



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

Relatório SEI-GDF n.º 208/2020 - TERRACAP/CONAD/AUDIT

Brasília-DF, 04 de dezembro de 2020

**ASSUNTO:** Nota de Inspeção 01/2020 – Inspeção Anual objetivando o Monitoramento da implementação da Carta Anual de Políticas Públicas

Brasília, 04/12/2020

Ao Sr. Deni Augusto Pereira Ferreira e Silva  
Auditor Interno da TERRACAP  
Assunto: Inspeção

Relatório instituído pela ordem de serviço nº 0005 / 2020 – AUDIT, Processo nº 00111-00008734/2020-87, em cumprimento ao disposto 7.1. do Plano de Ação para implementação e monitoramento do Programa de Integridade da TERRACAP 51257258, em especial ao previsto no itens 20 e 20.2, que tratam da Carta Anual de Políticas Públicas, e ainda, ao que dispõe o Art. 7º, inciso I, do Regimento Interno da TERRACAP.

### **Introdução**

O Chefe da Auditoria Interna, em cumprimento ao disposto no Plano de Ação para implementação e monitoramento do Programa de Integridade da TERRACAP, que trata da Carta Anual de Políticas Públicas, demandou a realização de inspeção objetivando o 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. Designou o presente subscritor para proceder à execução dos trabalhos de que trata o art. 1º da citada ordem de serviço, observando que os trabalhos de auditoria deverão observar as normas regulamentares pertinentes.

Considerando o contexto social e institucional em que a Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, empresa pública integrante do Complexo Administrativo do Distrito Federal está inserida, bem como sua finalidade precípua de gestão do patrimônio imobiliário, mediante utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, e até mesmo atividades indiretas diversas, tais como obras e serviços de infraestrutura e obras viárias, dentre outras eventualmente designadas, sobretudo, pelo Governo do Distrito Federal, há que verificar o universo de indicadores para fins de controle de desempenho e conformidade.

O escopo de atuação da Empresa foi consideravelmente ampliado com o advento da Lei nº 4.586, de 13 de julho de 2011, que atribuiu à Terracap a função de agência de desenvolvimento, mediante a

proposição, operacionalização e implementação de programas e projetos de desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal.

Normativamente, aplica-se à TERRACAP o seu Estatuto Social, as Leis no 13.303, de 30 de junho de 2016; nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; nº 12.813, de 16 de maio de 2013; nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e, subsidiariamente, a legislação aplicável às sociedades por ações.

A importância da Terracap na economia local pode ser avaliada pelos projetos implementados pela empresa, e guardam relação com o desenvolvimento econômico e social do Distrito Federal.

### **Análise Preliminar - Carta Anual de Políticas Públicas**

Cumprir salientar que, para o adequado atendimento à ordem de serviço nº 0005 / 2020 – AUDIT, do processo nº 00111-00008734/2020-87, sobretudo no que tange ao cumprimento ao disposto no item 7.1. do Plano de Ação para implementação e monitoramento do Programa de Integridade da TERRACAP, documento SEI GDF 51257258, em especial ao previsto no itens 20 e 20.2, que tratam da Carta Anual de Políticas Públicas, documento SEI GDF 51331237, para a realização do mencionado trabalho anual de monitoramento da implementação do mencionado instrumento programático, se faz necessário esmiuçar as providências relatadas pelas estruturas administrativas da Empresa até o momento, com o intuito de verificar se as diretrizes estabelecidas pela gestão estão sendo observadas *pari passu* no ambiente de governança da Empresa, baseadas na Carta aprovada no CONAD, nos termos deliberados na Sessão nº 1899ª, de 23/04/2020, verificando a observância às questões pactuadas entre os envolvidos, sejam eles externos ou internos.

