



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM 19957.017629/2024-01 SUMÁRIO

PROPONENTE:

THAÍS NOGUEIRA ALONSO

ACUSAÇÃO:

- 1) Infração, em tese, ao art. **157 da Lei nº 6.404/1976** ^[1] (“LSA”) c/c o **art. 3º da Resolução CVM nº 44/2021** ^[2] (“RCVM 44”), por não divulgar Fato Relevante com as informações potencialmente relevantes a respeito da aquisição de terrenos de F.M., CEO e acionista controlador da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., aprovada na Reunião do Conselho de Administração em 27.09.2023;
- 2) Infração, em tese, ao **art. 15 da Resolução CVM nº 80/2022** ^[3] (“RCVM 80”) c/c o art. 19, §2º, do Estatuto Social da Companhia ^[4], por manter por dois dias (05.10.2023 e 06.10.2023) a divulgação da Ata da Reunião do Conselho de Administração (“RCA”) de 27.09.2023 incompleta, sem a manifestação dos conselheiros; e
- 3) Descumprimento, em tese, dos artigos **15 e 25** ^[5] da **RCVM 80**, uma vez que o Formulário de Referência de 2023 não apresentava o potencial risco de alteração na estrutura de controle da referida Companhia por vinculação de suas ações como garantia de empréstimo feito pelos acionistas controladores, conforme divulgado na mídia em 30.01.2024.

PROPOSTA:

Pagar à CVM, em parcela única, o valor total de **R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)**.

OBICE JURÍDICO:

NÃO

PARECER DO COMITÊ:

REJEIÇÃO

PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO
PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM 19957.017629/2024-01
PARECER TÉCNICO

1. Trata-se de proposta de Termo de Compromisso apresentada por **THAÍS NOGUEIRA ALONSO** (“THAÍS ALONSO” ou “PROPONENTE”), na qualidade de Diretora de Relações com Investidores (“DRI”) da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “Mitre”), no âmbito de Processo Administrativo Sancionador (“PAS”) instaurado pela Superintendência de Relações com Empresas (“SEP” ou “Área Técnica”), sendo que não existem outros acusados.

DA ORIGEM ^[6]

2. O processo foi instaurado pela SEP com o objetivo de analisar reclamação encaminhada à CVM em 05.10.2023 por acionista da Mitre, que levantava questionamentos acerca: (i) da suposta falta de transparência e da possível assimetria de informações na **operação de aquisição de terrenos de propriedade de F.M.**, CEO da Companhia (doravante também denominada “operação”, “transação” ou “aquisição”); e (ii) de uma eventual irregularidade no processo de aprovação da referida transação.

DOS FATOS

3. Em 05.10.2023, um acionista da Mitre protocolou reclamação alegando, em síntese: (i) que a Companhia teria lesado os acionistas minoritários; (ii) que uma reunião teria sido convocada de forma repentina, e nela o CEO e presidente do Conselho — também herdeiro e acionista majoritário — teria se absterido de votar na transação, supostamente para conferir aparência de transparência e imparcialidade; (iii) que apenas três conselheiros teriam votado (com resultado final de 2 a 1) pela aquisição, pela Companhia, de quatro terrenos de propriedade do controlador, localizados em Trancoso, na Bahia, apesar de a empreendedora atuar exclusivamente na cidade de São Paulo, o que teria representado mudança abrupta na orientação dos negócios; e (iv) que a operação não teria sido divulgada em apresentações de resultados; e (v) que a transação teria impactado negativamente a cotação das ações da Companhia (*ticker* “MTRE3”), que teriam oscilado de R\$ 4,42 (quatro reais e quarenta e dois centavos) para R\$ 3,74 (três reais e setenta e quatro centavos).

4. Em 17.10.2023, a Mitre enviou manifestação em resposta à solicitação de esclarecimentos no âmbito de análise preliminar da CVM, nos seguintes principais termos: *“No caso, a “informação relevante” seria a aquisição, por sociedade controlada pela Companhia, de 4 (quatro) imóveis de propriedade do Sr. F.M., conforme aprovada na reunião do Conselho de Administração (“RCA”) realizada em 27 de setembro de 2023” (“Operação”). Em que pese a não obrigatoriedade de*

*divulgação da Operação via fato relevante, diante de dúvidas de acionistas e outros agentes de mercado no dia seguinte à disponibilização da ata de reunião do Conselho de Administração que aprovou a Operação (i.e., 05 de outubro de 2023), a **Companhia, voluntariamente, divulgou, nessa mesma data, comunicado ao mercado** com esclarecimentos adicionais sobre a Operação e informando sobre a realização de call para esclarecimento de eventuais dúvidas." (Grifamos).*

5. Na sequência, em resposta ao Ofício da SEP que solicitou a manifestação prévia da Companhia, a Mitre prestou os seguintes esclarecimentos:

(i) com base nos critérios contidos no artigo 2º da RCVM 44, seus administradores avaliaram a operação, tendo concluído que, pelas magnitude e natureza, não se tratava de informação relevante, não se justificando, portanto, a sua divulgação como aviso de Fato Relevante ("FR"), nos termos da RCVM 44;

