



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº 19957.001928/2023-35

PROCESSO ADMINISTRATIVO CVM Nº 19957.003834/2021-39

PROCESSO ADMINISTRATIVO CVM Nº 19957.006054/2022-21

SUMÁRIO

PROPONENTES:

**TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
S.A.**

ALEXANDRE LUIZ ZIMATH

ROBERT JOHN VAN DIJK

MARCELO MAYLINCH SIMÃO

ALCINDO COSTA CANTO NETO

ACUSAÇÃO:

| |
|---------------------------------|
| PAS 19957.001928/2023-35 |
|---------------------------------|

| | |
|--|--|
| <p>· TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de administradora do BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("BB Progressivo II").</p> <p>· ALEXANDRE LUIZ ZIMATH, na qualidade de diretor responsável pela administração de fundos de investimento imobiliário da TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</p> <p>· ROBERT JOHN VAN DIJK, na qualidade de diretor responsável pela administração de fundos de investimento imobiliário da TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</p> | <p>(a) infração, em tese, aos arts. 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/2008^[1] ("ICVM 472") c/c o art. 12, VII, da Lei nº 8.668/1993^[2], pela realização de operação de renegociação de aluguéis de imóveis do Fundo BB Progressivo II, em suposto conflito de interesses, sem a aprovação prévia da assembleia de cotistas;</p> <p>(b) infração, em tese, ao art. 32, inciso XI da ICVM 472^[3], por terem desrespeitado as disposições constantes do regulamento do Fundo BB Progressivo II FII que exigiam aprovação prévia da assembleia de cotistas, em situações de conflito de interesses; e</p> <p>(c) infração, em tese, ao art. 92, I, da Instrução CVM nº 555/2014 ("ICVM 555")^[4] c/c o art. 33 da ICVM 472^[5], em suposta violação aos seus deveres fiduciários na administração do Fundo BB Progressivo II.</p> |
|--|--|

IRREGULARIDADE DETECTADA:

| PA CVM 19957.003834/2021-39 | |
|---|--|
| <p>· TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de administradora do Fundo Imobiliário BII BTS - FII ("BII BTS").</p> | <p>(a) infração, em tese, ao disposto no art. 39, V, "a"^[6] c/c o art. 33 da ICVM 472, em razão: (i) de erro operacional e falha de procedimentos de controles internos quando do envio, em 27.03.2019, das demonstrações financeiras ("DFs") relativas a 2018, cujas informações somente foram corrigidas quando da reapresentação dessas DFs em 03.07.2019; e (ii) do atraso na entrega das DFs de 31.12.2020;</p> <p>(b) infração, em tese, ao disposto no art. 32, XI, da ICVM 472, em razão: (i) da intempestividade na convocação de assembleia de</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>cotistas para deliberar sobre as DFs do BII BTS relativas a 2018; (ii) de não ter observado a deliberação da assembleia geral de cotistas de 22.03.2021 quanto à distribuição dos recursos apurados com a venda de imóvel, conforme aprovado por cotistas representando 85,84% do total das cotas com direito a voto; e (iii) de não ter permitido, na assembleia de 22.03.2021, a escolha, pelos cotistas, do presidente de mesa da assembleia;</p> <p>(c) infração, em tese, ao disposto no art. 33 da ICVM 472, por suposta violação do dever de diligência em razão: (i) de ter submetido à CVM ata contendo esclarecimentos que não constavam da versão que foi lida e aprovada pelos cotistas na assembleia de 17.07.2020; e (ii) da intempestividade no envio aos cotistas das gravações completas da assembleia de 17.07.2020; e (iii) por violação ao dever de transparência em razão de não ter permitido aos cotistas o conhecimento das manifestações dos demais cotistas na assembleia geral de 22.03.2021; e</p> <p>(d) infração, em tese, ao art. 19, § 1º, da ICVM 472^[7], em razão da não convocação de assembleia nos termos solicitados por cotista do BII BTS em 10.02.2021.</p> |
| <p>· ALCINDO COSTA CANTO NETO, na qualidade de diretor responsável pela administração de fundos de investimento imobiliário da TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</p> | <p>(a) infração, em tese, ao art. 39, V, "a" c/c o art. 33 da ICVM 472, em razão de erro operacional e falha de procedimentos de controles internos quando do envio, em 27.03.2019, das DFs do BII BTS relativas a 2018, cujas informações somente foram corrigidas quando da reapresentação dessas DFs em 03.07.2019; e</p> <p>(b) infração, em tese, ao art. 32, XI, da ICVM 472, em razão da intempestividade na convocação de assembleia de cotistas para deliberar sobre as DFs do BII BTS referentes ao exercício encerrado em 31.12.2018.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>· MARCELO MAYLINCH SIMÃO, na qualidade de diretor responsável pela administração de fundos de investimento imobiliário da TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</p> | <p>Infração, em tese, ao art. 33 da ICVM 472, em razão: (a) de ter submetido à CVM ata contendo esclarecimentos que não constavam da versão que foi lida e aprovada pelos cotistas do BII BTS na assembleia de 17.07.2020; e (b) da intempestividade no envio aos cotistas do BII BTS das gravações completas dessa assembleia.</p> |
| <p>· ALEXANDRE LUIZ ZIMATH, na qualidade de diretor responsável pela administração de fundos de investimento imobiliário da TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</p> | <p>(a) infração, em tese, ao art. 39, V, "a", da ICVM 472, em razão do atraso na entrega das DFs do BII BTS do exercício encerrado em 31.12.2020;</p> <p>(b) infração, em tese, ao art. 33 da ICVM 472, pela intempestividade no envio aos cotistas das gravações completas da assembleia do BII BTS realizada em 17.07.2020;</p> <p>(c) infração, em tese, ao art. 19, § 1º, da ICVM 472, em razão da não convocação de assembleia nos termos solicitados por cotista do BII BTS em 10.02.2021;</p> <p>(d) infração, em tese, ao art. 32, XI, da ICVM 472, por: (i) não ter observado a deliberação da assembleia geral de cotistas de 22.03.2021 quanto à distribuição dos recursos apurados com a venda de imóvel, conforme aprovado por cotistas do BII BTS representando 85,84% do total das cotas com direito a voto; e (ii) por não ter permitido a escolha do presidente de mesa em assembleia pelos cotistas do BII BTS na assembleia de 22.03.2021; e</p> <p>(e) infração, em tese, ao art. 33 da ICVM 472, por violação ao dever de transparência, em razão de não ter permitido aos cotistas do BII BTS o conhecimento das manifestações dos demais cotistas na assembleia geral de 22.03.2021.</p> |
| <p>PA CVM 19957.006054/2022-21</p> | |

| | |
|--|---|
| <p>TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de administradora do Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("BB RC").</p> | <p>(a) Infração, em tese, ao disposto no art. 92, I, da ICVM 555 c/c o art. 33 da ICVM 472, pela eventual quebra do dever de diligência; e</p> <p>(b) Infração, em tese, ao disposto nos arts. 19 e 19-A da ICVM 472^[8], que tratam das regras de convocação de assembleia geral de cotistas em fundos imobiliários.</p> |
|--|---|

PROPOSTA:

Pagar à CVM, em parcela única, o valor total de **R\$ 6.229.125,00** (seis milhões, duzentos e vinte e nove mil e cento e vinte e cinco reais), sendo: (a) **R\$ 2.910.600,00** (dois milhões, novecentos e dez mil e seiscentos reais) por **TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**; (b) **R\$ 1.039.500,00** (um milhão, trinta e nove mil e quinhentos reais) por **ALEXANDRE LUIZ ZIMATH**; (c) **R\$ 945.000,00** (novecentos e quarenta e cinco mil reais) por **ROBERT JOHN VAN DIJK**; (d) **R\$ 606.375,00** (seiscentos e seis mil e trezentos e setenta e cinco reais) por **ALCINDO COSTA CANTO NETO**; e (e) **R\$ 727.650,00** (setecentos e vinte e sete mil e seiscentos e cinquenta reais) por **MARCELO MAYLINCH SIMÃO**.

ÓBICE JURÍDICO:

NÃO

PARECER DO COMITÊ:

ACEITAÇÃO

PARECER DO COMITÊ DE TERMO

DE COMPROMISSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº 19957.001928/2023-35

PROCESSO ADMINISTRATIVO CVM Nº 19957.003834/2021-39

PROCESSO ADMINISTRATIVO CVM Nº 19957.006054/2022-21

PARECER TÉCNICO

1. Trata-se de proposta global de celebração de termo de compromisso ("proposta global de TC") apresentada por **TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**^[9] ("**TIVIO CAPITAL**" ou "**ADMINISTRADORA**"), na qualidade de administradora dos fundos de investimento imobiliário BII BTS, BB PROGRESSIVO II e BB RC, e por seus diretores responsáveis pela administração de fundos de

investimento imobiliário à época, ALEXANDRE LUIZ ZIMATH (“**ALEXANDRE ZIMATH**”), ROBERT JOHN VAN DIJK (“**ROBERT VAN DIJK**”), MARCELO MAYLINCH SIMÃO (“**MARCELO SIMÃO**”) e ALCINDO COSTA CANTO NETO (“**ALCINDO NETO**” ou, quando em conjunto com os demais, “PROPONENTES”), **após a instauração de processo administrativo sancionador** (“PAS”) pela Superintendência de Securitização e Agronegócio (“SSE” ou “Área Técnica”), no qual não há outras pessoas investigadas.

PA CVM Nº 19957.003834/2021-39

DA ORIGEM ^[10]

2. O processo foi instaurado para apurar denúncia apresentada pelo Comitê de Investimento e Governança do Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS (“Comitê de Investimento”), fundo listado em bolsa, acerca de diversas irregularidades supostamente praticadas pela TIVIO CAPITAL no exercício de suas funções como administradora do referido fundo.

