



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 Nº 19957.011109/2019-10

Reg. Col. 2158/21

Acusado: BKR – Lopes, Machado Auditores
Mário Vieira Lopes

Assunto: Apuração de responsabilidade por suposta inobservância de normas emanadas pelo Conselho Federal de Contabilidade, em infração ao art. 20 da Instrução CVM nº 308/99.

Relator: Diretor Daniel Maeda

RELATÓRIO

I. OBJETO E ORIGEM

1. Trata-se de processo administrativo sancionador (“PAS”) instaurado pela Superintendência de Normas Contábeis e de Auditoria (“SNC” ou “Acusação”), em face de BKR – Lopes, Machado Auditores (“BKR”) e Mário Vieira Lopes (“Mario Lopes” e, em conjunto com o primeiro, “Acusados”), por alegada inobservância da alínea (a) do item 11 da NBC TA 200¹ e dos itens 10, 11 e 12 da NBC TA 700, vigentes à época dos fatos, incorrendo, por conseguinte, no descumprimento ao disposto no art. 20 da Instrução CVM nº 308/1999².

2. Este PAS teve origem no Processo Administrativo (“PA”) CVM nº 19957.009332/2016-54 (“PA de Origem”), que foi instaurado pela, então, Gerência de Apuração de Irregularidades (“GIA”) com base no Despacho GIE, de 08.12.2016, no âmbito do Processo RJ-2014-14626, que, por sua vez, decorreu de inspeção de rotina na Foco DTVM Ltda., administradora dos fundos Áquila Fundo de Investimento Imobiliário (“Áquila FII”), Áquila Renda Fundo de Investimento Imobiliário (“Áquila Renda FII” ou “Verona”) e Firenze Fundo de Investimento Imobiliário (“Firenze FII”).

3. Como resultado da citada inspeção, emitiu-se o Relatório de Inspeção CVM/SFI/GFE-1/Nº 01/2016 (“Relatório”), que detectou a ocorrência de possíveis irregularidades e,

¹ Aprovada pela Resolução CFC nº 1.203/2009.

² 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.



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

consequentemente, a necessidade de maior apuração do caso. Por meio do Despacho GIA, o PA de Origem foi, então, encaminhado à SNC, a quem foi incumbida a verificação da atuação dos auditores independentes dos fundos de investimento anteriormente mencionados.

4. Nesse contexto, as análises da Acusação estão centradas na atuação da BKR, no exame das demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais de 2012 e 2013 do Aquila Renda FII, cujos relatórios de auditoria sobre as demonstrações financeiras em pauta foram emitidos, respectivamente, em 20.03.2013 e em 31.03.2014³, e do Aquila FII, cujos relatórios de auditoria foram emitidos, respectivamente, em 31.03.2013 e em 31.03.2014⁴, todos estes assinados pelo sócio e responsável técnico Mário Lopes.

II. FATOS

5. No despacho que formalizou o envio do presente PAS à SNC, foi destacado, pela Superintendência de Fiscalização Externa (“SFI”), que, durante as assembleias gerais extraordinárias (“AGE”) realizadas em 26.09.2013, teria ocorrido suposta aprovação de aumento de capital mediante a incorporação de imóveis já anteriormente pertencentes às Sociedades de Propósito Específico (“SPE”) em análise neste PAS, quais sejam a Agera Negócios Imobiliários S.A. (“Agera”), a Queimados Negócios Imobiliários S.A. (“Queimados”) e a Queimados Negócios Imobiliários III S.A. (“Queimados III”).

6. Nesse contexto, verificou-se, ainda, a existência de vínculo entre as referidas SPEs e os fundos de investimento para os quais os Acusados prestaram serviços de auditoria, de tal forma que, enquanto a Agera estaria atrelada à utilização do Áquila Renda FII, as demais SPEs estariam vinculadas ao Áquila FII:

CNPJ	DESCRIÇÃO	EXERCÍCIOS	SPE
14.069.202/0001-02	Áquila Renda Fundo de Investimento Imobiliário	2012 e 2013	Agera
13.555.918/0001-49	Áquila Fundo de Investimento Imobiliário	2012 a 2015	Queimados Queimados III

7. O assunto foi, inicialmente, tratado pela SNC por meio do Memorando nº 16/2017-

³ Doc. 0903345.

⁴ Doc. 0903345.



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

CVM/SNC/GNC⁵, de 29.08.2017, que refletiu acerca dos fatos narrados durante o Relatório e concluiu pela existência de evidências de que os imóveis utilizados para integralização de capital já estavam contabilizados, previamente à data da AGE, como pertencentes ao patrimônio das entidades capitalizadas.