(ii) a RCVM 44 traz uma definição mais ampla de ato ou fato relevante e apresenta um extenso rol de atos ou fatos que podem ser considerados potencialmente relevantes no parágrafo único de seu artigo 2º, e, nesse sentido, a operação não se enquadraria nas hipóteses previstas no referido artigo;

(iii) o artigo 33, inciso XXXII, da RCVM 80, dispõe que as companhias abertas registradas na Categoria A devem divulgar comunicação sobre transações entre partes relacionadas em até 7 (sete) dias úteis, nos termos do previsto no Anexo F do mesmo dispositivo: (a) caso a aquisição tenha superado o menor dos seguintes valores: (a.1) R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais); ou (a.2) 1% do ativo total da Companhia; e (b) a critério da administração da Companhia, caso a aquisição tenha sido realizada em valor total inferior aos parâmetros previstos no item "(a.1)", tendo em vista: (b.1) as suas características; (b.2) a natureza da relação da parte relacionada com a Companhia; e (b.3) a natureza e extensão do interesse da parte relacionada na aquisição;

(iv) em relação ao critério "(b)" acima, a avaliação da Companhia foi no sentido de não se justificar a divulgação da comunicação nos termos do previsto no Anexo F da RCVM 80;

(v) em que pese a não obrigatoriedade de divulgação da operação via FR, a Companhia, voluntariamente, teria divulgado, na mesma data, um Comunicado ao Mercado com esclarecimentos adicionais;

(vi) a aprovação da operação teria seguido os trâmites necessários, conforme os requisitos previstos na legislação e regulamentações aplicáveis, bem como nas políticas e práticas internas da Companhia e, nesse sentido: (a) a operação teria sido submetida à aprovação do Conselho de Administração ("CA") da Companhia na RCA, (b) o tratamento da operação teria seguido a Política de Transações com Partes Relacionadas ("TPR") da Companhia, (c) os membros do CA que se consideraram impedidos abstiveram-se de votar na respectiva deliberação durante a RCA; e (d) as condições da operação seguiram padrões de mercado, conforme laudo de avaliação elaborado por S&P Global e disponibilizado aos membros do CA.

6. Em resposta aos Ofícios da Área Técnica, por meio dos quais foi solicitada a

manifestação prévia de dois conselheiros da Companhia acerca dos termos do voto na RCA de 27.09.2023, ambos apresentaram o seguinte esclarecimento: “em geral, quando há uma decisão (a) informada (aquela na qual os administradores basearam-se nas informações razoavelmente necessárias para tomá-la); (b) refletida (aquela tomada depois da análise das diferentes alternativas ou possíveis consequências, ou, ainda, em cotejo com a documentação que fundamenta o negócio); e (iii) desinteressada (aquela que não resulta em benefício pecuniário ao administrador), os administradores estão protegidos pela ‘business judgment rule’”. Assim, aduziram que, estando presentes os três elementos necessários para que fosse aplicada a “business judgment rule”, os Conselheiros não estariam sujeitos a eventuais penalidades decorrentes dos efeitos das suas decisões.

7. Em 05.10.2023, o sítio eletrônico da Revista Exame divulgou notícia informando, resumidamente, que:

- (i) a Companhia teria comunicado a compra de quatro imóveis do CEO e membro da família controladora, F.M., por R\$ 13,5 milhões;
- (ii) a TPR em questão apresentaria um componente adicional: os imóveis envolvidos estão localizados em Trancoso, na Bahia – distantes da área de atuação da Mitre, que é voltada à construção de imóveis de média e alta renda na cidade de São Paulo – e, além disso, as ações da Companhia registraram queda superior a 15% desde o início do pregão naquele dia;
- (iii) a informação constava em ata de RCA arquivada no dia anterior, sem alarde, às 22h, na CVM, e, naquele dia 05.10.2023, por volta do meio-dia, a Companhia divulgou comunicado informando que a transação estaria vinculada a um empreendimento de altíssimo padrão, com lançamento previsto para 14 (quatorze) meses depois, sob a marca Daslu, adquirida no ano anterior;
- (iv) em entrevista ao veículo, o CEO da Companhia afirmou que inicialmente pretendia desenvolver, em nome próprio, um projeto de luxo em Trancoso (contudo, após a aquisição da marca Daslu, entendeu que o empreendimento poderia ser uma boa oportunidade para a Mitre, declarando, ainda, que “*seria conflito de interesse se eu passasse a concorrer com a empresa*”);
- (v) segundo o CEO, o empreendimento representaria uma oportunidade de promover o *rebranding* e o relançamento da marca Daslu de maneira mais ágil, em um local considerado “aspiracional”, considerando que o projeto, que segundo ele já estaria aprovado, previa a construção de uma vila com três casas e Valor Geral de Vendas (“VGV”) estimado em R\$ 45 milhões, com conclusão prevista para pouco mais de um ano, ressaltando, ainda, que o foco da Companhia continuaria sendo a cidade de São Paulo;
- (vi) as informações foram recebidas com ceticismo pelos investidores, uma vez que, segundo um gestor, que já foi acionista de longa data da empreendedora, “*eles sempre disseram que queriam focar em São Paulo, inclusive com a marca Daslu*”;
- (vii) outro ponto relevante dizia respeito à apertada aprovação da transação pelo Conselho de Administração: segundo consta na ata da RCA, dos seis conselheiros, apenas dois votaram favoravelmente — sendo que o próprio F.M., CEO da

