

MERC GROUP

THINK GROWTH. THINK MERC.

Auditoria

Auditoria de *FII* quando é obrigatória

Auditoria de FII: quando é obrigatória, o que inclui, prazo, custo e como escolher o auditor do fundo de investimento imobiliário.

NORMA BASE

Lei 8.668/1993 e Resolução
CVM 175

PÚBLICO

Fundos imobiliários

EDIÇÃO

Guia técnico

DATA

Agosto de 2026

Auditoria de FII é obrigatória porque o fundo de investimento imobiliário é um veículo regulado pela CVM, e suas demonstrações financeiras precisam ser auditadas por auditor independente registrado na Comissão. O FII é a estrutura por meio da qual investidores aplicam recursos em empreendimentos imobiliários, seja em imóveis para renda, seja em títulos do setor, com distribuição periódica de resultados aos cotistas. É a avaliação patrimonial dos imóveis e a apuração do resultado a distribuir que definem o escopo e a dificuldade do trabalho de auditoria. Este texto explica, para quem precisa contratar, quando a auditoria é exigida, o que ela inclui, quanto tempo leva e o que faz o preço variar.

Se o seu FII está em captação, prepara o encerramento do exercício ou carrega imóveis cuja avaliação move o valor da cota, a auditoria de FII da MERC atua exatamente nesse perfil de fundo imobiliário. Em um FII, a opinião do auditor se apoia na avaliação patrimonial dos imóveis, feita por laudo do administrador, e na correta apuração do lucro caixa a distribuir, dois pontos que concentram o risco do trabalho. A auditoria independente especializada em mercado financeiro é o serviço que responde a essa exigência com quem entende de imóvel, de renda e de fundos. Antes de tratar de prazo e custo, vale entender quando o trabalho é exigido e por quem.

Auditoria

Quando a auditoria é obrigatória e quem exige

A exigência vem da regulação de fundos e da própria lei que criou o veículo. O FII é regido pela Lei nº 8.668/1993 e pela Resolução CVM nº 175, com seu anexo normativo próprio, que estrutura a política de investimento, a governança, a distribuição de resultados e as obrigações de prestação de informação do fundo. Como todo fundo regulado, o FII tem suas demonstrações financeiras auditadas por auditor independente registrado na CVM, com relatório emitido dentro do calendário regulatório do fundo. A auditoria não é opção do administrador: é condição para operar, negociar cotas em bolsa e prestar contas aos cotistas.

A obrigação envolve toda a cadeia do fundo. O administrador fiduciário responde pela prestação de informações, pela contratação da auditoria e pela avaliação patrimonial dos imóveis; o gestor, quando existe, pela política de investimento e pela seleção dos ativos; e os cotistas dependem dessa informação auditada para acompanhar o valor de suas cotas e a distribuição de rendimentos. Como o FII costuma concentrar valor em poucos imóveis ou em uma carteira de títulos imobiliários, o exame de cada ativo relevante tem impacto direto no resultado do fundo.

Fundos

O que o trabalho inclui na prática

Auditar um FII é, antes de tudo, auditar a avaliação patrimonial e o resultado a distribuir. O trabalho parte da existência e da titularidade dos ativos: os imóveis registrados existem, foram efetivamente adquiridos pelo fundo, estão devidamente registrados e livres de ônus incompatíveis? Em seguida, concentra-se no ponto mais sensível: a avaliação dos imóveis a valor justo, apoiada em laudo elaborado por avaliador conforme a NBR 14.653, que é de responsabilidade do administrador, não do auditor.

P	A
Existência e titularidade	Aquisição e registro dos imóveis, matrícula e ausência de ônus incompatíveis.
Avaliação patrimonial	Laudo do avaliador, metodologia, premissas, taxa e qualificação de quem avaliou.
Receita e ocupação	Contratos de locação, linearização de receita, vacância e inadimplência.
Resultado a distribuir	Apuração do lucro caixa e cumprimento da distribuição mínima aos cotistas.
Divulgação	Demonstrações, notas explicativas e informação de carteira coerente com a avaliação.

O auditor examina criticamente o laudo de avaliação, a metodologia adotada, as premissas de rentabilidade e a taxa aplicada, e avalia a competência e a independência de quem o elaborou. Examina também o reconhecimento da receita de locação, incluindo a linearização de reajustes e carências, o tratamento da vacância e da inadimplência, e a apuração do lucro caixa que serve de base à distribuição periódica de rendimentos, ponto de atenção próprio dos fundos imobiliários. Fundos que investem em títulos imobiliários, em vez de imóveis físicos, deslocam o foco do exame para a existência, o lastro e a avaliação desses títulos.

Avaliação

Prazo típico e o que o cliente precisa entregar

O prazo depende do número de imóveis ou ativos, da complexidade das avaliações e da qualidade da informação disponível, mas segue o calendário regulatório do fundo, com o encerramento do exercício como marco principal. Em geral, o trabalho combina uma etapa de planejamento e entendimento da carteira, uma fase de execução concentrada nos ativos de maior peso e na avaliação patrimonial, e o fechamento com a emissão do relatório dentro do prazo da CVM.