DOS FATOS

3. Na denúncia apresentada em 30.04.2021, o Comitê de Investimentos alegou em essência que:

a) teriam ocorrido atrasos e erros na prestação de contas e na disponibilização de informações aos cotistas, dado que: (i) as DFs relativas aos exercícios de 2018 e 2019 somente teriam sido apresentadas em junho de 2020 e a Assembleia Geral Ordinária do BII BTS (“AGO”) referente a esses exercícios somente teria ocorrido em 17.07.2020; e (ii) não houve prestação de contas ou disponibilização das DFs referentes ao exercício de 2020;

b) teria havido erros na prestação nas DFs relativas aos exercícios de 2018 e 2019, que apresentou rubricas com valores incompatíveis com as contas e com a falta de geração de receita do BII BTS, razão pela qual as DFs foram rejeitadas por cotistas que representavam 69,51% do total das cotas na AGO de 17.07.2020;

c) teria ocorrido atraso na entrega das gravações das AGOs realizadas em 17.07.2020 e 22.03.2021, bem como adulteração das atas, uma vez que: (i) as referidas gravações foram enviadas somente em 17.04.2021, ou seja, quase um ano após a realização da AGO de 17.07.2020; e (ii) a ata da AGO de 17.07.2020 enviada à CVM incluiria informações adicionais à ata que foi lida e aprovada pelos cotistas na referida assembleia;

d) teria havido cobrança e pagamento a maior de taxa de administração, pois teria sido pago pelo BII BTS, a título de taxa de administração, o montante de R\$ 2.003.000,00 (dois milhões e três mil reais) em 2018, embora o Regulamento do BII BTS e a deliberação da AGO de 17.12.2018 determinassem que taxa de administração total para esse seria de aproximadamente R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais);

e) não teria sido incluída na AGO de 22.03.2021 matéria requerida, em 10.02.2021, por cotista titular de mais de 5% das cotas do BII BTS e membro do Comitê de Investimentos, que propunha a venda de imóvel localizado em Contagem/MG e a distribuição aos cotistas dos valores obtidos com a venda;

f) não teria sido permitida a efetiva participação dos cotistas na AGO de 22.03.2021, pois a manifestação dos cotistas na assembleia somente teria sido permitida por meio do *chat* disponibilizado, sendo que cotistas não tinham acesso ou ciência da manifestação dos demais, e os questionamentos e manifestações dos cotistas não foram respondidos;

g) teria ocorrido a desconsideração dos votos proferidos por cotistas representando 85,84% das cotas com direito a voto do BII BTS, já que esses cotistas teriam aprovado para atuar como Presidente e Secretário da AGO de 22.03.2021 pessoas diferentes das que presidiram e secretariaram a mesa dessa assembleia;

h) teria havido atrasos ou a não entrega de documentos e informações requeridas pelo Comitê de Investimentos, uma vez que, de um total de 40 (quarenta) solicitações formuladas, apenas 15 (quinze) foram atendidas;

i) somente não teria ocorrido o pagamento de valor a maior da ordem de R\$ 6.125.000,00 (seis milhões e cento e vinte e cinco mil reais) a empreendedor que atuou em venda de imóvel em virtude da atuação do Comitê de Investimentos, que verificou que a ADMINISTRADORA estava provisionando R\$ 8.750.000,00 (oito milhões e setecentos e cinquenta mil reais) para pagamento de comissão quando, de acordo com o contrato assinado pela ADMINISTRADORA, a comissão correta seria de apenas R\$ 2.625.000,00 (dois milhões e seiscentos e vinte e cinco mil reais);

j) a TIVIO CAPITAL teria, em tese, descumprido obrigações contratuais, agindo de forma contrária aos interesses dos cotistas, ao não observar condições estabelecidas em contrato de empreitada, o que teria gerado prejuízos aos cotistas;

k) teria havido negligência e omissão na relação com locatário, em contrato que previa a entrega da obra até agosto/2019, dado que o imóvel foi entregue à locatária apenas em 19.12.2019, sendo que as solicitações formuladas pela locatária para adequações no imóvel foram ignoradas e sequer teriam sido respondidas, o que terminou gerando a aplicação de multas ao BII BTS no montante de R\$ 24.016.166,70 (vinte e quatro milhões, dezesseis mil, cento e sessenta e seis reais e setenta centavos), conforme fato relevante publicado em 16.03.2021; e

l) na ordem do dia da AGO de 22.03.2021, a ADMINISTRADORA teria condicionado a distribuição dos recursos decorrentes da venda de imóvel à aprovação de suas contas.

4. Após examinar a denúncia, os documentos arquivados no Sistema Fundos.Net e o conteúdo da manifestação inicial da TIVIO CAPITAL à CVM, a SSE solicitou, nos termos do art. 5º da Resolução CVM nº 45/2021 ("RCVM 45"), a manifestação prévia da ADMINISTRADORA e dos diretores responsáveis à época dos fatos, quanto à ocorrência das irregularidades, em tese, listadas a seguir:

- a) infração ao disposto no art. 39, V, “a” c/c o art. 33 da ICVM 472, em razão de erro operacional e falha dos controles internos relacionados ao envio das DFs relativas ao exercício social de 2018;
- b) infração ao disposto no art. 32, IX, da ICVM 472, dada a intempestividade na convocação de assembleia de cotistas para deliberar sobre as DFs referentes aos exercícios sociais de 2018 e 2019;
- c) infração ao disposto no art. 39, V, “a”, da ICVM 472, pelo atraso na entrega das DFs relativas ao exercício social de 2020;
- d) infração ao disposto no art. 32, XI, da ICVM 472, por violação do dever de diligência em razão do envio à CVM de ata diferente da que foi lida e aprovada pelos cotistas na AGO de 17.07.2020;
- e) infração ao disposto no art. 33 da ICVM 472, pela intempestividade no envio aos cotistas da gravação da AGO de 17.07.2020;
- f) infração ao disposto no art. 19, § 1º, da ICVM 472, pela não convocação de assembleia geral nos termos solicitados por cotista do BII BTS;
- g) infração ao disposto no art. 32, XI, da ICVM 472, dada a inobservância de deliberação da AGO de 22.03.2021;
- h) infração ao disposto no art. 33 da ICVM 472, em razão da inobservância do dever de transparência, por não ter permitido aos cotistas o conhecimento das manifestações dos demais cotistas na AGO de 22.03.2021; e
- i) infração ao disposto no art. 32, XI, da ICVM 472, em razão da não permissão da escolha do presidente de mesa pelos cotistas na AGO de 22.03.2021.

5. Na manifestação enviada em resposta, alegou-se principalmente que:

- a) as DFs do exercício de 2018 foram enviadas à CVM em 27.03.2019, no prazo de 90 (noventa) dias contados do término do exercício social, conforme estipula o art. 39, V, “a”, da ICVM 472;
- b) teria ocorrido, na verdade, falha do auditor independente, que incluiu, por engano, as informações de outro veículo de investimento nas demonstrações do BII BTS e, assim, não se poderia imputar o erro operacional ocorrido à falha nos controles internos da ADMINISTRADORA, que diligenciou junto ao auditor a retificação e providenciou a reapresentação do documento em 02.07.2019, cerca de três meses após o protocolo original, não havendo indícios de que o problema tenha causado qualquer prejuízo aos cotistas;
- c) não se poderia concluir, a partir da ocorrência de um erro pontual e isolado, que os controles internos da ADMINISTRADORA seriam falhos ou insuficientes, o que somente poderia ser caracterizado diante de falhas reiteradas e significativas, o que não teria ocorrido no caso em análise;
- d) o atraso na deliberação sobre as DFs de 2018 e de 2019, que somente ocorreu na AGO de 17.07.2020, teria decorrido: (i) de equívoco cometido pelo auditor

independente na revisão das DFs de 2018, que impossibilitou que elas fossem deliberadas pelos cotistas tempestivamente; e (ii) da prorrogação, pela Deliberação CVM nº 848/2020, dos prazos para o cumprimento de determinadas obrigações normativas em razão da pandemia de COVID-19, de forma que a deliberação sobre as DFs de 2019 na AGO de 17.07.2020 se deu no prazo;

e) na interpretação da ADMINISTRADORA, a entrega das DFs de 2020, realizada em 13.04.2021, estaria dentro do prazo estabelecido na Resolução CVM nº 26/2021, a qual, editada no contexto da pandemia de Covid-19, seria aplicável aos fundos de investimento imobiliário;

f) no que se refere à entrega à CVM da ata da AGO de 17.07.2020 contendo informações adicionais à ata que foi lida para os cotistas, argumentou que as informações incluídas se referiam apenas à menção de que as dúvidas dos cotistas sobre determinados assuntos foram esclarecidas e que somente 6,38% dos cotistas que rejeitaram as contas enviaram justificativa para a não aprovação das DFs, de forma que as informações incluídas não teriam modificado o conteúdo da ata;

g) não teria ocorrido atraso na entrega da gravação da AGO de 17.07.2020 aos cotistas, pois as regras à época aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário não exigiam a gravação das assembleias gerais;

h) o pedido formulado por cotista do BII BTS, em 10.02.2021, para convocação de assembleia geral extraordinária ("AGE") para deliberar sobre a venda do imóvel localizado em Contagem/MG e a distribuição dos valores auferidos com a venda aos cotistas, foi atendido, dado que foi convocada AGO/E para ocorrer em 22.03.2021, com a seguinte ordem do dia: (i) examinar e aprovar as demonstrações contábeis do Fundo referentes aos exercícios sociais de 2018 e 2019; (ii) ratificar a deliberação do Comitê de Investimento relativa à venda do Imóvel; e (iii) caso as duas matérias anteriores fossem aprovadas, deliberar a distribuição dos recursos disponíveis resultantes da venda do Imóvel;

i) embora 85,84% do total das cotas com direito a voto tenham viabilizado aprovação da venda do imóvel com a distribuição dos recursos obtidos aos cotistas, a ADMINISTRADORA condicionou a distribuição dos recursos provenientes da venda do Imóvel à aprovação das demonstrações contábeis, pois o BII BTS "*poderia enfrentar graves consequências em razão de possíveis infrações regulamentares*", já que o imóvel era, à época, o único ativo do fundo, e a distribuição dos valores oriundos da sua alienação exauriria os recursos do veículo, de forma que, se fosse aprovada a distribuição de recursos, o fundo não disporia de recursos para efetuar eventuais ajustes que se mostrassem necessários à retificação e à aprovação das DFs, ou seja, o fundo ficaria sem DFs, o que seria permitido pela regulamentação;

j) no que diz respeito à inobservância do dever de transparência por não ter permitido aos cotistas o conhecimento das manifestações dos demais cotistas na AGO de 22.03.2021, a SSE teria aplicado, por analogia, a regulamentação relativa à participação e votação de acionistas e debenturistas à distância à assembleia do BII

BTS, o que seria incorreto, dado que o Colegiado já teria firmado entendimento de que a atividade sancionatória da CVM deve ocorrer quando há violação de uma regra expressamente aplicável ao regulado;

k) todos os trâmites aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário na ICVM 472 e na ICVM 555 teriam sido seguidos, sendo que todos os cotistas presentes tiveram o direito de participar e de se manifestar por meio do *chat online* ao longo da assembleia;

l) todas as mensagens enviadas na assembleia teriam sido respondidas pela ADMINISTRADORA e todo o histórico do *chat*, juntamente com a íntegra dos votos proferidos pelos cotistas, foi anexado à ata para dar ampla transparência ao que foi dito e comunicado;

m) quanto à não permissão da escolha do presidente de mesa pelos cotistas na AGO de 22.03.2021, alegou que o art. 128 da Lei nº 6.404/1976 não seria aplicável aos fundos de investimento imobiliário, que seriam regidos por Lei e regulamentação própria, que não atribuem aos cotistas a prerrogativa de definir a composição da mesa de assembleia;

n) a ADMINISTRADORA teria agido no estrito cumprimento da legislação aplicável, ao impedir que pessoas estranhas à TIVIO CAPITAL assumissem as funções de presidente e de secretário da mesa da AGO de 22.03.2021, uma vez que seria inerente ao exercício de tais funções o acesso à lista integral de cotistas do fundo, informação que seria protegida pelo sigilo de que trata a Lei Complementar nº 105/2021; e

o) conceder a presidência e o secretariado da assembleia a um não integrante da ADMINISTRADORA também poderia dificultar a operacionalização da AGO, que foi realizada de forma virtual, exigindo-se, na condução dos trabalhos, familiaridade com os sistemas utilizados.

