



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

### PROCESSO ADMINISTRATIVO CVM N° SP2016/0001

Reg. Col. 0279/2016

**Interessados:** Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Espólio do Comendador Antônio de Souza Ribeiro

**Assunto:** Recurso contra entendimento da Superintendência de Relações com Empresas – SEP a respeito de reclamação sobre supostas irregularidades cometidas por administradores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

### RELATÓRIO

1. Cuida-se de recurso de decisão da Superintendência de Relações com Empresas – SEP (“SEP”) interposto pelo Espólio do Comendador Antônio de Souza Ribeiro (“Recorrente”). A decisão recorrida examinou a reclamação formulada pelo Recorrente e concluiu não ter restado configurada irregularidade por parte de administradores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Cyrela” ou “Companhia”) quanto à ausência de divulgação de fato relevante.

2. Em sua reclamação, o Recorrente relatou a esta autarquia diversos fatos supostamente irregulares envolvendo a comercialização de imóveis pela Companhia na Zona Oeste do Município do Rio de Janeiro. Em particular, alega que a Cyrela continuaria a negociar tais imóveis a despeito da decisão judicial que teria reconhecido a irregularidade da cadeia dominial na qual estariam baseados os respectivos títulos de propriedade. Sustenta ser o legítimo dono dos terrenos em questão, tendo tomado diversas medidas para que o seu direito seja reconhecido.



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

3. Desse modo, em sua reclamação, aduz que “configura fato relevante as irregulares construções imobiliárias em áreas de conflitos judiciais sobre a titularidade desses domínios” (fl. 11), sendo necessário que a CVM apure “essas irregularidades e determinem medidas cabíveis a impedir que a empresa Cyrela prossiga com essas negociações imobiliárias irregulares (...)” (fl. 12).

4. Em sua manifestação (fls. 99-101), a Cyrela argumentou que a reclamação diz respeito exclusivamente à regularidade de construções e negócios imobiliários, que já estão sendo discutidas no juízo competente, no âmbito de processo judicial em curso. Além disso, as alegadas irregularidades não guardariam relação com eventual infração às disposições da Lei nº 6.404/1976 e teriam sido supostamente conduzidas pela Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade que não dispõe de registro de emissor de valores mobiliários junto à CVM. Desta feita, esta autarquia não teria competência para apurar as supostas irregularidades aventadas pelo Recorrente.

5. Quanto à ausência de divulgação de fato relevante, aduziu que eventuais disputas judiciais envolvendo empreendimentos imobiliários podem ocorrer no curso regular dos negócios da Companhia, que tem por objeto social atividades de incorporação, compra e a venda de imóveis, locação e administração de bens imóveis, assim como a construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário.

6. Desse modo, na avaliação da administração da Companhia, a existência da disputa judicial não configuraria fato relevante, nos termos do art. 2º da Instrução CVM nº 358, de 2002, o que seria corroborado pelo baixo valor atribuído à causa, equivalente a dois mil reais, e pela classificação do risco de perda apenas como “possível” pelos advogados que patrocinam a causa.

7. Em sua réplica, o Recorrente, em síntese, reiterou os argumentos apresentados originalmente em sua reclamação (fls. 106-121).

8. Em sua decisão, ora desafiada, consubstanciada no Relatório nº 45/2016-CVM/SEP/GEA-3 (fls. 127-128), a SEP alcançou as seguintes conclusões:



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

“12. Inicialmente, em linha com o alegado pela Companhia, não é competência da CVM apreciar a legalidade de questões referentes a imóveis ou à exatidão dos correspondentes registros dominiais.

13. Diante do relatado pelo Reclamante, caberia à CVM somente, em tese, verificar se a demanda em questão deveria ensejar a divulgação por meio de fato relevante ou como um fator de risco no campo correspondente no formulário de referência.

14. Todavia, a análise inicial sobre a relevância de tal informação compete primordialmente à própria companhia aberta, não devendo a CVM, como regra geral, sobrepor seu próprio juízo a esse respeito, embora possa fazê-lo se constatar um desvio substancial em relação ao prescrito pelas Instruções CVM nº 358/02 e 480/09.

