



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

### PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM SEI 19957.010255/2021-42

#### SUMÁRIO

#### PROponentes:

- 1) **NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S**; e
- 2) **RICARDO ARTUR SPEZIA**.

#### Acusação:

Descumprimento, em tese, do disposto no art. 20 da então vigente Instrução CVM nº 308/99<sup>[1]</sup> (substituída pela Resolução CVM nº 23/21), em razão da inobservância do disposto nas normas brasileiras de contabilidade para auditoria independente de informação contábil histórica, então vigentes, deixando de aplicar o previsto nos itens 3, 5, 11 e A9 da NBC TA 200 (R1); 14, 20, 22, 23, 24, 32, 33, 39, A96 e A135 da NBC TA 540 (R2); 4, 8, 9, 11, 15, A1, A4, A5, A10, A13, e A17 da NBC TA 450 (R1); 7 e 8 da NBC TA 706; e 4, 5, 9, 13,23 e A7 da NBC TA 705, quando da realização dos trabalhos de auditoria independente desenvolvidos no R.R.I. Fundo de Investimento Imobiliário - FII para o exercício social findo em 31.12.2019.

**PROPOSTA: pagar à CVM, em parcela única, o montante de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), distribuído da seguinte forma:**

- 1) NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S - R\$ 100.000,00 (cem mil reais); e
- 2) RICARDO ARTUR SPEZIA - R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

**PARECER DA PFE/CVM:**

**COM ÓBICE**

**PARECER DO COMITÊ:**

**REJEIÇÃO**

**PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM SEI 19957.010255/2021-42**

## PARECER TÉCNICO

1. Trata-se de proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por **NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S** (doravante denominada “NEXT” ou “Auditor”) e **RICARDO ARTUR SPEZIA** (doravante denominado “RICARDO SPEZIA”, e, em conjunto com NEXT, “PROPONENTES”), na qualidade de Responsável Técnico (“RT”) pelos trabalhos de auditoria, no âmbito do Processo Administrativo Sancionador (“PAS”) instaurado pela Superintendência de Normas Contábeis e de Auditoria (“SNC”), no qual não existem outros acusados.

### **DA ORIGEM**<sup>[2]</sup>

2. O Termos de Acusação (“TA”) teve origem na análise, no âmbito do SBR, da auditoria das demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31.12.2019 (“DF/2019”) do R.R.I. Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“FII” ou “Fundo”), realizada pela NEXT, 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 do conteúdo do relatório de auditoria frente às normas de auditoria aplicáveis.

3. O Relatório de Auditoria foi emitido e assinado, em 11.06.2020, por RICARDO SPEZIA, RT da sociedade de auditoria.

### **DOS FATOS E DA ANÁLISE DA ÁREA TÉCNICA**

#### *Parágrafo de Ênfase*<sup>[3]</sup>

4. De acordo com a SNC, apesar de o parágrafo de ênfase, que trata do valor justo dos imóveis, estar suportado por laudo de avaliação, as premissas utilizadas no laudo consideraram um cenário otimista, com uma taxa de ocupação de 100% nos imóveis durante todo o período de projeção e na perpetuidade, não contemplando, portanto, cenários de incerteza em que a taxa de ocupação não fosse integral.

5. Por sua vez, em resposta à área técnica, o Auditor argumentou que, apesar de ter sido considerada otimista a premissa da ocupação do imóvel, não foi considerado o laudo, em sua totalidade, como baseado em um cenário otimista, uma vez que as demais premissas e fatores se mostravam em linha com os utilizados no mercado na época em que o laudo foi elaborado, e que, portanto, julgaram como adequado o tratamento desses assuntos em parágrafo de ênfase.

6. No entendimento da SNC, ao deixar de avaliar o impacto da consideração de um cenário otimista pela administração, o Auditor deixou de observar o descrito nos itens 20, 32, 33, 39, A96 e A135 da NBC TA 540 (R2) e nos itens 8, 9 e 11 da NBC TA450 (R1).

7. Nesse sentido, uma vez que a Instrução CVM nº 516/2011 (“ICVM 516”) e o Comitê de Pronunciamentos Contábeis 46 (“CPC 46”) estabelecem que o valor justo reflete o preço pelo qual uma transação não forçada ocorreria entre participantes do mercado, não admitindo, portanto, a utilização de cenário otimista, o entendimento decorrente é de que o parágrafo de ênfase teria sido utilizado para apresentar um assunto que não foi apropriadamente apresentado e divulgado nas DF/2019, de forma que o Auditor teria deixado de observar, em tese, o descrito nos itens 7 e 8 da NBC TA 706.

