



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº 19957.010029/2021-61

Reg. Col. 2649/22

Acusados: PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes S.A.

Claudia Eliza Medeiros de Miranda

Assunto: Apurar responsabilidade por suposta inobservância a regras constantes de Normas Brasileiras Técnicas de Auditoria (NBC TA), emanadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), em infração ao art. 20 da Instrução CVM nº 308/99.

Relator: Diretor Otto Eduardo Fonseca de Albuquerque Lobo

RELATÓRIO

I. OBJETO E ORIGEM

1. Trata-se de Processo Administrativo Sancionador (“PAS”) instaurado pela Superintendência de Normas Contábeis e de Auditoria (“SNC”, “Acusação” ou “Área Técnica”) para apurar eventuais responsabilidades de PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES S.A. (“PwC” ou “Auditor”) e de sua sócia responsável técnica, a sra. CLAUDIA ELIZA MEDEIROS DE MIRANDA (“Claudia Miranda” e, em conjunto à PWC, “Acusadas” ou “Defesa”), por suposta infração ao art. 20 da Instrução CVM nº 308/99, em vigor à época dos fatos, quando da auditoria independente das Demonstrações Contábeis (“DC”) do VINCE SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”), referente ao exercício findo em 31.12.2018.

2. Nos termos do referido dispositivo, caberia às Acusadas observarem “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”.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

3. A acusação é de que PwC e Claudia Miranda não teriam observado as regras contantes dos itens 4 da NBC TA 580 (R1); 5, 6 e 8 da NBC TA 230 (R1); 8, 9, A22, A27, A28, A31, A32, A33 e A39 ao A41 da NBC TA 540 (R1); e 11 e 17 da NBC TA 200 (R1), vigentes à época da referida auditoria Fundo, nos termos supramencionados, incorrendo, assim, em suposta infração ao art. 20 da Instrução CVM nº 308/99.

II. DOS FATOS

4. O presente PAS originou-se do Processo Administrativo CVM nº 19957.002520/2020-38 (“Processo Originário”), no âmbito do SBR, pelo qual a Área Técnica analisou o trabalho de auditoria realizado pela PwC nas DCs do Fundo para o exercício findo em 31.12.2018, “com foco na análise dos papéis de trabalho referentes à verificação da existência dos ativos e sua precificação, abrangendo ainda a análise da estrutura e conteúdo do relatório de auditoria frente às normas de auditoria aplicáveis”, conforme consta do Termo de Acusação¹.

5. O relatório da auditoria referente ao trabalho realizado pela PwC, nos termos supramencionados, foi assinado pela sra. Claudia Miranda, na condição de responsável técnica, em 29.01.2024.

6. No âmbito do Processo Originário, a Área Técnica encaminhou dois ofícios (“Ofícios”)² à PwC: (i) com solicitação da descrição dos procedimentos de auditoria aplicados para a verificação da adequação, existência e precificação dos ativos do Fundo, bem como da apresentação dos respectivos papéis de trabalho; e (ii) com questionamentos adicionais, relacionados aos trabalhos sobre as propriedades para investimentos do Fundo, respectivamente.

7. Da análise das respostas, com os respectivos documentos anexos, a Área Técnica concluiu ter havido falhas por parte de PwC, quando da realização da auditoria das DCs do

¹ Doc. 1406065.

² Foram encaminhados os seguintes ofícios:

(i) Ofício nº 125/2020/CVM/SNC/GNA, em 14.04.2020, com solicitação da descrição dos procedimentos de auditoria aplicados para a verificação da adequação, existência e precificação dos ativos do Fundo, bem como da apresentação dos respectivos papéis de trabalho. PwC respondeu a esse ofício em 07.05.2020; e

(ii) Ofício nº 239/2020/CVM/SNC/GNA, em 10.07.2020, em função da necessidade de esclarecimento de pontos que restaram obscuros, quando da resposta ao ofício anterior. PwC respondeu a esse segundo ofício em 06.08.2020.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

Fundo, nos seguintes pontos, os quais serão descritos com mais detalhes na seção “III-Acusação” abaixo:

- (a) análise da competência do avaliador externo³ dos ativos do Fundo;
- (b) obtenção de evidência de auditoria apropriada e suficiente em relação à variação do valor justo do Shopping Iguatemi Fortaleza, um ativo do Fundo;
- (c) inspeção das apólices de seguro dos shoppings (ativos do Fundo);
- (d) confirmação de existência dos ativos pela análise do Registro Geral de Imóveis (“RGI”);
- (e) acompanhamento dos números estimados pelo avaliador para o exercício analisado;
- (f) observação de dados e premissas constantes dos laudos preparados por CB Richard-Ellis (“CBRE”); e
- (g) procedimentos de auditoria para entendimento e validação dos controles internos da administração relacionados ao valor justo dos ativos reconhecidos como “Propriedade para Investimento – PPI”.

8. As Acusadas, por sua vez, representadas por “Trindade Sociedade de Advogados” apresentaram razões de defesa⁴ com respectivos anexos⁵, as quais serão expostas na seção “V- Razões de Defesa”, mais abaixo.

III. ACUSAÇÃO

III.1 – Quanto à análise da competência do avaliador externo

9. Segundo a Acusação, embora PwC tenha informado em seu papel de trabalho que teria avaliado a competência do avaliador externo (CB Richard-Ellis - CBRE) em EGA⁶ específico, o procedimento em si de avaliação não constava registrado nos seus papéis de

³ Nos termos do item 8.2 do Relatório de Auditoria (Doc. 1401841, p.28), em 31/12/2018, os imóveis (ativos do Fundo) foram avaliados por CB Richard-Ellis (“CBRE”), que emitiu Laudos de Avaliação na respectiva data, aprovados pelo Administrador. Mais precisamente, o avaliador foi CBRE Consultoria do Brasil Ltda, empresa integrante do CBRE Group., Inc.

⁴ Doc. 1496406.

⁵ Doc. 1496407.

⁶ EGA – Assim chamada de “Estratégia Global de Auditoria”, é o instrumento que define o alcance, a época e a direção da auditoria, parâmetros essenciais para orientar o desenvolvimento do plano de auditoria.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

trabalho analisados pela Área Técnica.

10. Perguntada sobre o tema, PwC teria respondido que obteve representação da Administração do Fundo sobre o uso de especialistas e sua concordância sobre as constatações alcançadas pelo avaliador, sua competência e capacitação, e, assim, teria considerado tal manifestação suficiente, “visto que a CBRE Consultoria do Brasil Ltda., empresa integrante da CBRE Group, Inc., é internacionalmente reconhecida como uma das empresas mais renomadas do segmento de *real estate* com atuação global, classificada por 17 anos consecutivos como a principal marca do setor (...), possuindo notória expertise na avaliação de imóveis, em especial de shoppings centers (...) [e] é responsável pela avaliação de diversos shoppings centers no Brasil, tendo participado de diversos IPOs de fundos de investimento”.

11. Diante dessa resposta, a Acusação observou que PwC, “embora tenha formalizado em seu papel de trabalho que teria avaliado a competência do avaliador externo em EGA específico, o referido procedimento não consta [de fato] de seus papéis de trabalho”.

12. Ou seja, nesse sentido, PwC teria considerado suficiente a manifestação (representação) da administração do Fundo sobre o tema, haja vista, como mencionado no item 10, a reconhecida experiência de CBRE Consultoria do Brasil Ltda. no mercado, sem que tivesse efetivamente realizado qualquer análise do avaliador em tela.

13. Destaca a Acusação que “a inclusão do assunto em carta de representação assinada pela administração é requerida pelo item 22 da NBC TA 540 (R1)”, vigente à época⁷, e que, assim, tal ponto foi devidamente cumprido por PwC.

14. Entretanto, acrescenta a Acusação, que “a carta de representação não substitui as evidências de auditoria necessárias para obtenção de conforto do auditor sobre o assunto, conforme fica claro no item 4 da NBC TA 580 (R1)⁸”.

⁷ Item 22 da NBC TA 540 (R1):

“O auditor deve obter representações formais (por escrito) da administração e, quando apropriado, dos responsáveis pela governança se a administração acredita que as premissas significativas utilizadas nas estimativas contábeis são razoáveis (ver itens A126 e A127).”

⁸ Item 4 da NBC TA 580 (R1):

“Embora forneçam evidência de auditoria necessária, as representações formais, sozinhas, não fornecem evidência de auditoria apropriada e suficiente a respeito de nenhum dos assuntos dos quais tratam. Além disso,



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

15. Ademais, destaca o disposto no item A27 da NBC TA 540(R1), que à época previa:

A27. Assuntos que o auditor pode considerar para obter entendimento de controles relevantes incluem, por exemplo, **a experiência e a competência daqueles que elaboram estimativas contábeis** e os controles relacionados a:

- como a administração determina a integridade, a relevância e a precisão dos dados usados para desenvolver estimativas contábeis;
- revisão e aprovação de estimativas contábeis, incluindo as premissas ou dados usados na sua elaboração, pelos níveis pertinentes da administração e, quando apropriado, pelos responsáveis pela governança;
- segregação de funções entre aqueles que realizam transações básicas que comprometem a entidade e os responsáveis por fazer as estimativas contábeis, incluindo se a delegação de responsabilidade leva adequadamente em consideração a natureza da entidade e de seus produtos ou serviços. Por exemplo, no caso de instituição financeira de grande porte, a segregação de funções relevantes pode incluir uma função independente responsável pela estimativa e validação de precificação do valor justo dos produtos financeiros de propriedade da entidade, realizados por pessoas, cuja remuneração não está associada a esses produtos (grifo da Acusação).

16. E destaca, ainda, os itens 5, 6 e 8 da NBC TA 230(R1), nos seguintes termos:

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

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

Definições

6. Para fins das normas de auditoria, os seguintes termos possuem os significados atribuídos abaixo:

(a) Documentação de auditoria é o **registro dos procedimentos de auditoria executados, da evidência de auditoria relevante obtida e conclusões alcançadas pelo auditor** (usualmente também é utilizada a expressão “papéis de trabalho”).

(...)

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);

o fato de que a administração forneceu representações formais confiáveis não afeta a natureza ou extensão de outras evidências de auditoria que o auditor obtenha a respeito da responsabilidade da administração ou de afirmações específicas.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

(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) (grifos da Acusação).

17. Assim, sobre esse ponto, a Acusação concluiu que PwC teria deixado de observar os itens 4 da NBC TA 580 (R1), A27 da NBC TA 540 (R1), e 5, 6 e 8 da NBC TA 230 (R1).

III.2 – Quanto à obtenção de evidência de auditoria apropriada e suficiente em relação à variação do valor justo do Shopping Iguatemi Fortaleza, um ativo do Fundo

18. À época, o Fundo detinha participação em 15,00% do Shopping Iguatemi Fortaleza, o que correspondia a 25,00% do PL do Fundo.

19. No item 2 ("confronto com o resultado") do papel de trabalho da PwC⁹ é mencionado que:

O Valor final do Ajuste foi impactado pelo Shopping Iguatemi. O mesmo quando adquirido foi contabilizado como investimento em ação (valor justo) no primeiro momento, porém, após análises internas foi verificado que o mesmo deveria ser contabilizado em PPI¹⁰, essa alteração adicionou diretamente no resultado o R\$ 20.674 mil.

20. Em função disso, PwC foi questionada nos seguintes termos:

5. Apesar do descrito, não nos foi possível entender a justificativa apresentada. De que forma a classificação como investimento em ação impactou a variação de valor justo reconhecida no resultado? Qual teria sido, de acordo com o entendimento do auditor, o valor reconhecido no resultado caso o ativo tivesse sido inicialmente reconhecido como PPI? Também não identificamos o papel de trabalho com a análise da classificação do referido ativo (investimento em ação x PPI).

