



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

### PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM SEI 19957.010255/2021-42

#### SUMÁRIO

#### PROPONENTES:

**NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S;** e  
**RICARDO ARTUR SPEZIA.**

#### ACUSAÇÃO:

Descumprimento, em tese, do disposto no art. 20 da então vigente Instrução CVM nº 308/99<sup>[1]</sup> (revogada pela Resolução CVM nº 23/21), no que diz respeito à inobservância das normas brasileiras de contabilidade vigentes à época, aplicáveis à auditoria independente de informações contábeis históricas, com a não observância das disposições previstas 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, no que concerne à realização dos trabalhos de auditoria independente do R.R.I. Fundo de Investimento Imobiliário - FII relativos ao exercício social findo em 31.12.2019.

#### PROPOSTA:

Pagar à CVM o valor total de **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**, sendo: NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S: **R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)**; e RICARDO ARTUR SPEZIA: **R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais)**.

#### PARECER DA PFE/CVM:

SEM ÓBICE

#### PARECER DO COMITÊ:

REJEIÇÃO

### PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO

**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” ou “Área Técnica”), sendo que não existem outros acusados.

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

2. O Termo de Acusação (“TA”) teve origem em análise, no âmbito do SBR, da auditoria das demonstrações financeiras (“DFs”) 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 em 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 referido relatório foi emitido e assinado em 11.06.2020 por RICARDO SPEZIA, RT da sociedade de auditoria.

4. Em 19.05.2022, NEXT e RICARDO SPEZIA encaminharam à CVM proposta para celebração de Termo de Compromisso (“TC”) e encerramento do presente PAS, com pagamento à CVM do montante de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) da seguinte forma: i) R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por NEXT; e ii) R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por RICARDO SPEZIA.

5. As condições apresentadas foram avaliadas pelo Comitê de Termo de Compromisso (“CTC”) em reunião realizada em 23.08.2022 e o Órgão solicitou preliminarmente à Superintendência de Supervisão de Securitização (“SSE”), área técnica responsável pela supervisão de Fundos de Investimento Imobiliários, que se manifestasse sobre eventual necessidade de refazimento das DFs do FII em discussão, em razão do que 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. Com base nesses indícios, o entendimento da área seria, a priori, no sentido da necessidade de refazimento das referidas DFs.

6. Assim, o então Procurador-Chefe da CVM, presente à reunião, considerando o específico posicionamento da SSE no sentido da necessidade de refazimento das DFs, alterou entendimento inicial e apontou óbice legal para a celebração de Termo de Compromisso no caso. Adicionalmente, **o Comitê, na ocasião, deliberou, fundamentadamente, por opinar junto ao Colegiado pela rejeição da proposta conjunta de TC.**

7. Em reunião realizada em 25.10.2022<sup>[3]</sup>, o Colegiado da CVM, por unanimidade, acompanhando o Parecer do CTC, decidiu rejeitar as propostas de TC apresentadas por NEXT e RICARDO SPEZIA. Na sequência, o Diretor Otto Lobo foi sorteado relator do processo.

8. Em 10.04.2023, os acusados apresentaram um novo relatório de auditoria

referente às DF/2019, o que, no entendimento de ambos, afastaria o óbice jurídico levantado pela PFE em si, e, em 25.08.2023, apresentaram a presente proposta de TC.

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

### **Parágrafo de Ênfase**<sup>[4]</sup>

9. 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.

10. 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.

11. 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).

12. 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 o 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**

13. 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.

14. A NEXT, em sua resposta, afirmou 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.

15. 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**

16. 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.

17. 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”.

18. No entendimento da SNC, apesar do 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**

19. 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.

20. 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.

21. 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>[5]</sup>, conforme descrito na NBC TA 200 (R1).

### **Divulgações relacionadas ao valor justo**

22. 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.

23. Em sua resposta, o Auditor alegou que:

a. 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;

b. as análises teriam sido elaboradas de acordo com o laudo de 31.12.2019 e, apesar de, na nota explicativa (“NE”), estar informado que não houve variação, em sua análise teria considerado a variação de R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), entre 31.12.2018 e 31.12.2019, e, 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

c. 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, em seu relatório, teria sido utilizada a terminologia correta em suas referências ao imóvel.

24. 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, faria 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**

25. 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.

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

a. para os itens 91 a 94 do CPC 46, as informações divulgadas teriam atendido razoavelmente aos requisitos solicitados;

b. 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

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

27. 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**

28. 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 (revogada pela Resolução CVM nº 23/21), no que diz respeito à 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, no que concerne à realização dos trabalhos de auditoria independente desenvolvidos no R.R.I. FII - FII para o exercício social findo em 31.12.2019.