Companhia e membro da família controladora, absteve-se de votar; e
(vii) segundo a reportagem, circulava no mercado a narrativa de que a família Mitre estaria em busca de liquidez, especialmente em razão da Mitre Agro – empresa do grupo voltada à produção de grãos e pecuária – que enfrentaria compromissos relevantes de vencimento de dívidas no curto prazo – o CEO da Companhia, no entanto, refutou essa suspeita, afirmando: *“uma coisa não tem nada a ver com a outra; as empresas são totalmente separadas”*.

8. Em 30.01.2024, foi divulgada notícia no sítio eletrônico da Revista Seudinheiro intitulada: *“Por que os controladores da Mitre (MTRE3) venderam quase 10% das ações da incorporadora na B3”*, da qual destaca-se o seguinte trecho: *“No caso, os controladores haviam dado ações da Mitre em garantia de empréstimos para a Elisa Agro, empresa de agropecuária do grupo. Uma decisão que o próprio” (...) “reconhece que não foi acertada. Agora, eles chegaram a um acordo com os bancos credores para desvincular as ações da Mitre. Mas para isso tiveram de vender uma parte dos papéis para fazer caixa e reduzir a dívida da outra empresa do grupo. Nunca quis vender as ações da Mitre, mas foi o arranjo necessário”, afirmou o CEO e acionista, em conferência com investidores. Esse era um fator de risco que penalizava os papéis da companhia, na visão do executivo.”*.

9. Em 30.07.2024, em resposta a Ofício da SEP, que, diante dos fatos adicionais, facultou à Companhia a complementação de outro Ofício, a Mitre prestou os seguintes esclarecimentos supervenientes:

(i) o art. 21 do Estatuto Social da Companhia determina que compete ao Conselho de Administração da Companhia *“aprovar a celebração de contratos com partes relacionadas, cujo valor exceda R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou que não tiverem sido realizados no curso normal dos negócios da Companhia, com a exclusão de eventuais membros com interesses potencialmente conflitantes”*, sem prejuízo da competência exclusiva da assembleia nos casos previstos no inciso “X” do artigo 122 da Lei nº 6.404/1976;

(ii) a operação não encontrava correspondência nas transações com partes relacionadas vedadas, conforme previstas na *“Política de Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflito de Interesse”*, aprovada pelo CA, de forma que não havia óbice para a sua eventual aprovação, desde que seguidos os ritos previstos na referida política, tendo a matéria, inclusive, sido colocada para deliberação em reunião do CA, cuja convocação teria sido dispensada, nos termos do parágrafo único do artigo 17 do Estatuto Social da Companhia;

(iii) uma vez instalada a reunião, foi registrada a abstenção de F.M., considerando sua posição contratual na operação, nas discussões e nas deliberações (além do CEO, os demais membros que cumulavam cargos na Companhia também se abstiveram de votar nas deliberações, em estrito cumprimento às disposições do Regimento Interno do Conselho de Administração e à Política de Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflito de Interesse da

Companhia);

(iv) a matéria teria sido objeto de votação unicamente pelos demais conselheiros da Companhia, sendo dois deles membros independentes e o terceiro membro externo, tendo sido aprovada pela maioria dos votos e recebido apenas um voto contrário, cuja manifestação de dissidência foi devidamente anexada à ata, conforme solicitação do Conselheiro B.O.C ^[7];

(v) no âmbito das discussões sobre a aprovação da operação, foram disponibilizados aos conselheiros: (a) Laudo Técnico de Avaliação, elaborado por S&P Global, que trouxe análise das informações técnicas e de mercado dos terrenos, incluindo o seu Valor total de Mercado (“Laudo de Avaliação”); (b) Pré-Projeto; e (c) Estudo de Viabilidade do Projeto;

(vi) a operação, como demonstra a apresentação divulgada pela Companhia na forma de Comunicado ao Mercado no dia 05.10.2023, consistia em oportunidade de expansão e visibilidade da marca Daslu Properties, adquirida pela Companhia em 2022 para expansão de sua atuação para o segmento de altíssimo padrão;

(vii) apesar de estar fora do local habitual de atuação da Companhia, a operação se mostrava benéfica, na medida em que o local dos terrenos *“confere visibilidade e acesso ao segmento de mercado que a marca Daslu Properties”*, recentemente adquirida pela Mitre, visa atingir (além disso, o conhecimento prévio sobre os terrenos e o local privilegiado em que se encontram, aliado ao valor comercialmente atrativo praticado na aquisição e a boa perspectiva de retorno, reforçavam a característica de relevância da operação);