#### *Ressalvas relativas às cotas do Fundo*

8. De acordo com a SNC, o Auditor não conseguiu obter conforto sobre o resultado dos principais investimentos do Fundo, pois os resultados negativos relativos às cotas dos fundos de investimento não foram quantificados no tópico que apresenta a base para ressalva.

9. A NEXT, em sua resposta, disse ter julgado que as incertezas em relação ao saldo de investimentos em cotas dos dois fundos investidos eram relevantes; entretanto, não eram generalizadas em relação ao FII como um todo, de forma que a emissão do relatório com ressalvas seria mais adequada do que a abstenção de opinião.

10. Para a SNC, ao não considerar, nem informar, o montante reconhecido no resultado relacionado às ressalvas contidas no relatório de auditoria, o Auditor não teria observado, em tese, o descrito nos itens 4, 5, 9, e 13 da NBC TA 705.

#### Papéis de trabalho com as evidências da avaliação das premissas e demais critérios do laudo

11. De acordo com a SNC, não foram identificadas as evidências da avaliação das premissas e demais critérios do laudo, uma vez que o papel de trabalho E12 mencionava somente um “resumo do laudo de avaliação” contendo uma breve descrição do imóvel, data-base do laudo anterior, data-base do laudo atual, valor do empreendimento, método de avaliação e a informação de que o cenário teria sido projetado por 10 anos.

12. Por sua vez, a NEXT se manifestou no sentido de que a análise sobre as premissas e demais critérios do laudo teria sido realizada no próprio laudo em formato “PDF.”.

13. No entendimento da SNC, apesar de comentário do Auditor no sentido de que as taxas teriam sido analisadas e de que estariam de acordo com as premissas utilizadas, não há qualquer documentação das análises efetuadas e consideradas para tal conclusão, o que ensejaria, por parte do Auditor, o descumprimento, em tese, dos itens 14, 22, 23 e 24 da NBC TA 540 (R2).

#### Contratos com período de carência

14. Para a SNC, a partir do exame dos papéis de trabalho, foi possível verificar o não reconhecimento de receita no ano de 2019, referente aos contratos com período de carência, razão pela qual foi solicitada à Auditoria que apresentasse a descrição do embasamento contábil considerado.

15. Em sua resposta, o Auditor informou que os contratos de locação que não tiveram receita reconhecida durante o ano de 2019 tinham previsão expressa de “isenção” de aluguéis durante determinado prazo inicial e que, por se tratar de “isenção” e não de período de carência para pagamento de aluguéis, julgou-se ser razoável a não contabilização da receita pelo método linear no período isentado.

16. A Área Técnica, diante das informações disponíveis, concluiu que os contratos em questão seriam arrendamentos operacionais, e, portanto, que a receita deveria ser reconhecida pelo método linear (segundo o item 81 do CPC 06 - R2), razão pela qual, ao não identificar como erro a ausência de reconhecimento da receita no período de carência dos contratos, o Auditor teria falhado, em tese, no atendimento ao principal objetivo da auditoria<sup>[4]</sup>, conforme descrito na NBC TA 200 (R1).

#### Divulgações relacionadas ao valor justo

17. A SNC solicitou à sociedade de auditoria: (i) a descrição detalhada da forma de

cálculo do valor justo, incluindo os números considerados em cada etapa descrita e as respectivas premissas; (ii) esclarecimentos sobre o fato de o valor justo ter se mantido inalterado considerando a variação apresentada de R\$ 14 milhões; e (iii) qual seria a justificativa para a afirmação de que o imóvel teria “uso residencial” e, ainda, como isso afetaria a não identificação da quantidade mínima de amostras em oferta.

