



Referência: *Operação Greenfield – inaugurada a partir de processos distribuídos por dependência aos autos nº 35352-77.2016.4.01.3400*

Despacho nº /2016

DESPACHO

A operação Greenfield foi deflagrada no dia 5 de setembro de 2016, a fim de investigar possível organização criminosa que desfalcou os cofres de Fundos de Pensão no Brasil por meio de investimentos temerários e fraudulentos. Dos dez casos deflagrados na primeira fase da Operação Greenfield, oito casos tratam de investimentos por meio de FIPs – Fundos de Investimento em Participações.

Em geral, o FIP é instrumento utilizado pelo investidor institucional (o Fundo de Pensão) para adquirir, indiretamente, participação acionária em empresa (em alguns casos, também debêntures, como no FIP Enseada). Dessa forma, em vez de o Fundo de Pensão comprar diretamente as ações da empresa-alvo, ele adquire cotas do FIP, sendo o FIP (como pessoa jurídica) considerado acionista da empresa (ou debenturista).

Essas aquisições de cotas do FIP, por sua vez, nos casos examinados a seguir, são precedidas de avaliações econômico-financeiras (*valuations*) irrealis e tecnicamente irregulares que têm por escopo superestimar o valor dos ativos da empresa, aumentando, de forma artificial, a quantia total que o próprio Fundo de Pensão precisa pagar para adquirir a participação acionária indireta na empresa. A essa ilicitude, cometida em praticamente todos os casos examinados no bojo da Operação Greenfield, denominamos “sobreprecificação”, que é realizada com escopo semelhante aos conhecidos “superfaturamentos” de obras públicas, em que o valor de uma obra (ou ativo, no caso da sobreprecificação) é superestimado a fim de justificar um pagamento a maior por parte do Poder Público (ou por parte da EFPC investidora, no caso da sobreprecificação).



Por meio desse esquema, a entidade investidora paga pelas cotas do FIP mais do que elas de fato valem, sofrendo, assim, um prejuízo “de partida”, independente do próprio sucesso que venha a ter a empresa no futuro. Nesses mesmos casos, o investidor institucional, ao reconhecer um valor irreal da empresa-alvo do investimento, também acaba prejudicado por não dimensionar corretamente o potencial de ganho no investimento e os riscos envolvidos no negócio, terminando por se envolver em investimento que não se justifica desde o ponto de vista econômico, na lógica de custo-benefício.

Após a deflagração da operação Greenfield, novos elementos surgiram, levantando suspeita sobre outros investimentos estruturados feitos por Fundos de Pensão (e também institutos estaduais de previdência) por meio de FIPs. Entre esses novos investimentos, encontra-se o do FIP LSH, constituído em 23 de abril 2012, que recebeu investimentos do Serpros (Instituto Serpro de Seguridade Social) e do Igeprev (Instituto de Gestão Previdenciária do Estado do Tocantins).

Segundo o regulamento do Fundo de Investimento em Participações LSH, tal FIP tem por objeto realizar o investimento em ações de emissão da LSH BARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., companhia com sede na Rua Visconde de Pirajá, nº 572, 7º andar, Ipanema, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.250.558/0001-28. O Fundo é administrado pela BRB DTVM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, instituição com sede na SBS Quadra 01, Bloco E, Edifício Brasília, 7º andar, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.850.686/0001-69. Já a gestão fica a cargo da MORE INVEST GESTORA DE RECURSOS LTDA, instituição com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 413, 15º andar, Bairro Itaim Bibi, CEP: 04535-011, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A estruturação do investimento decorreu de consultoria de negócios e imobiliário por parte da POLARIS PROJETOS E EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade limitada com sede na Avenida Ruy Frazão Soares, nº 191, salas 215/216, Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.287.713/0001-34.



De acordo com o demonstrativo de investimentos do Serpros de 2015, esse Fundo de Pensão tem investimento na ordem de R\$ 77.316.000,00 no FIP LSH, o segundo maior investimento em participações atualmente realizado pelo Serpros. Outrossim, conforme demonstra o documento “Carteira de Investimento da Igeprev” de abril de 2016, a Igeprev possui em cotas do FIP LSH o valor contabilizado de R\$ 54.322.328,93. Assim, juntos, Serpros e Igeprev possuem mais de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) no FIP LSH.