DA MANIFESTAÇÃO DA ÁREA TÉCNICA

6. De acordo com a SSE:

a) no que se refere à falha dos controles internos no envio das DFs de 2018, teria ocorrido o descumprimento, pela TIVIO CAPITAL do disposto no art. 32, III, "d" e "e", e IX, e no art. 39, V, "a" e "c", da ICVM 472, vigente à época, muito embora a ADMINISTRADORA tenha alegado que a responsabilidade pela presença de informações incorretas naquelas DFs seria do auditor independente;

b) no que se refere ao atraso na deliberação sobre as DFs de 2018 e 2019, o entendimento da ADMINISTRADORA de que não houve atraso em razão da prorrogação prevista no item VII, "k", da Deliberação CVM nº 848/2020, seria correto apenas no que se refere às DFs de 2019, tendo ocorrido, quanto às DFs de 2018, infração, em tese, ao disposto no art. 32, XI, da ICVM 472, em razão da intempestividade na convocação de assembleia de cotistas para deliberar sobre as DFs do BII BTS referentes ao exercício de 2018.

c) não se aplica o disposto na Resolução CVM nº 26/2021 ao prazo de entrega das DFs

de 2020, pois há norma específica na ICVM 472 regulando o prazo de entrega das DFs, razão pela qual teria ocorrido infração, em tese, ao disposto no art. 39, V, "a", da ICVM 472, ainda que o atraso tenha sido de apenas 13 (treze) dias;

d) a TIVIO CAPITAL não deveria ter incluído esclarecimentos adicionais na ata da AGO de 17.07.2020 com o aparente intuito de demonstrar que a ADMINISTRADORA teria sido diligente e exercido adequadamente suas funções na assembleia, inclusive tendo em conta que a inclusão ocorreu em momento no qual os cotistas questionavam o desempenho da TIVIO CAPITAL na condução de suas funções, de forma que teria ocorrido quebra do dever de diligência por parte da ADMINISTRADORA ao submeter à CVM ata diferente da que foi lida e aprovada pelos cotistas na AGO, em infração, em tese, ao art. 33 da ICVM 472;

e) apesar de não haver norma específica sobre o assunto, não foi apresentada justificativa para a demora na entrega da gravação da AGO de 17.07.2020, que somente ocorreu em 14.04.2021, de forma que teria ocorrido infração ao disposto no art. 33 da ICVM 472, em razão da intempestividade no envio aos cotistas das gravações completas da referida AGO;

f) quanto à não convocação da AGO/E de 2021 nos termos solicitados por cotista e à desconsideração da vontade e de votos dos cotistas, deve-se observar que não compete ao administrador de um fundo de investimento exercer análise de mérito acerca do pedido de convocação realizado por cotista e, no caso específico, a ADMINISTRADORA impôs uma condicionante para distribuir os recursos do fundo para os cotistas, conforme proposto por cotista, que era a aprovação das contas do BII BTS, do interesse da TIVIO CAPITAL;

g) caso o objetivo fosse manter recursos mínimos para a manutenção da atividade do BII BTS, a TIVIO CAPITAL poderia realizar a convocação da AGO/E registrando que seriam retidos os recursos necessários para a manutenção da atividade do fundo, ressaltando-se que não foi identificada manifestação dos cotistas no sentido de deixar o BII BTS sem patrimônio;

h) embora os comunicados aos cotistas datados de 22.07.2021, 12.05.2022 e 20.05.2022 indiquem que a Administradora terminou por distribuir, ao menos, parte dos valores recebidos com a alienação do imóvel localizado em Contagem/MG, teria ficado configurada a infração, em tese, ao disposto nos arts. 19, § 1º, e 32, XI, da ICVM 472, em razão da não convocação de assembleia nos termos solicitados por cotista do fundo e da não observação da deliberação tomada na AGO de 22.03.2021, por cotistas representando 85,84% do total das cotas com direito a voto, no sentido de que os recursos apurados com a venda do imóvel fossem distribuídos;

i) sobre a impossibilidade de comunicação entre os cotistas na assembleia em análise, resta esclarecer que, ao se referir às Instruções CVM nº 622/2020 e nº 625/2020, a SSE, de fato, utilizou o termo "analogia" de forma inadequada, uma vez que a referência a essas normas foi feita apenas para indicar que seria inerente a uma assembleia virtual de cotistas que esses possam se comunicar com os demais,

conforme ocorreria em uma assembleia presencial;

j) a manifestação de um cotista em assembleia não poderia ser omitida dos demais, especialmente quando há manifestação expressa do cotista para que sua manifestação seja vista e ouvida pelos demais;

k) assim, a ADMINISTRADORA teria descumprido o dever de transparência ao não ter permitido aos cotistas o conhecimento da manifestação dos demais cotistas na AGO do BII BTS de 22.03.2021, em infração, em tese, ao disposto no art. 33 da ICVM 472;

l) em relação à escolha do presidente da mesa da assembleia, caberia lembrar que os donos de um fundo são os cotistas e que não há impedimento para que esses escolham quem será o presidente da mesa da assembleia, se assim desejarem, de forma que teria ocorrido o descumprimento, em tese, do disposto no art. 32, XI, da ICVM 472 por não ter sido permitida a escolha pelos cotistas do presidente da mesa da AGO de 22.03.21;

m) considerando que ALEXANDRE ZIMATH foi o diretor responsável pela administração de fundos de investimento imobiliário da TIVIO CAPITAL de 01.12.2020 a 01.09.2022, ele teria sido responsável, em tese, pelas infrações indicadas nos itens “a”, “b”, “h”, “k” e “l” acima;

n) MARCELO SIMÃO, que foi o diretor responsável pela administração de fundos de investimento imobiliário da TIVIO CAPITAL de 05.12.2019 a 11.12.2020, teria sido responsável, em tese, pelas infrações indicadas nos itens “d” e “e” acima; e

o) ALCINDO NETO, que foi o diretor responsável pela administração de fundos de investimento imobiliário da TIVIO CAPITAL de 28.09.2018 a 04.07.2019, teria sido responsável, em tese, pelas infrações indicadas nos itens “a” e “b” acima.

DA PRIMEIRA PROPOSTA DE CELEBRAÇÃO DE TERMO DE COMPROMISSO

7. Em 22.03.2024, TIVIO CAPITAL, ALEXANDRE ZIMATH, ALCINDO COSTA e MARCELO SIMÃO apresentaram proposta de TC, na qual se comprometeram a pagar à CVM, em parcela única, o montante de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), sendo: (a) R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) pagos por TIVIO CAPITAL; (b) R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) pagos por ALEXANDRE ZIMATH; (c) R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) pagos por ALCINDO COSTA; e (d) R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) pagos por MARCELO SIMÃO.

8. Em razão do disposto no art. 83 da RCVM 45, conforme PARECER n. 00029/2024/GJU - 2/PFE-CVM/PGF/A e respectivos Despachos, a Procuradoria Federal Especializada junto à CVM (“PFE/CVM”) apreciou os aspectos legais da proposta de TC apresentada, tendo opinado pela **inexistência de óbice jurídico à celebração de TC**.

9. Em relação aos incisos I (cessação da prática) e II (correção das irregularidades) do §5º do art. 11 da Lei nº 6.385/1976, a PFE/CVM destacou que:

“No tocante ao primeiro requisito normativo, as condutas apontadas foram realizadas em momento passado, certo e determinado, sendo de

resultados jurídicos e exaurimento imediatos. Além disso, a entidade não mais realiza a administração do fundo, razão pela qual há de se entender que houve cessação da prática, estando atendido assim o requisito previsto no inciso I, do § 5º, do art. 11, da Lei nº 6.385/76 e no inciso I, do art. 82, da Resolução CVM nº 45.

Relativamente ao requisito do inciso II do art. 11 da Lei nº 6.385/76, alusivo à necessidade de correção das irregularidades apontadas e à indenização de prejuízos, a área técnica não aponta, no caso concreto, prejuízos individualizados passíveis de indenização.

É evidente, contudo, a ocorrência de dano difuso ao mercado de valores mobiliários, decorrentes do abalo em sua credibilidade, ensejado pela prática de condutas ilícitas.

(...)

Cabe, pois, ao Comitê de Termo de Compromisso analisar e eventualmente negociar a proposta, a fim de que represente contrapartida adequada e suficiente para desestimular práticas futuras da mesma natureza. **(Grifado)**

10. Em reunião realizada em 18.06.2024, o Comitê de Termo de Compromisso (“CTC” ou “Comitê”) entendeu que não seria oportuna e conveniente a celebração de TC no caso e deliberou^[11] por opinar junto ao Colegiado pela rejeição da proposta apresentada, tendo em vista: (a) a gravidade, em tese, do caso, que envolve eventuais falhas dos deveres de informar, de diligência e de lealdade; (b) a reduzida economia processual no caso concreto, dada a informação, por parte da SSE, sobre a existência de outros processos envolvendo o Administrador com foco em condutas também graves; (c) o histórico dos proponentes^[12]; e (d) os valores propostos para a celebração do ajuste, que se mostravam distantes daqueles utilizados pelo Comitê em casos semelhantes.

11. Em 04.07.2024, os proponentes apresentaram nova proposta de TC, na qual ofereceram o pagamento à CVM, em parcela única, do montante de **R\$ 2.000.000,00** (dois milhões de reais), sendo: **R\$ 1.500.000,00** (um milhão e quinhentos mil reais) pagos por **TIVIO CAPITAL**; **R\$ 250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais) pagos por **ALEXANDRE ZIMATH**; **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais) pagos por **MARCELO SIMÃO**; e **R\$ 100.000,00** (cem mil reais) pagos por **ALCINDO COSTA**.

12. A nova proposta foi apreciada pelo CTC na reunião de 09.07.2024^[13]. Nessa reunião, o CTC ratificou sua decisão anterior de que a celebração de TC no caso não seria conveniente nem oportuna, ao menos naquele momento, e que o melhor desfecho para o caso seria a apreciação em sede de julgamento, tendo deliberado por opinar junto ao Colegiado pela REJEIÇÃO das propostas apresentadas, tendo em vista: (a) a gravidade, em tese, do caso, que envolve possíveis falhas dos deveres de informar, de diligência e de lealdade; (b) a existência de outros processos em andamento na CVM envolvendo a ADMINISTRADORA e condutas, em tese, também graves; e (c) o histórico de parte dos proponentes.

