



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

### PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

#### PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM 19957.014229/2023-55 SUMÁRIO

##### PROPONENTES:

**MOORE METRI AUDITORES LTDA.**  
**MOACIR LUCINDO**

##### ACUSAÇÃO:

Infração, em tese, ao art. 20<sup>[1]</sup> da Instrução CVM nº 308/1999 ("ICVM 308"), revogada pela Resolução CVM nº 23/2021 ("RCVM 23"), no que diz respeito à inobservância, em tese, do disposto nas normas brasileiras de contabilidade para auditoria independente de informação contábil histórica ("NBC TA"), deixando de aplicar, em tese, quando da realização de auditoria independente, os itens 9, 11 e 14 da NBC TA 540 (R2)<sup>[2]</sup>.

##### PROPOSTA:

Pagar à CVM o total de **R\$ 106.500,00** (cento e seis mil e quinhentos reais), **em parcela única**, sendo **R\$ 71.000,00** (setenta e um mil reais) pela **MOORE METRI AUDITORES LTDA.** e **R\$ 35.500,00** (trinta e cinco mil e quinhentos reais) por **MOACIR LUCINDO**, **cumulativamente com obrigação de não fazer, assumida por ambos, consistente essencialmente na abstenção de atuar, pelo período de um ano, em atividades de auditoria junto a entidades integrantes do mercado de valores mobiliários, sujeitas à regulação e à fiscalização da CVM.**

##### ÓBICE JURÍDICO:

NÃO

##### PARECER DO COMITÊ:

REJEIÇÃO

#### PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM 19957.014229/2023-55

## PARECER TÉCNICO

1. Trata-se de proposta de Termo de Compromisso ("TC") apresentada por **MOORE METRI AUDITORES LTDA.** ("MOORE METRI" ou "AUDITOR") e **MOACIR LUCINDO**, conjuntamente denominados "PROPONENTES", **em fase sancionadora**, no âmbito de processo decorrente de acusação lavrada pela Superintendência de Supervisão de Riscos Estratégicos ("SSR" ou "Área Técnica"), que identificou o possível cometimento, pelos PROPONENTES, de infração ao art. 20 da ICVM 308, revogada pela RCVM 23, **no qual não constam outros acusados**.

### ORIGEM<sup>[3]</sup>

2. O Termo de Acusação teve origem em supervisão, no âmbito do Plano Bienal de Supervisão Baseada em Risco (SBR), com foco na auditoria das demonstrações contábeis, relativas a 31.12.2020<sup>[4]</sup>, do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA ("FUNDO"), realizada pela MOORE METRI. A supervisão concentrou-se na avaliação dos papéis de trabalho relacionados à verificação da existência e da precificação dos ativos para investimento do FUNDO, especificamente os empreendimentos Torres New York e Los Angeles.

3. O Relatório de Auditoria emitido foi assinado por MOACIR LUCINDO, responsável técnico do AUDITOR, em 23.03.2021.

### DOS FATOS

4. Os ativos analisados teriam apresentado o seguinte histórico de taxa de vacância:

ANO	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Taxa de Vacância (%)</b>	13,37	19,02	39,76	36,63	36,94

5. O AUDITOR classificou o item "Determinação do valor justo para propriedades para investimento" como "Principal Assunto de Auditoria" no Relatório de Auditoria das referidas demonstrações contábeis, devido à representatividade do valor justo das propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do FUNDO, tendo ressaltado que:

- a. a complexidade da metodologia de mensuração que havia sido utilizada e o alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento tornavam os ativos significativos;
- b. a administradora do FUNDO contratava especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano e era utilizada metodologia de Fluxo de Caixa Descontado;

- c. os procedimentos de auditoria adotados incluíram a análise e o cruzamento das informações constantes no laudo de avaliação de especialista externo, bem como a revisão da metodologia e do modelo utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação das premissas utilizadas;
- d. teria considerado o cruzamento das informações apresentadas para se certificar quanto à exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela administradora do FUNDO ao avaliador externo e utilizados na mensuração; e
- e. havia avaliado a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas em nota explicativa.