Conforme foi mencionado anteriormente, o FIP LSH foi constituído como “FIP Proprietário” (não sendo, portanto, um tradicional “FIP portfólio”) a fim de deter as ações da companhia LSH BARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., cujo responsável e gestor é o empresário Paulo Figueiredo Filho. Segundo o relatório de auditoria independente da BDO RCS Auditores Independentes, de 27 de junho de 2016, a referida companhia foi criada a fim de viabilizar um “empreendimento (hotel)” que tinha “*previsão de início de suas operações no decorrer do segundo semestre de 2016*”. Trata-se, segundo informações públicas, do Trump Hotel Rio de Janeiro, cuja construção foi anunciada em janeiro de 2014, em conjunto com o grupo THE TRUMP ORGANIZATION, controlado pelo empreendedor Donald John Trump, com atuação no Brasil capitaneada pelo Vice-Presidente Executivo de Construções e Aquisições da *holding*, Donald Trump Jr.

Também segundo informações públicas, a construção do Trump Hotel Rio de Janeiro demandaria o investimento (“CAPEX”) de R\$ 200.000.000,00. Contudo, de acordo com o já citado relatório de auditoria independente da BDO RCS Auditores Independentes, o FIP LSH apresenta o valor contábil de R\$ 332.835.000,00, o que vem a ser um valor 65% acima do que originalmente foi divulgado (em 2014) como valor do empreendimento. Sobre esses pontos, os auditores independentes apontam o seguinte:

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4, o Fundo possui investimento na LSH Barra Empreendimentos Imobiliários S.A. (“LSH”) no valor contábil de R\$332.835 mil, que contempla o montante de R\$266.781 mil correspondente ao valor justo mensurado com base em laudo de avaliação econômica na data base de 31 de agosto de 2014 e o montante de R\$66.054 mil correspondente aos aportes de recursos e outras movimentações efetuadas no período compreendido entre 1º de setembro de 2014 a 29 de fevereiro de 2016. Entretanto, o novo laudo de avaliação econômica na data base de 30 de setembro de 2015, já incluindo nas projeções dos fluxos de caixa futuros os aportes de recursos efetuados naquele período, não foi reconhecido nas demonstrações contábeis do



Fundo em 29 de fevereiro de 2016 e evidenciou que o valor justo do referido ativo seria de R\$257.417 mil. Conseqüentemente, considerando a evidência de impairment (redução ao valor recuperável) do referido ativo e as defasagens de datas-bases entre os laudos de avaliação e as demonstrações contábeis, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustar a demonstração da composição e diversificação da carteira em 29 de fevereiro de 2016 e a respectiva demonstração das evoluções do patrimônio líquido para o exercício findo naquela data.

A avaliação econômico-financeira (“*valuation*”) realizada em 2014 que justificou a precificação das cotas do FIP LSH titularizadas por Serpros e Igeprev utilizou, principalmente, o método de fluxo de caixa descontado. Na previsão do fluxo de caixa, estimou-se que o Trump Hotel ficaria pronto antes do início das Olimpíadas do Rio de 2016, o que geraria grande receita para a companhia alvo já neste ano. Sem embargo, por motivos não comunicados ao mercado (ou à CVM e à PREVIC), o Trump Hotel Rio de Janeiro não ficou inteiramente pronto antes do evento olímpico, sendo inaugurado de forma parcial, impedindo, assim, a realização de receitas tal como previsto em 2014. Sobre esse ponto, eis o que foi noticiado pela *Folha de São Paulo*, em 25 de agosto de 2015:

Hotel de Donald Trump no Rio é aberto ainda em obras

Donald Trump prometeu que abriria seu primeiro hotel na América do Sul a tempo de sediar hóspedes para a Olimpíada do Rio de Janeiro.

O empresário e candidato do Partido Republicano à Presidência dos Estados Unidos cumpriu a promessa que realizou, em termos.