13. Comunicados sobre a decisão do CTC, TIVIO CAPITAL e seus diretores ALEXANDRE ZIMATH, MARCELO SIMÃO e ALCINDO COSTA se manifestaram, em 07.08.2024, pela desistência da proposta de TC, e indicaram a intenção de apresentar, posteriormente, a presente proposta global de TC.

PAS CVM Nº 19957.001928/2023-35

DA ORIGEM^[14] E DOS ESCLARECIMENTOS INICIAIS

14. Trata-se de PAS originado de reclamações apresentadas, entre 2021 e 2022, por mais de 300 (trezentos) investidores do BB PROGRESSIVO II, fundo listado em bolsa, a respeito, principalmente, de duas operações envolvendo contratos de locação dos imóveis de propriedade desse fundo, celebrados com o Banco do Brasil S.A. (“BBSA”).

15. O BB PROGRESSIVO II foi administrado e gerido pela TIVIO CAPITAL, respectivamente, de 02.10.2023 até, pelo menos, 05.07.2024, data da elaboração do Termo de Acusação (“TA”).

16. Ressalta-se que a TIVIO CAPITAL, à época dos fatos, era subsidiária integral do Banco Votorantim, que, por sua vez, era controlado de forma conjunta pela VFSA e pelo BBSA.

17. ROBERT VAN DIJK foi o diretor responsável pela administração de fundos de investimento imobiliário da TIVIO CAPITAL entre 13.12.2016 e 28.09.2018. ALEXANDRE ZIMATH, por sua vez, foi responsável pela administração de fundos de investimento imobiliário da TIVIO CAPITAL entre 01.12.2020 e 01.09.2022.

DOS FATOS

18. As reclamações recebidas pela CVM tratavam, principalmente, de supostas irregularidades envolvendo a modificação de contratos de locação de imóveis de propriedade do BB PROGRESSIVO II firmados entre esse fundo e o BBSA, controlador indireto da ADMINISTRADORA.

19. De acordo com as reclamações:

a) o BB PROGRESSIVO II seria proprietário, à época, de 64 imóveis alugados ao BBSA, que pertenciam anteriormente ao BBSA, que decidiu vendê-los para fazer caixa e posteriormente alugá-los do comprador;

b) o BB PROGRESSIVO II teria sido criado para essa finalidade, e alugou os imóveis em novembro de 2012 ao BBSA por meio de contrato atípico de locação, por 10 (dez) anos, válido até novembro de 2022;

c) em 12.01.2021, a TIVIO CAPITAL divulgou fato relevante informando ter comunicado ao BBSA sua intenção de iniciar negociações para alongamento dos contratos de locação e que, em razão disso, havia contratado uma empresa de assessoria imobiliária para assessorá-la nas negociações;

d) os cotistas entenderam que seria negociado novo contrato com vigência somente a partir de novembro de 2022, uma vez que o contrato atípico assinado em 2012 seria

inegociável, conforme definido na cláusula 6.9 do regulamento do BB PROGRESSIVO II, que preveria que o valor da locação não estaria sujeito à revisão durante a totalidade do prazo de locação de 120 (cento e vinte) meses;

e) ressalte-se que, por ser imutável durante sua vigência, o contrato poderia ficar descolado das condições de mercado durante os 10 (dez) anos de prazo, ainda que em prejuízo do BB PROGRESSIVO II e seus cotistas;

f) assim, após a divulgação do fato relevante de 12.01.2021, teria sido criada entre os cotistas a expectativa de convocação de assembleia geral para que estes deliberassem sobre a proposta de novo contrato que estava sendo negociada com o BBSA;

g) isso porque o regulamento do BB PROGRESSIVO II determinaria, em seus itens 9.1.XI e 13.1, que, em razão do conflito de interesses entre a ADMINISTRADORA e seu controlador indireto, o BBSA dependeria da aprovação prévia da assembleia de cotistas, em maioria qualificada;

h) a renovação antecipada dos contratos de aluguel de 58 (cinquenta e oito) dos 64 (sessenta e quatro) imóveis locados ao BBSA, divulgada em 30.08.2021, teria se realizado de forma irregular, por ter ocorrido sem aprovação prévia da assembleia de cotistas e em conflito de interesses, dado que a renovação foi feita com redução dos valores de aluguéis desde junho de 2021;

i) a renovação antecipada dos contratos de aluguel teria ocasionado a redução de R\$ 1,08 (um real e oito centavos) para R\$0,82/cota/mês (oitenta e dois centavos) dos rendimentos pagos aos cotistas pelo período de 18 (dezoito) meses (06/2021 a 11/2022), perfazendo um prejuízo de mais de R\$ 74 milhões para os 65.000 investidores, e perda adicional estimada de R\$ 30 milhões pelo não reajuste dos aluguéis conforme previsto em contrato, representando uma perda total de rendimentos da ordem de R\$ 100 milhões no período de Jun/2021 a Nov/2022;

j) a renovação antecipada do contrato também teria ocasionado perda para os cotistas devido à desvalorização das cotas e teria se dado em momento desfavorável para os interesses do fundo e seus cotistas, pois o mercado de imóveis estaria deprimido à época, em razão da pandemia;

k) a renovação antecipada teria favorecido o BBSA, que teria atuado nos “dois lados da mesa de negociação”, sendo que o Regulamento do BB PROGRESSIVO II, em seu item 17.1.IX, determinaria que a ADMINISTRADORA não poderia realizar operações quando houvesse situação de conflito de interesses entre o fundo e a TIVIO CAPITAL; e

l) caberia destacar o caso do contrato relativo ao Edifício Sede III, que funcionaria como sede do BBSA, e que, em 2018, já teria sido estendido até 2027;

m) a ADMINISTRADORA, além de não aplicar o reajuste anual previsto em contrato, teria dado desconto de 24% no valor do aluguel, alegando como suposto benefício a extensão do contrato por 5 (cinco) anos, até 2027, ou seja, a TIVIO CAPITAL teria concedido o desconto para que tudo continuasse como já seria previsto.

20. A ADMINISTRADORA e seus diretores responsáveis ROBERT VAN DIJK e ALEXANDRE ZIMATH manifestaram-se nos termos do art. 5º da RCMV 45 quanto aos fatos objeto das reclamações nos seguintes e principais termos:

a) as renovações dos contratos de locação objeto das reclamações foram anunciadas ao mercado por meio de fatos relevantes divulgados pela ADMINISTRADORA em 02.01.2018, 30.08.2021 e 18.10.2022;

b) todas as renovações foram ajustadas pela TIVIO CAPITAL no melhor interesse do fundo, para preservar um fluxo de caixa duradouro, robusto e de alta qualidade de crédito em favor dos cotistas, razão pela qual foi negociado com o BBSA o alongamento dos prazos de locação da quase totalidade dos imóveis que integravam a carteira do BB PROGRESSIVO II;

c) em 2018, a ADMINISTRADORA negociou com o BBSA a extensão do prazo de locação do Edifício Sede III para 180 (cento e oitenta) meses, sendo que ao final dos 120 (cento e vinte) meses iniciais, a relação contratual passaria a observar o disposto na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 1991) e o valor da locação poderia ser negociado entre as partes, resguardado o montante mínimo de R\$ 2,35 milhões;

d) em contrapartida, o BB PROGRESSIVO II assumiu o compromisso de efetivar certas reformas no Edifício Sede III, sendo que os investimentos realizados pelo Fundo corresponderam fidedignamente ao necessário para a melhoria do imóvel, tendo o BBSA também contribuído, conforme esclarecido no fato relevante de 02.01.2018;

e) em 2021, em decorrência da pandemia causada pelo novo coronavírus e da consequente utilização do *home office* em variados setores, a devolução de espaços físicos alugados teria sido vista como forma de redução de custos e, em razão disso, os proprietários de imóveis locados teriam sido forçados a tomar providências para evitar a vacância dos bens;

f) assim, após o BBSA sinalizar em fato relevante de 11.01.2021, que adotaria medidas para redimensionar sua estrutura, com desativação de agências e postos de atendimento, a ADMINISTRADORA deu início a tratativas para alongar o prazo de locação dos imóveis ocupados pelo BBSA, cuja vigência se encerraria em novembro de 2022;

g) ao final das tratativas, a ADMINISTRADORA e o BBSA celebraram, em agosto de 2021, a renovação dos contratos de locação de 58 (cinquenta e oito) dos 64 (sessenta e quatro) imóveis detidos pelo BB PROGRESSIVO II, afastando o risco de vacância e dando previsibilidade de ganhos aos cotistas.

h) a extensão do prazo dos contratos teria proporcionado ao BB PROGRESSIVO II a perspectiva de uma receita potencial de R\$ 738 milhões entre novembro/2022 e novembro/2027, corrigida pelo IPCA;

i) a decisão de celebrar as renovações no segundo semestre de 2021, em vez de aguardar o fim do prazo dos contratos, foi resultado de cuidadosa reflexão por parte da Administradora, que entendeu ser essa a estratégia que melhor atenderia ao

interesse dos cotistas do Fundo, pois seria importante evitar que as negociações fossem realizadas ao longo de 2022, em um cenário em que não se sabia por quanto tempo se estenderiam as restrições pandêmicas e para o qual já se previam à época relevantes incertezas políticas e econômicas;

j) além disso, caso as negociações com o BBSA se revelassem infrutíferas, haveria tempo hábil para o reposicionamento da locação dos imóveis, sem interrupção do fluxo de caixa do fundo;

k) para fortalecer sua posição contratual nas tratativas com o BBSA, a TIVIO CAPITAL contratou empresa independente, líder global em serviços imobiliários e com ampla experiência no mercado imobiliário brasileiro, para assessorar o processo de análise do portfólio do fundo, elaboração de diagnóstico de mercado, renegociação dos contratos de locação e, caso necessário, posterior reposicionamento de mercado dos imóveis cujos contratos de locação não fossem renovados;

l) foi somente após a análise das diferentes alternativas negociais disponíveis que a ADMINISTRADORA consentiu, como recomendado pela empresa independente, com as condições para a renovação dos contratos de locação firmados com o BBSA, propiciando ao fundo a perspectiva de geração de receita da ordem de R\$ 700 milhões até novembro/2027;

m) ressalta-se que o BBSA concordou com a alteração de outras disposições contratuais, como, por exemplo, o compromisso de realizar certas benfeitorias nos imóveis e a alteração da natureza jurídica dos novos contratos firmados para a modalidade “típica”, possibilitando às partes contratantes, assim, a revisão futura do valor do aluguel, de sorte a fazer frente a eventual defasagem de mercado;

