



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
Conselho de Administração
Auditoria Interna

Relatório SEI-GDF n.º 215/2020 - TERRACAP/CONAD/AUDIT

Brasília-DF, 18 de dezembro de 2020

RELATÓRIO ANUAL DE AUDITORIA INTERNA – RAIN/TAUDIT - 2020



1.INTRODUÇÃO

O Relatório de Atividades de Auditoria Interna - RAIN/TAUDIT 2020 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 2020 (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 2020, 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 2020, 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 OPERACIONAIS

No que tange às auditorias internas, o PAINT 2020 previu a realização de auditorias internas operacionais, todas com criticidades e relevâncias altas para a empresa, no período compreendido de maio a dezembro de 2020.

De acordo com critérios orçamentários e estratégicos, foram definidas as áreas críticas para o ano: análise dos controles primários no que se refere aos processos e procedimentos relativos ao contingenciamento das ações judiciais, análise dos controles primários dos processos e procedimentos relativos aos pagamentos do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, e análise dos controles primários dos processos e procedimentos relativos à procedimentos para a provisão esperada para créditos de liquidação duvidosa - PECLD.

A tabela a seguir mostra o andamento das auditorias previstas:

Processo	Auditoria	Resultado
1. 00111-00003132/2020-33	Auditoria Operacional – de análise dos controles primários no que se refere aos processos e procedimentos relativos ao contingenciamento das ações judiciais.	Auditoria concluída com recomendações finais de melhorias nas rotinas e controles internos, devidamente recepcionadas pelas áreas envolvidas no processo, passíveis de monitoramento, em especial acerca dos itens listados abaixo: - Elaboração de fluxograma detalhado de cada etapa do processo de contingenciamento de ações judiciais; - Levantamento de eventuais inconsistências nos relatórios de contingenciamento de ações judiciais; - Revisão de normativo que regulamente competências e prazos para cada etapa do processo de contingenciamento de ações judiciais. - Parametrização contínua do sistema <i>Hope</i>, a fim de atender às diversas necessidades operacionais que por ventura surgirem.
2. 00111-00003133/2020-88	Auditoria Operacional – para análise dos controles primários dos processos e procedimentos relativos aos pagamentos do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, de competência da Terracap.	Auditoria concluída com recomendações finais de melhorias nas rotinas e controles internos, passíveis de monitoramento, em especial acerca dos itens listados abaixo: - Elaboração de fluxograma formal para tratamento do tributo; - levantamento preciso dos imóveis passíveis de tributação; - Edição de normativo que regulamente competências e prazos para a avaliação e pagamento dos tributos.

		- criação de sistema próprio e específico para cadastro, controle e regularização dos imóveis passíveis de tributação.
3. 00111-00003135/2020-77	Auditoria Operacional – para análise dos controles primários dos processos e procedimentos relativos à providão esperada para créditos de liquidação duvidosa - PECLD da Terracap	Auditoria concluída com recomendações finais de melhorias nas rotinas e controles internos, passíveis de monitoramento, em especial acerca dos itens listados abaixo: - Elaboração de fluxograma formal para tratamento da PECLD; - Edição de normativo que regulamente competências e prazos para a avaliação e controle; - criação de sistema próprio e específico para cadastro e controle; - reforço da mão de obra de modo mais abrangente no processo de recuperação de crédito.

DETALHAMENTO DA AUDITORIA 1

1) Processo nº 00111-00003132/2020-33 - Auditoria Operacional – de análise dos controles primários no que se refere aos processos e procedimentos relativos ao contingenciamento das ações judiciais

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Verificar a integridade da captura dos processos judiciais existentes para fins de contingenciamento.
- Identificar o volume de contingenciamento das ações judiciais processadas pela Terracap.
- Identificar o montante de contingenciamento das ações judiciais processadas pela Terracap.
- Verificar a adequabilidade do contingenciamento das ações judiciais à legislação vigente.
- Identificar se a Terracap possui uma política de definição de probabilidade de perda nas ações judiciais (provável, possível e remota). Em caso positivo, avaliar a conformidade da política.
- Identificar o cumprimento das exigências do CPC 25 e NBC TG 25 no que tange à evidenciação dos passivos contingentes e analisar as notas explicativas.
- Investigar a atuação dos setores jurídico, financeiro e contábil da Terracap no processo de contingenciamento das ações judiciais e identificar quais são as contingências passivas com mais probabilidade de se tornarem provisões.
- Identificar a natureza do contingenciamento das ações judiciais (trabalhista, previdenciária, cível, fiscal, ambiental etc) e analisar a classificação e tratamento contábil dos passivos contingentes.
- Identificar os proprietários de risco inerentes ao contingenciamento das ações judiciais.

- Verificar a existência de controle de contingências administrativas no âmbito da Terracap.

DESENVOLVIMENTO – ACOMPANHAMENTO DAS PROVIDÊNCIAS

Efetuada auditoria operacional envolvendo a análise dos controles primários no que se refere aos processos e procedimentos relativos ao contingenciamento das ações judiciais, verificou-se, em apertada síntese, fragilidades nos controles do jurídico com lançamentos que não guardam relação com o exercício financeiro corrente sendo evidenciados registros de contingenciamento com a probabilidade de ocorrência nos anos de 2018 e 2019, norma interna que, apesar de recepcionar os critérios de categorização das demandas (possível, provável e remota), não cria obrigação quanto a periodicidade de revisão dos registros e ainda a necessidade de customização dos sistemas de acompanhamento processual.

Diante das fragilidades apontadas no relatório supra, restou patente que o aperfeiçoamento da instrução processual pertinente à gestão do provisionamento das ações judiciais pode mitigar a probabilidade de prejuízos ao patrimônio da TERRACAP, assim como incertezas no registro das informações, na medida que também favorecerá a correta contabilização dos atos e fatos relacionados às ações judiciais que envolvem esta Empresa.

Constatou-se que há espaço para o aperfeiçoamento da rotina ora analisada, fato que remete à revisão da norma interna vigente, na medida em que os processos estão em constante revisão pelas Diretorias visitadas por força deste trabalho. O adequado provisionamento das ações judiciais fará com que o passivo seja escriturado em consonância com a legislação contábil, e consequentemente os demonstrativos evidenciarão a situação patrimonial da empresa, principalmente no que diz respeito aos litígios, guardando a integridade da informação e possibilitando o controle e fiscalização das demandas, a fim de minorar e, eventualmente, evitar, onerações desnecessárias, ressalvas por parte da Auditoria Independente e outras auditorias eventualmente realizadas.

Como medidas saneadoras às questões, foram emitidas as recomendações às unidades envolvidas na gestão do processo em tela e, após, levantamento realizado da situação dos controles primários dos processos e procedimentos relativos ao contingenciamento de ações judiciais, objeto da Ordem de Serviço nº 11/2020 - TERRACAP/CONAD/AUDIT, de 18 de dezembro de 2020 52943481, foi possível compreender as fragilidades nos procedimentos operacionais específicos para o efetivo contingenciamento das ações judiciais.

Assim, após os esclarecimentos apresentados pelas áreas envolvidas, há a percepção da evolução no tratamento quanto ao trabalho de customização dos sistemas de acompanhamento processual está em efetivo andamento pela COJUR. São diversas mudanças relatadas pelo Jurídico no sistema *Hope*, muito embora mereça destaque o tratamento relacionado à nova ACF - análise contábil financeira, que viabiliza o preenchimento e inclusão de análises contábil-financeiras válidas. Conclui-se, portanto, pela gradual customização e aperfeiçoamento do sistema *Hope*.