O Trump Hotel Rio de Janeiro, na Barra da Tijuca, foi aberto incompleto para os jogos, com 70 dos 170 quartos em funcionamento e um canteiro de obras instalado dentro do empreendimento.

A recepcionista informa aos clientes que chegam que o negócio está operando em “soft opening”, uma espécie de abertura adiantada.

A prática é comum em restaurantes: o cliente paga um preço menor pelos pratos, prometendo, em troca, fazer vista grossa para erros de serviço e alguns desajustes ainda presentes na cozinha.

No caso do hotel de Trump, as falhas a serem relevadas são de ordem estrutural. Há um andaime na varanda do primeiro andar. As suítes com vista para o mar ainda não foram finalizadas.



Os quartos disponíveis têm todos vista lateral e, no máximo, 35 metros quadrados – é esperada que a suíte presidencial tenha dez vezes esse tamanho.

A piscina de ardósia preta com chão envidraçado não foi inaugurada – não há previsão, segundo funcionários.

No domingo (21), dia de encerramento da Olimpíada, era difícil achar uma hospedagem no Rio. Mas o turista que fosse à rua Professor Coutinho Fróis, na Barra da Tijuca, poderia ficar num hotel quatro estrelas por R\$ 600, um quinto do que era pedido no quarto mais em conta do Copacabana Palace, o hotel ícone carioca.

Mas mesmo o preço reduzido não garantiu a lotação. Em três horas, apenas uma família de hóspedes passou pelo mármore importado da Turquia que reveste o lobby do hotel. Além dos quatro hóspedes, havia ali uma brigada de oito funcionários e um cheiro de tinta fresca que revestia a sala.

Há uma única resenha do lugar em sites de hotelaria. "O hotel é legal, porém ainda não terminaram a construção. O maior problema nele é o barulho da rua que incomoda a sua dormida", informa a crítica do usuário, que deu uma nota "muito bom".

NA CORRERIA

A inauguração do empreendimento veio após uma obra que funcionários do hotel classificam como "tumultuada" e "uma correria". E que também teve violações de normas trabalhistas, segundo o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil do Rio.

Havia no canteiro de obras menos banheiros e salas de descanso do que o acordado pela categoria, de acordo com o sindicato.

"A gente quase teve de embargar a obra no começo deste ano, mas eles resolveram rápido o problema, então não foi preciso", disse Guilherme Pólvora, do Sintraconst.

O Trump carioca também enfrentou problemas com alianças locais: há algumas semanas, desentendimentos levaram o grupo norte-americano a desfazer a parceria com o empresário brasileiro Paulo Figueiredo Filho, neto do general João Baptista Figueiredo, que presidiu o país de 1979 a 1985, sob o período de ditadura militar.

OUTRO LADO

Procurados pela reportagem, funcionários do hotel afirmaram que ninguém poderia falar pelo negócio e pediram que se entrasse em contato com o quartel-general do conglomerado Trump, nos Estados Unidos.

A Folha procurou o departamento de imprensa das organizações Trump, na cidade de Nova York.

As perguntas sobre o entrevero trabalhista e a abertura do hotel inacabado foram enviadas por e-mail, mensagens de voz e Whatsapp, mas não houve resposta.



Conforme narra a notícia transcrita, pode-se concluir que não somente as receitas previstas não condisseram com a realidade verificada (em razão do atraso das obras, que determinou a inauguração antecipada incompleta e a perda das receitas que seriam esperadas nas Olimpíadas), como também as prováveis despesas e indenizações trabalhistas, decorrentes de ilícitos contra direitos de trabalhadores, deverão acarretar mais custos à empresa-alvo, reduzindo significativamente seu valor econômico – se aplicado o método do fluxo de caixa descontado a valor presente.

Além dessas circunstâncias, a provável redução do valor econômico do Trump Hotel Rio de Janeiro também decorre de outros fatores já previsíveis em 2014. Eis o que se extrai da matéria do *Wall Street Journal*, de 2 de agosto de 2016:

Brazil's Hotels, After Olympics, Will Be Swimming in Rooms

Recession, Zika depress tourism; a Trump-branded hotel is among Rio's new arrivals

With hundreds of thousands of visitors showing up in Rio de Janeiro for the 2016 Olympics, which begin Friday, hotel owners have been dusting off something they haven't used for some time: their "No Vacancy" signs.

