

Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

RELATÓRIO ANUAL DE AUDITORIA INTERNA – AUDIT - 2019



2020

Sumário

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. AUDITORIAS.....	5
3. ATIVIDADES RELACIONADAS À LEI 13.303/2016	12
4. DA PRESTAÇÃO DE CONTAS	14
5. CONCLUSÃO	18



1. INTRODUÇÃO

O Relatório de Atividades de Auditoria Interna - RAINTE 2019 visa informar sobre o cumprimento/execução dos objetivos traçados/planejados no Plano Anual de Atividades de Auditoria Interna/PAINT do ano de 2019. Cumpre mencionar que o Plano Anual de Atividades da Auditoria Interna foi elaborado com vistas a atender às diretrizes traçadas pela Controladoria Geral do Distrito Federal, Tribunal de Contas do Distrito Federal, diretrizes dos órgãos colegiados da empresa, normas internas e demais legislações aplicáveis à TERRACAP.

Além disso, objetiva desenvolver e consolidar informações para subsidiar a avaliação da Prestação de Contas Anual de 2019. Nesse sentido, o presente relatório é parte integrante da Prestação de Contas Anual – PCA do exercício de 2019 e visa atender, no que pertence à responsabilidade desta AUDIT, o disposto na Resolução nº 296/2016 e na Instrução Normativa nº 02/2016, ambas editadas pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal - TCDF.

O Planejamento dos Trabalhos da AUDIT para o exercício de 2019 foi elaborado considerando a força de trabalho, o orçamento de 2019 (custeio e investimento), as diretrizes estratégicas propostas pela Direção da Terracap, os riscos associados às áreas de interesse e o histórico de problemas levantados pelos órgãos de controle. Além disso, as atividades propostas no PAINT 2019 privilegiaram meios de reforçar os princípios a Governança Corporativa Gestão de Risco no âmbito da Terracap.

As diretrizes dos trabalhos basearam-se na materialidade, relevância e criticidade, e, por fim, no grau de eficiência dos controles internos da empresa.

O PAINT 2019, em sua essência, teve o objetivo de alinhar as atividades da Auditoria Interna com os objetivos estratégicos da Terracap. O plano abordou as atividades que a AUDIT considerou relevantes para o fortalecimento e aprimoramento da gestão das unidades internas.

Com a reestruturação, a Auditoria Interna - AUDIT passou a ser subordinada ao CONAD, sendo, portanto, desvinculada da COINT e esta, teve incluída em sua estrutura atividades de governança, compliance e gestão de riscos atuando de forma integrada e complementar no auxílio à gestão da Terracap.

É relevante mencionar que no momento em que o plano foi elaborado, a Auditoria Interna da Terracap já estava subordinada ao Conselho de Administração – CONAD, sob a supervisão do Comitê de Auditoria – COAUD. Ressalta-se que o referido Comitê é concebido como uma parte essencial no processo de supervisão, atuando em nome do conselho de administração, a fim de verificar a integridade dos controles e procedimentos internos da gestão, para proteger os interesses dos acionistas e demais partes interessadas.

Dessa forma, diante da nova composição estrutural das diversas unidades da TERRACAP, o plano de auditoria em comento delineou as principais atividades executadas pela AUDIT em 2019, a saber:

- Realização de auditorias nas áreas críticas da empresa com o intuito de avaliar os controles primários dos processos e procedimentos relativos aos serviços de tecnologia da informação, à reintegração de posse administrativa e judicial e aos serviços jurídicos;
- Atividades administrativas e de gestão da própria AUDIT, compreendidas como as atividades realizadas pelo chefe de divisão;
- Monitoramento dos planos de ação, visando acompanhar os resultados das auditorias realizadas na Terracap originárias de trabalhos internos;
- Monitoramento dos planos de ação, visando acompanhar os resultados das auditorias realizadas na Terracap originárias de trabalhos externos (TCDF, CGDF, Auditoria independente);
- Acompanhamento/atendimento de diligências, que compreendem a análise da demanda do órgão externo, encaminhamento à área Interna responsável, análise da adequabilidade das respostas, bem como a elaboração da resposta aos órgãos externos Atividades de PADs, sindicâncias e TCEs;

2. AUDITORIAS

No que tange às auditorias internas, o PAINT 2019 previu a realização de auditorias internas operacionais, todas com criticidades e relevâncias altas para a empresa.

De acordo com critérios orçamentários e estratégicos, foram definidas as áreas críticas para o ano: cartas de crédito, passivo ambiental; depósitos judiciais. Assim, a tabela a seguir mostra o andamento das auditorias previstas:

Processo	Auditoria	Resultado
1) 00111-00004531/2019-88	Auditoria Operacional – Avaliação dos controles primários no que se refere aos processos e procedimentos relativos a emissão de cartas de crédito	Auditoria concluída com recomendações de melhorias nas rotinas e controles internos inerentes à matéria. A Auditoria Interna recebe constantemente retorno das unidades envolvidas e faz aferição das providências implementadas a partir das recomendações tecidas.

2) 00111-00004792/2019-06	Auditoria Operacional – Avaliação dos controles primários no que se refere aos processos e procedimentos relativos ao passivo ambiental.	Auditoria concluída com recomendações de melhorias nas rotinas e controles internos inerentes à matéria. A Auditoria Interna recebeu retorno das unidades envolvidas e sugeriu encaminhamentos para aperfeiçoamento do processo em tela.
3) 00111-00004701/2019-24	Auditoria Operacional – Avaliação dos controles primários no que se refere aos processos e procedimentos relativos aos depósitos judiciais.	Auditoria concluída. A Auditoria Interna recebeu manifestações das áreas e acompanha novos desdobramentos.