6. Em resposta ao Ofício de Manifestação Prévia encaminhado pela SSR, o AUDITOR esclareceu que, ao mencionar na conclusão a expectativa da administração de normalização da taxa de ocupação dos imóveis, seu objetivo teria sido o de destacar que a equipe de auditoria questionara as premissas adotadas pela administração com o intuito de fundamentar a avaliação da estimativa de valor justo das propriedades para investimento do FUNDO. Acrescentou, ainda, que, ao revisar essas premissas e recalcular as projeções constantes no laudo de avaliação, verificou-se que, embora o relatório mencionasse a adoção de uma taxa de vacância estabilizada em 5% da receita para o ano de 2021 (início da projeção), a taxa efetivamente utilizada foi de 24,89% — valor muito próximo ao observado em 2020.

7. O AUDITOR apresentou o cálculo do fluxo de caixa descontado, considerando taxa constante de vacância de 10%, no valor de R\$ 321.576.153,00 (trezentos e vinte e um milhões, quinhentos e setenta e seis mil e cento e cinquenta e três reais), tendo justificado que, com a adoção da referida premissa, a diferença recalculada do fluxo de caixa descontado aumentaria de R\$ 4.702 mil, valor identificado nos papéis de trabalho como imaterial, para R\$ 11.494 mil, valor que continuaria inferior à materialidade de R\$ 15.515.025,00 (quinze milhões, quinhentos e quinze mil e vinte e cinco reais) estabelecida nos trabalhos de auditoria.

8. Em relação à avaliação das estimativas de períodos anteriores, o AUDITOR teria destacado que o assunto havia sido considerado durante a revisão analítica de planejamento visando a determinação dos riscos associados às estimativas aplicadas no ano de 2019, e que, durante a revisão, teria identificado as estimativas e premissas a serem utilizadas para o registro da avaliação a valor justo da propriedade de investimentos como um item crítico.

9. Além disso, o AUDITOR reforçou que, conforme o item 14 da NBC TA 540, a análise não teria a intenção de questionar os julgamentos relativos a estimativas contábeis de períodos anteriores, que teriam sido apropriadas com base nas informações disponíveis na época em que foram elaboradas.

## **DA MANIFESTAÇÃO DA ÁREA TÉCNICA**

### 10. De acordo com a SSR:

- a) preliminarmente, teriam sido analisadas a premissa de taxa de vacância utilizada pelo avaliador externo e a avaliação das estimativas de períodos anteriores, comparando-as com o resultado do período corrente;
- b) em relação à premissa de taxa de vacância utilizada pelo avaliador externo, a vacância dos imóveis nos anos de 2018, 2019 e 2020 teria sido de, respectivamente, 13,37%, 19,02% e 38,76% (a taxa de vacância referente a 2020 era esperada, em consequência da pandemia de COVID-19, e as taxas referentes aos anos de 2018 e 2019, anteriores à pandemia, já haviam superado o patamar de 5% utilizado como premissa no laudo de avaliação);
- c) O AUDITOR não teria apresentado evidências de que realizou procedimentos de validação da referida premissa, limitando-se a mencionar que as taxas de ocupação informadas haviam sido significativamente reduzidas em razão da COVID-19, e que a expectativa da administração era a de que essas taxas se normalizassem futuramente (dessa forma, em tese, teria deixado de cumprir os itens 9 e 11 da norma NBC TA 540 (R2), que dispõem sobre a necessidade de o auditor avaliar, entre outros requisitos, as premissas adotadas pela administração na elaboração das estimativas contábeis, a fim de verificar se seriam razoáveis ou apresentariam distorção);
- d) o impacto da premissa de taxa de vacância no fluxo de caixa descontado teria sido simulado utilizando-se percentuais que, em tese, refeririam-se a um período de normalidade, pois seriam valores históricos anteriores à pandemia de COVID-19 (13,37% e 19,02%, referentes a 2018 e 2019, respectivamente);
- e) fora acrescentada à análise, pela SSR, uma terceira taxa intermediária de 15,00% e, adicionalmente, teriam sido consideradas as mesmas premissas adotadas pelo AUDITOR: (i) taxa de desconto de 8,75%; (ii) taxa de capitalização de 8,25%; e (iii) taxa de vacância no primeiro ano do fluxo de 24,89%;