But those signs will likely go back into the closet after the games are over. Brazil's hotel industry has been reeling from the effects of a prolonged recession, a political crisis and the outbreak of the Zika virus.

The slump is expected to continue, at least for the short term, and hurt the returns of the investors who have made big bets on the Brazilian economy and the hoped-for afterglow of the Olympics. Concerns are being fueled by the large volume of development still in the pipeline.

The number of hotel rooms in Rio increased more than 50% in the past six years, according to a recent report by real-estate firm JLL. "Despite all positive expectations created in relation to the legacy from the Olympic Games, there are still many uncertainties regarding its actual benefit for the hotel industry," the report states. "The negative economic scenario added to the crisis in the oil and gas sector...will be big challenges."

About 100 hotels are under construction in Brazil, with nearly 18,000 rooms, according to data firm STR.



Among the new hotels in Rio: the first Trump-branded hotel in South America and a 404-room lodging that is adjacent to Barra Olympic Park and is Marriott International Inc.s' first dual-branded property in Brazil, flying the Courtyard and Residence Inn flags.

Brazil hotel occupancy was 51.6% in the second quarter of 2016, down from 55.9% in the same quarter of 2015, according to STR. The average daily rate was down 3.6% to 279.08 reais (about \$85), STR said.

To be sure, some analysts point to positive forces at work in the Brazilian hotel industry. The devaluation of the Brazilian real has made lodgings there more affordable to international travelers while discouraging locals from leaving the country.

But good deals on rooms aren't enough to remove the pall on tourism and other travel from the Zika virus and Brazil's other woes. "The hotel industry has been suffering quite a lot," said Diego Bufquin, an assistant professor at Rosen College of Hospitality Management in Orlando. "Our (revenue per room) has dropped significantly because of this deep recession, and because of the lack of confidence, everyone is cutting their budget right now and not sending executives to travel."

The country's economy is expected to rebound eventually and, when it does, occupancies and room rates will likely rise as the world rediscovers the country's weather, culture and other attractions. "Developers are looking at the medium and long term because Brazil has good fundamentals," said Mr. Bufquin. "They are still investing quite a lot of money, but they will have to be a little patient."

But that isn't much consolation for investors trying to ride out the current slump. Analysts are particularly concerned about the market in Rio de Janeiro because it is dependent on the country's ailing oil and gas industry, according to Gilberto Martins, director of CBRE Hotels in Brazil.

"Today we have some performance issues in most of the cities," Mr. Martins said.

The outlook for the Brazil hotel industry was much different in 2009 when Rio was awarded the games. Indeed, one of the concerns raised by the International Olympic Committee before making its choice was whether the city had enough hotel rooms.

After the announcement, developers unveiled plans to build thousands of new rooms. At the end of 2009, the country had 201,301 rooms. As of June 2016, there were 235,288 rooms, according to STR.

The 170-guest-room Trump Hotel Rio de Janeiro was announced in 2014, just as Brazil entered a recession. It is owned by LSH Barra SA, of Rio de Janeiro, which licensed the Trump name from the Trump Organization, which also is managing the lodging.

Some hotel companies have throttled back on their plans. For example, in 2011, two new Four Seasons hotels were announced by a venture of Iron House Real Estate, a subsidiary of Grupo Cornelio Brennand, and a subsidiary of the Abu Dhabi Investment Authority.



Next year, the venture plans to open the first Four Seasons Hotel in Brazil, a 254-room lodging in São Paulo. But it has decided to postpone the second project, according to Ruy Rego, chief executive of Iron House.

“We had already acquired the land [for the São Paulo project] three years before, and we didn’t see any reason not to proceed,” Mr. Rego said. “There’s no competition from any other international luxury brand. We didn’t see a reason to stop.”

Analysts say the São Paulo market is stronger than Rio’s because it is driven by business travelers. “São Paulo is the least-affected market because the economy is more diversified, plus it didn’t have much supply growth in the last 10 years,” said Ricardo Mader, managing director of the Hotels and Hospitality Group at JLL.