DETALHAMENTO DA AUDITORIA 1

1) Processo nº 00111-00004531/2019-88 - Auditoria Operacional – Avaliação dos controles primários no que se refere aos processos e procedimentos relativos a emissão de cartas de crédito

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Verificar as fragilidades de controle e gerenciamento das certidões emitidas;

Verificar a instrução processual sem uniformidade e padrão;

Análise acerca da ausência de norma específica tratando de certidão de crédito;
Verificar a Instrução processual - FRAGILIDADES NA INSTRUÇÃO
PROCESSUAL

DESENVOLVIMENTO – ACOMPANHAMENTO DAS PROVIDÊNCIAS

Efetuada auditoria especial envolvendo os procedimentos de emissão e utilização de certidões de crédito por parte da TERRACAP, verificou-se, em apertada síntese, que os procedimentos carecem de maior controle e padronização.

Não há uniformidade nem unicidade normativa e, tampouco, padrão de instrução processual. Há situações de emissão e transferência de certidões sem deliberação prévia da DIRET. Certidões emitidas em face de acordos judiciais em condições desfavoráveis à TERRACAP por vezes expressavam, por decisão de Diretoria, premissas e condições específicas.

O controle de emissão e utilização é frágil, baseado simplesmente em planilha excel elaborada no âmbito da DIRAF. O Sistema GAI não registra a utilização das certidões nas quitações ou amortizações de débitos. Por vezes a emissão ou a utilização das certidões não são encaminhadas à contabilidade para os registros apropriados.

A partir dos exames realizados, estabeleceu-se plano de providências, com vistas ao atendimento das seguintes recomendações constantes do Processo 00111-00004531/2019-88.

O controle acerca das demandas consta do processo SEI 00111-00004531/2019-88, muito embora alguns avanços possam ser listados:

A CODIN/DIRES informou que no dia 05/12/2019 a primeira versão do projeto CCT(Controle de Certidões de Crédito) subiu para o ambiente de produção. Tal versão engloba as funcionalidades de cadastro, utilização e transferência de certidões de crédito. A segunda versão do projeto engloba o desenvolvimento de relatórios de gestão e está planejada para ser entregue no próximo ano.



Informou-se que já está na fase de levantamento de requisitos a funcionalidade de integração do CCT com o GAI. Essa funcionalidade levará em consideração não apenas as baixas manuais motivadas por certidões de crédito, mas também as derivadas de acordos judiciais, complementos de entrada, entre outros.

A DIRAF informou que todas as ações foram tomadas, a fim de dar transparência e melhorar o controle das certidões de crédito.

O Grupo de Trabalho emitiu o Relatório específico e a norma de certidões de crédito está em fase final de elaboração em processo específico (00111-00005159/2019-27).

Por fim, consta que o sistema elaborado para armazenar esse controle já está em funcionamento.

DETALHAMENTO DA AUDITORIA 2

2) Processo nº 00111-00004792/2019-06 – Auditoria Operacional de Avaliação dos controles primários no que se refere aos processos e procedimentos relativos ao passivo ambiental:

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

Verificar os controles das atividades a serem desenvolvidas pelo Núcleo de Análise Ambiental – NUAMB e do Núcleo de Licenciamento, Acompanhamento e Monitoramento Ambiental – NULIC;

Verificar se há existem rotinas de análise multidisciplinar do meio ambiente, bem como de vistorias periódicas, que, por sua vez, possam fornecer informações ambientais preliminares para os estudos de parcelamento e ocupação do solo;

Verificar quais procedimentos preliminares são adotados para: c1) subsidiar a elaboração de termos de referência; c2) solicitações especificações técnicas; e c3) contratação de estudos ambientais;

Verificar os controles primários realizados em relação à documentos técnicos, como: autorizações de exploração de recursos naturais, termos de compromisso e ajustamento de conduta, laudos, perícias técnicas e pareceres técnicos na área ambiental e demais documentos relacionados;

Verificar os processos relacionados à exploração de recursos naturais e interferências ambientais em áreas da Terracap;

Verificar a atualização de cadastro de imóveis da TERRACAP. Caso haja esta sistemática de atualização, verificar se está ocorrendo de forma efetiva.

Verificar o cadastro das unidades de conservação, parques ecológicos, estudos ambientais, planos de manejo, zoneamentos ambientais e outros documentos assemelhados;

Verificar as medidas mitigadoras dos impactos ambientais nas áreas dos empreendimentos da Terracap, bem como o registro/formalização de estudos e projetos ambientais junto aos Órgãos Competentes;

Verificar as obrigações, os direitos e os deveres assumidos em contratos, convênios e planos ambientais;

Verificar a existência e a adequação dos sistemas de controle de imóveis com risco ambiental - Mapeamento;

Averiguar os procedimentos de identificação de imóveis que apresentam riscos ambientais;

Verificar se existem imóveis não registrados e/ou com registro desatualizados.

DESENVOLVIMENTO – ACOMPANHAMENTO DAS PROVIDÊNCIAS

Até a instituição desta auditoria os controles estavam em fase de desenvolvimento pela CPLAM. A efetivação das novas medidas, tanto aquelas decorrentes de revisão regimental, quanto à normatização de processos internos intra e intersetoriais, passou a se dar no decorrer das atividades pertinentes ao objeto avaliado.