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

29. Conforme mencionado anteriormente, após serem intimados e apresentarem defesa, NEXT e RICARDO SPEZIA apresentaram proposta conjunta para celebração de TC, em 19.05.2022, propondo pagar à CVM o valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), distribuídos da seguinte forma: (i) NEXT: R\$ 100.000,00 (cem mil reais); e (ii) RICARDO SPEZIA: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

30. 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 PRIMEIRA MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA FEDERAL ESPECIALIZADA - PFE/CVM**

31. 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.**

32. 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 PRIMEIRA DELIBERAÇÃO DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO**

33. 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.

34. 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.

35. A SSE, na oportunidade, destacou, ainda, que os potenciais desvios recomendariam a adoção de diligências adicionais por parte da Área Técnica junto ao Administrador do Fundo, bem como que se fazia 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).

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

37. À luz do acima exposto, e de outros elementos então presentes, **o Comitê deliberou<sup>[6]</sup> por opinar junto ao Colegiado pela rejeição da proposta conjunta de TC**, uma vez que, ao menos naquele momento, e considerando, em especial e principalmente: i) o inteiro teor das manifestações da Área Técnica no particular; e ii) o óbice jurídico então apontado pelo Procurador-Chefe, o CTC entendeu que a celebração do ajuste não seria conveniente e oportuna para o encerramento do caso.

### **DA PRIMEIRA DECISÃO DO COLEGIADO DA CVM**

38. Na sequência, e conforme já previamente descrito neste parecer técnico, em reunião realizada em 25.10.2022<sup>[7]</sup>, o Colegiado da CVM, por unanimidade, acompanhando o Parecer do CTC e decidiu **rejeitar** as propostas de TC apresentadas por NEXT e RICARDO SPEZIA. Na sequência, o Diretor Otto Lobo foi



sorteado relator do processo.

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

39. Em 10.04.2023, os acusados apresentaram um novo relatório de auditoria referente às DF/2019, o que, no seu entendimento, afastaria o óbice jurídico levantado pela PFE quando da primeira apreciação do caso pelo CTC.

40. Posteriormente, em 25.08.2023, apresentaram nova proposta de TC propondo pagar à CVM o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), distribuídos da seguinte forma: i) NEXT: R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais); e ii) RICARDO SPEZIA: R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais).

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

41. Preliminarmente, diante do protocolo das novas propostas de Termo de Compromisso pelos acusados, em 25.08.2023, e da manifestação prévia por parte da SSE (área técnica responsável pela supervisão de FII), em 20.05.2024, a Procuradoria Federal Especializada junto à CVM ("PFE/CVM"), por meio de PARECER n. 00083/2024/GJU - 1/PFE-CVM/PGF/AGU, manifestou-se no seguinte sentido:

Tendo em vista, pois, que as infrações apuradas se referem a condutas praticadas em período de tempo passado perfeitamente delimitado - durante a elaboração do trabalho de auditoria referente às DF's do FII REag relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 -, não havendo nos autos informações sobre a continuidade delitativa, não se verificam, em princípio, consideradas apenas as informações constantes no processo administrativo, indícios de continuidade das condutas reputadas ilícitas.

Relativamente ao requisito do inciso II do art. 11 da Lei nº 6.385/76, alusivo à necessidade de correção das irregularidades apontadas, **de acordo com o Ofício Interno nº 12/2024/CVM/SSE/GSEC-1 (...), o óbice jurídico não foi superado**, em razão dos indícios de desvios de requisitos contábeis envolvendo valores relevantes para o fundo. Ademais, apontou-se que referidos assuntos deveriam ser revisados pelo administrador, e ajustados, se aplicável, também nas demonstrações financeiras subsequentes, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2021, 2022 e 2023.

Por todo o exposto, **opino pela existência de óbice à celebração do Termo de Compromisso, em razão do não cumprimento do requisito previsto no inciso II do art. 11 da Lei nº 6.385/76 (correção das irregularidades), conforme Ofício Interno nº 12/2024/CVM/SSE/GSEC-1 (...).**  
**(Grifado)**

42. Contudo, o DESPACHO n. 00141/2024/GJU - 1/PFE-CVM/PGF/AGU (acolhido pelo DESPACHO n. 00277/2024/PFE - CVM/PFE-CVM/PGF/AGU da Procuradora-Chefe da PFE) trouxe:

Verifica-se que a proposta de termo de compromisso foi analisada inicialmente pelo Comitê em reunião realizada em



11/10/2022 (...). Na oportunidade, a PFE/CVM reformou seu entendimento e, à luz da manifestação da SSE sobre a necessidade de refazimento das Demonstrações Financeiras (“DFs”) do FII, entendeu que a ausência da correção da informação implicava (...) óbice jurídico. Referido entendimento foi corroborado pelo Colegiado (...).