Dessa forma, considera-se que esta auditoria interna foi concluída com recomendações de melhorias nas rotinas e controles internos, devidamente recepcionadas pelas áreas envolvidas no processo, passíveis de monitoramento, em especial acerca dos itens listados abaixo:

- Elaboração de fluxograma detalhado de cada etapa do processo de contingenciamento de ações judiciais;
- Levantamento de eventuais inconsistências nos relatórios de contingenciamento de ações judiciais;
- Revisão de normativo que regulamente competências e prazos para cada etapa do processo de contingenciamento de ações judiciais.
- Parametrização contínua do sistema *Hope*, a fim de atender às diversas necessidades operacionais que por ventura surgirem.

Por fim, o monitoramento está sendo feito no mesmo processo da Auditoria.

DETALHAMENTO DA AUDITORIA 2

2) Processo nº 00111-00003133/2020-77 – Auditoria Operacional para análise dos controles primários dos processos e procedimentos relativos aos pagamentos do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, de competência da Terracap.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Os controles sistematizados ou manuais, assim como os procedimentos administrativos relacionados ao tratamento dos tributos, especialmente ao IPTU, são praticados de forma satisfatória?

DESENVOLVIMENTO – ACOMPANHAMENTO DAS PROVIDÊNCIAS

Até o ano de 2015, a TERRACAP gozava de benefício que isentava da cobrança do Imposto Predial Territorial Urbano da totalidade de seus imóveis, entretanto, com inovação legislativa, a medida foi revista e essa Companhia Imobiliária, restou excluída da aludida benesse em face do Governo do Distrito Federal.

Mesmo com a perda do benefício ocorrendo em 2015 a empresa não se preparou administrativa e financeiramente para enfrentamento do tema evidenciada pela inexistência de normatização, encaminhamentos e verificações.

Após os esclarecimentos apresentados pelas áreas envolvidas, há a percepção da evolução no tratamento quanto ao pagamento do tributo, e em paralelo a iniciativa que deu origem ao Projeto de Lei nº 1567/20 junto à CLDF, convertido na Lei nº 6776/2020, que confere isenção de IPTU/TLP e ITBI sobre alguns imóveis da empresa, no período de 01 de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2022, e a providência quanto ao início de processo para elaboração de fluxogramas (00111-00006959/2020-07).

Dessa forma, considera-se que esta auditoria interna foi concluída com recomendações de melhorias nas rotinas e controles internos, devidamente recepcionadas pelas áreas envolvidas no processo, devendo ser iniciado plano de providências junto às áreas para com prazo determinado melhorarem:

- Elaboração de fluxograma formal para tratamento do tributo;
- levantamento preciso dos imóveis passíveis de tributação;
- Edição de normativo que regulamente competências e prazos para a avaliação e pagamento dos tributos.
- criação de sistema próprio e específico para cadastro, controle e regularização dos imóveis passíveis de tributação.

Por fim, o monitoramento está sendo feito no mesmo processo da Auditoria.

DETALHAMENTO DA AUDITORIA 3

3) Processo nº 00111-00003135/2020-77 - Auditoria Operacional para análise dos controles primários dos processos e procedimentos relativos à procedimentos para a provisão esperada para créditos de liquidação duvidosa - PECLD da Terracap.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Avaliar e diagnosticar o controle primário, especificamente, do provisão de perdas esperadas de crédito de liquidação duvidosa, dada a materialidade, bem como o impacto destes valores no balanço patrimonial, e identificar as fragilidades e destacar o que precisa ser aprimorado para maior controle, eliminação de falhas.

DESENVOLVIMENTO – ACOMPANHAMENTO DAS PROVIDÊNCIAS

A auditoria concentrou-se nas pormenorizações dos trabalhos relativos à revisão dos procedimentos afetos ao contingenciamento das provisões de perdas esperadas de crédito de liquidação duvidosa - PECLD, com vistas ao aperfeiçoamento técnico, com base em critérios pré-definidos, visando mitigar os riscos no âmbito da Terracap. Notadamente, a questão tem sua importância em grau relevante, haja vista dada a materialidade da provisão, bem como o impacto destes valores no balanço patrimonial desta Companhia Imobiliária.

Em novembro de 2019 o valor contingenciado para PECLD era de R\$ 369.793.526,41, já em novembro de 2020 era de R\$ 355.044.460,11, uma redução de R\$ 14.749.066,30 relativa a renegociação de contratos.

Os principais problemas evidenciados foram: a captura dos dados contratuais é feita de forma manual, elevando o risco nos registros, e a ausência de sistema específico para: verificação da integridade da captura das alienações em atraso, identificação do volume e adequabilidade à legislação vigente;

A Auditoria Independente chegou a se manifestar sobre o tema sugerindo a "*revisão dos procedimentos afetos ao contingenciamento das provisões de perdas esperadas de crédito de liquidação duvidosa - PECLD, com vistas ao aperfeiçoamento técnico, com base em critérios pré-definidos, visando mitigar os riscos*".

Após os esclarecimentos apresentados pelas áreas envolvidas, há a percepção da evolução no tratamento, em especial com a iniciativa do mapeamento dos trabalhos por meio do processo nº 00111-00009539/2020-74, bem como a elaboração da minuta de normativo, por meio do processo nº 00111-00005738/2020-11, pendente ainda, de análise da DIJUR e posterior aprovação em Diretoria Colegiada.

Dessa forma, considera-se que esta auditoria operacional interna foi concluída com recomendações de melhorias nas rotinas e controles internos, devidamente recepcionadas pelas áreas envolvidas no processo, devendo ser iniciado plano de providências junto às áreas para com prazo determinado melhorarem:

- Elaboração de fluxograma formal para tratamento da PECLD;
- Edição de normativo que regule competências e prazos para a avaliação e controle;
- criação de sistema próprio e específico para cadastro e controle;
- reforço da mão de obra de modo mais abrangente no processo de recuperação de crédito.

Por fim, informo que o monitoramento está sendo feito no mesmo processo da Auditoria.

3. INSPEÇÕES

Foram realizadas duas inspeções, em cumprimento ao disposto 7.1. do Plano de Ação para implementação e monitoramento do Programa de Integridade da TERRACAP (51257258), no período de 23/11 a 11/12/20, conforme a seguir:

Inspeção	Assunto	Item Programa de Integridade
01	Carta Anual de Políticas Públicas	itens 20 e 20.2
02	Carta Anual de Governança	itens 21 e 21.2

DETALHAMENTO DA INSPEÇÃO 1

- Processo Sei nº 00111-00008734/2020-87 - Monitoramento da implementação da Carta Anual de Políticas Públicas -

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Monitoramento da implementação da Carta Anual de Políticas Públicas, com vistas a verificar se as diretrizes estabelecidas estão sendo observadas no ambiente de governança da Empresa, em cumprimento aos nos itens 20 e 20.2 do do Plano de Ação para implementação e monitoramento do Programa de Integridade da TERRACAP.

A TERRACAP escolheu o seguinte eixo para voltar suas Políticas Públicas: 7 2.1. Programa Temático: Esporte e Lazer 7 2.2. Programa Temático: Meio Ambiente 8 2.3. Programa Temático: Capital Cultural 8 2.4. Programa Temático: Agronegócio e Desenvolvimento Rural 9 2.5. Programa Temático: Desenvolvimento Econômico 9 2.6. Programa Temático: Território, Cidades e Comunidades Sustentáveis 10 2.7. Programa Temático: Infraestrutura 11 2.8. Programa Temático: Mobilidade Urbana 12 2.9. Programa Temático: Educa DF.

