



## 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](http://www.cvm.gov.br)

### PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº RJ2015/13127

Reg. Col. nº 0335/16

**Acusados:** Ernst & Young Auditores Independentes S/S  
José André Viola Ferreira  
Alexandre de Labetta Filho

**Assunto:** Infração ao disposto no artigo 20 da Instrução CVM nº 308/99, por inobservância de normas do Conselho Federal de Contabilidade.

**Diretora Relatora:** Flávia Perlingeiro

### RELATÓRIO

#### I. OBJETO

1. Trata-se de Processo Administrativo Sancionador (“PAS”) instaurado pela Superintendência de Normas Contábeis e de Auditoria (“SNC” ou “Acusação”) em face de Ernst & Young Auditores Independentes S/S (“EY”), José André Viola Ferreira (“André Ferreira”) e Alexandre de Labetta Filho (“Alexandre Labetta” e André Ferreira, “Responsáveis Técnicos”, e, em conjunto com EY, “Acusados”), os dois últimos na qualidade de sócios e responsáveis técnicos da EY à época dos respectivos fatos que lhes são imputados, que tem como objeto apurar eventual descumprimento de normas relativas à auditoria das demonstrações financeiras (“DFs”) da Rossi Residencial S.A. (“Companhia” ou “Rossi”), referentes aos exercícios sociais findos em 31.12.2010 e 31.12.2011, em infração ao disposto no art. 20<sup>1</sup> da Instrução CVM nº 308, de 14.05.1999 (“ICVM 308/99”).

#### II. ORIGEM E FATOS

2. Este PAS é oriundo do Processo CVM nº RJ2014/515, instaurado após consulta efetuada pela Superintendência de Relações com Empresas - SEP<sup>2</sup>, em atendimento à Supervisão

---

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

<sup>2</sup> Processo Administrativo CVM nº RJ2013/1613.



## 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](http://www.cvm.gov.br)

Temática 03, prevista no Plano Bial de Supervisão de 2013/2014<sup>3</sup>, que teve por objeto o exame dos critérios de mensuração e reconhecimento de receitas das companhias abertas do setor de construção civil.

3. No âmbito deste PAS foram analisados os ajustes contábeis feitos retroativamente pela Companhia, decorrentes da revisão, em 2012, do critério utilizado para o reconhecimento de receitas e custos provenientes de seus empreendimentos imobiliários, conforme detalhado no Fato Relevante emitido pela Rossi, em 03.10.2012 (“Fato Relevante”)<sup>4</sup>, e nas notas explicativas ao Formulário de Informações Trimestrais (“ITR”) referente ao trimestre findo em 30.06.2012.

4. Por meio do Fato Relevante, a Companhia informou ao mercado que a revisão de suas práticas contábeis teve o intuito de aprimorá-las, de modo a melhor refletir a essência das operações da Companhia, independentemente da forma jurídica adotada, destacando, ainda, que *“nenhum [dos] ajustes [realizados] produziu efeito no saldo de caixa e equivalentes de caixa da Companhia, e [que] a maior parte deles resulta em mero deslocamento temporal no reconhecimento das receitas líquidas e dos custos, não se constituindo em uma baixa contábil, que teria efeito permanente sobre o patrimônio líquido da Companhia”* (fls. 27).

5. Nesse sentido, foram feitos os seguintes ajustes: *“(1) ajuste permanente por baixas contábeis no valor de R\$105,2 milhões (ou 15% dos ajustes totais), referentes a amortizações não recorrentes de ativos da Companhia, com redução em seu patrimônio líquido; e (2) deslocamentos temporais de reconhecimentos contábeis de aproximadamente R\$610,1 milhões (ou 85% dos ajustes totais), com redução no patrimônio líquido da Companhia, mas que revertidos aos seus resultados nos próximos 18 a 24 meses”* (fls. 27-28v).

6. Em relação ao ajuste permanente por baixas contábeis, informou-se que, além de ter sido revisto o critério de alocação e amortização dos juros capitalizados aos empreendimentos que eram financiados com recursos obtidos de terceiros, tal ajuste foi impactado por: (i) deslocamentos temporais de reconhecimentos contábeis; (ii) ajustes no resultado na alienação de investimentos; e (iii) ajustes na amortização de ágio alocado na aquisição de terrenos e de carteira de clientes.

7. Especificamente no que tange aos deslocamentos temporais de reconhecimentos contábeis, foi esclarecido que a Companhia optou por passar a realizar o cálculo da apropriação da receita dos seus projetos imobiliários em função do percentual de evolução das obras

<sup>3</sup> O Plano Bial de Supervisão integra o SBR - sistema de Supervisão Baseada em Risco, modelo adotado pela CVM que busca aprimorar suas atividades de gestão a partir da utilização de uma metodologia mais racional de recursos e de uma abordagem mais preventiva do que reativa (v. art. 18 da Deliberação CVM nº 757, de 24.11.2016).

<sup>4</sup> Fls. 27-29.



## 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](http://www.cvm.gov.br)

(metodologia conhecida como *Percentage of Completion* ou “POC”) levando em consideração o empreendimento como um todo (“POC do Empreendimento”). Anteriormente, o POC já era adotado, porém, era apurado de forma individual para cada uma das sociedades consorciadas (“POC Individual”), de acordo com a respectiva atividade desempenhada no empreendimento. Com essa, mudança, as informações contábeis passariam a refletir “*a mesma velocidade de reconhecimento e margem para o conjunto terreno/incorporação do mesmo empreendimento*”.

8. Como resultado, tais ajustes levaram ao estorno de certas receitas reconhecidas nas DFs relativas a exercícios anteriores, com o impacto total de R\$ 440,1 milhões no patrimônio líquido da Rossi, em 30.06.2012.

9. No que tange aos auditores independentes, consta dos autos que, ao tomar ciência da referida alteração de práticas contábeis, a EY decidiu cancelar os Relatórios de Auditoria emitidos com relação às demonstrações de 2010 e 2011 sem reexaminá-las, mesmo após os significativos ajustes em seu conteúdo, e que a Companhia teria contratado a BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples (“BDO”), especificamente para realizar os trabalhos de auditoria relativos às DFs de 2010 e 2011 e ao primeiro ITR de 2012.

10. Posteriormente, em 27.04.2012, a Companhia informou, por meio de Comunicado ao Mercado, sobre a substituição da EY pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes (“Deloitte”), por força da regra de rotatividade dos auditores independentes<sup>5</sup>, e que a Deloitte iniciaria suas atividades a partir da revisão do ITR relativo ao primeiro trimestre de 2012.

