



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 19957.002475/2023-64

Reg. Col. 2944/23

- Acusados:** RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
Roberto Henrique Santini
- Assunto:** Apurar as responsabilidades de auditor independente e seu responsável técnico, por infração ao disposto no art. 20 da, então vigente, Instrução CVM nº 308/99 e no art. 20 da Resolução CVM nº 23/21, por inobservância às normas brasileiras de contabilidade para auditoria independente de informação contábil histórica – NBC TA.
- Relator:** Diretor Otto Eduardo Fonseca de Albuquerque Lobo

RELATÓRIO

I. OBJETO E ORIGEM

1. Trata-se de Processo Administrativo Sancionador (“PAS”) instaurado pela Superintendência de Normas Contábeis e de Auditoria (“SNC”, “Acusação” ou “Área Técnica”) para apurar eventual responsabilidade da RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples (“RSM” ou “Auditora”) e do seu sócio e responsável técnico Roberto Henrique Santini (“Roberto Santini” ou “Acusado” e, em conjunto à RSM, “Acusados”), por supostamente terem descumprido o disposto no art. 20 da Instrução CVM (“ICVM”) nº 308/99, então vigente¹, e no art. 20 na Resolução CVM (“RCVM”) nº 23/21, em razão de, ao realizarem os trabalhos de auditoria das demonstrações financeiras anuais (“DF’s”) do Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII (“Infra Real Estate” ou “Fundo”) para os exercícios sociais findos em 30.06.2019, 30.06.2020 e 30.06.2021, supostamente não terem observado as normas brasileiras de contabilidade para auditoria independente de informação contábil histórica (“NBC TA”) emanadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”) no que tange às alíneas “a” do item 6 e “a” do item 7 da NBC TA 705, e ao item 15 da NBC TA 701.

¹ A Instrução CVM nº 308/99 foi revogada pela Resolução CVM nº 23/21.



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

2. O presente PAS originou-se do Processo Administrativo CVM nº 19957.002071/2022-90 (“Processo Originário”), instaurado pela Gerência de Normas de Auditoria (“GNA”), que teve por objetivo avaliar eventuais desvios na performance da RSM durante os trabalhos de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo para os exercícios encerrados em 30.06.2019, 30.06.2020 e 30.06.2021². A Área Técnica, ao final de sua análise, concluiu que a RSM não cumpriu adequadamente as determinações contidas nas alíneas “a” do item 6 e “a” do item 7 da NBC TA 705 e no item 15 da NBC TA 701 nos trabalhos de auditoria sobre as referidas DF’s do Fundo.

II. DOS FATOS

(a) *Dos fatos antecedentes ao Processo Originário*

3. No âmbito do processo administrativo nº 19957.004079/2017-23 (“Processo Administrativo” ou “Processo SIN”), a Superintendência de Supervisão de Investidores Institucionais (“SIN”) apurou que, em 11.09.2013, o Infra Real Estate adquiriu ações ordinárias da Rio Jacutinga Participações S.A. (“Companhia” ou “Rio Jacutinga”), proprietária de um único ativo — um terreno na cidade de Cambé-PR (“Ativo”) —, tendo como objetivo a construção de um empreendimento imobiliário voltado ao setor logístico.

4. Em sua análise, a SIN entendeu que havia indícios de irregularidades quanto à contabilização do Ativo, pois a Planner Trustee DTVM Ltda. (“Planner” ou “Administradora”), administradora do Fundo, contabilizou o investimento na Rio Jacutinga como “títulos de valores mobiliários” (instrumentos financeiros), classificado no ativo circulante e avaliado a valor justo.

5. Ainda no âmbito do Processo SIN, foram constatadas (i) evidências de que os fundamentos utilizados pelo Fundo como base para a apresentação do investimento como ativo financeiro avaliado a valor justo representam uma infração objetiva ao determinado no Pronunciamento Técnico CPC 38³; e (ii) inconsistências na mensuração do valor justo do ativo ao que determinam os requerimentos do Pronunciamento Técnico CPC 46⁴ relacionados às

² Doc. 1745105.

³ Aplicável à época dos fatos e aprovado pela Deliberação CVM nº 604/2009.

⁴ Aprovado pela Deliberação CVM nº 699/2012.



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

premissas que foram utilizadas no laudo de avaliação, indicando que tais premissas não foram baseadas em um participante de mercado.

6. Isso porque, em essência, o Fundo adquiriu o Ativo com o objetivo de construção de um complexo logístico. Desta forma, no entendimento da SIN, o Ativo deveria ter sido registrado no ativo não circulante (propriedade para investimento) e mensurado ao valor de custo, até que o valor justo pudesse ser mensurado de forma confiável.