DESENVOLVIMENTO - ACOMPANHAMENTO DAS PROVIDÊNCIAS

Percepção da evolução qualitativa em âmbito interno das medidas administrativas tomadas para verificar se as diretrizes estabelecidas pela gestão estão sendo observadas no ambiente de governança da Empresa, especificamente em relação à Carta de Políticas Públicas aprovada.

DETALHAMENTO DA INSPEÇÃO 2

- Processo Sei nº 00111-00008735/2020-21 - Monitoramento da implementação da Carta Anual de Governança

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Monitoramento da implementação de ações em âmbito interno, com vistas a verificar se as diretrizes estabelecidas estão sendo observadas no ambiente de governança da Empresa, em cumprimento aos nos itens 21 e 21.2 do do Plano de Ação para implementação e monitoramento do Programa de Integridade da TERRACAP.

A Terracap assume em suas atividades o compromisso com os princípios da Governança Corporativa identificados como os princípios da: Transparência, Equidade, Prestação de Contas e Responsabilidade Corporativa. como agentes deste compromisso elegeu: a Assembleia Geral, a Auditoria Interna, a Auditoria Externa, o Comitê de Auditoria, o Comitê de Elegibilidade Estatutário, a Comissão de Ética, a Controladoria Interna, o Conselho de Administração, o Conselho Fiscal, o Comitê de Ética, o Comitê de Riscos, a Diretoria Colegiada, a Ouvidoria e a Corregedoria.

Nessa linha, e em respeito as determinações da Lei nº 13.303/2016, foram implantados, ainda em 2019, o Código de Conduta e Integridade, o Programa de Integridade e as Cartas e Políticas Gestão de Riscos, de Divulgação de Informações, de Distribuição de Dividendos, de Transações com Partes Relacionadas, de Portavozes, de Gestão de Pessoas e Carta Anual de Políticas Públicas.

O Programa de Integridade da Terracap teve início no exercício de 2019 e se estenderá por um período de quatro anos. Compõe um conjunto de medidas com o objetivo de prevenir, detectar e remediar a ocorrência de fraude e corrupção, pensado e implementado de forma sistêmica, com a aprovação da alta administração, sob responsabilidade da Controladoria Interna - COINT e a coordenação do Comitê de Integridade e Governança - CIGOV.

Além da fiscalização e do controle exercidos pelo Conselho de Administração, pelo Conselho Fiscal e pelo Comitê de Auditoria, a Terracap conta com a estrutura de Controle Interno e Gerenciamento de Riscos

composta pela Controladoria Interna - COINT, unidade subordinada diretamente à Presidência, e pela Auditoria Interna - AUDIT, vinculada diretamente ao Conselho de Administração.

A COINT é responsável pela coordenação das providências administrativas necessárias ao atendimento das demandas relacionadas aos órgãos de controle, bem como das ações relacionadas à Gestão de Riscos, Governança, Compliance e Segurança Institucional, trabalho desenvolvido por meio de suas unidades orgânicas: Divisão de Compliance - DICOP e a Divisão de Gestão de Riscos - DIGER.

A Auditoria Interna – AUDIT, subordinada ao CONAD, é responsável por: realizar as auditorias, observando as diretrizes traçadas pelos órgãos superiores, com base na legislação vigente; apurar as denúncias que lhe são encaminhadas; avaliar a observância, adequação e aplicação das orientações dos órgãos de controle; monitorar, mediante planos de providências, as recomendações e determinações de órgãos de controle, auditoria interna e auditoria independente; zelar pela adequação do controle interno, pela efetividade do gerenciamento dos riscos e dos processos de governança e pela confiabilidade do processo de coleta, mensuração, classificação, acumulação, registro e divulgação de eventos e transações, visando ao preparo das demonstrações financeiras.

Para assegurar a confiabilidade da elaboração das demonstrações financeiras, a Terracap realiza regularmente diversos procedimentos, como a seguir elencados: i. controles internos existentes na Gerência de Contabilidade, tendo como exemplos: segregação de tarefas conflitantes, conciliações contábeis, revisões, conferências e controle de acesso aos sistemas; ii. segregação de funções entre áreas financeira/orçamentária e contábil; iii. controle patrimonial; iv. controle de acesso nos sistemas da empresa; v. auditorias internas, visando à melhoria dos controles internos; vi. exame de conformidade de processos; vii. acompanhamento do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal quanto aos dados das Demonstrações Financeiras; viii. revisão periódica das Demonstrações Contábeis pela Auditoria Independente.

A administração da Terracap tem se esforçado, continuamente, por meio de planos de providências, grupos de trabalho e implantação de melhorias de sistemas, no sentido de aprimorar as práticas necessárias para assegurar um ambiente de controle interno adequado à elaboração das demonstrações financeiras.

A empresa também possui Metodologia de Gestão de Riscos da TERRACAP, aprovada em junho de 2019, por meio da Decisão nº 278-DIRET, definindo os fatores de risco como *"as possíveis causas de um evento de risco ou oportunidade ocorrer, com impacto aos objetivos estratégicos da Instituição. Neste sentido, ao analisar o contexto do negócio, serão observados fatores de ambiente externo ou interno originados em entidades ou partes interessadas"*.

Em razão das atuais circunstâncias socioeconômicas, sobretudo após os efeitos provocados pela crise atual (COVID-19), a Diretoria Colegiada da empresa tem adotado ações efetivas para mitigar os impactos interno e externo, no que tange à proteção do corpo efetivo de colaboradores e perante os clientes da Terracap e toda sociedade. As principais ações neste sentido, considerando as decisões tomadas e publicadas até a data de elaboração deste documento, foram: a) aprovação da norma de teletrabalho; b) facilitação do atendimento ao cliente por meio de plataforma eletrônica; c) realização de licitação de imóveis com uso do sistema *drive thru* para entrega de propostas; d) autorização para a concessão de descontos para pagamento de dívidas em atraso, mediante aplicação parâmetros pré-estabelecidos; e) aprovação de realização de nova campanha de captação e fidelização de clientes, mediante antecipação de recebíveis, observando diretrizes específicas antes estabelecidas; f) prazo de carência de 90 dias para pagamento de parcelas em setores específicos de maior vulnerabilidade.

DESENVOLVIMENTO - ACOMPANHAMENTO DAS PROVIDÊNCIAS

Percepção da evolução qualitativa em âmbito interno das medidas administrativas tomadas, suficientes para se afirmar que as diretrizes estabelecidas estão sendo observadas no ambiente de governança da Empresa, especificamente em relação à Carta de Governança Corporativa, considerando a atuação das diversas estruturas, tais como, a Assembleia Geral, a Auditoria Interna, a Auditoria Externa, o Comitê de Auditoria, o Comitê de Elegibilidade Estatutário, a Comissão de Ética, a Controladoria Interna, o Conselho de Administração, o Conselho Fiscal, o Comitê de Ética, o Comitê de Riscos, a Diretoria Colegiada, a Ouvidoria e a Corregedoria.

4.ATIVIDADES RELACIONADAS À LEI 13.303/2016

O PAINT 2020 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 13.303/16, 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, em cumprimento à decisão nº 1535/2020, com prazo para manifestação até dia 16/01/2021.

