



## **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

### **PARECER DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO**

#### **PROCESSO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR CVM Nº RJ 2015/13127**

1. Trata-se de proposta de Termo de Compromisso apresentada por ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S (doravante denominada “ERNST & YOUNG”) e, pelos sócios e Responsáveis Técnicos, JOSÉ ANDRÉ VIOLA FERREIRA e ALEXANDRE DE LABETTA FILHO, nos autos do Termo de Acusação instaurado pela Superintendência de Normas Contábeis e de Auditoria – SNC (Termo de Acusação às fls. 233 a 256).

#### **DOS FATOS**

2. Em 2012, a ROSSI RESIDENCIAL S.A.<sup>1</sup> (doravante denominada “Companhia” ou “Rossi”) realizou ajustes em algumas de suas práticas contábeis de forma retrospectiva, relativas ao reconhecimento de receitas provenientes de empreendimentos em função da evolução da obra que afetaram as demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31.12.2010 e 31.12.2011.

3. Segundo divulgado pela Companhia, nos vários empreendimentos desenvolvidos por meio de consórcios de sociedades, em que uma ou mais das sociedades contribuía com o terreno enquanto uma ou mais sociedades consorciadas eram responsáveis pela incorporação, a receita era apropriada ao resultado através da segregação entre terrenos e incorporações, com margens diferenciadas para cada item separadamente e em momentos diferentes. Essa prática levava a um reconhecimento mais acelerado das receitas nas entidades que contribuía com os terrenos do que nas entidades responsáveis pelas incorporações.

---

<sup>1</sup> No âmbito do PAS CVM n.º RJ2014-12753, em que os administradores da Rossi Residencial S.A. foram acusados por fazer elaborar demonstrações financeiras relativas aos exercícios 2009, 2010 e 2011 com reconhecimento indevido de receitas, o Colegiado deliberou, em 23.02.2016, pela rejeição de todas as propostas de Termo de Compromisso apresentadas.



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

4. Ao analisar o critério utilizado pela Companhia, para reconhecimento de receita em participantes de consórcio para incorporação imobiliária, a SNC concluiu que o critério anteriormente adotado pela ROSSI e referendado pela ERNST & YOUNG não representava adequadamente a essência econômica das transações realizadas e que essa prática, de fato, levava a um reconhecimento mais acelerado das receitas nas entidades que contribuía com os terrenos do que nas entidades responsáveis pela incorporação.

5. Ao tomar conhecimento da alteração das práticas contábeis que resultaram em ajustes significativos, a ERNST & YOUNG decidiu cancelar seus relatórios de auditoria emitidos sem ressalvas para os exercícios de 2010 e 2011, cabendo esclarecer que a reanálise das referidas demonstrações contábeis foi realizada por outra empresa de Auditoria. Além disso, em 2012 a ERNST & YOUNG também foi substituída em razão da rotatividade exigida pela Instrução CVM nº 308/99.

### **DA MANIFESTAÇÃO DA ÁREA TÉCNICA**

6. A ROSSI, que adotava a prática de considerar como critério de alocação de receita (POC), a razão entre os custos incorrido e orçado individualmente para cada consorciada, passou a apropriar as receitas igualmente por todas as consorciadas, conforme a evolução dos custos totais da obra, prática comumente utilizada pela indústria.

7. De acordo com o item 33 da Orientação OCPC 4, aprovada pela Deliberação CVM nº 653/10, nos casos de empreendimento imobiliário destinado à venda de unidades imobiliárias em construção, o reconhecimento da receita de venda de tais unidades devia se dar de acordo com o avanço da obra, uma vez que a transferência de riscos e benefícios ocorre de forma contínua.

8. No caso da ROSSI, alguns empreendimentos imobiliários eram realizados através de consórcio em que havia uma sociedade incorporadora e outra desenvolvedora, responsável



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

pela entrega do terreno onde seria realizada a incorporação, sendo que nos contratos de consórcio seus objetos eram a realização conjunta de empreendimento imobiliário consistente na construção, venda de unidades imobiliárias e recebimento do preço.

9. Assim, ao adotar como critério de alocação de receita a razão entre o custo incorrido individualmente por cada consorciada e o respectivo custo orçado, a ROSSI fazia com que a parcela da receita advinda das unidades vendidas fosse reconhecida na consorciada responsável pela entrega de terreno antes das demais, pois a entrega do terreno para a incorporação se dava antes do início da construção do empreendimento.

10. Ocorre que os pagamentos parcelados e os adiantamentos recebidos dos clientes por nem sempre refletirem o trabalho executado não deveriam servir de parâmetro de mensuração da receita. E, no caso, a sociedade responsável pela entrega do terreno ao consórcio também participava do consórcio e era remunerada pela venda de unidades imobiliárias e não pela venda de terreno, o que significa dizer que a entidade vendia unidades imobiliárias a clientes e não o terreno da incorporação ao consórcio.

