



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

Relator: Diretor João Accioly

VOTO

I. SÍNTESE DAS ACUSAÇÕES

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):

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);

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);

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).

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. MÉRITO

• *Deixar de realizar procedimentos de avaliação*

4. Os laudos de avaliação dos ativos não foram alvo de ressalvas pela Acusação. Entretanto, ao contrário do que afirmam os Acusados, isso não é suficiente para demonstrar que os laudos foram efetivamente analisados pela firma de auditoria, este sim objeto da Acusação.

5. Inicialmente, o fato de os laudos de avaliação estarem anexados à pasta de trabalho não demonstra que a Auditora os tenha analisado. Não localizei demonstração dos procedimentos de revisão que a Auditoria se teria proposto a adotar, nem da execução de tais procedimentos. Se não houve os procedimentos de verificação das estimativas dos laudos, há **violação aos itens 9 e 11 da TA 540**.

6. É verdade que, como diz a Defesa, a ausência de prova não é prova da ausência. Mas a conduta que a Acusação imputa é omissiva (deixar de adotar os procedimentos), e apoia-se nos indícios que identificou – nomeadamente, a falta de papéis de trabalho que descrevessem esses procedimentos. Assim, caberia à Defesa apresentar prova da presença – ou indícios suficientes de que tenha realizado os procedimentos. Porém, não identifiquei a demonstração de que teria avaliado a razoabilidade das premissas, tais como a taxa mínima de atratividade de 11,5% e a desconsideração dos efeitos da pandemia.

7. Há um subjetivismo no que seriam as qualificações “*apropriadas*” e “*suficientes*”, usados nessas (e em tantas outras) normas contábeis. É importante respeitar a avaliação profissional dos auditores. Mas tais adjetivos dependem de que tenha havido as análises, para que possam merecer a avaliação profissional de sua adequação, suficiência, propriedade etc. Não se está aqui discordando do julgamento profissional. As normas não foram descumpridas porque este julgador decidiu fazer uma avaliação diferente da dos auditores. Entendo-as descumpridas porque a Acusação deixou suficientemente evidenciado que os auditores não chegaram a fazer qualquer avaliação sobre as premissas dos laudos.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

8. Trato agora da alegação dos Defendentes de que teriam feito essa validação e a evidência seria o fato de o próprio laudo não conter erros. É um indício, reconheço. Não é prova porque laudo poderia ter já sido elaborado adequadamente, e assim estar isento de erros, independentemente de qualquer ressalva ou correção determinada pela firma de auditoria. Uma hipótese de não haver **documentação** dos procedimentos, mas ainda assim ser possível mostrar que os auditores fizeram suas validações, seria, por exemplo, se um laudo tivesse duas versões: uma com erros e outra corrigida. Mas por si só esse indício me parece inconclusivo.

9. Ademais, a Acusação diretamente questionou quais teriam sido os procedimentos e os Defendentes não trouxeram alegações aplicáveis, nem mesmo descrição do que teria sido feito que pudesse atestar sua alegação de que adotaram procedimentos de validação. Dessa forma, pelo que consta dos autos não me parece possível inferir ter sido feito qualquer procedimento de validação das premissas apontadas pela Acusação.

- ***Deixar de documentar os procedimentos de validação***

10. Com relação aos **itens 5 e 8 da NBC TA 230**, entendo não poder ser caracterizada a infração no caso dos autos. Por um lado, a conduta aqui imputada trata, em suma, da ausência de documentação sobre os procedimentos realizados na avaliação do relatório econômico. Por outro lado, é a própria Acusação quem nega a execução mesma desses procedimentos – e a meu ver o demonstra satisfatoriamente, como afirmei na subseção anterior ao concluir pela infração aos itens 9 e 11 da NBC TA 540 (R2).

11. Não me parece possível exigir o registro do que não foi feito. Ressalto, porém, que se a conclusão dos itens 9 e 11 fosse diversa, a caracterização dos itens 5 e 8 seria patente, pois seria o caso de os Defendentes terem adotado os procedimentos de validação, mas não os terem documentado. Parece-me mais provável que não tenham documentado suas análises porque as não fizeram, do que supor que as teriam feito, mas não as documentado¹.