n) a ADMINISTRADORA também teria negociado, além da multa rescisória por devolução antecipada dos imóveis: (i) a restituição integral do desconto concedido, corrigido pelo IPCA, caso o BBSA rescindisse os contratos de locação antes de novembro/2025; e (ii) a restituição parcial do desconto, caso a rescisão ocorresse entre novembro/2025 e novembro/2027;

o) a empresa independente prosseguiu na negociação com o BBSA quanto aos 6 (seis) imóveis cujos contratos não foram repactuados e, em outubro/2022, houve a renovação da locação de outros 4 (quatro) imóveis por novo período de 60 (sessenta) meses;

p) a TIVIO CAPITAL observa todos os procedimentos de segregação de atividades previstos na Resolução CVM nº 21/2021 (“RCVM 21”), como também implementa medidas adicionais de governança para assegurar independência na administração do BB PROGRESSIVO II;

q) as renovações foram negociadas pela Administradora com auxílio da empresa independente, de forma independente e no melhor interesse do fundo e de seus cotistas;

r) a TIVIO CAPITAL não enxerga qualquer situação de conflito de interesses no âmbito

das renovações contratuais que a impossibilitasse, ao tempo dos fatos, de celebrar, em nome do BB PROGRESSIVO II, os aditivos e os novos contratos de locação negociados;

s) a cláusula 5.4. do regulamento do fundo prevê é obrigação da ADMINISTRADORA de *“celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo”*; e

t) em razão da ausência de interesses conflitantes na renegociação dos contratos de locação com o BBSA, não incidiria no caso a vedação prevista no art. 35 da ICVM 472 e no art. 12 da Lei nº 8.668/93, tampouco seria exigível a submissão prévia das operações à aprovação da assembleia geral de cotistas do Fundo, nos termos do art. 34 da ICVM 472.

DA MANIFESTAÇÃO DA ÁREA TÉCNICA

21. De acordo com a SSE:

a) embora a TIVIO CAPITAL apresente argumentos econômicos para justificar a renovação dos contratos de aluguel com o BBSA, o fato é que, por se tratar de uma situação de conflito de interesses, a operação deveria ser submetida à apreciação prévia da assembleia de geral de cotistas para avaliação das justificativas econômicas apresentadas pela ADMINISTRADORA;

b) apesar de a renovação dos contratos de aluguel ter alongado as receitas do fundo por vários anos, ela também envolveu um desconto substancial no valor dos aluguéis pagos pelo BBSA;

c) o art. 34, § 1º, II, e § 2º, da ICVM 472 considera expressamente como hipótese de conflito de interesses a locação de imóvel integrante do patrimônio do fundo tendo como contraparte o administrador ou pessoas a eles ligadas;

d) como o BBSA seria considerado “pessoa ligada” à TIVIO CAPITAL, nos termos do art. 34, § 2º da ICVM 472, a renovação dos contratos demandaria a aprovação prévia, específica e informada dos cotistas;

e) a alegação da ADMINISTRADORA de que adota a segregação de atividades prevista na RCVM 21 e implementa medidas adicionais de governança não afastaria a hipótese de conflito de interesses no caso concreto;

f) a existência de cláusula no Regulamento do fundo tratando da obrigação do administrador de celebrar negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias para executar a política de investimento não desobrigaria a ADMINISTRADORA de obter a aprovação prévia dos cotistas em assembleia para a realização de operações que caracterizem situações de conflito de interesses;

g) assim, teria ocorrido infração, em tese, ao disposto nos arts. 34 e 35, IX, da ICVM 472 c/c art. 12, VII, da Lei nº 8.668/93, bem como a infração, em tese, ao art. 32, XI, da ICVM 472;

h) a TIVIO CAPITAL já havia recebido o Ofício de Alerta em função da realização de operação com a existência de conflito de interesses envolvendo o BB Progressivo II que foi objeto de reclamação em 2016;

i) o fato de a administradora já ter recebido anteriormente Ofício de Alerta sobre a mesma temática, qual seja, a realização de operações de fundos administrados em situação de conflito de interesses, e ter “reincidido”, caracterizaria, ao lado de outros elementos identificados no caso, a quebra do dever de diligência, em infração, em tese, ao disposto no art. 92, I, da ICVM 555 c/c o art. 33 da ICVM 472;

j) a suposta falta de diligência também decorreria da inobservância da vedação à realização de operações em conflito sem aprovação prévia da assembleia de cotistas e da violação do Regulamento do fundo;

k) o Colegiado, na sessão de julgamento do Processo Administrativo Sancionador CVM nº RJ-2005-8510, entendeu que o diretor responsável é a “...*pessoa que existe na regulamentação exatamente para assegurar em nome da pessoa jurídica, que evidentemente não tem vontades, que as normas aplicáveis sejam por ela respeitadas...*”; e

l) no caso em tela, ROBERT VAN DIJK e ALEXANDRE ZIMATH atuaram como diretores responsáveis pela administração de fundos imobiliários da TIVIO CAPITAL, respectivamente, entre 13.12.2016 e 28.09.2018, e entre 01.12.2020 e 01.09.2022.

DA RESPONSABILIZAÇÃO

22. Face ao exposto, a SSE sugeriu a responsabilização da TIVIO CAPITAL e seus diretores responsáveis ROBERT VAN DIJK e ALEXANDRE ZIMATH pela infração, em tese, ao disposto nos arts. 34 e 35, IX, da ICVM 472 c/c o art. 12, VII, da Lei nº 8.668/1993, no art. 32, XI, ICVM 472, e no art. 92, I, da ICVM 555 c/c o art. 33 da ICVM 472.

PA CVM 19957.006054/2022-21

DA ORIGEM E MANIFESTAÇÃO DA ÁREA TÉCNICA

23. O processo teve origem em reclamações apresentadas por investidor em 18.11.2021 e em 03.02.2022, alegando supostas falhas na gestão e na divulgação de informações do fundo BB RC, fundo listado em bolsa, administrado pela TIVIO CAPITAL.

24. Nas reclamações alegou-se principalmente que:

a) em 14.06.2021, teria sido realizada a AGO do BB RC para análise e aprovação das DFs relativas ao exercício de 2020, que apresentava ressalvas no Relatório de Auditoria Independente;

b) a ata da AGO de 14.06.2021 indicaria que as DFs do fundo não foram aprovadas na assembleia, porém a ADMINISTRADORA teria convocado nova AGO para 01.12.2021 para nova análise e aprovação das referidas contas sem que essas fossem alteradas;

- c) os canais de comunicação disponibilizados pela TIVIO CAPITAL para contato por e-mail e telefone não estariam funcionando;
- d) existiria imóvel construído há anos para ser alugado ao BBSA, que nunca teria obtido o "habite-se", pois o BBSA não teria mais interesse em instalar agência no local e não desejaria pagar o aluguel devido ao BB RC, possivelmente em razão do potencial conflito de interesses existente entre a TIVIO CAPITAL e o BBSA;
- e) posteriormente à sua primeira reclamação, o BB RC e o BBSA rescindiram o contrato de locação 2016.8547.0001-0, sem ônus para quaisquer das partes;
- f) ocorre que o BB RC adquiriu o terreno, em 2012, para construção do imóvel destinado a uma agência bancária e, em 03.10.2016, foi assinado contrato de locação com prazo de 4 (quatro) meses para conclusão do imóvel;
- g) em relatórios gerenciais posteriores do BB RC, haveria menções de que o imóvel estava pronto "aguardando habite-se" para início do pagamento dos aluguéis, o que não acontecia;
- h) ao ser indagada sobre o assunto, a ADMINISTRADORA indicou que o "habite-se" seria concedido em agosto/2021, sendo que, em dezembro/2021, foi comunicada a rescisão de comum acordo do contrato, sem ônus para as partes, BBSA e BB RC;
- i) o imóvel teria sido construído e pago com o dinheiro dos cotistas do fundo, que não receberam aluguel por longo tempo, e que agora precisariam aguardar uma nova destinação do imóvel, arcando com prejuízos do investimento mal administrado.

25. De acordo com a SSE, as condutas a serem apuradas que constituiriam, à princípio, infração, em tese, ao disposto no art. 92, I, da ICVM 555 c/c o art. 33 da ICVM 472 e nos arts. 19 e 19-A da ICVM 472, já teriam sido consumadas e não teriam caráter continuado, uma vez que envolveriam possíveis irregularidades: (a) nas convocações e deliberações das AGOs de 14.06.2021, 01.12.2021 e 27.05.2022; e (b) na rescisão contratual entre o BB RC e o BBSA relativo a imóvel de propriedade do fundo destinado a recepcionar uma agência bancária e que envolveria possível transação entre partes relacionadas.

26. Até o momento, a SSE não teria identificado prejuízos financeiros mensuráveis, sendo que reclamante indicou apenas a existência de prejuízos aos cotistas do fundo de forma genérica, em virtude da ausência de recebimento de aluguel, e da necessidade de se aguardar uma nova destinação para o imóvel

27. Os fatos enfocados no processo ainda estariam em fase de apuração e, em tese, seria possível que a eventual ausência de ocupação do imóvel pelo BBSA e a rescisão do contrato de locação já fossem eventos cuja possibilidade de ocorrência pudesse ser prevista desde o início da operação, hipótese em que a ausência de recebimento de aluguel e a necessidade de se aguardar uma nova destinação do imóvel configurariam apenas um risco usual da operação, como normalmente ocorre com outros fundos imobiliários.

DA PROPOSTA GLOBAL DE CELEBRAÇÃO DE TERMO DE COMPROMISSO

28. Na proposta global de TC apresentada, os PROPONENTES ofereceram pagar à CVM, em parcela única, o valor total de R\$ 4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais), sendo: (a) **R\$ 3.000.000,00** (três milhões de reais) por **TIVIO CAPITAL**; (b) **R\$ 450.000,00** (quatrocentos e cinquenta mil reais) por **ALEXANDRE ZINATH**; (c) **R\$ 450.000,00** (quatrocentos e cinquenta mil reais) por **ROBERT VAN DIJK**; (d) **R\$ 250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais) por **ALCINDO NETO**; e (e) **R\$ 250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais) por **MARCELO SIMÃO**.

29. De acordo com a proposta, o valor da obrigação pecuniária sugerida leva em consideração: (a) que dois dos processos encontram-se em fase pré-sancionadora, de forma que a celebração do TC importaria em importante economia processual; (b) valores praticados em casos de TC celebrados relacionados com condutas semelhantes; (c) a boa-fé dos Proponentes, que sempre colaboraram prontamente com a CVM, bem como seus bons antecedentes; e (d) os períodos em que ALEXANDRE ZIMATH, ROBERT VAN DIJK, MARCELO SIMÃO e ALCINDO NETO exerceram os cargos de diretores responsáveis e as supostas infrações a eles imputáveis.