21. Já, em resposta, PwC argumentou:

Conforme mencionado nas notas explicativas 8.1 e 24 às demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2018, a transação de aquisição do Shopping Iguatemi Fortaleza envolveu a compra de participação na GIF Shopping Malls SPE I S.A., empresa que foi extinta em 2 de janeiro de 2019 (evento subsequente). O ajuste a valor justo desse investimento foi contabilizado pelo Fundo, em dezembro de 2018, primeiramente como “Resultado de Ajuste a Valor Justo de Ações de Companhias Fechadas”. Considerando a essência da operação (compra de propriedade para investimento), o fundo reclassificou, ainda em dezembro de 2018, o

⁹ O papel de trabalho aqui referido é um dos arquivos constantes do Doc. 1402263.

¹⁰ Propriedade para Investimento – PPI



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

referido ajuste para “Resultado de Ajuste a Valor Justo de Propriedades para Investimento”, tendo a Administração do Fundo, até dezembro de 2018, tomado as providências necessárias para extinção da referida empresa. Sendo assim, **o trecho extraído dos papéis de trabalho é parte da documentação quanto a esta modificação, cabendo lembrar que tal modificação não proporcionou impacto no resultado, apenas a reclassificação entre linhas acima referida** (grifo original).

22. A Acusação, por sua vez, entendeu que PwC não respondeu aos questionamentos formulados, limitando-se, em suas palavras (da Acusação), “a resumir a descrição da reclassificação, **sem descrever os trabalhos efetuados para a validação da reclassificação e em relação aos valores reconhecidos no resultado**” (grifo da Área Técnica).

23. Ademais, a Acusação destaca a relevância dessa operação de ajuste, dizendo “que o valor reconhecido no resultado de 2018 referente a “Ajuste ao Valor Justo” do Shopping Iguatemi Fortaleza foi de R\$ 20.674 mil, sendo que o total reconhecido na mesma conta, englobando todos os investimentos, foi de R\$ 25.281 mil”, ao mesmo tempo que, prossegue a Acusação, “não foi verificada nos papéis de trabalho do auditor, análise e validação do referido valor (R\$ 20.674 mil)”.

24. Segue, então, observando “que o investimento foi adquirido no final de setembro, sendo, portanto, tal variação de valor justo referente a aproximadamente 3 meses” e que, apesar de o valor final do laudo ter sido objeto de análise por parte de PwC, não foi identificada em seus papéis de trabalho a análise do valor reconhecido inicialmente e do contrato de compra e venda do investimento (o referido ativo), **“tampouco as razões que poderiam justificar uma variação tão relevante no valor justo em um período de apenas 3 meses”** (grifo da Acusação).

25. Entende, ainda, a Acusação que, ao deixar de avaliar o valor reconhecido originalmente em relação ao investimento do Fundo no Shopping Iguatemi Fortaleza, de acordo com o contrato de compra e venda da respectiva SPE, e ao deixar de validar o correspondente valor no resultado, PwC assumiu o risco de não identificar uma distorção relevante nas DFs do fundo, uma vez que o valor reconhecido inicialmente na aquisição do investimento foi significativo: R\$ 185 milhões mais custo incremental de R\$ 876 mil (20 % do total do ativo do fundo, que era de R\$ 917.713 mil), enquanto o valor reconhecido no resultado do período foi de R\$ 20.674 mil (equivalente a 36% do resultado do fundo, que foi de R\$ 58.013 mil).



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

26. Nesses termos, ressalta que “diante de tais percentuais de representatividade, fica impossível defender que tais valores não seriam capazes de influenciar as decisões econômicas dos usuários das demonstrações contábeis. Convém deixar claro que não está sendo afirmado aqui que houve efetivamente qualquer distorção referente a tais valores”.

27. Assim, a Acusação conclui que PwC não obteve evidência de auditoria apropriada e suficiente em relação aos referidos valores ajustados, descumprindo, portanto, os itens 11 e 17 da NBC TA 200 (R1), que dispõem, respectivamente:

11. Ao conduzir a auditoria de demonstrações contábeis, os objetivos gerais do auditor são:

(a) **obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis como um todo estão livres de distorção relevante**, independentemente se causadas por fraude ou erro, possibilitando assim que o auditor expresse sua opinião sobre se as demonstrações contábeis foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, em conformidade com a estrutura de relatório financeiro aplicável; e

(b) apresentar relatório sobre as demonstrações contábeis e comunicar-se como exigido pelas NBCs TA, em conformidade com as constatações do auditor.

(...)

17. Para obter segurança razoável, **o auditor deve obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para reduzir o risco de auditoria a um nível baixo aceitável** e, com isso, possibilitar a ele obter conclusões razoáveis e nelas basear a sua opinião (ver itens A28 a A52) (grifos da Acusação).

III.3 – Quanto à inspeção das apólices de seguro dos shoppings (ativos do Fundo)

28. A Acusação inicia esse ponto, apresentando a seguinte afirmação feita pela PwC, no item (3) de seus papéis de trabalho, que trata de inspeção das apólices de seguro dos ativos: “Obtivemos as apólices vigentes e realizamos a inspeção das mesmas, a fim de verificar que a seus ativos de investimentos 31/12/2018 estão devidamente segurados e não representa um risco operacional”.

29. Prossegue, dizendo que, por isso, encaminhou solicitação de esclarecimento à PwC, bem como cópias das apólices de seguro inspecionadas, uma vez que observou que “o limite de cobertura apresentado na tabela constante do papel de trabalho é, para quase todos os shoppings, significativamente inferior ao valor justo do shopping e até mesmo do respectivo ativo reconhecido no fundo.”



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

30. Nessa demanda junto à PwC, a Acusação observava ainda que, “embora as apólices pareciam estar relacionadas diretamente aos shoppings e não ao fundo, a conclusão do trabalho é de que ‘o valor total do PPI encontrava-se devidamente coberto, ou seja, com suficiência de cobertura’”.

31. Assim, solicitava “esclarecimentos adicionais em relação aos motivos que levaram a equipe de auditoria a acreditar que poderia somar o valor de cobertura de todas as apólices e comparar com o valor contábil reconhecido no fundo, uma vez que o fundo não é detentor de 100% dos shoppings e que o limite de cobertura estaria relacionado aos shoppings inteiros, não somente ao percentual detido pelo fundo”.

32. Em resposta, a PwC alegou que “o objetivo do teste foi tão somente obter entendimento sobre as coberturas adicionais contratadas pelas administradoras dos shoppings, visto que não ocorreram eventos de sinistros que pudessem afetar as demonstrações financeiras do Fundo no exercício e não é requerida a divulgação de cobertura de seguros dos shoppings, uma vez que os condomínios estabelecem, via contrato de locação, a obrigatoriedade de contratação pelos condôminos de seguro individualizado (por loja) visando cobrir eventuais condições que possam colocar em risco o espaço comercial locado”.

33. Acrescentou a PwC que “as apólices de seguro são contratadas pelos administradores dos shoppings (os segurados) principalmente para cobertura de áreas comuns, responsabilidade civil e lucros cessantes, conforme políticas de seguro definidas por cada administrador”, e que “o Fundo não tem participação majoritária nos empreendimentos e, portanto, não dispõe de influência relevante no processo de contratação de seguros”.

34. E destacou “que quaisquer anotações, comentários e conclusões individuais que estejam em nossos papéis de trabalho [da PwC] não devem e nem podem ser considerados isoladamente, nem lidos como nossa opinião sobre valores individuais, contas, saldos ou transações”.

35. Da análise da resposta, a Acusação entende que PwC “não se mostra coerente com o constante do papel de trabalho”, uma vez que, “embora no referido papel de trabalho esteja descrita a finalidade de ‘verificar que a seus ativos de investimentos 31/12/2018 **estão**



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

devidamente segurados e não representa um risco operacional””, o auditor afirma em sua na resposta que "o objetivo do teste foi tão somente obter entendimento sobre as coberturas adicionais contratadas pelas administradoras dos shoppings (...)".

36. Aponta, ainda, outra situação que considera inconsistente por parte de PwC, qual seja, o fato de o auditor também afirmar em sua resposta que “existiria ‘a obrigatoriedade de contratação pelos condôminos de seguro individualizado (por loja) visando cobrir eventuais condições que possam colocar em risco o espaço comercial locado’”, e que, “no entanto, tal análise não consta dos papéis de trabalho de auditoria, assim como o restante da análise apresentada na resposta” dada pela PwC.

37. Reitera que, “conforme descrito, o auditor planejou o procedimento no referido papel de trabalho visando a cobertura de risco operacional, com o objetivo de ‘verificar que seus ativos de investimentos 31/12/2018 estão devidamente segurados e não representa um risco operacional’”, e que “no entanto, **os procedimentos adotados pelo auditor e evidenciados no papel de trabalho não demonstraram que o auditor teria conseguido atingir tal objetivo**, uma vez que comparou a soma da cobertura das apólices com o valor do PPI reconhecido no ativo do fundo, desconsiderando o fato de que o fundo não é detentor de 100% dos shoppings e que o limite de cobertura estaria relacionado aos shoppings inteiros, não somente ao percentual detido pelo fundo” (grifos originais).

38. Ademais, a Acusação demonstrou, mediante tabela comparativa, que, “do total reconhecido pelo fundo em PPI (R\$ 643 milhões), R\$ 528 milhões (aproximadamente 80%) estariam descobertos pelos seguros analisados”.

39. Assim, conclui que PwC “deixou de cumprir o objetivo estabelecido para o procedimento de auditoria planejado e descrito no papel de trabalho, descumprindo novamente, portanto, os itens 5 e 8 da NBC TA230 (R1)”.

III.4 – Quanto à confirmação de existência dos ativos pela análise do Registro Geral de Imóveis (“RGI”)

40. Sobre esse tema, a Acusação questionou a PwC em relação ao que estava formalizado no item 4 de seus papéis de trabalho (Registro Geral de Imóveis), em que se



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

afirma, em relação ao Shopping Iguatemi, que "o mesmo foi adquirido pelo VISC¹¹ apenas em dezembro 2018 **não há um impacto significativo no número do Fundo**" (sic).

41. Isso porque, da verificação do contrato de compra e venda e das demonstrações financeiras de 2018 (Nota 8), o referido shopping (Iguatemi Fortaleza) teria sido adquirido em 28.09.2018. Ademais, o investimento no referido shopping seria o maior dentro das PPI do Fundo, e representaria aproximadamente 32% do saldo desse grupo e 23% do total do ativo, tendo impactado o resultado em R\$ 20 milhões (variação de valor justo), não sendo possível, portanto, concluir que "não há um impacto significativo no número do Fundo", conforme mencionou a PwC em seus papéis de trabalho.

42. No referido questionamento, então, a Acusação solicitou esclarecimentos à PwC quanto ao seu entendimento de que o valor referente ao Shopping Iguatemi Fortaleza não teria impactado significativamente o Balanço ou o Resultado do Fundo, bem como sua justificativa para não analisar o documento de registro do imóvel.

43. A PwC, por sua vez, respondeu, dizendo que "o montante de R\$ 20 milhões de ajuste a valor justo afetou o resultado do Fundo e foi objeto de trabalhos conforme descrito" nos registros da auditoria realizada (itens 4 e 5 dos papéis de trabalho).