11. Do Fato Relevante (fls. 27), a Rossi fez constar o seguinte esclarecimento:

“Tendo em vista que a Administração da Companhia concluiu recentemente os ajustes nas práticas contábeis de forma retrospectiva, e não houve tempo hábil para que a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes e os auditores independentes contratados especialmente para auditoria e revisão das demais demonstrações financeiras e informações intermediárias a partir de 1º de janeiro de 2009 concluíssem seus trabalhos, o relatório de revisão especial do ITR de 30 de junho de 2012 foi emitido com abstenção de conclusão.

O ITR de 30 de junho de 2012 será reapresentado nas próximas semanas para substituição do relatório com abstenção de conclusão por um relatório conclusivo, juntamente com a reapresentação das demais demonstrações financeiras e informações intermediárias a partir de 1º de janeiro de 2009, com os ajustes nas práticas contábeis de forma retrospectiva, acompanhadas de relatório de auditoria ou revisão especial, conforme o caso, também com

---

<sup>5</sup> Art. 31 da ICVM 308/99: “O Auditor Independente - Pessoa Física e o Auditor Independente - Pessoa Jurídica não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a cinco anos consecutivos, contados a partir da data desta Instrução, exigindo-se um intervalo mínimo de três anos para a sua recontração.”



## 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](http://www.cvm.gov.br)

relatórios conclusivos. No contexto da reapresentação dessas demonstrações e informações financeiras, os antigos auditores solicitaram a retirada dos relatórios de auditoria e revisão anteriormente emitidos, os quais serão substituídos pelos novos relatórios a serem emitidos nas próximas semanas.”

12. Diante dos fatos, a Superintendência de Relações com Empresas – SEP selecionou as DFs da Companhia para análise, cujas conclusões restaram consubstanciadas em seu relatório (“Relatório SEP”)<sup>6</sup>.

13. O Relatório SEP tratou do exame (i) da adequação dos ajustes realizados na contabilidade e seus efeitos; e (ii) das possíveis deficiências na divulgação de falhas e recomendações feitas pelos auditores independentes para o aprimoramento dos controles internos da Companhia. Suas conclusões fundamentaram, posteriormente, a formulação de acusação contra a Rossi e seus administradores por alegadas falhas na aplicação de procedimentos contábeis e na divulgação de deficiências em controles internos<sup>7</sup>.

14. Em 04.07.2013, o Relatório SEP foi submetido à SNC para exame do critério utilizado pela Companhia para reconhecimento de receita em participantes de consórcio para incorporação imobiliária e verificação da respectiva adequação à normatização contábil aplicável.

15. A conclusão da SNC foi a de que a EY não teria observado o regramento contábil aplicável a empresas do ramo imobiliário, uma vez que “*o reconhecimento de receita é dependente de seus aspectos econômicos e jurídicos e, em caso de conflito, os aspectos econômicos prevalecem sobre a forma jurídica*” e que “*a prática contábil anteriormente adotada estava baseada exclusivamente na forma da transação, portanto, desprovida da representação fidedigna tão necessária à informação contábil*” (fls. 5-6)<sup>8</sup>.

16. O processo foi, então, encaminhado para a Gerência de Normas de Auditoria da SNC (“GNA”), para a verificação da atuação específica da EY neste caso.

17. A GNA, por sua vez, solicitou<sup>9</sup> à EY que, considerando a relevância das alterações realizadas pela Companhia em suas práticas contábeis, descrevesse os procedimentos de auditoria executados e as conclusões que teriam subsidiado a emissão de relatórios de auditoria sem ressalva sobre as DFs da Companhia de 2010 e 2011. Em resposta<sup>10</sup>, a EY prestou esclarecimentos acerca

<sup>6</sup> RA/CVM/SEP/GEA-5/Nº 103/2013.

<sup>7</sup> Trata-se do PAS CVM nº RJ2014/12753, que foi arquivado em virtude da celebração de termo de compromisso por todos os acusados, conforme aprovado na Reunião do Colegiado da CVM nº 21, de 06.06.2017.

<sup>8</sup> MEMO/SNC/GNC/Nº 028/13 (fls. 1-7).

<sup>9</sup> OFÍCIO/CVM/SNC/GNA/Nº 678/12, de 20.12.2012 (fls. 98-101).

<sup>10</sup> Resposta de 21.01.2013 (fls. 102-107).



## 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](http://www.cvm.gov.br)

dos procedimentos de auditoria adotados e afirmou a sua concordância com a metodologia contábil anteriormente adotada pela Rossi.

18. Consoante apurou a GNA, de acordo com a prática contábil que vinha sendo adotada pela Companhia, a Sociedade de Propósito Específico (“SPE”) responsável pelo aporte do terreno (“SPE Desenvolvedora”) reconhecia o seu resultado no momento do referido aporte, pois ali teria cumprido suas obrigações e incorrido nos custos de aquisição e de disponibilização do terreno para a construção das unidades, assim, seu POC Individual teria atingido 100%. Nesse mesmo momento, no entanto, a outra SPE consorciada, responsável pela incorporação (“SPE Incorporadora”), ainda iniciaria a construção do empreendimento, de modo que o respectivo POC Individual, aplicável de acordo com a sua respectiva atividade, estaria ainda incipiente, sendo então a sua receita reconhecida ao longo da construção.

19. Portanto, o POC era calculado de acordo com a razão entre os custos incorridos e orçados, individualmente para cada consorciada. Já a partir de 2012, o critério adotado pela Companhia mudou, tendo a Rossi passado a reconhecer as receitas igualmente entre as consorciadas, independentemente da atividade individualmente desempenhada, relacionando, assim, os custos totais incorridos e os custos totais orçados para cálculo do POC.

20. Embora, no entendimento da Companhia, a prática contábil anteriormente adotada não estivesse incorreta, motivo pelo qual interpretou a sua alteração como resultado de uma *mudança de prática contábil* e não de *retificação de erro*<sup>11</sup>, a SNC entendeu que a Rossi teria falhado na aplicação de procedimentos contábeis e que tal falha não teria sido apontada pela EY.

### III. ACUSAÇÃO

21. Consoante a Acusação, no caso de empreendimento imobiliário destinado à venda de unidades imobiliárias, o reconhecimento de receita de venda de tais unidades deve se dar de acordo com o estágio de execução do contrato.

22. Nesse sentido, o Termo de Acusação cita a Orientação OCPC 04 (“OCPC 4”) do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, aprovada pela Deliberação CVM nº 653 de 16.12.2010, que esclarece, em seu item 33, que “*é necessário o reconhecimento das receitas e despesas na medida em que a construção avança, uma vez que a transferência de riscos e*

---

<sup>11</sup> v. CPC 23, aprovado pela Deliberação CVM nº 592 de 15.09.2009, que trata de Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (“CPC 23”).



## 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](http://www.cvm.gov.br)

*benefícios ocorre de forma contínua*”. Por força dessa orientação, as SPEs devem reconhecer a receita advinda da venda das unidades imobiliárias utilizando o método POC, apropriando-se das receitas advindas das unidades vendidas de acordo com o andamento da obra.