Importa destacar que devido à materialidade e relevância das demandas, foi criada Unidade dentro do Setor Jurídico desta Companhia com vistas a agilizar com acuidade o tratamento do Passivo Ambiental, ULIM, que passou a ser regulamentada apenas no novo Regimento Interno (2020), que anteriormente se dividia, sem regulamentação e controle, entre GEMAM e DIJUR, causando eventos relevantes ao regular andamento dos processos e incorrendo em punições pecuniárias relevantes.

Ademais, o acompanhamento das notificações e processos é realizado por meio de planilhas Excel, sem demais formalidades, o que invariavelmente é passível de gerar duplicidade de informações, ausência de atualização das movimentações e retrabalho. A tramitação das notificações tem seu início no protocolo, onde sem demais critérios eram direcionadas à GEMAM e à DIJUR, o lapso temporal até da identificação da área pertinente à providência ocasiona perdas de prazos, somando mais sanções pecuniárias à Terracap.

Diante da premência de desenvolvimento de empreendimentos, foram aceitas condicionantes inviáveis, tendo sido observado, inclusive, a incumbência de obrigações que extrapolam a competência desta Companhia. Diante desse quadro, elaborou-se fluxo que viabilize uma rotina de segurança aos projetos.

DETALHAMENTO DA AUDITORIA 3

3) Processo nº 00111-00004701/2019-24 - Auditoria Operacional – Avaliação dos controles primários no que se refere aos processos e procedimentos relativos aos depósitos judiciais.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Verificar a existência dos controles dos depósitos judiciais realizados pela Terracap.

Identificar o volume de depósitos judiciais processados pelo setor financeiro da Terracap.

Identificar o volume de depósitos judiciais registrados na contabilidade da

Terracap.

Investigar a atuação dos setores jurídico, financeiro e contábil da Terracap no processo de controle dos depósitos judiciais.

Investigar a natureza de depósitos judiciais selecionados.

DESENVOLVIMENTO – ACOMPANHAMENTO DAS PROVIDÊNCIAS

Inicialmente, destaca-se que em face do excesso de demandas e a necessidade de maiores cuidados, foi criado o Núcleo de Estudos e Suporte Técnico ao Jurídico – CESUT, tendo como uma das atribuições a revisão e acompanhamento de pagamentos onde a Terracap figure como autora, ré ou interessada.

Neste íterim, após diversos ajustes no decorrer da presente auditoria, os procedimentos de controle dos processos estavam em transição do sistema WebProcess para adaptação e efetivação de software mais aprimorado no tratamento das questões jurídicas, o sistema HOPE, onde pudesse propiciar controle mais efetivo dos pagamentos realizados e facilitação da comunicação entre as Unidades relacionadas.

Ainda assim, a DIRAF, CESUT e CPLAM, estavam em vias de aprimoramentos de normativos para melhor comunicação entre as Unidades, com vias de diminuição de ruídos na comunicação intersetorial, eliminação de retrabalho e efetivo cumprimento dos prazos.

Ressalte-se que o procedimento de controle anterior, realizado em planilhas Excel, e ainda em transição, denota escassa formalidade, ocasionando por algumas vezes, em inserção de informações equivocadas ou intempestivas, gerando, inclusive as penhoras de valores em contas essenciais ao regular desenvolvimento de atividades da Terracap, devido alguns descumprimentos de prazos.

Não obstante, tais descumprimentos ocorrem principalmente em demandas que carecem de urgente liberação de valores de grandes somas, que, em face da imprevisibilidade da despesa no orçamento corrente, se faz necessário a alocação de receita extraorçamentária, precisando para tanto, do aval do Diretor Financeiro, o que usualmente não ocorre de forma imediata.

Além da comunicação ruidosa e sem formalidades, as comunicações ao Setor Contábil se mostraram prejudicadas e postergadas, o que ocasionou, após diversas análises, a percepção de que demandas já há muito cumpridas, não haviam sido atualizadas e constavam em aberto para movimentações e baixa.

3. ATIVIDADES RELACIONADAS À LEI 13.303/2016

O PAINT 2019 considerou a edição da Lei 13.303/2016 que dentre outras inovações no âmbito da gestão pública, determinou que as empresas públicas devem observar em suas práticas de governança corporativa regras de transparência, gestão de riscos, compliance e controle interno, com o objetivo de tornar a gestão o mais eficiente e eficaz no uso dos recursos, com compromisso social e sustentabilidade econômica e ambiental.

A título adicional, cumpre mencionar que com a reestruturação da Empresa, a Auditoria Interna - AUDIT passou a ser subordinada ao CONAD, sendo desvinculada da COINT. Diante da reestruturação decorrente da Lei, foi iniciada em 2017 e teve continuidade em 2018 e 2019, a ação relacionada ao gerenciamento de riscos, com a aprovação e publicação da Política de Gestão de Riscos, conforme a Decisão nº 564, em 05/09/2017, da Diretoria Colegiada, gerando a Norma Organizacional 1.7.6-A. Esse processo é supervisionado pela AUDIT.

A Política de Gestão de Riscos define como elementos estruturantes da Gestão de Riscos da Terracap a Política de Gestão de Riscos, o Comitê de Gestão de Riscos, e o Processo de Gestão de Riscos e Controle. Segundo a referida norma, como referência técnica para a gestão de riscos, será adotada a norma ABNT NBR ISO 31000:2009, agregada ao COSO 2013 – Controles Internos – Estrutura Integrada. Assim, em 2018, foi criada a unidade orgânica Divisão de Gestão de Riscos e Segurança Institucional, a qual tem competência para implementar, no âmbito da Terracap, as atividades relacionadas à Gestão de Riscos na empresa.