Fluxo de Caixa	R\$ 346.886.874,00
Valor Laudo Avaliação (VLA)	R\$ 333.070.000,00
<b>Materialidade</b>	<b>R\$ 15.515.025,00</b>

<b>Taxa de Vacância</b>	<b>VPL (R\$)*</b>	<b>VLA-VPL (R\$)</b>
AUDITOR - 10% (após ofício SSR)	321.576.153,00	11.493.848,00
Simulação SSR - 13,37%	<b>313.661.901,00</b>	<b>19.408.089,00</b>
Simulação SSR - 15,00%	<b>310.976.078,00</b>	<b>22.093.922,00</b>
Simulação SSR - 19,02%	<b>304.335.853,00</b>	<b>28.734.147,00</b>

\*Valor Presente Líquido

- f) todas as diferenças apuradas, considerando-se os percentuais anteriores à pandemia de COVID-19, bem como a taxa intermediária, apresentadas na coluna “Diferença VLA-VPL”, no quadro acima, teriam superado a materialidade de R\$ 15.515.025,00 (quinze milhões, quinhentos e quinze mil e vinte e cinco reais) estabelecida nos trabalhos de auditoria;
- g) a precisão do valor justo atribuído aos imóveis não foi avaliada em razão: (i) da incerteza inerente às estimativas; (ii) da ausência de dados suficientes para subsidiar tal análise; e (iii) do fato de essa verificação não ter feito parte do escopo da supervisão realizada;
- h) o AUDITOR não teria consignado análise aprofundada nos papéis de trabalho apresentados, excetuando-se a comparação da receita de aluguel no primeiro ano do fluxo com a receita nominal no exercício de 2020;
- i) em relação à avaliação das estimativas de períodos anteriores em comparação com o resultado do período corrente, o item 13-a) do Ofício Circular 2020/CVM/SNC/GNA 01 apresenta as seguintes orientações:

(...)

**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;

(...)

- j) ainda, o item 14 da NBC TA 540 (R2) dispõe 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.

- k) o AUDITOR teria descumprido, em tese, o item 14 da norma NBC TA 540 (R2), pois não teriam sido localizadas, nos documentos e nas respostas encaminhadas, menção e evidências de procedimentos que comprovassem a revisitação do resultado das estimativas contábeis anteriores, o que teria auxiliado na identificação e na avaliação dos riscos de distorção relevante no período corrente; e
- l) o AUDITOR não teria conseguido realizar procedimentos de auditoria suficientes em 99,1% dos ativos (propriedades para investimento) do FUNDO para obter o conforto de auditoria.

## **DA RESPONSABILIZAÇÃO**

11. Ante o exposto, a SSR propôs a responsabilização de **MOORE METRI** e **MOACIR LUCINDO** por infração, em tese, ao disposto no art. 20 da ICVM 308, revogada pela RCMV 23, em razão da suposta inobservância das normas brasileiras de contabilidade para auditoria independente de informação contábil histórica, deixando de aplicar, em tese, quando da realização dos trabalhos de auditoria independente no FUNDO, os itens 9, 11 e 14 da NBC TA 540 (R2).

## **DA PROPOSTA INICIAL DE CELEBRAÇÃO DE TERMO DE COMPROMISSO**

12. Em 20.10.2023, os PROPONENTES protocolaram nesta CVM **proposta de pagamento** do total de **R\$ 7.500,00** (sete mil e quinhentos reais), **em parcela única**, para celebração de Termo de Compromisso, **dos quais R\$ 5.000,00** (cinco mil reais) seriam pagos pela **MOORE METRI**, e **R\$ 2.500,00** (dois mil e quinhentos reais) por **MOACIR LUCINDO**.