8. Subsidiariamente, a Gerência de Normas Contábeis (“GNC”) apontou que: (i) existiriam inconformidades em relação aos números apresentados nas demonstrações contábeis, principalmente em comparação aos dados dispostos nos informes mensais e no Relatório; (ii) as demonstrações contábeis dos fundos Águila Renda FII e Águila FII, no período de 2012 a 2015, não representariam adequadamente sua posição financeira, resultado ou fluxo de caixa; e (iii) existiriam supostos desvios quanto ao atendimento de dispositivos da ICVM 516/11 e do CPC, aplicáveis a companhias abertas, mas também subsidiariamente a FII, conforme previsão do próprio artigo 2º da referida Instrução.

ÁQUILA RENDA FII

9. Para este fundo, o Relatório consignou que, em AGE realizada no dia 26.09.2013, teria sido aprovada a incorporação de parte dos imóveis Área B e Área A-2 ao patrimônio da SPE Agera pelo Águila Renda FII, sendo o imóvel avaliado, conforme Laudo de Avaliação Contábil elaborado pela empresa P.C.L., no valor total de R\$ 6.962.861,00. A nomeação da empresa P.C.L. teria igualmente ocorrido na AGE de 26.09.2013, ocasião em que também teria sido aprovado o referido laudo, que apurou o valor do imóvel como valor histórico acumulado atribuído ao citado investimento na contabilidade do fundo.

10. Todavia, depreendeu-se posteriormente que, com base em informações apenas ao relatório de demonstrações financeiras do Águila Renda FII acerca do exercício findo em 31.12.2012, os imóveis a serem incorporados já pertenceriam a SPE Agera quando do exercício anterior, configurando, supostamente, um aumento de capital com integralização de bem próprio.

11. A sociedade de auditoria BKR, então responsável pela elaboração das referidas demonstrações financeiras, foi instada a se manifestar por meio do Ofício nº

⁵ Doc. 0898939.

⁶ Art. 2º Os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas por esta Comissão aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta 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
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

064/2019/CVM/SNC/GNA⁷, de 13.01.2019, no qual foram solicitados esclarecimentos sobre a atuação do Águila Renda FII, sobretudo no tocante à deliberação da referida AGE e à rubrica “Investimentos”, a qual representava 75,4% dos ativos totais (R\$ 35.996 mil dentro de R\$ 47.749 mil), conforme a nota explicativa nº 5.

DESCRIÇÃO	2013		2012	
	<i>Custo de Aquisição</i>	<i>Valor de Mercado</i>	<i>Custo de Aquisição</i>	<i>Valor de Mercado</i>
<i>AGERA Negócios Imobiliários S.A.</i>	13.155	20.230	12.428	18.296
<i>Imóvel industrial em Taubaté - SP</i>	1.854	15.436	1.854	2.038
	15.009	35.666	14.282	20.334

12. Foi igualmente questionado pela Acusação certa discrepância presente nas informações descritas nas demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais de 2012 e 2013, que foi constatada, pela Área Técnica, na descrição da metragem de um terreno adquirido pela Agera quando dos referidos exercícios. Somado a isso, verificou-se que na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido foi acrescida a quantia de R\$ 5.003 mil a título de “ajuste ao valor justo”, embora ausente permissão neste sentido na ICVM nº 516/2011.

13. O mencionado ofício foi respondido em 15.04.2019, ocasião em que a BKR esclareceu⁸, primariamente, a composição do saldo registrado em 2012 na rubrica “AGERA Negócios Imobiliários S.A.”:

<i>DESCRIÇÃO</i>	<i>RS Mil</i>	
<i>Adiantamento em 25/05/2012</i>	8.258	
<i>Adiantamento em 08/06/2012</i>	841	
<i>Adiantamento em 08/06/2012</i>	3365	12.464
<i>Avaliação patrimonial em 27/06/2012 (*)</i>	829	
<i>Avaliação patrimonial em 27/06/2012 (*)</i>	5.177	
<i>Avaliação patrimonial em 21/12/2012</i>	(174)	5.832
	18.296	18.296

(*) - Conforme laudo de avaliação, emitido em 12 de abril de 2012 determinando o valor de R\$18.470 mil para o terreno.

14. Somado a isso, a BKR também detalhou a composição da metragem dos terrenos,

⁷ Doc. 0692927.

⁸ Doc. 0902104.



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

conforme Registro Geral de Imóveis:

	<i>Matrícula</i>	<i>Total em m²</i>
<i>Área A-2</i>	4751	36.989,54
<i>Área B</i>	4663	<u>72.620,99</u>
		<u>109.610,53</u>

15. Foi também descrita a cronologia de aquisição dos citados imóveis, que envolveriam, em síntese, dois terrenos que foram adquiridos por duas pessoas naturais, transitaram em dois fundos de investimento imobiliário e culminaram no patrimônio da SPE.