O Comitê de Gestão de Riscos, que tem suas atribuições definidas pela Política de Gestão de Riscos, foi constituído em 2018, por meio da Portaria nº 168/2018 – PRESI, de 24 de agosto de 2018, com o objetivo de acompanhar a gestão integrada de riscos, validando e revisando periodicamente a matriz de riscos das empresas, bem como a sua estrutura de controles internos e as ações tomadas para minimizar a ocorrência de eventos que comprometam a realização de seus objetivos; promover assuntos estratégicos e operacionais no processo de gestão de riscos; levar ao conhecimento das Diretorias Executivas as análises dos riscos

priorizados para apoiar a tomada de decisão. O referido comitê, conta com representantes da Divisão de Gestão de Riscos e Segurança Institucional (coordenando o comitê), de cada unidade da Presidência, bem como de cada Diretoria.

Incumbiu-se, também, em conjunto com as demais unidades de Controle da TERRACAP, da promoção de oficinas informativas, inicialmente para os gerentes da Companhia, a respeito das inovações da Lei nº 13.303/16, notadamente às relacionadas à governança corporativa e às funções de compliance, gestão de riscos e correição.

Foram elaborados documentos de governança exigidos pela Lei 13.3013/16, entre os quais a Carta Anual de Políticas Públicas e Governança Corporativa, Política de Porta Vozes, Política de Distribuição de Dividendos e a Política de Transações com Partes Relacionadas, bem assim ao Manual Interno ou política de Compliance da Companhia, os quais são supervisionados pela AUDIT.

Assim, em resumo, a Terracap já adotou as seguintes medidas previstas na lei 13.303:

- Reforma do Estatuto e Regimento Interno
- Código de Conduta e Integridade
- Política de Gestão de Riscos
- Comissão de Ética
- Reforma do Manual de PAD e Sindicância
- Transparência Ativa (100% de atendimento)
- Criação e implantação de área responsável pela gestão de riscos, governança e compliance
- Criação e implantação do Comitê de Auditoria Estatutário
- Criação e implantação do Comitê de Elegibilidade Estatutário
- Instituição de Comitê Estatutário
- Instituição de Comitê de Auditoria



4. DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

Assuntos abordados por Auditores Independentes

A avaliação do 1º trimestre de 2019, realizada pela empresa de auditoria independente, Maciel Auditores S/S, apresentou recomendações. Os relatórios foram incluídos no processo SEI nº 00111-00007091/2019-11, direcionado às diretorias envolvidas, conforme Despacho SEI nº 24542847 elaborado em 01/07/2019, para providências e manifestações.

A avaliação do 2º trimestre de 2019, da mesma foi realizada pela empresa de auditoria independente, Maciel Auditores S/S, apresentou recomendações. Os relatórios foram incluídos nos processos SEI nº 00111-00009927-2019-11, 00111-00009931-2019-80 e 00111-00010632/2019-98, também direcionado às diretorias envolvidas, conforme Despachos SEI nº 29286557, 29287628, 29288756, 28555799 e 28553480, para providências e manifestações.

Da mesma forma, as avaliações do 3º trimestre de 2019, também realizadas pela empresa de auditoria independente Maciel Auditores S/S, apresentaram recomendações, as quais estão sendo objeto de tratamento junto aos setores competentes com vistas ao saneamento das impropriedades constatadas nos processos nº 00111-00012895/2019-31, 00111-00013000/2019-86 e 00111-00012984/2019-88.

A Terracap, por meio da Auditoria Interna – AUDIT, vem acompanhando sistematicamente as ações necessárias para solucionar as recomendações apontadas pela Auditoria Independente com impacto na gestão da empresa.

Quanto aos principais temas abordados, com impacto nos Demonstrativos, os pontos de atenção observados pela Auditoria Independente ao longo de 2019, foram os seguintes:

1. PROVISÃO PARA DEVEDORES DE LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA: ainda no 1º Trimestre fora recomendada a constituição de relatório que demonstre de forma analítica todos os registros que compõem o saldo registrado na contabilidade. A Realização estudo para criação de uma matriz de registro da PECLD, para que seja apurada de forma efetiva a estimativa de perdas para exercício corrente conforme a Resolução CMN nº 2.682/99, bem como para atendimento às normas contábeis.

Análise: Ao longo do ano foram promovidos diversos ajustes nos critérios para definição dos parâmetros de constituição da PCLD. O último ajuste realizado foi uma correção para a perfeita adequação aos critérios da Resolução nº 2682/99, no que tange a inclusão de parcelas vincendas das alienações, bem como as alienações ajuizadas. Considerando que a alteração deste critério teria o condão de impactar financeiramente outros exercícios, a GECOT foi orientada a promover a reapresentação de 2017 e 2018. Os ajustes foram realizados pela GEARI e informados à GECOT e, após análise

e validação pela Auditoria independente, foram ajustados nas demonstrações financeiras, por meio de reapresentação nos anos de 2017 e 2018 e em 2019 já com os ajustes realizados.

A empresa utiliza como principal parâmetro para cálculo da PCLD a Resolução n. 2.682/1999, do Banco Central. Foi identificado que não estava sendo considerado o valor da operação na base de cálculo da provisão, somente as parcelas vencidas. Com isso, devido à materialidade dos valores envolvidos, em conformidade com o CPC 23, a Terracap ajustou o critério em 2019 e reapresentou seus demonstrativos de 2018 e 2017, com os devidos ajustes.