7. Segundo o entendimento então proferido, haveria distorções relevantes nas demonstrações financeiras lavradas pela Planner. Em primeiro lugar, como o efeito econômico prático da aquisição da Rio Jacutinga foi a aquisição de um terreno, seu único ativo, com o fim de se construir um condomínio logístico, esta operação deveria ter sido contabilizada como a aquisição de um ativo e não de uma Companhia; conseqüentemente, de acordo com a ICVM nº 516/11, o Ativo deveria ter sido reconhecido como propriedade para investimento, pois se destinaria a obter renda e/ou apreciação de capital, devendo ser avaliado a valor justo. Como corolário, conforme os artigos 6º e 7º da ICVM 516/11⁵, o Ativo deveria ter sido reconhecido inicialmente pelo valor de custo e mensurado subsequentemente pelo valor justo.

8. Ademais, entendeu-se pela falta de consistência no uso das normas contábeis pela Administradora, pois **(i)** apresentava-se como ativo financeiro um imóvel cujo modelo de negócio declarado era o de desenvolvimento imobiliário para renda; **(ii)** se mensurava os ativos financeiros a valor justo tendo por base o potencial de construção do imóvel; **(iii)** se utilizava de premissas e bases de avaliação que não traziam evidências de alinhamento ao conceito de valor justo; **(iv)** a Administradora alterou em abril de 2020 a base de avaliação de *highest and best use* para valor de gleba.

9. Assim, a inconsistência contábil não conferia condições suficientes e necessárias para a apuração do valor justo de forma confiável, devendo-se utilizar, portanto, o valor de custo até que o valor justo pudesse ser mensurado de forma confiável.

10. Com efeito, por meio do Ofício nº 31/2021/CVM/SIN/DLIP⁶, a SIN “*determin[ou] o*

⁵ Art. 6º O imóvel classificado como propriedade para investimento deve ser reconhecido inicialmente pelo valor de custo.

Art. 7º Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

⁶ Doc. 1745105, fls. 2-7.



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

refazimento e a rerepresentação das demonstrações financeiras anuais completas datas-base 30/06/2014; 30/06/2015; 30/06/2016; 30/06/2017, 30/06/2018; 30/06/2019 e 30/06/2020, bem como o refazimento e a rerepresentação dos Formulários Estruturados divulgados no curso dos referidos exercícios sociais, contemplando os estornos dos efeitos contábeis reconhecidos decorrentes da classificação inadequada da Rio Jacutinga como ativo financeiro” (“Decisão de Refazimento”).

11. Contra a Decisão de Refazimento a Planner interpôs recurso ao Colegiado desta CVM (“Recurso”), que deliberou, por unanimidade, pelo seu não provimento⁷.

(b) Do Processo Originário

12. Em que pese as irregularidades constatadas no Processo SIN, foi verificado que os relatórios de auditoria expedidos em 27.09.2019, 25.09.2020 e 21.09.2021 foram emitidos pela RSM sem modificação na opinião, razão pela qual foi expedido o Ofício nº 71/2022/CVM/SNC/GNA⁸, em 17.03.2022, solicitando à Auditora esclarecimentos e informações sobre os fundamentos que embasaram a não modificação das opiniões dos referidos relatórios de auditoria.

13. Em resposta, a RSM aduziu que:

- a) A Administradora havia classificado o Ativo no grupo de Títulos de Valores Mobiliários, “em virtude do objetivo de ser negociado frequentemente e de forma ativa”⁹;
- b) Apesar de ser representado na forma legal de cotas de companhia fechada, a essência do fenômeno econômico fora a de aquisição de terreno, inicialmente, para a implementação de um projeto construtivo e, posteriormente, para apreciação de capital, de forma que a Administradora aplicou o método de renda para apurar o valor justo do Ativo enquanto o projeto possuía alta probabilidade de realização, observando o disposto nos artigos 5º e 7º da ICVM nº 516/11;
- c) Em 30 de junho de 2020, em virtude dos efeitos da pandemia de COVID-19 e da consequente suspensão temporária do projeto imobiliário, o Ativo “manteve-se para apreciação de capital e a avaliação do seu valor justo foi realizada considerando metodologia aplicada para avaliação do terreno (gleba nua e crua), através do método comparativo direto de dados do mercado”¹⁰;

⁷ Doc. 1745105, fls. 126-133 (Ata da Reunião de Colegiado nº 34, de 24.08.2021).

⁸ Doc. 1745105, fls. 250-252.

⁹ Doc. 1745124.

¹⁰ Doc. 1745124.