13. Os PROPONENTES afirmaram que não teria ocorrido descumprimento dos itens 9, 11 e 14 da NBC TA 540 (R2), uma vez que a metodologia que havia sido aplicada para a avaliação das propriedades teria seguido práticas reconhecidas no mercado (e foi considerada adequada), incluindo a utilização da taxa de vacância estabilizada pelo avaliador externo, que reflete as melhores premissas econômicas e imobiliárias vigentes, e que as preocupações apresentadas pelo auditor quanto às premissas utilizadas foram devidamente levantadas e discutidas, sem que se tenha configurado qualquer inobservância dos padrões contábeis aplicáveis e de normas de auditoria.

14. Os PROPONENTES alegaram ainda que: a) não teria ocorrido a prática sistemática de infrações; b) não teria sido identificado prejuízo, nem obtenção de vantagens indevidas; c) não haveria danos à imagem do mercado de valores mobiliários, fraude, ocultação de informações ou violação de deveres fiduciários; e d) teriam cooperado integralmente com a CVM durante todo o processo de fiscalização e inspeção, atendendo prontamente a todas as solicitações.

#### **DA MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA - PFE/CVM**

15. Em razão do disposto no art. 83 da Resolução CVM nº 45/2021 (“RCVM 45”), conforme PARECER n. 00079/2021/GJU-2/PFE-CVM/PGF/AGU e seus 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, e no art. 82 da RCVM 45, os aspectos legais da proposta de TC apresentada, tendo opinado **pela possibilidade de celebração, exclusivamente no que toca aos requisitos legais pertinentes.**

16. Em relação aos incisos I (cessação da prática) e II (correção das irregularidades) do art. 82, a PFE/CVM destacou que:

[...]

No que toca ao requisito previsto no inciso I, registra-se, desde logo, o entendimento da CVM 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[1]”.

Considerando-se que as apurações efetuadas abrangem um período de tempo específico, de acordo com o explicitado acima (notadamente, violação das normas brasileiras de contabilidade para auditoria independente de informação contábil histórica relativas às demonstrações contábeis do FII Projeto Água Branca, de 31.12.2020), não se encontra indícios de continuidade infracional, exclusivamente com base nas informações constantes no PAS, a impedir a celebração dos termos propostos.

Relativamente à correção das irregularidades, requisito inculpido no inciso II, observa-se que não foi apresentada proposta nesse sentido. Nada obstante, de se registrar que a Superintendência de Normas Contábeis e de Auditoria - SNC possui posicionamento, manifestado por meio do Ofício Interno nº 9/2022/CVM/SNC/GNA (...), anexo ao NUP 19957.009070/2021-95, no sentido de que “a opinião emitida pelo auditor independente em seu relatório de

auditoria não é passível de reparação ou conserto. Seus efeitos são irreversíveis, posto que pode ter influenciado decisões diversas sem que os auditores tenham obtido segurança razoável para o embasamento de sua opinião. Ou seja, não há como reparar o potencial dano causado”.

O entendimento foi corroborado pela SSR, a qual, por meio do Ofício Interno (...), após questionamento por parte desta PFE-CVM, esclareceu que “Em resposta ao OFÍCIO n. 00125/2024/GJU - 2/PFE-CVM/PGF/AGU (...), sobre a possibilidade/utilidade de correção das irregularidades, no caso concreto, relativamente aos trabalhos de auditoria independente desenvolvidos no FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA, esta Superintendência alinha-se com a posição da SNC manifestada por meio do Ofício Interno nº 9/2022/CVM/SNC/GNA (...), anexo ao NUP 19957.009070/2021-95 (...)”.

Dessarte, a questão se resolve mediante indenização por danos difusos ao mercado de valores mobiliários.

Nesse contexto, a minuta em análise contempla, nos termos expostos no item I do presente parecer, proposta indenizatória no montante de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), dos quais R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) seriam de responsabilidade da Moore Metri Auditores Ltda., e R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) de responsabilidade de Moacir Lucindo, a ser utilizado pela CVM segundo seu exclusivo critério.

[...]

[...] não se vislumbra a ocorrência de prejuízos mensuráveis, com possível identificação dos investidores lesados, à luz das conclusões do Termo de Acusação apresentado pela SSR, a desautorizar a celebração do compromisso mediante a formulação de proposta indenizatória exclusivamente à CVM.

