



**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**  
**PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO**

**PROCESSO CVM SEI NUP 19957.007927/2016-75**

**SUMÁRIO**

**PROponentes:**

José Paim de Andrade Junior (“José Paim”), Rafael Rossi Cuppoloni (“Rafael Rossi”) e Eduardo Rossi Cuppoloni (“Eduardo Rossi”).

**Acusação:**

José Paim: infração ao art. 147, §3º, inciso I, da Lei nº 6.404/76<sup>1</sup>, c/c o art. 2º, §3º, da Instrução CVM nº 367/02<sup>2</sup>, ao não declarar perante a assembleia geral de acionistas realizada em 21.09.2015, na qual foi eleito para o conselho de administração da Rossi Residencial S.A. (“Rossi” ou “Companhia”), o exercício de cargo na Maxcasa S.A., sociedade potencialmente concorrente com a Rossi, frisando-se que, em consequência disso, não obteve dispensa da assembleia geral para o exercício de seu cargo junto à Rossi;

Rafael Rossi: infração ao art. 147, §3º, inciso I, da Lei nº 6.404/76, c/c o art. 2º, §3º, da Instrução CVM nº 367/02, ao não declarar perante a assembleia geral de acionistas realizada em 21.09.2015, na qual foi eleito para o conselho de administração da Rossi, o exercício de cargo na Huma Desenvolvimento Imobiliário Ltda., sociedade potencialmente concorrente com a Rossi, frisando-se que, em consequência disso, não obteve dispensa da assembleia geral para o exercício de seu cargo junto à Rossi; e

Eduardo Rossi: infração ao art. 147, §3º, inciso I, da Lei nº 6.404/76, c/c o art. 2º, §3º, da Instrução CVM nº 367/02, ao não declarar perante a assembleia geral de acionistas realizada em 21.09.2015, na qual foi eleito para o conselho de administração da Rossi, o exercício de cargo na ERC Desenvolvimento Imobiliário Ltda., sociedade potencialmente concorrente com a Rossi, frisando-se que, em consequência disso, não obteve dispensa da assembleia geral para o exercício de seu cargo junto à Rossi.

**Proposta Conjunta:**

José Paim, Rafael Rossi e Eduardo Rossi: Pagar o montante total de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo cada proponente individualmente responsável pelo pagamento de R\$100.000,00 (cem mil reais).

**PARECER DO COMITÊ: ACEITAÇÃO.**

**PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO**  
**PROCESSO CVM SEI NUP 19957.007927/2016-75**

1. Trata-se de proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por José Paim de Andrade Junior (“José Paim”), Rafael Rossi Cuppoloni (“Rafael Rossi”) e Eduardo Rossi Cuppoloni (“Eduardo Rossi”), membros do conselho de administração da Rossi Residencial S.A. (“Rossi”), nos autos do Termo de Acusação instaurado pela Superintendência de Relações com Empresas – SEP (CVM/SEI NUP 19957.007927/2016-75).

### **DOS FATOS**

2. Este processo foi originado de reclamação de investidor analisada no âmbito do processo SP2015-481, relatando que alguns administradores e membros da família que detinham o controle acionário da Rossi estavam vinculados a outras companhias do setor imobiliário.

3. No âmbito da apuração, foram identificados os seguintes vínculos societários dos Proponentes:

- a) José Paim: sócio e diretor da Maxcap Real Estate Investment Advisors Ltda. (“Maxcap”), uma consultoria de investimentos imobiliários; e diretor da Maxcasa S.A. (“Maxcasa”), uma incorporadora imobiliária;
- b) Rafael Rossi: sócio e diretor da Huma Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“Huma”), uma incorporadora imobiliária; e
- c) Eduardo Rossi: sócio e diretor da ERC Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“ERC”), uma incorporadora imobiliária.