16. Por fim, a BKR dispôs que “a AGERA não recebeu o mesmo terreno em duplicidade. O Fundo recebeu parte dos terrenos através de emissão de cotas e posteriormente aumentou o capital social na AGERA, conforme laudo de avaliação emitido pela [P.C.L.], mediante a conferência dos referidos bens imóveis na data de 26 de setembro de 2013, no total de R\$6.962.861,00 a valor contábil”.

17. Como fundamento na referida alegação, a BKR postulou que, em 2012, o fundo emitiu cotas para Y.F.H. e O.Z.M. mediante o recebimento de frações dos terrenos localizados nas áreas A-2 e B. Assim, a ata da AGE promovida pela Agera tratava do aumento do capital social que foi integralizado através de adiantamentos realizados pelo fundo e de parte dos terrenos recebidos dos cotistas.

	<i>Área</i>	<i>RS</i>	<i>Boletim de subscrição</i>	<i>RGI</i>
<i>80,00% adquiridos do Y.F.H.</i>	<i>A2</i>	<i>3.364.877,85</i>	<i>Anexo I</i>	<i>R2 e R3 da matrícula 4751 (Anexo IV)</i>
<i>22,40% adquiridos do Y.F.H. e O.Z.M</i>	<i>B</i>	<i>3.598.985,05</i>	<i>Anexos II e III</i>	<i>R3 da matrícula 4663 (Anexo V)</i>

ÁQUILA FII

18. No tocante à SPE Queimados, o Relatório destacou que o valor de R\$ 3.117.500,00 atribuído ao imóvel de matrícula nº 1440, quando da parcela do aumento de capital correspondente a sua incorporação, corresponde a mesma quantia paga na sua aquisição de Y.F.H., F.D.J. e F.F.M., sendo a última datada de 11.03.2013. Além disso, ressaltou que o referido valor foi suportado por Laudo de Avaliação Contábil elaborado pela empresa P.C.L., nomeada na própria AGE de 26.09.2023, oportunidade em que também se deliberou sobre o aumento de capital e aprovou-se o mencionado laudo.

19. Além disso, em observância ao relatório dos auditores independentes referentes às demonstrações financeiras do Áquila FII, que foi elaborado pela BKR, verificou-se que, ao



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

tempo da AGE, o imóvel de matrícula nº 1.440 já pertenceria à SPE Queimados, restando disposto, na cronologia do Relatório, que *“na AGE de 26.09.13, de acordo com a correspondente ata, foi aprovada a incorporação à SPE Queimados do imóvel matrícula nº 1440 que, segundo as demonstrações financeiras do Áquilla FII, já pertenciam à sociedade em 31.12.12”*.

20. Já no âmbito da SPE Queimados III, destacou-se que o aumento de capital no valor de R\$ 4.559.000,00 teria sido subscrito e integralizado pelo Aquilla FII mediante 50% do imóvel que havia adquirido juntamente de Y.F.H. Assim, *“[o] referido aumento de capital foi realizado mediante a emissão de 1.164.468 ações, ao preço unitário de R\$ 3,915. Com ele, o capital social da SPE Queimados 3 passou a ser de R\$ 5.724.068,00, representado por 2.329.536 ações, sendo 2.328.936 ações de titularidade do Áquilla FII e 600 ações pertencentes a [G.C.] (uma vez que AGE de 15.04.13 também aprovou a cessão da ação detida por [O.P.] para [G.C.]”*.

21. Observou-se, também, que o valor de R\$ 4.559.000,00 atribuído à porcentagem de 50% do imóvel corresponderia, na realidade, a metade do valor estimado para a totalidade do terreno, segundo informações dispostas em Laudo de Avaliação elaborado pela empresa A.C. e posteriormente ratificadas em Laudo de Avaliação Contábil elaborado pela empresa P.C.L.

22. A operação teria ocorrido em moldes semelhantes às anteriormente descritas, de modo que o *“expediente de nomeação de empresa e aprovação de Laudo de Avaliação Contábil na própria AGE que deliberou pelo aumento de capital da companhia, conforme visto nos parágrafos 76 e 170, foi praticado pela SPE Agera e pela SPE Queimados, em aumentos de capital com características semelhantes (integralização com imóvel de propriedade do fundo, seu acionista, utilizando-se de Laudo de Avaliação Contábil, elaborado pela mesma empresa de contabilidade, a Princípio Contabilidade), realizados em 26.09.13.”*

23. Todavia, conforme verificado nas demonstrações financeiras do Aquilla FII relativas ao exercício findo em 31.12.12, o imóvel a ser incorporado ao fundo já pertenceria à SPE Queimados III na data em análise, sendo ainda pontuado pela Acusação que, embora o Aquilla FII tenha vertido, para o patrimônio da SPE, os 50% do imóvel outrora adquirido junto de Y.F.H., a transferência da propriedade não foi averbada na matrícula do imóvel no cartório competente.

