



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686

www.cvm.gov.br

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº 19957.011109/2019-10

Reg. Col. 2158/21

Acusados: 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

VOTO

I. INTRODUÇÃO

1. O presente Processo Administrativo Sancionador (“PAS”), que tem por origem o Processo Administrativo (“PA de Origem”) nº 19957.009332/2016-54, foi instaurado pela Superintendência de Normas Contábeis e de Auditoria (“SNC” ou “Acusação”) para apurar eventual responsabilidade de BKR – Lopes, Machado Auditores (“BKR”), e seu responsável, Sr. Mário Vieira Lopes (“Mário Lopes” e, em conjunto com o primeiro, “Acusados”) por descumprimentos a normas do Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”) e, por consequência, ao disposto no artigo 20 da Instrução CVM (“ICVM”) nº 308/99¹, quando da auditoria de demonstrações financeiras emitidas pelos fundos de investimento imobiliário Águila Fundo de Investimento Imobiliário (“Águila FII”) e Águila Renda Fundo de Investimento Imobiliário (“Águila Renda FII” e, em conjunto com o primeiro, “FIIs”).

2. Em 18.12.2019, a SNC lavrou Termo de Acusação (“TA”)², pugnando pela responsabilização dos Acusados por violação ao disposto no art. 20 da ICVM nº 308/99, à época

¹ 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.

² 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

www.cvm.gov.br

vigente³, por descumprimento ao disposto no item 11, alínea (a) da NBC TA 200⁴ e itens 10, 11 e 12 da NBC TA 700⁵.

3. Constatado, ainda, que, após regularmente citados⁶, em 14.01.2020, para apresentação de suas razões de defesa, ambos a protocolaram, de forma conjunta, em 11.08.2020⁷, respeitando o prazo adicional concedido pela CVM em resposta a pedido de prorrogação efetuado⁸. Assim, tempestivas as razões. Ainda, consta apresentação em 23.09.2020 de proposta de Termo de Compromisso que, mesmo após aditamento, e conforme já dissecado no Relatório, foi analisado e rejeitado pela CVM⁹.

4. Em prestígio ao princípio da ampla defesa e contraditório, apreciarei os argumentos trazidos pelos Acusados mais adiante.

5. Em conclusão, feitos tais esclarecimentos e ausente qualquer controvérsia relativa a questões preliminares, avanço, então, para a análise do mérito do Processo.

³ Posteriormente substituída pela Resolução CVM nº 23/2021.

⁴ 11. Ao conduzir a auditoria de demonstrações contábeis, os objetivos gerais do auditor são: (a) obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis como um todo estão livres de distorção relevante, independentemente se causadas por fraude ou erro, possibilitando assim que o auditor expresse sua opinião sobre se as demonstrações contábeis foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, em conformidade com a estrutura de relatório financeiro aplicável; (b) ...

⁵ 10. O auditor deve formar sua opinião sobre se as demonstrações contábeis são elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a estrutura de relatório financeiro aplicável. (Ver item 11 da NBC TA 200 e itens 25 e 26 desta norma, que tratam das frases usadas para expressar essa opinião no caso da estrutura de apresentação adequada e da estrutura de conformidade, respectivamente).

11. Para formar essa opinião, o auditor deve concluir se obteve segurança razoável de que as demonstrações contábeis tomadas em conjunto estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Essa conclusão deve levar em consideração: (a) a conclusão do auditor, de acordo com o item 26 da NBC TA 330, se foi obtida evidência de auditoria apropriada e suficiente; (b) a conclusão do auditor, de acordo com o item 11 da NBC TA 450, se as distorções não corrigidas são relevantes, individualmente ou em conjunto; e (c) as avaliações exigidas pelos itens 12 a 15.

12. O auditor deve avaliar se as demonstrações contábeis são elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com os requisitos da estrutura de relatório financeiro aplicável. Essa avaliação deve incluir a consideração dos aspectos qualitativos das políticas contábeis da entidade, incluindo indicadores de possível tendenciosidade nos julgamentos da administração (ver itens A1 a A3).