4. Quando questionados a respeito da possibilidade dos vínculos acima caracterizarem a ocupação de cargos em concorrentes, os administradores negaram tal suspeita e afirmaram, resumidamente, que:

- a) as empresas Maxcasa, Huma, ERC e Maxcap (“Empresas Imobiliárias”) atuariam em nichos específicos, com produtos customizáveis e voltados para os públicos de alta e altíssima renda, que não se confundem com produtos oferecidos pela Companhia;
- b) ainda que eventuais sobreposições pudessem existir pontualmente, dado o porte da Rossi, seu modelo de negócios e sua participação de mercado, não se poderia afirmar que as Empresas Imobiliárias concorrem diretamente com a Companhia;
- c) a Companhia identifica concorrentes e acompanha o desenvolvimento de novos produtos e empreendimentos, mas, no curso dessa atividade, jamais veio a considerar que as Empresas Imobiliárias fossem concorrentes ou justificassem uma atuação específica da Companhia; e
- d) a Rossi não tem interesse em atuar nos segmentos atualmente explorados pelas Empresas Imobiliárias.

5. Com base nos argumentos acima, os Proponentes firmaram seus termos de posse, em setembro de 2015, afirmando que não ocupavam cargos em sociedades que pudessem ser consideradas concorrentes da Companhia e não tinham nem representavam interesses conflitantes com os da Rossi.

### **DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELA ROSSI SOBRE SUAS ATIVIDADES**

6. Ao apurar as informações prestadas ao mercado pela Rossi, notadamente aquelas divulgadas no Formulário de Referência da Companhia, a SEP destacou, em síntese, as seguintes:

- a) a Companhia foi fundada em 1980 com foco em imóveis residenciais de médio e alto padrão na região metropolitana de São Paulo;
- b) no período entre o ano de 2000 e 2003, foi adquirida sociedade especializada na construção de imóveis residenciais e comerciais de alto padrão, “*visando reforçar a atuação junto ao público de maior poder aquisitivo*”;
- c) “*atua em diversos segmentos do mercado imobiliário [...] nos mais variados perfis de renda*”. Cita-se inclusive, na divisão dos produtos por faixas, a segmentação “*acima de R\$ 750 mil, relativa a imóveis residenciais voltados à classe alta*”; e
- d) menção à linha de produtos “Rossi Reserva”, a qual “*leva a sofisticação ao nível máximo em*

*todos os aspectos do projeto. Possui poucas unidades e está situado em uma região altamente privilegiada, [visando] o público AAA. Utiliza o que há de mais refinado e avançado em itens de arquitetura, decoração e segurança”.*

### **DA ANÁLISE DA ÁREA TÉCNICA**

7. Segundo a SEP, não se sustenta a alegação de que não havia entre as Empresas Imobiliárias (com exceção da Maxcap) e a Rossi uma potencial concorrência que justificasse prévia aprovação da assembleia geral para que pessoas ligadas a essas sociedades ocupassem cargos de administração na Rossi.

8. Um administrador e mesmo um acionista controlador não podem participar ou atuar junto a outras sociedades operacionais cujo objeto social coincida com aquele da sociedade à qual esse administrador ou acionista controlador estão vinculados.

9. O objeto social delimita o campo de atuação de uma sociedade e serve de parâmetro para avaliar, sob o prisma legal, quando se pode esperar que tal companhia desenvolva uma determinada atividade.

10. No contexto da eleição de um administrador, a avaliação se duas sociedades podem ser consideradas concorrentes requer uma perspectiva mais ampla, pois não está em jogo uma situação pontual, e sim a própria definição dos interesses da companhia, que virão a ser expressos pelo administrador de cuja eleição se trata.

11. Um dos objetivos do art. 147, §3º, inciso I, da Lei nº 6.404/76 é prevenir que a companhia se afaste de atividades contempladas em seu objeto social por orientação de administradores que já ocupem cargos em sociedades potencialmente concorrentes.

12. Por isso, a descrição do objeto social, na medida em que está estabelecida ex ante, é um critério mais apropriado para definir quando o art. 147, §3º, inciso I, da Lei 6.404/76 incide ou deixa de incidir.

