



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM N° 19957.001254/2023-79

Reg. Col. 2927/23

Acusados: Interativa Investimentos Ltda. e Jorge Elias Farah

Assunto: Apuração de responsabilidade por falta de diligência da gestora quando da seleção, aquisição e acompanhamento de ativos de créditos.

Relator: Diretor João Accioly

RELATÓRIO

I. OBJETO

1. Trata-se de Processo Administrativo Sancionador (“PAS”) instaurado pela SIN em face da Interativa e Jorge Farah, na qualidade de diretor responsável pela atividade de administração de carteiras, por alegadamente terem faltado com diligência da gestora quando da seleção, aquisição e acompanhamento de ativos de créditos para a carteira do BRA 1, especificamente no que se refere às CCB’s da Itacaré Ville I Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. (“Itacaré Ville”) e da Luiz Cláudio Moraes Metalúrgica LCM-ME (“LCM”).

II. ORIGEM E HISTÓRICO

2. O presente PAS teve origem no Processo nº 19957.007956/2019-80 (“Processo Originário”), no qual o Instituto de Previdência dos Servidores Públicos de Uberlândia (“IPREMU”) e o Serviço de Previdência Social do Município de Araras (“ARAPREV”) apresentaram reclamações ([1715536](#) e [1715537](#)) sobre perdas financeiras observadas na carteira do BRA1 Fundo de Investimento Renda Fixa, do qual os referidos regimes próprios de previdência social de servidores municipais eram cotistas.

3. Destacou a Área Técnica que o BRA1 sofreu impacto negativo no valor de R\$ 26.436.923,22 sobre o seu patrimônio líquido conforme Fato Relevante ([1715541](#)) divulgado pela sua então administradora, a Orla DTVM, em 30/7/2019.

4. Segundo o Fato Relevante ([1715541](#)), o impacto negativo aconteceu por conta da inadimplência, situação financeira dos emissores e incertezas quanto à execução das garantias dos seguintes ativos de crédito privado integrantes da carteira do BRA1: (i) CCB da Brazcarnes; (ii) CCB de Itacaré Ville; e (iii) CCB de LCM.

III. ACUSAÇÃO

III.I. CCB LCM



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

5. Primeiramente, em relação as CCB's da LCM, aponta a Área Técnica que houve três emissões, cujo credor inicial era o Banco Arbi, e foram, logo em seguida, adquiridas pelo BRA1. As emissões foram as seguintes:

- i) CCB 02011/12 ([1715821](#)): título emitido em 7/5/2012, no valor de R\$ 3,1 milhões, com o objetivo de adquirir dois terrenos, um deles com um prédio comercial, que somavam, no total, aproximadamente 30.000 m²;
- ii) CCB 02012/12 ([1715822](#)); título emitido em 11/10/2012, no valor de R\$ 1,8 milhão; e
- iii) CCB 02032/12 ([1715823](#)); título emitido em 7/1/2013, no valor de R\$ 0,6 milhão.

6. As três CCB's foram adquiridas pela Interativa para a carteira do BRA1 e somavam R\$ 5,5 milhões em valor de face. Em 1/11/2013, foi assinado o 1º aditivo (1715824) que permitia o compartilhamento das garantias (os terrenos adquiridos pela LCM) com a totalidade das obrigações da Emissora para com as CCBs 02011/12, 02012/12 e 02032/12, proporcionalmente ao valor de cada uma delas.

7. No entanto, em 7/6/2014 deixaram de ser pagas pela devedora as parcelas referentes a amortização do principal e juros. Desse modo, em 28/10/2015 foi assinado o segundo aditamento das CCB's (1715825) estabelecendo a prorrogação no prazo de pagamento e novo prazo de carência de 91 dias, até final de 2015.

8. Constavam como principais garantias, dois imóveis situados à Avenida Marginal BR 452, S/Nº - César Bastos, Rio Verde (GO). Dessa forma, foram realizadas algumas avaliações em conjunto dos dois imóveis, sendo os seguintes laudos e valores foram apresentados:

- i) Laudo nº 02161211.LC emitido por **Equity Engenharia e Avaliações** de dezembro de 2011 ([1715826](#)) que avaliou os imóveis em R\$ 7,8 milhões e as benfeitorias (existentes à época e demolidas após a aquisição para a construção dos galpões pela LCM) em R\$ 2,71 milhões, perfazendo um valor **total de R\$10,5 milhões**. Tal valor seria de R\$ 5,94 milhões em caso de liquidação forçada;
- ii) Laudo nº 0202101.LC emitido pela **Equity Engenharia e Avaliações** com data base de outubro de 2015 ([1715828](#)) que avaliou os terrenos em **R\$ 11,2 milhões** e, em caso de liquidação forçada, por R\$6,43; e
- iii) Laudo nº 01161216.LC emitido pela **Equity Engenharia e Avaliações** com data base de dezembro de 2016 ([1715829](#)) que avaliou os terrenos em **R\$13,5 milhões** e em R\$ 8,77 em caso de liquidação forçada; e
- iv) Laudo nº 5799/16 de autoria da **Colliers International** em novembro de 2016 ([1715830](#)) que avaliou os imóveis em **R\$ 1,45 milhão**. Tal valor cairia para R\$ 880 mil em caso de liquidação forçada Apesar da avaliação ter considerado o valor do metro quadrado de terreno na região entre R\$ 41,95 e R\$ 58, 96,



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

9. O relatório de *rating* definitivo da operação, emitido pela LF Rating em 20/7/2012 ([1715832](#)), classificou a emissão total das três CCB's da LCM como risco “A”. As garantias da operação foram citadas no Relatório de *Rating* conforme listadas abaixo:

- i) Garantia Primária: garantia imobiliária no montante de R\$ 10.380 mil a valor de mercado e de R\$ 6.000 mil para liquidação forçada, representada por terreno no Distrito Industrial de Rio Verde, no qual serão construídos os galpões. A área foi adquirida mediante o pagamento residual de R\$ 2,2 milhões e registrada pela LCM, com imediata alienação fiduciária ao credor;
- ii) Alienação Fiduciária: progressiva dos galpões, com estimativa de custo de construção de R\$ 3,0 milhões para os seis primeiros e prazo de até 180 dias. São dois blocos com seis galpões cada e os recursos da operação estão destinados à construção do bloco de frente para a rodovia, com previsão de alugá-los imediatamente após a conclusão da obra. Está prevista a possibilidade de os contratos de aluguel substituírem os contratos operacionais da LCMMETAL apresentados como garantia da emissão, operação que se realizada sinalizará uma troca de garantia e, portanto, ensejará a necessidade de revisão extraordinária deste rating; e
- iii) Cessão Fiduciária: de contratos operacionais da LCMMETAL equivalentes, no mínimo, a 125% do saldo devedor da emissão (Valor Mínimo de Garantia), além do valor da PMT vincenda. O montante dos contratos ao início de jun.12 era de R\$ 6.957,7 mil.

10. De início, alega a Acusação que, apesar do laudo de avaliação emitido pela Equity Engenharia em dezembro de 2011 considerar os valores das benfeitorias existentes no local à época pelo preço estimado de R\$ 2,7 milhões, as benfeitorias consideradas se tratavam de construções provisórias e sem valor agregado já que seriam demolidas para implementação do plano de construção, conforme restaria informado nas próprias CCB's ao preverem que seriam erguidos doze galpões modulares de 2.000 m² cada. A acusação chegou a esta conclusão a partir de “uma leitura superficial do laudo de avaliação”.

11. Dessa forma, segundo a Área Técnica, seria possível concluir que as benfeitorias representavam apenas custos adicionais ao projeto e não deveriam ter sido consideradas na avaliação do terreno, pois seriam, e foram, completamente removidas. Além disso, ressaltou que tais benfeitorias elevaram o valor de avaliação do imóvel em aproximadamente 34,75% no laudo de avaliação elaborado pela Equity Engenharia em dezembro de 2011. Essa situação, inclusive, restaria comprovada por meio das fotografias do terreno que constam do segundo relatório de avaliação, também emitido pela Equity Engenharia em outubro de 2015 e que mostrariam o terreno já totalmente limpo, sem as referidas benfeitorias.

12. Nesse sentido, aduz que, se fosse mantido o percentual de desvalorização utilizado para o caso de venda forçada e não fosse considerado na avaliação o valor atribuído às ditas benfeitorias, o preço dos terrenos em caso de uma situação de necessidade de liquidação rápida (forçada) do ativo ficaria em torno de R\$ 4,5 milhões, seria, portanto, insuficiente para cobrir sequer o valor inicial da emissão das três CCB's da LCM, que totalizavam R\$ 5,5 milhões em 2012.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

13. A acusação aponta, ainda, que na segunda revisão do relatório elaborada pela Equity Engenharia em dezembro de 2016, houve a atualização do valor do terreno para R\$ 13,5 milhões (cerca de R\$ 450 o m²), no entanto continuou mostrando o terreno completamente limpo, sem qualquer indício de que a LCM teria começado a implantação dos galpões previstos para o local.