18. Em sua resposta, o Auditor alegou que:

(i) a forma de cálculo do valor justo considerou a projeção de receitas de aluguel num cenário de 10 anos, bem como, despesas com condomínio, comissão e fundo de reposição do ativo, e que a taxa de desconto foi calculada com referência em papéis do Tesouro Nacional Série B, bem como que demais detalhes do cálculo do valor justo estariam descritos no laudo de avaliação;

(ii) as análises teriam sido elaboradas de acordo com o laudo de 31.12.2019 e que, apesar de na nota explicativa (“NE”) estar informado que não houve variação, em sua análise teria considerado a variação de R\$ 13.500 mil, entre 31.12.2018 a 31.12.2019, e que, ainda em seu entendimento, as informações do laudo utilizado para precificar o imóvel, em 31.12.2019, estavam divulgadas nas DF/2019 do Fundo; e

(iii) em relação ao tipo de uso do imóvel, ressaltou que a informação de que o imóvel seria residencial constava erroneamente no laudo e nas NE, mas que em seu relatório teria sido utilizada a terminologia correta em suas referências ao imóvel.

19. Para a SNC, a informação divulgada na NE está incorreta e não foi corrigida pela Administração, de forma que, apesar de tais informações estarem corretas no papel de trabalho do Auditor, faz parte dos seus deveres avaliar as divulgações em NE, conforme NBC TA 200 (R1), de modo que, na visão da Área, houve o descumprimento, em tese, do item 3 da NBC TA 200 (R1) pelo Auditor.

#### Base do Auditor para conclusão sobre a divulgação de informações requeridas

20. A SNC solicitou a base para a conclusão do atendimento às divulgações de informações requeridas pelos itens 91 a 94 e 99 do CPC 46, e pelo art. 24, VI, b, da ICVM 516, juntamente com o respectivo papel de trabalho, caso houvesse.

21. Em sua resposta, o Auditor informou que teria julgado que:

(i) para os itens 91 a 94 do CPC 46, as informações divulgadas teriam atendido razoavelmente os requisitos solicitados;

(ii) para o item 99 do CPC 46, o conteúdo das NE foi discutido com o Administrador do Fundo, à época da elaboração do Relatório de Auditoria, e que nem todas as recomendações foram totalmente atendidas; e

(iii) para o art. 24, VI, b, da ICVM 516, as informações divulgadas teriam atendido de modo razoável os requisitos solicitados.

22. No entendimento da SNC, além de o próprio Auditor ter admitido que algumas divulgações requeridas não teriam sido atendidas, sem que tivesse sido apresentada qualquer análise do impacto para o usuário das informações contábeis ou qualquer evidência de comunicação com a Administração solicitando a divulgação das informações requeridas, tendo concluído, ao final, que as informações requeridas não foram divulgadas, tem-se que, ao não analisar o impacto da ausência de divulgações requeridas sobre valores significativos das DF/2019, bem como não requerer sua divulgação e não incluir o assunto no relatório de auditoria, o Auditor teria deixado de atender, em tese, ao disposto nos itens 4, 8, 9, 11, 15, A1, A4, A5,

A10, A13, e A17 da NBC TA 450 (R1), além dos itens 23 e A7 da NBC TA 705.

## **DA RESPONSABILIZAÇÃO**

23. Ante o exposto, a SNC propôs a responsabilização de NEXT e RICARDO SPEZIA por descumprimento, em tese, ao disposto no art. 20 da então vigente Instrução CVM nº 308/99 (substituída pela Resolução CVM nº 23/21), em razão da inobservância, em tese, do disposto nas normas brasileiras de contabilidade para auditoria independente de informação contábil histórica, então vigentes, deixando de aplicar o previsto nos itens 3, 5, 11 e A9 da NBC TA 200 (R1); 14, 20, 22, 23, 24, 32, 33, 39, A96 e A135 da NBC TA 540 (R2); 4, 8, 9, 11, 15, A1, A4, A5, A10, A13, e A17 da NBC TA 450 (R1); 7 e 8 da NBC TA 706; e 4, 5, 9, 13,23 e A7 da NBC TA 705, quando da realização dos trabalhos de auditoria independente desenvolvidos no R.R.I. FII – FII para o exercício social findo em 31.12.2019.

## **DA PROPOSTA CONJUNTA DE TERMO DE COMPROMISSO**

24. Após intimados e apresentarem defesa, NEXT e RICARDO SPEZIA apresentaram proposta conjunta para celebração de Termo de Compromisso (“TC”) propondo pagar à CVM o valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), distribuído da seguinte forma:

- (i) NEXT - R\$ 100.000,00 (cem mil reais); e
- (ii) RICARDO SPEZIA - R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

25. Na oportunidade, os PROPONENTES: (i) mencionaram que a CVM já teria celebrado TC com outros participantes do mercado envolvendo infração, em tese, a deveres de auditores independentes e à aplicação de normas profissionais de auditoria quando da análise de DFs de companhias ou de fundos de investimento; (ii) enfatizaram que, em seu entendimento, os casos pretéritos, geralmente, apresentavam gravidade substancialmente maior em relação ao presente; e (iii) julgaram importante analisar a proposta e os valores oferecidos à luz de características relevantes dos PROPONENTES e dos fatos envolvidos no processo.