23. Segundo a Acusação, o critério adotado pela Companhia, de utilizar a metodologia para a alocação de custo individual, ao invés de fazê-lo considerando o empreendimento como um todo, estava incorreto à luz dos pronunciamentos contábeis então vigentes.

24. Ressalta que o Pronunciamento Técnico CPC 17(R1), que trata de contratos de construção (“CPC 17(R1)”), aprovado pela Deliberação CVM nº 691, de 08.11.2012, estabelece, em seu item 22, que “[q]uando a conclusão de um contrato de construção puder ser estimada com confiabilidade, as receitas e os custos associados ao contrato de construção devem ser reconhecidos como receitas e despesas, respectivamente, tomando como referência o estágio de execução (*stage of completion*) da atividade contratual ao término do período de reporte”, e que “[a] perda esperada com o contrato de construção deve ser reconhecida imediatamente como despesa, de acordo com o item 36”.

25. Destaca, ainda, o item 30<sup>12</sup> do CPC 17(R1), que estabelece que, a depender da natureza do contrato, o POC deve ser calculado observando-se: (i) a proporção dos custos incorridos com o trabalho executado até a data, *vis-à-vis* os custos totais estimados do contrato; (ii) a medição do trabalho executado; ou (iii) a evolução física do trabalho contratado, sendo que pagamentos parcelados e adiantamentos recebidos dos clientes não refletem, necessariamente, o trabalho executado e não devem servir de parâmetro para a mensuração da receita.

26. Assevera a Acusação que o objeto dos contratos de consórcio é a construção de imóveis para a venda de unidades imobiliárias e que a SPE Desenvolvedora também é remunerada de acordo com a venda de unidades imobiliárias e não propriamente com a venda do terreno. A partir disso, conclui a SNC que a “*performance de cada um dos consorciados depende da performance do empreendimento como um todo e não unicamente das atividades individuais de cada consorciado*” (fls. 249)<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> Note-se que, apesar de o Termo de Acusação fazer referência ao item 33 do CPC 17(R1) (parágrafo 24, a fls. 248), a SNC ali transcreve o item 30 do mesmo normativo (tratando-se, portanto, de mero erro formal), que assim dispõe: “30. O estágio de execução (*stage of completion*) de um contrato pode ser determinado de várias maneiras. A entidade deve usar o método que mensure com confiabilidade o trabalho executado. Dependendo da natureza do contrato, os métodos podem contemplar: (a) a proporção dos custos incorridos com o trabalho executado até a data, *vis-à-vis* os custos totais estimados do contrato; (b) medição do trabalho executado; ou (c) evolução física do trabalho contratado. Os pagamentos parcelados e os adiantamentos recebidos dos clientes não refletem, necessariamente, o trabalho executado e não devem servir de parâmetro para mensuração da receita.”

<sup>13</sup> Nesse sentido, cita as cláusulas 5.2 e 5.3 do modelo de contrato de consórcio.



## 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](http://www.cvm.gov.br)

27. A Acusação ressalta que o reconhecimento de receita na contabilidade depende dos aspectos econômicos e jurídicos dos contratos, devendo prevalecer, em caso de conflito, a essência econômica sobre a sua forma jurídica, conforme previsto no item 4.6<sup>14</sup> da Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro, aprovada pela Deliberação CVM nº 675, de 13.11.2011 (“CPC 00(R1)”).

28. Assim, entende a SNC que “*a prática contábil anteriormente adotada [pela Rossi] estava baseada exclusivamente na forma da transação, portanto, desprovida da representação fidedigna tão necessária à informação contábil*”, ao contrário da nova prática adotada, que “*resgata a essência econômica da operação, gerando informações mais condizentes com o modelo de negócios praticado pela Companhia*” (fls. 249).

29. Como consequência da utilização do POC Individual, a SNC sustenta que também estariam inadequadas as práticas adotadas anteriormente pela Companhia para o registro da amortização de ágio alocado na aquisição de terrenos e de carteira de clientes, assim como a apropriação ao resultado de determinadas receitas provenientes da alienação de investimentos, o que teria gerado a necessidade de reclassificação dos resultados nos exercícios seguintes.

30. Com efeito, destaca a Acusação que “*como informado na nota explicativa 2.24 ao ITR relativo ao primeiro trimestre de 2012, os saldos dos patrimônios líquidos em 31/12/2011, 31/12/2010 foram reduzidos, em relação à sua apresentação original em, respectivamente, R\$ 596.585 mil (-21% vs. Original) e R\$ 528.809 mil (-21%)*” e que “[o]s lucros líquidos dos exercícios findos 31/12/2011 e 31/12/2010 foram reduzidos em R\$ 67.776 mil (20% menor que o original) e R\$ 151.835 mil (-43,4%), respectivamente”.

31. Nesse contexto, a Acusação aponta que, consoante o item 6 da NBC TA 705<sup>15</sup>, o auditor deve modificar a opinião transmitida no seu relatório quando, com base na evidência de auditoria

---

<sup>14</sup> 4.6. Ao avaliar se um item se enquadra na definição de ativo, passivo ou patrimônio líquido, deve-se atentar para a sua essência subjacente e realidade econômica e não apenas para sua forma legal. Assim, por exemplo, no caso do arrendamento mercantil financeiro, a essência subjacente e a realidade econômica são a de que o arrendatário adquire os benefícios econômicos do uso do ativo arrendado pela maior parte da sua vida útil, em contraprestação de aceitar a obrigação de pagar por esse direito valor próximo do valor justo do ativo e o respectivo encargo financeiro. Dessa forma, o arrendamento mercantil financeiro dá origem a itens que satisfazem à definição de ativo e de passivo e, portanto, devem ser reconhecidos como tais no balanço patrimonial do arrendatário.

<sup>15</sup> Norma emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade, por meio da Resolução CFC nº 1.232, de 27.11.2009, que contém diretrizes relacionadas a Modificações na Opinião do Auditor Independente. Dispõe o item 6: “[o] auditor deve modificar a opinião no seu relatório quando: (a) ele conclui, com base na evidência de auditoria obtida, que as demonstrações contábeis, como um todo, apresentam distorções relevantes (ver itens A2 a A7); ou (b) o auditor não consegue obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para concluir que as demonstrações contábeis como um todo não apresentam distorções relevantes (ver itens A8 a A12)”.



## 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](http://www.cvm.gov.br)

obtida, concluir pela existência de distorções relevantes nas demonstrações contábeis, ou quando não conseguir obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para concluir o contrário.