Busca-se explicitar os compromissos de atingimento de objetivos de políticas públicas desta Empresa, em atendimento ao interesse coletivo, com definição clara dos recursos a serem empregados para esse fim, bem como dos impactos econômico-financeiros da consecução desses objetivos, mensuráveis por meio de indicadores objetivos. ELABORAR MELHOR

A priori, a Lei nº 13.303/16, em seu art. 8º, inciso I, exige a elaboração de “carta anual, subscrita pelos membros do Conselho de Administração, com a explicitação dos compromissos de consecução de objetivos de políticas públicas pela empresa pública, pela sociedade de economia mista e por suas subsidiárias, em atendimento ao interesse coletivo ou ao imperativo de segurança nacional que justificou a autorização para suas respectivas criações, com definição clara dos recursos a serem empregados para esse fim, bem como dos impactos econômico-financeiros da consecução desses objetivos, mensuráveis por meio de indicadores objetivos.”

Outra legislação correlata e passível de aplicação pelos controles internos diz respeito ao Decreto 40.388/2020, que dispõe sobre a avaliação de programas de integridade de pessoas jurídicas que celebrem contratos, consórcios, convênios, concessões ou parcerias público-privadas com a administração pública direta ou indireta do Distrito Federal, de acordo com a Lei no 6.112, de 02 de fevereiro de 2018, podendo subsidiar o funcionamento operacional dos diversos Comitês internos existentes.

As providências no sentido de adimplir com os compromissos estabelecidos por meio das intenções formalizadas para as políticas públicas, em atendimento ao interesse coletivo pela empresa pública e, por sua subsidiária - BioTIC, começaram a ser mensuradas e monitoradas por estruturas internas voltadas à cultura de governança, e particularmente em processos específicos de Conselhos, nos quais se fazem acompanhamentos diversos, a saber:

- Processo SEI GDF 00111-00000697/2019-25, COAUD;
- Processo SEI GDF 00111-00000557/2020-91 – CIGOV.

A exemplo dos controles citados, verificou-se que o Comitê de Integridade e Governança - CIGOV da Companhia Imobiliária de Brasília-TERRACAP, deu início às tratativas atinentes a viabilizar o plano de ação para implementação e monitoramento do Programa de Integridade da TERRACAP, documento SEI GDF 51331986, precisamente no dia 28/11/2019, às 14:30 horas, sobretudo em relação à análise e à aprovação do Regimento Interno desse Comitê, instituído pelo Portaria 125/2019, elaborado em consonância com a Lei 13.303/2016 que trata da Governança Pública e Integridade nas Empresas Públicas, bem como no Decreto n.º 39.736/2019 que instituiu a Política de Governança Pública e *Compliance* no âmbito da Administração Direta, Autárquica e Fundacional do Poder Executivo do Distrito Federal, de acordo com informações disponíveis no Processo SEI GDF 00111-00003155/2019-12.

A Terracap recepcionou aspectos do Decreto e dentre esses aspectos o CIGOV. Informou que o CIGOV tem, dentro da empresa, um papel de “assessoramento” e que a criação do CIGOV foi aprovada junto com o programa de integridade para acompanhamento do programa.

Nessa linha, os empregados incumbidos de iniciar os trabalhos em tela compreenderam a necessidade de fixar conceitos fundamentais afetos à governança, tais como, *compliance* e integridade, para que houvesse a exata fixação dos institutos aplicáveis, alinhando o conhecimento teórico entre seus participantes, com vistas a se tornarem multiplicadores em âmbito interno na Empresa.

Considerando a cultura organizacional, os membros debateram exaustivamente aspectos intrínsecos aos procedimentos operativos, perpassando os Regimentos Internos, do Comitê e o da Empresa, bem como os respectivos trabalhos a serem realizados, salientando a natureza de adaptação e realização de procedimentos formais a eventos que efetivamente acontecem dentro da estrutura da empresa.

Em determinados momentos, pontuou-se acerca da necessidade de criação de um subcomitê para a elaboração de um eventual Programa de Governança, tendo em vista a existência do Programa de Integridade devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, conforme documento SEI GDF 51257258, assim como também existe uma estrutura de Governança, a despeito da necessidade de elaboração do Plano de Governança, baseado nas disposições legais recepcionadas pelo Distrito Federal e, por conseguinte, pela TERRACAP.