P	A
Planejamento	Regulamento, política de investimento, composição da carteira e organograma do fundo.

P	A
Execução	Laudos de avaliação, matrículas, contratos de locação e relatórios de ocupação.
Fechamento	Demonstrações preliminares, notas explicativas e memória do lucro a distribuir.

A pontualidade e a organização da entrega influenciam diretamente o prazo. Fundos com laudos de avaliação prontos, contratos de locação organizados e controle de ocupação atualizado avançam mais rápido; fundos que produzem a informação sob pressão de calendário tendem a alongar o trabalho e a concentrar ajustes no fim.

Auditoria

O que faz o custo variar

Não existe preço fechado para auditoria de FII, porque o esforço varia com o perfil do fundo. O que se pode indicar com honestidade são os critérios que empurram o custo para cima ou para baixo, e é por eles, e não por um número solto, que uma proposta séria se constrói. O principal fator é a carteira: quantos imóveis ou ativos, de que tipo, com que complexidade de avaliação e de contrato. Um fundo com um único imóvel de locação estável custa menos esforço do que um com vários empreendimentos, obras em andamento ou uma carteira de títulos a examinar.

P	A
Número e tipo de ativos	A carteira tem muitos imóveis, obras em andamento ou títulos a examinar.
Complexidade da avaliação	Os laudos dependem de muitas premissas e são sensíveis a pequenas variações.
Contratos de locação	Há muitos inquilinos, carências, reajustes e cláusulas que afetam a receita.
Qualidade da informação	Laudos, matrículas e contratos chegam incompletos ou em cima da hora.
Estrutura de cotas	Há emissões, classes ou regras próprias de rateio e distribuição.

Um orçamento responsável nasce de um diagnóstico da carteira e da informação disponível, não de uma tabela fixa. Desconfie de proposta que crava um valor sem antes olhar a composição do fundo e a maturidade das avaliações.

Fundos

Como escolher o auditor

Em FII, escolher o auditor é escolher quem entende de imóvel e de renda, porque a opinião do trabalho se apoia na avaliação patrimonial e na apuração do resultado a distribuir. O primeiro critério, e o inegociável, é o registro na CVM e a habilitação para atuar no mercado, sem isso o relatório não cumpre a exigência regulatória. O segundo é a experiência real com fundos imobiliários e com avaliação de imóveis a valor justo: um auditor acostumado apenas a empresas operacionais tende a subestimar o peso do laudo e da distribuição de rendimentos.

O terceiro critério é a capacidade técnica de desafiar a avaliação. O auditor precisa saber ler um laudo conforme a NBR 14.653, questionar a metodologia e as premissas de rentabilidade, testar a sensibilidade do valor e avaliar a independência de quem o elaborou. O quarto é a especialização no mercado financeiro, que traz o vocabulário da CVM, da estrutura de cotas e da relação entre administrador, gestor e custodiante. E o quinto é a clareza da proposta: escopo, equipe, cronograma e critérios de honorário explícitos, sem promessa de número fechado antes de conhecer a carteira.

Avaliação

O que acontece se não fizer

Não auditar as demonstrações de um FII não é uma economia: é um descumprimento regulatório. O fundo fica em desconformidade com as obrigações de prestação de informação à CVM, expõe o administrador a questionamentos do supervisor e fragiliza a relação com os cotistas, que perdem a única verificação independente do valor de suas cotas e da distribuição de rendimentos. Em um veículo negociado em bolsa e apoiado em avaliações patrimoniais, a ausência de auditoria retira a camada que dá credibilidade à cota, e o custo disso, em confiança e em exposição, supera em muito o do trabalho.

Se o seu FII precisa contratar auditoria, trocar de auditor ou se preparar para o encerramento do exercício, fale com a MERC. Avaliamos a carteira, o estágio das avaliações e o calendário do fundo, e desenhamos um trabalho de auditoria à altura da complexidade dos seus ativos.

Auditoria

Perguntas frequentes

PRÓXIMO PASSO

Do requisito ao *teste* que o sustenta.

A MERC é firma de auditoria independente registrada na CVM, especializada em mercado financeiro. Estruturamos o trabalho do diagnóstico a evidência: leitura do requisito, desenho dos testes, trilha de auditoria e o relatório que sustenta a conclusão. Fale com a equipe pelo canal de contato.

SITE	www.mercgroup.com.br
CONTEÚDO	www.mercgroup.com.br/insights
E-MAIL	contato@mercgroup.com.br
TELEFONE	+55 11 98196 1447

Material técnico de apoio da MERC Group. Conteúdo de caráter informativo, sem constituir oferta de serviços a entidades para as quais a independência seja vedada. Exemplos genéricos, sem referência a instituição específica.