32. Complementarmente, destaca que o auditor também deve observar a NBC TA 200, conforme aprovada pela Resolução CFC nº 1.203, de 27.11.2009<sup>16</sup> (“NBC TA 200”), a dispor sobre os objetivos gerais do auditor independente e a condução da auditoria em conformidade com normas de auditoria. De acordo com o item A5 dessa norma, “[a] *estrutura de relatório financeiro aplicável muitas vezes abrange normas de contabilidade estabelecidas por organização normatizadora autorizada ou reconhecida ou por exigências legislativas ou regulamentares*”<sup>17</sup> e, em alguns casos, pode abranger mais de uma norma. A orientação acerca da sua aplicação poderá ser encontrada em diversas fontes, sendo aplicável, em caso de conflito, a fonte com mais alta autoridade, com destaque para o trecho final do item A5:

“No caso do Brasil, como definido no item **7 da NBC TG 26** – Apresentação das Demonstrações Contábeis **práticas contábeis adotadas no Brasil**’ compreendem **a legislação societária brasileira, as Normas Brasileiras de Contabilidade**, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, **os pronunciamentos, as interpretações e as orientações emitidos pelo CPC** e homologados pelos órgãos reguladores, e **práticas adotadas pelas entidades em assuntos não regulados, desde que atendam à Estrutura Conceitual para a Elaboração e Apresentação das Demonstrações Contábeis emitida pelo CFC** e, por conseguinte, **em consonância com as normas contábeis internacionais.**” (grifos no original)

<sup>16</sup> Alterada pela NBC TA 200(R1), em 05.09.2016.

<sup>17</sup> A5. A estrutura de relatório financeiro aplicável muitas vezes abrange normas de contabilidade estabelecidas por organização normatizadora autorizada ou reconhecida ou por exigências legislativas ou regulamentares. Em alguns casos, a estrutura de relatório financeiro pode abranger normas de informação contábil estabelecidas por organização normatizadora autorizada ou reconhecida e exigências legislativas ou regulamentares. Outras fontes podem fornecer orientação sobre a aplicação da estrutura de relatório financeiro aplicável. Em alguns casos, a estrutura de relatório financeiro aplicável pode abranger tais fontes ou pode até mesmo consistir nelas. Tais fontes podem incluir: o ambiente legal e ético, incluindo estatutos, regulamentos, veredictos e obrigações éticas profissionais em relação a assuntos contábeis; interpretações contábeis publicadas de diferente autoridade emitidas por organizações normatizadoras, profissionais ou reguladoras; pontos de vista publicados de diferentes autoridades sobre assuntos contábeis emergentes, emitidos por organizações normatizadoras, profissionais ou reguladoras; práticas gerais e de setor amplamente reconhecidas e prevalecentes; e literatura contábil.

Quando existem conflitos entre a estrutura de relatório financeiro aplicável e as fontes em que orientação sobre sua aplicação pode ser obtida, ou entre as fontes que abrangem a estrutura de relatório financeiro, a fonte com a mais alta autoridade prevalece.

No caso do Brasil, como definido no item 7 da NBC TG 26 – Apresentação das Demonstrações Contábeis “práticas contábeis adotadas no Brasil” compreendem a legislação societária brasileira, as Normas Brasileiras de Contabilidade, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, os pronunciamentos, as interpretações e as orientações emitidos pelo CPC e homologados pelos órgãos reguladores, e práticas adotadas pelas entidades em assuntos não regulados, desde que atendam à Estrutura Conceitual para a Elaboração e Apresentação das Demonstrações Contábeis emitida pelo CFC e, por conseguinte, em consonância com as normas contábeis internacionais.





## 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](http://www.cvm.gov.br)

33. No caso, a SNC entendeu que os Acusados não observaram essas orientações, uma vez que julgaram estar corretos os procedimentos contábeis adotados pela Companhia para reconhecimento de receitas.

34. A Companhia teria justificado (e os Acusados teriam referendado) que a prática anteriormente adotada estava em consonância com o disposto no art. 3º da Instrução Normativa RFB nº 834, de 26.03.2008, da Receita Federal<sup>18</sup>, no sentido de que *“cada pessoa jurídica participante do consórcio deverá apropriar as suas receitas, custos e despesas incorridos, proporcionalmente a sua participação no empreendimento, conforme documento arquivado no órgão de registro”*.

35. No entanto, para a Acusação, a aplicação de tal prática configuraria uma afronta ao item A5 da NBC TA 200, uma vez que a Instrução Normativa RFB nº 834/08 foi aplicada para registro contábil em detrimento da legislação societária e das normas contábeis.

36. No entendimento da SNC, em respeito à hierarquia entre as normas, deveriam ter sido aplicados pela Companhia os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações Contábeis emitidos pelo CPC, como o ICPC 09<sup>19</sup>, o CPC 17(R1), o OCPC 01<sup>20</sup> e o CPC 01<sup>21</sup>.

37. Por esses motivos, considerou que os Acusados deveriam, no mínimo, ter feito constar ressalva nos relatórios de auditoria da Rossi referentes às DFs de 2010 e 2011.

38. Pelo exposto, a SNC propôs a imputação de responsabilidade, nos seguintes termos:

(i) à **Ernst & Young Auditores Independentes S/S**, por descumprimento ao disposto no art. 20 da ICVM 308/99, por realizar os trabalhos de auditoria da Rossi referentes às demonstrações relativas aos exercícios findos em **31.12.2010** e **31.12.2011**, em desrespeito ao disposto no item 06 da NBC TA 705, aprovada pela Resolução CFC nº 1.232/2009, e no item A5 da NBC TA 200, aprovada pela Resolução CFC nº 1.203/2009, infração de natureza grave, nos termos do art. 37 da ICVM 308/99;

(ii) ao sócio e responsável técnico **José André Viola Ferreira**, por descumprimento ao disposto no art. 20 da ICVM 308/99, por realizar os trabalhos de auditoria da Rossi referentes às demonstrações relativas ao exercício findo em **31.12.2010**, em desrespeito ao disposto no item 06 da NBC TA 705, aprovada pela Resolução CFC nº 1.232/2009, e

<sup>18</sup> Revogada pela Instrução Normativa RFB nº 1199, de 14.10.2011.

<sup>19</sup> Aprovado pela Deliberação CVM nº 618, de 22.12.2009, conforme vigente à época dos fatos. Trata de demonstrações contábeis individuais, demonstrações separadas, demonstrações consolidadas e aplicação do método de equivalência patrimonial (“ICPC 09”).

<sup>20</sup> Aprovado pela Deliberação CVM nº 561, de 17.12.2008, conforme vigente à época dos fatos. Trata de entidades de incorporação imobiliária (“OCPC 01”).

<sup>21</sup> Aprovado pela Deliberação CVM nº 639, de 07.10.2010, conforme vigente à época dos fatos. Trata de redução do valor recuperável dos ativos (“CPC 01”).