For the long term, experts are cautiously optimistic about the Brazilian hotel market. “The economy is starting to pick up and show signs of recovery,” said Bruno Coelho, manager of capital markets for Cushman & Wakefield in São Paulo. “If the political reforms that are needed are done, people will start to build up confidence. That and the economy are the major things needed to keep the market going.”

Em razão dos elementos financeiros e econômicos mencionados, é possível que Serpros e Igeprev tenham que realizar a provisão de mais da metade de seus investimentos no FIP LSH. É necessário, porém, investigar se a empresa objeto do investimento já estava “sobreprecificada” desde o aporte inicial de capital no Fundo, o que poderia significar uma gestão fraudulenta das instituições investidores – por parte de seus diretores/gestores, com a participação do agentes econômicos e avaliadores envolvidos.

Além da possível gestão fraudulenta decorrente de sobreprecificação de ativos, é necessário também verificar se há elementos que apontem para a temeridade do investimento de Serpros e Igeprev no FIP LSH. Em primeiro lugar, é necessário observar que se trata aqui de entidades de previdência pequenas, que contam com recursos garantidores modestos (se comparados com Fundos de Pensão como FUNCEF, PETROS e PREVI). Dessa forma, a realização de um investimento estruturado de tal monta, por tais institutos de previdência, termina por chocar-se contra os princípios da diversificação e da liquidez, que encontram forte na Resolução nº 3.792/2009. Além disso, o investimento de entidades de previdência em “FIP proprietários” destinados a empreendimentos imobiliários é de duvidosa compatibilidade com a Resolução nº 3.792/2009 do CMN. Tais investimentos colocam em posição de risco exacerbado



os mencionados investidores institucionais, o que, *prima facie*, é incompatível com o escopo legal de tais institutos: alcançar meta atuarial para o pagamento de benefícios – e não meramente maximizar lucros decorrentes de exposição a risco.

A respeito dos riscos que envolvem a operação, é relevante ainda citar as notas explicativas às demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 29 de fevereiro de 2016 e 28 de fevereiro de 2015 do FIP LSH, especialmente o seguinte trecho que trata da exposição a riscos:

1. Os principais riscos a que o Fundo está sujeito, pelas características dos mercados em que investe, são:

(a) Risco Operacional da Companhia Investida – Em virtude da participação na Companhia Investida, todos os riscos operacionais da Companhia Investida são também riscos operacionais do Fundo, visto que o desempenho do Fundo decorre do desempenho da Companhia Investida.

(b) Risco Legal – A performance da Companhia Investida pode ser afetada em virtude de interferências legais aos seus projetos e aos setores em que atuem, bem como por demandas judiciais nas quais a Companhia Investida figurem como ré. (c) Risco de Concentração – De acordo com sua política de investimento, o Fundo pode aplicar até 100% do seu Patrimônio Líquido em Valores Mobiliários da Companhia Investida, estando sujeito aos riscos decorrentes dessa estratégia, dentre os quais se destaca o de concentração excessiva.

(d) Risco de Liquidez - Os ativos integrantes da carteira do Fundo podem, pelas características de seus mercados, apresentar um menor volume de negócios, com reflexos na formação de preço desses ativos.

(e) Risco de Mercado – A variação da taxa de juros ou do preço dos Ativos Financeiros, bem como condições econômicas nacionais e internacionais que venham a afetar o nível das taxas de câmbio e de juros e os preços dos papéis, podem gerar impacto negativo na rentabilidade da carteira do Fundo.

(f) Risco de Crédito - Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito do Governo Federal e das instituições financeiras emitentes desses ativos, sendo que o não pagamento dos juros e/ou principal relativos a tais Ativos Financeiros pode gerar perdas para o Fundo e os Quotistas.

