



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

www.cvm.gov.br

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº 19957. 017629/2024-01

Reg. Col. 3299/25

Acusada: Thais Nogueira Alonso

Assunto: Apurar a responsabilidade da diretora de relações com investidores da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. por alegadas falhas informacionais

Relator: Presidente Interino Otto Eduardo Fonseca de Albuquerque Lobo

RELATÓRIO

I. OBJETO E ORIGEM

1. Trata-se de Processo Administrativo Sancionador (“PAS”) instaurado pela Superintendência de Relações com Empresas (“SEP” ou “Acusação”) para apurar eventual responsabilidade de Thais Nogueira Alonso (“Thais Alonso” ou “Acusada”), diretora de relações com investidores (“DRI”) da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. (“Mitre”), por suposta violação (i) ao art. 157, §4º, da Lei nº 6.404/1976 (“Lei das S.A.”), c/c o art. 3º da Resolução CVM nº 44/2021 (“RCVM 44”), por não divulgar fato relevante a respeito da aquisição de terrenos de propriedade de F.M., diretor presidente, vice-presidente do Conselho de Administração e acionista controlador da Companhia, aprovada na reunião do conselho de administração (“RCA”) de 27.09.2023 (“RCA 27.09.2023”); (ii) ao art. 15 da Resolução CVM nº 80/2022 (“RCVM 80”), c/c art. 19, §2º, do Estatuto Social da Companhia, por manter por dois dias (05.10.2023 e 06.10.2023) a divulgação incompleta da ata da RCA 27.09.2023; e (iii) dos artigos 15 e 25 da Resolução CVM nº 80/2022, uma vez que o Formulário de Referência (“FRE”) de 2023 não informava a vinculação das ações da Mitre como garantia de empréstimo feito pelos acionistas controladores.

2. O presente PAS originou-se do Processo Administrativo CVM nº 19957.013972/2023-98, instaurado em decorrência de reclamação apresentada em



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

www.cvm.gov.br

05.10.2023 por acionista da Companhia, por meio da qual denunciava, dentre outras questões, falhas informacionais na transação de aquisição, pela Mitre, de terrenos pertencentes ao seu administrador e controlador, F.M..

II. APURAÇÃO DOS FATOS

3. Em reunião realizada em 27.09.2023, o Conselho de Administração da Companhia, deliberou a compra, pela Mitre, de quatro terrenos localizados no Distrito de Trancoso, Município de Porto Seguro, Estado da Bahia, que eram de propriedade de F.M., vice-presidente do Conselho de Administração, diretor presidente e controlador da Companhia, pelo valor de R\$ 13,5 milhões (“Transação”). A matéria foi aprovada por maioria, com dois votos favoráveis e um voto contrário, com a abstenção do Sr. Fabrício Mitre e de outros dois conselheiros eleitos pelo bloco de controle.

4. Em 04.10.2023, às 22h41m, a ata da referida RCA foi arquivada no site da CVM, e depois novamente reapresentada em 06.10.2023, para a inclusão da manifestação do conselheiro dissidente.

5. No pregão imediatamente posterior à disponibilização da ata da RCA 27.09.2023, em 05.10.2023, as ações de emissão da Companhia sofreram uma desvalorização de 16,29%.

6. Na mesma data, foi veiculada notícia na mídia¹ apontando que a Transação seria “*pouco usual*”, uma vez que os imóveis adquiridos estariam “*distantes da área de atuação da Mitre, focada em construção de imóveis de média e alta renda na cidade de São Paulo*”, e dando conta que os papéis da Companhia haviam sofrido uma oscilação atípica.

7. A Companhia, então, divulgou, às 12h23 do mesmo dia, comunicado ao mercado² com esclarecimentos sobre a Transação. Segundo informado no documento, o desenvolvimento de um projeto imobiliário na cidade de Trancoso estaria relacionado “*ao rebranding e relançamento da marca Daslu, adquirida recentemente pela empresa, para, fundamentalmente assinar empreendimentos imobiliários de altíssimo padrão com a marca Daslu Properties*”, sendo que a Companhia continuaria “*focada no seu negócio principal que é desenvolver empreendimentos imobiliários de médio, alto e altíssimo padrão na*

¹ Doc. SEI nº 2084645.