Com a metodologia implementada, o valor da PCLD, em 31 de dezembro de 2019, é de R\$ 369.793.527. Os lançamentos contábeis que envolvem as contas desse subgrupo levam em consideração dispositivos da NBG TG 48.

Descrição	2019	2018
		Reapresentado
PCLD - Vendas	292.671.283	327.311.712
PCLD - Taxas	77.122.243	78.586.605
TOTAL	369.793.526	405.898.317

2. **PROVISÃO PARA PERDAS JUDICIAIS:** a Terracap implantou um novo sistema de apoio jurídico que permitiu maior confiabilidade na análise de risco de ações judiciais.

Análise: Nesta linha, em 2019 os advogados da empresa revisaram todos os processos da carteira judicial da Terracap, atualizando os valores e a taxa de risco de acordo com as publicações relevantes do processo. Foi realizado um trabalho de verificação que constatou que parte do aumento da provisão, no valor de R\$ 285.747.537, foi em decorrência de fatos ocorridos anteriormente a 2019, apesar de a análise do advogado ter sido realizada somente em 2019, razão pela qual também foi reapresentado, em 2018, em conformidade com o CPC 23.

3. **DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE:** O principal valor deste grupo se refere a custo de IPTU a apropriar, não tendo sido apresentado o controle analítico deste valor. A recomendação foi no sentido de elaborar relatório com todos os pagamentos de IPTU, informando unidade, competência, e qual situação da

unidade, para melhor controle das informações analisadas. Rever a situação dos imóveis cedidos, a fim de ter seus custos de funcionamento pagos pelos devidos órgãos gestores das unidades.

Análise: Referida recomendação demandou providências de diversos setores da empresa na busca de limitar os imóveis cuja responsabilidade pelo pagamento dos impostos IPTU/TLP seja de responsabilidade da Terracap. Com a perda da isenção no ano de 2016, empresa passou a se responsabilizar pelo pagamento do referido imposto sobre imóveis que estavam em estoque, portanto, sem comercialização. Todavia, existem situações em que imóveis que constam em estoque, porém já tiveram comercialização em procedimento licitatório ou foram doados ao DF.

Buscando compreender a conta *Despesas Pagas Antecipadamente* procedeu-se a depuração da rubricam, para fins de evidenciação, conforme abaixo:

Descrição	2019	2018
Despesas Antecipadas	94.664	139.387
Custos a Apropriar	386.568.792	76.432.035
Gastos a Apropriar - Alienação Fiduciária - Leilão	8.692.095	10.199.889
IPTU a Apropriar	377.876.697	66.232.145

A conta de Despesas Antecipadas registra seguros, assinaturas de periódicos, e licenças de softwares que a Terracap contrata.

A conta de Custos Antecipados registra custos relacionados a imóveis retomados, decorrentes de alienação fiduciária, e que serão incorporados ao custo do imóvel após a realização do Leilão.

Também compõe a conta a parcela controversa dos parcelamentos de IPTUs que serão apropriados mensalmente, pela Terracap, conforme forem sendo realizados e reconhecidamente de responsabilidade da Companhia, transferindo os valores desta conta ao custo dos estoques correspondentes.

4. **PIS E COFINS:** Crédito proveniente de energia elétrica – Demanda Contratada, a recomendação foi no sentido de corrigir a forma de constituição do crédito que vinha sendo adotada para que não fosse considerada na sua base o valor da “Demanda Contratada” e ao mesmo tempo constituir o crédito para utilização com base em outros próprios da empresa, tal como a Torre de TV Digital.

Análise: de acordo com informação da GECOT os ajustes para constituição do crédito foram ajustas a partir da competência de dezembro de 2019.

5. CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS DIFERIDOS A LONGO PRAZO: A auditoria independente verificou que a Terracap apresenta em seu ativo fiscal diferido saldos de tributos não considerados como lucro tributário futuro. A recomendação foi no sentido de verificar a possibilidade de baixa ou recuperação, e também se a TERRACAP efetuou o estudo de viabilidade.

Análise: de acordo com a DIRAF/GECOT seria observada a recomendação feita, verificando, após submissão à Diretoria, a possibilidade de baixa ou recuperação dos valores.

6. INVESTIMENTOS, IMOBILIZADO, INTANGÍVEL: A auditoria independente aponta divergência de valores entre saldo contábil e relatório patrimonial. Recomendou-se a análise individual das diferenças apontadas, identificando as distorções de critérios e passando a utilizar apenas um critério, a fim de mitigar erros ficando a contabilidade suportada por documentação fidedigna, aponta a utilização de metodologia diferente entre o setor patrimonial e o contábil.

Análise: De acordo com andamento do processo GECOT e GELOG trabalharam nos relatórios desde o primeiro apontamento da auditoria independente, realizando acertos no sistema de patrimônio para demonstrar corretamente os valores apresentados nas demonstrações contábeis, e que a contratação de Sistema Integrado de Gestão Empresarial – ERP, resolveria as discrepâncias demonstradas.

7. PROVISÃO PARA 13º SALÁRIO, FÉRIAS E ENCARGOS: alertou quanto a possibilidade de erros e omissões no lançamento das informações referente as férias que está sendo realizada por meio de procedimento manual, recomendando a a viabilidade para a geração das informações de forma digital, e transferi-las on line por meio da integração entre áreas por Sistema ERP. A mesma deficiência sistêmica foi apontada pela Auditoria independente em relação as atividades da Gerência financeira, gestão do patrimônio pela Gerencia de Logística e integração das informações contábeis pela Gerência de Contabilidade.