Houve intenso debate acerca da criação nesses moldes. Restou clara a necessidade de elaboração desse programa de governança, contendo um plano de ação específico, assim como existe para o programa de integridade, com vistas a facilitar os trabalhos do comitê responsável – CIGOV, conforme relatório aprovado na Ata SEI GDF 38531265 do processo SEI GDF 00111-00000557/2020-91.

Nessa seara, em conformidade com o art. 8º, inciso VIII, da Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, a Diretoria Colegiada subscreveu a Carta Anual de Governança Corporativa, tema transversal à matéria ora analisada, cujo documento está disponível no sítio <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/acesso-informacao/normas-manuais-e-politicas>, em 20/04/2020.

No que diz respeito ao item 10 (dez) do Plano de ação - Publicação das Cartas e Políticas da TERRACAP, correlato aos itens por ora analisados, constatou-se que os processos 00111-00009528/2018-70, documento SEI GDF 51488634, e 00111-00009541/2018-29, documento SEI 51489264, trataram das publicações da Políticas Públicas da Terracap e das Cartas da Terracap, respectivamente, ambas em 04/05/2020.

Pontua-se que os Comitês não têm vocação executiva, mas sim, auxiliar e/ou consultiva, o que sugere que cada setor da Empresa continuará executando suas atribuições, conforme previamente definido.

Assim, estabelecidas as competências, o plano de ação começou a ser implementado, delimitando áreas de atuação cujos proprietários do risco foram adequadamente evidenciados. A título de exemplo, no Despacho SEI GDF – 31458593, de 18/11/2019, as competências e primeiros encaminhamentos foram delimitados de forma detalhada.

Naquela oportunidade, encaminhou-se o Plano de ação que compreende a execução desejada a priori para o biênio de 2019/2021, constante no Programa de Integridade aprovado, para adoção de

providências pelos proprietários dos riscos, com o objetivo de estimular questões relevantes de integridade ainda não suficientemente desenvolvidas no modelo de governança interno, assim como o monitoramento constante do referido programa, de forma a testar a eficiência dos mecanismos já implementados.

Perceptível que o objetivo do Programa existente é estimular as ferramentas já implementadas na Terracap, incentivando a inserção de novas medidas que colaborem para a prevenção, detecção e combate à corrupção no âmbito da Empresa. Faz-se necessário verificar, no entanto, por meio da mensuração de indicadores, os mecanismos criados para aferir essa nova cultura gerencial. Ressalta-se que é possível que alguns resultados não sejam propriamente produtos finais, mas também, revisões internas de procedimentos, rotinas e aperfeiçoamento instruções processuais, dentre outros ajustes internos.

A implementação do Programa de Integridade é um incontroverso avanço para a TERRACAP, que formaliza o posicionamento da Empresa em relação à relevância da integridade como valor instrucional e elemento essencial no desenvolvimento de suas atividades e no cumprimento de sua missão. A Decisão nº 25/2019 – CONAD, documento sei GDF 51296966, que aprovou o Programa de Integridade da Terracap, chancela essa questão.

Conforme verificado por esta unidade de controle, os Comitês auxiliares possuem planos de ação desenvolvidos com o auxílio da Controladoria Interna e estão disponíveis para o conhecimento dos interessados, conforme divulgado pela ASCOM, e por meios de processos específicos, em que pese a cultura interna esteja em fase de contínuo amadurecimento, existindo, ainda, nichos de desinformação na Empresa. A cultura organizacional está sendo estimulada a aderir aos princípios da governança corporativa.

Verificou-se que existem etapas para a implementação das ações atribuídas às unidades orgânicas, com possibilidades de fases de criação, estruturação metodológica, testagem com posterior monitoramento de cada uma delas. Percebe-se que determinadas demandas ainda não foram completamente atingidas, como se vê no Despacho - TERRACAP/CONAD/AUDIT, SEI GDF 48718078. No entanto, existe uma expectativa concreta de entrega de providências, que possuem prazos negociados com cada gestor demandado.

Percebe-se que se trata de um trabalho conjunto, a ser desenvolvido de forma integrada entre as unidades orgânicas. São diversas etapas, com sequências não definidas de itens, que, por vezes, possuem outros subitens, culminando em práticas implementadas ou a serem implementadas, a serem analisadas na sua completude e adequabilidade posteriormente, quando do deslinde período amostral que trata a Carta Anual de Políticas Públicas de 2020.