² Doc. SEI nº 2151699.



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

www.cvm.gov.br

cidade de São Paulo”. Também foi realizada, às 14h00, teleconferência com analistas e investidores para o fornecimento de esclarecimentos adicionais.

8. Em 30.01.2024, foi divulgada reportagem na imprensa envolvendo a oneração de ações da Mitre pertencentes aos acionistas controladores e posterior venda dessas ações, no percentual de quase 10% do capital social, nos seguintes termos:

“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 Fabrício 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.”³

III. ACUSAÇÃO

9. Considerando esses fatos, a SEP elaborou peça acusatória (“Termo de Acusação” ou “TA”)⁴, na qual concluiu, em resumo, pela existência de elementos suficientes de autoria e materialidade para responsabilizar a Acusada, na qualidade de DRI da Companhia, por infração (i) ao art. 157, §4º, da Lei nº 6.404/1976, c/c o art. 3º da Resolução CVM nº 44/2021, por não divulgar fato relevante a respeito da aquisição de terrenos de propriedade de F.M., executivo e acionista controlador da Companhia, aprovada na RCA 27.09.2023; (ii) ao art. 15 da Resolução CVM nº 80/2022, c/c art. 19, §2º, do Estatuto Social da Companhia, por manter por dois dias (05.10.2023 e 06.10.2023) a divulgação incompleta da ata da RCA 27.09.2023; e (iii) dos artigos 15 e 25 da Resolução CVM nº 80/2022, uma vez que o FRe de 2023 não teria informado a vinculação das ações da Mitre como garantia de empréstimo feito pelos acionistas controladores.

10. Quanto à primeira alegada irregularidade, a Acusação assinalou, em síntese, que a referida Transação caracterizaria informação relevante, especialmente considerando os efeitos da divulgação da ata da RCA 27.09.2023, em 04.10.2023, na cotação das ações da Companhia, que sofreu considerável queda (16,29%), além de aumento no volume de

³ Doc. SEI nº 2084677.

⁴ Doc. SEI nº 2169358.



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

www.cvm.gov.br

negociações.

11. Já em relação à segunda alegada irregularidade, a SEP entendeu que a primeira divulgação da ata da RCA 27.09.2023, em 04.10.2023, desacompanhada das eventuais manifestações dos conselheiros, caracterizaria a divulgação de informações incompletas, de modo que *“mesmo que a ata da RCA tenha sido reapresentada tempestivamente em relação ao prazo determinado pelo inc. V do art. 33 da Resolução CVM nº 80/22, no dia 06.10.2023 ao final do dia, após o fechamento de dois pregões, verifica-se que os prejuízos ao mercado já haviam sido causados, possivelmente por falta de esclarecimentos suficientes para a compreensão da Transação”*.

12. Por fim, no que se refere à terceira irregularidade, a Acusação ressaltou que o vínculo das ações de propriedade do controlador a dívidas de outra empresa, conforme noticiado na mídia, *“poderia constituir risco de alteração na estrutura de controle da Companhia, por possibilitar a transferência da influência para o credor ou para novos acionistas que adquirissem essas ações”*, o que, segundo a SEP, poderia *“afetar negativamente a confiança dos investidores e influenciar as decisões de investimento”*.

IV. MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA

13. Nos termos do art. 7º da Resolução CVM nº 45/2021 (*“RCVM 45”*), a Procuradoria Federal Especializada junto à CVM (*“PFE”*) se manifestou, em 25.10.2024⁵, no sentido de que o Termo de Acusação se adequa ao disposto no *caput* do artigo 5º⁶ e nos incisos do artigo 6º⁷ do referido diploma.

V. RAZÕES DE DEFESA

⁵ Doc. 2192645.