44. Disse, ainda, que obteve o documento de registro do imóvel (RGI), que foi anexado na pasta de trabalho e já havia sido encaminhado anteriormente à CVM, quando do atendimento ao primeiro ofício¹². E, por fim, enfatizou "mais uma vez (...) que quaisquer anotações, comentários e conclusões individuais que estejam em nossos papéis de trabalho [da PwC] não devem e nem podem ser considerados isoladamente, nem lidos como nossa opinião sobre valores individuais, contas, saldos ou transações".

¹¹ O VINCE SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

¹² Vale ressaltar que a SNC encaminhou dois ofícios com solicitação de esclarecimentos e de envio de documentos por parte da PWC, quais sejam: (i) Ofício nº 125/2020/CVM/SNC/GNA, em 14.04.2020, com solicitação da descrição dos procedimentos de auditoria aplicados para a verificação da adequação, existência e precificação dos ativos do Fundo, bem como da apresentação dos respectivos papéis de trabalho. PWC respondeu a esse ofício em 07.05.2020; e (ii) Ofício nº 239/2020/CVM/SNC/GNA, em 10.07.2020, em função da necessidade de esclarecimento de pontos que restaram obscuros, quando da resposta ao ofício anterior. PWC respondeu a esse segundo ofício em 06.08.2020.

Nesse ponto da resposta da PWC, ela argumenta que o documento a que se refere a SNC, ao solicitar "justificativa para não analisar o documento de registro do imóvel" (pelo segundo ofício), já fora encaminhado anteriormente, quando do atendimento ao primeiro ofício. Nesse ponto, a resposta da PWC não corresponde à solicitação feita pela SNC.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

45. A Acusação alega que, apesar de que foi dito na resposta de PwC, **“não há nos papéis de trabalho evidências de análise do referido documento”** (sic), e que, o fato de o documento estar anexado na pasta de trabalho não significa que foi analisado por PwC.

46. Ressalta ainda que o referido documento (o RGI), encaminhado na resposta ao primeiro Ofício, **“está datado de 28/08/2019”**¹³, ou seja, **“data posterior à emissão da opinião do auditor, que ocorreu em 29/03/2019, não podendo fazer parte da documentação de auditoria para o exercício de 2018”** (grifos da Acusação).

47. Acrescenta a Acusação que, “na documentação encaminhada consta ainda o contrato de compra e venda de ações, que representou a compra (indireta, naquele momento) da participação correspondente a 15% do Shopping Iguatemi Fortaleza”, e que, no entanto, em suas palavras: **“apesar de estar presente na documentação apresentada, não identificamos papel de trabalho com a análise do mesmo, concluindo, portanto, que não houve a análise e confronto dos valores que compuseram o custo da compra, assim como a confirmação de existência do ativo”** (grifo da Acusação).

48. Assim, conclui a Acusação, “verificou-se novamente o descumprimento dos itens 11 e 17 da NBC TA 200(R1)”, já destacados anteriormente.

III.5 – Quanto ao acompanhamento dos números estimados pelo avaliador para o exercício analisado

49. Sobre esse tema, a Acusação observou que Memorando¹⁴ preparado por especialistas da área CF&R¹⁵ da PwC trazia a seguinte nota em seu item 5¹⁶:

Nota: Posto que não validamos os resultados realizados no exercício de 2018, a análise compilada de crescimentos projetados e evolução das margens NOI¹⁷ e percentual de conversão de receita líquida em caixa tomaram como base a premissa de consistência dos valores orçados para 2019. Sugerimos, portanto, que a Auditoria acompanhe tempestivamente a

¹³ Documento 0988002

¹⁴ Esta é uma referência ao Memorando preparado por especialistas da área CF&R da PWC, com a "revisão da avaliação econômica a valor justo dos empreendimentos do Vinci Shopping Centers FII", cujo escopo incluiu: análise sumária das informações preparadas pelo Avaliador; revisão da metodologia empregada na avaliação; revisão da coerência geral, lógica e aritmética da avaliação; revisão das taxas de desconto empregadas; discussão das principais premissas de projeção, conforme consta do Relatório da SNC à fl. 56 do Doc. 1401841, bem como do próprio Memorando, à fl. 327 e seguintes do Doc. 1401841.

¹⁵ Corporate Finance & Recovery.

¹⁶ Folha 330 do Doc. 1401841.

¹⁷ Net Operating Income



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

realização dos números estimados pelo Avaliador junto à gestão do Fundo.

50. Ao mesmo tempo, alega a Acusação, “não foi identificada, entre a documentação encaminhada, papel de trabalho de auditoria com tal acompanhamento”.

51. Assim, questionou PwC nos seguintes termos:

Caso o referido trabalho tenha sido efetuado pela auditoria, solicitamos cópia do respectivo papel de trabalho. Caso contrário, solicitamos esclarecimentos em relação à conclusão do auditor por não efetuar o procedimento indicado.

52. Já PwC, em resposta, alegou que sua área de CF&R sugeriu em nota tal procedimento (“que a Auditoria acompanhe tempestivamente a realização dos números estimados pelo Avaliador junto à gestão do Fundo”), para o caso de PwC ser a auditora recorrentes do Fundo para o exercício de 2019. Ou seja, que se fizesse a verificação dos números projetados para 2019, ano seguinte ao do exercício auditado, a fim de verificar se, e em que nível, as expectativas se cumpririam.

53. Acrescentou, ainda, a PwC que “esta é uma orientação típica da equipe dos especialistas em avaliação (“Corporate&Finance”), que dá suporte à auditoria na análise e revisão de laudos de avaliação e visa à realização do acompanhamento por parte da equipe de auditoria de uma análise do resultado ‘real versus orçado’”, de modo que, concluiu a PwC, dizendo: “a realização dessa verificação subsequente em 2019 não apresenta impacto na conclusão do trabalho para o exercício de 2018 (primeiro ano da PwC como auditor do Fundo)”.

54. Da análise da resposta, a Acusação ressaltou que, independentemente de qual tenha sido o entendimento de PWC sobre o tema, “a NBC TA 540 (R1), conforme vigente à época, requer que o auditor **avalie a efetividade do método utilizado pela administração, incluindo a análise do histórico projetado frente ao efetivamente realizado**”, não havendo, ainda em suas palavras, “isenção do requerido pela norma para auditores de primeiro ano (como foi argumentado na resposta do auditor ao Ofício), uma vez que o Fundo já existia no exercício anterior e o auditor teria todas as condições para comparar os números previamente estimados com os números efetivamente realizados e, consequentemente, analisar a efetividade do método utilizado e concluir sobre a eventual necessidade de alterações/melhorias”.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

55. Nesse sentido, a Acusação destaca os itens 8, 9, e A39 ao A41 da NBC TA 540 (R1), vigente à época, nos seguintes termos:

8. Na execução de procedimentos de avaliação de risco e atividades relacionadas para obter entendimento da entidade e de seu ambiente, incluindo o controle interno da entidade, conforme exigido pela NBC TA 315, itens 5, 6, 11 e 12, o auditor deve obter entendimento dos itens abaixo para fornecer uma base para identificação e avaliação dos riscos de distorção relevante nas estimativas contábeis (ver item A12):

(a) as exigências da estrutura de relatório financeiro aplicável para as estimativas contábeis, incluindo as respectivas divulgações (ver itens A13 a A15);

(b) como a administração identifica as transações, eventos e condições que podem gerar a necessidade de reconhecimento ou divulgação de estimativas contábeis nas demonstrações contábeis. Ao obter esse entendimento, o auditor deve fazer indagações à administração sobre mudanças em circunstâncias que podem gerar novas estimativas contábeis ou a necessidade de revisar as existentes (ver itens A16 a A21);

(c) como a administração elabora as estimativas contábeis e o entendimento dos dados em que elas estão baseadas, incluindo (ver itens A22 e A23):

(i) o método e, quando aplicável, o modelo usado na elaboração da estimativa contábil (ver itens A24 a A26);

(ii) controles relevantes (ver itens A27 e A28);

(iii) se a administração usou especialista (ver itens A29 e A30);

(iv) as premissas subjacentes às estimativas contábeis (ver itens A31 a A36);

(v) se houve ou deveria ter havido mudança nos métodos do período anterior para elaborar as estimativas contábeis e, em caso afirmativo, por quê (ver item A37); e

(vi) se a administração avaliou o efeito da incerteza de estimativa e, em caso afirmativo, como avaliou esse efeito (ver item A38).

9. O auditor deve revisar o desfecho das estimativas contábeis incluídas nas demonstrações contábeis do período anterior ou, quando aplicável, seus recálculos posteriores para o período corrente. A natureza e a extensão da revisão do auditor levam em consideração a natureza das estimativas contábeis e, se as informações obtidas na revisão seriam relevantes, para identificar e avaliar os riscos de distorção relevante de estimativas feitas nas demonstrações contábeis correntes. Entretanto, essa revisão não visa questionar os julgamentos feitos nos períodos anteriores que foram baseados em informações disponíveis na época (ver itens A39 a A44).

(...)

A39. O desfecho de estimativa contábil muitas vezes é diferente da estimativa contábil reconhecida nas demonstrações contábeis do período



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

anterior. Durante a execução dos procedimentos de avaliação de risco para identificar e entender as razões dessas diferenças, o auditor pode obter:

- informações sobre a eficácia do processo de estimativa utilizado pela administração no período anterior, a partir disso o auditor pode julgar a provável eficácia do processo atualmente utilizado;
- evidência de auditoria pertinente ao recálculo, no período corrente, de estimativas contábeis do período anterior;
- evidência de auditoria de assuntos, como incerteza de estimativa, que podem requerer divulgação nas demonstrações contábeis.

A40. A revisão de estimativas contábeis do período anterior também pode ajudar o auditor, no período corrente, na identificação de circunstâncias ou condições que aumentam a suscetibilidade das estimativas contábeis a possível tendenciosidade da administração ou a indicação da existência dela. A atitude de ceticismo profissional do auditor ajuda na identificação dessas circunstâncias ou condições e na determinação da natureza, época e extensão dos procedimentos adicionais de auditoria.

A41. Uma revisão retrospectiva de premissas e julgamentos da administração relacionados a estimativas contábeis significativas também é exigida pela NBC TA240 – Responsabilidade do Auditor em Relação a Fraude, no Contexto da Auditoria de Demonstrações Contábeis, item 32(b)(ii). Essa revisão é conduzida como parte do requisito para que o auditor planeje e execute procedimentos para revisar estimativas contábeis à procura de tendenciosidade que poderia representar um risco de distorção relevante devido à fraude, em resposta aos riscos de que os controles sejam burlados pela administração. Por questões práticas, a revisão das estimativas contábeis do período anterior conduzida pelo auditor como procedimento de avaliação de risco de acordo com esta Norma pode ser realizada juntamente com a revisão exigida pela NBC TA 240 (grifos feitos pela Acusação).

56. Assim, a Acusação conclui que PwC descumpriu os itens 8, 9, e A39 ao A41 da NBC TA540 (R1).

III.6 – Quanto à observação de dados e premissas constantes dos laudos preparados por CB Richard-Ellis (“CBRE”)

57. Da análise dos laudos preparados pela CBRE, a Acusação destacou a seguinte observação:

Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação foram: (i) passadas para nós pelo proprietário do imóvel e/ou pela administradora do shopping; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma *due diligence* de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, **a CBRE presume sua veracidade e**



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

completude, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Cabe ao potencial investidor a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizadas (grifo da Acusação).