Os proponentes, posteriormente, informaram a correção das informações em seu relatório. Submetida à nova análise pela SSE, a mesma entendeu que permaneciam *‘as distorções nas demonstrações financeiras, devendo ser objeto de revisão e correção pelo administrador, sob o risco de instauração de processo sancionador’* (...).

Em linha com o apontamento anterior da PFE/CVM, o Parecer se manifestou pela manutenção do óbice jurídico à celebração do termo de compromisso, pela não correção das irregularidades apontadas.

Contudo, é necessário reforçar que **o presente caso está tratando exclusivamente da denúncia formulada pela SNC em face da empresa de auditoria NEXT e de seu sócio e responsável técnico Ricardo**. Não há denúncia contra a Administradora do fundo objeto dos relatórios que deram origem ao presente processo, tema que está sendo objeto das manifestações da SSE.

Conforme consta do processo e fundamentou a primeira manifestação da PFE/CVM (...), a SNC tem entendimento que, **do ponto de vista da auditoria**, não é possível corrigir os documentos e relatórios emitidos de forma extemporânea. Assim, **tal correção não poderia ser exigida** como condição para celebração do termo de compromisso.

A SSE, salvo melhor juízo, **não fez qualquer avaliação do tema sob a ótica dos proponentes, mas sim do FII objeto dos relatórios que deram origem à acusação e de possíveis consequências para seu administrador**. Assim, não consta da manifestação da SSE, até porque não é tema de sua competência, qualquer avaliação sobre a necessidade de refazimento **dos relatórios de auditoria** como condição necessária para a celebração do presente termo.

Assim, entendo que é imprescindível nova manifestação da SNC, ratificando seu entendimento sobre o tema, para que a PFE/CVM possa avaliar se há óbice jurídico para a análise, **considerando o objeto do presente processo**, isto é, irregularidades praticadas pela sociedade de auditoria e seu sócio e responsável técnico.” **(grifado no original)**

43. Assim, após o recebimento da manifestação da SNC (área técnica responsável pela supervisão de auditores independentes), a PFE/CVM, por meio de NOTA JURÍDICA n. 00008/2024/GJU - 1/PFE-CVM/PGF/AG (...) **opinou pela inexistência de óbice jurídico à análise da proposta pelo Comitê, propondo, inclusive, a mudança de entendimento da PFE-CVM sobre o tema:**

Em atendimento ao disposto no despacho, a **SNC**

**encaminhou o Ofício Interno nº 22/2024/CVM/SNC/GNA (...), ratificando seu entendimento sobre o tema (desnecessidade de refazimento do relatório de auditoria como condição para análise da proposta do termo de compromisso). No entanto, ao final da manifestação, informa a SNC que a análise anterior considerou (...) compromisso firmado pela CVM com a CGU [...].**

**(...) a recomendação é para que seja tão somente considerada a manifestação das demais áreas pelo Comitê.**

**(...) A recomendação determina que o Comitê, no seu juízo de conveniência e oportunidade, colha manifestação das áreas técnicas e considere as informações obtidas na sua avaliação. Não há recomendação para que, necessariamente, a proposta seja rejeitada em caso de alguma área entender pela necessidade de refazimento.**

Não se pode perder de vista que o relatório de auditoria não se confunde com as demonstrações financeiras. São documentos diferentes, elaborados e de responsabilidade de pessoas diversas.

(...) Nesse sentido, a SNC se manifestou que as irregularidades constantes do relatório não podem ser corrigidas (...), consumando-se as supostas infrações no momento em que a informação equivocada é apresentada. A SNC nada menciona sobre supostas irregularidades nas demonstrações financeiras, até porque essa apuração não é de sua responsabilidade.

**Também não pode ser desconsiderado o longo lapso de tempo desde que as informações foram produzidas, que tornariam eventual correção, nesse momento, absolutamente inócua.** O dano difuso ao mercado já está consolidado e eventual correção extemporânea não trará nenhum ganho aos investidores.