Análise: Ainda no primeiro trimestre a empresa, em procedimento conduzido pela Coordenação de Informática, iniciou os procedimentos para definição do modelo e necessidades a serem requeridas pelas áreas afins para contratação de sistema ERP, promoveu a elaboração de Termo de Referência, encontrando-se na fase de cotação de preço.

8. PROVISÃO DE CONTINGENCIAMENTO DE AÇÕES JUDICIAIS: questão que levantou grande discussão no fechamento das contas do ano de 2018. Com a finalização do procedimento instalação do sistema HOPE no final do ano 2018, procedeu-se a fase de saneamento dos processos judiciais no ano de 2019. No mês de novembro, o montante contingenciável chegou ao valor aproximado de R\$730 milhões. Após consulta formal a Auditoria Independente quanto a possibilidade de reapresentação das contas de 2018 de sorte a segregar a variação para obedecer ao

período de ocorrência do fato contábil. Em resposta a Gerência de Contabilidade foi orientada a promover a reapresentação de 2018.

Análise: Diante da orientação o órgão jurídico procedeu a revisão dos ajustes de sorte identificar a época das decisões judiciais que justificaram a classificação de cada feito judicial, encaminhando a informação à Gerência de Contabilidade para as devidas providências.

Dessa forma, a Companhia busca constituir provisões em montante suficiente para cobrir as perdas consideradas prováveis e para as quais uma estimativa confiável possa ser realizada.

Por fim, em 31 de dezembro de 2019, o valor total reconhecido como Provisão para Perdas Judiciais é de R\$ 530.315.092. Esse valor é composto por processos judiciais de natureza trabalhista, cível, fiscal, ambiental e outros. O aumento relevante na conta se deu devido ao trabalho de atualização do risco de perda que foi realizado em 2019. Os lançamentos contábeis que envolvem as contas dessa natureza levam em consideração, para o seu registro, os dispositivos da NBR 25 (R2).

5. CONCLUSÃO

Diante do exposto, verificam-se relevantes avanços na atuação da Auditoria Interna da Terracap, cujos desenvolvimentos trouxeram aperfeiçoamento tanto na gestão interna das áreas quanto no processo de monitoramento e fiscalização das áreas finalísticas da empresa. Em 2019, a AUDIT auxiliou na implementação de reformas estruturais e significativas que alteraram áreas e políticas internas e que contribuíram para melhoria contínua dos controles internos e governança na Terracap.

Cabe registrar que as mudanças organizacionais da Auditoria Interna não estavam previstas no PAINT 2019, o que fez alterar planejamentos e prioridades.

Registra-se ainda o trabalho extenso para adaptar a Terracap à Lei 13.303/2016 que determinou a adoção de regras, estruturas e práticas de gestão de risco e controle interno sobre as ações de seus administradores e empregados pela atuação contínua do controle interno, pela verificação do cumprimento das obrigações e de gestão de riscos.



Verificam-se relevantes avanços no trabalho da Auditoria Interna, cujos desenvolvimentos representaram melhorias tanto na gestão interna das áreas quanto no processo de monitoramento e fiscalização das áreas finalísticas da empresa.

A Auditoria independente emitiu seu parecer pela aprovação com ressalva, corroborando o avanço no cumprimento integral do Plano de Providências Permanente e a melhorias de gestão da Terracap observada nos últimos exercícios. A Auditoria Independente ressaltou o registro constante da conta “ Ativos Fiscais Diferidos” conforme abaixo:

“Ativos Fiscais Diferidos

Em 31 de dezembro de 2019, conforme Nota Explicativa Nº 14, a Terracap apresentou o montante de R\$ 70.326.245 a título de Ativos Fiscais Diferidos, no Ativo Não Circulante. Conforme preceitua a NBC TG 32 (R4) – TRIBUTOS SOBRE O LUCRO, a entidade deve divulgar o valor do ativo fiscal diferido e a natureza da evidência que comprova o seu reconhecimento, quando a utilização do ativo fiscal diferido depende de lucros futuros tributáveis futuros superiores aos lucros advindos da reversão de diferenças temporárias tributáveis existentes. O valor contábil do ativo fiscal diferido deve ser revisado ao final de cada período de reporte e a entidade deve reduzir o valor contábil do ativo fiscal diferido na medida em que não seja mais provável que lucro tributável suficiente estará disponível para permitir que o benefício de parte ou de todo aquele ativo fiscal diferido possa ser utilizado.

A Terracap não apresentou estudo formal de viabilidade que demonstre a provável ocorrência de lucros futuros suficientes para compensar os prejuízos acumulados e utilização de créditos tributários existentes na rubrica, conforme determina a NBC TG 32 (R4). Não obtivemos evidências apropriadas e suficientes para assegurarmos o saldo contábil do Ativo Fiscal Diferido nas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019.”

Desse modo, diante dos fatos apresentados, e com base na documentação e pareceres acostados aos autos, principalmente da Auditoria Independente, a Auditoria Interna opina pela regularidade sem ressalva quanto ao processo da prestação de contas e, em relação às demonstrações financeiras mencionadas, registre-se a aprovação com ressalva quanto ao Ativo Diferido, destacando ainda a necessidade de continuidade no esforço de aprimoramento da gestão, em especial:



CONTAS A RECEBER

A conta “Governo do DF – Concessão do Estádio Nacional” no valor de R\$28.000.000,00 refere-se a concessão do Complexo Desportivo de Brasília ao DF.