(viii) em relação às notícias, esclareceu que uma delas fora veiculada no dia seguinte à divulgação da ata de RCA de aprovação, mesmo dia em que foi divulgado Comunicado ao Mercado contendo esclarecimentos adicionais da Companhia, incluindo descritivo detalhado sobre o projeto, e o mercado, como tipicamente ocorre quando alguma nova informação é recebida, ainda estava em processo de educação sobre o tema (e como forma de melhor tratar as preocupações trazidas pelo veículo de notícias, o CEO diligentemente teria tratado os questionamentos levantados e contribuiu nos esforços de acalmar o mercado, inclusive por meio de conferência com investidores);

(ix) em relação à outra notícia, apontou que sua divulgação ocorreu em meio a contexto diverso, mais especificamente após 117 (cento e dezessete) dias, contados da primeira publicação, e , enquanto a primeira se volta à aprovação da operação, a segunda decorre de transação diversa realizada por F.M. enquanto acionista, que em nada deveria afetar a Companhia; e

(x) por fim, aduziu tratar-se de transação de alienação de ações de emissão da Companhia até então de titularidade de outra empreendedora controlada por F.M., no mercado secundário, e , como é de conhecimento geral no mercado, a alienação de ações por controlador gera preocupação nos operadores do mercado sobre a motivação para tal alienação, o que pode, em situações mais extremas, levar comportamento em cascata de venda e, conseqüentemente, à queda no valor das ações da Companhia, fato que não teria ocorrido na transação em questão, inclusive

tendo sido registrado movimento contrário, com a valorização dos papéis no mesmo dia e em grande parte dos pregões seguintes também.

10. Resumidamente, no quadro abaixo são apresentados os principais eventos, em ordem cronológica, para o melhor entendimento dos fatos relacionados à transação de aquisição de terrenos de propriedade de F.M.:

Quadro 1 - Cronologia dos eventos

Data	Hora	Evento
27.09.2023	11h00	Realização da RCA que deliberou sobre a aquisição, por sociedade controlada pela Companhia, de 4 imóveis de propriedade de F.M., CEO da Mitre, para desenvolvimento de projeto imobiliário em Trancoso.
04.10.2023	22h41	<i>Divulgação da Ata da RCA realizada em 27.09.2023, incompleta, sem mencionar as manifestações de voto dos conselheiros.</i>
05.10.2023	12h23	Divulgação de Comunicado ao Mercado com informações sobre a decisão da RCA e esclarecimentos de que a transação de compra de imóveis estaria relacionada ao lançamento da marca Daslu Properties. Divulgação de link para realização de teleconferência ao mercado.
	14h00	Realização de teleconferência para esclarecimentos ao mercado, realizado pelo CEO da Companhia, F.M.
	14h14	Divulgação, via Comunicado ao Mercado, do folder de divulgação do Projeto Daslu em Trancoso.
	15h00	Divulgação de reportagem na revista Exame com narrativa de ceticismo por parte dos investidores relacionado com a transparência na aprovação da transação e com a necessidade de liquidez por parte da família Mitre, por conta de dívidas de outra empresa do grupo.
	15h46	Protocolização da reclamação na CVM.
06.10.2023	18h21	Divulgação de comunicado ao mercado em resposta à solicitação formulada pela B3 sobre negociações atípicas em 05.10.2023.
	23h39	Reapresentação da Ata da RCA realizada em 27.09.2023, a pedido do conselheiro discordante, com sua manifestação de voto e seguintes observações: i) nenhum material de suporte foi previamente enviado ao conselho; ii) houve uma mudança no foco de atuação da Companhia; e iii) condução do processo de forma alheia.
30.01.2024	10h47	Divulgação na mídia Seudinheiro comunicando a desvinculação das ações da Mitre dadas em garantia de empréstimo.

DA ANÁLISE DA ÁREA TÉCNICA

11. De acordo com a SEP:

(i) sobre informações incompletas na ata da RCA de 27.09.2023, não foi informada na ata que deliberou sobre a transação, divulgada em 04.10.2023, a manifestação de voto dos conselheiros.

(ii) a informação somente foi completada e arquivada no sistema Empresas.net em 06.10.2023, às 23h39, ou seja, dois dias após a primeira publicação da Ata da RCA, desconsiderando-se a atipicidade decorrente da negociação dos papéis da Mitre e, mesmo assim, após a expressa manifestação do conselheiro discordante para anexação do seu voto;

(iii) mesmo que a ata da RCA tenha sido reapresentada tempestivamente em relação ao prazo determinado pelo inciso V do art. 33 da RCVM 80, ao final do 06.10.2023, após o fechamento de dois pregões, verificou-se que os prejuízos ao mercado já haviam sido causados, possivelmente por falta de esclarecimentos suficientes para a compreensão da transação, uma vez que também não houve divulgação tempestiva da aquisição dos terrenos como FR, sendo a referida ata a única fonte de informação divulgada ao mercado;

(iv) assim, entende-se que a Companhia, ao não incluir as manifestações de voto dos conselheiros na ata da RCA de 27.09.2023, divulgada em 04.10.2023, mesmo que o tenha feito 2 (dois) dias após, descumpriu, em tese, o art. 19, §2º, do Estatuto Social da Companhia, bem como o art. 15 da RCVM 80, por divulgar informações incompletas;