Principais determinações do TCDF - aprimoramento:

a. Estatuto

Comparativo Estatuto x Lei 13.303/2016 e Decreto 37.967/2017

- Ajuste de Estatuto e Regimento Interno (competências e regras de governança)
- Implementação Avaliação Anual de Dirigentes
- Limite de Gastos com publicidade e patrocínio (observância e acompanhamento)

Fase atual: estatuto social reformado em 11/12/20 (AGO).

b. Licitações e Contratos

Comparativo Regulamento Próprio Terracap x Lei 13.303/2016

- Adequação ou inclusão de artigos da lei 13.303/2016 no regulamento próprio

Fase atual: Aprovada pelo CONAD - nova Resolução nº 267/20, de 27/10/20.

c. Código de Conduta e Integridade

Mecanismos para proteção de denunciantes

Fase atual: aprovado pelo CONAD em 16/11/20.

d. Avaliação da Administração

metodologia para fixação de metas e resultados específicos a serem alcançados por seus diretores, com vista a viabilizar a análise e aprovação dos respectivos compromissos pelo Conselho de Administração.

Fase atual: Resolução nº 266, de 25/06/20, aprovada pelo CONAD e Relatório de avaliação gestão/2019 aprovado e encaminhado ao TCDF.

e. Controle de gastos com publicidade e propaganda

avaliação prévia da Auditoria Interna

Fase atual: Controles já implementados pela ASCOM com avaliação prévia trimestral da AUDIT

Os demais itens apontados na referida decisão já foram implementados pelas áreas responsáveis.

5. DOS ACOMPANHAMENTOS DAS AUDITORIAS REALIZADAS PELOS ÓRGÃOS DE CONTROLE EXTERNO

CGDF, TCDF

Monitoramento decorrente de ações de controle que visam acompanhar as recomendações/planos de ação resultantes das auditorias realizadas na Terracap oriundas de trabalhos externos do TCDF ou da CGDF, quais sejam:

1. **Processo nº 11.937/2016** – Auditoria de Regularidade - Auditoria realizada na Terracap, pelo Tribunal de Contas do DF, com objetivo de verificar a legalidade e a regularidade dos atos praticados e das despesas relacionadas à gestão de pessoas, bem como examinar a adequação dos controles internos afetos a área.

Fase atual: o processo encontra-se arquivado em razão de terem sido consideradas cumpridas as diligências determinadas pela Corte de Contas.

2. **Processo nº15022/2019** – (processo Sei - 0600-00003779/2020-07) Auditoria de Desempenho/Operacional - Auditoria operacional realizada na Terracap, pelo Tribunal de Contas do DF, prevista no PGA/2019 tendo como objeto o cumprimento da Lei Federal nº 13.303/2016 (Lei das Estatais).

Fase atual: - foi encaminhada reposta a decisão nº 1535/2020, com as informações prestadas e as providências adotadas pelas áreas técnicas da Empresa.

Principais determinações do TCDF - aprimoramento:

a. Estatuto

Comparativo Estatuto x Lei 13.303/2016 e Decreto 37.967/2017

-Ajuste de Estatuto e Regimento Interno (competências e regras de governança)

-Implementação Avaliação Anual de Dirigentes

-Limite de Gastos com publicidade e patrocínio (observância e acompanhamento)

b. Licitações e Contratos

Comparativo Regulamento Próprio Terracap x Lei 13.303/2016

- Adequação ou inclusão de artigos da lei 13.303/2016 no regulamento próprio (Resolução 267).

c. Código de Conduta e Integridade

Mecanismos para proteção de denunciante (aprovado em 11/2020).

d. Avaliação da Administração

metodologia para fixação de metas e resultados específicos a serem alcançados por seus diretores, com vista a viabilizar a análise e aprovação dos respectivos compromissos pelo Conselho de Administração (aprovado em 11/20).

e. Controle de gastos com publicidade e propaganda

avaliação prévia da Auditoria Interna

Os demais itens apontados na referida decisão já foram implementados pelas áreas responsáveis, conforme já narrados no relatório do 3º trimestre - 49950361, objeto do processo 00111-00006074/2018-85. Todas as providências foram encaminhadas ao TCDF para análise em janeiro de 2021.

3- Processo nº 00480-00006654/2019-91 - Auditoria realizada na Terracap, pela Controladoria Geral do DF, tendo como objetivo examinar o desenvolvimento do projeto da Gestão de Riscos na empresa, buscando identificar providências realizadas pela Empresa Estatal do GDF para o cumprimento da Lei Federal nº 13.303/2016 e do Decreto Distrital nº 37.967/2017, que regulamenta essa Lei no âmbito do Distrito Federal, na implantação dos respectivos Programas de Integridade.

Fase atual – avaliação/cumprimento das recomendações encaminhadas pela CGDF no Relatório nº05/2019, de 20/12/2019, o Comitê de Riscos, na ata da Reunião de 21/01/2020 decidiu por : 0.1 – Dar continuidade às reuniões periódicas do Comitê, conforme previsto na Instrução Normativa n.º 05/2019, a fim de dar seguimento ao desenvolvimento da gestão de riscos da empresa. 0.2 – Estabelecer e aplicar instrumento de avaliação periódica do desempenho dos proprietários/gerentes de riscos. 0.3 – Fomentar ações de divulgação, capacitação e promoção da cultura de gestão de riscos entre as áreas da empresa 0.4 - Realizar periodicamente o monitoramento e a avaliação do processo de gerenciamento dos riscos da Unidade. Aos proprietários de risco, a CGDF recomendou: 0.5 - Finalizar as etapas pendentes para a implementação das ações de controle dos riscos ("implementação de respostas"); 0.6 - Registrar as atividades de gerenciamento de riscos, reportando-as ao Comitê de Riscos sempre que necessário.

4 - Processo nº 00480-00005014/2019-64 e 00480-00001190/2020-61- Auditoria realizada na Terracap, pela Controladoria Geral do DF, tendo como objetivo a análise de atos e fatos da gestão referentes aos exercícios de 2016 e 2017.

Fase atual – Relatório de Auditoria nº 06/2020 - COMOT/SUBCI/CGDF (36893534) encaminhado ao egrégio Tribunal de Contas do Distrito Federal.

Dos pontos esclarecidos pelas áreas, os que não foram atendidos, segundo a CGDF são:

1.5 - Pagamento por serviços não realizados - a Ditec/Gemam firmou aditivo contratual para replantio da grama e retenção do valor do serviço não executado - doc Sei - 41844920;

1.15 - Ausência de Prestação de Contas no Acordo de Cooperação Técnica PNUD - a prestação de contas foi apresentada, registrada pela área contábil, e a Dineg/Gefor se manifestou pela regularidade dos atos praticados, por meio dos documentos sei - 41872867, 43746098 e 43757837; e

1.21 - Contratação de equipamentos de TI com sobrepreços - foi aberto o processo de apuração preliminar de nº 00111-00003076/2020-37, o qual se encontra em andamento.

No que diz respeito aos demais itens, foram apresentadas as justificativas e ações, consolidadas por meio do Relatório 54 (40594039), peça do processo nº 00480-00001190/2020-61, e agora aguarda o posicionamento do TCDF.

5 - Processo nº 00480-00005129/2019-59 Auditoria de Monitoramento nº 19/2019, realizada na Terracap, pela Controladoria Geral do DF, tendo como objetivo de examinar as providências adotadas pela Companhia Imobiliária de Brasília, em face das recomendações do Controle Interno quanto às falhas graves, apontadas no Relatório de Inspeção nº 06/2017- DINOE/COLES/SUBCI/CGDF, emitido, quando dos exames realizados sobre os atos e fatos dos gestores da Companhia Imobiliária de Brasília, referente ao período de 10/01 /2014 a 31/01/2015.

Fase atual – avaliação/cumprimento das recomendações encaminhadas pela CGDF no Relatório de Monitoramento nº19/2019. Os trabalhos de inspeção foram realizados na sede da Companhia Imobiliária de Brasília, no período de 4/2/2015 a 23/2/2015. objetivando apurar os procedimentos adotados para recepção de etapa da Fórmula Indy em Brasília.