15. No caso concreto, a Companhia afirmou que as chances de perda não são elevadas e que o valor financeiro em disputa tampouco é expressivo. O Reclamante não trouxe – nem foi possível verificar de outro modo – nenhum elemento que demonstrasse conclusivamente um erro da Cyrela ao fazer tal avaliação.”

9. Em seu recurso (fls. 139-161), o Recorrente sustenta o “dever de informar e de fiscalizar atribuído à Comissão de Valores para proibir modalidades de fraudes e manipulações por suas companhias ao criarem condições artificiais de oferta de produtos imobiliários por ela negociados no mercado”.

10. O recurso, em síntese, reitera os argumentos apresentados originalmente na reclamação, com ênfase (i) nas diversas irregularidades que a Cyrela teria cometido na comercialização de empreendimentos imobiliários na Zona Oeste do Município do Rio de Janeiro; (ii) na necessidade de tutela de “consumidores de boa-fé” que teria adquirido unidades imobiliários da Cyrela em virtude de esta ser fiscalizada pela CVM; e (iii) na ausência de divulgação de fato relevante ao mercado acerca da venda de imóveis com base em registros dominiais irregulares.

11. Ao final do recurso, o Recorrente pede à CVM que determine à Cyrela que dê “início à regularização de suas incorporações, e também as de suas coligadas, situadas na Barra da Tijuca, Recreio dos Bandeirantes, Vargens Grande e Pequena, sempre em



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

conjunto com o [Requerente] por ser o legítimo proprietário dessas áreas, e assim desconstituir os registros imobiliários nulos (...).”

12. Por meio do Relatório nº 71/2016-CVM/SEP/GEA-3 (fls. 164 – 167), a SEP entendeu que o recurso deveria ser indeferido. Quanto à alegada omissão da Companhia em divulgar fato relevante, a SEP reiterou os argumentos já apresentados, tendo consignado que o Recorrente não havia trazido nenhum argumento novo em seu recurso. Também reiterou os seus argumentos quanto à incompetência da CVM para apreciar questões relativas a direito imobiliário.

13. A SEP, ademais, ressaltou que não cabe à CVM tutelar “consumidores de boa-fé”, sendo a sua atuação, nos termos da Lei nº 6.385/1976, limitada às irregularidades ocorridas no âmbito do mercado de capitais. Também destacou que extrapolaria as competências da CVM o pedido do Recorrente no sentido de “determinar suposta regularização de atos particulares envolvendo o Requerente e a Companhia”.

14. Em reunião do Colegiado ocorrida no dia 5.7.2016, fui sorteado relator deste processo.



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

### VOTO

1. Concordo com as conclusões alcançadas pela SEP no Relatório nº 45/2016-CVM/SEP/GEA-3 e no Relatório nº 71/2016-CVM/SEP/GEA-3.
2. Não há nos autos elementos mínimos que possam indicar eventual equívoco da administração da Cyrela ao não divulgar ao mercado fato relevante acerca da disputa judicial que contesta a regularidade do seu domínio sobre terrenos que são objeto de empreendimentos imobiliários. A Companhia, ao reverso, trouxe argumentos razoáveis que foram levados em consideração na sua avaliação acerca da (ausência de) influência ponderável da referida disputa na decisão dos investidores de negociar valores mobiliários de sua emissão. E vale ressaltar, a propósito, como bem observado pela SEP, que “a análise inicial sobre a relevância de tal informação compete primordialmente à própria companhia aberta, não devendo a CVM, como regra geral, sobrepor seu próprio juízo a esse respeito, embora possa fazê-lo se constatar um desvio substancial em relação ao prescrito pelas Instruções CVM nº 358/02 e 480/09”.
3. De resto, as demais pretensões aduzidas pelo Recorrente extrapolam, inegavelmente, as competências legais da CVM, uma vez que, nos termos da Lei nº 6.385/1976, não cabe a esta autarquia (i) apreciar eventuais irregularidades envolvendo construções e negócios imobiliários; (ii) tutelar os interesses de consumidores em negócios imobiliários (em que não estejam presentes valores mobiliários); (iii) exigir de incorporadores que procedam à regularização fundiária de áreas sob disputa judicial.
4. Por essas razões, voto pelo indeferimento do recurso e a consequente devolução à SEP para adoção das providências exigíveis.

Rio de Janeiro, 7 de março de 2017.

*Original assinado por*  
Pablo Renteria  
**Diretor**