**No mesmo sentido, a SSE nada menciona sobre o relatório da NEXT, focando sua análise exclusivamente nas demonstrações financeiras.**

**Portanto, entendo que, no caso concreto, a manifestação da SSE sobre as demonstrações financeiras não se apresenta como fundamento para oposição de um óbice jurídico para a análise da proposta.**

**Diante do exposto, reafirmado o entendimento da SNC sobre a desnecessidade de refazimento do relatório de auditoria e considerando que, no caso concreto, os proponentes não concorreram com as irregularidades apontadas pela SSE nas demonstrações financeiras, nem tem meios de exigir do administrador do fundo que refaça as mesmas, manifesto-me pela inexistência de óbice jurídico à**

**análise da proposta pelo Comitê, propondo a mudança de entendimento desta PFE-CVM sobre o tema. (grifado)**

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

44. O art. 86 da RCV 45 estabelece que, além da oportunidade e da conveniência, há outros critérios a serem considerados quando da apreciação de propostas de TC, tais como a natureza e a gravidade das infrações objeto do processo, os antecedentes<sup>[8]</sup>, a colaboração de boa-fé dos acusados ou investigados e a efetiva possibilidade de punição no caso concreto.

45. 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 TC 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.

46. Em reunião realizada em 20.08.2024, após analisar as manifestações da SSE, da SNC, e da PFE, e tendo em vista, em especial: i) **a gravidade, em tese, da conduta** que é objeto do presente processo; ii) **a observância do compromisso decorrente da recomendação da DD. CGU acima referida** e a manifestação e a atuação da SSE decorrentes; iii) **as providências adotadas pelo auditor**, após deliberação anterior do CTC, no que diz respeito ao objeto do presente processo; e iv) visão externada pela SSE no sentido de que **há indícios de que as demonstrações financeiras referentes ao presente caso, e que foram republicadas, mantiveram as principais irregularidades, em tese, existentes em 2019**, sendo que a opinião do auditor não foi modificada (não houve ressalva, abstenção ou negativa em relação à premissa otimista de zero vacância considerada no cálculo do valor justo), o CTC entendeu que, ao menos nas condições atuais, não seria oportuno e conveniente o encerramento do presente caso por meio da celebração de termo de compromisso, **razão pela qual deliberou<sup>[9]</sup>, por maioria<sup>[10]</sup>, por opinar junto ao Colegiado pela rejeição da proposta apresentada.**

**DA CONCLUSÃO**

47. Em razão do acima exposto, por meio de deliberação ocorrida em 20.08.2024<sup>[11]</sup>, o Comitê de Termo de Compromisso decidiu opinar junto ao Colegiado da CVM pela **REJEIÇÃO** da proposta de Termo de Compromisso apresentada por **NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S** e **RICARDO ARTUR SPEZIA**.

*Parecer Técnico finalizado em 18.09.2024.*

---

[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] 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.

[3] Reunião do Colegiado Nº 40/2022 de 25.10.2022 (detalhes disponíveis em: [https://conteudo.cvm.gov.br/decisoes/2022/20221025\\_R1.html](https://conteudo.cvm.gov.br/decisoes/2022/20221025_R1.html)).

[4] 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.

[5] 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.

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

[7] Reunião do Colegiado Nº 40/2022 de 25.10.2022, disponível em: [https://conteudo.cvm.gov.br/decisoes/2022/20221025\\_R1.html](https://conteudo.cvm.gov.br/decisoes/2022/20221025_R1.html).

[8] **NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S 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 05.09.2024).

[9] Deliberado pelos membros titulares de SGE, SMI, SNC, SPS e pelo membro substituto de SSR.

[10] A SSR foi voto vencido.

[11] Idem a Nota Explicativa 18.



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Soares Vieira, Superintendente**, em 25/09/2024, às 15:36, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Mauricio Novaes de Faria, Superintendente Substituto**, em 25/09/2024, às 16:35, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Azevedo da Silva, Superintendente Substituto**, em 25/09/2024, às 17:38, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Marco Antonio Papera Monteiro, Superintendente Substituto**, em 25/09/2024, às 19:18, 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 25/09/2024, às 20:42, 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://sei.cvm.gov.br/conferir\\_autenticidade](https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), informando o código verificador **2149792** e o código CRC **CAB5AC48**.  
*This document's authenticity can be verified by accessing* [https://sei.cvm.gov.br/conferir\\_autenticidade](https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade), and typing the "Código Verificador" **2149792** and the "Código CRC" **CAB5AC48**.