24. Tendo em vista a situação anteriormente descrita, foi enviado o Ofício nº 065/2019/CVM/SNC/GNA, de 13.01.2019, à BKR, requerendo esclarecimentos acerca da atuação do Aquilla FII, sobretudo quanto à rubrica *“Propriedade para Investimento – Participação em Companhias Fechadas”*, a qual representava 23,1% dos ativos totais (R\$ 33.030 mil dentro de



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

R\$ 143.185 mil), conforme apontado pela nota explicativa nº 6 e demonstrado pela tabela abaixo:

DESCRIÇÃO	VALOR DE MERCADO	
	2013	2012
Queimados Negócios Imobiliários S.A.	22.660	19.189
Queimados Negócios Imobiliários III S.A.	10.370	9.118
	33.030	28.307

25. Em seus questionamentos, a Acusação também indagou acerca de alguns terrenos associados às SPEs, sendo apontado que a Queimados possuía um terreno de 124.902 m², referente às matrículas 1440 e 1441, e a Queimados III, um terreno de 113.207 m², identificado pela matrícula 2572, todos estes registrados no Cartório do 3º Ofício de Justiça de Queimados/RJ.

26. Quanto à primeira SPE, estabeleceu-se que o referido terreno foi inicialmente avaliado, na data-base de 05.12.2012, em R\$ 19.189.000,00, quantia correspondente ao valor contabilizado naquele exercício.

27. Todavia, em 26.09.2013, esta mesma sociedade aprovou, por meio de AGE realizada na mencionada data, um Laudo de Avaliação Contábil, elaborado por empresa diversa da que procedeu à primeira avaliação, somente quanto ao imóvel de matrícula 1440, de 67.787m². Ademais, a área técnica reiterou que o “[r]eferido foi a base para o aumento de capital, nessa AGE, de R\$ 3.510.000,00 para R\$ 8.866.932,00, portanto, de R\$ 5.356.932,00, aumento este totalmente subscrito e integralizado pelo [Áquilla FII], dos quais R\$ 3.117.500,00 foram integralizadas por meio de conferência de bem imóvel”.

28. Em paralelo, o terreno da segunda SPE foi avaliado, em 05.12.2012, em R\$ 9.118.000,00. “Ocorreu que, em 15.04.2013, esta SPE realizou uma Assembleia Geral Extraordinária (AGE), aprovando um Laudo de Avaliação Contábil [...], cujo objetivo nele declarado foi: ‘O presente laudo de avaliação tem por objetivo a determinação do valor contábil, do imóvel [matrícula 2572], de propriedade do [AQUILLA FII] (...), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.555.918/0001-49, (...), para instruir a integralização de capital na [Queimados III], mediante a conferência do referido bem imóvel, na data de 31.03.13”.

29. Por fim, a SNC postulou que, na Demonstração das Mutações do Patrimônio, foi adicionado, quando do exercício social de 2012, a quantia de R\$ 26.102 mil a título de “ajuste de avaliação a valor justo”. Entretanto, na realidade acusatória, não restou esclarecido se tal ocorreu



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

nos moldes dos dispositivos da ICVM nº 516/2011.

30. A resposta foi protocolada em 15.04.2019, ocasião em que a acusada, inicialmente, destacou o valor do custo nas empresas investidas:

DESCRIÇÃO	2012		2013	
	Valor Custo	Valor de Mercado	Valor Custo	Valor de Mercado
<i>Queimados Negócios Imobiliários S.A.</i>	8.807	19.189	8.807	22.660
<i>Queimados Negócios Imobiliários III S.A.</i>	2.329	9.118	5.723	10.370
	11.136	28.307	14.530	33.030

31. Somado a isso, foi igualmente detalhada a composição do terreno detido pela SPE Queimados:

	Matrícula	Total em m ²
Area I	1440	67.787,28
Area II	1441	57.114,72
		124.902,00

32. Por fim, a BKR destrinchou a movimentação dos terrenos em discussão, bem como descreveu as alterações do capital social das respectivas SPEs, concluindo que “[a] *Queimados e Queimados III não receberam o mesmo terreno em duplicidade. O Fundo: (i) recebeu parte do terreno através de emissão de cotas e posteriormente aumentou o capital social na Queimados, conforme laudo de avaliação emitido pela [P.C.] a valor contábil e (ii) adquiriu em conjunto com o [Y.F.H] o terreno de 116.446,84 m² entre os kms 26 e 27 da Rodovia Presidente Dutra e posteriormente aumentou o capital social da Queimados III, com a parcela adquirida do terreno conforme laudo de avaliação capital emitido pela [P.C.]*”. Em acréscimo, aduziu que, quanto à adição dos R\$ 26.102 mil, o valor foi registrado no Patrimônio Líquido, quando da adoção inicial, em atendimento o Pronunciamento Técnico CPC 13.