[...] observa-se que a existência de danos difusos mostra-se incontestável, dada a importância para os acionistas e para o mercado de valores mobiliários de um sistema de auditoria independente como suporte ao órgão regulador, bem como a figura do auditor independente como elemento imprescindível para a credibilidade do mercado e como instrumento de inestimável valor na proteção dos investidores, já que sua função é zelar pela fidedignidade e confiabilidade das demonstrações contábeis da entidade auditada.



Dito isso, não se pode deixar de ressaltar que os valores ofertados encontram-se muito aquém daqueles que vêm sendo negociados pelo Comitê de Termo de Compromisso em hipóteses análogas à presente[3], fato que aponta para insuficiência da proposta indenizatória formulada.

[...]

Deve-se atentar, ainda, para a gravidade das infrações imputadas, bem como a necessidade de desestimular práticas futuras da mesma natureza, matéria afeta à discricionariedade na celebração do termo.

### III - CONCLUSÃO

[...] opina-se pela possibilidade de celebração do Termo de Compromisso, exclusivamente no que toca aos requisitos legais pertinentes, desde que, previamente à celebração, seja verificada a adequação da proposta no que concerne à suficiência da indenização, em linha com a jurisprudência administrativa acerca do tema, conforme considerações efetuadas no item precedente.

### **DA NEGOCIAÇÃO DA PROPOSTA DE TERMO DE COMPROMISSO**

17. O Comitê de Termo de Compromisso (“Comitê” ou “CTC”), em reunião realizada em 03.12.2024<sup>[5]</sup>, ao analisar a proposta de Termo de Compromisso apresentada pelos PROPONENTES, tendo em vista: (a) o disposto no art. 83 c/c o art. 86, *caput*, da RCVm 45; e (b) o fato de a Autarquia já ter celebrado TC em casos de infração, em tese, ao disposto no art. 20 da RCVm 23, como, por exemplo, no Processo Administrativo Sancionador (“PAS”) 19957.009327/2023-71 (decisão do Colegiado de 13.06.2024, disponível em [https://conteudo.cvm.gov.br/decisoes/2024/20240613\\_R1/20240613\\_D3080.html](https://conteudo.cvm.gov.br/decisoes/2024/20240613_R1/20240613_D3080.html))<sup>[6]</sup>, entendeu que seria possível discutir a viabilidade de um ajuste para o encerramento antecipado do caso em tela. Assim, consoante faculta o disposto no art. 83, §4º, da RCVm 45, o CTC decidiu **negociar** as condições da proposta apresentada.

18. Considerando, em especial: (a) o disposto no art. 86, *caput*, da RCVm 45; (b) a fase em que se encontra o processo (sancionadora); (c) o fato de a conduta ter sido praticada após a entrada em vigor da Lei nº 13.506/2017 e de existirem novos parâmetros balizadores para negociação de solução consensual desse tipo de caso; (d) **o enquadramento da conduta em tese no Grupo IV do Anexo A da RCVm 45**; e (e) o histórico dos PROPONENTES<sup>[7]</sup>, **o Comitê propôs o aprimoramento da proposta** apresentada, com a assunção de obrigação pecuniária, em parcela única, **no valor de R\$ 277.500,00** (duzentos e setenta e sete mil e quinhentos reais) para

a infração, em tese, ao art. 20 da RCVM 23, **sendo R\$ 185.000,00** (cento e oitenta e cinco mil reais) **para MOORE METRI e R\$ 92.500,00** (noventa e dois mil e quinhentos reais) para **MOACIR LUCINDO**, montante que, no caso concreto, entendeu que seria a contrapartida adequada e suficiente para desestimular práticas semelhantes, em atendimento à finalidade preventiva do instituto de que se cuida, inclusive por ter a CVM, entre os seus objetivos legais, a promoção da expansão e do funcionamento eficiente do mercado de capitais (art. 4º da Lei n.º 6.385/76), que está entre os interesses difusos e coletivos no âmbito de tal mercado.

