



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº 19957.003685/2023-70

Reg. Col. nº 3178/24

Acusados: Crowe Macro Auditores Independentes Sociedade Simples e Fabio Debiaze Pino

Assunto: Apurar suposta inobservância de normas contábeis na condução de processos de auditoria de demonstrações financeiras, notadamente no que se refere à adequação, existência e precificação de ativos de fundos de investimento.

Relator: Diretor João Accioly

RELATÓRIO

I. SÍNTESE INTRODUTÓRIA: DO QUE SE TRATA

1. A Acusação alega inobservância de normas contábeis na auditoria das demonstrações financeiras do SCP Fundo de Investimento Imobiliário (“SCP FII”) e do FII Continental Square Faria Lima (“Continental FII”), referentes ao exercício 2020.

2. As falhas teriam ocorrido nos trabalhos para verificação da avaliação econômica dos principais ativos dos fundos – no SCP FII, o Shopping Center Piedade, correspondente a 97,44% da carteira; no Continental FII, salas e apartamentos do Edifício Continental Office Tower, correspondentes a 97,95% da carteira.

3. Em suma, há quatro grupos de condutas e supostas infrações. A seguir, uma breve descrição dessas condutas e do que dizem, basicamente as regras contábeis apontadas:

(i) Deixar de **realizar** procedimentos de validação de laudos (itens 9 e 11 - TA 540):

4. A Crowe não teria verificado se os laudos de avaliação econômica dos ativos imobiliários tinham premissas adequadas. Isso violaria os itens 9 e 11 da TA 540, que dizem que o auditor deve *avaliar* se as estimativas contábeis são razoáveis (Item 9), e *obter evidências* de que são razoáveis (Item 11).

(ii) Deixar de **documentar** os procedimentos de validação de laudos (itens 5 e 8 - TA 230);

5. A Crowe não teria elaborado documentação suficiente para comprovar que realizou os procedimentos de validação dos laudos referidos no item (i) acima. Isso violaria os itens 5 e 8 da TA 230, que dizem que o auditor deve *preparar documentação* que mostre: (a) o *mérito* da opinião dele; e (b) o *procedimento* de obtenção dessa opinião (Item 5); e que essa documentação seja *suficiente* para permitir que outros auditores, sem envolvimento anterior com a auditoria, entendam os procedimentos adotados (Item 11);



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

(iii) **Preparar intempestivamente** a documentação de auditoria (item 7 - TA 230);

6. A Crowe teria consultado o registro profissional do autor dos laudos de avaliação em data posterior à da emissão dos respectivos relatórios de auditoria. Isso teria infringido o Item 7 da TA 230, que diz que o auditor deve preparar tempestivamente a documentação de auditoria.

(iv) **Deixar de revisar** avaliações econômicas de anos anteriores (itens 14 e A56 - TA 540).

7. Ao não revisar os resultados de avaliações econômicas anteriores dos ativos dos fundos, a Crowe teria descumprido o Item 14 da TA 540, que diz que o auditor deve revisar o resultado das estimativas contábeis anteriores. O item A56 diz que a revisão retroativa pode fornecer evidência de auditoria sobre os riscos de distorção relevante no período atual.

II. FATOS E ACUSAÇÃO

II.I. ITENS 5 E 8 DA NBC TA 230 (R1) E ITENS 9 E 11 DA NBC TA 540 (R2)

8. Os itens 5 e 8 da NBC TA 230 (R1) estabelecem que:

5. O objetivo do auditor é preparar documentação que forneça:

- (a) registro suficiente e apropriado do embasamento do relatório do auditor; e
- (b) evidências de que a auditoria foi planejada e executada em conformidade com as normas e as exigências legais e regulamentares aplicáveis.

8. O auditor deve preparar documentação de auditoria que seja suficiente para permitir que um auditor experiente, sem nenhum envolvimento anterior com a auditoria, entenda (ver itens A2 a A5 e A16 e A17):

- (a) a natureza, época e extensão dos procedimentos de auditoria executados para cumprir com as normas de auditoria e exigências legais e regulamentares aplicáveis (ver itens A6 e A7);
- (b) os resultados dos procedimentos de auditoria executados e a evidência de auditoria obtida; e
- (c) assuntos significativos identificados durante a auditoria, as conclusões obtidas a respeito deles e os julgamentos profissionais significativos exercidos para chegar a essas conclusões (ver itens A8 a A11).