III. ACUSAÇÃO

33. Tendo identificado elementos de materialidade e autoria, em 19.12.2019, a SNC lavrou termo de acusação (“TA”)⁹, em face de BKR e Mário Lopes, propondo a responsabilização dos Acusados por inobservância de normas emanadas pelo CFC, em infração ao art. 20 da Instrução

⁹ Doc. 0903410.



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

CVM nº 308/99.

34. Nesse contexto, em relação ao Aquilla Renda FII, a Acusação concluiu pela inadequação de suas demonstrações financeiras do ano de 2012, ao passo que estas não teriam refletido os eventos econômicos de forma verossímil.

35. Como fundamento da referida alegação, a Área Técnica pontuou que, não obstante a BKR tenha afirmado que os FII tenham emitido cotas para Y.F.H. e O.Z.M., mediante o recebimento de 80% do terreno Área A-2 e 22,40% do terreno Área B, não há qualquer demonstração referente a este exercício social que aponte tais bens como parte dos investimentos do fundo.

36. Salientou-se também que, conforme o AFAC juntado aos autos, o dispêndio da referida quantia de R\$ 5.500 mil não teria sido direcionado à Agera, mas aos vendedores Y.F.H. e O.Z.M., sendo a transação em análise pactuada por meio de instrumento denominado “INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E OUTROS PACTOS”, que possuía como partes os vendedores, na figura de outorgantes, e o Aquilla FII, figurando como outorgado.

37. Nesse sentido, o outorgante Y.F.H. teria prometido vender, por R\$ 4.500 mil, 68% do imóvel Área B, enquanto o outorgante O.Z.M., por sua vez, venderia 9,6% do imóvel Área B e 20% do imóvel Área A-2 por R\$ 1.000 mil.

38. Ainda segundo consta na cronologia dos fatos, em 23.05.2012, o Aquilla FII teria cedido seus direitos de compra do imóvel Área B para o fundo Aquilla Renda FII, restando evidenciado, na realidade acusatória, que Y.F.H. e O.Z.M. no decorrer do ano de 2012, venderam e receberam 100% dos imóveis Área A-2 e Área B, cuja quitação se deu da seguinte forma:

IMÓVEL	%	RS	QUEM VENDEU	QUEM PAGOU	QUITAÇÃO
Área A-2	80,0	3.364.877,85	Y.F.H.	Verona	Emissão de 3.413,791287 cotas
	20,0	841.219,46	O.Z.M.	Verona	TEF para a conta
	100,0	4.206.097,15			
Área B	68,0	4.500.000,00	Y.F.H.	Aquilla FII e Verona	TEF para conta
	9,6	158.780,54	O.Z.M.	Verona	TEF para a conta
	12,0	2.106.212,47	Y.F.H.	Verona	Emissão de 2.108,2263 cotas
	10,4	1.492.772,58	O.Z.M.	Verona	Emissão de 1.494,1999 cotas
	100,0	8.257.765,59			



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

39. A Acusação argumentou, então, que SPE Agera não teria, de fato, adquirido os referidos imóveis, já que, na prática, os vendedores teriam negociado a venda diretamente com os fundos Aquilla FII e Aquila Renda FII, que, por sua vez, não teriam realizado qualquer conduta com vistas à transferência da titularidade dos imóveis para a Agera.

40. Além disso, a SNC também apontou a inconsistência da declaração, proferida pela BKR, de cumprimento do Pronunciamento Técnico CPC 13, haja vista que, por ter o fundo iniciado suas atividades naquele exercício, o descrito como “ajuste de avaliação a valor justo”, na quantia de R\$ 5.003 mil, deveria ser reconhecido no resultado do exercício, tal como apontado pelo parágrafo único do art. 2º da ICVM 516, e não como patrimônio líquido.