30. Na proposta, os PROPONENTES argumentaram, principalmente, quanto ao atendimento dos requisitos legais e à conveniência e à oportunidade para a celebração de TC global, que:

a) as supostas condutas apontadas nos processos ocorreram antes da operação societária pela qual houve a alienação do controle da ADMINISTRADORA, de forma que, independentemente do mérito das acusações formuladas e de quaisquer melhorias promovidas antes, as pessoas, estruturas e o modelo de negócio anterior já não existiriam mais ou estariam passando por modificações;

b) em 21.06.2023, por exemplo, o conselho de administração da TIVIO CAPITAL aprovou a criação dos seguintes comitês de assessoramento ao conselho de administração: (i) Comitê de Auditoria; (ii) Comitê de Remuneração e Recursos Humanos; e (iii) Comitê de Riscos e de Capital, cuja competência e organização consta no seu estatuto social e nos respectivos regimentos internos de cada comitê;

c) além disso, a TIVIO CAPITAL: (i) reformulou e atualizou, em 2023, seu Manual de Gestão de Risco de Liquidez; (ii) alterou seu estatuto social com o objetivo de adequá-lo às novas regras de gestão, aperfeiçoando os controles internos até então vigentes, e implementando melhores práticas de governança; e (iii) estaria deixando de exercer a atividade de administração fiduciária de fundos de investimento para restringir seus serviços às atividades de gestão de fundos de investimento;

d) por esse motivo, a TIVIO CAPITAL vem convocando assembleias de cotistas dos fundos sob sua gestão para deliberar sobre a transferência da administração fiduciária para outra distribuidora ligada a outro banco, que atualmente exerce controle sobre a TIVIO CAPITAL;

e) a TIVIO CAPITAL seria hoje uma gestora com designação distinta, composta por outra equipe e outros administradores, sujeita a controles revisados e aprimorados e, sobretudo, que adota outro modelo de negócios;

f) as irregularidades apontadas e as condutas questionadas nos processos seriam pontuais e, em grande maioria, formais, de maneira que não caberia falar de correções específicas;

g) em relação ao suposto conflito de interesses em determinadas operações, além dos esclarecimentos já prestados sobre o assunto, caberia considerar que a alteração da estrutura de controle e governança da TIVIO CAPITAL indicam que essas situações não se repetiriam no futuro, uma vez que a TIVIO CAPITAL hoje é controlada por outra instituição bancária;

h) as áreas técnicas da CVM não identificaram danos individuais a serem reparados pela TIVIO CAPITAL em nenhum dos processos; e

i) a proposta global de TC seria conveniente e oportuna para a CVM por envolver, além do processo administrativo que já se encontra em fase sancionadora, outros dois processos administrativos que se encontram em fase ainda inicial, havendo importante economia processual envolvida na eventual aceitação da proposta.

31. Ressalta-se que, após a apresentação da proposta de TC, os representantes dos PROPONENTES solicitaram reunião com a Secretaria do Comitê ("SCTC") para esclarecer os antecedentes e as premissas da proposta apresentada. A reunião foi realizada em 23.01.2025^[15].

DA MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA (PFE/CVM)

32. Em razão do disposto no art. 83 da RCVM 45, a PFE/CVM analisou a proposta conjunta e se manifestou nos termos do **PARECER n. 00092/2024/GJU-2/PFE-CVM/PGF/AGU** e respectivos despachos, tendo **opinado pela tempestividade das propostas e pela inexistência de óbice legal à celebração do ajuste**.

33. Em relação ao inciso I (cessação da prática) do § 5º do art. 11 da Lei nº 6.385/1976, a PFE-CVM destacou, quanto aos processos objeto da proposta de TC, o que se segue:

PAS CVM 19957.001928/2023-35

"Sobre a cessação da conduta, dispõem os itens 10, 11 e 12 do Ofício Interno nº 17/2024/CVM/SSE/GSEC-2 (2209131), que:

'10. Quanto à **cessação da prática de atividades ou atos considerados ilícitos, a área técnica entende que as condutas apuradas que constituíram as infrações já foram consumadas e não possuem ou possuíam caráter continuado**. Isso porque as infrações identificadas (...) foram atos pontuais que ocorreram no passado, já estando, portanto, finalizados.

11. Ainda que tenhamos apurado que as infrações ocorreram

de maneira repetida ao longo do tempo, e no mesmo fundo (....), as infrações decorrentes da operação (...) que resultou no envio de Ofício de Alerta pela SIN (...) em Mai/2018, da operação divulgada em 02/01/2018 relativa à assinatura do 1º Aditivo ao Contrato de Locação com o [BBSA] referente ao Edifício Sede III, e da operação concluída em Ago/2021, relativa à renegociação com o [BBSA] para alongamento dos contratos atípicos de locação dos imóveis do fundo –, acreditamos não ser possível caracterizar tal situação como infrações continuadas ou em curso, por parte dos acusados.

12. Assim, (...) entendemos que esse critério de cessação da prática de atividades ou atos considerados ilícitos estaria atendido no presente caso, não sendo impeditivo para a celebração do termo de compromisso'. (Grifos da PFE-CVM).

Assim, não se vislumbra indícios de continuidade infracional, exclusivamente com base nas informações constantes na manifestação da área técnica, a impedir a celebração do compromisso proposto.”

PA CVM 19957.003834/2021-39

“Sobre a cessação da conduta, dispõe o item 15 do Ofício Interno nº 32/2024/CVM/SSE/GSEC-1 (...), citando os itens 12 a 12.3 do Ofício Interno nº 8 (...) que:

‘12. Quanto à **cessação dos atos ilícitos, a área técnica entende que eles terminaram** em razão dos seguintes fatos:

12.1 Em relação às infrações (...), verificamos que i) a correção do erro operacional no envio das demonstrações financeiras do exercício findo em 31/12/2018 foi realizado, ainda que intempestivamente, ii) as demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31/12/2020 foram entregues, embora fora do prazo, iii) a assembleia de cotistas para deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31/12/2018 foi posteriormente convocada e realizada, e iv) a gravação foi disponibilizada, a despeito do enorme lapso de tempo transcorrido entre sua produção e entrega.

12.2 Com relação às infrações delineadas nas alíneas ‘d’ e ‘h’ do mesmo parágrafo, entendemos que, em que pese tratem de situações irreparáveis, foram ao mesmo tempo pontuais e estanques.

12.3 No que diz respeito às demais infrações (...) todas relacionadas à assembleia de 22/03/2021, consideramos como sanadas, uma vez que as potenciais e reais consequências negativas delas advindas, foram resolvidas mediante assembleia realizada em 12/05 daquele mesmo ano (...) quando então se deu a aprovação da venda do único imóvel constante no patrimônio do Fundo e a distribuição dos valores dela oriunda aos cotistas.’ (Grifos da PFE-CVM).

Assim, não se vislumbra indícios de continuidade infracional, exclusivamente com base nas informações constantes na manifestação da área técnica, a impedir a celebração do compromisso proposto.”

PA CVM 19957.006054/2022-21

Sobre a cessação da conduta, dispõe o item 20 do Ofício Interno nº 14/2024/CVM/SSE/GSEC-2 (2201501) que:

‘Quanto à **cessação da prática de atividades ou atos considerados ilícitos**, a área técnica entende que as condutas a serem apuradas que constituiriam, em tese, as infrações, já foram consumadas e não possuem ou possuíam caráter continuado. Em síntese, irregularidades (i) nas convocações e deliberações das assembleias gerais ordinárias de 14/06/2021, 01/12/2021 e 27/05/2022; e (ii) na rescisão contratual entre o [BB RC] e o [BBSA] que tinha como objeto um dos imóveis de propriedade do fundo, destinado a recepcionar uma agência do referido banco, possível transação entre partes relacionada.’

Assim, não se vislumbra indícios de continuidade infracional, exclusivamente com base nas informações constantes na manifestação da área técnica, a impedir a celebração do compromisso proposto.

34. Em relação ao inciso II (correção das irregularidades) do § 5º do art. 11 da Lei nº 6.385/1976, a PFE-CVM destacou, quanto aos processos objeto da proposta de TC, o que se segue:

PAS CVM 19957.001928/2023-35

No que concerne à correção de irregularidades, dispõem os itens 13 e 14 do Ofício Interno nº 17/2024/CVM/SSE/GSEC-2 (2209131), que:

‘13. Quanto à **correção das irregularidades, a área técnica entende que as infrações apuradas não são passíveis de correção, uma vez que são atos ocorridos no passado, que não podem ser desfeitos agora**. Ainda que, por hipótese, a Tivio Capital viesse a realizar agora uma AGC (...) **isso não representaria uma correção da irregularidade apurada, uma vez que a norma da CVM exige que a aprovação da AGC seja prévia, isto é, anterior à realização da operação conflitada** (...).
(...)

Prossegue a área técnica esclarecendo que:

‘17. Quanto à questão da **indenização dos prejuízos**, a área técnica destaca que o **Termo de Acusação deste PAS (...)** **apenas descreveu os prejuízos alegados pelos cotistas reclamantes como parte do relato sobre o processo de reclamação que originou este PAS (...)**, mas não adentrou na análise de tais questões, dada a complexidade de mensuração envolvida. De igual modo, pela mesma razão, o **Termo de Acusação não adentrou nas considerações econômicas trazidas pelos regulados como justificativa para a realização das operações no [fundo] (...)**. Em vez disso, o Termo de Acusação deste PAS buscou ater-se, de maneira objetiva, às infrações às normas da CVM e à legislação identificadas no caso em tela, as quais não dependem da análise dos prejuízos alegados pelos cotistas ou dos argumentos econômicos apresentados pelos regulados.’ (Grifos da PFE-CVM)

Especificamente no que concerne à identificação de prejuízos, vale citar

o DESPACHO n. 00067/2021/PFE - CVM/PFE-CVM/PGF/AGU anexo ao NUP nº 19957.010194/2019-07, segundo o qual:

‘No que concerne aos prejuízos individuais eventualmente experimentados pelos investidores, importa consignar que **a instrução não é feita com a finalidade de identificação precisa desses danos, haja vista que o processo administrativo sancionador, conforme registrado supra, não tem como finalidade a averiguação de prejuízos, mas a apuração e prevenção de infrações da legislação do mercado de valores mobiliários.**

Ademais, embora uma das finalidades do termo de compromisso seja viabilizar a rápida indenização dos prejuízos causados, **não se pode pretender, sob esse argumento, que o processo administrativo substitua a ação civil reparatória.** (...)