58. Assim, solicitou à PwC esclarecimentos sobre “a descrição dos trabalhos efetuados em relação a tais premissas, com as respectivas cópias dos papéis de trabalho, sempre que aplicável”, chegando a fazer as seguintes perguntas pontuais: (i) “Foi questionado e verificado pelo auditor quais seriam tais premissas?”; e (ii) “Quais os trabalhos efetuados para validá-las?”.

59. Em resposta, PwC alegou que tal declaração por parte de CBRE “é um *disclaimer* utilizado pelos avaliadores em trabalhos de valoração de ativos e/ou empresas”.

60. Em relação às premissas empregadas, PwC respondeu, dizendo que se utiliza de “especialistas em avaliação de ativos para análise independente de razoabilidade de todas aquelas premissas que julgamos compor a lista de estimativas chaves para o resultado das avaliações”, conforme já havia destacado em seus papéis de trabalho, e que, ainda em suas palavras: “Neste sentido, concluímos pela razoabilidade das premissas chave empregadas para a determinação do valor justo dos ativos do Fundo”.

61. Da análise da resposta dada pela PWC, a Acusação destaca “que tal ‘*disclaimer*’ é utilizado justamente para que fique claro que não é responsabilidade do avaliador validar as premissas que serviram de base para o cálculo e que, caso elas estejam incorretas, pode resultar em variações significativas no valor justo calculado”, aumentando, assim, a responsabilidade do auditor na análise desse tema.

62. Para reforçar ainda mais sua tese quanto à necessidade de uma diligência responsável por parte da auditoria sobre o ponto em tela, a Acusação também destaca que os laudos elaborados pela CBRE contam com diversos dados e premissas informados pela administração, que, se incorretos, poderiam influenciar nos resultados dos cálculos, conforme alerta constante do próprio laudo (item 10), nos seguintes termos:

10. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.

63. Segue a Acusação, dizendo que, no tocante à “afirmação do auditor de que utilizou especialistas para análise independente de ‘todas aquelas premissas que julgamos compor a lista de estimativas chaves para o resultado das avaliações’”, verificou que algumas



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

premissas consideradas no laudo de CBRE não constam da análise de PwC.

64. Acrescentou enfaticamente, então, que, **“ao não validar tais informações consideradas pelo avaliador como base para seus cálculos, o auditor assume um risco elevado sobre o resultado daqueles cálculos, já que qualquer divergência nesses valores pode alterar significativamente os números finais”** (grifo da Acusação).

65. Ademais, a Acusação destacou o previsto nos itens 8, c, iv, A31, A32 e A33 da NBC TA 540 (R1), já destacado neste Relatório.

66. Assim, conclui a Acusação que PWC deixou de observar as regras constantes dos itens 8, c, iv, A31, A32 e A33 da NBC TA 540 (R1), bem como, novamente, dos itens 11 e 17 da NBC TA 200 (R1), já transcritos anteriormente no TA¹⁸.

III.7 – Quanto aos procedimentos de auditoria para entendimento e validação dos controles internos da administração relacionados ao valor justo dos ativos reconhecidos como “Propriedade para Investimento – PPI”

67. Sobre esse tema, a Acusação solicitou à PwC “a descrição dos procedimentos de auditoria efetuados e respectiva cópia dos papéis de trabalho, se aplicável, para entendimento e validação dos controles internos da administração relacionados ao valor justo dos ativos reconhecidos como PPI”.

68. Solicitou ainda que, “caso não tivessem sido efetuados procedimentos nesse sentido”, então que se encaminhasse à CVM “a descrição do entendimento do auditor de que tais procedimentos não seriam necessários, juntamente com a cópia do papel de trabalho onde foi formalizado tal entendimento”.

69. A PwC, em resposta, alegou que seus “procedimentos consideraram, entre outros aspectos, o processo adotado pela administração para a mensuração, o reconhecimento e a divulgação do valor justo das propriedades para investimento”, processo que, por sua vez, “prevê a contratação pela administração de um avaliador externo com experiência em avaliações de ativos da mesma natureza para elaboração de laudos de avaliação que são

¹⁸ Neste Relatório, os itens 11 e 17 da NBC TA 200 (R1) foram transcritos na seção “III.2 – Quanto à obtenção de evidência de auditoria apropriada e suficiente em relação à variação do valor justo do Shopping Iguatemi Fortaleza, um ativo do Fundo” acima.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

submetidos a procedimentos substantivos de auditoria”.

70. A PwC acrescentou que obteve “representações da administração a respeito do processo de revisão da estimativa contábil relacionada ao valor justo de tais propriedades, bem como sobre a aprovação e concordância da administração a respeito das conclusões dos especialistas”, conforme demonstrado anteriormente em seus papéis de trabalho com a seguinte redação:

Com relação ao valor justo da propriedade para investimento, estimativas contábeis que foram reconhecidas nas demonstrações financeiras:

- utilizamos processos de mensuração adequados, incluindo premissas e modelos relacionados, na determinação da estimativa contábil no contexto das práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário;
- os processos de mensuração foram aplicados de maneira uniforme de um exercício para outro;
- as premissas refletem apropriadamente nossa intenção e capacidade de realizar cursos de ação específicos em nome do Fundo, quando relevante para as estimativas contábeis e divulgações;

‘Concordamos com as constatações mencionadas nos respectivos laudos de avaliação elaborados pela CBRE, especialistas em avaliar as propriedades para investimento possuídas pelo Fundo, e consideramos adequadamente a competência e a capacitação dos especialistas na determinação dos valores e divulgações usados na elaboração das demonstrações financeiras e dos registros contábeis que as suportam. Não fornecemos ou fizemos que fossem fornecidas quaisquer instruções aos referidos especialistas com relação aos valores ou montantes decorrentes de uma tentativa de “provocar tendenciosidade” em seu trabalho e, de outra forma, não temos conhecimento de quaisquer assuntos que influenciaram a objetividade dos especialistas.’

71. Da análise da resposta de PwC, a Acusação chama a atenção para o fato de novamente o auditor ter feito referência à carta de representação assinada pela administração. Nesse sentido, destaca, mais uma vez, “conforme já citado anteriormente, no item 4 da NBC TA 580 (R1), que **a carta de representação não substitui as evidências de auditoria necessárias para obtenção de conforto do auditor**” (grifo da Acusação).

72. Ademais, ressalta que, “apesar de o auditor mencionar que os procedimentos de auditoria consideraram ‘o processo adotado pela administração para a mensuração, o reconhecimento e a divulgação do valor justo das propriedades para investimento’, (...) **não foi identificado trabalho de auditoria que tenha envolvido a análise dos controles internos da administradora do Fundo para validação dos valores calculados pelo**



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

especialista externo” (grifo da Acusação).

73. Acrescenta, ainda, seu entendimento de “que os procedimentos de auditoria, embora forneçam segurança adicional aos usuários das demonstrações contábeis, não são considerados controles da administração”.

74. Sobre esse ponto, então, a Acusação conclui “que o auditor deixou de efetuar procedimentos de auditoria para obtenção de entendimento dos controles internos utilizados pela administradora do fundo relacionados ao valor justo dos ativos classificados como PPI, deixando, portanto, de atender aos requerimentos dos itens 8, c, ii, v e vi; A22; A27 e A28 da NBC TA 540 (R1)¹⁹”.

¹⁹ NBC TA 540 (R1) -

“8. Na execução de **procedimentos de avaliação de risco e atividades relacionadas para obter entendimento da entidade e de seu ambiente, incluindo o controle interno da entidade**, conforme exigido pela NBC TA 315, itens 5, 6, 11 e 12, o auditor deve obter entendimento dos itens abaixo para fornecer uma base para identificação e avaliação dos riscos de distorção relevante nas estimativas contábeis (ver item A12):

(a) as exigências da estrutura de relatório financeiro aplicável para as estimativas contábeis, incluindo as respectivas divulgações (ver itens A13 a A15);

(b) como a administração identifica as transações, eventos e condições que podem gerar a necessidade de reconhecimento ou divulgação de estimativas contábeis nas demonstrações contábeis. Ao obter esse entendimento, o auditor deve fazer indagações à administração sobre mudanças em circunstâncias que podem gerar novas estimativas contábeis ou a necessidade de revisar as existentes (ver itens A16 a A21);

(c) como a administração elabora as estimativas contábeis e o entendimento dos dados em que elas estão baseadas, incluindo (ver itens A22 e A23):

(i) o método e, quando aplicável, o modelo usado na elaboração da estimativa contábil (ver itens A24 a A26);

(ii) controles relevantes (ver itens A27 e A28);

(iii) se a administração usou especialista (ver itens A29 e A30);

(iv) as premissas subjacentes às estimativas contábeis (ver itens A31 a A36);

(v) se houve ou deveria ter havido mudança nos métodos do período anterior para elaborar as estimativas contábeis e, em caso afirmativo, por quê (ver item A37); e

(vi) se a administração avaliou o efeito da incerteza de estimativa e, em caso afirmativo, como avaliou esse efeito (ver item A38).

(...)

A22. A administração é responsável por estabelecer processos de elaboração das estimativas contábeis para as demonstrações contábeis, incluindo adequado controle interno. Esses processos incluem:

- seleção de políticas contábeis apropriadas e determinação dos processos de estimativa, incluindo métodos apropriados de estimativa ou de avaliação e, quando aplicável, modelos;

- desenvolvimento ou identificação de dados e premissas relevantes que afetam estimativas contábeis;

- revisão periódica das circunstâncias que geram estimativas contábeis e recálculos das estimativas contábeis, quando necessário.

(...)

A27. Assuntos que o auditor pode considerar para obter entendimento de controles relevantes incluem, por exemplo, a experiência e a competência daqueles que elaboram estimativas contábeis e os controles relacionados a:

- como a administração determina a integridade, a relevância e a precisão dos dados usados para desenvolver estimativas contábeis;



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

III.8 – Conclusão da Acusação

75. Por todo o acima exposto, a Acusação entende que PwC “emitiu relatório de auditoria sem ter analisado e confrontado as informações constantes do contrato referente a aquisição do investimento no Shopping Iguatemi Fortaleza para validação do valor reconhecido inicialmente e do valor reconhecido no resultado do período, assim como da existência do referido ativo, e sem ter efetuado procedimentos de auditoria relativos a validação da metodologia utilizada para as projeções e dos valores que serviram de base para o cálculo do valor justo dos ativos classificados como PPI pelo Fundo”.

76. Entende que, assim, PWC teria descumprido regras da "NBC TA 200 (R1) - Objetivos Gerais do Auditor Independente e a Condução da Auditoria em Conformidade com Normas de Auditoria" e da "NBC TA 540 (R1) - Auditoria de Estimativas Contábeis, inclusive de Valor Justo, e Divulgações Relacionadas.

77. E acrescenta que, “considerando a relevância dos ativos envolvidos e a ausência de procedimentos de auditoria suficientes relacionados à existência e valorização desses ativos”, bem como “considerando o grau de reprovabilidade das condutas adotadas pela PwC relacionadas aos assuntos supramencionados, por descumprimento às referidas normas profissionais de auditoria independente, e considerando ainda os potenciais impactos nas demonstrações contábeis do Fundo, o que poderia afetar a credibilidade do mercado de capitais”, a Acusação concluiu pela instauração do presente PAS em desfavor de PwC e da Sra. Claudia Eliza Medeiros de Miranda, sua sócia e responsável técnica.