Foram instaurados procedimentos de sindicância (00111- 00014619/2017-46) e de Tomada de contas Especial (00111-00003692/2020-98) para apuração dos fatos e eventuais prejuízos

6- Processo nº 00480-00002216/2020-98 - Auditoria de Pessoal - Folha de Pagamento. 2020 - CGDF

Fase atual - aguardando a análise pela CGDF, os esclarecimentos prestados pela TERRACAP

Informativo de Ação de Controle nº 02/2020 – DIAFA/COPTC/SUBCI/CGDF - 1ª PARTE (40511048) - já respondida pela TERRACAP

Pendências: Não aplicação do Teto Remuneratório Constitucional pela Companhia, Instituição de Programa de Participação nos Resultados sem regulamentação pelo Governo do Distrito Federal, Baixa efetividade do Programa de Participação nos Resultados - PPR no atingimentos dos indicadores do Planejamento Estratégico e Pagamento Indevido de Recompensa Financeira .

6.1 - Processo nº 00480-00003145/2020-41 - Auditoria de Pessoal - Folha de Pagamento 2020 - CGDF

fase atual - aguardando a análise pela CGDF, os esclarecimentos prestados pela TERRACAP

Pendências: quadro de empregados não adequado ao negócio da companhia; instituição de plano de demissão incentivada extremamente favorável aos empregados sem observar a razoabilidade, efetividade e economicidade; ausência de defesa efetiva em ação trabalhista referente a teto constitucional; 4. desvio de finalidade; não observância do limite de empregos em comissão sem vínculo; acordo coletivo de trabalho em descompasso com os princípios que regem à administração pública e às normas trabalhistas; inobservância à lei de acesso à informação, no que tange à divulgação das informações de pessoal.

7 - Processo nº 00480-00002853/2020-64 - Auditoria operacional no Programa 6208 – Território, Cidades e Comunidades Sustentáveis -

fase atual - A Terracap atua como órgão consultor na presente auditoria. Foi emitido o IAC nº 02/2020 - processo nº 00480-00001854/2020-91 - principais apontamentos:

Objetivo 0126: Tomando por base as questões de auditoria propostas, avalia-se que o Objetivo 0126 apresentou eficácia abaixo do previsto e eficiência abaixo do desejável (posição até o encerramento dos trabalhos, setembro de 2020.)

Objetivo 0127: Até a conclusão dos trabalhos de campo, não houve a publicação da Portaria Conjunta SEDUH/IBRAM, inicialmente prevista para 30/06/2020, impactando negativamente a eficácia da entrega da Ação NA 10364, referente à integração do licenciamento urbanístico e ambiental.

6 - DA ANÁLISE POR AMOSTRAGEM DAS CONTRATAÇÕES EXECUTADAS PELA EMPRESA

Conforme recomendado pela Controladoria Geral do Distrito Federal para o PAINT desta empresa, por meio do processo nº 00111-00002894/2020-51, foi realizado o acompanhamento por meio de análise (check list), levando em consideração o quantitativo de contratações e os recursos disponíveis da Terracap.

Foi aberto o processo Sei nº 00111-00007496/2020-92, onde foi realizada a análise de 6 processos escolhidos por amostragem, conforme Relatório 07 (53995175), levando em consideração o valor, complexidade e modalidade.

Os processos analisados foram:

- 00111-00001653/2018-31 - licitação de pregão eletrônico, para aquisição de arame farpado, no valor de R\$ 116.000,00 (cento e dezesseis mil reais);

- 00111-00002034/2020-89 - Inexigibilidade de licitação para contratação direta da CAESB para fornecimento de água potável, recepção e tratamento de esgoto nas dependências dos imóveis próprios e torre digital, no valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais);

- 00111-00001893/2020-51 - pregão eletrônico, para prestação de serviços, em regime de dedicação exclusiva de mão de obra, para fornecimento dos seguintes serviços: Serviços de limpeza e conservação, higienização e controle de pragas e vetores, desinsetização e desratização, com fornecimento de material de limpeza e equipamentos. Os serviços ofertados deverão atender às exigências de qualidade previstas neste Termo de Referência, observados os padrões e normas da legislação vigente, e deverão ser prestados nas dependências da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, em vários endereços, no valor de R\$ 3.088.463,13 (três milhões, oitenta e oito mil quatrocentos e sessenta e três reais e treze centavos);

- 00111-00001331/2020-15 - licitação presencial, do tipo menor preço, visando à contratação de estudos e projetos, com revisão, ajustes e atualização do projeto de drenagem pluvial, elaboração de Plano de Controle Ambiental e Plano de Recuperação de Áreas Degradadas - PCA/PRAD, relativo a implantação das obras de drenagem pluvial e estudo de capacidade de suporte de córregos. Tais serviços serão desenvolvidos para o Córrego Vicente Pires e afluentes que cortam o Setor Habitacional Arniqueira, no valor de R\$ 890.000,00 (oitocentos e noventa mil reais);

-00111-00012407/2019-96 - pregão eletrônico, do tipo menor preço, visando à contratação de empresa especializada para execução de limpeza e nivelamento do solo, bem como fornecimento, plantio e manutenção de grama, com vistas à composição do paisagismo do Setor Noroeste, no valor de R\$ 1.584.636,55 (um milhão, quinhentos e oitenta e quatro mil, seiscentos e trinta e seis reais e cinquenta e cinco centavos);

-00111-0005301/2020-70 - Inexigibilidade de Licitação para a contratação direta da Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB, por Inexigibilidade de Licitação, visando a execução das obras de remanejamento e substituição de redes de abastecimento de água, bem como o remanejamento de ligações e de hidrantes, no valor de R\$ 688.742,77 (seiscentos e oitenta e oito mil setecentos e quarenta e dois reais e setenta e sete centavos).

Diante do material por amostragem analisado, concluiu-se pela regular instrução processual.

7.DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

Assuntos abordados por Auditores Independentes

A avaliação do 1º trimestre de 2020, realizada pela empresa de auditoria independente, BDO RCS Auditores Independentes, apresentou recomendações. Os relatórios foram incluídos no processo SEI nº 00111-00004993/2020-39, direcionado às diretorias envolvidas, conforme Despacho SEI nº 44279472 elaborado em 28/07/2020, para providências e manifestações.

A avaliação do 2º trimestre de 2020 da mesma, foi realizada pela empresa de auditoria independente, BDO RCS Auditores Independentes, apresentou recomendações. O relatório foi incluído no processo SEI nº 00111-00005299/2020-39, também direcionado às diretorias envolvidas, conforme despacho AUDIT consolidado SEI nº 44639528, para providências e manifestações.

Da mesma forma, as avaliações do 3º trimestre de 2020, também realizadas pela empresa de auditoria independente BDO RCS Auditores Independentes, apresentaram recomendações, as quais foram encaminhadas para tratamento junto aos setores competentes com vistas ao saneamento dos apontamentos constatados, conforme processo nº 00111-00008452/2020-80 e despacho consolidado da AUDIT - SEI -50970907.

Também, foi apresentado o produto referente ao Relatório Semestral de Controles internos, objeto do processo sei nº 00111-00007191/2020-81, onde da mesma forma foi encaminhado às áreas envolvidas para esclarecimentos acerca dos apontamentos, por meio do despacho 48287876.