Mais uma cobrança de providências está explicitada no Despacho TERRACAP/PRESI/COINT – SEI GDF 48637817, oriundo da Controladoria Interna - COINT, o qual solicita retorno acerca das ações que foram adotadas e aquelas a serem adotadas referentes ao plano de ação contido no Programa de Integridade. Para os itens afetos à AUDIT, que, diga-se de passagem, foram devidamente informados por meio do Despacho AUDIT – SEI GDF 37525675, se evidenciaram as providências e os prazos estipulados para a execução dos 3º e 4º trimestre de 2020.

Contudo, levando em consideração as rotinas previstas pelo PAINT, o acompanhamento junto à auditoria independente de questões críticas e respectivos pontos de auditoria a serem dirimidos, assim como a validação dos produtos entregues e, considerando o contexto deste trabalho de inspeção anual, que exige a coleta de dados de toda a empresa ao longo do exercício para sua comprovação e análise, se constata que as ações e prazos que se iniciam no 4º trimestre de 2020, momento atual, restam, portanto, em aberto, para verificação futura.

Consta que a direção do Comitê de Integridade e Governança- CIGOV se iniciou com a Controladoria Interna - COINT na data da assinatura da Portaria de sua instituição, da forma estabelecida, e permanecerá até 31 de dezembro de 2020. Portanto, constata-se que haverá uma transição iminente nesse sentido e, na qual um integrante da CPLAM assumirá a Presidência do CIGOV, garantindo a alternância no comando entre COINT e CPLAM anualmente, fato que deve ser pontuado e que está em consonância com a gestão gerencial e com os princípios de governança.

Noutro espectro, constatou-se que Terracap não costuma publicar em veículo oficial a aprovação de Regimento Interno e, assim sendo, a vigência ocorreu na data da divulgação interna do instrumento validado pelos integrantes do citado Comitê, situação que pode ser aperfeiçoada, dada a conveniência e oportunidade da gestão.

Considerando a minuta da Ata SEI GDF 32014846 da 15ª reunião extraordinária do COAUD - Comitê de Auditoria desta Empresa Pública, foi apresentado o relatório de desempenho do programa aprovado, a fim de viabilizar monitoramento da implementação das ações do CIGOV, no que tange ao primeiro relatório trimestral levantado, relativo ao período de dezembro/2019 a março/2020. Nessa oportunidade, o produto regimento interno foi avaliado, conforme denotam os autos do processo sei 00111-00013044/2019-14. Após, o Comitê de Auditoria - COAUD, em sua 22ª reunião, tomou conhecimento do Relatório Trimestral das Ações do Comitê de Integridade e Governança - CIGOV, referente aos meses de dezembro de 2019 a março de 2020, sem tecer maiores observações.

Portanto, restou consignado em Ata, documento SEI GDF 39586981, a ciência do relatório de acompanhamento por parte do COAUD, acrescentando-se uma solicitação, a de que lhe fossem encaminhados trimestralmente o relatório dos trabalhos do CIGOV, conforme documento SEI GDF – 39851844. Dessa forma, a rotina e a periodicidade de acompanhamento estão assentadas e em conformidade, conforme observado nos autos do Processo SEI GDF 00111-00000557/2020-91.

O ambiente encontrado internamente na Empresa denota o restrito conhecimento por parte dos empregados acerca dos conceitos, planos e aplicabilidade de Integridade e Governança. Nessa linha, convencionou-se que fosse apresentado pela CPLAM, COINT e COGER, um panorama desses institutos, planos existentes, aplicabilidade e sua compatibilidade com as atribuições do Comitê de Gestão de Riscos - COGER.

No que tange a elaboração do Plano de Trabalho com vistas ao cumprimento do Regimento Interno restou acordado que, como os setores envolvidos no cumprimento do plano de integridade e governança já possuíam ciência do processo SEI 00111-00008399/2019-83, documento SEI GDF 31458593, essas unidades deveriam ser demandadas por meio de novo processo com esse fim, sobre a apresentação do cronograma com as etapas, com vistas ao cumprimento do disposto no documento sei GDF 31458593.