- revisão e aprovação de estimativas contábeis, incluindo as premissas ou dados usados na sua elaboração, pelos níveis pertinentes da administração e, quando apropriado, pelos responsáveis pela governança;

- segregação de funções entre aqueles que realizam transações básicas que comprometem a entidade e os responsáveis por fazer as estimativas contábeis, incluindo se a delegação de responsabilidade leva adequadamente em consideração a natureza da entidade e de seus produtos ou serviços. Por exemplo, no caso de instituição financeira de grande porte, a segregação de funções relevantes pode incluir uma função independente responsável pela estimativa e validação de precificação do valor justo dos produtos financeiros de propriedade da entidade, realizados por pessoas, cuja remuneração não está associada a esses produtos.

A28. Outros controles podem ser relevantes para elaborar estimativas contábeis dependendo das circunstâncias. Por exemplo, se a entidade usa modelos específicos para elaborar estimativas contábeis, a administração pode implementar políticas e procedimentos específicos para esses modelos. Controles relevantes podem incluir, por exemplo, aqueles estabelecidos sobre:

- o desenho e desenvolvimento ou seleção, de modelo específico para um fim específico;
- uso do modelo;
- manutenção e validação periódica da integridade do modelo.” (grifos da Acusação)



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

78. Ademais, ressalta que, “apesar de algumas das demais irregularidades verificadas, se analisadas isoladamente, possuem menor relevância na conduta ou na expressividade da ameaça ou lesão do bem jurídico, em função da análise do conjunto das irregularidades observadas e da instauração do presente Termo de Acusação, todas as irregularidades encontradas foram tratadas em conjunto na presente peça acusatória”.

79. Assim, em função do acima exposto, diante das considerações apresentadas, entendeu restar configurado que a PwC e sua sócia e responsável técnica, a Sra. Claudia Miranda, não cumpriram adequadamente as determinações contidas no art. 20 da Instrução CVM nº 308/1999 (vigente à época), posteriormente substituída pela Resolução CVM nº 23/21, ao deixarem de observar o disposto nos itens 4 da NBC TA 580 (R1); 5, 6 e 8 da NBC TA 230 (R1); 8, 9, A22, A27, A28, A31, A32, A33 e A39 ao A41 da NBC TA 540 (R1); e 11 e 17 da NBC TA 200 (R1), vigentes à época, quando da auditoria independente realizada no Fundo para o exercício social findo em 31.12.2018.

80. Nesse sentido, então, a Acusação propõe responsabilizar PWC, juntamente com a Sra. Claudia Miranda, por infração ao art. 20 da Instrução CVM nº 308/99, em vigor à época da auditoria independente realizada no VINCE SHOPPING CENTERS FUNDO DEINVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, para o seu exercício social findo em 31.12.2018.

IV. PARECER DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA

81. A Procuradoria Federal Especializada junto à Comissão de Valores Mobiliários (“PFE-CVM”), ao examinar o Termo de Acusação, emitiu o Parecer nº 00297/2021/GJU - 4/PFE-CVM/PGF/AGU²⁰, em 27.12.2021, por meio do qual manifestou entendimento quanto à sua adequação, nos seguintes termos:

Por fim, verifica-se que o Termo de Acusação está adequado aos fins a que se destina, posto que formulado com justa causa e em conformidade com os ditames estipulados pelo artigo 7º da Resolução CVM nº 45/2021.

V. RAZÕES DE DEFESA

82. Devidamente citadas, as Acusadas apresentaram defesa conjunta, por meio de

²⁰ Doc. 1442534.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

expediente²¹, cujo teor conta com: (i) preliminares, em que alegam a tempestividade da defesa em tela, bem como que a acusação de que trata o presente caso seria “precipitada e vazia”; (ii) descrição das características do Fundo; e (iii) o mérito dos pontos da Acusação.

83. Nas subseções abaixo, serão descritas as preliminares (“V.1.1 – Preliminares”) e o mérito dos pontos supostamente irregulares (“V.2 – Mérito dos Pontos da Acusação”).

V.1- PRELIMINARES

V.1.1 – Quanto à tempestividade da defesa

84. Nesse ponto, demonstra-se que as datas em que as Acusadas receberam as respectivas citações, comparada à data em que as razões de defesa foram apresentadas por escrito à CVM, atendeu-se ao que preceitua ao § 4º do art. 29²² da Resolução CVM nº 45/2021, quanto à tempestividade.

V.1.2 – Quanto à alegação de que a acusação teria sido “precipitada e vazia”

85. Sobre esse tema, a Defesa alega que a SNC encaminhou dois ofícios com solicitações de esclarecimentos/documentos, sem que tivesse deixado claro para a PwC, em qualquer dos dois ofícios, que se tratava de solicitação manifestação prévia, nos termos do inciso II do art. 5º da Instrução CVM nº 607/2019.

86. Acrescenta que “[a] mera referência ao art. 5º da Instrução CVM nº 607/19 (substituída pela Resolução CVM nº 45/2021) no Ofício nº 239/2020/CVM/SNC/GNA não parece suficiente para se considerar verdadeiramente atendido o dispositivo regulamentar”.

87. Alega, ainda, que os esclarecimentos foram devidamente prestados, mas que, se PwC tivesse sido instada a se manifestar especificamente sobre o resultado da análise refletida no termo de acusação, poderia ter prestado esclarecimentos adicionais.

²¹ Doc. 1496406.

²² “Resolução CVM 45/2019 –

Art. 29. O acusado deve apresentar sua defesa por escrito no prazo de 30 (trinta) dias após a citação, oportunidade em que deve juntar os documentos destinados a provar suas alegações e especificar as demais provas que pretenda produzir, observado o disposto nos arts. 42 e 43 desta Resolução.

(...)

§ 4º Os acusados que constituam o mesmo procurador e apresentem defesa conjunta têm o mesmo prazo para se manifestarem nos autos, contado da citação que for efetivada por último, nos termos do art. 29, § 3º, desta Resolução.”



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

88. Assim, conclui esse ponto, dizendo que o “alcance limitado das diligências que antecederam a instauração deste PAS sequer permite considerá-las uma investigação ou instrução processual completa, como exigido pelo art. 3º, *caput*, da Resolução CVM nº 45/2021”.

V.2 – MÉRITO DOS PONTOS DA ACUSAÇÃO

V.2.1 - Quanto à análise da competência do avaliador externo

89. Sobre esse tema, a Defesa alega que, apesar de a PwC ter formalizado no papel de trabalho WP 3102-2050 que fora avaliada “a competência do avaliador externo em EGA específico”, segundo a Acusação tal procedimento não constaria dos papéis de trabalho encaminhados.

90. Acrescenta que, embora PwC tenha respondido aos Ofícios, esclarecendo que: (i) obteve “representação da Administração do Fundo sobre o uso de especialistas e sua concordância sobre as constatações alcançadas pelo avaliador, sua competência e capacitação”; e (ii) considerou “suficiente a representação da administração, visto que a CBRE Consultoria do Brasil Ltda., empresa integrante da CBRE Group, Inc. é internacionalmente reconhecida como uma das empresas mais renomadas do segmento de *real estate* com atuação global, (...) possuindo notória expertise na avaliação de imóveis, em especial de shoppings centers”, a Acusação concluiu que “o auditor não obteve evidência de auditoria apropriada e suficiente a respeito da análise da competência do avaliador externo”.

91. Ou seja, que a Acusação teria considerado insuficiente a representação formal da administração do Fundo sobre a competência e capacitação dos especialistas — conforme exigido pelo item 22 da NBC TA 540 (R1) — para obtenção de conforto sobre o assunto.

92. Assim, por supostamente ter deixado de evidenciar em seus papéis de trabalho a avaliação da competência do avaliador externo, PwC não teria cumprido adequadamente os itens 4 da NBC TA 580 (R1), 18 A27 da NBC TA 540 (R1) e 5, 6 e 8 da NBC TA 230 (R1).

93. Contudo, segue a Defesa em sua alegação que a PwC já respondera aos Ofícios, dizendo que “o avaliador externo contratado pela administração do Fundo — a CBRE Consultoria — é integrante do CB Richard Ellis Group, Inc., **o maior conglomerado do**



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

mundo na área de serviços imobiliários comerciais²³, cuja área de avaliação de imóveis (especialmente shoppings centers) é amplamente reconhecida e largamente utilizada por diversas companhias²⁴ e fundos de investimento²⁵” (grifo da Defesa).

94. Ademais, haveria que se considerar que a avaliadora não é desconhecida da própria PwC, uma vez que esta é – e já foi – responsável pela auditoria de centenas de entidades cujos ativos foram avaliados pela CBRE, de modo que possui pleno conhecimento a respeito de sua competência e qualificação.

95. Nesse sentido, PwC teria registrado no papel de trabalho referente ao entendimento das políticas contábeis — imóveis para investimento do Vinci FII²⁶— sua conclusão no sentido de que o avaliador externo contratado seria independente e qualificado para auxiliar a administração na determinação do valor justo das participações detidas pelo Fundo nos shopping centers, nos seguintes termos:

As propriedades para investimento são mantidas para rendimentos de aluguel de longo prazo. Elas são reconhecidas pelo valor justo. O Visc contrata avaliadores externos (CBRE), **independentes e qualificados** para determinar o valor justo das propriedades para investimento ao final de cada exercício. Em 31 de dezembro de 2018, os valores justos das propriedades para investimento foram determinados pela CBRE. Os principais dados utilizados pela Companhia na avaliação do valor justo, tais como taxas de desconto, rendimentos terminais, taxas de vacância esperadas e taxas de crescimento de aluguel são estimadas pela CBRE com base em transações comparáveis e dados do setor.

96. Adicionalmente, de modo a corroborar o entendimento acima manifestado, a Defesa alega que PwC obteve representação formal da administração sobre as constatações alcançadas pelo avaliador, sua competência e capacitação:

Concordamos com as constatações mencionadas no respectivo laudo de avaliação elaborado pela CBRE, especialistas em avaliar as propriedades para investimento possuídas pelo Fundo, e consideramos adequadamente a competência e a capacitação dos especialistas na determinação dos

²³ Cf. www.cbre.com.br/pt-br/sobre-a-cbre/informacoes-da-empresa. (Dado fornecido pela Defesa)

²⁴ Dentre outras, é o caso da General Shopping e Outlets do Brasil S.A. (conforme indicado nas demonstrações financeiras de 31.12.2021) e Monteiro Aranha S.A. (conforme laudo de avaliação da Torre 1º de Março datado de 20 de março de 2020). (Dados fornecidos pela Defesa)

²⁵ É o caso, por exemplo, do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (conforme indicado nas demonstrações financeiras de 31.12.2021); CSHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário (conforme indicado nas demonstrações financeiras de 31.12.2019); e Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa (conforme indicado no Informe Anual de 2021). (Dados fornecidos pela Defesa)

²⁶ Cf. página 3 da Cédula Mestre - Ajuste a valor justo - propriedade para investimento (Ativo) (Doc. 1402263).



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

valores e divulgações usados na elaboração das demonstrações financeiras e dos registros contábeis que as suportam.²⁷

97. Ressalta, ainda, que os laudos de avaliação elaborados pela CBRE foram submetidos à revisão por especialistas internos da própria PwC, que concluíram “pela razoabilidade dos resultados obtidos pelo Avaliador”, conforme consta dos papéis de trabalho²⁸.

98. Tais registros, então, mostrariam atendidas as normas de auditoria relativas à análise da experiência e competência do avaliador externo do Fundo, conforme devidamente documentado pela PwC em seus papéis de trabalho, restando como incorreta a afirmação da Acusação (no TA) no sentido de que *“nenhuma análise (...) foi incluída nos papéis de trabalho do auditor, não podendo ser considerada, portanto, como um procedimento de auditoria efetuado”*.