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

26. Em razão do disposto no art. 83 da Resolução CVM 45/2021 (“RCVM 45”), conforme PARECER n. 00038/2022/GJU - 2/PFE-CVM/PGF/AGU e respectivos Despachos, a Procuradoria Federal Especializada junto à CVM - PFE/CVM - apreciou, à luz do disposto no art. 11, §5º, incisos I e II, da Lei nº 6.385/76, os aspectos legais da proposta conjunta de TC apresentada, tendo opinado no sentido de **não haver óbice jurídico à celebração do ajuste.**

27. Em relação aos incisos I (cessação da prática) e II (correção das irregularidades) do §5º do art. 11 da Lei nº 6.385/76, a PFE/CVM destacou que:

*“(…) Primeiro vale dizer que, no âmbito da Autarquia, vigora o entendimento de que: ‘sempre que as irregularidades imputadas tiverem ocorrido em momento anterior e não se tratar de ilícito de natureza continuada ou não houver nos autos quaisquer indicativos de continuidade das práticas apontadas como irregulares, considerar-se-á cumprido o requisito legal, na exata medida em que não é possível cessar o que já não existe’(…)”.*

Nos presentes autos, **observa-se que as infrações foram realizadas em tempo específico**, qual seja, **durante o trabalho de auditoria das DF's do FII (...), relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019**, constituindo prática infracional com resultado totalmente consumado. **Assim, consideram-se cessadas as irregularidades.**

**Quanto à correção da ilicitude, verifica-se que as infrações não são passíveis de conserto, conforme manifestação da r. Superintendência de Normas Contábeis e de Auditoria - SNC , por meio do Ofício Interno nº 9/2022/CVM/SNC/GNA, juntado ao NUP nº 19957.009070/2021-95 (...)**

(...)

Assim, tendo em vista: a) as considerações da r. área técnica no sentido de que a opinião emitida pelo auditor independente em relatório de auditoria não é passível de correção, haja vista que pode levar o usuário da informação contábil a tomar decisões com base em demonstrações contábeis potencialmente incorretas que não foram devidamente revisadas por seus auditores; b) a acusação não individualizou prejuízos a serem indenizados, **conclui-se que, à míngua de correção específica, o conserto do ilícito se dará exclusivamente pela via da indenização dos danos difusos causados ao mercado.** Os valores oferecidos serão tomados para esse fim.

Cabe ao II. Comitê de Termo de Compromisso avaliar a idoneidade dos montantes oferecidos para a efetiva prevenção a novos ilícitos, conforme os poderes que lhe são conferidos pela Resolução CVM nº 45/2021". **(Grifado)**

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

28. O art. 86 da RCVM 45 estabelece, além da oportunidade e da conveniência, outros critérios a serem considerados quando da apreciação de propostas de termo de compromisso, tais como a natureza e a gravidade das infrações objeto do processo, os antecedentes<sup>[5]</sup> e a colaboração de boa-fé dos acusados ou investigados e a efetiva possibilidade de punição no caso concreto.

29. Nesse tocante, há que se esclarecer que a análise do Comitê é pautada pelas grandes circunstâncias que cercam o caso, não lhe competindo apreciar o mérito e os argumentos próprios de defesa, sob pena de convolar-se o instituto de termo de compromisso em verdadeiro julgamento antecipado. Em linha com orientação do Colegiado, as propostas de termo de compromisso devem contemplar obrigação que venha a surtir importante e visível efeito paradigmático junto aos participantes do mercado de valores mobiliários, desestimulando a prática de condutas semelhantes.

30. Em reunião realizada em 23.08.2022, o Comitê de Termo de Compromisso ("CTC) solicitou à Superintendência de Supervisão de Securitização ("SSE"), Área Técnica responsável pela supervisão de Fundos de Investimento Imobiliários, que se manifestasse sobre a eventual necessidade de refazimento das DFs do FII em discussão.