Nesse diapasão, os prejuízos individuais, **quando identificados**, são definidos de acordo com a realidade acusatória, sem possibilidade de discussão ou contraditório para definição do valor considerado justo pelo proponente, o que poderia atrair para o processo sancionador etapas processuais incompatíveis com sua natureza e finalidade. (...).’ (Grifos da PFE-CVM)

Nesse contexto, não tendo havido apuração, pela área técnica, de prejuízos individualizados; e considerando, ainda, a impossibilidade de realização de atos materiais de correção de irregularidades, esta deverá se dar, no caso concreto, pela via de indenização por danos difusos ao mercado, cabendo ao CTC, com fulcro no art. 83, § 4º, da Resolução CVM nº 45/21, avaliar a suficiência do montante ofertado.

Finalmente, no que se refere a TIVIO (...) **mesmo após ter recebido Ofício de Alerta da CVM, (...) reincidiu na prática de realizar operações conflitadas no mesmo FII, sem a devida aprovação prévia da AGC”.**

(...)

PA CVM 19957.003834/2021-39

No que concerne à correção de irregularidades, dispõe o item 15 do Ofício Interno nº 32/2024/CVM/SSE/GSEC-1 (...), que:

‘13. Quanto à **indenização dos possíveis prejuízos, a área técnica não conseguiu comprovar prejuízos financeiros mensuráveis.** Em relação à **correção das irregularidades**, concluímos como insanáveis as violações do dever de diligência, por ter submetido à CVM ata diferente daquela que foi lida e aprovada pelos cotistas na assembleia de 17 de julho de 2020, e do dever de transparência, por não ter permitido aos cotistas o conhecimento da manifestação dos demais cotistas em assembleia do Fundo de 22 de março de 2021.

(...)

16. Importante destacar, finalmente, que, **embora as irregularidades identificadas por esta área técnica sejam consideradas condutas descontinuadas, frise-se, considerando-se especificamente o caso concreto que aqui se trata, a mesma Administradora e seus diretores já**

estiveram envolvidos em caso semelhante e recente em que foram detectadas diversas infrações também relacionadas a atividades inerentes à administração de carteiras de valores mobiliários.

(...)

18. (...) esta área técnica entende que, **ainda que as irregularidades cometidas nos dois casos tenham sido pontuais e descontinuadas, conforme dito, o fato de haver dois casos tão próximos e similares em sua temática pode denotar recorrência perigosa, não quanto a uma determinada infração ou determinado fundo lesado em si, mas quanto a sua própria forma de atuação como administrador no mercado**, a qual deveria ser levada em conta neste e em eventuais futuros pedidos de termos de compromisso a serem propostos pela Administradora.' (Grifos da PFE-CVM)

Nesse contexto, a área técnica ressalva, nos itens 16 e 17 do Ofício Interno nº 32/2024/CVM/SSE/GSEC-1 (...), que:

'16. Convém ressaltar que as supostas infrações (...), identificadas no processo 19957.006551/2020-68, teriam ocorrido durante os anos de 2019 e 2020, mesmo período de ocorrência das infrações identificadas no presente processo, ou seja, anteriores à celebração do referido termo de compromisso, que foi datado de 28 de agosto de 2023 (...).

17. Ressaltamos, ainda, que na **análise constante do Processo 19957.009753/2021-42, que resultou no Processo Administrativo Sancionador CVM nº 19957.001928/2023-35** (...), a GSEC-2 identificou infrações que, resumidamente, tratam dos seguintes assuntos: i) conflito de interesses; ii) inobservância do regulamento do fundo; iii) falta de diligência na conduta do participante. A infração principal identificada no caso decorre da não obtenção, pela administradora, da necessária aprovação prévia, específica e informada, pela Assembleia Geral de Cotistas (AGC) do fundo, das operações relativas aos contratos atípicos de aluguel realizadas pelo BB Progressivo II FII, uma vez que a TIVIO Capital encontrava-se em situação de conflito de interesses. De forma similar, no Processo Administrativo nº 19957.006054/2022-21, também objeto da proposta de termo de compromisso em análise, a GSEC-2 identificou, em síntese, irregularidades (i) nas convocações e deliberações das assembleias gerais ordinárias de 14/06/2021, 01/12/2021 e 27/05/2022; e (ii) na rescisão contratual entre o FII BBRC11 e o Banco do Brasil S.A., que tinha como objeto um dos imóveis de propriedade do fundo, destinado a recepcionar uma agência do referido banco, possível transação entre partes relacionadas.' (Grifos da PFE-CVM)

Dito isso, observa-se que a minuta estaria conforme o disposto no art. 82 da Resolução CVM nº 45/21, haja vista que não se mostra possível identificar, no caso concreto, a identificação de prejuízos mensuráveis, com possível identificação dos investidores lesados, a desautorizar a celebração do compromisso mediante a formulação de proposta indenizatória exclusivamente à CVM.

Em adendo, face à impossibilidade de realização de atos materiais de

correção no caso concreto, a correção de irregularidades deverá se dar pela via de indenização por danos difusos ao mercado, cabendo ao CTC, com fulcro no art. 83, § 4º, da Resolução CVM nº 45/21, avaliar a suficiência do montante ofertado.

Assim, em linha com a manifestação da SSE/GESC-1, cabe ao CTC avaliar a conveniência e oportunidade da negociação da proposta no caso concreto, não somente em vista dos danos difusos ocasionados ao mercado, mas face a reiteração de irregularidades dotadas de proximidade e similaridade de conteúdo, inclusive em virtude da necessidade de avaliação da efetividade da celebração do termo de compromisso no caso concreto, notadamente no que toca ao seu caráter profilático e educativo, matéria afeta, por igual, à discricionariedade do Comitê de Termo de Compromisso.

PA CVM 19957.006054/2022-21

No que concerne à correção de irregularidades, dispõe o item 21 a 23 do Ofício Interno nº 14/2024/CVM/SSE/GSEC-2 (...) que:

‘21. Quanto à **correção das irregularidades e indenização dos prejuízos**, a área técnica não identificou até o momento prejuízos financeiros mensuráveis e destaca que o próprio investidor reclamante não fez tal indicação específica. No aditamento de sua reclamação em 03/02/2022, o investidor apontou apenas a existência de prejuízos aos cotistas do FII de maneira genérica, em virtude da ausência de recebimento de aluguel, e da necessidade de se aguardar uma nova destinação ao imóvel (...).

22. Considerando que tais condutas ainda estão em fase de apuração, em tese, é possível que a ausência de ocupação de imóvel pelo [BBSA] e a rescisão do contrato de locação fosse algo já previsto desde o início da operação, hipótese em que a ausência de recebimento de aluguel e a necessidade de se aguardar uma nova destinação do imóvel configurariam apenas um risco usual da operação, como normalmente ocorre com outros fundos imobiliários. Por outro lado, ainda que se verificasse a ocorrência de irregularidade quando da rescisão, não seria possível mensurar eventuais prejuízos financeiros sofridos, quer seja pelo cotista reclamante, quer seja por demais cotistas, em virtudes de tais infrações que venham a ser identificadas.

23. Portanto, entendemos não ser possível falar em correção de irregularidades e indenização de prejuízos, no presente momento.’ (Grifos da PFE-CVM).

Dito isso, observa-se que a minuta estaria conforme o disposto no art. 82 da Resolução CVM nº 45/21, haja vista que não se mostra possível identificar, no caso concreto, a identificação de prejuízos mensuráveis, com possível identificação dos investidores lesados, a desautorizar a celebração do compromisso mediante a formulação de proposta indenizatória exclusivamente à CVM.

Em adendo, face à impossibilidade de realização de atos materiais de correção no caso concreto, a correção de irregularidades deverá se dar pela via de indenização por danos difusos ao mercado, cabendo ao CTC, com fulcro no art. 83, § 4º, da Resolução CVM nº 45/21, avaliar a suficiência do montante ofertado.” (grifos da PFE/CVM)

DA NEGOCIAÇÃO DA PROPOSTA DE TERMO DE COMPROMISSO

35. O Comitê de Termo de Compromisso (“CTC” ou “Comitê”), em reunião realizada em 04.02.2025^[16], ao analisar a proposta de TC apresentada, e tendo em vista: (a) o disposto no art. 83 c/c o art. 86, *caput*, da RCV 45; e (b) o fato de a Autarquia já ter celebrado termos de compromisso em situações que guardam certa similaridade com a presente, como, por exemplo, os TCs relativos ao PA CVM 19957.008084/2021-91^[17] (decisão do Colegiado em 14.11.2023, disponível em https://conteudo.cvm.gov.br/decisoes/2023/20231114_R1/20231114_D2632.html), e ao PA CVM 19957.006371/2021-67^[18] (decisão do Colegiado em 21.03.2023, disponível em https://conteudo.cvm.gov.br/decisoes/2023/20230321_R1/20230321_D2815.html), entendeu que seria possível discutir a viabilidade de um ajuste para o encerramento antecipado do caso em tela. Assim, consoante faculta o disposto no art. 83, §4º, da RCV 45, o CTC decidiu negociar as condições da proposta apresentada.

36. Nesse sentido, considerando, em especial, (a) o disposto no art. 86, *caput*, da RCV 45; (b) o fato de a conduta ter sido praticada após a entrada em vigor da Lei nº 13.506, de 13.11.2017, e de existirem novos parâmetros balizadores para negociação de solução consensual desse tipo de caso; (c) a fase em que se encontram os processos^[19]; (d) o histórico dos PROPONENTES^[20]; (e) o montante do patrimônio líquido administrado pela TIVIO CAPITAL à época dos fatos; (f) o perfil dos cotistas dos fundos de investimento imobiliário envolvidos, conforme disposto em seus regulamentos; (g) o fato de os fundos de investimento imobiliário envolvidos serem listados em bolsa de valores à época dos fatos; (h) a gravidade em tese das condutas investigadas^[21]; (i) o fato de a proposta envolver mais de um processo, incidindo majoração por concomitância; (j) o fato de já ter sido apresentada desistência em proposta anterior de celebração de termo de compromisso, no âmbito do PA CVM 19957.003834/2021-39; (k) o período em que ALEXANDRE ZIMATH, ROBERT VAN DIJK, MARCELO SIMÃO e ALCINDO NETO atuaram como diretores responsáveis pela administração de fundos de investimento imobiliário da TIVIO CAPITAL; (l) os precedentes balizadores, como por exemplo, os dos referidos PA CVM 19957.008084/2021-91 e PA CVM 19957.006371/2021-67; e (m) que a irregularidade, em tese, enquadra-se no Grupo V do Anexo A da RCV 45, o Comitê, por maioria, deliberou por propor^[22] o aprimoramento da proposta apresentada, com a assunção de obrigação pecuniária, em parcela única, no montante de **R\$ 6.229.125,00 (seis milhões, duzentos e vinte e nove mil e cento e vinte e cinco reais)**, sendo **R\$ 2.910.600,00 (dois milhões, novecentos e dez mil e seiscentos reais)** pagos por **TIVIO CAPITAL**; **R\$ 1.039.500,00 (um milhão, trinta e nove mil e quinhentos reais)** pagos por **ALEXANDRE ZIMATH**; **R\$ 945.000,00 (novecentos**

e quarenta e cinco mil reais) pagos por **ROBERT VAN DIJK; R\$ 727.650,00 (setecentos e vinte e sete mil e seiscentos e cinquenta reais)** pagos por **MARCELO SIMÃO e R\$ 606.375,00 (seiscentos e seis mil e trezentos e setenta e cinco reais)** pagos por **ALCINDO NETO**, que, no caso concreto, entende que seria a contrapartida adequada e suficiente para desestimular práticas semelhantes, em atendimento à finalidade preventiva do instituto de que se cuida, inclusive por ter a CVM, entre os seus objetivos legais, a promoção da expansão e do funcionamento eficiente do mercado de capitais (art. 4º da Lei n.º 6.385/1976), que está entre os interesses difusos e coletivos no âmbito de tal mercado.