14. Além disso, a acusação alega que o Laudo nº 5799/16 de autoria da Colliers International em novembro de 2016 concluiu que a valoração do metro quadrado na região, para terrenos similares, deveria ser de cerca de R\$ 50 por metro quadrado. O relatório da Colliers International teria citado a existência de anúncios “de imóveis com preço pedido entre R\$ 200/m² e R\$ 500,00/m², porém não se tem nenhuma notícia sobre transação ocorrida nesses valores”. Junta, ainda, um anúncio no Mercado Livre de um terreno de Rio Verde, vizinho aquele em garantia das CCB’s, medindo 11.360 m², anunciado por R\$ 350.000,00, ou seja, ao preço de R\$ 33,45 por m².

15. Por fim, afirma também ser possível verificar no Relatório de Rating, a menção de que tal área *“foi adquirida mediante o pagamento residual de R\$ 2,2 milhões e registrada pela LCM, com imediata alienação fiduciária ao credor”*.

CCB Itacaré

16. Em relação à CCB da Itacaré Ville sua primeira tranche foi emitida em março de 2013 no valor de R\$ 7 milhões e adquirido pelo Fundo de Investimento em Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B durante a gestão da Genus Capital Group Gestão de Recursos Ltda ([1716199](#)).

17. Já a 2^a tranche da operação ocorreu em outubro de 2013, com emissão no valor de R\$ 5 milhões e foi integralmente adquirida pela Interativa para a carteira do BRA1 ([1716203](#)). A 3^º tranche da emissão ocorreu em setembro de 2015, mediante a emissão de mais 16 CCB’s totalizando R\$ 8 milhões e que foram adquiridas, entre outros investidores, pelo BRA1 ([1716216](#)).

18. Aduz a Acusação que, na escritura da 2^a tranche da CCB ([1716203](#)), a operação teria sido impactada pelos valores a serem pagos na distribuição. Constaria na Cláusula 5^a da CCB a autorização da Itacaré Ville para debitar dos valores recebidos (R\$ 5 milhões), o pagamento das seguintes despesas:

- i) R\$ 200 mil à Ramos de Toledo Piza Cobrança EPP;
- ii) R\$ 600 mil à Di Matteo;
- iii) R\$ 200.754,00 ao interveniente fiduciário; e
- iv) R\$ 75 mil ao Banco Bracce.

19. Assim, a Área Técnica argumenta que cerca de R\$ 1,07 milhão dos R\$ 5 milhões sequer chegaram às mãos da Itacaré Ville. Além disso, ao considerar os valores dos pagamentos das despesas listadas no §18 como juros antecipados (ou "juros ocultos") entendeu que existiriam juros adicionais ocultos na operação de cerca de 9,08% a.a. Ademais, com taxa de juros estampada na escritura da CCB de IPCA+9% sobre o valor de face, considerando que os 9% incidiriam sobre o



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

valor total do empréstimo de R\$ 5 milhões, corresponderia, na verdade, a uma taxa de juros efetiva de IPCA+11,45% sobre os R\$ 3,93 milhões líquidos efetivamente recebidos pela emissora.

20. Dessa forma, a acusação conclui que o custo efetivo da operação seria equivalente a uma taxa de juros de 20,54% aa, isso sem considerar outros custos eventualmente incidentes na operação de crédito e os impostos incidentes, como o IOF, o que ao seu ver geraria “perplexidade” em compreender por qual razão tal emissora aceitaria captar recursos por um custo tão desvantajoso na operação.

21. Nesse sentido, a acusação reitera que esses fatos e valores mencionados estavam expostos nas próprias escrituras das CCBs e eram, portanto, de total conhecimento da Interativa.