Portanto, o novo processo criado para demandar das áreas o cronograma, com vistas ao cumprimento do Plano de Trabalho, recebeu a numeração SEI GDF 00111-00001143/2020-89. Para fins de registro, no processo SEI GDF de acompanhamento do Plano de Trabalho foram acostados os seguintes produtos:

- Carta Política de Transação com as Partes Relacionadas - documento SEI GDF 36976907;
- Carta Política de Porta Vozes - documento SEI GDF 36977176;
- Carta Política de Gestão de Pessoas - documento SEI GDF 36977389;
- Carta Política de Divulgação de Informações – documento SEI GDF 36977569;
- Carta Política de Dividendos - documento SEI GDF 36977679;
- Política de Gestão de Riscos - documento SEI GDF 36977938;
- Carta Anual de Políticas Públicas - documento SEI GDF 36978057;
- Carta Anual de Governança Corporativa - documento SEI GDF 36978199;
- Política de Patrocínio - documento SEI GDF 36978321;
- Código de Conduta e Integridade - documento SEI GDF 36978570;
- Programa de Integridade - documento SEI GDF 36978756;
- Manual de Metodologia de Riscos - documento SEI GDF 36991182.

Após a listagem acima, as unidades orgânicas foram devidamente instadas a se manifestarem, conforme extrai-se do Despacho AUDIT/CONAD SEI GDF, 37525675, considerando os prazos anuais para as inspeções, que carecem de dados ao longo do exercício para sua comprovação e análise. Assim, no que tange ao cronograma dos itens 20.2 e 21.2 do plano de ação, os dados requeridos devem estar disponíveis e atualizados até 4º trimestre de 2020 para fins de monitoramento.

#### - Carta Anual de Políticas Públicas

Em relação à Carta Anual de Políticas Públicas, consta que, em conformidade com a Lei nº 13.303/16, em seu art. 8º, inciso I, houve a disponibilização do documento no sítio <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/aceso-informacao/normas-anuais-e-politicas>, em 05/05/2020, atendendo aos dispositivos que exigem a elaboração de “carta anual, subscrita pelos membros do Conselho de Administração, com a explicitação dos compromissos de consecução de objetivos de políticas públicas pela empresa pública, pela sociedade de economia mista e por suas subsidiárias, em atendimento ao interesse coletivo ou ao imperativo de segurança nacional que justificou a autorização para suas respectivas criações, com definição clara dos recursos a serem empregados para esse fim, bem como dos impactos econômico-financeiros da consecução desses objetivos, mensuráveis por meio de indicadores objetivos.”

### **Monitoramento do desenvolvimento de atividades que atendam aos objetivos de políticas públicas**

Comentários dos administradores sobre o desempenho, políticas e práticas de governança corporativa e descrição da composição e da remuneração da administração.

O momento atual da Empresa é da criação e internalização de uma cultura propícia aos preceitos da governança, conforme oportunamente observado pelo COGER, que trouxe referências técnicas utilizadas na aprovação da metodologia de gestão de riscos – documento sei GDF 36991182 - e expôs as dificuldades que as unidades relatam para a implantação da política de riscos, dentre outros. Nesse sentido, verificou-se, inclusive, a realização de um programa de capacitação oferecido e ministrado no âmbito da Terracap.

Alerta-se para o fato de que os treinamentos devem ser contínuos e periódicos, para garantir o correto deslinde das ações a serem implementadas, considerando o intuito de se atingir a cultura organizacional desejada pela gestão. No entanto, não foi possível verificar a continuidade no programa de capacitação dos empregados.

O esforço no sentido de difundir internamente os conceitos de risco escolhidos pelo COGER e a importância da explanação do conceito de governança, no caso do CIGOV, foram preliminarmente alinhados, muito embora exista a necessidade de se garantir um ambiente de aperfeiçoamento constante.