(v) em relação à ausência de divulgação de FR, conforme disposto no art. 2º da RCVM 44, considera-se relevante qualquer decisão de acionista controlador, deliberação da assembleia geral ou dos órgãos de administração da companhia aberta, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, comercial ou econômico financeiro ocorrido ou relacionado aos seus negócios que possa influir de modo ponderável: (a) na cotação dos valores mobiliários de emissão da companhia aberta ou a eles referenciados; (b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter aqueles valores mobiliários; ou (c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de valores mobiliários emitidos pela companhia ou a eles referenciados;

(vi) de acordo com as orientações constantes no Ofício Circular/Anual 2024-CVM/SEP, a decisão primária quanto à divulgação de atos ou fatos relevantes é da competência da própria administração da companhia, cabendo à CVM zelar pela qualidade das informações levadas a mercado, privilegiando a transparência e coibindo a assimetria de informações (neste sentido, a CVM vem entendendo, conforme a legislação aplicável, que, na hipótese de vazamento da informação ou se os papéis de emissão da companhia oscilarem atipicamente, o FR deve ser imediatamente divulgado);

(vii) no caso em tela, a informação partiu da divulgação da ata da RCA em 04.10.2023 às 22h41min e, conforme pôde-se verificar, apesar de a Companhia argumentar que o mercado agiu como tipicamente ocorre quando uma nova

informação é recebida, observou-se o comportamento atípico nas cotações da ação MTRE3 desde a abertura do pregão do dia 05.10.2023 - além da significativa oscilação da cotação, verificou-se também um expressivo volume de negociação das ações da Mitre naquele dia 05.10.2023;

(viii) com base nas alegações apresentadas nas manifestações da Companhia, é importante destacar que os administradores não consideraram a aquisição dos terrenos relevante pela sua magnitude e natureza e por não se enquadrar nos critérios contidos no artigo 2º da RCVM 44 - entenderam ainda que tampouco se justificaria a divulgação da comunicação sobre transação com partes relacionadas, nos termos do previsto no Anexo F da RCVM 80, pelos valores envolvidos e pelas características da transação, “em conformidade” com as práticas da Companhia;

(ix) a oscilação em si (-16,29%) já seria motivo suficiente para a publicação de FR, mas a DRI optou apenas por divulgar um Comunicado ao Mercado, às 12h23min, contendo informações vagas de que a transação estava relacionada ao *rebranding* e relançamento da marca Daslu e que a Mitre continuava focada no seu negócio principal;

(x) a teleconferência com investidores que seguiu o Comunicado ao Mercado ocorreu somente às 14h, após 4 (quatro) horas de turbulências nas cotações das ações da Companhia, indo de encontro ao argumento de esforços de acalmar o mercado;

(xi) a respeito de teleconferência, a legislação societária não impede que informações relevantes sejam veiculadas e discutidas em reuniões de entidades de classe, investidores, analistas ou com público selecionado, no país ou no exterior, ou prestadas durante entrevistas a veículos de comunicação, inclusive durante *lives* - contudo, zelando-se pelo tratamento equitativo de todos os participantes do mercado, e de forma a impedir, inclusive, a possibilidade de uso indevido de informação privilegiada, exige-se que o FR em questão seja divulgado pelo DRI de companhia aberta, prévia ou simultaneamente à reunião ou à veiculação da entrevista, para todo o mercado, conforme determinado no *caput* e no parágrafo 3º do artigo 3º da RCVM 44;

(xii) os esclarecimentos prestados pelo CEO da Companhia na teleconferência não foram divulgados por meio de FR e, ainda, entende-se que o Comunicado ao Mercado (nos termos em que foi divulgado) também não teve o condão de fornecer informações e esclarecer as dúvidas de quem não participou da teleconferência;

(xiii) não obstante os argumentos da Companhia para a não divulgação de FR, entende-se que a oscilação observada, por si só, já confirmaria que a informação da transação era relevante, devendo-se considerar o agravante da assimetria informacional causada pela não divulgação dos esclarecimentos prestados pelo CEO da Companhia na teleconferência;

(xiv) assim, **entende-se que a Companhia descumpriu o parágrafo 4º do artigo 157 da Lei nº 6.404/1976 c/c o artigo 3º da RCVM 44, ao não**

divulgar FR com as informações potencialmente relevantes a respeito da aquisição de terrenos de F.M., CEO da Mitre;

(xv) em relação ao Formulário de Referência incompleto, o item 4.1 do FRE trata de Fatores de Risco, considerando que, conforme dispõe o item 10.2.4 do OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2024-CVM/SEP, devem ser expostos, em ordem de relevância, quaisquer fatores de risco que possam influenciar a decisão de investimento, em especial, aqueles relacionados com o emissor e seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle, seus acionistas, suas controladas e coligadas, seus fornecedores, seus clientes, com os setores da economia nos quais o emissor atue e sua respectiva regulação, com os países estrangeiros onde o emissor atua, questões socioambientais e riscos cibernéticos;

(xvi) se a administração toma conhecimento de um evento de risco, tal fato deve ser tempestivamente informado ao mercado, na forma prevista na regulamentação vigente, inclusive, a depender das circunstâncias, por meio de aviso de fato relevante;