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 referente ao 1º semestre de 2020, foram os seguintes:

1 - CONTROLE INTERNO E CONTÁBIL

1.1 DESAPROPRIAÇÕES A RECEBER - PRESI E DIJUR

Recomendação: Recomendamos que a Companhia efetue a cobrança formal via seu acionista e apresente formas de liquidação do crédito a receber, de uma forma que o ativo não perca a sua essência, de gerar benefícios econômicos futuros, ou, na ausência de comprovação a respeito do ativo que se faça a baixa, com a finalidade de apresentar saldos fidedignos em seu balanço.

1.2 CONTAS SEM MOVIMENTO - DIRAF/GECOT

Recomendação: Solicitamos que a Terracap faça um estudo detalhado para verificar se as contas citadas possuem algum tipo de relevância, pois recomendaremos a baixa dessas contas nos referidos itens.

1.3 DIFERENÇA DE INVESTIMENTOS - DIRAF/GECOT

Recomendação: Sugerimos que a Companhia efetue um trabalho juntamente com a sua investida, para esclarecer os termos dos convênios e deliberar da melhor forma o tratamento dos valores repassados de 2007 até a presente data.

1.4 AUSÊNCIA DE ATUALIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS - DIRAF

Recomendação: Recomendamos que a Administração da Companhia efetue o acompanhamento tempestivo e regular de seus investimentos, organizando, dessa forma, um cronograma para que a Terracap obtenha em um tempo razoável as informações necessárias para o cálculo de equivalência patrimonial da data base de cada reporte.

1.5 CONTAS SEM DOCUMENTOS SUPORTES APROPRIADOS - DIRAF/GECOT

Recomendação: Recomendamos que a Terracap efetue tempestivamente a conciliação das diversas naturezas do grupo, com objetivo de sanar dúvidas e questionamentos sobre o saldo do grupo contábil.

1.6 AUSÊNCIA DE CONTROLE ENTRE CONTINGÊNCIAS E DEPÓSITOS JUDICIAIS - DIJUR E DIRAF

Recomendação: Recomendamos que seja implementado um procedimento de controle dos processos judiciais que permita a visualização dos depósitos efetuados por processos e ou garantias ou bens da Terracap oferecidas em cada demanda, e que seja passível de conciliação ou que até mesmo sirva de suporte para os saldos contábeis. E que exista a integração entre os departamentos Financeiro, Contábil e Jurídico, a fim de dirimir possíveis dúvidas existentes nas conciliações resultando na correta classificação dos respectivos saldos na contabilidade.

1.7 ATIVO IMOBILIZADO - DIRAF/GECOT

Recomendação: Recomendamos que a Companhia realize um levantamento de todos os seus ativos imobilizados, a fim de que esses ativos acima identificados tenham seu devido tratamento contábil, seja ele a baixa ou o recondicionamento do bem, caso seja demonstrado que os bens ainda tenham um valor residual ou vida útil remanescente.

1.8 FATURAMENTO - DIRAF/GECOT

Recomendação: Recomendamos que a Companhia realize mensalmente em seu fechamento, sobretudo entre o fechamento de exercícios fiscais e datas de reporte de demonstrações financeiras, o acompanhamento dos lançamentos do faturamento, para que o registro da competência seja respeitado.

1.9 SEGREGAÇÃO DE EMPRÉSTIMOS - DIRAF/GECOT

Recomendação: Recomendamos que a Companhia monitore os saldos mensalmente, efetuando, quando o pagamento da parcela do mês, a transferência de uma parcela do não circulante para o circulante.

1.10 FRAGILIDADE NO PROCEDIMENTO DE INVENTÁRIO - DIRAF/GERAT

Recomendação: Recomendamos que a Companhia formalize em seu manual de estoques e inventário, um procedimento detalhado de inventário, com quantidade mínima de contagem, listagem cega dos itens e regras de acondicionamento dos bens.

1.11 FRAGILIDADE NO CONTROLE DE ESTOQUES RURAIS - DIRES/GERUR

Recomendação: Recomendamos que a Terracap faça um inventário dos bens rurais para se certificar da existência dos bens e fazer um estudo de implementação de um sistema de gerenciamento de imóveis rurais.

1.12 FRAGILIDADE NO PROCESSO DE COMPRAS - DIRAF/GERAT

Recomendação: Recomendamos que a Companhia estabeleça um conteúdo padrão para o Termo de Referência e atualize seus fluxogramas e normativos internos, determinando a cronologia e a competência da execução e autorização de cada etapa, de modo que a informação esteja disponível e alinhada para todos os setores.

Sugerimos ainda que os procedimentos de compra sejam revisados por setores diferentes, estabelecidos por normativos formalizados, e que a revisão seja documentada por meio de assinaturas digitais ou outros recursos que comprovem a realização dos procedimentos de revisão. Assim, a Companhia pode identificar falhas no processo e efetuar as correções tempestivamente.

1.13 DIVERGÊNCIAS NAS INFORMAÇÕES DAS CARTAS DE CIRCULARIZAÇÃO - DIRAF/GEFIN/GECOT

Recomendação: Com o objetivo de melhor controle e uso de seus ativos, a Terracap deve levantar de forma periódica todos os valores disponíveis nos bancos em que mantém relações comerciais, desta forma garante mais liquidez e transparência em suas demonstrações financeiras.

2 - TRIBUTOS

2.1 AUSÊNCIA DE ATUALIZAÇÃO DOS DEPÓSITOS JUDICIAIS - DIJUR E DIRAF

Recomendação: A Terracap deve verificar com a instituição financeira onde foi efetuado o depósito, mediante conferência nos extratos emitidos, os índices de atualização utilizados, a fim de apropriar mensalmente pelo regime de competência os respectivos valores.

2.2 INTEGRALIZAÇÃO DO AFAC/AUSÊNCIA DE RECOLHIMENTO DO IOF - DIRAF

Recomendação: Recomendamos que a empresa adote o procedimento de recolhimento do IOF e IRRF nas operações de mútuo, em observância às regras acima dispostas, a fim de evitar eventuais questionamentos por parte do Fisco.

2.3 PROVISÃO TEMPORARIAMENTE INDEDUTÍVEL NÃO CONSIDERADA PARA A BASE DO IRPJ - DIRAF/GECOT

Recomendação: Por mais que a empresa possua liminar em discussão para imunidade tributária, sugerimos atualização da memória de cálculo, considerando a adição para a base de IRPJ e prosseguindo com a retificação das DCTF's necessárias.

2.4 DEPRECIAÇÃO FISCAL EXCLUÍDA INDEVIDAMENTE - DIRAF/GECOT

Recomendação: Devido a exclusão indevida em fevereiro, sugerimos o ajuste da memória de cálculo, recolhendo o montante complementar necessário e retificando as DCTF's impactadas.

2.5 PAT UTILIZADO INDEVIDAMENTE - DIRAF/GECOT

Recomendação: Por mais que a empresa possua liminar em discussão para imunidade tributária, sugerimos atualização da memória de cálculo, ajustando as compensações do PAT até o limitador e prosseguindo com a retificação das DCTFs necessárias.

2.6 RETIFICAÇÃO DE DCTF - DIRAF/GECOT

Recomendação: Recomendamos que a Companhia reveja o valor declarado, a fim de evitar incorrer nas sanções determinadas pelo Fisco em caso de informações incorretas ou inexatas.

2.7 CONTROLE DAS DIFERENÇAS TEMPORÁRIAS (PARTE "B" DO LALUR) - DIRAF/GECOT

Recomendação: A fim de evitar maiores questionamentos e se beneficiar da reversão das contas posteriormente, recomendamos a revisão dos arquivos SPED's (ECF's) e a oportunidade de retificar as informações de forma

tempestiva, ou seja, antes de qualquer procedimento por parte das autoridades competentes.