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

- d) Em 30 de junho de 2021, apesar da melhora do mercado, “um novo projeto não foi realizado e o terreno manteve-se para apreciação de capital”; por isso, a metodologia de avaliação se manteve;
- e) Emitiu, em seu relatório de auditoria, parágrafo de ênfase destacando a alteração da classificação do Ativo em função de decisão da CVM, e que, apesar disso, não alterava suas conclusões;
- f) A RSM não foi provocada pela CVM a se manifestar no processo administrativo que determinou o refazimento das demonstrações financeiras (o Processo SIN).

14. A despeito dos esclarecimentos, a Acusação entendeu que, conforme a alínea “a”, item 6 da NBC TA 705¹¹ e observando que o valor do investimento na Companhia equivalia a 75% em 2019, 65% em 2020 e 71% em 2021 do Ativo Total e do Patrimônio do Fundo, a Auditora deveria ter apresentado modificação de opinião.

15. Ademais, segundo o disposto na alínea “a” do item 7 da NBC TA 705, quando o auditor conclui que as distorções, individualmente ou em conjunto, são relevantes, mas não generalizadas, ele deverá emitir “opinião com ressalva”¹², que, em conformidade ao disposto no item 15 da NBC TA 701, deverá incluir uma referência à seção “Base para opinião com ressalva” na seção “Principais assuntos de auditoria”. Assim, os esclarecimentos não poderiam ser incluídos na seção “Principais assuntos da auditoria”, como os Acusados teriam realizado.

16. Em 17.11.2023, a Área Técnica apresentou o Parecer Técnico nº 328/2023-CV/SNC/GNA (“Parecer Técnico”), no qual sustentou que: **(i)** a Administradora não foi incluída no polo passivo do presente PAS pois seu desempenho como elaboradora das DF’s já fora objeto de exame pela CVM; **(ii)** os esclarecimentos prestados pela RSM foram considerados pela Acusação; **(iii)** a informação sobre a decisão do Colegiado proferida na Reunião de Colegiado nº 34/2021 de 24.08.2021, que negou provimento ao Recurso, era de acesso público; **(iv)** o fato de as irregularidades não terem sido objeto de questionamento antes da contratação da RSM não tem o condão de sanar a inadequada contabilização do Ativo; **(v)** o julgamento profissional não deve ser usado como justificativa para decisões que, de outra forma, não são sustentadas pelos fatos e circunstâncias do trabalho nem por evidência de

¹¹ 6. O auditor deve modificar a opinião no seu relatório quando: (a) conclui, com base na evidência de auditoria obtida, que as demonstrações contábeis como um todo apresentam distorções relevantes (ver itens A2 a A7);

¹² 7. O auditor deve expressar uma “Opinião com ressalva” quando: (a) ele, tendo obtido evidência de auditoria apropriada e suficiente, conclui que as distorções, individualmente ou em conjunto, são relevantes, mas não generalizadas nas demonstrações contábeis;



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

auditoria apropriada e suficiente.

17. Dessa forma, a Área Técnica entendeu que a RSM e Roberto Santini teriam descumprido o disposto no art. 20 da ICVM nº 308/99, vigente à época da emissão dos relatórios de auditoria das demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30.06.2019 e 30.06.2020, assim como o disposto no art. 20 da RCVM nº 23/21, já vigente à época da emissão dos relatórios de auditoria das demonstrações financeiras do exercício findo em 30.06.2021, uma vez que os Acusados teriam deixado de observar o disposto nas alíneas “a” do item 6 e “a” do item 7 da NBC TA 705, assim como o item 15 da NBC TA 701.

III. MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA

18. A Procuradoria Federal Especializada junto à Comissão de Valores Mobiliários (“PFE-CVM”), ao examinar o Termo de Acusação, emitiu o Parecer nº 00064/2023/GJU – 4/PFE-CVM/PGF/AGU¹³, em 08.05.2023, no qual entendeu que os requisitos previstos no art. 6º foram devidamente observados, bem como o cumprimento da exigência descrita no art. 5º, todos da Resolução CVM nº 45/2021.

IV. RAZÕES DE DEFESA

19. Devidamente citados, os Acusados apresentaram, tempestivamente e em conjunto, suas razões de defesa¹⁴.

20. Em primeiro lugar, sustentam que não poderiam ser responsabilizados por eventuais irregularidades nem no reconhecimento inicial do Ativo, nem na sua mensuração em exercícios sociais anteriores a 30.06.2019, visto que só passaram a atuar como auditores independentes do Fundo após o exercício social findo em 30.06.2019, quando a expectativa da Administradora ainda era positiva em relação à construção do empreendimento imobiliário, cuja não realização, até então, não havia sido suficiente para alterar essa expectativa.