(xvii) no caso em tela, identificou-se, em reportagem divulgada em 05.10.2023, evidências de preocupações no mercado sobre um endividamento dos controladores da Mitre em relação a outro negócio da família, sem apontar detalhes de como isso poderia oferecer risco aos valores mobiliários negociáveis da Companhia - posteriormente, em 30.01.2024, outra matéria divulgada na Internet trouxe à tona uma característica da dívida: que havia um vínculo das ações de propriedade do controlador a dívidas de outra empresa do grupo, o que poderia constituir risco de alteração na estrutura de controle da Companhia;

(xviii) dessa forma, como o Risco da vinculação das ações de propriedade dos controladores como garantia de crédito não foi identificado e informado no FRE de 2023, mesmo que tal risco já tivesse sido mitigado após a desvinculação das ações, entende-se que a ausência da informação pode ter afastado o investidor da oportunidade de conhecer e aceitar esse risco, pelo que se conclui-se, em tese, que houve inobservância do disposto no art. 15 c/c o art. 25, ambos da RCVM 80;

(xix) no tocante à aprovação da transação por membros do CA, diante da manifestação de voto do conselheiro B.O.C., que justificou seu voto contrário à transação, a Companhia, por meio da resposta de outros conselheiros, informou que a decisão foi tomada com base no Laudo Técnico de Avaliação, elaborado por S&P Global, que determinou um valor superior ao que seria pago pela Companhia pelos terrenos, além da apresentação de pré-projeto e de estudo de viabilidade; e

(xx) quanto à forma alheia ao curso ordinário dos negócios e à mudança de foco de atuação da Companhia, os conselheiros entenderam haver sinergia entre os terrenos em Trancoso, a marca Daslu Properties e a estratégia da Companhia de atuação no mercado de altíssimo padrão com o desenvolvimento de

empreendimentos singulares, restando entendido que não havia desvio do curso habitual dos negócios da Companhia, tampouco alteração em seu foco de atuação.

DA RESPONSABILIZAÇÃO

12. Ante o exposto, a SEP propôs a responsabilização de THAIS ALONSO, na qualidade de DRI da Mitre, por:

12.1) descumprimento, em tese, do art. 157 da Lei nº 6.404/1976 c/c o art. 3º da RCMV 44, no que diz respeito à suposta não divulgação de Fato Relevante com as informações potencialmente relevantes a respeito da aquisição de terrenos de F.M., CEO e acionista controlador da Mitre, aprovada na RCA em 27.09.2023;

12.2) infração, em tese, ao art. 15 da RCMV 80 c/c o art. 19, §2º, do Estatuto Social da Companhia, por ter, em tese, mantido, por dois dias, quais sejam 05.10.2023 e 06.10.2023, a divulgação da Ata da RCA de 27.09.2023 incompleta, sem a manifestação dos conselheiros; e

12.3) por descumprimento, em tese, dos artigos 15 e 25 da RCMV 80, uma vez que o Formulário de Referência de 2023 não apresentou o potencial risco de alteração na estrutura de controle da Companhia por vinculação das ações da Mitre como garantia de empréstimo feito pelos acionistas controladores, conforme divulgado na mídia em 30.01.2024.

DA PROPOSTA DE CELEBRAÇÃO DE TERMO DE COMPROMISSO

13. Após ser devidamente intimado, a PROPONENTE apresentou suas razões de defesa, bem como proposta para celebração de Termo de Compromisso ("TC"), na qual propôs pagar à CVM, em parcela única, o valor total de **R\$ 500.000,00** (quinhentos mil reais).

14. Na oportunidade, aduziu que: (i) a proposta atenderia aos requisitos legais previstos no artigo 11, §5º, incisos I e II, da Lei nº 6.385/1976, regulamentados pelo artigo 82, incisos I e II, da Resolução CVM nº 45/2021 ("RCVM 45"); (ii) a celebração de termo de compromisso representaria uma solução oportuna e conveniente para a conclusão do PAS; (iii) as infrações imputadas à PROPONENTE não seriam de natureza grave; (iv) a PROPONENTE nunca fora investigada ou acusada em outro processo administrativo conduzido pela CVM; e (v) teria havido colaboração de boa-fé com a Autarquia.

DA MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA - PFE/CVM

15. Em razão do disposto no art. 83 da RCMV 45, conforme PARECER n. 00035/2025/GJU - 1/PFE-CVM/PGF/AGU e respectivos Despachos, a Procuradoria Federal Especializada junto à CVM - PFE/CVM - apreciou, à luz do disposto no art. 11, §5º, incisos I e II, da Lei nº 6.385/76, os aspectos legais da proposta de TC apresentada, tendo opinado pela **inexistência de óbice jurídico à celebração de TC**.