⁶ Art. 5º *Previamente à formulação da acusação, as superintendências devem diligenciar no sentido de obter diretamente do investigado esclarecimentos sobre os fatos que podem ser a ele imputados.*

⁷ Art. 6º *Nas hipóteses em que a superintendência considerar que dispõe de elementos conclusivos quanto à autoria e à materialidade da irregularidade constatada, deve lavrar termo de acusação contendo:*

I – nome e qualificação dos acusados;

II – narrativa dos fatos investigados que demonstre a materialidade das infrações apuradas;

III – análise de autoria das infrações apuradas, contendo a individualização da conduta dos acusados, fazendo-se remissão expressa às provas que demonstrem sua participação nas infrações apuradas;

IV – descrição dos esclarecimentos prestados nos termos do art. 5º;

V – os dispositivos legais ou regulamentares infringidos;

VI – rito a ser observado no processo administrativo sancionador; e

VII – proposta de comunicação a que se refere o art. 13, se for o caso.



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

www.cvm.gov.br

14. Regularmente citada⁸, a Acusada apresentou suas razões de defesa tempestivamente, nos termos que se seguem.

15. Preliminarmente, a defesa pugnou pelo reconhecimento da ilegitimidade passiva de Thais Alonso para responder à acusação de omissão na ata da RCA, em infração ao art. 15 da Resolução CVM nº 80/2022, c/c art. 19, §2º, do Estatuto Social da Companhia.

16. Segundo alegado, a DRI teria procedido à divulgação da ata “*da forma que a recebeu do presidente e secretário*”, não se lhe aplicando, assim, eventual obrigação de revisar ou complementar o teor do documento recebido, “*sob risco de prejudicar a separação das atribuições entre os órgãos que compõem a administração da Companhia*”⁹.

17. No mérito, sustentou, em síntese, no que tange à acusação de infração ao art. 157, §4º, da Lei nº 6.404/1976, c/c o art. 3º da Resolução CVM nº 44/2021, pela não divulgação de fato relevante, que:

(i) a Transação estava alinhada à estratégia de investimento da Companhia no segmento de alto luxo imobiliário, por meio da marca “Daslu”, cujos direitos de uso, nos termos de comunicado ao mercado divulgado em 05.07.2023, foram adquiridos pela Mitre;

(ii) a Transação não encontrava correspondência nas transações com partes relacionadas vedadas, nos termos da política de transações com partes relacionadas da Companhia, e seguiu o procedimento aplicável para transações dessa natureza, incluindo a abstenção das partes conflitadas;

(iii) a aquisição teria sido realizada por “*valor comercialmente atrativo*”, uma vez que a preço inferior ao valor de mercado apurado por meio de laudo preparado por instituição independente¹⁰;

(iv) a aquisição não se qualificava como um fato relevante, “*seja pelo seu valor imaterial – sendo inferior, inclusive, aos valores de corte que ensejam a divulgação de comunicado sobre transações entre partes relacionadas – seja pelo seu*

⁸ Doc. 2215120.

⁹ Doc. SEI nº 2247723, p. 9.

¹⁰ Segundo informado, o laudo de avaliação preparado pela empresa S&P Global avaliou os terrenos em R\$ 15.038.584,09, valor superior ao que foi pago pela Companhia, de R\$ 13.500.000,00.



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

www.cvm.gov.br

alinhamento à estratégia de investimento no segmento de alto luxo, a qual fora amplamente divulgada ao mercado anteriormente”¹¹;

(v) desde o seu IPO, em 2020, a Companhia nunca realizou a divulgação de fato relevante a respeito da aquisição de qualquer terreno, uma vez que a aquisição de um imóvel ocorre em estágio preliminar do processo de incorporação imobiliária, tratando-se, assim, de informação sensível;

(vi) *“a oscilação na formação de preços ocorrida se deu exclusivamente pela veiculação de notícias que tinham como objetivo tumultuar e gerar desconfiança no mercado sobre a Companhia, não com base em informações não divulgadas ao mercado pela Companhia”¹²;*