De acordo com o Termo de Cessão o cessionário se obrigaria a arcar com encargos civis, administrativos e tributários, custos de seguro, manutenção e conservação, e demais encargos que se mostrarem necessários para uso ou melhorias da área objeto da cessão.

Todavia existem despesas do período da concessão que não estavam sendo atualizadas com o fim de serem incluídas no processo de cobrança.

DINEG e DIRAF se manifestaram nos autos do processo nº00002-00004743/2018-30, para que fossem classificadas todas as despesas incidentes sobre o imóvel, com envio dos autos ao Jurídico para permitir análise jurídica que permita esta Empresa a ter recolhido os valores decorrentes do Termo de Cessão.

A COJUR emitiu Parecer 92 (ID 36397246) no qual entende que a prescrição teria sido interrompida tanto em 15 de junho de 2018, quando esta empresa pública deu início pela via administrativa por meio do Ofício nº 69/2018- GABIN/TERRACAP, da cobrança do débito, quanto pelo fato de o cessionário (GDF), ao ser oficialmente instado a se manifestar sobre o reconhecimento do débito, ter instituído Grupo de Trabalho para tratar do assunto.

Todavia, referido parecer não apresentou solução mais efetiva para recebimento do débito, limitando-se a sugerir o retorno dos autos administrativos à DIRAF, para prosseguimento da cobrança do débito em questão na forma administrativa, com reiteração dos termos do Ofício nº 069/2018- GABIN/TERRACAP.

Diante disso, esta AUDIT, nos autos do processo de monitoramento 00111-00007091/2019-11 sugeriu que a discussão da matéria fosse levada ao âmbito da Diretoria Colegiada visando a adoção de medida mais efetiva para recebimento do débito. Dada a materialidade do tema o assunto ficará em monitoramento.

CONTRATAÇÃO DE SISTEMA DE GESTÃO EMPRESARIAL – ERP

Ao longo do ano, em todas as análises trimestrais recebidas foram apontadas recomendações cuja solução perpassa pela contratação de sistema de gestão empresarial, tido como facilitador das trocas de informações entre as áreas de recursos humanos, orçamento, compras, finanças, fiscal e contábil.

Nessa linha, referido sistema é apontado como solução para problemas identificados pela Auditoria Independente tais como: Provisão para 13º salário, férias e encargos, diminuição nas fragilidades das informações da área financeira, aumento da sintonia entre as informações na área de patrimônio e contabilidade, redução das divergências entre saldo contábil e contas a pagar, disponibilização de relatórios de controle e integração dos sistemas.

A DIRAF e a Coordenação de Informática iniciaram ainda no primeiro trimestre os procedimentos administrativos para a aquisição do sistema, atualmente e fase de cotação de preços, procedimento que permanecerá em monitoramento por esta AUDIT.

JUROS E DIVIDENDOS A PAGAR

Em 31/12/2018 a conta apresentava saldo de R\$1.145.765.774,43, rubrica que representa os rendimentos a distribuir entre os acionistas sob a forma de dividendos e pagamentos de juros sobre capital próprio. Houve recomendação por parte da Auditoria Independente para que fosse realizada pelos órgãos competentes Assembleia a fim de aprovar a destinação destes dividendos e cálculos de juros sobre capital próprio, avaliando a possibilidade para aumento de Capital Social da empresa, visto que a conta contábil apresenta um saldo elevado de períodos anteriores.

O assunto está sendo tratado nos autos do processo n 0111-002228/2014, uma vez que há divergências quanto a integralização do capital por parte do acionista União. Nessa linha, a solução apontada foi Chamamento da União para integralizar o capital como acionista da Terracap, na forma prevista na Lei n.º 6.404/76.

O Edital foi publicado em 18/10/2019, com prazo de 189 dias para atendimento da solicitação. Novamente, em razão da relevância do tema o assunto deverá permanecer em monitoramento.

BIOTIC

A Auditoria Independente recomendou a conciliação, mensal, das contas da BIOTIC a fim de manter os registros dos lançamentos das despesas pagas pela Terracap de forma tempestiva, evitando decisões equivocadas por parte da diretoria devido a interpretações incorretas.



Considerando que a BIOTIC é subsidiária integral da Terracap, dependendo ainda, exclusivamente dos repasses de recursos feitos pela controladora, sugere-se atenção a este ponto.

DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE

A grande materialidade deste tema está no pagamento de IPTU sobre imóveis em estoque, em razão da retirada da imunidade que a Terracap detinha até 2016.

A Auditoria Independente apontou falta de controle analítico dos valores pagos, bem como existência de pagamento de IPTU de unidades imobiliárias cedidas a órgãos públicos.

Em razão do volume de imóveis em estoque, do montante a ser pago, além da necessidade de depuração do cadastro interno de imóveis em relação ao cadastro de imóveis em poder da Secretaria de Fazenda do DF, há necessidade de atenção e monitoramento.

PROVISÃO PARA DEVEDORES DE LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA

Conforme já informado, ao longo do ano foram promovidos diversos ajustes nos critérios para definição dos parâmetros de constituição da PCLD. O último ajuste realizado foi uma correção para a perfeita adequação aos critérios da Resolução nº 2682/99.

Considerando que a alteração deste critério teria o condão de impactar financeiramente outros exercícios, justifica-se atenção maior sobre o tema.