16. Em relação aos incisos I (cessação da prática) e II (correção das irregularidades) do

§5º do art. 11 da Lei nº 6.385/76, a PFE/CVM destacou que:

“Em relação ao primeiro requisito previsto no art. 11, § 5º, inc. I, da Lei nº 6.385/1976, sobre a conduta da acusada supostamente violadora do art. 157 da Lei nº 6.404/1976 c/c o art. 3º da Resolução CVM nº 44/2021, como a divulgação do fato relevante deixou de ser realizada em momento certo e determinado, na medida em que a Companhia não procedeu imediatamente à divulgação de fato relevante de seu conhecimento, sendo de resultado jurídico e exaurimento imediato, **há de se entender que houve cessação da prática ilícita, estando atendido assim o primeiro requisito**, em linha com o reiterado entendimento da Autarquia no sentido de que *‘sempre que as irregularidades imputadas tiverem ocorrido em momento anterior e não se tratar de ilícito de natureza continuada ou não houver nos autos quaisquer indicativos de continuidade das práticas apontadas como irregulares, considerar-se-á cumprido o requisito legal, na exata medida em que não é possível cessar o que já não existe’*

Sobre o descumprimento do art. 15 da Resolução CVM nº 80/2022 c/c art. 19, §2º, do Estatuto Social da Companhia, por manter incompleta durante dois dias a Ata da Reunião do Conselho de Administração divulgada em 04/10/2023, sem a manifestação dos conselheiros, **há de se entender que houve cessação da prática ilícita**, e, portanto, **atendido o requisito previsto no art. 11, § 5º, inc. I, da Lei nº 6.385/1976**, pois, segundo o processo administrativo, a informação foi inserida e arquivada no Sistema Empresas.NET em 06/10/2023, às 23h39 (parágrafos 14, 17 e 49 do doc. SEI 2169358), ainda que de forma intempestiva.

Sobre a conduta da acusada violadora dos arts. 15 e 25 da Resolução CVM nº 80/2022, em razão da omissão do potencial risco de alteração da estrutura de controle da Companhia no Formulário de Referência de 2023, devido à vinculação das ações da empresa em garantia de empréstimo firmado em favor de outros negócios do controlador, **há de se entender que também houve cessação da prática ilícita**, uma vez que a informação deixou de ser disponibilizada em momento certo e determinado, conforme a fundamentação apresentada em parágrafo anterior do parecer.

Quanto à correção das irregularidades apontadas, requisito normativo insculpido no art. 11, § 5º, inc. II, da Lei nº 6.385/1976, **a proposta de termo de compromisso contempla o pagamento de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em parcela única, pela proponente.**

Embora, no caso concreto, não tenha sido indicada a ocorrência de prejuízos mensuráveis, com possível identificação dos investidores lesados, a falha na prestação de informações viola um dos princípios fundamentais que norteia o mercado de capitais brasileiro, qual seja, o **full and fair disclosure**, garantidor da confiabilidade no ambiente do mercado.

Eventuais valores pagos à CVM deverão se dar a título de indenização

pelos danos difusos impingidos ao mercado de valores mobiliários como um todo, decorrentes da conduta objeto da apuração, e estão inseridos no aspecto de desestímulo à prática de ilícitos, a serviço das finalidades preventiva e educativa do instituto, que devem ser observadas na resposta regulatória para a prática de infrações, seja ela consensual ou imperativa.

(...)

Feitos esses esclarecimentos, registro que **a suficiência e a adequação da proposta deverão ser realizadas pelo Comitê de Termo de Compromisso, inclusive com a possibilidade de negociação deste e de outros aspectos da proposta**, conforme previsto no art. 83, § 4º, da Resolução CVM nº 45, de 31 de agosto de 2021, **sendo a decisão final de atribuição do Colegiado da Autarquia. (grifado no original)**

DA DELIBERAÇÃO FINAL DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

17. O art. 86 da RCV 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^[8] e a colaboração de boa-fé dos acusados ou investigados e a efetiva possibilidade de punição no caso concreto.

18. 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 a prática de condutas semelhantes.

19. Em reunião do CTC realizada em 08.04.2025, o titular da SEP, presente à reunião, apresentou a visão da Área Técnica quanto à gravidade do caso, inclusive, e em tese, sobre a existência de infrações graves no particular. A SEP destacou que considerou o conjunto dos elementos constantes dos autos, incluindo, entre outros, a reclamação de investidor.

20. Entre os pontos específicos destacados mencionou-se: (i) a não divulgação de Fato Relevante com as informações potencialmente relevantes a respeito da aquisição de terrenos de F.M., CEO e acionista controlador da Mitre, aprovada na RCA em 27.09.2023; (ii) o Formulário de Referência incompleto, diante do fato de que documento de 2023 não apresentou o risco potencial de alteração na estrutura de controle da Companhia, decorrente da vinculação das ações da Mitre como garantia de empréstimo contraído pelos acionistas controladores, conforme divulgado na mídia em 30.01.2024, tendo em vista que tal omissão comprometeria a completude da informação e a transparência devida aos investidores; e (iii) a violação em tese ao art. 15 da RCV 80, uma vez que também foi considerada grave a imputação relacionada

à divulgação da ata da RCA de forma incompleta, situação que perdurou por dois dias.

21. O CTC então, tendo em vista, em especial: (i) a gravidade, em tese, do caso^[9]; e (ii) os elementos específicos na manifestação da Área Técnica acima destacados, entendeu que o melhor desfecho^[10] para o caso seria o seu julgamento pelo Colegiado.