A CPLAM, ao participar do plano aprovado, evidenciou o sistema pelo qual empresas e outras organizações são dirigidas, monitoradas e incentivadas, envolvendo os relacionamentos entre sócios, conselhos, diretorias, órgãos de fiscalização, controle e demais partes interessadas. Verifica-se que internamente a temática da governança pública vem sendo amadurecida desde a administração gerencial, a despeito de seu ineditismo, uma vez que, a expressão foi utilizada pela primeira vez na administração pública em 2014, no referencial de contas de 2014 do TCU, dentro do universo das Políticas Públicas.

Verifica-se que o programa de integridade foi apresentado pela COINT, relatando que o documento já foi aprovado no âmbito da Terracap, complementando que a Integridade é um conjunto de mecanismos e procedimentos internos que conta com a participação de estruturas orgânicas auxiliares, a

exemplo da Divisão de Gestão de Riscos e Segurança Institucional - DIGER, esta Auditoria Interna, em seus diversos ramos de atuação, a Ouvidoria para acolhimento de denúncia de irregularidades e, considerando o Código de Conduta e de Ética implantados, a Norma Organizacional 8.1.2-B - Código de Conduta e Integridade, recentemente aprovada pela Decisão do CONAD nº 19 de 12/11/2020, que tem como finalidade tornar claras e acessíveis as regras éticas de conduta a serem observadas e praticadas pelos empregados, prestadores de serviço, colaboradores, agentes públicos, Conselheiros e Diretores em exercício na Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap, nos termos do art. 18 da Lei 13.303/2016, e do art. 22, inc. XV, do Estatuto Social. Portanto, são medidas no sentido de detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos contra a administração.

### **Aderência às Políticas definidas**

O planejamento estratégico da Empresa é um fator crítico a ser considerado, dado o conjunto de mecanismos sistêmicos implementados, os processos metodológicos definidos, o estabelecimento de metas, a efetivação de ações, a mobilização de recursos, a tomada de decisões, e, por fim, os objetivos a serem alcançados. A mensuração ocorre após a definição dos objetivos e dos próprios projetos estratégicos, considerando a estruturação dos indicadores de desempenho, que são utilizados para medir e gerenciar o desempenho da companhia.

Através dos indicadores é possível identificar e mensurar o sucesso de determinada área no alcance dos seus objetivos estratégicos. A utilização dessas ferramentas pelos gestores permite o convencimento baseado em evidências e subsidia para a tomada de decisão, através de medidas corretivas visando contornar os desvios encontrados e ações de melhoria contínua. Existe a possibilidade, em determinados casos, de se optar pela mudança de rumos desse Planejamento no curso do processo.

A definição dos indicadores de desempenho deve ser criteriosa, incluindo a análise de fatores que influenciam diretamente o dia a dia da companhia. 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.

Existem diversos tipos de indicadores que podem ser acompanhados, como, por exemplo, de produtividade, financeiros, qualidade, dentre outros, os quais não parece razoável opinar conclusivamente, na medida que as projeções apontam para a possibilidade de fazer frente aos planos dos programas temáticos definidos.

As competências devem ser atribuídas unidades que estejam em condições de desempenhar as suas funções sem conflitos de interesses e estejam sujeitos ao escrutínio do poder judicial. À medida que aumenta o número de relacionamentos empresariais e o volume de informação divulgada, os recursos das autoridades de supervisão e responsáveis pela aplicação da lei poderão ser expostos.

A fim de conseguirem acompanhar a evolução econômico-financeira da Empresa, a gestão necessita de pessoas qualificadas para conduzir uma supervisão eficaz e proceder às investigações necessárias, o que exigirá investimento e desembolsos. A capacidade para atrair pessoal sob condições desejadas para avaliar os resultados dos programas e projetos, assim como sua viabilidade, depende, sobretudo da alta gestão.

A alta gestão se pronunciou, conforme dados obtidos a partir da 1909ª Reunião, realizado em meados de outubro, mais precisamente em 15/10/2020, quando se apresentou a questão da evolução comercial, detalhando o que foi realizado naquele mês, a exemplo de como foram os editais, quanto foi vendido, bem como projeção de vendas para o ano.