⁶ Docs. 0915992 e 0915883.

⁷ Doc. 1075287.

⁸ Doc. 0945319.

⁹ Doc. 1282289.



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

II. MÉRITO E AUTORIA

6. De acordo com a defesa apresentada pelos Acusados, não há discordância quanto à autoria da infração atribuída a eles, mas apenas quanto à materialidade da infração.

7. A SNC imputou responsabilidade aos Acusados por desconformidades de diferentes naturezas relacionadas às demonstrações financeiras do Águila FII e Águila Renda FII nos exercícios sociais de 2012 e 2013.

8. Para efeitos de melhor organização, e, também, porque penso que essas imputações merecem tratamentos diversos a depender de sua natureza, as classificarei adiante.

9. Há algumas potenciais irregularidades por vezes destacadas no TA que estão relacionadas diretamente aos atos de compra e venda, pelos FIIs ou pelas Sociedades de Propósito Específico (“SPE”) por eles detidas, de participações em diversos imóveis.

10. É o caso, por exemplo, da emissão identificada de cotas do FIIs mediante contrapartida de uma mera promessa de venda de frações do terreno; ou o fato de que um dos vendedores dos terrenos participou de assembleia, em uma das SPE envolvidas também na sua compra, para avaliar a operação.

11. Entretanto, e ainda que tais fatos possam sugerir indícios de irregularidades, não parecem eles estarem ligados ao que se trata neste processo: a conformidade dos procedimentos de auditoria sobre as demonstrações financeiras dos FIIs envolvidos. Claro que tais fatos são úteis para o esclarecimento e entendimento da narrativa do caso, mas não serão sopesados aqui no exame da responsabilidade administrativa dos acusados pelas falhas de conduta imputadas pela Acusação.

12. De uma, porque tais atos, ainda que irregulares, não foram praticados, nem mesmo a título de participação, pelos Acusados neste processo, mas sim pelos prestadores de serviço dos fundos, os vendedores dos terrenos e os responsáveis pela gestão das SPE. E tampouco seria papel de auditores avaliar ou aprovar previamente quaisquer atos de gestão de seus auditados, claro.

13. De outro, porque a questão a desvencilhar aqui não é se tais compras foram irregulares, mas sim como se deu a avaliação da firma de auditoria e de seu responsável sobre tais operações.



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

Em particular, se, não tendo elas sido reconhecidas, mensuradas ou contabilizadas de forma adequada, o auditor deveria tê-las apontado e registrado em seu relatório de auditoria, com as respectivas modificações em sua opinião.

14. Nesse contexto, vale relembrar a importante exposição do Dir. Gustavo Gonzalez, no âmbito do PAS nº RJ2015/13670, julgado em 06.03.2018, ao afirmar que os trabalhos de auditoria devem ser feitos de forma diligente, e assim observar todas às normas de conduta aplicáveis ao exercício escorreito dessa atividade, ainda que tais diligências possam não ser suficientes para identificar possíveis irregularidades contábeis em alguns casos.

15. De toda forma, ali foi bem lembrado que o *“auditor independente deve ser responsabilizado por distorções contábeis, originadas de fraude, ou erro, somente se não tiver observado o padrão de diligência devido, ou as normas que regulam a sua profissão”*. Nesse particular e mais limitado aspecto é que me parece assistir razão à tese da Acusação de que a firma de auditoria e seu responsável falharam em seus procedimentos de auditoria ao não apontarem falhas na contabilização dessas operações no âmbito do fundo e das SPE por ele investidas.

16. A mais clara e capital dessas falhas e que, por isso, merecerá particular destaque aqui, é na forma como foram contabilizadas essas compras, digamos, “diferidas” dos terrenos envolvidos.