## 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](http://www.cvm.gov.br)

no item A5 da NBC TA 200, aprovada pela Resolução CFC nº 1.203/2009, infração de natureza grave, nos termos do art. 37 da ICVM 308/99; e

(iii) ao ex-sócio e ex-responsável técnico **Alexandre de Labetta Filho**, por descumprimento ao disposto no art. 20 da ICVM 308/99, por realizar os trabalhos de auditoria da Rossi referentes às demonstrações relativas ao exercício findo em **31.12.2011**, em desrespeito ao disposto no item 06 da NBC TA 705, aprovada pela Resolução CFC nº 1.232/2009, e no item A5 da NBC TA 200, aprovada pela Resolução CFC nº 1.203/2009, infração de natureza grave, nos termos do art. 37 da ICVM 308/99.

#### IV. MANIFESTAÇÃO DA PFE

39. A Procuradoria Federal Especializada junto à CVM (“PFE”), ao examinar o Termo de Acusação, entendeu estarem preenchidos todos os requisitos constantes dos art. 6º e 11, da Deliberação CVM nº 538, de 05.03.2008.

#### V. RAZÕES DE DEFESA CONJUNTA

40. Em 30.03.2016, os Acusados apresentaram, tempestivamente<sup>22</sup>, defesa em conjunto.

41. Inicialmente, atestam que, nos exercícios sociais de 2010 e 2011, alguns dos empreendimentos imobiliários da Companhia eram realizados por meio de SPEs, organizadas em consórcio, em que cada uma era responsável pela execução de obrigações específicas e determinadas, associadas à execução do empreendimento, o que permitia à Rossi oferecer diferentes combinações de parceria a terceiros investidores, de acordo com o seu interesse em participar do empreendimento imobiliário.

42. Nesse contexto, a SPE Desenvolvedora era responsável pela obtenção e entrega do terreno para o empreendimento imobiliário, a SPE Incorporadora era encarregada das obras de construção, e, em determinadas situações, uma terceira SPE era responsável pela gestão do empreendimento, no que concerne aos esforços de marketing e administração.

43. Os Acusados sustentam que, desde o fim da vedação de apuração de lucro presumido para as atividades imobiliárias trazido pela Lei nº 9.718, de 27.11.1998, o setor imobiliário passou a conduzir suas operações por meio de SPEs e que a migração para o regime do lucro presumido foi natural e majoritária no setor, pois possibilitava a simplificação da contabilização e submetia as empresas a alíquotas de tributação mais vantajosas.

---

<sup>22</sup> A intimação foi recebida pela EY em 07.03.2016 e pelos Responsáveis Técnicos em 29.02.2016, tendo se encerrado o prazo final para a apresentação da defesa no dia 30.03.2016.



## 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](http://www.cvm.gov.br)

44. Relatam que o reconhecimento de receitas, custos e despesas era realizado conforme a NBC 10.5, aprovada pela Resolução CFC nº 963, de 04.06.2003, que tratava dos aspectos contábeis específicos em entidades imobiliárias (“NBC 10.5”). De acordo com o normativo, as atividades imobiliárias, quando exercidas em parcerias, devem ser registradas em contas próprias, e a receita e os custos devem ser reconhecidos proporcionalmente à execução das obrigações, orientação esta que teria introduzido o método POC para as empresas do segmento.

45. Nessa linha, salientam que, a despeito de a NBC 10.5 ter sido revogada pela Resolução CFC nº 1.266, de 10.12.2009, que determinou a utilização das regras do Pronunciamento Técnico CPC 17, aprovado pela Deliberação CVM nº 576, de 05.06.2009 (“CPC 17”), para a apropriação de receita na contabilidade dos empreendimentos imobiliários<sup>23</sup> se manteve inalterada a possibilidade do reconhecimento de receitas e custos pela metodologia do POC<sup>24</sup>.

46. Sustentam que, até a revisão do CPC 17, em 08.11.2012, com a edição do CPC 17(R1), “*não havia uma normatização clara e específica para o cálculo da proporção dos trabalhos executados, caso as empresas do setor imobiliário optassem por apurar custos e receitas de seu empreendimento pelo POC*” e, por isso, “*não havia a obrigação de apurar o percentual de conclusão das obras, por exemplo, com base nos custos totais estimados para o empreendimento imobiliário como um todo*” (fls. 297).

47. Além disso, apontam que o CPC 17(R1) somente seria aplicável aos exercícios sociais iniciados a partir de 01.01.2012 e alegam que a redação original do CPC 17 não tinha o mesmo grau de sofisticação imprimido no texto revisado, em 2012<sup>25</sup>.

---

<sup>23</sup> Aprova a ITG 02 (IT 13) – Contrato de Construção do Setor Imobiliário: “13. Quando o contrato se enquadra no alcance da NBC TG 17 – Contratos de Construção e seu resultado puder ser mensurado com segurança, a entidade deve reconhecer a receita pelo percentual de evolução da obra, de acordo com a NBC TG 17 – Contratos de Construção”.

<sup>24</sup> “**Reconhecimento da Receita e dos Gastos do Contrato** – 24. Quando a conclusão de um contrato de construção puder ser confiavelmente estimada, as receitas e despesas associadas ao contrato de construção devem ser reconhecidas tomando como base a proporção do trabalho executado até a data do balanço.”

<sup>25</sup> De acordo com a Defesa, o CPC 17(R1) teria inovado ao definir métodos específicos para cálculo de estágio de execução de um contrato de construção. Mesmo assim, a regra seria, segundo eles, uma clara hipótese de *numero apertus* (rol exemplificativo), de modo que são permitidas outras formas de cálculo de POC, desde que adequado à realidade da empresa. Na redação original do CPC17, não havia o mesmo grau de sofisticação. Nesse sentido, vide item 30, do CPC 17(R1): “*O estágio de execução (stage of completion) de um contrato pode ser determinado de várias maneiras. A entidade deve usar o método que mensure com confiabilidade o trabalho executado. Dependendo da natureza do contrato, os métodos podem contemplar: (a) a proporção dos custos incorridos com o trabalho executado até a data, vis a vis os custos totais estimados do contrato; (b) medição do trabalho executado; ou (c) evolução física do trabalho contratado*”.



## 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](http://www.cvm.gov.br)

48. Defendem os Acusados que, quando passou a ser responsável por auditar as contas da Companhia, a EY teria sido informada pela administração de que o cálculo do POC era feito de forma individualizada para cada SPE envolvida, com base na proporção das obrigações que já teriam sido adimplidas por cada uma na execução do empreendimento imobiliário. Pontuam que, naquela época, ainda não tinham sido emitidos os entendimentos do CPC antes referidos, tampouco estava em vigor no Brasil o IFRS - *International Financial Reporting Standards*, conjunto de padrões internacionais de contabilidade.