Na oportunidade, apresentou-se o acompanhamento dos 9 (nove) principais projetos estratégicos da Companhia - Matriz Executiva, guardando relação com a Carta de Políticas Públicas aprovada. As diretrizes foram expostas para os programas: Esporte e Lazer; Meio Ambiente; Capital Cultural; Agronegócio e Desenvolvimento Rural; Desenvolvimento Econômico; Território, Cidades e Comunidades Sustentáveis; Infraestrutura; Mobilidade Urbana; Educa DF. Ressalta-se que a esta Auditoria não cabe a avaliação do mérito dos projetos.

Na reunião citada, as principais pautas relacionaram o detalhamento do Fluxo de Caixa – Setembro/2020; a Revogação da Resolução nº 250/2018-CONAD, e aprovação da Resolução 267 - Regulamento Interno de Licitações e Contratações (00111-00005566/2020-78); a Decisão do TCDF que contém determinações à Terracap acerca da aderência à Lei 13.303 (00600-00003783/2020-67; Matriz de Projetos da DINEG (00111-00003881/2020-61); Relatório Consolidado dos resultados de avaliação dos dirigentes – 2019; Demonstrativos contábeis referentes ao Primeiro Semestre de 2020 (00111-00006998/2020-04; dentre outros assuntos não menos importantes. Ressalta-se que, no que for pertinente a este trabalho, desde que haja pertinência, as diretrizes serão observadas.

A Assessoria de Comunicação Social - ASCOM, tem cumprido seu papel no sentido de informar os acontecimentos relevantes da gestão. Recentemente, a regulamentação no âmbito da Terracap dos prazos internos das etapas procedimentais das Licitações (nas modalidades Presencial e Pregão Eletrônico) e contratação direta por meio de Dispensa ou Inexigibilidade foram veiculados. Os Cronogramas de Licitação Presencial, documento SEI GDF 51532708, de Licitação de Pregão Eletrônico, documento SEI GDF 51532889, de Dispensa e Inexigibilidade de Licitação, documento SEI GDF 51532983 e de Licitação Presencial sem a exigência do PI, documento SEI GDF 51584455, aprovados pela Decisão nº 740 - DIRET, de 1/12/2020, foram encaminhados por meio de e-mail corporativo.

A assessoria destacou também a Decisão nº 18/2020 – CONAD e a Resolução nº 267 – CONAD - Regulamento Interno de Licitações e Contratações, emitidas na reunião do dia 15/10/2020, que consolidam e detalham as questões debatidas na supracitada reunião do CONAD.

O acompanhamento constante dos 9 principais projetos estratégicos da Companhia - Matriz Executiva tem potencial para reduzir esforços equivocados, conferindo maior agilidade às ações corretivas, possibilitando economia de tempo e recursos humanos e materiais. Seu monitoramento pode ser realizado por meio de planilhas gerenciais, softwares especializados, *dashboards* e, como no presente caso, inspeções, sob demanda. Reforça-se que esse processo consiste num trabalho integrado.

A presente possibilidade de verificar qualitativamente o desempenho dos setores da companhia é uma prática moderna que possibilita testar a qualidade e eficiência organizacional em cenários pré-estabelecidos, contribuindo para a gestão dos processos organizacionais mapeados ou pendentes de mapeamento, nos quais se verifica a aderência às diretrizes traçadas pela gestão.

Reforça-se que os indicadores estratégicos serão acompanhados pelas Diretorias da Companhia, tendo por objetivo mensurar, de forma clara e objetiva, se as metas e objetivos estão sendo cumpridos, como por exemplo a Receita Bruta, EBITDA, desenvolvimento de produtos, dentre outros parâmetros fixados, com memórias de cálculo específicas.

Há que se ventilar a ideia dos indicadores operacionais, não menos importantes, que consistem em indicadores que serão acompanhados pelos gestores de cada setor da companhia. Nesse caso, seu objetivo é fornecer detalhes e explicações que ajudem a explicar os indicadores estratégicos, como por exemplo quantidade de clientes por segmento de atuação, viabilidade econômico-financeira. Diante desse contexto, a participação de toda a empresa se faz desejável, gera engajamento e propicia que sejam traçados planos de ações para avaliar os esforços.

