



**Comissão Mista de Reavaliação de Informações
Reunião Ordinária**

Decisão CMRI nº 321/2025/CMRI/CC/PR

NUP: 18840.001025-2024-80

Órgão: CEF - Caixa Econômica Federal

Requerente: P.C.M.

RESUMO DO PEDIDO

O requerente solicitou acesso à íntegra de todas as tratativas (íntegra do processo de negociação, documentos, e-mails, atas de reuniões, pareceres e outros documentos relacionados a este processo) realizadas nos últimos 3 anos entre a Caixa Econômica Federal e a Prefeitura do Rio de Janeiro, e entre o Flamengo, a respeito da desapropriação do terreno do Gasômetro para fins de construção do estádio do clube.

RESPOSTA DO ÓRGÃO REQUERIDO

O órgão informou que apenas administra o fundo de investimento proprietário do imóvel e, por se tratar de entidade privada, esse fundo não se sujeita às disposições da Lei nº 12.527/2011 e do Decreto nº 7.724/2012.

RECURSO EM 1^a INSTÂNCIA

O requerente reiterou o pedido afirmando que as tratativas que antecedem o ato de desapropriação não devem ser tratadas com sigilo.

RESPOSTA DO ÓRGÃO AO RECURSO EM 1^a INSTÂNCIA

O órgão reiterou a resposta inicial, ressaltando que o fundo se sujeita a regime regulatório específico e que as informações sobre os ativos do Fundo são sensíveis e sua confidencialidade visa proteger interesses dos cotistas, evitando o uso indevido de informações para auferir vantagens indevidas.

RECURSO EM 2^a INSTÂNCIA

O requerente reiterou os argumentos prévios, e solicitou, em caso de sigilo, que os documentos sejam fornecidos com os devidos tarjamentos ou que a CEF indicasse o que estaria sob sigilo.

RESPOSTA DO ÓRGÃO AO RECURSO EM 2^a INSTÂNCIA

O órgão alegou que, no caso específico da negociação com o Flamengo, há um Termo de Confidencialidade entre as partes o qual abrange a totalidade dos temas tratados abarcando todos os documentos, presentes e futuros, e outros materiais referentes a informações técnicas dos Projetos e/ou Negócios, bem como qualquer informação escrita, verbal ou documento relacionado aos negócios. Ademais, alegou que a inobservância do referido Termo de Confidencialidade acarretaria sanções legais à parte infratora e a quem mais tiver dado causa à violação, os quais responderão administrativa, civil e criminalmente, inclusive por danos à imagem.

RECURSO À CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO (CGU)

O requerente reiterou o pedido solicitando acesso ao processo, e argumentou que o art. 7º § 2º da LAI garante o acesso às partes não sigilosas do processo via certidão, extrato ou cópia com ocultação das partes sigilosas.

ANÁLISE DA CGU

Ao analisar o caso, a CGU constatou que o terreno objeto de desapropriação pertence ao Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha, administrado pela CEF e financiado majoritariamente por recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Embora os recursos do FGTS sejam de natureza privada, a CEF os aplica em projetos de interesse público, conforme diretrizes governamentais. Em interlocução com a CEF, esta manteve o posicionamento de que as informações solicitadas não se encontram dentro do escopo da LAI, argumentando que, o Fundo Porto Maravilha é uma entidade privada, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento e pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). A CEF informou que não realizou qualquer tratativa, enquanto gestora do Fundo, com a prefeitura do Rio de Janeiro para a desapropriação do terreno de propriedade do fundo. Ressaltou que a desapropriação se deu por ato unilateral da prefeitura, e que a CEF tem adotado medidas judiciais para resguardar o interesse do cotista, citando os números dos processos em tramitação.