19. Em 04.12.2024, foi enviado Comunicado de Negociação para os PROPONENTES com a proposta de aprimoramento do inicialmente proposto.

20. Tempestivamente, em 18.12.2024, os PROPONENTES **enviaram uma nova proposta de pagamento**, em parcela única, do total de **R\$ 69.375,00** (sessenta e nove mil e trezentos e setenta e cinco reais), sendo **R\$ 46.250,00** (quarenta e seis mil e duzentos e cinquenta reais) **pela MOORE METRI e R\$ 23.125,00** (vinte e três mil e cento e vinte e cinco reais) **por MOACIR LUCINDO, o qual assumiria, também, a obrigação de não fazer, que consistiria em deixar de exercer, por 2 anos, a função/cargo de responsável técnico, ou** adotar quaisquer atos que, direta ou indiretamente, lhe fossem inerentes, de qualquer sociedade de auditoria, em auditorias de companhias abertas e demais entidades integrantes do Mercado de Valores Mobiliários, submetidas à regulação e fiscalização da CVM.

21. Os PROPONENTES alegaram, ainda, que o valor de aprimoramento proposto pelo CTC seria excessivo, pois:

- a) seriam primários, uma vez que a empresa atua no mercado de auditoria há mais de 30 (trinta) anos e nunca recebera quaisquer notificações de qualquer parte ou outro regulador;
- b) a empresa não é de grande porte, haja vista o faturamento da MOORE METRI com serviços de auditoria em 2023, que teria sido de R\$ 1.957.388,00 (um milhão, novecentos e cinquenta e sete mil e trezentos e oitenta e oito reais), conforme constaria no Informe Anual de Auditor Independente enviado à CVM, e a proposta de aprimoramento do CTC representaria aproximadamente 14% desse valor;
- c) o processo atual trataria de descumprimento/equívoco relacionado a apenas uma das estimativas avaliadas (NBC TA 540): o PAS 19957.010154/2021-71, citado no Parecer 00079/2024/GJU-2/PFE como análogo teria apresentado potenciais inconsistências em mais de 190 (cento e noventa) itens de diversas normas, enquanto no presente caso seriam em 3 (três) itens de uma única norma (para somente uma das estimativas, das diversas que teriam sido analisadas na auditoria); e
- d) existiria o compromisso de aperfeiçoar a equipe, já que o AUDITOR teria

implementado a ferramenta MQM (Moore Quality Management), desenvolvida pela Moore Global, para atender aos critérios da ISQM 1.

22. O Comitê, na reunião realizada em 14.01.2025<sup>[8]</sup>, reiterou a proposta anterior e entendeu que parte da obrigação pecuniária poderia ser convolada em afastamento de modo que, alternativamente, o aprimoramento da proposta apresentada poderia ser realizado com a assunção das seguintes obrigações: (a) **obrigação pecuniária**: em parcela única, **no valor total de R\$ 220.500,00** (duzentos e vinte mil e quinhentos reais), **sendo R\$ 185.000,00** (cento e oitenta e cinco mil reais) **para MOORE METRI AUDITORES LTDA.** e **R\$ 35.500,00** (trinta e cinco mil e quinhentos reais) **para MOACIR LUCINDO**; e (b) **obrigação de não fazer para MOACIR LUCINDO: não exercer, pelo período de 1 (um) ano**, contado a partir de 10 (dez) dias úteis da publicação do Termo de Compromisso na seção “Diário Eletrônico” da página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos do art. 91 da RCVM 45, a função/cargo de responsável técnico de qualquer sociedade de auditoria, em auditorias de companhias abertas e demais entidades integrantes do mercado de valores mobiliários, bem como, nesse período de tempo, estaria impedido de adotar quaisquer atos que, direta ou indiretamente, sejam inerentes à função/cargo de responsável técnico, como, por exemplo, emitir ou assinar relatórios de auditoria relacionados a entidades no âmbito do mercado de valores mobiliários, submetidas à regulação e fiscalização da CVM.

23. Em 15.01.2025, foi enviado novo Comunicado de Negociação para os PROPONENTES, informando-se da deliberação do CTC de 14.01.2025.