9. Por sua vez, os itens 9, 11 e A12 da NBC TA 540 (R2) preveem que:

9. Esta Norma requer que o auditor avalie, com base nos procedimentos de auditoria realizados e na evidência de auditoria obtida, se as estimativas contábeis e as divulgações relacionadas são razoáveis no contexto da estrutura de relatório financeiro aplicável, ou se apresentam distorção (ver também o item 13(c) da NBC TA 700 – Formação da Opinião e Emissão do Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis). Para fins desta Norma, razoável no contexto da estrutura de relatório financeiro aplicável significa que os requisitos relevantes da estrutura de relatório financeiro aplicável foram aplicados de forma apropriada, incluindo aqueles que abordam (ver itens A12, A13 e de A139 a A144):

- a elaboração da estimativa contábil, incluindo a seleção do método, das premissas e dos dados em vista da natureza da estimativa contábil e dos fatos e circunstâncias da entidade;
- a seleção da estimativa pontual da administração; e



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

- as divulgações sobre a estimativa contábil, incluindo divulgações sobre o modo como a estimativa contábil foi desenvolvida e que explicam a natureza, a extensão e as fontes da incerteza da estimativa.

11. O objetivo do auditor é obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre se as estimativas contábeis e as divulgações relacionadas nas demonstrações contábeis são razoáveis no contexto da estrutura de relatório financeiro aplicável.

A12. Outras considerações que podem ser relevantes para a consideração do auditor sobre se as estimativas contábeis e as divulgações relacionadas são razoáveis no contexto da estrutura de relatório financeiro aplicável incluem se:

- os dados e as premissas utilizadas na elaboração da estimativa contábil são consistentes entre si e com aquelas utilizadas em outras estimativas contábeis ou áreas das atividades de negócio da entidade; e
- as estimativas contábeis levam em consideração informações apropriadas, conforme exigido pela estrutura de relatório financeiro aplicável.

10. Segundo a Área Técnica, os itens 5 e 8 da NBC TA 230 (R1) e 9 e 11 da NBC TA 540 (R2) teriam sido violados pela Crowe:

- (i) Durante a auditoria dos ativos dos Fundos, uma vez que, em relação a determinados procedimentos mencionados na seção “Principais Assuntos de Auditoria” do Relatório de Auditoria¹ – quais sejam a (i) “*revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas*” e (ii) “[a]valiação da objetividade e competência do avaliador externo contratado pela administradora do Fundo” –, a Auditoria “*apresenta sua concordância em relação à metodologia e às premissas utilizadas pelo responsável pelo laudo de avaliação do imóvel sem, contudo, encaminhar os papéis de trabalho que evidenciam o procedimento mencionado [...].*”² (grifo do autor); e
- (ii) Quando da auditoria do Shopping Center Piedade, pois, no que se refere “à análise da premissa de utilização da taxa mínima de atratividade de 11,5% e à avaliação do cenário adotado no laudo (receita e custos iniciais utilizados na estimativa sem considerar o efeito da pandemia)”, a Auditora “*apresenta concordância em relação à utilização da taxa de 11,5% e da projeção de receita, [...] sem, contudo, apresentar papéis de trabalho que demonstrem que foram executados procedimentos visando avaliar a razoabilidade das premissas adotadas pelo avaliador externo*”³ (grifo do autor).

¹ Doc. nº 1778053, p. 4.

² Doc. nº 1774903, §§5.2.4 e 6.2.4.

³ Doc. nº 1774903, §§5.3, 5.3.1 e 5.3.2.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

11. Assim, segundo a Acusação, estaria evidenciada a falha da Auditora na elaboração de documentos subsidiários ao processo de auditoria.

II.II. ITEM 7 DA NBC TA 230 (R1)

12. Segundo os itens 7 e A1 da NBC TA 230 (R1):

7. O auditor deve preparar tempestivamente a documentação de auditoria (ver item A1).

A1. A elaboração tempestiva de documentação de auditoria suficiente e apropriada aprimora a qualidade da auditoria e facilita a revisão e a avaliação eficazes da evidência de auditoria e das conclusões obtidas antes da finalização do relatório do auditor. A documentação elaborada após a execução do trabalho de auditoria tende a ser menos precisa do que aquela elaborada no momento em que o trabalho é executado.