49. Na visão dos Acusados, mesmo que o critério contábil utilizado pela Companhia pudesse “ser considerado pouco usual do ponto de vista contábil”, exerceram devidamente seus julgamentos profissionais e concluíram que esses entendimentos não poderiam ser considerados contrários à lei ou às normas contábeis então vigentes, situação essa que persistiu até o exercício findo em 31.12.2011.

50. Nesse contexto, reforçam que o Termo de Acusação teria como fundamento norma superveniente aos fatos – o CPC17(R1), que é aplicável apenas aos exercícios iniciados a partir de 01.01.2012, não abrangendo, portanto, as DFs de 2010 e 2011. Salientam que o principal embasamento da Acusação está presente nos itens 22<sup>26</sup> e 30<sup>27</sup> do CPC 17(R1), cuja redação seria uma inovação ao texto original do CPC 17, e que julgar a conduta dos Acusados com base nesse normativo viola o princípio da irretroatividade das leis.

51. Asseveram que inexistiu qualquer ato ou omissão que possa configurar erro nos trabalhos dos Acusados, uma vez que a metodologia adotada pela Companhia, por meio do POC Individual era precisamente o que previa a OCPC 4 e que os contratos de construção deviam atender, necessariamente, às exigências do CPC 17, conforme sua redação original.

52. Com relação aos argumentos da Acusação no sentido de que a SPE Desenvolvedora e a SPE Incorporadora partilhavam todos os riscos do empreendimento imobiliário, o que supostamente inviabilizaria a utilização da metodologia do POC Individual, afirmam que a utilização de tal metodologia não só era permitida do ponto de vista das normas de auditoria, como também estava em consonância com a estratégia de negócios da Rossi, tendo em vista que:

---

<sup>26</sup> Item 22. Quando a conclusão de um contrato de construção puder ser estimada com confiabilidade, as receitas e os custos associados ao contrato de construção devem ser reconhecidos como receitas e despesas, respectivamente, tomando como referência o estágio de execução (*stage of completion*) da atividade contratual ao término do período de reporte. A perda esperada com o contrato de construção deve ser reconhecida imediatamente como despesa, de acordo com o item 36.

<sup>27</sup> Vide nota de rodapé nº 12, 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](http://www.cvm.gov.br)

- (i) o principal objetivo de se formar um consórcio com SPEs distintas era oferecer diferentes relações de risco/retorno aos potenciais parceiros, de forma que os contratos individualizavam as respectivas obrigações, sem prever a existência de solidariedade entre elas, conforme o disposto no art. 278, §1º, da Lei das S.A.<sup>28</sup>; e
- (ii) mesmo que os empreendimentos imobiliários fossem exitosos, convergindo para a remuneração das SPEs de acordo com a proporção prevista nos contratos, em caso de devoluções de imóveis, a restituição de valores e reconhecimento de receitas e custos eram ajustados conforme as obrigações efetivamente adimplidas por cada uma das partes, o que seria confirmado ao se observar os movimentos contábeis da Companhia, associados à devolução de imóveis.

53. Assim, concluem que os ajustes contábeis efetuados retroativamente para as DFs da Companhia não poderiam ser entendidos como prova da existência de um erro na auditoria realizada, mas apenas como uma mudança na prática contábil, decorrente de esclarecimentos e detalhamentos de práticas contábeis que teriam ocorrido posteriormente ao trabalho realizado.

54. No que tange à diligência dos Acusados, a defesa pondera que a EY e os Responsáveis Técnicos teriam agido dentro de suas responsabilidades e que não teria havido desídia, erro ou má prática profissional, já que a metodologia utilizada, ainda que pouco usual, não era taxada como ilegal, e caberia ao auditor fazer o seu próprio julgamento face às DFs auditadas.

55. Pontuam, ainda, que, historicamente, o POC era visto como um assunto polêmico em diversas de suas facetas, inclusive quanto à sua forma de cálculo e apuração. Afirmam que o POC Individual teria sido amplamente discutido<sup>29</sup> e avaliado em conjunto com a Companhia e que, por diversas vezes, teria recomendado a adoção de uma contabilidade referenciada e inspirada nas orientações do USGAAP – *U.S. Generally Accepted Accounting Principles*.

56. Relatam que a EY “assumiu a auditoria da Companhia tão somente em 2010, por força da união das atividades da Terco [Terco Grant Thornton] e EY”, e que, “em 2010, tanto a Terco quanto os auditores independentes anteriores a eles (Deloitte Touche Tohmatsu, que inclusive [eram] os atuais auditores da Companhia) já haviam corroborado a metodologia contábil utilizada pela Companhia, desde que a prática foi inaugurada em 2003”.

57. Apontam os seguintes aspectos a corroborar sua defesa: (i) não haveria presunção de solidariedade entre empresas consorciadas, conforme art. 278 da Lei das S.A.; (ii) a metodologia

---

<sup>28</sup> Art. 278. (...) § 1º O consórcio não tem personalidade jurídica e as consorciadas somente se obrigam nas condições previstas no respectivo contrato, respondendo cada uma por suas obrigações, sem presunção de solidariedade. (...)

<sup>29</sup> Os Acusados anexaram à defesa uma apresentação feita à Companhia quando do encerramento da auditoria das DFs de 2010, em que estava consignado que houve discussão acerca do critério de contabilização dos consórcios, bem como do reconhecimento de receitas pela metodologia do POC (fls. 316-325).



## 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](http://www.cvm.gov.br)

do POC Individual vinha sendo utilizada pela Companhia desde 2003, o que esteve inclusive sob crivo da CVM quando a Companhia ingressou no segmento do Novo Mercado da BM&FBovespa S.A. (hoje, B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão); e (iii) o reconhecimento de receitas e custos segundo o POC Individual refletiria a substância econômica das transações realizadas pela Companhia, uma vez que os consórcios tinham como objetivo possibilitar aos investidores a assunção dos riscos e obrigações que estivessem dispostos a assumir.

58. Em relação à falta de ressalvas nos relatórios de auditoria ou ao fato de ter havido suposta confirmação das práticas contábeis da Companhia pelos auditores independentes, a defesa aponta que, quando assumiram os trabalhos de auditoria da Rossi, os Acusados promoveram uma série de melhorias de práticas contábeis, sem que os ajustes efetuados pela EY colocassem em dúvida a auditoria independente anteriormente contratada pela Companhia.

59. Além disso, ressaltam que qualquer modificação da prática adotada há anos pela Companhia somente seria recomendável diante de sólidas razões que fundamentassem a mudança e que, especialmente naquele momento, em que ainda se implementava o IFRS no Brasil, exerceram o seu melhor julgamento profissional.

60. Frisam, ainda, que a opção por um ou outro critério contábil não modificaria o valor da receita a ser reconhecida, mas apenas o momento em que se daria esse reconhecimento, pois, apesar das variações verificadas ao longo do período de dois ou três anos de duração de um projeto, ao final, o valor contabilizado seria o mesmo.