31. A esse respeito, a SSE se manifestou informando que teriam sido identificados

indícios de desvio quanto à adoção de requisitos previstos no PT CPC 46 para a avaliação a valor justo de imóvel classificado como propriedade para investimento no âmbito das DF/2019 do Fundo e, com base nesses indícios, o entendimento da área seria no sentido da necessidade de refazimento das referidas DFs.

32. A SSE destacou, ainda, que os potenciais desvios recomendam a adoção de diligências adicionais por parte da Área junto ao Administrador do Fundo, bem como faz-se necessária a realização de uma análise minuciosa dos laudos de avaliação do imóvel. Adicionalmente, e devido ao tempo decorrido, também seria necessário avaliar os reflexos nas DFs posteriormente apresentadas (DF/2020 e DF/2021).

33. O Procurador-Chefe da CVM, presente à reunião, considerando o posicionamento da SSE no sentido da necessidade de refazimento das DFs, **reformou seu entendimento e apontou óbice legal para a celebração do Termo de Compromisso no presente caso.**

34. À luz do acima exposto, **o Comitê deliberou<sup>[6]</sup> por opinar junto ao Colegiado pela rejeição da proposta conjunta de TC**, uma vez que, ao menos no presente momento, e considerando, em especial, compromisso específico da CVM decorrente de trabalho de auditoria outrora realizado pela CGU<sup>[7]</sup>, o inteiro teor das manifestações da Área Técnica no particular e o óbice jurídico apontado pelo Procurador-Chefe, o CTC entendeu que a celebração do ajuste não seria conveniente e oportuna para o encerramento do caso.

## **DA CONCLUSÃO**

35. Em razão do acima exposto, em deliberação ocorrida em 23.08.2022<sup>[8]</sup>, o Comitê de Termo de Compromisso decidiu propor ao Colegiado da CVM a **REJEIÇÃO** da proposta de Termo de Compromisso apresentada por **NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S;** e **RICARDO ARTUR SPEZIA.**

*Parecer Técnico finalizado em 11.10.2022.*

---

<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> As informações apresentadas nesse Parecer Técnico até o capítulo denominado "Da Responsabilização" correspondem a relato resumido do que consta da peça acusatória do caso, bem como de respostas dos PROPONENTES a Ofícios encaminhados pela área.

<sup>[3]</sup> Segundo a SNC, para fins das normas de auditoria, o parágrafo de ênfase é o parágrafo incluído no relatório do auditor referente a um assunto apropriadamente apresentado ou divulgado nas demonstrações contábeis.

<sup>[4]</sup> De acordo com o item 3 da NBC TA 200 (R1), o objetivo da auditoria é aumentar o grau de confiança nas demonstrações contábeis por parte dos usuários. Isso é alcançado mediante a expressão de uma opinião pelo auditor sobre se as demonstrações contábeis foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, em conformidade com uma estrutura de relatório financeiro aplicável.

[5] NEXT AUDITORES e RICARDO ARTUR SPEZIA não constam como acusados em outros processos sancionadores instaurados pela CVM. (Fonte: Sistema de Inquérito - INQ e Sistema Sancionador Integrado - SSI da CVM. Último acesso em 11.10.2022).

[6] Deliberado pelos membros titulares de SGE, SMI, SSR, SEP e SPS.

[7] Recomendação 8 da CGU: *“Nas situações em que houver indício de irregularidade em Demonstrações Financeiras (DF), a eventual celebração de termos de compromisso com o respectivo auditor independente será necessariamente precedida de manifestação das áreas técnicas competentes sobre a necessidade de republicação da DF.”*

[8] Idem a Nota Explicativa 6.



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Soares Vieira, Superintendente**, em 14/10/2022, às 12:13, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Vera Lucia Simões Alves Pereira de Souza, Superintendente**, em 14/10/2022, às 12:29, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Pinheiro dos Santos, Superintendente Geral**, em 14/10/2022, às 12:38, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Cesar de Freitas Henriques, Superintendente Substituto**, em 14/10/2022, às 12:46, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Francisco José Bastos Santos, Superintendente**, em 14/10/2022, às 16:51, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://super.cvm.gov.br/conferir\\_autenticidade](https://super.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), informando o código verificador **1628860** e o código CRC **4A1F678B**.  
*This document's authenticity can be verified by accessing* [https://super.cvm.gov.br/conferir\\_autenticidade](https://super.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), and typing the "Código Verificador" **1628860** and the "Código CRC" **4A1F678B**.