99. Segue a Defesa, ressaltando que, como já foi reconhecido pelo Colegiado da CVM²⁹, “os papéis de trabalho têm como finalidade registrar os procedimentos adotados e a atuação do auditor, sem, no entanto, documentar todo e qualquer assunto considerado e julgamentos profissionais exercidos, o que seria, como reconhece a própria norma profissional, impraticável”, como se vê do item A27 da NBC TA 230(R1), nos seguintes termos:

A7. (...) não é necessário nem praticável para o auditor documentar todos os assuntos considerados ou todos os julgamentos profissionais exercidos na auditoria.

100. Conclui esse ponto, então, dizendo que no presente caso, muito embora a experiência, competência, qualificação e independência do avaliador sejam notórias, houve ainda: **(i)** a representação formal obtida junto à administração do Fundo; e **(ii)** a análise da

²⁷ Cf. página 79 do Processo Administrativo nº 19957.002520/2020-38 (Doc. SEI nº 1401841).

²⁸ Cf. página 327 [p. 330, precisamente] do Processo Administrativo nº 19957.002520/2020-38 (Doc. SEI nº 1401841).

²⁹ “37. Com efeito, a NBC TA 230, aprovada pela Resolução CFC nº 1.206/2009 (‘NBC TA 230’), consoante vigente à época, estabelece que a documentação de auditoria é o registro dos procedimentos de auditoria executados, da evidência de auditoria relevante obtida e conclusões alcançadas pelo auditor. O item A726, por sua vez, dispõe que não é necessário e nem praticável para o auditor documentar todos os assuntos considerados ou todos os julgamentos profissionais exercidos na auditoria. É adequado, portanto, que o auditor faça registro suficiente e apropriado do embasamento de seu relatório de auditoria e apresente evidências de que a auditoria foi planejada e executada em conformidade com as normas e as exigências legais e regulamentares aplicáveis.” (Processo Administrativo Sancionador CVM nº RJ2018/4441, j. em 04.11.2020, trecho do voto vencedor da Diretora Flávia Perlingeiro)



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

razoabilidade dos laudos de avaliação apresentados, conduzida pelos especialistas internos da PwC, e tudo devidamente documentado nos papéis de trabalho, que constituem evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os procedimentos de auditoria exigidos pela norma, de modo que deve ser rechaçada a acusação de seu descumprimento.

V.2.2 – Quanto à obtenção de evidência de auditoria apropriada e suficiente em relação à variação do valor justo do Shopping Iguatemi Fortaleza, um ativo do Fundo

101. Sobre o ponto em questão, a Defesa alega que, “conforme descrito nas notas explicativas das DFs 2018, uma das principais práticas contábeis do Fundo consiste na mensuração a valor justo das propriedades para investimento [as PPI] (ativos mantidos pelo proprietário ou pelo arrendatário para rendimento de aluguéis, valorização ou ambos, como é o caso das participações em shoppings centers detidas pelo Vinci FII)”.

102. O valor justo de tais ativos, por sua vez, é calculado anualmente por um avaliador independente, podendo ser revisado pela administração trimestralmente ou sempre que houver um evento que possa impactar significativamente o respectivo valor.

103. No exercício de 2018, conforme Comunicado divulgado em 28 de dezembro daquele ano, o Fundo informou que, após avaliação conduzida pela CBRE Consultoria, foi apurado um valor justo dos imóveis investidos 4,7% superior ao valor contábil até então reconhecido.

104. Essa variação, no montante de R\$ 25.281 mil, resultado da soma da variação do valor justo da participação minoritária detida em todos os shoppings investidos, foi reconhecida na demonstração do resultado do exercício findo em 31.12.2018, conforme consta da abaixo:

| Descrição dos Imóveis | (%) Participação Fundo | Valor de Mercado em 31/12/2016 | Aquisição | Custo Incremental | Ajuste ao Valor Justo | Valor de Mercado em 31/12/2018 | (%) s/ o Patrimônio Líquido |
|-----------------------------|------------------------|--------------------------------|----------------|-------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Ilha Plaza Shopping | 49,00% | 146.477 | - | 710 | (12.094) | 135.093 | 16,38% |
| Shopping Paralela | 11,00% | 55.285 | - | 100 | 3.905 | 59.290 | 7,19% |
| Shopping Pátio Belém | 13,58% | 41.802 | - | 53 | 515 | 42.370 | 5,14% |
| West Shopping | 7,50% | 34.156 | - | 27 | 2.260 | 36.443 | 4,42% |
| Shopping Crystal Plaza | 17,50% | 19.029 | - | 295 | (3.679) | 15.645 | 1,90% |
| Center Shopping Rio | 7,50% | 15.140 | - | 14 | (792) | 14.362 | 1,74% |
| Granja Viana | 12,50% | 27.581 | 4.021 | 1.214 | 3.397 | 36.213 | 4,39% |
| Shopping Tacaruna | 16,67% | - | 81.600 | 4.646 | 11.095 | 97.341 | 11,80% |
| Shopping Iguatemi Fortaleza | 15,00% | - | 185.000 | 876 | 20.674 | 206.550 | 25,04% |
| Total | | 339.470 | 270.621 | 7.935 | 25.281 | 643.306 | 78,00% |



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

105. A Defesa destaca que o resultado desse ajuste a valor justo teria sido devidamente testado pelo auditor, conforme indicado no papel de trabalho WP 3102-2050³⁰.

106. E que, no mesmo papel de trabalho, o auditor teria registrado que parte do ajuste a valor justo reconhecido no resultado (R\$ 20.674 mil) estaria relacionado ao Shopping Iguatemi Fortaleza. Ainda, segundo descrito pela PwC, a participação naquele ativo, adquirido em setembro de 2018, teria sido inicialmente reconhecida como investimento em ações mas, previamente à emissão das DFs 2018, a administração reavaliou a contabilização e o investimento passou a ser adequadamente reconhecido como PPI.

107. Segue a Defesa, observando que, por não ter entendido a justificativa apresentada, a Acusação questionou a PwC: (i) “de que forma a classificação como investimento em ação impactou a variação de valor justo reconhecida no resultado” e (ii) “qual teria sido, de acordo com o entendimento do auditor, o valor reconhecido no resultado caso o ativo tivesse sido inicialmente reconhecido como PPI”.

108. Em resposta, PwC esclareceu de forma que, nas palavras da Defesa, “não poderia ser mais clara”:

(...) a transação de aquisição do Shopping Iguatemi Fortaleza envolveu a compra de participação na GIF Shopping Malls SPE I S.A., empresa que foi extinta em 2 de janeiro de 2019 (evento subsequente). O ajuste a valor justo desse investimento foi contabilizado pelo Fundo, em dezembro de 2018, primeiramente como ‘Resultado de Ajuste a Valor Justo de Ações de Companhias Fechadas’. Considerando a essência da operação (compra de propriedade para investimento), o fundo reclassificou, **ainda em dezembro de 2018**, o referido ajuste para ‘Resultado de Ajuste a Valor Justo de Propriedades para Investimento’, tendo a Administração do Fundo, até dezembro de 2018, tomado as providências necessárias para extinção da referida empresa. Sendo assim, o trecho extraído dos papéis de trabalho é parte da documentação quanto a esta modificação, cabendo lembrar que **tal modificação não proporcionou impacto no resultado, apenas a reclassificação entre linhas acima referida** (grifo original).

109. Então, a Defesa acrescenta que a Acusação optou por sustentar que não haveria, nos papéis de trabalho de PwC, “*análise e validação do referido valor (R\$ 20.674 mil)*”, nem “*a análise do valor reconhecido inicialmente e do contrato de compra e venda do investimento, tampouco as razões que poderiam justificar uma variação tão relevante no valor justo em um período de apenas 3 meses*”, e que, em virtude de tais supostas omissões,

³⁰ Doc. 1402263



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

a PWC teria “assumi[do] o risco de não identificar uma distorção relevante nas demonstrações financeiras do fundo”, descumprindo os itens 1130 e 1731 da NBC TA 200 (R1) — embora tenha sido feito o registro de que “não está sendo afirmado aqui que houve efetivamente qualquer distorção referente a tais valores”. “Afinal, não havia mesmo qualquer distorção”, acrescenta a Defesa.

110. Nesse sentido, a Defesa alega que, conforme dito anteriormente, o papel de trabalho WP 3102-2050 indicaria expressamente que a PwC, “após (i) validar internamente as premissas utilizadas pelo avaliador externo no cálculo do valor justo das participações detidas pelo Fundo em shopping centers (incluindo o Shopping Iguatemi Fortaleza) e (ii) comparar o valor contábil para a participação em cada shopping (incluindo o Shopping Iguatemi Fortaleza) com os laudos disponibilizados, (iii) confrontou o ajuste final de valor justo apurado nos laudos e o valor reconhecido contabilmente, concluindo pela sua correção”, o que tornaria incorreta a afirmação da Acusação de que não haveria, nos papéis de trabalho de PwC, “análise e validação do referido valor (R\$ 20.674 mil)”.

111. Ademais, no tocante à “análise do valor reconhecido inicialmente e do contrato de compra e venda do investimento”, o procedimento de auditoria, devidamente registrado na documentação da auditoria³¹, consistiu no exame do contrato de compra e venda da operação de aquisição da totalidade das ações da pessoa jurídica que detinha 15% de participação no Shopping Iguatemi Fortaleza, a GIF Shopping Malls SPE I S.A. — sociedade de propósito específico até então detida por fundo de investimento gerido pela Gávea Investimentos, uma das principais gestoras independentes do país.

112. Nos termos do contrato, o preço acordado seria pago em duas parcelas, sendo (i) R\$ 148 milhões à vista, na data de sua celebração (28.09.2018) e (ii) R\$ 37 milhões, corrigidos pela variação do IPCA, a serem pagos no prazo de um ano, após a realização de eventuais ajustes.

113. Ou seja, o valor reconhecido inicialmente (R\$ 185 milhões) correspondia ao custo de aquisição, constante do instrumento contratual devidamente examinado na auditoria das DFs 2018. O papel de trabalho contendo a descrição dos procedimentos de auditoria relacionados à análise do contrato de compra e venda na participação indireta do Fundo no

³¹ Anexo às razões de defesa – Arquivo Excel denominado Doc. 2, no Doc. 1496407.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

Shopping Iguatemi Fortaleza³² não foi apresentado durante a investigação, por não ter sido solicitado de forma específica, e apenas isso pode explicar — embora não justifique — a acusação ora respondida.

114. Já no que se refere à justificativa para “*uma variação tão relevante no valor justo em um período de apenas 3 meses*”, ela estava devidamente embasada em laudo de avaliação elaborado pela CBRE Consultoria³³, que apontou um valor justo total do Shopping de R\$ 1,377 bilhão, de modo que a parcela detida pelo Fundo, representativa de 15% do empreendimento, foi reconhecida por R\$ 206,55 milhões.

115. Nesse ponto, a Defesa destaca que a variação foi de pouco mais de 10% sobre o valor inicialmente contabilizado, sendo certo que aquela era a primeira avaliação do ativo conduzida pela CBRE.

116. Acrescenta que as participações em outros shoppings centers que integravam a carteira do Fundo tiveram oscilações semelhantes, em termos percentuais³⁴, e que, sendo a participação no Shopping Iguatemi Fortaleza o ativo então de maior valor na carteira do Fundo, era natural que o montante absoluto de variação em reais daquela propriedade fosse o maior.