24. Em 22.01.2025, tempestivamente, os PROPONENTES enviaram a terceira proposta de celebração de TC no âmbito do presente PAS propondo: (a) **pagar**, em parcela única, o total de **R\$ 138.750,00** (cento e trinta e oito mil e setecentos e cinquenta reais), **sendo R\$ 116.250,00** (cento e dezesseis mil e duzentos e cinquenta reais) **pela MOORE METRI e R\$ 22.500,00** (vinte e dois mil e quinhentos reais) **por MOACIR LUCINDO**, e (b) **obrigação de não fazer** pelo sócio **MOACIR LUCINDO, que deixaria de exercer por um ano** a função/cargo de responsável técnico de qualquer sociedade de auditoria, em auditorias de companhias abertas.

25. Os PROPONENTES alegaram, ainda, que tal proposta estaria alinhada à função pedagógica e preventiva das sanções administrativas, conforme estabelecido no artigo 3º, parágrafo único da RCVM 45, e solicitaram que fossem considerados os argumentos apresentados, reduzindo-se a “penalidade” de forma que fosse proporcional ao porte da empresa, à gravidade do caso e à alegada ausência de prejuízos ao mercado.

26. O Comitê, em 28.01.2025<sup>[9]</sup>, deliberou reiterar a proposta anterior pelos seus próprios e jurídicos fundamentos, tendo os PROPONENTES sido comunicados no dia seguinte.

27. Em 12.02.2025, os PROPONENTES, tempestivamente, protocolaram a quarta proposta para solução consensual do presente caso. Nessa proposta, a **MOORE METRI, além de observar a obrigação de não fazer imposta ao sócio MOACIR LUCINDO, comprometer-se-ia a não atuar, pelo período de um ano,** na auditoria de entidades do mercado de valores mobiliários sujeitas à regulação e fiscalização da CVM. A última data-base permitida para os trabalhos em andamento seria 31.12.2024, e o período de restrição se aplicaria às datas-base subsequentes, como, por exemplo, de 31.03.2025 a 31.03.2026.

28. Além da obrigação de não fazer, os PROPONENTES **ofereceram pagar** à CVM o **total de R\$ 106.500,00** (cento e seis mil e quinhentos reais), **sendo R\$ 71.000,00** (setenta e um mil reais) **pela MOORE METRI e R\$ 35.500,00** (trinta e cinco mil e quinhentos reais) **por MOACIR LUCINDO**.

29. Abaixo apresenta-se quadro consolidado com as quatro propostas apresentadas e as respectivas deliberações do CTC:

Proposta/deliberação CTC	Moore Metri	Moacir Lucindo
1ª Proposta – inicial	R\$ 5.000,00	R\$ 2.500,00
<b>CTC 03.12.2024 (negociação)</b>	<b>R\$ 185.000,00</b>	<b>R\$ 92.500,00</b>
2ª Proposta	R\$ 46.250,00	R\$ 23.125,00 + convolação 2 anos
<b>CTC 14.01.2025 (reiteração)</b>	<b>R\$ 185.000,00</b>	<b>R\$ 35.500,00</b> <b>+ convolação 1 ano</b>
3ª Proposta	R\$ 116.500,00	R\$ 22.500,00 + convolação 1 ano
<b>CTC 28.01.2025 (reiteração)</b>	<b>R\$ 185.000,00</b>	<b>R\$ 35.500,00</b> <b>+ convolação 1 ano</b>
4ª Proposta	R\$ 71.000,00 + convolação 1 ano	R\$ 35.500,00 + convolação 1 ano
<b>CTC 25.02.2025</b>	<b>REJEIÇÃO</b>	<b>REJEIÇÃO</b>

**DA DELIBERAÇÃO FINAL DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO**

30. O art. 86 da RCVM 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 <sup>[10]</sup> e a colaboração de boa-fé dos acusados ou investigados e a efetiva possibilidade de punição no caso concreto.

31. 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 TC 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.