13. Para a Acusação, o item 7 teria sido infringido pela Crowe durante a auditoria dos ativos dos Fundos, pois, de acordo com os papéis de trabalho WP I-A.3⁴, referente ao SCP FII, e WP I-A.2⁵, referente ao FII Continental, a consulta ao cadastro do responsável pela elaboração do laudo de avaliação do ativo *“foi realizada em 30/7/2021 [...], data posterior à elaboração do Relatório de Auditoria”*⁶⁻⁷ (grifo do autor).

II.III. ITENS 14 E A56 DA NBC TA 540 (R2)

14. Os itens 14 e A56 da NBC TA 540 (R2) estipulam que:

14. O auditor deve revisar o resultado das estimativas contábeis anteriores ou, quando aplicável, sua reestimativa subsequente para auxiliar na identificação e na avaliação dos riscos de distorção relevante no período corrente. O auditor deve levar em consideração as características das estimativas contábeis para determinar a natureza e a extensão dessa revisão. A revisão não visa questionar julgamentos sobre estimativas contábeis de períodos anteriores que eram apropriadas com base nas informações disponíveis na época em que foram elaboradas (ver itens de A55 a A60).

A56. A revisão retroativa pode fornecer evidência de auditoria que suporta a identificação e a avaliação dos riscos de distorção relevante no período atual. Essa revisão retrospectiva pode ser feita para as estimativas contábeis elaboradas para as demonstrações contábeis do período anterior ou pode ser feita para diversos períodos ou para período mais curto (como semestral ou trimestral). Em alguns casos, a revisão retrospectiva para diversos períodos pode ser apropriada quando o resultado da estimativa contábil for determinado durante período mais longo.

15. Adicionalmente, conforme disposto no Ofício Circular nº 01/2020 CVM/SNC/GNA:

⁴ Doc. nº 1778119.

⁵ Doc. nº 1778129.

⁶ Doc. nº 1774903, §§5.2.7 e 6.2.9.

⁷ Os Relatórios de Auditoria das demonstrações financeiras do SCP FII e do FII Continental foram assinados nos dias 16/03/2021 (doc. nº 1778053, p. 6) e 11/03/2021 (doc. nº 1778085, p. 6), respectivamente.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

- a) como parte da validação da metodologia de cálculo utilizada, é esperado que o auditor, entre outros procedimentos, verifique a comparação das estimativas calculadas historicamente com o efetivamente realizado, analisando os motivos para as divergências verificadas e, ainda, se a metodologia precisa de algum ajuste para ser novamente utilizada no período auditado; [...]
- c) é essencial que o auditor valide as premissas e dados (incluindo dados históricos) utilizados para o cálculo da estimativa;

16. Questionada sobre a não realização dos procedimentos descritos no Ofício Circular nos processos de auditoria dos ativos do SCP FII e do FII Continental, a Auditora informou que, como procedimento padrão, a administração dos Fundos apenas realizava avaliação econômica a cada dois anos, e que, no ano de 2019, tal avaliação não teria sido realizada.

17. Entretanto, segundo a Acusação, a ausência de ajuste do valor dos ativos no exercício analisado “não exime [a Crowe] da necessidade de avaliação das estimativas anteriores”⁸.