37. Comunicados da decisão, os PROPONENTES tempestivamente concordaram com os termos do proposto pelo CTC.

DA DELIBERAÇÃO FINAL DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

38. O art. 86 da RCVM 45 estabelece que, além da oportunidade e da conveniência, há outros critérios a serem considerados quando da apreciação de propostas de TC, tais como a natureza e a gravidade das infrações objeto do processo, os antecedentes^[23] dos acusados, a colaboração de boa-fé e a efetiva possibilidade de punição no caso concreto.

39. Nesse tocante, há que se esclarecer que a análise do Comitê é pautada pelas grandes circunstâncias que cercam o caso, não lhe competindo apreciar o mérito e os argumentos próprios de defesa, sob pena de convolar-se o instituto de TC em verdadeiro julgamento antecipado. Em linha com orientação do Colegiado, as propostas de Termo de Compromisso devem contemplar obrigação que venha a surtir importante e visível efeito paradigmático junto aos participantes do mercado de valores mobiliários, desestimulando práticas semelhantes.

40. Assim, e após o êxito da negociação empreendida, o Comitê entendeu, por meio de deliberação eletrônica ocorrida em 25.02.2025^[24], que o encerramento do presente caso por meio da celebração de TC, com assunção de obrigação pecuniária, em parcela única, junto à CVM, no montante de **R\$ 6.229.125,00 (seis milhões, duzentos e vinte e nove mil e cento e vinte e cinco reais)**, sendo **R\$ 2.910.600,00** (dois milhões, novecentos e dez mil e seiscentos reais) pagos por **TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.; R\$ 1.039.500,00** (um milhão, trinta e nove mil e quinhentos reais) pagos por **ALEXANDRE LUIZ ZIMATH; R\$ 945.000,00** (novecentos e quarenta e cinco mil reais) pagos por **ROBERT JOHN VAN DIJK; R\$ 727.650,00** (setecentos e vinte e sete mil e seiscentos e cinquenta reais) pagos por **MARCELO MAYLINCH SIMÃO**, e **R\$ 606.375,00** (seiscentos e seis mil e trezentos e setenta e cinco reais) pagos por **ALCINDO COSTA CANTO NETO**, afigura-se conveniente e oportuno, e que a contrapartida em tela é adequada e suficiente para desestimular práticas semelhantes, em atendimento à finalidade preventiva do instituto de que se cuida, inclusive por ter a CVM, entre os seus objetivos legais, a promoção da expansão e do

funcionamento eficiente do mercado de capitais (art. 4º da Lei nº 6.385/1976), que está entre os interesses difusos e coletivos no âmbito de tal mercado.

DA CONCLUSÃO

41. Em razão do acima exposto, o Comitê, por meio de deliberação ocorrida em 25.02.2025^[25], decidiu opinar junto ao Colegiado da CVM pela **ACEITAÇÃO** da proposta de Termo de Compromisso apresentada por TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., ALEXANDRE LUIZ ZIMATH, ROBERT JOHN VAN DIJK, MARCELO MAYLINCH SIMÃO e ALCINDO COSTA CANTO NETO, sugerindo a designação da Superintendência Administrativo-Financeira para o atesto do cumprimento da obrigação pecuniária assumida.

Parecer Técnico finalizado em 07.05.2025

^[1] Art. 34. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o fundo e o administrador, gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

Art. 35. É vedado ao administrador, no exercício das funções de gestor do patrimônio do fundo e utilizando os recursos do fundo: (...)

IX - ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do art. 34, realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o fundo e o administrador, gestor ou consultor especializado, entre o fundo e os cotistas mencionados no § 3º deste art. 35, entre o fundo e o representante de cotistas ou entre o fundo e o empreendedor;

^[2] Art. 12. É vedado à instituição administradora, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do Fundo de Investimento Imobiliário: (...)

VII - realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesse entre o fundo e a instituição administradora, ou entre o fundo e o empreendedor.

^[3] Art. 32. O administrador do fundo deve: (...)

XI - observar as disposições constantes do regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral.

^[4] Art. 92. O administrador e o gestor, nas suas respectivas esferas de atuação, estão obrigados a adotar as seguintes normas de conduta:

I - exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o fundo, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos cotistas e do fundo, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas sob sua administração ou gestão;

^[5] Art. 33. O administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos cotistas.

^[6] Art. 39. O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o fundo: (...)

V - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

^[7] Art. 19. Compete ao administrador convocar a assembleia geral.

§ 1º A assembleia geral também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no regulamento do fundo.

[8] Art. 19-A. O administrador do fundo deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais: (...)

[9] Anteriormente denominada Votorantim Asset Management DTVM Ltda.

[10] As informações apresentadas neste parecer até o capítulo denominado “Da Manifestação da Área Técnica” correspondem ao relato resumido do que consta em Pareceres Técnicos elaborados pela SSE.

[11] Deliberado pelos membros titulares de SSR, SEP, SNC, SMI e SPS. O membro substituto de SGE foi voto vencido.

[12] TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. firmou termo de compromisso no processo 19957.006551/2020-68. Decisão de Colegiado de 25.07.2023. (Fonte: Sistema de Inquérito - INQ e Sistema Sancionador Integrado - SSI da CVM. Último acesso em 17.03.2025).

ALEXANDRE LUIZ ZIMATH também consta no PA 19957.003834/2021-39. Desistência de proposta de celebração de termo de compromisso em 07.08.2024 (Fonte: Sistema de Inquérito - INQ e Sistema Sancionador Integrado - SSI da CVM. Último acesso em 17.03.2025).

ROBERT JOHN VAN DIJK firmou termo de compromisso no processo CVM RJ2013/10951. Decisão de Colegiado de 13.06.2017 (Fonte: Sistema de Inquérito - INQ e Sistema Sancionador Integrado - SSI da CVM. Último acesso em 17.03.2025).

MARCELO MAYLINCH SIMÃO também consta no PA 19957.003834/2021-39. Desistência de proposta de celebração de termo de compromisso em 07.08.2024. Firmou termo de compromisso no processo PA 19957.006551/2020-68. Decisão de Colegiado de 25.07.2023. (Fonte: Sistema de Inquérito - INQ e Sistema Sancionador Integrado - SSI da CVM. Último acesso em 17.03.2025).

ALCINDO COSTA CANTO NETO também consta no PA 19957.003834/2021-39. Desistência de proposta de celebração de termo de compromisso em 07.08.2024 (Fonte: Sistema de Inquérito - INQ e Sistema Sancionador Integrado - SSI da CVM. Último acesso em 17.03.2025).

[13] Deliberado pelos membros titulares de SGE, SNC, SMI, SSR, SEP e SPS.

[14] As informações apresentadas neste parecer até o capítulo denominado “Da responsabilização” correspondem ao relato resumido do que consta na peça acusatória elaborada pela SSE.

[15] A reunião foi realizada às 14h30 de forma virtual, por meio da plataforma Teams, tendo participado da reunião membros da Secretaria do CTC e as representantes dos PROPONENTES.

[16] Deliberado pelos membros titulares de SGE, SSR, SMI e SPS e pelos substitutos de SEP e SNC.

[17] Trata-se de proposta de TC apresentada por administrador fiduciário de fundos de investimento, previamente à instauração de PAS pela SIN, tendo em vista, em tese, quebra de dever de diligência em virtude de falhas estruturais de controles internos. A celebração de TC foi aprovada pelo Colegiado em 14.11.2023, pelo valor total de R\$ 524.362,00, pagos em 4 (quatro) prestações mensais, iguais e sucessivas.

[18] Trata-se de proposta de TC apresentada por administrador de fiduciário de fundos de investimento e seus diretores responsáveis pela atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, previamente à instauração de PAS pela SIN, tendo em vista, em tese, deficiências

identificadas pela SIN nos controles de risco de liquidez de fundos administrados. A celebração de TC foi aprovada pelo Colegiado em 21.03.2023, pelo valor total de R\$ 1.370.625,00.

[19] O PAS CVM 19957.001928/2023-35 encontra-se em fase sancionadora e os PACVM 19957.003834/2021-39 e 19957.006054/2022-21 encontram-se em fase pré-sancionadora.

[20] Vide nota explicativa ("N.E.") nº 12.

[21] ICVM 555. Art. 141. Considera-se infração grave, para efeito do disposto no art. 11, § 3º, da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, as seguintes condutas em desacordo com as disposições desta Instrução: (...) XIII – não observância, pelo administrador ou pelo gestor, do disposto nos arts. 82, 89, 91 e 92;

ICVM 472. Art. 59. Constitui infração grave para os efeitos do disposto no § 3º, do art. 11 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, a violação dos arts. 10; 19, § 3º; 19-A; 23; 24; 29; 32 a 35; 37, § 1º; e 41.

[22] Deliberado pelos membros titulares de SGE, SMI e SPS e pelos substitutos de SEP e SNC, tendo o membro titular de SSR sido voto vencido.

[23] Vide N.E. nº 12.

[24] Deliberado pelos titulares de SGE, SPS, SEP e pelos substitutos de SNC e SMI, tendo o membro titular de SSR sido voto vencido.

[25] Vide N.E. nº 24.



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Soares Vieira, Superintendente**, em 07/05/2025, às 11:46, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Andre Francisco Luiz de Alencar Passaro, Superintendente**, em 07/05/2025, às 12:32, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto Gonçalves Ferreira, Superintendente**, em 07/05/2025, às 17:46, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Pinheiro dos Santos, Superintendente Geral**, em 07/05/2025, às 18:24, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Luis Lobianco, Superintendente**, em 07/05/2025, às 18:32, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Mauricio Novaes de Faria, Superintendente Substituto**, em 07/05/2025, às 18:40, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, informando o código verificador **2320235** e o código CRC **9646E502**.
*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **2320235** and the "Código CRC" **9646E502**.*