32. Assim, e considerando que não foi aceita pelos PROPONENTES a proposta de aprimoramento do CTC, ficando, inclusive, os valores propostos e as condições de pagamento para a celebração de ajuste afastados daqueles utilizados pela CVM em casos semelhantes, o Comitê entendeu não ser conveniente e oportuna a celebração de TC.

## **DA CONCLUSÃO**

33. Em razão do acima exposto, o Comitê, por meio de deliberação ocorrida em 25.02.2025<sup>[11]</sup>, decidiu opinar junto ao Colegiado da CVM pela **REJEIÇÃO** da proposta de Termo de Compromisso apresentada por **MOORE METRI AUDITORES LTDA e MOACIR LUCINDO**.

*Parecer Técnico finalizado em 21.04.2025.*

---

[1] Art. 20. O Auditor Independente - Pessoa Física e o Auditor Independente - Pessoa Jurídica, todos os seus sócios e integrantes do quadro técnico deverão observar, ainda, as normas emanadas do Conselho Federal de Contabilidade - CFC e os pronunciamentos técnicos do Instituto Brasileiro de Contadores - IBRACON, no que se refere à conduta profissional, ao exercício da atividade e à emissão de pareceres e relatórios de auditoria.

[2] 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
- 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.

Conceito de “razoável”

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.

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.

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.

[3] As informações apresentadas nesse Parecer Técnico foram extraídas do Termo de Acusação elaborado pela SSR.

[4] A Superintendência de Securitização e Agronegócio ("SSE") **emitiu parecer** acerca da necessidade de republicação das demonstrações financeiras do período analisado, com base nos indícios apresentados no âmbito do presente PAS, **com o entendimento da necessidade de refazimento das referidas demonstrações** e, no âmbito de processo administrativo específico, estavam sendo realizadas diligências adicionais pela SSE junto ao administrador do FUNDO, incluindo a análise dos laudos de avaliação dos imóveis.

[5] Deliberado pelos membros titulares da SGE, SMI, SNC e pelos substitutos da SPS e da SEP.

[6] Trata-se de proposta conjunta de TC apresentada por Auditor e por seu responsável técnico, no âmbito de PAS instaurado pela Superintendência de Normas Contábeis e de Auditoria ("SNC"), por suposta inobservância das normas brasileiras de contabilidade para auditoria independente de informação contábil histórica, então vigentes, deixando de aplicar o item 11 da NBC TA 200 (R1), os itens 18, A116, A117 e A118 da NBC TA 540 (R1) para o ano de 2019, e os itens 22, 23 e 24 da NBC TA 540 (R2) para o ano de 2020, ao realizarem os trabalhos de auditoria sobre as demonstrações contábeis de Fundo de Investimento em Participações, em infração, em tese, ao disposto nos arts. 20 e 25, I, "a", da então vigente ICVM 308.

[7] MOORE METRI AUDITORES LTDA. e MOACIR LUCINDO não constam como acusados em outros processos sancionadores instaurados pela CVM. (Fonte: Sistema de Inquérito - INQ e Sistema Sancionador Integrado - SSI da CVM. Último acesso em 14.04.2025)

[8] Deliberado pelo membro titular da SPS e pelos substitutos da SGE, SMI, SNC e SEP.

[9] Deliberado pelos membros titulares de SGE, SMI, SPS e SEP, e pelo substituto da SNC.

[10] Vide N.R. 7.

[11] Deliberado pelos membros titulares de SGE, SPS e SEP, e pelos substitutos da SMI e da SNC.



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Soares Vieira, Superintendente**, em 07/05/2025, às 16:35, 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 07/05/2025, às 17:13, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Mauricio Novaes de Faria, Superintendente Substituto**, em 07/05/2025, às 17:23, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Pinheiro dos Santos, Superintendente Geral**, em 07/05/2025, às 18:19, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Andre Francisco Luiz de Alencar Passaro, Superintendente**, em 07/05/2025, às 18:37, 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](https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), informando o código verificador **2320714** e o código CRC **1EEB82E6**.  
*This document's authenticity can be verified by accessing [https://sei.cvm.gov.br/conferir\\_autenticidade](https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), and typing the "Código Verificador" **2320714** and the "Código CRC" **1EEB82E6**.*