(g) Restrições ao Resgate e Amortização de Quotas e Liquidez Reduzida - O Fundo é constituído sob forma de condomínio fechado e, portanto, só admite o resgate de suas Quotas ao término do Prazo de Duração. A distribuição de resultados e a amortização de Quotas serão realizadas em conformidade com as regras previstas no Capítulo VI do Regulamento. Caso os Quotistas queiram se desfazer dos seus investimentos no Fundo, poderão realizar a venda de suas Quotas no mercado secundário, devendo ser observado,



para tanto, os termos e condições previstos no Regulamento e as demais disposições dos Compromissos de Investimento. Considerando que o mercado secundário para negociação de tais Quotas apresenta baixa liquidez, não há garantia de que os Quotistas conseguirão alienar suas Quotas pelo preço e no momento desejado.

(h) Propriedade das Quotas versus a Propriedade dos Valores Mobiliários - Apesar da carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, pelos Valores Mobiliários de emissão da Companhia Investida, a propriedade das Quotas não confere aos Quotistas a propriedade direta sobre tais Valores Mobiliários. Os direitos dos Quotistas são exercidos sobre todos os ativos integrantes da carteira do Fundo de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Quotas que cada qual detém no Fundo.

(i) Não Realização de Investimento pelo Fundo - Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento na Companhia Investida pode não ser condizente com o esperado pelo Quotista. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimento, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização de investimentos.

(j) Inexistência de Garantia de Rentabilidade - A verificação de rentabilidade passada em qualquer fundo de investimento em participações no mercado ou no próprio Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. Ademais, as aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer, inclusive, perda total do Patrimônio Líquido do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Quotistas.

(k) Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos - O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação dos setores de atuação da Companhia Investida ou nos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou, ainda, outros relacionados ao próprio Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade de sua carteira.



Considerando os elementos de risco citados, faz-se necessário (además da análise da precificação) verificar se os diretores/gestores de Serpros e Igeprev tomaram as decisões de investimentos com forte de profundas análises de risco, conformidade e governança, e se, caso tal análise tenha sido insatisfatória, se os prejuízos decorrentes do FIP LSH podem ser imputados a condutas temerárias de tais gestores.

É importante ainda examinar no caso concreto que o investimento no FIP LSH e na empresa-alvo LSH BARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. era um investimento inteiramente “*greenfield*”, já que tratava de empreendimento ainda a ser executado – não-operacional, portanto. Tal fato deve ser notado a fim de serem percebidas duas consequências básicas: (i) o alto risco do investimento, que impunha maiores cuidados no ato de investimento ou mesmo a rejeição da operação; (ii) o fato do risco elevado impor um prêmio de risco também alto, que deveria ter sido adequadamente considerado na fixação da taxa de desconto aplicada ao fluxo de caixa estimado para fins de precificação do empreendimento-alvo. Assim, a caracterização do investimento como 100% *greenfield* pode conduzir à constatação de que ou o investimento foi, *per se*, temerário-imprudente, ou a precificação foi realizada de forma indevida, devendo os institutos investidores que aportaram seus capitais (Serpros e Igeprev) terem direito a uma maior participação acionária indireta na empresa alvo, já que arcaram com quase todo o risco da operação.

Com relação ao Igeprev, estima-se que seu déficit real acumulado (“rombo”) seja já superior a um bilhão de reais, o que representa mais de um quarto de seus recursos garantidores, comprometendo, assim, o futuro pagamento de aposentadorias aos servidores públicos de Tocantins. Tal motivo justifica a análise bastante detalhada de seus investimentos que tenham sido realizados de forma suspeita e que registrem probabilidade de prejuízos.

Igualmente com relação ao Igeprev, verificamos que esse instituto também investe (duplicando seu risco e sua concentração de carteira) no TOWER BRIDGE RENDA FIXA FUNDO DE INVESTIMENTO IMA-B 5 e no TOWER BRIDGE II RENDA FIXA FUNDO DE INVESTIMENTO IMA-B 5. Por meio desses fundos de investimento, o Igeprev aplicou recursos na aquisição de debêntures da mesma empresa beneficiada LSH BARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., o que é altamente suspeito.



Com relação ao Serpros, há ainda que verificar que os indícios de sua gestão fundamentaram a medida excepcional de intervenção por parte da PREVIC, que participa da força tarefa interinstitucional da Operação Greenfield.