41. Assim, dispõe a Acusação que *“não há o que se falar que, em 26.09.2013, a AGERA era a proprietária da parcela dos imóveis objetos do citado laudo de avaliação, e sim o fundo AQUILLA RENDA FII, porque é isso que consta nos registros das matrículas apresentadas, e não há evidência de algum evento econômico no sentido inverso.”*

42. Em paralelo, no tocante ao Aquilla FII, a Acusação apontou a prevalência de um *modus operandi* semelhante ao anteriormente associado ao Aquilla Renda FII, sendo alegado que a quantia de R\$ 26.102 mil descrita, pela BKR, como “ajuste na avaliação de valor justo” e registrada como patrimônio líquido apresenta eventuais distorções, já que, como o fundo encerrou o exercício anterior com um saldo de R\$ 4.240 mil em terrenos, apenas uma fração deste ajuste deveria ser reconhecida no patrimônio líquido.

43. Dessa forma, em atenção à atuação das SPEs vinculadas a este fundo, a SNC dispôs que, quanto à SPE Queimados, não procedem as declarações da BKR de que (i), em 2012, o fundo emitiu cotas para determinadas pessoas físicas e recebeu, como forma de integralização, o imóvel da Área I e (ii) o imóvel objeto da matrícula nº 1440 estaria sendo incorporado por seu valor de custo mediante subscrição de cotas, haja vista que a SPE Queimados, na qualidade de sociedade anônima, não emitiria cotas, mas ações.

44. Em virtude do acima descrito, a Acusação concluiu que, com base na documentação acostada aos autos, a SPE Queimados não seria, em essência ou forma, titular do imóvel registrado sob matrícula nº 1.440 na data de 31.12.2012.

45. Por sua vez, no que tange à SPE Queimados III, destacou-se que, em 31.12.2012, esta SPE seria detentora de apenas metade do imóvel de matrícula de nº 4372, sendo o restante atribuído ao fundo Aquilla FII. Dessa forma, como a incorporação dos 50% do imóvel teria tido



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

como contrapartida um aumento de capital por parte de Y.F.H., o qual teria igualmente cedido as ações representativas deste aumento para o fundo Aquilla FII, que seria o detentor de fato das cotas emitidas pela SPE Queimados III em 12.03.2012.

46. Somado a isso, salientou-se que, “na assembleia geral realizada em 28.08.2012, transformando a Queimados III numa Companhia, as 1.165.068 quotas sociais representativas do capital social foram convertidas em 1.165.068 ações, cuja distribuição ficou assim consignada:”

ACIONISTA	QUOTAS DETIDAS	AÇÕES RECEBIDAS
G.C.M.	599	599
O.P.F.	1	1
Y.F.H.	<u>1.164.468</u>	<u>1.164.468</u>
TOTAL	<u>1.165.068</u>	<u>1.165.068</u>

47. Todavia, tendo em vista que Y.F.H. cedeu a totalidade das suas cotas sociais ao fundo Aquilla FII como forma de pagamento à subscrição de 1.200,849631 quotas emitidas, a Acusação pontuou que, por direito, não poderia ter participado da Assembleia e recebido as novas 1.164.468 ações, estando tal prerrogativa resguardada ao Aquilla FII.

48. Assim, a SNC concluiu que o aumento de capital ocorrido em 15.04.2013 foi subscrito e integralizado pelo fundo Aquilla FII mediante a conferência de bem imóvel do qual era detentor de 50%. Nesse viés, “diferentemente do que foi concluído na inspeção objeto do Relatório de Inspeção CVM/SFI/GFE-1/Nº 01/2016, entende-se que aqui não teria ocorrido a incorporação pela SPE Queimados III de imóvel que já lhe pertencesse.”

49. A partir da conjuntura acima transcrita, a Acusação entendeu que “as demonstrações financeiras dos fundos VERONA/AQUILLA RENDA e AQUILLA FII, notadamente no exercício social encerrado em 31.12.2012, não refletiram os fatos econômico-financeiros da forma adequada.”

50. Quanto ao Aquilla Renda FII, a SNC ressaltou que a metragem do terreno adquirido pela Agera mostrava-se inverossímil, já que, na realidade, o valor disposto correspondia à somatória dos imóveis identificados com Área A-2 e Área B. Somado a isso, verificou-se que as escrituras de compra e venda dos imóveis em referência apenas foram lavradas e averbadas no exercício social subsequente e tendo parte de cada um dos imóveis outorgado ao Aquilla Renda FII.



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

51. No tocante ao Aquilla FII, observou-se a prevalência dos seguintes pontos de gravidade:

“a) O fato e [Y.F.H.] ter atuado como sócio majoritário na assembleia geral de transformação da sociedade, de Limitada para Companhia, sem ter, naquele momento, nenhuma participação societária na Queimados III;

b) O fato de somente a escritura de compra e venda do imóvel objeto da matrícula 4312 [...] ter sido averbada no respectivo Cartório de registro do imóvel.”