13. Para afastar a tese defendida pelos administradores, foram consideradas pela área técnica, além da definição do objeto social, a análise das peculiaridades do caso concreto e as informações publicamente divulgadas pela Rossi sobre suas linhas de atuação, citadas no §6º retro, que incluem atividades destinadas ao público de alta renda.

14. Por essas razões, a SEP entendeu que José Paim, Rafael Rossi e Eduardo Rossi violaram o art. 147, §3º, inciso I, da Lei nº 6.404/76, c/c o art. 2º, §3º, da Instrução CVM nº 367/02, ao serem eleitos para o conselho de administração da Companhia, em 21.09.2015, declarando não possuírem cargos em sociedades consideradas concorrentes, como era o caso da Maxcasa, Huma e ERC e, conseqüentemente, não obtendo a dispensa por parte da assembleia geral que tornaria possível a investidura no cargo.

### **DA RESPONSABILIZAÇÃO**

15. Diante do exposto, foi proposta a responsabilização de José Paim, Rafael Rossi e Eduardo Rossi, por infração ao art. 147, §3º, inciso I, da Lei nº 6.404/76 c/c o art. 2º, §3º, da Instrução CVM nº 367/02, ao não declararem perante a assembleia geral de acionistas realizada em 21.09.2015, na qual foram eleitos para o conselho de administração da Rossi, o exercício de cargo, respectivamente, na Maxcasa, na Huma e na ERC, sociedades potencialmente concorrentes com a Rossi, frisando-se que, em consequência disso, não obtiveram dispensa da assembleia geral para o exercício de seus cargos junto à Rossi;

### **DA PROPOSTA CONJUNTA DE TERMO DE COMPROMISSO**

16. Devidamente intimados, os acusados José Paim, Rafael Rossi e Eduardo Rossi apresentaram suas razões de defesa, bem como proposta conjunta de celebração de Termo de Compromisso nos seguintes termos:

*(i) caso qualquer dos Proponentes seja indicado pelo acionista controlador para a recondução para o cargo de membro do conselho de administração da Companhia na proposta da administração referente à assembleia geral ordinária, a ser realizada em 25 de abril de 2017 (“AGO 25.04.2017”), referido Proponente praticará ou fará com*

*que sejam praticados os seguintes atos:*"

*a. apresentar declaração, na referida proposta da administração, contendo a lista de todos os cargos de gestão ocupados pelo Proponente em questão, na referida data, em sociedades que contenham em seu objeto social a atividade de "incorporação imobiliária"; e*

*b. submeter à aprovação dos acionistas, como item específico da ordem do dia da AGO 25.04.2017 (e que estará sujeita ao voto à distância), a aprovação da dispensa para que referido Proponente possa ocupar o cargo de membro do conselho de administração da Companhia, nos termos do art. 147, §3º, I, da Lei das S.A.; e*

*(ii) pagar o montante total de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), sendo cada Proponente individualmente responsável pelo pagamento de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).*

## **DA MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA - PFE**

17. Em razão do disposto no art. 7º, §5º, da Deliberação CVM nº 390/01, a Procuradoria Federal Especializada junto à CVM – PFE/CVM apreciou os aspectos legais da proposta de Termo de Compromisso (Parecer nº 00026/2017/GJU 2/PFE–CVM/PGF/AGU e Despachos nº 00042/2017 /GJU-2/PFE–CVM/PGF/AGU e nº 00167/2017/PFE CVM/PFECVM/PGF/AGU).