22. A acusação então conclui que caberia à Interativa, no papel de gestora do BRA1, não apenas verificar o *rating* da operação, mas também avaliar com o devido cuidado as operações de crédito contratadas pela Itacaré Ville, sobretudo por estar supostamente ciente do altíssimo risco que a remuneração prevista no título já indicava. Assim, caberia à Gestora do BRA 1 verificar, entre outros pontos, ao menos os seguintes itens:

- i) os detalhes da operação;
- ii) os motivos de haver pagamentos tão elevados a uma consultoria financeira especializada em prestar serviços aos RPPS (que, por sinal eram o público-alvo e a maioria dos cotistas do BRA1). Ressalta-se que a informação sobre a área de atuação da Di Matteo (cujo valor a ser pago pela Itacaré Ville na emissão chamava mais atenção) bem como a lista de seus clientes poderia ser facilmente identificada em uma rápida pesquisa pela internet; e
- iii) os motivos que levaram a Itacaré Ville a contratar uma operação de crédito com taxas de juros efetivos tão altos (principalmente se considerarmos que a operação recebeu avaliação de *rating* A), pois afinal isso poderia indicar algum problema na operação de crédito ou até mesmo com a saúde financeira da devedora.

23. Ademais, em 22/4/2014, teria vencido a primeira parcela da 1ª tranche da CCB, adquirida pelo Fundo Monte Carlo e a Itacaré Ville, que realizou apenas o pagamento parcial do valor previsto. Assim, foi assinado na mesma data o 1º aditivo ([1718079](#)) para aumentar o prazo de carência e de pagamento da CCB, essa conjuntura a acusação aduz que seria mais um indício de que a situação financeira da Itacaré Ville já não era suficiente para acompanhar os compromissos assumidos.

24. No entanto, a acusação pontua que apesar dos problemas financeiros da emissora e no andamento do projeto imobiliário, em setembro de 2015 foi emitida a 3ª Tranche ([1716216](#)) das CCB's (no valor R\$ 8 milhões) e a Interativa voltara a adquirir créditos adicionais da Itacaré Ville para a carteira do BRA1. Haveria ainda mais uma agravante de que a Interativa teria participadoativamente do processo de emissão dessas CCBs, conforme pode ser comprovado em relato da própria Gestora à Polícia Federal ([1716276](#)), na Seção “Cronologia dos fatos com evidências em



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

e-mails” (fl. 8 do documento). Na operação, a Interativa Consultoria, sociedade coligada da Gestora, teria sido, inclusive, remunerada no âmbito da emissão dessa 3^a tranche das CCBs da Itacaré Ville.

25. Inclusive a acusação argumenta que no documento ([1716276](#)), apresentado à CVM por Jorge Farah, seria possível verificar que a “*Interativa Consultoria organiza nova CCB (3^a Tranche) e opta por não execução pois havia valor no projeto a ser recuperado*” e ainda que houve “*cartas de transferência bancária feita pelo Banco Semear no dia da venda da CCB III. Transferências para Interativa Consultoria R\$ 300.320, e DMF Advires R\$ 1.280.000*”.

26. Nesse contexto, os juros de IPCA+10% a.a. sobre o valor de face pactuado na emissão das CCBs da 3^a tranche equivaleria, conforme calculado pelo próprio Banco Semear ao custo efetivo de IPCA+12,67% considerando apenas os custos de taxas e IOF e taxas bancárias. Segundo a Acusação, se adicionar ainda as despesas da operação (pagamentos de R\$ 1,58 milhão feito na emissão) o custo efetivo total assume valores da ordem de IPCA + 28,98% a.a. sobre o valor efetivamente recebido pela Itacaré Ville.

27. Por fim, sobre essa conjuntura a área técnica também pontua que Di Matteo (depois DMF Advisors), que era a principal beneficiária direta dos recursos captados na emissão das CCB’s emitidas pela Itacaré Ville e adquiridas pelo BRA1 e Monte Carlo, foi denunciada na Operação Encilhamento da Polícia Federal (Inquérito Policial 004/2017-11 DELECOR/SR/PF/SP) por fraude e desvios de recursos de RPPS. Segundo a denúncia ([1716341](#)), a Di Matteo atuava da seguinte forma: “*em conluio com gestores de RPPS’s direcionam os investimentos a fundos nos quais os mesmos, direta ou indiretamente, possuem participação ou mesmo recebem ‘gratificações’ dos administradores e/ou gestores dos fundos pelos citados direcionamentos*”.

28. Além disso, a acusação aduz que o regulamento do BRA1 ([1717657](#), [1717659](#), [1717928](#), [1717929](#)), mesmo antes da aquisição das primeiras CCBs, previam em seu “Anexo – Política de Investimento” um limite de 50% do patrimônio líquido do Fundo que podia ser alocado em ativos de créditos emitidos por Pessoas Jurídicas de Direito Privado. Assim, mesmo considerando a título de eventualidade que houvesse a ausência de responsabilidade da Interativa na seleção dos ativos de crédito privado para a carteira do Fundo, seria factual que, se a Gestora tivesse obedecido às regras do Regulamento e limitado tal modalidade de ativo ao percentual mencionado, as perdas do BRA1 teriam sido bem menores.