III. MANIFESTAÇÕES PRÉVIAS

18. Nas manifestações prévias, os Acusados alegaram, em suma, que:

- (i) Em relação à suposta infração ao disposto nos itens 5 e 8 da NBC TA 230 (R1) e 9 e 11 da NBC TA 540 (R2):
 - (a) O entendimento da Acusação de que “*o fato de os documentos referentes ao laudo e à vistoria terem sido anexados à pasta de trabalho não significa que os mesmos foram analisados pela equipe de auditoria*” [...] *não pode ser considerado suficiente para a configuração de irregularidade*”;
 - (b) “[O] *laudo de avaliação utilizado [anexado à pasta de trabalho] é suficiente e adequado para mensuração do ativo a valor justo. Se não havia erros ou falhas nas premissas ou na metodologia adotada pelo avaliador, não há evidências de auditoria ou julgamentos profissionais faltantes nos papéis de trabalho*” (grifo do autor). Com efeito, a SSR apenas poderia presumir a ausência de análise do laudo caso apontasse indícios de que este documento “[foi] *mal elaborado, ou [de que continha] erros claros na metodologia ou premissas adotadas*”, sem que a Auditora tivesse identificado tais problemas;
- (ii) Em relação à suposta infração ao disposto no item 7 da NBC TA 230 (R1):

⁸ Doc. nº 1774903, §§5.4.2 e 6.3.2.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

- (a) “[P]or lapso, a equipe de auditoria verificou a competência do avaliador externo contratado mas acabou não incluindo essa avaliação nos papéis de trabalho. A evidência de que essa avaliação efetivamente ocorreu antes da elaboração do relatório de auditoria é o fato de que o avaliador de fato é competente para realizar avaliação do ativo, bem como o fato de que a Crowe menciona nos papéis de trabalho o recebimento do laudo de avaliação”; e
- (b) “Caso [a SSR] ainda considere que houve irregularidade [...], cumpra apontar que se trata de falha pontual, [que] não pode ser confundida com a inadequação dos sistemas, controles ou procedimentos”. Assim, isoladamente, o episódio “não pode ser utilizado como fundamento para alegar a inadequação dos procedimentos de auditoria adotados pela Crowe, nem para a instauração de processo administrativo sancionador”;
- (iii) Em relação à suposta infração ao disposto nos itens 14 e A56 da NBC TA 540 (R2), a Área Técnica “não pode presumir que a equipe de auditoria da Crowe não avaliou as estimativas anteriores de avaliação do ativo”. Além disso, a validação das premissas e da metodologia de cálculo adotadas, realizada pela Auditora, “inclui a análise dos dados históricos do Fundo e revalidação de estimativas”.
- (iv) Subsidiariamente, não há justa causa para a instauração de PAS, uma vez que “os questionamentos trazidos [pela SSR], devidamente esclarecidos, não apresentam materialidade delitiva suficiente para tal, tendo em vista que não causaram lesão juridicamente relevante ao bem jurídico tutelado”. Alternativamente, devem ser adotados “mecanismos alternativos de supervisão”.

19. Não convencida da regularidade da conduta, a Acusação repisou os argumentos antes apresentados e acrescentou, “no que diz respeito ao argumento de ausência de justa causa para a instauração do Termo de Acusação, [que] o SCP FII possuía 4.801 cotistas (4.798 pessoas físicas e 3 pessoas jurídicas não financeiras) [e que] o SHOPPING CENTER PIEDADE, ativo envolvido, representava, na data-base, 97,44% do Patrimônio Líquido do Fundo”⁹.

IV. DEFESA

20. Devidamente citados¹⁰, os Acusados apresentaram suas razões conjuntas de defesa¹¹, em que repisaram os argumentos apresentados em sede de manifestações prévias, em especial a suposta congruência entre os procedimentos realizados e os resultados obtidos. Em outras palavras, os Acusados entendem que, para questionar a suficiência da análise do laudo de

⁹ Doc. nº 1774903, §7.5.

¹⁰ Docs. nº 2078035 e 2078048.

¹¹ Doc. nº 2161773.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

avaliação, seria necessário que a Acusação apontasse indícios de irregularidades neste mesmo documento. Ao adotar conduta diversa, a Acusação teria invertido o ônus probatório.

21. Ao final, os Acusados pleiteiam a absolvição dos Acusados, pela ausência de irregularidades ou, subsidiariamente, “*ante a aplicação do princípio da insignificância*”. Em caso de procedência da Acusação, requerem a aplicação da penalidade de advertência ou, do contrário, de circunstâncias atenuantes.

V. **FORMALIDADES**

22. Parecer da PFE positivo.

23. Fui designado Relator deste PAS em Reunião do Colegiado de 03/12/2024¹².

Rio de Janeiro, 15 de abril de 2025.

João Accioly

Diretor Relator

¹² Doc. nº 2212251.