11. Como o procedimento adotado anteriormente gerava maior reconhecimento de receita no início do contrato, a SNC entendeu que as práticas contábeis então adotadas, para registro da amortização de ágio alocado na aquisição de terrenos e de carteira de clientes, eram inadequadas.

12. Em razão das alterações nas práticas contábeis no primeiro trimestre de 2012, os saldos dos patrimônios líquidos em 31.12.2011 e 31.12.2010 sofreram redução em relação à sua apresentação original de, respectivamente, R\$ 596.585 mil (-21%) e R\$ 528.809 mil (-21%), enquanto que os lucros líquidos dos exercícios de 31.12.2011 e 31.12.2010 foram reduzidos, respectivamente, em R\$ 67.776 mil (20% menor que o original) e R\$ 151.835 mil (-43,4%).



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

13. Diante disso, teria ficado demonstrada a existência de falha na aplicação de procedimentos contábeis utilizados pela ROSSI para o reconhecimento de receitas de acordo com a evolução do serviço, o que gerou a necessidade de ajustes contábeis, com impacto nas demonstrações financeiras nos dois exercícios em questão, que foram auditadas pela ERNST & YOUNG sem modificação de opinião. Tais falhas não foram detectadas pelos auditores e nem mencionadas nos Relatórios de Auditoria.

14. Os auditores, ao assim procederem, não atuaram de acordo com o que estabelece o item 6 da NBC TA 705 e o que dispõe o item A5 da NBC TA 200, por não terem julgado como incorreta a aplicação de procedimentos contábeis para reconhecimento de receitas advindas de empreendimento de acordo com o estágio de execução da obra.

15. Além disso, a alegação de que a prática adotada estaria em consonância com a Instrução Normativa da Receita Federal não deve prosperar por contrariar a Legislação Societária que, no caso, deveria prevalecer em razão da hierarquia das normas em conflito<sup>2</sup>.

16. Assim, caberia ao auditor, no mínimo, fazer constar ressalva nos referidos Relatórios de Auditoria da ROSSI, tendo em vista que os procedimentos contábeis utilizados pela Companhia, para apropriação de receita proveniente de incorporação imobiliária em função do percentual de evolução das obras – POC, não eram adequados para refletir a velocidade de reconhecimento e margem para o conjunto terreno/incorporação de seus empreendimentos.

17. Dessa forma, por não terem identificado que havia erros nos procedimentos contábeis utilizados pela ROSSI no reconhecimento de receitas provenientes de incorporações imobiliárias e que havia a necessidade de alteração das práticas contábeis adotadas até aquele momento, tendo tais erros ocasionado impacto direto nas demonstrações contábeis, a ERNST & YOUNG e seus sócios e Responsáveis Técnicos violaram o disposto no artigo 20 da

---

<sup>2</sup> A Instrução Normativa nº 834 da Receita Federal foi aplicada para o registro contábil dos eventos em detrimento da Legislação Societária (que deveria ter sido aplicada).



## **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Instrução CVM nº 308/99, por terem emitido Relatórios de Auditoria sem ressalva sobre as demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31.12.2010 e 31.12.2011 da ROSSI, ao deixarem de observar o disposto no item 06 da NBC TA 705 e no item A5 da NBC TA 200.

### **DA RESPONSABILIZAÇÃO**

18. Ante o exposto, a SNC propôs a responsabilização da ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S, por descumprimento ao disposto no artigo 20 da Instrução CVM nº 308/99, pois, ao realizar os trabalhos de Auditoria da ROSSI RESIDENCIAL S.A., referentes às demonstrações dos exercícios findos em 31.12.2010 e 31.12.2011, não respeitou o disposto no item 06 da NBC TA 705, aprovada pela Resolução CFC 1.232/09, e o disposto no item A5 da NBC TA 200, aprovada pela Resolução CFC 1.203/09, bem como do sócio e Responsável Técnico, JOSÉ ANDRÉ VIOLA FERREIRA, e, do ex-sócio e ex-Responsável Técnico, ALEXANDRE DE LABETTA FILHO, referente às demonstrações, respectivamente, dos exercícios de 31.12.2010 e 31.12.2011.

### **DA PROPOSTA DE CELEBRAÇÃO DE TERMO DE COMPROMISSO**

19. Devidamente intimados, os acusados apresentaram suas razões de defesa, bem como proposta conjunta de Termo de Compromisso (fls. 326 a 330), em que alegam que a aplicação dos entendimentos contábeis da CVM são supervenientes aos fatos em exame e que os ajustes feitos em 2012 pela Companhia decorreram da evolução na interpretação das regras de contabilidade aplicáveis ao setor imobiliário.

20. Assim, por entenderem que agiram com diligência e conforme as melhores práticas contábeis, bem como que a falta é de pequena gravidade e que não houve prejuízos ao mercado, os proponentes se dispõem a pagar a quantia de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) e sugerem que o valor seja direcionado à Fundação de Apoio ao Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, em prol do aprimoramento das atividades de contabilidade.