- ***Preparar intempestivamente a documentação de auditoria***

12. Considero que o **item 7 da NBC TA 230 foi descumprido**, pois, a despeito de os Defendentes alegarem que a competência do avaliador externo havia sido verificada durante a auditoria, os Acusados admitem que os documentos comprobatórios deste procedimento não foram tempestivamente juntados à pasta de trabalho.

- ***Deixar de revisar avaliações anteriores***

13. Entendo não ter razão a Acusação quanto ao suposto descumprimento **da norma do item 14 da TA 540**. Seu texto é claro ao exigir a revisão do resultado de estimativas anteriores, mas dado que a própria **avaliação** dos ativos era feita pela administração dos Fundos de dois

¹ Houvesse indícios mínimos de efetiva análise, meu entendimento seria inverso, i.e., cumprimento dos itens relativos a fazer a análise (9 e 11 da TA 540) e descumprimento dos relativos a documentar a análise (5 e 8 da TA 230). Digo mínimos no sentido de suficientes para me gerar dúvida, que se resolve em favor do acusado. Dito isso, e sem prejuízo do princípio da verdade material e suas consequências processuais, não identifiquei nos autos, devida e tempestivamente apresentados, elementos que me parecessem indícios dessa atividade.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

em dois anos, a estimativa anterior não seria a do ano anterior, como pressupôs a Acusação, mas sim a de dois anos antes – do que a Acusação não trata.

14. Quanto ao **item A56**, em linha com observação que fiz em caso recente², dispositivos como esse têm natureza meramente explicativa, sendo utilizados para complementar o texto de outros itens. Não obrigam nem proíbem condutas, sendo impossível (de um ponto vista lógico) sua violação – assim como seu cumprimento. Note-se que isto nada diz sobre a conduta dos Defendentes: as infrações aos objetos de que tratam esses dispositivos são perfeitamente possíveis de ocorrer, como ocorreria se houvesse infração, neste caso, ao item 14 – e mesmo havendo infração ao item 14, o A56 seguiria não infringido.

III. CONCLUSÃO E DOSIMETRIA

15. Sobre o princípio da insignificância, alegado pelos Acusados, entendo aplicável à infração do Item 7 da TA 230 no presente caso. Embora objetivamente tenha havido intempestividade na documentação da verificação do registro profissional de quem elaborou os laudos, isso em nada prejudica a verificação dos procedimentos de auditoria realizados quanto a tal aspecto. Assim, essa violação não implicará quantificação adicional na definição da pena-base.

16. Quanto aos demais itens, embora não tenha havido distorções relevantes nos laudos, as infrações tratam justamente dos procedimentos voltados a identificar tais distorções. Dado que a auditoria independente é obrigatória, impondo significativos custos aos investidores sob a premissa de aumentar a confiabilidade das demonstrações financeiras, a falha na adoção desses procedimentos é relevante – ainda mais quando se trata dos principais ativos dos fundos.

17. Voto pela absolvição dos Defendentes das acusações de violação ao art. 20 da ICVM 308 por infração aos itens 5 e 8 da NBC TA 230 (R1), itens 14 e A56 da NBC TA 540-R2.

18. Voto pela condenação da Crowe e de Fabio Pino pela violação do disposto no art. 20 da ICVM 308, por infração aos itens 9 e 11 da NBC TA 540-R2 e 7 da NBC TA 230-R1. Em linha com o precedente já mencionado (§14), estipulo como penas-base a multa de R\$ 200 mil para a pessoa jurídica e R\$ 100 mil para a pessoa natural³. Esta tem redução de 15% pelos bons antecedentes de Fabio. Assim, voto pela aplicação de multa no valor no valor de R\$ 200.000,00 para a Crowe e de R\$ 85.000,00 para Fabio Debiaze Pino.

Rio de Janeiro, 15 de abril de 2025.

João Accioly
Diretor Relator

² PAS CVM nº 19957.005233/2024-11, de minha relatoria, j. em 25/2/2025.

³ Cujas condutas estão, ainda que sumariamente, descritas na peça acusatória ao apontar que assinou os relatórios e, além de não alegar a preliminar de falta de individualização de conduta, o Acusado reconhece como suas as condutas imputadas pela Acusação à pessoa jurídica.