29. Nesse tópico, Jorge Farah teria argumentado em 13/5/2020 ([1717882](#)) que eventual desenquadramento na carteira do BRA1 teria se dado por “*razões exógenas*”, sem contudo apresentar tais razões, bem como que tais decisões “*contaram com a aprovação e consentimento do administrador e dos cotistas do Fundo*”.

30. Assim, a área técnica os acusa, primeiramente a INTERATIVA INVESTIMENTOS LTDA, na qualidade de Gestora do BRA1 Fundo de Investimento Renda Fixa, por infração ao



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

disposto no art. 65-A, inciso I, da Instrução CVM nº 409, de 18/8/2004, e ao artigo 104, § 2º, inciso I, da Instrução CVM nº 555, de 17/12/2014. Em segundo lugar, o sr. JORGE FARAH ELIAS, na qualidade de diretor responsável pela atividade de administração de carteiras de valores mobiliários da INTERATIVA INVESTIMENTOS LTDA., por infração ao disposto no art. 65-A, inciso I, da Instrução CVM nº 409, de 18/8/2004, e ao artigo 104, § 2º, inciso I, da Instrução CVM nº 555, de 17/12/2014.

IV. DEFESA

31. Regularmente citados o sr. Jorge Farah Elias e a Interativa Investimentos Ltda. Apresentaram defesa de forma conjunta.

32. Preliminarmente, alegam a questão da prescrição quinquenal, consoante ao art. 1 da Lei 9.873/1999, em relação a suposta infração do art. 65-A, inciso I da Instrução da CVM n. 409/2004, por falta de diligência quanto à aquisição de crédito privado para a carteira do Fundo, bem como pela suposta infração do art. 104, §2º, inc. I, da Instrução da CVM nº 555/2014, por “extravasar” os limites de concentração de risco em ativos de crédito privado.

33. Segundo argumentou, em especial, em relação a suposta a infração ao art. 104, §2º, inc. I, da Instrução da CVM nº 555/2014, aduzem que as informações quanto ao enquadramento do fundo foram prestadas diariamente a CVM pela administradora BNY Mellon, e apontam que a pretensão sancionadora teria prescrevido no final do ano de 2018.

34. Além disso, se considerar que a mudança que resultou no desenquadramento ocorreu entre dezembro de 2016 e julho de 2017, outra não pode ser a solução senão o reconhecimento da prescrição da pretensão sancionadora em julho de 2022, antes da citação do processo sancionador ocorrida em maio de 2023. Ressaltando que, conforme a lei em voga a prescrição só seria interrompida pela notificação ou citação do indiciado ou acusado (art. 2º, I) ou por qualquer ato inequívoco, que importe apuração do fato (art. 2º, II), o que não teria ocorrido no caso em tela.

35. A defesa alega que o ato descrito como “falta de diligência” deveria ser considerado um não fato, visto que os investidores participaram das decisões quanto a aquisição dos ativos, por intermédio do Comitê de Investidores. Ademais, argumentam de forma preliminar que já teria ocorrido prescrição devido ao lapso temporal superar os 5 anos desde a data da última aquisição de CCBs pela Interativa para o patrimônio do BRA1, assim como não teria ocorrido nenhuma das hipóteses do art. 2º da Lei 9.873/1999.

36. A defesa aduz que a gestora não teria em sua estrutura uma área de captação, sendo os esforços comerciais realizados por empresas especializadas em investimentos e consultorias. Além disso, em específico acerca do Fundo BRA1, este teria uma excelente performance até meados de 2015, conforme as empresas multinacionais Citywire e a Morning Star.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

37. Outrossim, afirmam que as operações de baixo risco de crédito eram realizadas em títulos público e fundo de terceiros em títulos públicos. Entretanto, por uma escolha estratégica, a fim de evitar sobreposição de taxa de administração e para conferir maior transparência, optou-se pelo diferencial de rentabilidade provindo de créditos privados, que intrinsecamente conforme sua natureza seriam de maior risco.

38. Assim com, argumentam que todos os investidores seriam profissionais qualificados voltados a atingir a meta atuarial em prazo razoável e tinham total conhecimento acerca do método e estratégias empregados pela Gestora. Desse modo, o *default* ocorrido pela aquisição dos ativos de crédito privado teria sido um risco assumido por estes, apesar das diligências empregadas.