61. Concluem que *“todas as operações realizadas pela Companhia eram reais e foram efetivamente registradas na contabilidade, não havendo variações patrimoniais significativas ao cabo do período de execução das obras”* (fls. 304), tendo os Acusados realizado o seu trabalho de forma diligente e em consonância com as normas brasileiras e internacionais de contabilidade.

62. Alegam, também, o descabimento do enquadramento das irregularidades que lhes foram imputadas como falta grave, nos termos do art. 11, §3º, da Lei nº 6.385, de 07.12.1976<sup>30</sup>, e art. 37 da ICVM 308/99<sup>31</sup>, pois teria sido realizado de maneira genérica, sem indicação específica sobre qual dos dispositivos elencados no referido art. 37 teria dado ensejo à caracterização da infração.

---

<sup>30</sup> Conforme redação vigente à época dos fatos: “Art. 11. (...) §3º Ressalvado o disposto no parágrafo anterior, as penalidades previstas nos incisos III a VIII do caput deste artigo somente serão aplicadas nos casos de infração grave, assim definidas em normas da Comissão de Valores Mobiliários”.

<sup>31</sup> Art. 37. Constitui infração grave, para o efeito do disposto no § 3º do art. 11 da Lei nº 6.385/76, o descumprimento do disposto nos arts. 20, 22, 23, 25, 31, 32, 33 e nos incisos II e III do art. 35 desta Instrução.



## 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](http://www.cvm.gov.br)

63. Sustentam que o art. 37 não classifica como grave a atuação dos auditores em desacordo com as normas legais e regulamentares que disciplinam o mercado de valores mobiliários (incluindo a própria ICVM 308/99), o que estaria previsto no art. 35, inciso I, da ICVM 308/99<sup>32</sup>. Segundo os Acusados, graves seriam as condutas previstas nos incisos II e III do referido artigo<sup>33</sup>, conforme expressamente previsto no rol do referido art. 37.

64. Nesse sentido, partindo da premissa de que qualquer infração às normas da ICVM 308/99 é passível de enquadramento no inciso I do seu art. 35, entendem que não há que se falar em violação ao art. 20 sem que haja, concomitantemente, uma infração ao art. 35, inciso I, que não é tido como uma hipótese de falta grave.

65. Afirmam, por fim, que, devido à abrangência do art. 20 da ICVM 308/99, uma interpretação descuidada do art. 37 da mesma Instrução levaria à conclusão equivocada de que toda e qualquer infração a norma emanada do Conselho Federal de Contabilidade e do Instituto dos Auditores Independentes do Brasil é de natureza grave. Segundo a Defesa, “[t]ornar toda e qualquer infração a referidas normas como ‘graves’, para fins do disposto na Instrução CVM 308, seria privar de qualquer sentido a maior severidade desejada pelo regulador no tratamento de certos desvios de conduta em face de outros, menos nocivos” (fls. 306). Consequentemente, conclui a defesa que não devem ser consideradas graves as condutas previstas no art. 20 quando passíveis de enquadramento somente no art. 35, inciso I, da ICVM 308/99, sob pena de se contrariar os princípios dispostos na Lei nº 9.784, de 29.01.1999<sup>34</sup>.

## VI. TERMO DE COMPROMISSO

66. Em 28.04.2016, os Acusados apresentaram proposta conjunta de Termo de Compromisso, contemplando contraprestação pecuniária no valor de R\$ 50.000,00 (fls. 326-330),

---

<sup>32</sup> Art. 35. O Auditor Independente – Pessoa Física, o Auditor Independente – Pessoa Jurídica e os seus responsáveis técnicos poderão ser advertidos, multados, ou ter o seu registro na Comissão de Valores Mobiliários suspenso ou cancelado, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis, quando: I - atuarem em desacordo com as normas legais e regulamentares que disciplinam o mercado de valores mobiliários, inclusive o descumprimento das disposições desta Instrução; (...).

<sup>33</sup> Art. 35. O Auditor Independente – Pessoa Física, o Auditor Independente – Pessoa Jurídica e os seus responsáveis técnicos poderão ser advertidos, multados, ou ter o seu registro na Comissão de Valores Mobiliários suspenso ou cancelado, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis, quando: (...) II - realizarem auditoria inepta ou fraudulenta, falsearem dados ou números, ou sonegarem informações que sejam de seu dever revelar; ou III - utilizarem, em benefício próprio ou de terceiros, ou permitirem que terceiros se utilizem de informações a que tenham tido acesso em decorrência do exercício da atividade de auditoria.

<sup>34</sup> Art. 2º A Administração Pública obedecerá, dentre outros, aos princípios da legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica, interesse público e eficiência.



## 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](http://www.cvm.gov.br)

alegando pequena gravidade da falta cometida e inexistência de prejuízos ao mercado. Propuseram, ainda, que o montante oferecido fosse direcionado à Fundação de Apoio ao Comitê de Pronunciamentos Contábeis, em prol do aprimoramento das atividades de contabilidade.

67. Em 23.08.2016, o Colegiado da CVM deliberou pela rejeição da proposta apresentada, acompanhando o entendimento do parecer do Comitê de Termo de Compromisso, no sentido de que o caso demandaria julgamento pelo Colegiado, com a finalidade de orientar as práticas do mercado e a atuação dos auditores em operações dessa natureza (fls. 360-361).

68. Em manifestação datada de 02.12.2016, os Acusados, de forma subsidiária ao pedido de julgamento pela improcedência das imputações e conseqüente arquivamento do presente processo, reiteraram disposição de firmar termo de compromisso (fls. 390), sem, contudo, efetivamente apresentar nova proposta.

### VII. DISTRIBUIÇÃO

69. Na reunião do Colegiado de 23.08.2016, o processo foi originalmente distribuído ao Diretor Pablo Renteria, a quem substituí no Colegiado. Ao final do seu mandato – e antes de minha posse – o processo foi provisoriamente redistribuído, conforme o disposto no art. 10 da Deliberação CVM nº 558/08, até que, no dia 19.03.2019, fui designada sua relatora. Em 26.07.2019, foi publicada no Diário Oficial da União a inclusão deste PAS na pauta da sessão de julgamento do dia 20.08.2019 (D.O.U. Seção 1, pág. 151).

### VIII. MANIFESTAÇÃO COMPLEMENTAR DE DEFESA

70. Em 16.08.2019, foi trazida aos autos manifestação complementar dos Acusados (“Manifestação Complementar de Defesa”) que havia sido protocolada em 13.12.2016, mas não devidamente incorporada aos autos<sup>35</sup>, contendo petições datadas de 02.12.2016 com (i) breve resumo das razões de defesa anteriormente apresentadas; e (ii) “Nota Técnica - Análise do impacto no mercado decorrente dos ajustes das demonstrações contábeis da Rossi Residencial S.A” (“Nota Técnica”), ambas subscritas pelo patrono dos Acusados. Foram anexados também relatórios de analistas de mercado relativos a resultados da Companhia e um deles, mais abrangente, sobre as companhias abertas do setor imobiliário brasileiro em certos períodos do ano de 2012<sup>36</sup>.