Finalmente, é necessário ainda verificar se o favorecimento pelas entidades de previdência da empresa LSH BARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e do grupo empresarial THE TRUMP ORGANIZATION deu-se por meio de pagamento ilícito de comissões e propinas, tais como noutros casos apurados no bojo da Operação Greenfield – considerando, em especial, a grande similitude do *modus operandi*.

A respeito do grupo econômico THE TRUMP ORGANIZATION, verificamos que este também foi beneficiado por meio de investimento do FI-FGTS no Fundo de Investimento Imobiliário (FII) PM (Porto Maravilha), que foi veículo de investimento para aporte de recursos na Trump Towers Rio, e que favoreceu, de forma suspeita, o grupo econômico THE TRUMP ORGANIZATION. Sobre a atuação do FI-FGTS no Porto Maravilha, já existe inclusive ação penal (nº 62094-42.2016.4.01.3400, em curso perante a 10ª Vara Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal), a qual foi ratificada no dia de hoje e tem como acusados os seguintes indivíduos: EDUARDO CONSENTINO DA CUNHA, HENRIQUE EDUARDO LYRA ALVES, LÚCIO BOLONHA FUNARO, FÁBIO FERREIRA CLETO e ALEXANDRE ROSA MARGOTTO.

No bojo da mencionada ação penal, há a demonstração de que, com a complacência da Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros da Caixa Econômica Federal (VITER/CEF), recursos do FI-FGTS foram aplicados indevidamente, em troca de propinas que, entre outros, beneficiaram ilicitamente o ex-Presidente da Câmara dos Deputados, o senhor EDUARDO CONSENTINO DA CUNHA. Entre os casos apurados em que se registrou a cobrança de propinas, está o investimento no projeto Porto Maravilha.

Finalmente, sobre a coincidência de beneficiários por decisões de investimento de Fundos de Pensão e do FI-FGTS, deve-se ressaltar que a análise conjunta dos fatos denunciados na ação penal nº 62094-42.2016.4.01.3400 e no bojo da Operação Greenfield denotam, em grande número de casos, a similitude de favorecimentos do FI-FGTS em sintonia com os Fundos



de Pensão, ou seja, a coincidência de investimentos comuns (para os mesmos grupos econômicos, não obstante o manejo de diferentes veículos de investimento) que apontam para um processo decisório político que escapa à formalidade da documentação oficial que serviu para as decisões de investimentos investigadas.

Pelas razões expostas no presente despacho, determino a formação de novas duas notícias de fato, uma cível e outra criminal, as duas vinculadas à Operação Greenfield, que conterão – ambas – a seguinte documentação de partida: (i) notas explicativas às demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 29 de fevereiro de 2016 e 28 de fevereiro de 2015 do FIP LSH; (ii) Regulamento do FIP LSH; (iii) relatório de auditoria independente da BDO RCS Auditores Independentes, de 27 de junho de 2016; (iv) notícia intitulada “TRUMP HOTEL COLLECTION™ anuncia o Trump® Hotel Rio de Janeiro”; (v) “Demonstrativo de Investimentos 2015” do Serpros; (vi) notícia intitulada “Hotel de Donald Trump no Rio é aberto ainda em obras”; (vii) “Carteira Igeprev de abril de 2016”; (xiii) notícia intitulada “Brasil tendrá el primer Trump Hotel Collection de Sudamérica”; (ix) notícia intitulada “Brazil Hotels, After Olympics, Will Be Swimming in Rooms”; (x) notícia intitulada “Trump Towers Rio Chega Ao Porto Maravilha”.

Após a formação das notícias de fato cível e criminal, determino a instauração de um procedimento investigatório criminal (PIC) e de um inquérito civil (IC), a fim de investigar os fatos narrados no presente despacho, em especial a fim de investigar a gestão fraudulenta/temerária das entidades mencionadas no presente despacho (Caixa Econômica Federal, Serpros e Igeprev) – no caso do PIC, art. 4º da Lei nº 7.492/86.