18. Em relação ao primeiro requisito legal previsto no art. 7º, inciso I, da citada Deliberação, a PFE ressaltou que:

a) *"(...) a eleição realizada com infração ao disposto no art. 147, § 3º, inciso I c/c o art. 2º, § 3º, da Instrução CVM nº 367/02 produz vício que permanece presente enquanto vigente o mandato do administrador eleito";*

b) *"Assim, a celebração de termo de compromisso impõe a necessidade de cessação da prática considerada irregular, exigência que foi inclusive objeto de proposta específica por parte dos acusados (...);"*

c) *"Embora não se possa falar, no presente momento, em efetiva cessação da prática considerada irregular, considero que a proposta, nesse aspecto, pode ser considerada para fins de cumprimento do requisito legal em comento, uma vez que a próxima AGO destinada a deliberar sobre o tema será realizada em 25.04.17"; e*

d) *"(...) a área responsável pela acusação poderá se manifestar sobre a adequação da proposta no que diz respeito ao cumprimento das formalidades previstas no art. 147, § 3º, I c/c art. 2º, §3º, da Instrução CVM nº 367/02, no âmbito do Comitê de Termo de Compromisso, conforme previsto na PORTARIA/CVM/PTE/Nº 71, de 17 DE AGOSTO DE 2005".*

19. No tocante à proposta de indenização, a PFE não vislumbrou óbice à apreciação da proposta de termo de compromisso apresentada, no valor de R\$ 30.000 (trinta mil reais) por cada Proponente.

## **DA DELIBERAÇÃO DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO**

20. O art. 9º da Deliberação CVM nº 390/01, com a redação dada pela Deliberação CVM nº 486/05, estabelece como critérios a serem considerados quando da apreciação da proposta de Termo de Compromisso, além da oportunidade e da conveniência em sua celebração, a natureza e a gravidade das infrações objeto do processo, os antecedentes<sup>3</sup> dos acusados e a efetiva possibilidade de punição, no caso concreto.

21. Assim, em reunião realizada em 02.05.17, o Comitê de Termo de Compromisso ("Comitê"), conforme faculta o art. 8º, §4º, da Deliberação CVM nº 390/01, deliberou<sup>4</sup> pela negociação da proposta conjunta de Termo de Compromisso.

22. Diante das características do caso concreto, o Comitê sugeriu o aprimoramento da proposta a partir da assunção de obrigação pecuniária individual no montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), totalizando o valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), em benefício do mercado de valores

mobiliários, por intermédio de seu órgão regulador.

23. O Comitê reputou como sendo suficiente o valor individual de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para desestimular a prática de condutas assemelhadas, bem norteadas a conduta dos participantes do mercado, em atendimento à finalidade preventiva do instituto de que se cuida, motivo pelo qual o Comitê entendeu que a aceitação do Termo de Compromisso seria oportuna e conveniente.

24. Entretanto, antes de iniciar a negociação com os Proponentes, a área acusadora deveria se manifestar a respeito da cessação da prática considerada irregular, conforme entendimento exarado pela PFE, no sentido de atestar a adequação da proposta no que diz respeito ao cumprimento das formalidades previstas no art. 147, §3º, inciso I, da Lei nº 6.404/76 c/c art. 2º, §3º, da Instrução CVM nº 367/02.

25. Após a manifestação da SEP, a PFE declarou que, com base nas informações repassadas pela área técnica, *“Rafael Rossi, na última eleição para o conselho de administração realizada, em obediência ao comando legal emergente do §3º art. 147 da Lei nº 6.404/76, declarou a ocupação em cargo em sociedade potencialmente concorrente e, não obstante, obteve a dispensa da assembleia geral, bem como o mandato dos demais proponentes José Paim e Eduardo Rossi se encerrou em dezembro de 2016, não tendo sido eleitos para novo mandato, é de se concluir que a restrição oposta no DESPACHO n. 00167/2017/PFE CVM/PFECVM/PGF/AGU não mais subsiste”* (NOTA nº 00075/2017/GJU - 2/PFE-CVM/PGF/AGU e respectivo Despacho).