17. Diferidas porque, como se sabe, para o aperfeiçoamento da compra de um imóvel é condição indispensável que essa compra seja levada a registro no cartório de registro de imóveis competente, conforme disposto no artigo 1.245 do Código Civil¹⁰. Já não bastasse essa previsão explícita, prevê o § 1º seguinte do mesmo dispositivo, em verdadeiro exercício de reforço e redundância que apenas enaltece a importância do dispositivo, que “enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”.

18. Assim, sem que se adentre aqui sobre qual seria a melhor forma dos FIIs ou das SPE por eles detidas contabilizar os recursos adiantados a título de pagamento de frações dos terrenos, a verdade é que, de forma alguma, poderia ser na contrapartida de uma “propriedade” do imóvel, mesmo que parcial. Para todos os efeitos jurídicos e econômicos (e por consequência, contábeis), os imóveis pertenciam nesse momento aos alienantes, contra quem, na melhor das hipóteses, subsistia um crédito, ou seja, um direito a receber decorrente dessa antecipação de recursos.

¹⁰ Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.



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

19. A quem isso possa parecer pouco importante, friso que não é. Se por acaso esses alienantes, dentre a assinatura da promessa de compra e venda e o respectivo registro em cartório da operação, tivessem acabado por vender esse mesmo imóvel a um terceiro de boa-fé, e registrado essas vendas no Cartório de Registro de Imóveis antes dos FIIs ou as SPE, seria desse novo comprador a propriedade do imóvel, restando ao FIIs ou às SPE resolver o que foi indevidamente antecipado por perdas e danos.

20. Assim, percebe-se que a perspectiva de risco da carteira detida pelos FII, seja diretamente, seja indiretamente via suas SPE, é muito diferente quando se compara a efetiva propriedade dos imóveis, devidamente registrada em cartório; ou, de outra sorte, a mera expectativa de ter sua propriedade em momento futuro, e pior, com os recursos correspondentes a essa compra já desembolsados de forma antecipada pelos FIIs.

21. Assim é que não concordo com a tese da defesa de que a falha no reconhecimento da natureza da operação de compra dos imóveis nas demonstrações financeiras, fazendo constar como efetiva propriedade algo que ainda não o era, não abria espaço para “qualquer distorção relevante de ordem econômica ou patrimonial” sobre o fundo. É clara e severa a indução dos investidores em geral dos fundos a erro, quando da leitura das demonstrações financeiras, ao fazer crer que tais imóveis pertenciam ao fundo, quando de fato ainda não pertenciam.

22. Não custa lembrar que, no âmbito de fundos de investimento, o exercício da atividade de auditoria independente de suas demonstrações financeiras tem um escopo mais restrito do que se poderia imaginar no cotejo de uma companhia ou empreendimento mais geral. Pois, naturalmente, a atuação de um fundo é mais limitada e circunscrita a uma estratégia bem estabelecida em seu regulamento, e sua linha de atuação, de igual forma, mais focada na aquisição de ativos de quaisquer natureza com o objetivo de rentabilizar sua carteira.

23. Assim, essa tarefa acaba por se resumir, em boa parte ou pelo menos no essencial, num exercício de verificação da (1) existência, (2) regularidade de constituição e (3) conformidade de precificação dos ativos que o fundo possui.

24. Por “regularidade”, o que se pretende exigir do auditor aqui é: o ativo em questão conta com o atendimento de todos os requisitos formais, legais e regulatórios relativos a sua constituição, estruturação e/ou emissão? Pois, exatamente como visto aqui, se algo dessa natureza não se



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

encontrar presente, esse ativo poderá estar contabilizado em uma rubrica indevida, ou sob bases de valores inconsistentes ou não condizentes com sua própria condição.

25. Tanto assim que, como sabido, há estratégias conhecidas de fundos de investimento em operação no país que oferecem a seus investidores a chance de um retorno maior baseado, justamente, no maior risco jurídico associado à constituição do título. É o exemplo dos fundos de investimento em direitos creditórios com “créditos cuja constituição ou validade jurídica da cessão para o fundo seja considerada um fator preponderante de risco” em carteira¹¹.