52. A Acusação, então, concluiu que o tratamento conferido às demonstrações financeiras dos fundos em análise, quando do exercício social encerrado em 31.12.2012, não se encontra amparado pelo Parecer de Orientação CVM nº 37, de 20.09.2011, que dispôs que *“os envolvidos no processo de preparação e auditoria das demonstrações financeiras devem pautar suas interpretações dos eventos econômicos na plena aderência da primazia da essência sobre a forma para que as demonstrações contábeis representem de forma verdadeira e apropriada a realidade econômica das transações contabilizadas”*. Tal entendimento foi justificado pela alegação de inexecução, por parte dos Acusados, de procedimentos básicos atrelados à segurança jurídica do negócio, quais sejam:

- a) Em 25.04.2012, Y.F.H. e O.Z.M. realizaram a venda de 77,6% do imóvel de matrícula 4663 e 20% do imóvel de matrícula 4751 para o fundo Aquilla FII por meio da celebração de instrumento particular, recebendo o valor dessa venda em espécie. Contudo, em 01.02.2013, estes mesmos percentuais teriam sido conferidos à Agera por meio de escritura pública;
- b) O fundo Aquilla FII, de forma concomitante ao pagamento da importância devida a Y.F.H. e O.Z.M., celebrou AFAC com a SPE Agera, simulando um empréstimo de valores que, na prática, estavam sendo transferidos para pessoas físicas;
- c) A lavratura de escrituras apenas ocorreu após o decurso de 1 ano da quitação financeira dos imóveis adquiridos pelos fundos;
- d) o reconhecimento de ajustes a valor justo no âmbito do patrimônio líquido ao invés do enquadramento como resultado social; e
- e) Numeração idêntica para todos os boletins de subscrição acostados aos autos.

53. Ante ao exposto, a SNC pugnou pela aplicação das penalidades previstas no art. 11 da Lei nº 6.385/1976.



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

IV. MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA

54. A Procuradoria Federal Especializada junto à CVM (“PFE-CVM”) se manifestou¹⁰ pela adequação do TA ao disposto nos arts. 5º, 6º e 13, I e II, § 1º da ICVM nº 607/19, exceto quanto ao inciso VII do art. 6º, sobre o qual ressaltou a hipótese de manifestação complementar prevista pelo art. 13 da RCVM 45/21. Assim, sugeriu a complementação da comunicação já feita ao MPF-RJ, referenciando o Processo CVM nº 19957.001535/2017-83.

55. Tal comunicação foi então efetivada por meio do envio do Ofícios nº 2/2020/CVM/SGE¹¹, datado de 08.01.2020.

V. RAZÕES DE DEFESA

56. Regularmente citados¹², os Acusados apresentaram, em 11.08.2020, suas razões de defesa¹³ de forma tempestiva e conjunta. Nesta ocasião, sustentaram, em síntese, que:

Quanto ao Aquilla Renda FII:

- (a) o próprio TA rechaça a alegação de que havia sido aprovado, no âmbito da SPE Agera, aumento de capital mediante a incorporação de bens que já lhe pertenciam.
- (b) ainda que se considere a imprecisão textual na elaboração das notas explicativas das demonstrações financeiras, eventual equívoco quanto a metragem do terreno adquirido não importaria em diferença substantiva para os resultados financeiros ou patrimônio líquido do fundo quando do exercício em análise.
- (c) o objeto da auditoria realizada pela BKR concentra-se nas demonstrações financeiras do Aquilla Renda FII, não havendo qualquer vínculo entre os Acusados e qualquer outra sociedade investida pelo fundo. Nesse contexto, a Acusação não teria logrado êxito ao demonstrar qualquer distorção relevante de ordem econômica ou patrimonial em relação aos eventos ocorridos no fundo.
- (d) o ajuste observado no patrimônio líquido do fundo, decorrente de diferentes avaliações nos ativos, encontra amparo nas normas que vinculam os diferentes eventos aos quais se referem, pontuando que “*o laudo de avaliação do imóvel ao final detido pela AGERA, elaborado pelo*

¹⁰ Doc. 0908323.

¹¹ Doc. 0913558.

¹² Docs. 0915882 e 0915883.

¹³ Doc. 1075287.



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

prestador de serviços [P.C.], mencionado em diversos trechos do Termo de Acusação, atendeu aos critérios expressos nos artigos 7º e 8º, caput e § 1º, da Lei nº 6.404/1976.”

- (e) a suposta adição de R\$ 5.003 mil, nomeada como “ajuste a valor justo”, quando do exercício social de 2012, se deu em atendimento ao disposto no art. 7º da ICVM 516.