21. A mudança da perspectiva sobre o Ativo apenas mudou quando, em função dos efeitos da pandemia de COVID-19, a expectativa sobre a construção do empreendimento imobiliário

¹³ Doc. 1775118.

¹⁴ Doc. 1856194 e Doc. 1856195.



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

se alterou, levando à reclassificação do Ativo, ato que foi objeto de fato relevante em 08.05.2020¹⁵. Dessa forma, a reclassificação do Ativo demonstraria a diligência da Administradora e, conseqüentemente, a confiabilidade da avaliação realizada pelos Acusados, afinal, seria desarrazoado considerar que ao alterar o método de avaliação, subsistiria a ausência de confiabilidade alegada.

22. Em seguida, os Acusados argumentaram que a análise da Acusação estaria eivada de viés retrospectivo, pois, em razão da existência do Recurso à decisão da SIN no curso do Processo SIN, no qual os Acusados não teriam participado, ainda seria fato disputado, à época da elaboração e emissão das DF's referentes aos exercícios sociais findos em 30.06.2019, 30.06.2020, 30.06.2021, a existência de distorções relevantes que justificassem a mudança de opinião da Auditora.

23. Ademais, alegaram que havia, enquanto não julgado o Recurso, a legítima expectativa de que a avaliação fosse confiável, pois não houvera questionamento anterior à contratação da RSM com relação a eventual irregularidade das DF's.

24. Os Acusados também sustentaram que a avaliação da confiabilidade das informações utilizadas para a mensuração do valor justo lhes cabia exclusivamente, e que adotaram todos os procedimentos e diligências de auditoria necessários para as suas conclusões no exercício do seu julgamento profissional.

25. Os Acusados também destacaram que a irregularidade alegada pela Área Técnica, no que tange ao uso do método de valor justo ao invés do método de valor de custo, não decorreria do uso de método diverso ao previsto nas normas contábeis, tendo em vista que a ICVM nº 516/11 determina a avaliação a valor justo, mas da interpretação da SNC acerca da confiabilidade da documentação usada de base para a avaliação do valor justo.

26. Além disso, argumentaram que a Acusação não teria analisado os fundamentos pelos quais entendeu haver distorções relevantes nas DF's referentes ao exercício social findo em 30.06.2021, porque a Área Técnica teria se limitado a reproduzir trechos do Processo SIN, que não teve como objeto de análise as referidas DF's.

27. Ademais, justificaram a classificação do Ativo como valor mobiliário em razão de, a

¹⁵ Doc. 1856196.



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

despite de a natureza econômica do investimento ter sido aquisição de terreno, juridicamente a operação realizada teria sido, de fato, a aquisição de ações da Rio Jacutinga. Assim, a natureza econômica apenas influenciaria a mensuração do valor justo do Ativo, mas não seu registro nos balanços patrimoniais. Dessa maneira, apesar de o Colegiado da CVM ter entendido, no julgamento do Recurso, que o Ativo deveria ter sido classificado como propriedade para investimento, a classificação não ensejaria distorção relevante, mas, apenas, falha pontual.

28. Em 19.01.2024, os Acusados apresentaram Manifestação Complementar em resposta ao Parecer Técnico lavrado pela Acusação, sustentando adicionalmente que: **(i)** os documentos utilizados pela Acusação como justificativa da existência de distorções relevantes são anteriores ao relatório de auditoria das DF's relativas ao exercício social findo em 30.06.2021; **(ii)** os Acusados não tiveram acesso à decisão do Colegiado, pois o julgamento do Recurso foi realizado em 24.08.2021, ou seja, após os exercícios sociais findos em 30.06.2019, 30.06.2020, e 30.06.2021, aos quais as DF's fazem referência, havendo, portanto, viés retrospectivo nas acusações;

29. Em conclusão, os Acusados pediram que as acusações fossem julgadas totalmente improcedentes, declarando-se sua inocência e os absolvendo de todas as infrações imputadas.

V. DISTRIBUIÇÃO DO PROCESSO E PAUTA DE JULGAMENTO

30. O processo foi distribuído à minha relatoria, em 06.10.2023¹⁶.

31. Em 12.08.2024, foi publicada pauta de julgamento no Diário Eletrônico da CVM¹⁷, em cumprimento ao disposto no art. 49 da Resolução CVM nº 45/2021.

É o relatório.

Rio de Janeiro, 2 de setembro de 2024.

Otto Eduardo Fonseca de Albuquerque Lobo

Diretor Relator

¹⁶ Doc. 1896573.

¹⁷ Doc. 2105898.