26. Veja, de outro lado, que estamos aqui nos debruçando sobre fundo que operava, com relevância, na compra e venda de imóveis como parte relevância de sua estratégia.

27. Significa dizer que, para fundo dessa natureza, deveria obrigatoriamente constar do escopo de trabalho desse auditor testar, em linha com o ceticismo profissional que lhe compete nesse mister, se algo registrado na contabilidade do fundo como um imóvel de sua propriedade encontra o correspondente título translativo dessa propriedade devidamente registrado em cartório de registro de imóveis, o que é incontestado não ter ocorrido aqui.

28. É igualmente fato que a falha nessa verificação acaba gerando outras repercussões que foram estressadas pela Acusação e contaram com argumentos específicos por parte da defesa. Mas que, aqui, julgo como meros desdobramentos dessa grave falha dos auditores em relação a seu papel e escopo mínimo de trabalho, que ferem frontalmente os deveres estabelecidos pelas já citadas NBC TA 200 e NBC TA 700.

29. A bem dizer e parafraseando as referidas normas, é certa a afirmação da Acusação de que, neste caso, o trabalho de auditoria não os permitiu “obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis como um todo estão livres de distorção relevante”.

30. Nesse contexto, relembro também as precisas considerações tecidas no voto do Diretor Alexandre Rangel, no âmbito do PAS 19957.006394/2021-71, julgado em 29.11.2022, acerca da importância do papel do auditor independente no mercado de valores mobiliários:

7. O auditor independente é peça fundamental para o funcionamento adequado do mercado de valores mobiliários. Ao atestar a fidedignidade das demonstrações

¹¹ Artigo 2º, XIII, “d”, do Anexo Normativo II à Resolução CVM nº 175.



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

financeiras e sua conformidade com as normas contábeis aplicáveis, o auditor municia os investidores de dados essenciais à adequada avaliação do desempenho da sociedade auditada e contribui para uma tomada de decisão de investimento informada.

8. Atua, pois, como autêntico gatekeeper, em prol da transparência, integridade e credibilidade do mercado de valores mobiliários e serve de “suporte indispensável ao bom desempenho das atribuições cometidas à Comissão de Valores Mobiliários”.

31. Em conclusão, voto pela condenação da BKR neste PAS, por descumprimento do disposto no artigo 20 da CVM nº 308, na forma já anteriormente explanada; assim como a seu responsável técnico Mário Lopes pelos trabalhos de auditoria executados no âmbito dos FIIs, uma vez que, dada a natureza de suas atribuições técnicas na firma, é sua responsabilidade zelar para que o escopo de trabalhos de auditoria da firma observe as exigências legais e regulamentares, o que não ficou garantido no caso.

III. CONCLUSÃO E DOSIMETRIA

32. Passo, assim, à dosimetria da pena.

33. Nos termos do art. 37 da ICVM nº 308/99¹², é considerada infração grave, para fins do §3º do art.11 da Lei nº 6.385/76, a inobservância o disposto no artigo 20 da referida Instrução.

34. Embora as infrações ao art. 20 da ICVM nº 308/99 sejam consideradas graves, o Colegiado da CVM já se posicionou¹³ em diversas oportunidades de que tal fato não impede uma análise aprofundada da conduta dos Acusados para determinar a pena, baseada nos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade¹⁴, levando em conta as circunstâncias específicas do caso.

¹² 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.

¹³ Ver, p.ex., PAS CVM nº RJ2005/9823, j. em 25.09.2006; PAS CVM nº RJ2014/4395, j. em 11.08.2015; PAS CVM nº RJ2014/12058, j. em 25.10.2016; PAS CVM nº RJ2014/9399, j. em 07.02.2017; PAS CVM nº RJ2015/13670, j. em 06.03.2018; PAS CVM nº RJ2015/13127, j. em 20.08.2019; PAS CVM nº RJ2018/8643, j. em 12.11.2019; e PAS CVM nº 19957.005452/2019- 25, j. em 06.06.2023.