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

21. Em razão do disposto na Deliberação CVM nº 390/01 (art. 7º, §5º), a Procuradoria Federal Especializada junto à CVM – PFE-CVM apreciou os aspectos legais da proposta de Termo de Compromisso, tendo concluído pela inexistência de óbice jurídico à sua celebração (PARECER n. 00064/2016/GJU – 2/PFE-CVM/PGF/AGU e respectivos despachos às fls. 332 a 338).

### **DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DO COMITÊ DE TERMO DE COMPROMISSO**

22. O parágrafo 5º do artigo 11 da Lei n.º 6.385/76 estabelece que a CVM poderá, a seu exclusivo critério, se o interesse público permitir, suspender, em qualquer fase, o procedimento administrativo instaurado para a apuração de infrações da legislação do mercado de valores mobiliários, se o investigado ou acusado assinar Termo de Compromisso, obrigando-se a cessar a prática de atividades ou atos considerados ilícitos pela CVM e a corrigir as irregularidades apontadas, inclusive indenizando os prejuízos.

23. Ao normatizar a matéria, a CVM editou a Deliberação CVM nº 390/01, alterada pela Deliberação CVM nº 486/05, que dispõe em seu artigo 8º sobre a competência deste Comitê de Termo de Compromisso para, após ouvida a Procuradoria Federal Especializada sobre a legalidade da proposta, apresentar parecer sobre a oportunidade e conveniência na celebração do compromisso, e a adequação da proposta formulada pelos acusados, propondo ao Colegiado sua aceitação ou rejeição, tendo em vista os critérios estabelecidos no artigo 9º.

24. Por sua vez, o artigo 9º da Deliberação CVM nº 390/01, com a redação dada pela Deliberação CVM nº 486/05, estabelece como critérios a serem considerados quando da apreciação da proposta, além da oportunidade e da conveniência em sua celebração, a



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

natureza e a gravidade das infrações objeto do processo, os antecedentes dos acusados e a efetiva possibilidade de punição, no caso concreto.

25. Assim, na análise da proposta de celebração de Termo de Compromisso há que se verificar não somente o atendimento aos requisitos mínimos estabelecidos em lei, como também a conveniência e a oportunidade na solução consensual do processo administrativo. Para tanto, o Comitê apoia-se na realidade fática manifestada nos autos e nos termos da acusação, não adentrando em argumentos de defesa, à medida que o seu eventual acolhimento somente pode ser objeto de julgamento final pelo Colegiado desta Autarquia, sob pena de convolar-se o instituto em verdadeiro julgamento antecipado. Ademais, agir diferentemente caracterizaria, decerto, uma extrapolação dos estritos limites da competência deste Comitê.

26. Desta forma, considerando as características que permeiam o caso concreto e a natureza e a gravidade das questões nele contidas, entende o Comitê ser inconveniente, em qualquer cenário, a celebração de Termo de Compromisso. Na visão do Comitê, o caso em tela demanda um pronunciamento norteador por parte do Colegiado em sede de julgamento, visando a bem orientar as práticas do mercado em operações dessa natureza, especialmente a atuação dos auditores no exercício de suas atribuições, em estrita observância aos deveres e responsabilidades prescritos em lei. Não se está aqui a questionar os termos da proposta apresentada em si<sup>3</sup>, mas sim, consoante o poder discricionário que lhe é conferido pela Lei nº 6.385/76, o interesse deste órgão regulador na celebração de tal acordo.

---

<sup>3</sup> No entanto, cabe aqui registrar que a proposta conjunta apresentada foi flagrantemente desproporcional às condutas atribuídas aos acusados, bem como aos conceitos envolvidos e tutelados por esta Autarquia.



## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

### DA CONCLUSÃO

27. Em face do acima exposto, o Comitê de Termo de Compromisso propõe ao Colegiado da CVM a **REJEIÇÃO** da proposta conjunta de Termo de Compromisso apresentada por **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S, JOSÉ ANDRÉ VIOLA FERREIRA** e **ALEXANDRE DE LABETTA FILHO**.

Rio de Janeiro, 21 de junho de 2016.

ALEXANDRE PINHEIRO DOS SANTOS  
SUPERINTENDENTE GERAL

FRANCISCO JOSÉ BASTOS SANTOS  
SUPERINTENDENTE DE RELAÇÕES COM O MERCADO E  
INTERMEDIÁRIOS

MÁRIO LUIZ LEMOS  
SUPERINTENDENTE DE FISCALIZAÇÃO EXTERNA

CÉSAR DE FREITAS HENRIQUES  
GERENTE DE PROCESSOS SANCIONADORES 2

JORGE LUIS DA ROCHA ANDRADE  
GERENTE DE ACOMPANHAMENTO DE EMPRESAS 4