39. Ademais, questionam sobre o que seria considerado “homem ativo e probo” e qual seria o modelo padrão a ser seguido por administradores e gestores acerca da condução de um fundo de investimentos a sua responsabilidade, aduzindo que deveria ser um critério a ser decidido de modo casuístico e verificado de maneira objetiva, considerando que teriam sido tomadas as diligências exigidas de acordo com o Regulamento do Fundo e seguindo “as melhores práticas do mercado”.

40. Desse modo, frisam que a decisão acerca do investimento fora tomada levando em consideração dois relatórios de suporte e avaliação de risco produzidos internamente pela Interativa, que o classificou como de baixo risco ao tempo da aquisição. Além disso, para a sua elaboração foram tomadas como premissas: o histórico das empresas, tradição, conhecimento nos seus respectivos segmentos de atuação, potencial de crescimento, baseando-se nos Balanços e DREs e suas projeções futuras considerando três cenários: de stress, conservador e otimista.

41. Diante do exposto, conclui-se que o argumento da defesa expõe que a conjuntura teria sido consequência do risco de mercado, e não por falta de diligência do administrador, sr. Jorge Farah Elias e a Interativa Investimentos Ltda.

42. De forma a demonstrar a devida diligência tomada, a defesa apresenta os passos para a tomada de decisão:

- a. Contratação de uma banca de prestígio de assessoria jurídica, a Trech Rossi & Watanabe
- b. Elaboração de laudo de avaliação e exigência de formalização da AF para liberação dos recursos.
- c. Formalização da Cessão Fiduciária dos Direitos de aproximadamente R\$9 milhões em contratos operacionais à época da Emissão, totalizando quase R\$ 20 milhões em garantia cedida para uma emissão de R\$ 5,5 milhões, ou seja, seria oferecido uma garantia que teria superado o valor da dívida “em muito” registrado pela assessoria do Trech Rossi & Watanabe.
- d. Elaboração de Relatório de Risco de Crédito interno, além do elaborado pela LF Rating, que apontava a nota de crédito como “A”



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

43. Outrossim, a defesa em relação aos apontamentos realizados pela acusação acerca das benfeitorias, informa que a avaliação para a classificação diversamente do que fora dito não teria levado em consideração tais construções, uma vez que elas seriam posteriormente demolidas.

44. Além disso, a defesa aduz que o relatório da Colliers Internacional, teria sido produzido há mais de 5 anos do primeiro, bem como teria a sociedade avaliadora reconhecido que haveria anúncios pelos mesmos valores sugeridos no laudo da Equity Engenharia, devido a possibilidade de variação dos preços ao levar em conta a localização, o tamanho e o acesso ao terreno.

45. Ademais, informam que haveria um laudo elaborado por perito judicial e homologado por juízo na ação movida pelo Fundo contra a emissora perante a 3^a Vara Cível da Comarca de Rio Verde, Goiás, sob o número 5073239-39.2019.8.09.0137.

46. No mais, argumentam que teria havido uma “confusão fática”, no sentido que CCBs de Itacaré Ville teria sido adquirida por um fundo administrado e gerido por terceiro, o Fundo da Genus Capital Group, sem relação com os acusados.

47. Apenas a terceira tranche teria sido estruturada pela Interativa Consultoria após verificação junto ao emissor de que o projeto poderia ser reestruturado com injecção final de recursos, assim buscou-se a comprovação por meio da verificação em relatório de medição de obras e a contratação de empresa especializada na área de consultoria de engenharia e elaboração de planejamento econômico, notadamente System Technology e PJ Consultoria Contábil.

48. Nesse sentido, sinalizam que houve constituição de alienação fiduciária de imóvel em garantia, cessão fiduciária de recursos depositados em conta vinculada, cessão fiduciária de CDBs do Banco Itaú no valor de R\$ 950 mil.

49. Ademais, apontam que não haveria qualquer indício ou prova documental ou ainda testemunhal de que houve qualquer relação entre os Defendentes e a DMF no contexto da emissão das CCBs Itacaré Ville.

50. Por fim, aduzem que a composição da carteira não teria, em momento algum, não se atentado ao limite de mais de 50% da carteira em ativos de crédito privado.

V. DISTRIBUIÇÃO

51. Por fim, registra-se que fui designado como Relator deste PAS em Reunião do Colegiado de 19.09.2023

É o relatório.

Rio de Janeiro, 24 de setembro de 2024.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

João Accioly

Diretor