Esclareceu que o processo de desapropriação tramita na 8^a Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital (Rio de Janeiro/RJ) e encontra-se aguardando a realização de perícia para avaliação do imóvel com o fim de mensurar corretamente o valor da indenização. A CEF informou ainda que, o que havia eram tratativas entre esta, enquanto gestora do Fundo, e o Flamengo diante do interesse do Clube pelo terreno, sendo que o Flamengo jamais formalizou uma proposta ao Fundo. Acrescentou que as negociações envolvendo o fundo, em razão do seu valor competitivo e estratégico, devem ser mantidas sob confidencialidade, mediante termos firmados com os interessados, sendo que a divulgação dessas informações poderia prejudicar acordos em andamento e futuros. Ressaltou que a divulgação dos parâmetros de uma tratativa pode conceder vantagens a outros agentes do mercado, permitindo tomar decisões estratégicas com base em informações antecipadas sobre futuros projetos, o que pode comprometer a comercialização dos CEPACs e, consequentemente, o retorno do investimento ao FGTS. A CEF também apresentou os principais riscos associados à divulgação dessas informações:

“a) Risco de ancoragem de preços: A divulgação pode estabelecer referências de preço inadequadas para futuras negociações, mesmo que não reflitam a viabilidade de um projeto específico, reduzindo a percepção de valor.

b) Risco de front running: Especuladores podem usar as informações divulgadas para obter vantagens indevidas.

c) Risco de perda financeira: A divulgação pode levar a perdas financeiras, por eventual divulgação de valores em negociação que, para empresas de menor porte possam causar a desistência de um futuro projeto, gerando maior dificuldade para comercialização ou para empresas de maior porte que queiram condições semelhantes, mas com projetos que suportem um valor mais significativo, o que prejudicaria o valor auferido nas negociações e o retorno do investimento ao FGTS. Dessa forma, entende-se que a divulgação das informações compromete o retorno esperado do Fundo, afetando

negativamente o patrimônio público.”

Expondo o seu entendimento, a CGU acatou os argumentos expostos pelo órgão recorrido, por entender que as informações solicitadas correspondem a documento preparatório, pois a desapropriação do terreno ainda não teria se confirmado, havendo processos judiciais em andamento envolvendo a desapropriação do imóvel e a extinção dos efeitos do Decreto de desapropriação da Prefeitura do Rio de Janeiro e do próprio leilão realizado. A divulgação das tratativas antes da tomada de decisão pode gerar os riscos identificados pela empresa, com comprometimento da negociação em curso ou futura e geração de expectativas indevidas aos interessados.

DECISÃO DA CGU

A CGU indeferiu o recurso interposto, com base no art. 7º, § 3º, da Lei nº 12.527/2011 e no art. 20 do Decreto nº 7.724/2012.

RECURSO À COMISSÃO MISTA DE REAVALIAÇÃO DE INFORMAÇÕES (CMRI)

O requerente reiterou o pedido inicial. Alegou que não se trata apenas de documentos preparatórios, e citou, a título de exemplo, que há informações públicas que não necessitam aguardar a conclusão do processo para que sejam fiscalizadas por um cidadão, tais como agendas de políticos, o que fora tratado em reuniões.

ADMISSIBILIDADE DO RECURSO

Recurso conhecido

art. 24, do Decreto nº 7.724/2012 e os arts. 19 e 20 da Resolução CMRI nº 6/2022

ANÁLISE DA ADMISSIBILIDADE DO RECURSO

Conforme o art. 24 do Decreto nº 7.724, de 2012, e os arts. 19 e 20 da Resolução CMRI nº 6, de 2022, o recurso cumpre os requisitos de legitimidade, cabimento, tempestividade e regularidade formal.