A fim de instruir os procedimentos cuja instauração aqui se promove, determino a adoção das seguintes diligências: (i) oficie-se à VITER/CEF, solicitando que apresente, em 5 dias úteis, cópias de todos os documentos, notas, pareceres, votos, comunicações, atas, áudios de reuniões e outros registros escritos ou de áudio (ou audiovisuais), boletins de subscrição, regulamentos, relatórios, relação de transferências bancárias, contratos, acordos de investimentos, memorandos de investimentos etc. que tenham relação, ou que embasaram, ou ainda serviram para o acompanhamento dos investimentos no Fundo de Investimento Imobiliário (FII) PM (Porto Maravilha), bem como noutros veículos de investimento em favor do grupo



econômico THE TRUMP ORGANIZATION; (ii) oficie-se aos órgãos que presidem o Serpros e o Igeprev, requisitando que apresentem, em 5 dias úteis, cópias de todos os documentos, notas, pareceres, votos, comunicações, atas, áudios de reuniões e outros registros escritos ou de áudio (ou audiovisuais), boletins de subscrição, regulamentos, relatórios, relação de transferências bancárias, contratos, acordos de investimentos, memorandos de investimentos etc. que tenham relação, ou que embasaram, ou ainda serviram para o acompanhamento dos investimentos no Fundo de Investimento em Participações LSH, ou noutros veículos de investimento que tenham relação com a LSH BARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ou a beneficiem (inclusive os fundos TOWER BRIDGE RENDA FIXA FUNDO DE INVESTIMENTO IMA-B 5 e TOWER BRIDGE II RENDA FIXA FUNDO DE INVESTIMENTO IMA-B 5); (iii) remeta-se cópia do presente despacho à PREVIC, solicitando a realização de fiscalização sobre o investimento do Serpros no FIP LSH, remetendo-se, para subsídio, cópia do presente despacho; (iv) oficie-se ao Tribunal de Contas da União e à Controladoria-Geral da União, para que, se assim entenderem, promovam fiscalização/auditoria sobre os investimentos do Igeprev no Fundo de Investimento em Participações LSH e nos fundos TOWER BRIDGE RENDA FIXA FUNDO DE INVESTIMENTO IMA-B 5 e TOWER BRIDGE II RENDA FIXA FUNDO DE INVESTIMENTO IMA-B 5, bem como do FI-FGTS no Fundo de Investimento Imobiliário (FII) PM (Porto Maravilha), ou noutros veículos de investimento que tenham relação com o projeto Porto Maravilha e com o empreendimento Trump Towers Rio, remetendo-se, para subsídio, cópia do presente despacho; (v) solicite-se da ASSPA-DF pesquisa sobre qualificação, vínculos societários e empregatícios, bem como pesquisa patrimonial e de antecedentes das pessoas físicas e jurídicas mencionadas no presente despacho – remetendo-se, para subsídio, também cópia do presente despacho; (vi) solicite-se da Caixa Econômica Federal, instituição que coopera com o trabalho investigativo interinstitucional da Operação Greenfield, que promova auditoria sobre a concepção, aprovação, execução e controle do investimento do FI-FGTS no Fundo de Investimento Imobiliário (FII) PM (Porto Maravilha); (vii) oficie-se à BDO RCS Auditores Independentes, requisitando a apresentação de cópia digital, em cinco dias úteis, de todos os documentos (inclusive memorandos e estudos) enviados pelo gestor e pelo administrador do FIP LSH, bem como pela empresa LSH BARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., à mencionada empresa de auditoria; (viii) após o recebimento da ação penal nº 62094-



42.2016.4.01.3400, em curso perante a 10ª Vara Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal, promova-se a juntada de cópia integral desses autos bem como do processo nº 62099-64.2016.4.01.3400 e 62092-72.2016.4.01.3400, inclusive dos termos de colaboração premiada que instruem os feitos.

Após a instauração do inquérito civil e do procedimento investigatório criminal, determino a manutenção da publicidade do inquérito civil e a decretação do sigilo sobre os autos do procedimento investigatório criminal. Com relação à investigação criminal, o sigilo justifica-se pela necessidade de garantir a melhor eficácia da apuração e evitar a perturbação das medidas investigativas.

Brasília, 21 de outubro de 2016.

ANSELMO HENRIQUE CORDEIRO LOPES
Procurador da República