117. Reforça que o ajuste a valor justo da participação detida pelo Fundo no Shopping Iguatemi Fortaleza foi devidamente testado e confirmado pela PwC (cf. papel de trabalho WP 3102-2050), e que, nos exercícios seguintes, não houve variações negativas relevantes que pudessem indicar uma suposta incorreção da reavaliação pelo valor justo para as DFs 2018.³⁵

118. Assim, a Defesa conclui esse ponto, dizendo que, tendo em vista que a classificação contábil da participação do Fundo no Shopping Iguatemi Fortaleza e que os valores

³² Anexo às razões de defesa – Arquivo Excel denominado Doc. 2, no Doc. SEI 1496407.

³³ Doc. 1402263

³⁴ Como se vê do quadro reproduzido no item 104 supra, houve variação positiva semelhante entre o valor inicialmente contabilizado e o valor justo reconhecido ao final do exercício de 2018 nos shoppings centers Granja Viana (10,35%), Shopping Tacaruna (12,86%) e Shopping Paralela (7,05%). Além disso, houve redução em percentuais relevantes no valor reconhecido para os shoppings Ilha Plaza Shopping (-8,22%), Shopping Crystal Plaza (-19,04%) e Center Shopping Rio (-5,23%).

³⁵ O valor reconhecido em 31.12.2019 foi de R\$ 232.470 mil, em 31.12.2020 (considerando os efeitos da pandemia do Covid-19 sobre as atividades dos shopping centers) foi de R\$ 222.360 mil e em 31.12.2021 foi de 233.085 mil.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

reconhecidos nas DFs 2018 (custo de aquisição e mensuração do valor justo) foram devidamente avaliados e testados pela PwC, conforme documentado em seus papéis de trabalho, fica claro que o auditor obteve as evidências de auditoria apropriadas para “reduzir o risco de auditoria a um nível baixo aceitável”, de modo a alcançar “segurança razoável de que as demonstrações contábeis como um todo estão livres de distorção relevante”, exatamente como exigido pelos itens 11 e 17 da NBC TA 200 (R1), não havendo que se falar em violação a tais normas.

V.2.3 – Quanto à inspeção das apólices de seguro dos shoppings (ativos do Fundo)

119. O procedimento realizado pela PwC é abordado como parte da auditoria das demonstrações financeiras do Vinci FII, especificamente para avaliar os ativos de investimentos do fundo em relação à cobertura de seguros. O procedimento foi documentado no papel de trabalho WP 3102-2050, com o objetivo de verificar se os ativos estavam segurados de forma adequada e se não apresentavam riscos operacionais significativos.

120. A SNC, no entanto, questionou a suficiência dos procedimentos realizados. Segundo o termo de acusação, o valor total das coberturas das apólices era inferior ao valor justo dos ativos reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo. Essa diferença teria, segundo a SNC, comprometido o cumprimento do objetivo planejado para o procedimento de auditoria, configurando uma possível violação aos itens 5 e 8 da NBC TA 230 (R1), que estabelecem diretrizes para a documentação e evidências obtidas em auditorias.

121. A defesa argumenta que a análise das apólices de seguro foi planejada como um procedimento adicional para obter entendimento sobre as práticas de contratação de seguros pelas administradoras dos shoppings nos quais o fundo detinha participações minoritárias. O foco da inspeção era avaliar as práticas de gestão de riscos pelas administradoras e determinar se existia algum risco operacional relevante que pudesse comprometer a continuidade dos empreendimentos em caso de sinistro. A PwC ressaltou que, como as participações do fundo eram minoritárias, ele não exercia influência direta sobre a gestão dos shoppings e, portanto, não tinha controle sobre a contratação de seguros.

122. A PwC explicou ainda que, no mercado de shopping centers, os seguros contratados pelas administradoras geralmente cobrem apenas o custo estimado de reconstrução dos empreendimentos em caso de sinistro, e não o valor justo dos ativos como um todo, que inclui aspectos como geração de renda futura e valor de mercado. Isso significa



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

que a diferença entre o valor das apólices e o valor justo dos ativos não indica, por si só, uma insuficiência na cobertura de seguro. Além disso, a responsabilidade por segurar áreas internas e estoques é dos lojistas, que contratam apólices específicas para seus estabelecimentos.

123. A defesa também destacou que as normas de auditoria não exigem que o auditor valide se a cobertura das apólices corresponde ao valor justo dos ativos, mas sim que obtenha evidências suficientes para avaliar se os principais riscos associados à continuidade operacional foram mitigados. A PwC argumentou que o procedimento de inspeção das apólices cumpriu esse objetivo e foi realizado de forma consistente com as práticas do setor e com as normas aplicáveis. Por fim, a PwC enfatizou que a eventual insuficiência na cobertura das apólices não representava um risco de distorção relevante para as demonstrações financeiras do fundo, uma vez que essas apólices não eram parte das informações contábeis reportadas.

V.2.4 – Quanto à confirmação de existência dos ativos pela análise do Registro Geral de Imóveis (“RGI”)

124. Em seguida, foi tratado o tópico da avaliação realizada pela PwC sobre a participação do fundo Vinci FII no Shopping Iguatemi Fortaleza, adquirida em setembro de 2018, e como esse ativo foi registrado nas demonstrações financeiras de 2018. A SNC questionou os procedimentos de auditoria realizados para validar a existência do ativo e o reconhecimento do seu custo de aquisição, apontando supostas falhas na análise e documentação por parte da PwC.

125. De acordo com a acusação, não foram encontradas nos papéis de trabalho da PwC evidências de que foram analisados o contrato de compra e venda da participação e a matrícula do Registro Geral de Imóveis (RGI) do empreendimento. Assim, concluiu que a PwC descumpriu os itens 11 e 17 da NBC TA 200 (R1), que estabelecem a necessidade de o auditor obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorções relevantes.

126. A defesa rebateu essas alegações, destacando que a verificação da existência do ativo foi realizada por meio de análise do contrato de compra e venda, que detalhava as condições da transação, incluindo o pagamento do preço de aquisição, que foi dividido em duas parcelas: R\$ 148 milhões pagos à vista em setembro de 2018 e R\$ 37 milhões,



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

corrigidos pelo IPCA, a serem pagos no prazo de um ano. A PwC explicou que o custo total da aquisição foi devidamente registrado nas demonstrações financeiras, sendo o saldo a pagar classificado como "obrigações de imóveis a pagar".

127. Além disso, a PwC apontou que o contrato de compra e venda incluía declarações específicas do vendedor, confirmando que a SPE adquirida pelo fundo (GIF Shopping Malls SPE I S.A.) detinha 15% de participação no Shopping Iguatemi Fortaleza, seu único ativo imobilizado. Essas informações foram complementadas pela análise das demonstrações financeiras auditadas da SPE, que estavam anexadas ao contrato e haviam sido auditadas pela KPMG sem ressalvas.

128. A PwC argumentou que a análise do contrato e das demonstrações financeiras da SPE, auditadas por outra empresa independente, era suficiente para validar a existência e a titularidade do ativo. A ausência de análise específica da matrícula do RGI foi justificada pela avaliação de que as evidências obtidas eram apropriadas e suficientes para atender aos requisitos das normas de auditoria, considerando que o Shopping Iguatemi Fortaleza é um empreendimento amplamente conhecido e em funcionamento há mais de 40 anos.

129. Por fim, a defesa ressaltou que a SNC incorreu em um bis in idem ao incluir as questões relacionadas à existência do ativo no tópico de variação do valor justo, pois ambas tratavam do mesmo registro contábil. A PwC reforçou que os procedimentos realizados permitiram obter segurança razoável de que não havia distorções relevantes nas demonstrações financeiras do fundo, cumprindo assim os requisitos estabelecidos pelas normas de auditoria aplicáveis.

V.2.5 – Quanto ao acompanhamento dos números estimados pelo avaliador para o exercício analisado

130. Ademais, foi discutida a análise realizada pela PwC em relação às estimativas de valor justo elaboradas pelo avaliador externo contratado pelo Vinci FII, a CBRE Consultoria, para as demonstrações financeiras de 2018. A SNC apontou uma suposta falha no acompanhamento dessas estimativas, alegando que a PwC deveria ter avaliado também os resultados das projeções feitas em exercícios anteriores, mesmo que estas tivessem sido conduzidas por outro avaliador externo.

131. A SNC fundamentou sua acusação nos itens 8, 9 e A39 a A41 da NBC TA 540



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

(R1), que exigem do auditor a análise da efetividade dos métodos utilizados pela administração, incluindo uma avaliação histórica das projeções realizadas em exercícios anteriores. De acordo com a SNC, a ausência de tal avaliação comprometeu a análise do valor justo dos ativos do fundo e poderia ter impactado a segurança das estimativas contábeis adotadas.

132. A defesa apresentou os seguintes argumentos:

- a) A PwC destacou que, até 2017, o avaliador externo utilizado pelo fundo era a Cushman & Wakefield Brasil, enquanto, em 2018, foi contratada a CBRE Consultoria. Assim, a PwC argumentou que as estimativas feitas pelo avaliador anterior não seriam diretamente relevantes para a análise das projeções conduzidas pela CBRE, pois os métodos, premissas e abordagens utilizados pelos dois avaliadores eram distintos.
- b) A PwC ressaltou que o exercício de 2018 foi o primeiro em que o fundo utilizou estimativas da CBRE, de modo que o acompanhamento das projeções só poderia ser realizado a partir dos exercícios subsequentes, como previsto no próprio plano de auditoria e registrado nos papéis de trabalho.
- c) Apesar da acusação, a PwC demonstrou que os especialistas que apoiaram a auditoria realizaram a revisão das metodologias empregadas pela CBRE, bem como a análise das principais premissas e taxas utilizadas na avaliação dos ativos do fundo. Esses procedimentos foram documentados nos papéis de trabalho, incluindo a avaliação da consistência, coerência lógica e aritmética dos cálculos apresentados.
- d) A defesa ressaltou que a NBC TA 540 (R1) permite que o auditor, com base em julgamento profissional, avalie a pertinência de realizar uma análise histórica das estimativas anteriores, levando em consideração a relevância dessas informações para os riscos identificados no exercício corrente. A PwC argumentou que, dado o contexto de mudança do avaliador externo, essa análise histórica não era necessária nem relevante para validar as projeções utilizadas pela CBRE em 2018.

133. Por fim, a PwC destacou que, conforme documentado, as taxas e premissas utilizadas pela CBRE foram consideradas razoáveis e apropriadas para o cálculo do valor justo dos ativos do fundo. Assim, a defesa afirma que não houve qualquer violação das normas de auditoria, já que os procedimentos realizados forneceram evidências suficientes



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

para concluir pela ausência de distorções relevantes nas demonstrações financeiras. A defesa reforçou que os itens mencionados da NBC TA 540 (R1) foram integralmente cumpridos e que a acusação da SNC carecia de fundamento técnico e normativo.

V.2.6 – Quanto à observação de dados e premissas constantes dos laudos preparados por CB Richard-Ellis (“CBRE”)

134. Nesse ponto a defesa trata da análise feita pela PwC sobre os laudos elaborados pela CBRE Consultoria, contratada pelo Vinci FII para avaliar o valor justo dos ativos do fundo. A SNC apontou que nem todos os dados e premissas utilizados pela CBRE teriam sido validados pela PwC, o que, segundo a acusação, resultaria em um risco elevado de distorções nas demonstrações financeiras, especialmente em caso de discrepâncias significativas nos dados fornecidos pela administração do fundo.

135. A SNC baseou sua acusação nos itens 8, c, iv; A31; A32 e A33 da NBC TA 540 (R1), que orientam o auditor a obter entendimento suficiente sobre as premissas subjacentes às estimativas contábeis. Também mencionou os itens 11 e 17 da NBC TA 200 (R1), que determinam a necessidade de o auditor obter segurança razoável sobre a inexistência de distorções relevantes.