ANÁLISE DE MÉRITO DA CMRI

Inicialmente, cumpre evidenciar que o imóvel em questão, identificado pelo requerente como “terreno do gasômetro”, em decorrência da publicação do Decreto Rio nº 54.691, de 21 de junho de 2024, foi oficialmente declarado de utilidade e interesse públicos, para fins de desapropriação por hasta pública. Ademais, registrou-se que o referido imóvel é patrimônio do Fundo de Investimento Porto Maravilha (FII Porto Maravilha), cuja administração - conforme se extrai dos autos - segue assumidamente desempenhada pela Caixa Econômica Federal, assinalada como entidade recorrida no presente processo. Diante do fato narrado, o requerente pretendeu, desde a manifestação inicial, obter acesso a todo material porventura produzido em virtude das tratativas realizadas nos últimos 3 anos entre a entidade recorrida e a Prefeitura do Rio de Janeiro, e entre o Clube de Regatadas do Flamengo, para fins de construção do estádio do clube (considerando o registro do protocolo do pedido de acesso à informação, o recorte temporal proposto pelo requerente abrange o período de junho de 2021 a junho de 2024). Dito isso, insta compreender a atuação da CEF no contexto ora apresentado, sob a ótica da Lei de acesso à informação e suas normas regulamentadoras, e as razões por ela apresentadas para a negativa da concessão das informações, em vistas à correta análise de mérito sobre o objeto alvo do pedido de acesso. Considerando os argumentos trazidos pelo recorrido nos autos, destaca-se, inicialmente, que a CEF figura como ‘Administrador’ do FII Porto Maravilha. Nessa seara, a partir dos conteúdos orientadores disponíveis no Portal do Investidor, no Guia CVM do investidor: fundos de investimento imobiliário, e no Caderno CVM nº 6 - Fundos de Investimento Imobiliário, comprehende-se, no âmbito dessa categoria de investimento, que o Administrador de um FII é representado por uma instituição financeira, que fica responsável pelo funcionamento e pela manutenção do fundo, e sobre quem recai a competência para tomadas de decisão no que tange a gestão dos ativos do fundo administrado. Ademais, compete ao Administrador, entre outras obrigações, o gerenciamento dos recursos do fundo, a distribuição de rendimentos aos cotistas e a divulgação de

informações aos acionistas. A Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 28 de dezembro de 2023, dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento. Da sua Seção II – Administração, extraem-se as competências do administrador, conforme recorte a seguir:

“Seção II – Administração

Art. 29. Compete ao administrador, observado o disposto no regulamento:

I – realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;

II – exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;

III – abrir e movimentar contas bancárias;

IV – representar a classe de cotas em juízo e fora dele;

V – solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e

VI – deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução.”

Em suma, do exposto, constata-se que o FII Porto Maravilha é administrado pela Caixa Econômica Federal, que presta serviços de custódia e

controladoria de ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo. Considerando as competências legais do Administrador, o Colegiado infere, portanto, que o recorrido detém informações operacionais e negociais do objeto da classe de cotas – ou seja, o próprio FII em tela – produzidas no âmbito da sua gestão, enquanto inserido no universo do mercado de investimentos. Ancorado nessa compreensão, e considerando os esclarecimentos adicionais acumulados pela CGU, o Colegiado se atém aos eventos narrados pela CEF, especificamente a parcela em que, exercendo as competências de gestora do FII Porto Maravilha, realizou negociações com Clube de Regatas do Flamengo, parte interessada na aquisição do imóvel de propriedade do fundo. Ocorre que o FII Porto Maravilha é uma entidade privada constituída nos termos da Lei Nº 8.668/1993, e as tratativas apontadas no presente processo foram estabelecidas com pessoa jurídica também de direito privado. Em razão desse enlace, o Colegiado promoveu interlocução com a CEF, a fim de compreender a natureza das informações produzidas, e se a sua atuação como Administrador do FII decorreria das suas competências como entidade pública, ou como entidade inserida no contexto concorrencial, de cunho privado. Em resposta, o recorrido esclareceu que:

“A representação da CAIXA e sua atuação no mercado como Administradora e Gestora do Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha, é de caráter privado, respeitando as regulamentações da CVM e da Anbima (...) as negociações abrangem valores de viabilidade e cálculos dos projetos a serem desenvolvidos e das empresas envolvidas. Por isso, o Fundo busca trabalhar as negociações individualmente, com vistas a comercializar os certificados pelo melhor valor possível, onde cada negócio deve ser viável isoladamente e permitir a ocupação ordenada da região (...) A divulgação das negociações, além da violação do sigilo bancário, pode prejudicar negociações em andamento e futuras, ao criar uma “ancoragem” do valor dos CEPAC e de parâmetros negociais, dificultando a realização de novos negócios com os ativos valorizados, portanto, reduzindo o retorno ao cotista (...)”