2.8 CRÉDITO NÃO EVIDENCIADO EM ECF - DIRAF/GECOT

Recomendação: Recomendamos a revisão do procedimento adotado, a fim de identificar a existência de saldo negativo de IRPJ, e assim, proceder a retificação da ECF. Caso a empresa não adote o procedimento de retificação da obrigação acessória para evidenciação do crédito, sugerimos a baixa do mesmo por impossibilidade de utilização.

2.9 AUSÊNCIA DE DOCUMENTOS FISCAIS E RECOLHIMENTO DE ISS - DIRAF/GECOT

Recomendação: É importante ressaltar que de acordo com o Anexo I da Portaria nº 259, de 09 de dezembro de 2003 do Distrito Federal, as Pessoas Jurídicas (PJ's) que tem como atividades os CNAES nº L682260000 - Gestão e administração da propriedade imobiliária e F411070000 - Incorporação de empreendimentos imobiliários, estão obrigados à emissão da NF.

2.10 PIS E COFINS - INCONSISTÊNCIA EM CRÉDITOS APROPRIADOS - DIRAF/GECOT

Recomendação: Não houve expressamente, porém a GECOT deve se manifestar sobre o item.

2.11 AUSÊNCIA DE RETENÇÕES - DIRAF/GECOT

Recomendação: Não houve expressamente, porém a GECOT deve se manifestar sobre o item.

2.12 SITUAÇÃO FISCAL - DÍVIDA NA PGFN - DIRAF/GECOT

Recomendação: Não houve expressamente, porém a GECOT deve se manifestar sobre o item.

2.13 - EFD CONTRIBUIÇÕES - AUSÊNCIA DE REGISTROS M 215 E M 615 AJUSTE DE BASE DE CÁLCULO - DIRAF/GECOT

Recomendação: Não houve expressamente, porém a GECOT deve se manifestar sobre o item.

3 - AVALIAÇÃO DAS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTOS - DIRAF/GECOT

Recomendação: Não houve expressamente, porém a GECOT deve se manifestar sobre o item.

3.2 ESTRUTURA CONCEITUAL - DIRAF/GECOT

Recomendação: Não houve expressamente, porém a GECOT deve se manifestar sobre o item.

3.3 ATIVO IMOBILIZADO - DIRAF/GECOT

Recomendação: Em nossa avaliação, quanto à prática contábil de ativos imobilizados, temos informações de que esses valores não preenchem o requisito da norma.

3.4 APRESENTAÇÃO - DIRAF/GECOT

Recomendação: A apresentação entre circulante e não circulante, no caso em questão, do passivo, deve ser da expectativa de liquidação da obrigação para os próximos 12 meses da apresentação da demonstração financeira, e o restante, contabilizado no longo prazo.

4 - AVALIAÇÃO DAS CONTINGÊNCIAS

4.1 AUSÊNCIA DE CONTROLES ENTRE CONTINGÊNCIAS E DEPÓSITOS JUDICIAIS - DIJUR e DIRAF/GECOT

Recomendação: Recomendamos que seja implementado um procedimento de controle dos processos judiciais que permita a visualização dos depósitos efetuados por processo e ou garantias ou bens da Terracap oferecidas em cada demanda, e que seja passível de conciliação ou que até mesmo sirva de suporte para os saldos contábeis. E que exista a integração entre os Departamentos Financeiro, Contábil e Jurídico, a fim de dirimir possíveis dúvidas existentes nas conciliações resultando na correta classificação dos respectivos saldos na contabilidade.

4.2 EXTRATOS - DEPÓSITOS JUDICIAIS - DIJUR e DIRAF

Recomendação: A gestão dos riscos judiciais é de fundamental importância, solicitamos que a Terracap estabeleça procedimentos de acompanhamento de depósitos judiciais, para sua correta representação fidedigna em termos contábeis, visto que até o presente momento não é possível apresentar segurança quanto aos saldos apresentados.

4.3 DEPÓSITOS JUDICIAIS EM ABERTO A LONGO PRAZO - DIJUR e DIRAF

Recomendação: Recomendamos que a Terracap revise os depósitos judiciais efetuadas a longa data, a fim de certificar quanto a possibilidade de reaver os valores ou a necessidade da permanência dos depósitos, principalmente os que não possuem vínculo com as contingências.

Por derradeiro, foi registrada a análise da Prestação de Contas Semestral, por meio do processo sei nº 00111-00006998/2020-04, onde a auditoria independente, BDO RCS emitiu o relatório contendo o parecer de opinião, onde delimitou 4 ressalvas por delimitação de escopo, sendo:

a) Limitação de escopo – Propriedades para investimento não mensurados a mercado

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 15, a Terracap possui registrado na rubrica de Propriedade para Investimento, o montante de R\$ 1.318.763 mil, em 30 de junho de 2020. A destinação dos referidos investimentos é de auferir renda ou valorização do capital, o que as práticas contábeis adotadas no Brasil determinam sua mensuração ao valor justo e a Terracap mensurou esses investimentos em exercícios anteriores, com destaque para os exercícios 2017 e 2018, porém não os atualizou nas datas-base seguintes, inclusive em 30 de junho de 2020. Devido à ausência de mensuração ao valor justo, periodicamente, sendo o mínimo em cada data-base de levantamento dos balanços, não nos foi possível concluir sobre a necessidade de se registrar ou não ajuste sobre os referidos ativos constantes em propriedade para investimentos, em 30 de junho de 2020.

b) Limitação de escopo - Desapropriações a recuperar e outros saldos mantidos aos acionistas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 14, a Terracap tem registrado em seus ativos o valor de R\$ 251.968 mil referente a desapropriações a receber por parte de seu acionista majoritário (Governo do Distrito Federal – GDF), por valores pagos à terceiros. Até a data desse relatório, a Administração não apresentou um plano estruturado de que forma e quando esse ativo será recebido pela Terracap. Adicionalmente, conforme descrito na Nota Explicativa nº 29, a Terracap discute junto ao seu outro acionista minoritário (União), saldos de aportes ainda não realizados, representados por quatro fazendas que deveriam ter sido integralizadas em favor da Terracap, cujo a resolução segue indefinida. Por fim, conforme descritos nas Notas Explicativas nos 23 e 29 (a), até 30 de junho de 2020, a Terracap mantém saldos em aberto de dividendos a pagar, não corrigidos monetariamente, no montante de R\$ 396.720 mil, de forma não proporcional entre os acionistas, uma vez que parcela significativa desse montante não foi paga à União.

