



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM N° 19957.008804/2023-81

Reg. Col. 3168/24

Acusados: Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes Ltda.;

Marcos Paulo Putini

Assunto: Possíveis irregularidades na auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Torre Almirante referentes aos exercícios encerrados em 31/12/2019 e 31/12/2020

Relatora: Diretora Marina Copola

Voto: Presidente Substituto Otto Fonseca de Albuquerque Lobo

MANIFESTAÇÃO DE VOTO

1. Tendo ouvido os fundamentos enunciados nos votos dos ilustres diretores Marina Copola e João Accioly, entendo que o presente caso é vocacionado à absolvição, pelos motivos que esboço brevemente a seguir.
2. Como bem notado pela ilustre relatora, não estamos a tratar de caso onde as estimativas contábeis, cujas premissas eram sujeitas a revisão da auditoria, ensejaram qualquer distorção relevante. A questão é avaliar se as normas procedimentais foram observadas, de modo que o trabalho de auditoria cumprisse o seu papel de elevar o nível de confiabilidade das demonstrações financeiras.
3. Trata-se de tema delicado, pois tais processos de avaliação a valor justo são marcados por uma camada adicional de subjetividade dos profissionais envolvidos e, por essa exata razão, são regidos pelo que se costuma chamar de “*judgement-based standards*”. Diferente do método de registro contábil do custo histórico – que sempre foi adotado como padrão no Brasil até a incorporação dos IFRS a partir da edição das Leis nº 11.638/2007 e 11.941/2009 –, cuja informação importa mais ao fisco e a determinados tipos de financiadores, o *fair value* serve mais à tomada de decisão, tanto por parte dos gestores, quanto também dos investidores e credores. Tem-se, então, um *trade off*: com avaliações realizadas no molde dos IFRS, o



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

mercado tem acesso a informações contábeis tendencialmente mais úteis, porém sujeitas a maior grau de subjetividade em sua aferição.

4. Tal sistema, adotado com rapidez admirável em território nacional graças à atuação da CVM em conjunto com órgãos como Conselho Federal de Contabilidade, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis e o IBRACON, é baseado em práticas já há muito adotadas em outras jurisdições, notadamente Estados Unidos da América e Inglaterra, onde profissionais de contabilidade dominam os conceitos e padrões com extrema expertise (veja-se que no Brasil, ao contrário, a regulação baseada em *standards* não deixa de soar alienígena, dada nossa tradição mais associada a regras de conduta), bem como os órgãos julgadores têm maior experiência no julgamento dos casos – veja-se, sempre, a impressionante capacidade das cortes de Delaware para lidarem com esse tipo de tema. Já em outras jurisdições, a exemplo da Europa continental, a adoção dos IFRS exige uma série de acomodações aos sistemas jurídicos locais, o que parece ser o nosso caso.

5. Tais considerações servem para contextualizar a sutileza do tema tratado e as razões de meu alinhamento à conclusão do voto vista.

6. Embora eu concorde com o voto da relatora no sentido de que a adoção da taxa de vacância de 3% na perpetuidade, empregada na avaliação do ativo investido, não parece suficientemente justificada, fato é que esta não foi a única e nem mesmo a mais fundamental premissa das estimativas que agora analisamos. Antes, a avaliação a valor justo envolve uma série de variáveis cercadas por considerável margem de subjetividade e que podem ser encaradas de forma divergente por diferentes avaliadores.

7. Nesse sentido, acredito que, no cômputo geral, os esforços do auditor foram suficientes para diminuir a possibilidade de distorções relevantes nas demonstrações financeiras do Fundo, embora o ponto específico seja questionável e merecedor de atenção.

8. Assim sendo, voto pela **absolvição** da **PwC** e de **Marcos Putini** da acusação de infração ao art. 20 da Instrução CVM 308, por inobservância dos itens 8.c (iv), 21 e 23 da NBC TA 540 (R1) e 9, 11 e 24.b da NBC TA 540 (R2).

Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2025.

Otto Fonseca de Albuquerque Lobo

Presidente Substituto