<sup>35</sup> Foi feita pela defesa a comprovação do protocolo de 2016 (fls. 435) e, de todo modo, tais documentos foram incorporados aos autos e serão integralmente considerados na análise dos argumentos de defesa (fls. 385-431).

<sup>36</sup> Referido anexo da Nota Técnica traz (i) parte do relatório de *Equity Research* da Goldman Sachs, de 03.06.2012, referindo-se a resultados do primeiro trimestre de 2012, relativos a companhias do setor imobiliário da América Latina,





## 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](http://www.cvm.gov.br)

71. Na visão dos Acusados, a Nota Técnica, utilizando-se de ferramentas de análise de mercado (análise técnica e fundamentalista do mercado de ações, do setor imobiliário e oscilações de preço e de fundamentos da Companhia), evidencia que “(i) os ajustes contábeis realizados pela Companhia em outubro de 2012 não impactaram negativamente o desempenho da Companhia, inexistindo prejuízo ao mercado ou aos acionistas decorrentes desse fato, e (ii) tampouco os ajustes contábeis foram mal recebidos pelo mercado” (fls. 391).

72. Quanto à análise fundamentalista, a Nota Técnica se remete aos relatórios de analistas de mercado a essa anexados com vistas a demonstrar que os ajustes contábeis realizados pela Rossi não foram mal recebidos pelo mercado, tendo em vista que tais relatórios não deram ênfase negativa ao Fato Relevante, divulgado pela Companhia em 03.10.2012, “apesar dos analistas terem sido unânimes em avaliar mal os resultados operacionais da Companhia” (fls. 400).

73. Com relação à análise técnica acerca de eventual impacto dos referidos ajustes contábeis na cotação das ações de emissão da Companhia, a Nota Técnica apresenta uma análise comparativa na evolução dos preços das ações de emissão da Rossi frente àquelas emitidas por entidades similares, também atuantes no setor de construção civil, acrescentando, ainda, uma análise de colinearidade com as empresas que mais se assemelhavam à Companhia.

74. Com base nos resultados apresentados na Nota Técnica, asseveram os Acusados que “uma análise da evolução das ações do setor nos sugere que o Fato Relevante (...) parece não ter afetado a Companhia de forma relevante e tampouco qualquer outra empresa do setor de construção civil”, apontando, ainda, uma tendência de baixa, desde o final de 2010, na cotação das ações da Rossi, que teria permanecido “indiferente, a despeito do Fato Relevante”<sup>37</sup>.

75. Além disso, por meio da análise de correlação feita entre a Rossi, a PDG e a Gafisa<sup>38</sup> para o período de 2010 a 2014, identificam “uma suave tendência de redução de colinearidade no decorrer do tempo, já que, para o ano de 2012, a correlação entre a Companhia, a PDG e a Gafisa manteve-se muito próxima à média de todo o período de 2010-2014”<sup>39</sup>. Não tendo

---

incluindo a Rossi; (ii) Análises de Resultado, emitidas pela Coinvalores, tratando especificamente da Rossi, datadas de 20.08.2012, referente ao 2º trimestre de 2012, e de 19.11.2012, referente ao 3º trimestre de 2012; e (iii) relatório de análise sobre o resultado do 3º trimestre de 2012 da Rossi, emitido pela BB Investimentos, em de 14.11.2012. Observo que, apesar de mencionar trechos do relatório do BTG Pactual de 14.11.2012, no corpo da Nota Técnica, referido relatório não consta do respectivo anexo.

<sup>37</sup> Fls. 393-394.

<sup>38</sup> A Nota Técnica se refere a tais companhias por terem se destacado como as empresas de pior desempenho do setor de construção civil brasileiro no período em questão, entendendo que, “possivelmente”, “respondem não somente de maneira semelhante aos riscos sistemáticos do setor de construção civil como também podem possuir características similares (inadimplência, problemas de caixa, endividamento, alavancagem, etc.)” (fls. 394).

<sup>39</sup> Para os Acusados, o compartilhamento de riscos sistemáticos e a semelhança entre as referidas companhias permitiria avaliar isoladamente o Fato Relevante, como característica específica e exclusiva da Rossi, que, por isso mesmo não poderia afetar diretamente os resultados da PDG e da Gafisa.



## 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](http://www.cvm.gov.br)

identificado, no comparativo da evolução das colinearidades existentes entre tais companhias, alguma quebra de tendência ou outra anomalia e tendo destacado elevadas correlações entre as empresas para o período de 2010 e 2011<sup>40</sup>, concluem que “*não há indícios de que o Fato Relevante, de 2012, tivesse impactado a relação entre a Companhia e seus pares no setor, quando comparado aos demais períodos*” (fls. 396).

76. Por todo o exposto na Nota Técnica, reputam ter comprovado não ser possível atribuir qualquer dano ao mercado ou aos acionistas da Companhia a uma suposta falha dos Acusados ou aos ajustes efetuados nas DFs da Rossi. Sustentam que, na hipótese de a CVM entender pela existência de falhas na auditoria independente, tais falhas não foram decisivas no contexto das atividades da Companhia para o período de 2010 a 2014.

77. Por fim, a Manifestação Complementar de Defesa informa que (i) os Responsáveis Técnicos foram responsáveis pela auditoria independente de várias outras companhias abertas por muitos anos, sem que tenha havido qualquer processo sancionador; (ii) Alexandre Labetta esteve à frente dos trabalhos de auditoria da Rossi por apenas seis meses (de junho a dezembro de 2011); (iii) EY assumiu a auditoria da Rossi tão somente em 2010, por força da união das atividades da Terco Grant Thornton e EY; e (iv) os relatórios de recomendações elaborados pelos auditores independentes apontaram deficiências no controle orçamentário, estes sim de maior impacto aos negócios da Companhia.

É o relatório.

Rio de Janeiro, 20 de agosto de 2019.

**Flávia Sant’Anna Perlingeiro**

Diretora Relatora

---

<sup>40</sup> Consoante a Nota Técnica, “*Em termos interpretativos, pode-se afirmar, por exemplo, que 83% das variações médias da Companhia são comuns a variações médias da PDG para o ano de 2011. Em outras palavras, os retornos da Companhia e da PDG são explicados em 83% pelos mesmos fatores e apenas 17% decorrem de características próprias (e não similares) de cada empresa. (...) Para 2012, tem-se que aproximadamente 65% das variações explicadas pelos fatores comuns entre a Companhia e a PDG, e 56% pelos fatores comuns entre a Companhia e Gafisa.*” (fls. 396-397).