



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 19957.016169/2023-13

Reg. Col. 3077/24

Acusados: Grant Thornton Auditores Independentes; Thiago Kurt De Almeida Costa Brehmer

Assunto: Apurar responsabilidades por suposta não observância às normas brasileiras de contabilidade para auditoria independente de informação contábil histórica

Relator: Presidente Interino Otto Eduardo Fonseca de Albuquerque Lobo

MANIFESTAÇÃO DE VOTO

1. Acompanho as conclusões do Relator¹. Gostaria apenas de tecer algumas considerações a respeito da imputação de descumprimento do art. 20 da Resolução CVM nº 23/2021 por inobservância ao item 5 da NBC TA 230 (R1).
2. Concordo que, em linhas gerais, o direito de propriedade não é condição necessária para o reconhecimento contábil de uma propriedade para investimento, conforme item 5 do CPC 28. Entretanto, quando é precisamente essa posição jurídica que assegura o controle dos ativos e, por consequência, a capacidade de geração de benefícios econômicos – seja por aluguéis, seja pela valorização do próprio imóvel –, a verificação desse aspecto deve ser objeto de auditoria.
3. Nessas hipóteses, a análise de matrículas emitidas em data próxima à data-base das demonstrações financeiras auditadas, em linha com o item 23 da CTA 32, me parece o procedimento mais elementar a ser adotado. Tal medida permite, de maneira bastante objetiva, aferir não apenas a existência do imóvel, mas também eventuais ônus ou restrições capazes de afetar a titularidade e, portanto, o proveito econômico do ativo.

¹ Os termos iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes é atribuído no relatório deste PAS.



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

4. Quando a matrícula fornecida não é recente, como no caso em análise, a adoção de outros procedimentos para atestar a existência e a titularidade do imóvel se impõe de modo a assegurar grau de confiabilidade equivalente ao da matrícula atualizada. Como já tive a oportunidade de discorrer em outro contexto, a flexibilidade na escolha de procedimentos não exime o auditor do dever de garantir a confiabilidade do processo, sob pena de comprometer a integridade do trabalho².

5. E tais procedimentos devem ser tão mais robustos quanto mais antiga for a matrícula do imóvel analisada, dada a maior probabilidade de desatualização e, consequentemente, de distorção das informações. Assim, em concreto, o imóvel “Barry”, cuja matrícula datava de 20/04/2016 – mais de seis anos antes da data-base da auditoria de 30/06/2022 –, demandava maior diligência e ceticismo dos auditores do que os imóveis “Leader” e “Danfoss”, cujas matrículas remontavam a 2021.

6. Reconheço que, diante da apresentação de matrículas antigas pelo administrador, a Grant Thornton buscou suprir a lacuna mediante análise dos contratos de locação³, todos aditados em 2022⁴, assim como do fluxo de pagamento correspondente⁵. Trata-se, sem dúvida, de um procedimento alternativo para verificar a existência e a titularidade dos imóveis em questão.

7. No entanto, não considero tal procedimento suficiente, sobretudo no caso do imóvel “Barry”. Ainda que os contratos contivessem cláusulas de direito de preferência e de vigência da locação, que houvesse comprovação dos fluxos de pagamento e que os contratos tenham sido aditados em 2022, tais elementos não bastariam para assegurar, em nível suficiente, a ausência de restrições não relacionadas a uma alienação, o que matrículas mais atualizadas poderiam demonstrar.

² PAS CVM nº 19957.012778/2022-12, de minha relatoria, j. em 11/02/2025.

³ Doc. nº 1972479, arquivo “A-1.2.5”.

⁴ O quinto aditamento do contrato de aluguel do imóvel “Barry” data de 07/04/2022, o primeiro aditamento do contrato referente ao imóvel “Leader”, de 03/08/2022; e o segundo aditamento do contrato referente ao imóvel “Danfoss”, de 02/02/2022 (doc. nº 1972479).

⁵ Doc. nº 1972479, arquivo “Anexo X- Extrato Bancário”.



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

8. De todo modo, concordo com o Relator que a imputação em questão não versa sobre a suficiência dos procedimentos de auditoria, mas sim sobre a documentação do trabalho realizado.

9. Por essa razão, é forçoso reconhecer a absolvição da Grant Thornton e de Thiago pela acusação de descumprimento do art. 20 da Resolução CVM nº 23/2021 por inobservância ao item 5 da NBC TA 230 (R1). Dito isso, acompanho o Relator na condenação de ambos à penalidade de advertência pelo descumprimento do art. 25, inciso II, da mesma Resolução.

É como voto.

Rio de Janeiro, 9 de setembro de 2025.

Marina Copola

Diretora