PROVISÃO DE CONTINGENCIAMENTO DE AÇÕES JUDICIAIS

Após a finalização do procedimento instalação do sistema HOPE no final do ano 2018, e o saneamento dos processos judiciais no ano de 2019, o ano de 2020 será o primeiro em que a rotina será testada.

Diante da materialidade envolvida, o ponto merece atenção constante.

CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS DIFERIDOS A LONGO PRAZO

A Auditoria Interna apontou que a Terracap tem em seu ativo fiscal diferido valor próximo de R\$70 milhões, decorrentes de provisão de crédito de IRPJ e CSLL, em relação aos

quais a Companhia não teria elementos consistentes que indiquem a possibilidade de lucro tributário futuro.

Assim, recomendou que fosse avaliada a possibilidade de baixa ou de recuperação ou de baixa dos registros, além da realização de estudo de viabilidade.

Considerando que este apontamento tem uma materialidade relevante, que fora objeto de ressalva, além de ter sido apresentado no terceiro trimestre, não havendo tempo hábil para avaliação completa por parte da empresa, sugere-se atenção permanente sobre o assunto.

Acerca dos trabalhos realizados pela AUDIT e as áreas críticas detectadas e monitoradas, as recomendações alcançaram os seguintes temas:

PASSIVO AMBIENTAL

A realização da Auditoria identificou falta de pontos de controle sobre o passivo ambiental da empresa, passivo que decorre em grande parte da atividade imobiliária.

É preciso acompanhamento mais minucioso das notificações e dos processos relacionados ao tema com fim de evitar duplicidade de informações, ausência de atualização das movimentações e retrabalho.

Também foi detectada fragilidade na tramitação das notificações de infração ambiental cujo lapso temporal até da identificação da área pertinente à providência ocasiona perdas de prazos, somando mais sanções pecuniárias à Terracap.

Há que se destacar a necessidade de maior atenção aos processos de formação e de aceitação de condicionantes ambientais de novos empreendimentos, uma vez que foram aceitas condicionantes inviáveis, tendo sido observado, inclusive, a incumbência de obrigações que extrapolam a competência desta Companhia.

Diante desse quadro, sugeriu-se a elaboração de fluxo que viabilize uma rotina de segurança aos projetos.

Considerando que este tema tem relação com a principal atividade da empresa sugere-se a monitoramento contínuo desse tema.

CERTIDÕES DE CRÉDITO.

A Auditoria Especial verificou-se, em apertada síntese, que os procedimentos de emissão das Cartas de Crédito careciam de maior controle e padronização.

O controle de emissão e utilização é frágil, baseado simplesmente em planilha Excel elaborada no âmbito da DIRAF. O Sistema GAI não registra a utilização das certidões nas quitações ou amortizações de débitos. Por vezes a emissão ou a utilização das certidões não são encaminhadas à contabilidade para os registros apropriados.

Em cumprimento ao plano de providências já foi elaborada a primeira versão do projeto CCT(Controle de Certidões de Crédito). Esta versão engloba as funcionalidades de cadastro, utilização e transferência de certidões de crédito. A segunda versão do projeto engloba o desenvolvimento de relatórios de gestão e está planejada para ser entregue em 2020, razão pela qual o procedimento deverá permanecer em monitoramento.

DEPÓSITOS JUDICIAIS.

Este procedimento de auditoria teve início na falta de sintonia entre os depósitos judiciais feitos para garantia do processo ou para extinção de uma obrigação imputada a Terracap por meio de decisão judicial.

No desenvolvimento da auditoria apurou-se que a Gerencia de Contabilidade recebia apenas parte da informação, que não era encaminhada pelo Jurídico da empresa, mas pela Gerência Financeira, quando da emissão da Autorização de Pagamento.

Assim, ficava a GECOT privada dos motivos que justificasse o depósito judicial, principalmente se seria o caso de garantia do Juízo, como possibilidade de retorno do valor, ou extinção de uma obrigação, que implicaria na baixa contábil. Assim, diante da ausência da informação todos os registros eram mantidos como se houvesse a possibilidade de retorno do valor.

O saneamento do problema evidenciado envolveu as áreas de **contabilidade**, financeira e jurídicas, com o desenvolvimento de norma específica na qual o advogado responsável pelo feito judicial deve especificar em formulário próprio os motivos do depósito judicial, informando desde a solicitação do valor para depósito a possibilidade, ou não, de retorno do valor aos cofres da empresa.

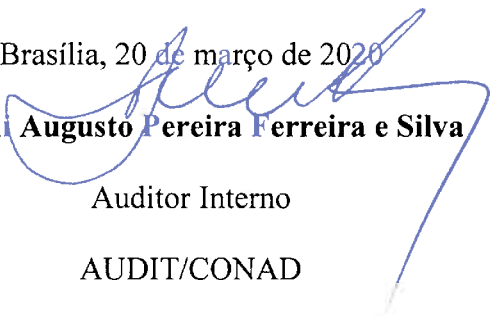


Considerando que, após o compartilhamento das informações do processo judicial, estará resolvido o problema para os futuros depósitos judiciais, de sorte que deverá ser monitorado o saneamento dos antigos depósitos judiciais.

Por fim, estas são as matérias que esta AUDIT acredita que merecem atenção ao longo deste exercício, sem prejuízo de novos pontos de monitoramento.

Assim, sugere-se o encaminhamento dos autos aos órgãos colegiados para análise e manifestação.

Brasília, 20 de março de 2020


Deni Augusto Pereira Ferreira e Silva

Auditor Interno

AUDIT/CONAD