Quanto ao Aquilla FII

- (a) o TA, em alegação similar à descrita no tópico anterior, afasta a hipótese de incorporação do imóvel ao patrimônio da SPE Queimados III.
- (b) em relação à suposta atuação irregular de Y.F.H. como sócio majoritário em assembleia realizada pela Queimados III e a averbação tardia da escritura de compra e venda do imóvel, pontuou-se a inexistência de qualquer conduta imputável à BKR ou a Mário Lopes.
- (c) a possibilidade de adoção de instrumentos particulares para aquisição de imóveis estaria contemplada, inclusive, por normas específicas editadas por esta CVM, a exemplo do Anexo II da Instrução CVM nº 472/2008, que altera a Instrução CVM nº 400/2003, e Anexo 39-II da mesma ICVM 472.

VI. PROPOSTA DE CELEBRAÇÃO DE TERMO DE COMPROMISSO

57. Em 23.09.2020, os Acusados apresentaram proposta conjunta para celebração de Termo de Compromisso (“TC”)¹⁴, sendo inicialmente proposto como contrapartida o pagamento, a título de indenização aos danos difusos supostamente sofridos em decorrência das referidas imputações, o montante de R\$ 40.000,00. Quanto aos requisitos elencados pelo §5º, do art. 11, da Lei 6.385, quais sejam a cessação da prática ilícita e a correção das irregularidades, os proponentes alegaram, respectivamente, (i) a impossibilidade de cessar a prática, pois a conduta atribuída consiste um ato pretérito e não sucessivo, e (ii) a ausência de prejuízos efetivos a qualquer participante do mercado de valores mobiliários, não havendo o que se falar em correção da conduta reputada como irregular.

58. A PFE-CVM apreciou¹⁵, à luz do art. 11, §5º, da Lei nº 6.385/1976, os aspectos legais da proposta apresentada, tendo opinado, nesta ocasião, pela possibilidade de celebração do acordo, desde que a área técnica verificasse a “*correção da prática de atividades ou atos*

¹⁴ Doc. 1105792.

¹⁵ Doc. 1114192.



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

considerados ilícitos (...) ‘à luz da utilidade e possibilidade de correção das falhas detectadas’”.

59. O Comitê de Termo de Compromisso (“CTC”), em reunião realizada em 10.11.2020, analisou a proposta de TC apresentada e manifestou entendimento sobre a efetiva possibilidade de um ajuste para encerramento antecipado do caso em tela. Ademais, “*considerando, em especial, (i) o disposto no art. 86, caput, da ICVM 607; (ii) o grau de risco dos Fundos envolvidos; (iii) o porte da firma de auditoria; e (iv) o fato de a conduta ter sido praticada em relação a mais de uma demonstração financeira, o CTC sugeriu o aprimoramento da proposta conjunta, com assunção de obrigação pecuniária, em parcela única, nos seguintes termos:*

(i) BKR -R\$ 936.000,00 (novecentos e trinta e seis mil reais); e

(ii) MÁRIO LOPES -R\$ 432.000,00 (quatrocentos e trinta e dois mil reais).”

60. Em 11.02.2021, os proponentes aditaram a proposta apresentada¹⁶, oferecendo, no âmbito dos PAS 19957.010586/2018-87 e 19957.011109/2019-10, uma contribuição financeira nos valores totais de R\$ 120.000,00 e R\$ 100.000,00, por parte da BKR e de Mário Lopes, respectivamente, e comprometendo-se a não exercer trabalhos de auditoria independente em relação a fundos de investimento registrados perante a CVM pelo prazo de 2 anos.

61. Diante disso, o Comitê opinou junto ao Colegiado¹⁷ pela rejeição da proposta conjunta apresenta pelos Proponentes, considerando que os argumentos apresentados pelos proponentes não justificam a redução dos valores propostos para negociação e a proposta estaria distante do balizamento atualmente aplicável em relação ao parcelamento de pagamento da obrigação pecuniária.

VII. DA DISTRIBUIÇÃO DO PROCESSO E PAUTA PARA JULGAMENTO

62. Na reunião do Colegiado de 11.05.2021, o processo foi originalmente distribuído ao Diretor Alexandre Rangel¹⁸, a quem substituí no Colegiado. Ao final de seu mandato, o processo foi provisoriamente redistribuído, até que, em 09.01.2024, fui designado relator¹⁹.

¹⁶ Doc. 1198677.

¹⁷ Doc. 1282289.

¹⁸ Doc. 1259297.

¹⁹ Doc. 1956478.



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

63. Em 13.05.2024, foi publicada pauta de julgamento²⁰ no diário eletrônico da CVM, em cumprimento ao disposto no art. 49 da RCVM nº 45/2021.

É o relatório.

Rio de Janeiro, 04 de junho de 2024.

Daniel Maeda
Diretor Relator

²⁰ Doc. 2035009.