¹⁴ Neste sentido, vale destacar o entendimento do Colegiado no âmbito do PAS CVM nº RJ2015/13670, relator diretor Gustavo Gonzalez, j. em 06.03.2018: “o art. 37 da Instrução CVM nº 308/99 qualifica como infração grave o descumprimento do art. 20 daquele mesmo normativo, que, como visto, formaliza o dever dos auditores independentes de atuar em conformidade com as normas do CFC e do IBRACON. Tais normas são bastante abrangentes e incluem obrigações cujo potencial ofensivo é bastante variado, razão pela qual o Colegiado deve, em seu exercício 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

www.cvm.gov.br

35. Deve ser pontuado, ainda, que os fatos objeto deste PAS ocorreram antes da entrada em vigor da Lei nº 13.506/2017, que alterou a Lei nº 6.385/1976, de forma que os valores máximos das penas previstos na lei não são aplicáveis ao caso.

36. De todo modo, na fixação de penalidades por esta CVM, o Colegiado deve atentar para os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, assim como os motivos que justifiquem sua imposição. Em cada caso, cabe, portanto, avaliar a gravidade do ilícito e as condutas, observadas eventuais circunstâncias agravantes ou atenuantes à luz da legislação de regência da matéria.

37. Assim, no que diz respeito à dosimetria da pena, levarei em consideração para sua fixação que as falhas reconhecidas no presente voto resultaram em distorções relevantes nas demonstrações financeiras do Águila FII e Águila Renda FII nos exercícios sociais de 2012 e 2013.

38. Diante do exposto, com base nas circunstâncias do caso concreto, em linha com precedentes¹⁵ do Colegiado e com fundamento no art. 11, inciso II, da Lei nº 6.385/1976, **voto pela:**

- a) **condenação** de BKR - Lopes, Machado Auditores, na qualidade de auditor independente, à penalidade de multa pecuniária no valor de **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**, pelo descumprimento do item 11, alínea (a) da NBC TA 200 e itens 10, 11 e 12 da NBC TA 700, e, conseqüentemente, do art. 20 da Instrução CVM nº 308/1999; e
- b) **condenação** de Mário Vieira Lopes, na qualidade de sócio e responsável técnico, à penalidade de multa pecuniária no valor **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**, pelo descumprimento do item 11, alínea (a) da NBC TA 200 e itens 10, 11 e 12 da NBC TA 700, e, conseqüentemente, do art. 20 da Instrução CVM nº 308/1999;

dosimetria, avaliar se a infração verificada no caso concreto reveste-se efetivamente de materialidade que justifique a aplicação de alguma das penalidades que, nos termos da lei, são restritas às infrações de maior gravidade”.

¹⁵ Ver, p. ex, PAS CVM nº RJ2005/9823, relator Presidente Marcelo Trindade, j. em 25.09.2006; PAS CVM nº RJ2014/4395, relator diretor Roberto Tadeu Antunes Fernandes, j. em 11.08.2015; PAS CVM nº RJ2014/12058, relator diretor Pablo Renteria, j. em 25.10.2016; PAS CVM nº RJ2014/9399, relator diretor Henrique Machado, j. em 07.02.2017; PAS CVM nº 19957.011587/2017- 68, relator presidente Marcelo Barbosa, j. em 10.03.2020; PAS CVM nº 19957.002524/2017-11, relatora diretora Flávia Perlingeiro, j. em 30.06.2020; e PAS CVM nº 19957.005248/2021-29, relator Presidente João Nascimento, j. em 05.09.2023.



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

É como voto.

Rio de Janeiro, 4 de junho de 2024.

Daniel Maeda
Diretor Relator