Não obstante o fato dessas indefinições envolverem seus dois únicos acionistas e, portanto, sua resolução poderá levar em consideração os impactos na Terracap, a incerteza envolvendo a resolução desses temas distorce os registros contábeis da Terracap. Com isso, não nos foi possível concluir sobre a necessidade de se registrar ou não

ajustes sobre os referidos ativos e passivos mantidos junto aos seus acionistas, na data-base de 30 de junho de 2020.

c) Limitação de escopo – Participação societária na CAESB

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 15, a Terracap tem registrado em seus ativos o valor de R\$ 70.269 mil referente a participação societária na CAESB, sobre a qual possui influência significativa, uma vez que se trata de empresa pública controlada pelo Governo do Distrito Federal. Entretanto, a Terracap interrompeu, desde 2008, a atualização do referido investimento pelo método de equivalência patrimonial, tendo em vista uma discussão junto à investida, quanto ao tratamento dos serviços de implantação de rede de saneamento nos terrenos mantidos pela Terracap. Nesse sentido, por envolver terceiros, com destaque para o Governo do Distrito Federal, e a Terracap entender que o tema segue em aberto, em discussão com o seu controlador, até esse momento a Terracap trata os serviços contratados como custo dos imóveis em estoque ao invés do tratamento como adiantamento para futuro aumento de capital na CAESB. Dessa forma, não nos foi possível concluir sobre a necessidade de se registrar ou não, ajustes sobre a referida participação societária na CAESB, na data-base de 30 de junho de 2020.

d) Limitação de escopo - Outros créditos - Longo prazo

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 14, a Terracap mantém registrado em seus ativos os valores de R\$ 57.777 mil e R\$ 101.291 mil, referentes a Depósitos judiciais e a Outros créditos de longo prazo, respectivamente. que a Terracap não tem previsão de recebimento no curto prazo, com créditos de diversas naturezas. Não obstante o fato dos referidos depósitos decorrerem de determinações judiciais, até o momento a Terracap não obteve os extratos bancários que comprovem a existência dos mesmos. Adicionalmente, em relação aos Outros créditos de longo prazo, a Administração da Terracap iniciou processo de conciliação do referido saldo no 1º semestre de 2020, porém ainda não o concluiu. Devido à ausência de conciliação das referidas contas contábeis, seja por meio de extratos bancários ou por processos de conciliação internos, que permitam identificar a origem e existência dos ativos, forma e prazo de realização, não nos foi possível concluir sobre a necessidade de se registrar ou não ajustes sobre os ativos de Depósitos judiciais e de Outros créditos de longo prazo, constantes em Outros créditos – Longo Prazo, em 30 de junho de 2020. Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Terracap, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas por limitação de escopo.

Para tratamento das mencionadas ressalvas, foi, por meio de abertura do processo sei nº 00111-00007236/2020-17, contendo o Plano de Providências da AUDIT, onde as informações com data possuem o seguinte status (posição de 26/01/2021):

Item 01 - Propriedades para investimento não mensurados a mercado

A GECOT informou que "*Todos os laudos de avaliação de imóveis e transferência para propriedade para investimentos foram contabilizados no período de Dez-2020. Consideramos este ponto como concluído para o fechamento do Balanço/2020*".

Recomendação AUDIT: À DIRAF, com vistas à GECOT, para as informar quando da conclusão dos trabalhos, ou seja, fechamento do balanço/2020.

Item 2 - Desapropriações a recuperar e outros saldos mantidos aos acionistas

Desapropriações e outros saldos mantidos - A PRESI informou que "ratificamos as informações prestadas por esta Presidência, nos termos do Despacho - TERRACAP/PRESI/GABIN 54201309, notadamente o esclarecimento de que "os procedimentos para a contratação em tela ficará sob a responsabilidade da DIRAF". Sendo assim, rogamos para que a presente solicitação seja direcionada àquela r. Diretoria. "

Recomendação: À DIRAF, para informar esta AUDIT tão logo seja definida a contratação mencionada ou estágio atual em **10/02/21**.

Item 3 - Participação Societária - CAESB

CAESB - A GECOT informou que "Recebemos da CAESB o balancete contábil do mês de Nov-2020 na data de 13/01/2021, assim como o quadro de participação societária. Ponderou-se com a Auditoria BDO, em reunião ocorrida em 19/01 (virtual), a possibilidade de efetuarmos equivalência patrimonial desse investimento na Terracap, a fim de solucionarmos as diferenças. A questão está em discussão com a BDO e possivelmente teremos retorno até o dia 29/01."

Recomendação: À GECOT/DIRAF que informe o estágio atual em **10/02/2021**.

Item 04 - Depósitos Judiciais e Outros créditos

Depósitos judiciais - A GECOT informou que "a GEFIN levantou os extratos de depósitos judiciais das instituições financeiras na data base de 31/12, comparamos os saldos destes com o Balancete contábil. Ponderou-se com a Auditoria BDO, em reunião ocorrida em 19/01 (virtual), sobre a dificuldade de validação destes saldos e sugeriu-se ajuste de saldo segregando as diferenças numa conta contábil "a conciliar" (conta redutora do Ativo). E, de comum acordo com a Auditoria, será registrado uma provisão no resultado. Aguardando formalização da BDO para o registro do acerto contábil."

Recomendação: À GECOT/DIRAF que informe o avanço das providências até dia **10/02/2021**.

Outros Créditos de Longo prazo - a GECOT informou que "trata-se do saldo do da conta contábil "12.3.029.0001 Valores restituídos a clientes" que apresentava, em 12/2019, um saldo de R\$ 113.044.700,55. Diversas conciliações foram feitas para validação desse saldo no decorrer do 2020, atualmente ela apresenta um saldo de R\$ 8.187.714,93, uma redução de 93%. Consideramos este ponto como concluído para o fechamento do Balanço/2020."

Recomendação: À GECOT/ DIRAF que informe caso haja alguma alteração.

OUTROS PRODUTOS ENTREGUES PELA AUDITORIA INDEPENDENTE

*** Relatório da Auditoria Independente - área trabalhista**

STATUS: Concluído

Processo Sei nº 00111-7285/2020-50

Ponto de Controle: Termo de Ajuste de Conduta - TAC

Em razão da existência do TAC, evidencia-se um risco associado a contratação de pessoas do último concurso público vigente, atentando-se para os critérios de convocação de funcionários PCD.

A GEPES informou que a empresa respeitou o TAC, e a contratação no percentual exigido foi efetuada. Como o concurso teve prazo expirado em 09/02/2019. não resta risco de multa, ou seja, extinto.

*** Relatório da Auditoria Independente - Programa de Integridade**

STATUS: Monitoramento

Processo Sei nº 00111-00007275/2020-14

A auditoria independente concluiu como adequado e tempestivo o andamento do programa de integridade da Terracap, ainda que existam atividades a serem finalizadas até o final do ano de 2020, atividades essas que são revistas em produtos posteriores.

* Relatório da Auditoria Independente - Revisão das atividades de Ouvidoria

STATUS: Monitoramento

A auditoria independente concluiu pelo aprimoramento do canal de comunicação, pois tendo em vista à época da auditoria e a pandemia, estava suspenso, devendo ser reativado, e assinalou que o alto índice de resolução de chamados de denúncia e reclamações, apesar de estar dentro da meta (53 a 66%) é tido como um percentual conservador, podendo ser aumentado

A OUVID informou que disponibilizou duas linhas em horário comercial para o atendimento (3342-1730 e 3342-2883) e quanto aos índices foi incluído no plano de Ação em Ouvidoria, desenvolvido pela OGDF - Ouvidoria Geral do Distrito Federal, foram estabelecidas as seguinte metas anuais: **2020: 50% - 2021: 55% - 2022: 57% e 2023: 60%.**, contudo, a empresa tem plena capacidade de atingir metas acima do previsto.

7.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 continua dos controles internos e governança na Terracap.

Cabe registrar que as mudanças organizacionais da Auditoria Interna alteraram planejamentos e prioridades, conforme PAINT 2020.

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.

Brasília, 03 de fevereiro de 2021

Deni Augusto Pereira Ferreira e Silva

Auditor Interno

AUDIT/CONAD



Documento assinado eletronicamente por **DENI AUGUSTO PEREIRA FERREIRA E SILVA - Matr.0002060-5, Chefe da Auditoria Interna**, em 04/02/2021, às 15:39, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site:



[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=52950410)
verificador= **52950410** código CRC= **51916942**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BLOCO F EDIFICIO SEDE - Bairro Brasilia - CEP 70620-000 - DF

33421819

00111-00008731/2020-43

Doc. SEI/GDF 52950410