26. A PFE concluiu que *“considerando esse contexto de demonstração da cessação da irregularidade, conditio sine qua non à celebração do acordo, a teor do que expressamente dispõe o inciso I do §5º do art. 11 da Lei nº 6.385/76, não se vislumbra, sob a ótica estritamente legal, óbice à aceitação da proposta de termo de compromisso formulado por EDUARDO ROSSI CUPPOLONI, RAFAEL ROSSI CUPPOOLNI e JOSÉ PAIM DE ANDRADE JUNIOR.”*

27. Diante do posicionamento da PFE, o Comitê, em reunião realizada em 30.05.17, ratificou sua decisão<sup>5</sup> de enviar contraproposta aos Proponentes, nos termos descritos no §22 acima, o que foi tempestivamente aceito pelos Proponentes em correspondência datada de 09.06.17 e levada ao conhecimento do Comitê, em 13.06.17, que deliberou<sup>6</sup> pela sua aceitação.

28. Por fim, o Comitê sugeriu a fixação do prazo de 10 (dez) dias, contados da data de publicação do Termo no Diário Oficial da União, para o cumprimento da obrigação pecuniária assumida, bem como a designação da Superintendência Administrativo-Financeira — SAD para o respectivo atesto.

## **DA CONCLUSÃO**

Em face do acima exposto, o Comitê, em deliberação ocorrida em 13.06.17<sup>7</sup>, decidiu propor ao Colegiado da CVM a **ACEITAÇÃO** da proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por **José Paim de Andrade Junior, Rafael Rossi Cuppoloni e Eduardo Rossi Cuppoloni**.

Rio de Janeiro, 11 de Agosto de 2017

[1] Art. 147. Quando a lei exigir certos requisitos para a investidura em cargo de administração da companhia, a assembleia geral somente poderá eleger quem tenha exibido os necessários comprovantes, dos quais se arquivará cópia autêntica na sede social.

(...)

§ 3º O conselheiro deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da assembleia geral, aquele que:

I - ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes no mercado, em especial, em conselhos consultivos, de administração ou fiscal;

(...)

[2] Art. 2º Ao tomar posse, o conselheiro de administração de companhia aberta deverá, além de firmar Termo de Posse, apresentar declaração, feita sob as penas da lei e em instrumento próprio, que ficará arquivado na sede da companhia, de que:

(...)

IV - não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76.

(...)

§3º A impossibilidade da declaração de que trata o inciso IV não obsta a investidura, impondo-se, nesta hipótese, que a assembleia geral expressamente dispense o eleito de tal exigência, e o instrumento de declaração contenha esclarecimentos detalhados acerca das razões que impedem a declaração antes referida.

[3] Os proponentes não constam como acusados em outros Processos Administrativos Sancionadores instaurados pela CVM.

[4] Decisão tomada pelos membros titulares da SGE, SNC e SPS, pelo Inspetor da SFI, Adriano Augusto Gomes Filho e pelo titular da GMA-1 (SMI), Luiz Américo de Mendonça Ramos.

[5] Decisão tomada pelos membros titulares da SGE, SFI, SNC, SMI e pela Assistente Técnico da SPS, Riva Karen Heskier Feldon.

[6] Decisão tomada pelos membros titulares da SGE, SFI, SNC, SMI e SPS.

[7] Decisão tomada pelos membros titulares da SGE, SFI, SNC, SMI e SPS.



Documento assinado eletronicamente por **Mario Lemos, Superintendente**, em 11/08/2017, às 11:14, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Jose Carlos Bezerra, Superintendente**, em 11/08/2017, às 12:13, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Francisco José Bastos Santos, Superintendente**, em 11/08/2017, às 13:08, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Pinheiro dos Santos, Superintendente Geral**, em 11/08/2017, às 13:44, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Guilherme de Paula Aguiar, Superintendente**, em 11/08/2017, às 15:34, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.cvm.gov.br/conferir\\_autenticidade](https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), informando o código verificador **0335575** e o código CRC **48EC447D**.  
*This document's authenticity can be verified by accessing [https://sei.cvm.gov.br/conferir\\_autenticidade](https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), and typing the "Código Verificador" 0335575 and the "Código CRC" 48EC447D.*