Assim, resta demonstrado que as informações requeridas foram produzidas no âmbito da atividade privada do ente recorrido, submetida às normas pertinentes da Comissão de Valores Mobiliários, estando a negativa de acesso manifestada pela CEF amparada pelo art. 5º, § 1º, do Decreto nº 7.724, de 2012, o qual dispõe que:

“A divulgação de informações de empresas públicas, sociedade de economia mista e demais entidades controladas pela União que atuem em regime de concorrência, sujeitas ao disposto no art. 173 da Constituição, estará submetida às normas pertinentes da Comissão de Valores Mobiliários, a fim de assegurar sua competitividade, governança corporativa e, quando houver, os interesses de acionistas minoritários”.

Ademais, a temática sobre a atuação de entes dotados de personalidade jurídica de direito privado, que desenvolvem atividade econômica em ambiente concorrencial, e concomitantemente, se encontram submetidos aos princípios norteadores da atividade administrativa pública, fora analisada pela CMRI no precedente NUP 18882.000142/2021-97. Assim, de todo o exposto, o Colegiado renova o entendimento no qual a atividade de gestão de fundos de investimentos é eminentemente privada, sobre cujas informações requeridas incide restrição de acesso legal. Em prosseguimento, no que tange ao acesso às informações produzidas em eventuais relações estabelecidas entre a CEF e a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro a respeito do mesmo imóvel, constata-se a ocorrência de desapropriação do terreno, conforme oficialmente declarado no Decreto Rio nº 54691/2024, citado nos termos iniciais da presente análise de mérito. Segundo a doutrina, o ato de desapropriação pode decorrer da intervenção estatal em propriedade privada sob o fundamento da função social da propriedade, tal como se demonstra no caso sob análise, então promovido nos termos do art. 158 da Lei Complementar Municipal nº 270, de 16 de janeiro de 2024. Em contrapartida, o ordenamento jurídico prevê justa indenização em benefício do particular proprietário do imóvel. Nesse sentido, de forma semelhante ao primeiro segmento da presente análise, quaisquer informações produzidas na relação do FII com a municipalidade, ocorreu no âmbito da atividade privada desse último, sobre as quais incide igualmente restrição de acesso legal, com amparo art. 5º, §1º, do Decreto nº 7.724, de 2012.

MÉRITO DO RECURSO

Indeferido

§ 1º do art. 5º do Decreto nº 7.724/2012

DECISÃO DA CMRI

A Comissão Mista de Reavaliação de Informações, nos termos da Ata da 146ª Reunião Ordinária, por unanimidade, decide pelo conhecimento do recurso e, no mérito, pelo indeferimento, com fundamento no art. 5º, § 1º, do Decreto nº 7.724, de 2012, visto que sobre as informações requeridas incide restrição de acesso legal.



Documento assinado eletronicamente por **Pedro Helena Pontual Machado, Presidente Suplente da CMRI**, em 04/08/2025, às 19:06, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **RONALDO ALVES NOGUEIRA registrado(a) civilmente como RONALDO, Usuário Externo**, em 05/08/2025, às 14:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Marco Aurélio de Andrade Lima, Chefe de Gabinete**, em 05/08/2025, às 17:11, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **PAULO ROCHA CYPRIANO, Usuário Externo**, em 05/08/2025, às 18:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Jorge Luiz Mendes de Assis, Usuário Externo**, em 06/08/2025, às 10:16, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **DEBORA DE MOURA PIRES VIEIRA, Usuário Externo**, em 06/08/2025, às 16:07, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida informando o código verificador **6819550** e o código CRC **89FA7AC9** no site:

[https://protocolo.presidencia.gov.br/controlador_externo.php?
acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://protocolo.presidencia.gov.br/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

Referência: Processo nº 00131.000014/2025-02

SEI nº 6819550