136. A PwC argumentou que realizou a revisão de todas as premissas consideradas chave pela CBRE, como projeção de fluxos de caixa livres de impostos, taxas de desconto, crescimento na perpetuidade, vacância e evolução de receitas. Essas premissas foram avaliadas individualmente pela equipe de especialistas que apoiou a auditoria, e a conclusão foi pela razoabilidade e confiabilidade dessas premissas para os cálculos de valor justo.

137. Além disso, foi apontado pela defesa que algumas informações utilizadas pela CBRE, como dados históricos, área construída, área bruta locável (ABL) e vacância média, foram fornecidas pelas administradoras dos shoppings e eram consideradas confiáveis e objetivas. Esses dados não exigiram validação independente, uma vez que se tratavam de informações apuradas por profissionais responsáveis pela gestão dos empreendimentos.

138. A administradora do fundo forneceu uma carta de representação, confirmando que o trabalho da CBRE foi realizado de forma independente e sem interferências indevidas. Essa declaração reforçou a confiabilidade das informações utilizadas nos laudos de avaliação.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

139. A PwC argumentou que as normas de auditoria permitem ao auditor selecionar e validar apenas as premissas mais significativas ou de maior subjetividade, conforme julgamento profissional. Não é exigido que todos os dados utilizados pelo avaliador externo sejam validados de maneira independente pelo auditor, especialmente quando considerados confiáveis e objetivos. Isso está em conformidade com o item A33 da NBC TA 540 (R1), que reconhece variações na relevância e confiabilidade das informações de suporte às premissas.

140. A defesa apresentou, ainda, a documentação nos papéis de trabalho evidenciando que os procedimentos realizados foram adequados e suficientes para garantir segurança razoável sobre a ausência de distorções relevantes nas estimativas de valor justo dos ativos. As informações consideradas chave foram avaliadas e testadas, e nenhuma inconsistência foi identificada que pudesse impactar as demonstrações financeiras.

141. Sendo assim, a defesa destacou que a acusação da SNC, ao afirmar que qualquer divergência nos dados ou premissas poderia alterar significativamente os resultados, não considerou as normas de auditoria que permitem ao auditor priorizar premissas com maior impacto ou subjetividade. A PwC concluiu que os procedimentos realizados estavam alinhados às exigências normativas e que os itens mencionados pela SNC, tanto da NBC TA 540 (R1) quanto da NBC TA 200 (R1), foram integralmente cumpridos. A revisão e validação das premissas foram adequadas para alcançar segurança razoável sobre a razoabilidade das estimativas contábeis apresentadas.

V.2.7 – Quanto aos procedimentos de auditoria para entendimento e validação dos controles internos da administração relacionados ao valor justo dos ativos reconhecidos como “Propriedade para Investimento – PPI”

142. A SNC alegou que a PwC não teria realizado análises suficientes dos controles internos e que isso resultou em uma suposta falha na validação dos valores calculados pelo especialista externo.

143. A PwC argumentou que realizou procedimentos apropriados para avaliar os controles internos da administração relacionados à mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo dos ativos. Esses procedimentos incluíram a contratação de avaliadores externos qualificados e independentes, a revisão dos laudos de avaliação, e a



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

obtenção de representação formal da administração do fundo sobre a concordância com as estimativas e valores calculados pelo avaliador.

144. Os laudos de avaliação preparados pela CBRE Consultoria foram submetidos a procedimentos substantivos de auditoria pela PwC, incluindo a revisão da metodologia utilizada, a consistência geral, a lógica e a coerência aritmética dos cálculos. Também foram analisadas as taxas de desconto aplicadas e a razoabilidade das premissas adotadas.

145. A PwC destacou que o processo de auditoria considerou as características específicas do Vinci FII, incluindo a simplicidade da estrutura do fundo, sua natureza regulada e o uso de avaliadores externos. Esses fatores foram levados em conta para determinar a extensão dos testes de controles internos necessários. A PwC concluiu que os procedimentos realizados foram adequados para avaliar a eficácia dos controles internos relacionados ao reconhecimento do valor justo dos PPIs.

146. A defesa mencionou que as normas de auditoria, como a NBC TA 330 (R1), exigem que o auditor planeje testes de controles quando necessário, mas permitem que ele opte por procedimentos substantivos quando esses forem suficientes para obter evidência apropriada. A PwC afirmou que, em seu julgamento profissional, os testes substantivos realizados proporcionaram segurança razoável sobre a ausência de distorções relevantes.

147. A PwC também utilizou uma carta de representação da administração para reforçar a confiabilidade dos controles internos implementados, assim como a independência e competência do avaliador externo.

148. Por fim, a PwC contestou a alegação de que não havia evidência de análise dos controles internos. Argumentou que os procedimentos realizados estavam devidamente documentados e eram consistentes com as normas aplicáveis. Além disso, afirmou que a validação dos valores calculados pelo especialista externo foi feita de forma abrangente, garantindo a adequação e a correção das demonstrações financeiras do fundo.

VI. MANIFESTAÇÃO COMPLEMENTAR DA ACUSAÇÃO

149. Sobre as irregularidades na auditoria do Shopping Iguatemi Fortaleza, a SNC afirma que a PwC não demonstrou evidência suficiente de que analisou criticamente a variação relevante (11,18%) no valor justo do shopping em apenas três meses após sua



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

aquisição. Afirmou, ainda, que o papel de trabalho não esclarece a justificativa para esse aumento e apresenta erros, como a data de aquisição do ativo. A defesa cita um laudo da CBRE, mas, segundo a SNC, o documento não fundamenta essa variação de valor.

150. No tópico sobre as limitações dos papéis de trabalho e da defesa, a PwC apresentou um novo documento contendo o valor do contrato de compra e venda do ativo, mas, para a Acusação isso apenas atenua e não elimina a infração, pois não há análise sobre a justificativa da variação relevante no valor justo. Assim, a SNC defende que a ausência de avaliação crítica da mudança de valor configura falha grave.

151. Além disso, sobre cobertura de seguros, a Acusação diz que o auditor concluiu erroneamente que o valor do fundo estava plenamente coberto pelas apólices de seguro, desconsiderando que o fundo detinha apenas 15% do shopping. A análise feita nos papéis de trabalho foi incoerente com a realidade e, embora isoladamente essa falha não justificasse sanção, seu contexto amplia sua gravidade.

152. Para a Acusação, na verificação da existência dos ativos, o auditor deixou de verificar o RGI do Shopping Iguatemi Fortaleza, ao contrário do que fez com os demais ativos. A justificativa para essa omissão se baseou na falsa premissa de que a aquisição ocorreu em dezembro de 2018, quando na verdade foi em setembro. Novamente, segundo a SNC, um documento adicional apresentado pela defesa apenas reduz a gravidade, mas não invalida a acusação.

153. Ademais, sobre o acompanhamento de estimativas do avaliador anterior, a Acusação afirma que a PwC alegou que não havia obrigação de avaliar estimativas da Cushman & Wakefield (avaliadora até 2017) por ter sido substituída pela CBRE em 2018. Contudo, como ambas utilizaram metodologias semelhantes, a análise das estimativas passadas era relevante para avaliar a consistência do modelo. Por isso, ausência dessa análise teria violado normas técnicas.

154. Por fim, a Acusação alega, sobre a validação de dados e premissas dos laudos da CBRE, que a PwC não validou os dados históricos e premissas utilizados para calcular os fluxos de caixa, base do valor justo. Mesmo sendo facilmente verificáveis, esses dados não foram testados pela equipe de auditoria, o que compromete a confiança no valor justo



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

declarado. A SNC diz que carta de representação da administração não substitui esse procedimento.

155. A Acusação conclui afirmando que a defesa da PwC não afastou as acusações feitas. As explicações apresentadas mitigaram parcialmente a gravidade de algumas falhas, mas as infrações permanecem relevantes e graves. Com isso, o parecer técnico confirmaria a validade das acusações e reforça a necessidade de leitura conjunta com o termo de acusação e a defesa.

VII. DEFESA COMPLEMENTAR DOS ACUSADOS

156. Inicialmente, a PwC e a auditora Cláudia Miranda respondem a sete imputações relativas à auditoria das demonstrações financeiras de 2018 do Vinci FII. Alegam que a acusação foi precipitada, pois não puderam se manifestar antes da lavratura do termo, e que os papéis de trabalho demonstram a adoção de todos os procedimentos exigidos pelas normas técnicas.

157. Sobre a variação do valor justo do Shopping Iguatemi Fortaleza, as Acusadas reafirmam que o valor justo foi apurado por avaliador qualificado (CBRE), testado pela equipe de auditoria e que a variação em curto prazo não indica erro, mas reflete a natureza dos ativos ilíquidos. Ressaltam que o valor da participação permaneceu estável nos anos seguintes e foi validado por uma venda realizada em 2023, reforçando a consistência dos laudos e das estimativas.

158. A respeito da inspeção das apólices de seguro, a defesa reforça que a cobertura dos seguros não precisa equivaler ao valor justo dos ativos e que o objetivo do procedimento foi verificar riscos operacionais, o que foi feito. A PwC destaca que a própria SNC reconheceu que esse ponto, isoladamente, não justificaria um processo sancionador.

159. Ademais, no tópico da verificação da existência dos ativos, as Acusadas argumentam que analisaram o contrato de compra e venda da SPE detentora da participação no shopping e que os papéis de trabalho incluem referências ao contrato e à documentação que comprova a titularidade. Reforça que a Acusação reconheceu a existência do documento e que não é exigível documentar todos os julgamentos profissionais.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

160. Ainda, afirmam que, sobre o acompanhamento das estimativas do avaliador anterior, esse procedimento não é obrigatório e se trata apenas de avaliação de risco, não de teste substantivo. Com a troca do avaliador (de Cushman para CBRE), e considerando a ausência de falhas identificadas nos laudos da CBRE, decidiu não realizar essa análise, amparada pelo julgamento profissional.

161. Antes de concluir, as Acusadas sustentaram que, sobre a validação de dados e premissas dos laudos da CBRE, avaliaram as premissas consideradas significativas e que não há norma que exija a validação de todos os dados. Citam o entendimento do colegiado da CVM³⁶ de que é legítimo o auditor confiar nas informações recebidas, exceto diante de indícios de erro ou fraude.

162. Concluíram reiterando que não houve qualquer violação às normas de auditoria e confia na absolvição das acusações, considerando os procedimentos documentados e a razoabilidade das conclusões da auditoria.

VIII. DISTRIBUIÇÃO DO PROCESSO E PAUTA DE JULGAMENTO

163. O processo foi distribuído à minha relatoria, em 12.07.2022³⁷, na reunião de Colegiado que deliberou pela rejeição da primeira proposta de TC.

164. Em ..., foi publicada pauta de julgamento no Diário Eletrônico da CVM³⁸, em cumprimento ao disposto no art. 49 da Resolução CVM nº 45/2021.

É o relatório.

Rio de Janeiro, 22 de julho de 2025.

Otto Eduardo Fonseca de Albuquerque Lobo

Diretor Relator

³⁶ PAS CVM nº 19957.008057/2016-51, j. em 31 de julho de 2018, Rel. Presidente Marcelo Barbosa. Em sentido semelhante, PAS CVM nº 19957.005226/2020-88, j. em 30.07.2024, Rel. Diretor Daniel Maeda.

³⁷ Doc.1554433

³⁸ Doc. ...