22. Após serem comunicados da decisão do Comitê, e ainda no curso do prazo de elaboração do presente Parecer, os representantes da PROPONENTE solicitaram uma reunião com a Secretaria do Comitê de Termo de Compromisso ("SCTC"). O encontro foi realizado em 16.04.2025^[11], ocasião em que os representantes da SCTC prestaram esclarecimentos detalhados sobre os trâmites regulares de uma proposta com as características do caso, após a rejeição pelo CTC.

DA CONCLUSÃO

23. Em razão do acima exposto, por meio de deliberação ocorrida em 08.04.2025^[12], o Comitê de Termo de Compromisso decidiu opinar junto ao Colegiado da CVM pela **REJEIÇÃO** da proposta de Termo de Compromisso apresentada por **THAÍS NOGUEIRA ALONSO**.

Parecer Técnico finalizado em 16.06.2025.

^[1] Art. 157. O administrador de companhia aberta deve declarar, ao firmar o termo de posse, o número de ações, bônus de subscrição, opções de compra de ações e debêntures conversíveis em ações, de emissão da companhia e de sociedades controladas ou do mesmo grupo, de que seja titular.

§ 4º Os administradores da companhia aberta são obrigados a comunicar imediatamente à bolsa de valores e a divulgar pela imprensa qualquer deliberação da assembleia-geral ou dos órgãos de administração da companhia, ou fato relevante ocorrido nos seus negócios, que possa influir, de modo ponderável, na decisão dos investidores do mercado de vender ou comprar valores mobiliários emitidos pela companhia.

^[2] Art. 3º Cumpre ao Diretor de Relações com Investidores enviar à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e, se for o caso, às entidades administradoras dos mercados em que os valores mobiliários de emissão da companhia sejam admitidos à negociação, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos seus negócios, bem como zelar por sua ampla e imediata disseminação, simultaneamente em todos os mercados em que tais valores mobiliários sejam admitidos à negociação.

^[3] Art. 15. O emissor deve divulgar informações verdadeiras, completas, consistentes e que não induzam o investidor a erro.

^[4] Parágrafo 2º. Ao término de cada reunião deverá ser lavrada ata, que deverá ser assinada por todos os Conselheiros fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia. Os votos proferidos por Conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração ou que tenham se manifestado na forma do Parágrafo Único do Artigo 18 deste Estatuto Social, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia da carta, fac-

símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro, ser juntada ao Livro logo após a transcrição da ata.

[5] Art. 25. O formulário de referência é o documento eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo C.

[6] As informações apresentadas nesse Parecer Técnico até o capítulo denominado “Da Responsabilização” correspondem a relato resumido do que consta da peça acusatória do caso.

[7] Em sua manifestação de voto, o conselheiro B.O.C justificou seu voto contrário à transação por: i) nenhum material de suporte ter sido previamente encaminhado ao Conselho, como laudo de avaliação dos imóveis e pré-projetos ou estudo de viabilidade do empreendimento pretendido; ii) a transação fugir do foco de atuação da companhia, que é a atuação em terrenos na cidade de SP (de preferência em raio de 40 minutos do escritório); iii) a simples apresentação de um Laudo de Avaliação dos referidos imóveis não justificar, por si só, a sua aquisição, especialmente para pagamento à vista e com retenção, pela Companhia, de todos os riscos afetos à futura aprovação do possível empreendimento; e iv) não haver nenhum histórico de aquisição de terrenos dessa forma.

[8] **THAÍS NOGUEIRA ALONSO** não consta como acusada em outros processos sancionadores instaurados pela CVM (Fonte: Sistema de Inquérito - INQ e Sistema Sancionador Integrado - SSI da CVM. Último acesso em 20.05.2025).

[9] As infrações aos dispositivos mencionados neste parecer que constam da RCVM 44 e da RCVM 80 são consideradas graves, nos termos do artigo 19 da primeira e do artigo 65 da segunda Resolução, o que enseja a aplicação das penalidades previstas nos incisos III a VIII do art. 11 da Lei nº 6.385/1976, conforme o disposto no art. 1º, inciso III, do Anexo B da RCVM 45.

[10] Deliberado pelos membros titulares de SGE, SNC, SSR, SPS e pelo membro substituto de SMI.

[11] Participaram da reunião representantes da Secretaria do CTC e os advogados Maria Guido, Vanessa Fiusa e Leonardo Oliveira, na qualidade de representantes da PROPONENTE.

[12] Idem a N.E. 9.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Lucia Macieira de Mello, Superintendente Geral Substituto**, em 17/06/2025, às 06:11, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Marco Antonio Papera Monteiro, Superintendente Substituto**, em 17/06/2025, às 07:31, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Guilherme de Paula Aguiar, Superintendente**, em 17/06/2025, às 09:41, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Luis Lobianco, Superintendente**, em 17/06/2025, às 11:17, 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 17/06/2025, às 12:11, 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 **2359301** e o código CRC **814B5FAD**.

*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **2359301** and the "Código CRC" **814B5FAD**.*