(vii) as ações de emissão da Companhia são um ativo de baixa liquidez, de modo que *“negociações, mesmo em montantes pequenos ou imateriais em outros cenários, poderiam levar a grandes oscilações no preço da ação e na média de volume negociado”¹³.*

18. No que se refere à imputação de divulgação incompleta da ata da RCA 27.09.2023, assinalou que, até o momento do encerramento da RCA, o conselheiro dissidente não teria apresentado voto por escrito ou tampouco sinalizado sua intenção de apresentar uma manifestação formal de voto posterior, o que somente foi feito em 05.10.2023, quando a ata já tinha sido disponibilizada no site da CVM, sendo, assim, extemporânea. Assim, a ata da RCA teria sido divulgada de maneira tempestiva e completa, considerando as informações disponíveis em cada momento de publicação.

19. Por fim, quanto à acusação de falha informacional no FRe, ressaltou que *“é lícito aos acionistas onerarem seus ativos da forma como desejam, de acordo com seus próprios planejamentos econômicos”¹⁴*, não havendo obrigatoriedade legal ou regulamentar de um *disclosure* específico da oneração de parte das ações detidas pelo acionista controlador.

20. Ademais, a desvinculação e alienação das ações teria resultado em um decréscimo

¹¹ Doc. SEI nº 2247723, p. 11.

¹² Doc. SEI nº 2247723, p. 19.

¹³ Doc. SEI nº 2247723, p. 21.

¹⁴ Doc. SEI nº 2247723, p. 27.



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

www.cvm.gov.br

de apenas 10% da participação do grupo de controle, sem qualquer modificação na estrutura de controle da Companhia. Assim, não havia um risco que pudesse influenciar de maneira relevante a decisão de investimento dos acionistas e investidores da Companhia, de modo que não haveria obrigatoriedade de divulgar tal informação no FRE.

VI. PROPOSTA DE TERMO DE COMPROMISSO

21. Em 07.03.2025, a Acusada apresentou proposta de celebração de termo de compromisso (“Proposta TC”), na qual propôs, em troca da extinção deste PAS, o pagamento de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) em parcela única¹⁵.

22. Considerando a Proposta TC, a PFE elaborou, em 17.03.2025, o Parecer nº 00035/2025/GJU - 1/PFE-CVM/PGF/AGU¹⁶, opinando pela viabilidade da celebração do termo de compromisso nos termos sugeridos pelo Acusado.

23. O Comitê de Termo de Compromisso (“CTC”)¹⁷, por sua vez, manifestou-se pela rejeição da proposta, considerando as características que permeavam o caso concreto, em especial, a gravidade, em tese, do caso.

24. Em 24.06.2025, o Colegiado, acompanhando o parecer do CTC, decidiu¹⁸ pela rejeição da proposta apresentada.

VII. DISTRIBUIÇÃO E PAUTA PARA JULGAMENTO

25. Em reunião do Colegiado realizada em 24.06.2025, o Presidente João Pedro Nascimento foi designado relator¹⁹. Com o seu desligamento definitivo do Colegiado, o processo foi redistribuído para a minha relatoria²⁰, em reunião do Colegiado realizada em 12.08.2025, nos termos do art. 33 da Resolução CVM nº 45/2021.

26. Em 08.11.2025, foi publicada pauta de julgamento no diário eletrônico da CVM, em cumprimento ao disposto no art. 49 da RCVM nº 45.

É o Relatório.

¹⁵ Doc. SEI nº 2279172.

¹⁶ Doc. SEI nº 2290397.

¹⁷ Doc. SEI nº 2359301.

¹⁸ Doc. SEI nº 2388412.

¹⁹ Doc. SEI nº 2364398.

²⁰ Doc. SEI nº 2403673.



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
www.cvm.gov.br

Rio de Janeiro, 2 de dezembro de 2025.

Otto Eduardo Fonseca de Albuquerque Lobo
Presidente Interino