Recomenda-se que os indicadores sejam definidos com participação de diversos setores da Companhia ou, ao menos, com a participação de suas Diretorias, visando mapear as necessidades e objetivos de cada um deles, tornando mais assertivas as projeções e escolha de programas.

Na Terracap, o Planejamento Estratégico é um instrumento fundamental para orientar a gestão institucional. Esse planejamento foi compreendido por meio da carta de intenções da gestão, que reflete os principais esforços esperados para o ciclo 2020/2024.

Extraí-se da Carta de Políticas Públicas que a metodologia Balanced Scorecard (BSC), utilizada pela Terracap em seu planejamento estratégico, se caracteriza pelo alcance do alinhamento da estratégia com os objetivos da Empresa. A metodologia utiliza indicadores balanceados de desempenho que traduzem a estratégia em 04 (quatro) perspectivas com objetivos, metas e medidas, por meio de indicadores de resultado presente e futuro.

Os ciclos de planejamento estratégico envolvem revisões do referencial estratégico. A metodologia restou evidente, consistindo num mapa estratégico baseado justamente nessas revisões. Durante a elaboração do planejamento estratégico 2020-2024 foram utilizados como insumo o PPA 2020-2023 e o planejamento estratégico do GDF. Dessa forma, alinharam-se os objetivos estratégicos e os indicadores priorizados com a estratégia do governo.

### **Custeio da Políticas Públicas**

O Orçamento trazido por meio da Carta ora analisada faz referência aos resultados e às estratégias futuras para alcançar as expectativas de receitas planejadas e as despesas projetadas para investimento e dispêndio.

Tais expectativas são vinculadas às condições do mercado econômico e imobiliário do Distrito Federal e ao desempenho econômico geral do País, taxa de juros, câmbio, mudanças políticas e econômicas, inflação, mudanças na legislação tributária e crescimento de atividades produtivas, entre outros.

Os recursos utilizados para custeio das políticas públicas são próprios, advindos da receita proveniente da comercialização de imóveis, operações de crédito e outros negócios da Terracap.

Em relação ao cenário utilizado, consta no espaço amostral o orçamento 2020, planejado de acordo com a legislação estabelecida para os orçamentos públicos e com as diretrizes orçamentárias 2020, traçadas pela Direção da Terracap, baseados na elaboração do orçamento, perpassando o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias 2020, as orientações contidas no Manual de Planejamento Orçamentário da Secretaria de Estado de Planejamento, Orçamento e Gestão, as diretrizes estratégicas da Terracap, a evolução das despesas de custeio, os compromissos assumidos com implantação de infraestrutura, obras e serviços urbanos, assim como a estimativa da Receita a ser arrecadada em 2020.

Tratando das informações disponíveis até outubro do corrente exercício, a Diretoria Comercial, por meio de seu Diretor, apresentou a evolução comercial da TERRACAP de forma atualizada, sobretudo na 1909ª (Milésima Noningentésima Nona) Reunião Ordinária do Conselho de Administração da TERRACAP, oportunidade em que também se expôs o Relatório Consolidado dos resultados de avaliação dos dirigentes – 2019, bem como os Demonstrativos contábeis referentes ao Primeiro Semestre de 2020, acompanhados no processo SEI GDF 00111-00006998/2020-04.

O Diretor Comercial comentou o desempenho de vendas da Companhia, e informou que, para 2020 a receita total prevista com vendas em licitação é de 752 milhões de reais. Na sequência explicou que até o momento foram lançados 11 editais de licitação, que resultaram em 592 milhões em vendas, o que representa cerca de 79% do previsto. Destacou que na última licitação foram alcançados 306,5 milhões de reais, consistindo, portanto, na melhor venda dos últimos anos.

Dando continuidade, considerando a modalidade Venda Direta, informou que provavelmente haverá frustração no fechamento do exercício, visto que a previsão de vendas para o ano era de 208 milhões de reais, sendo alcançado, até o momento, 81,8 milhões de reais, que representa 39% do previsto.

Assim, corroborando entendimentos, o Gerente Financeiro apresentou o fluxo de caixa disponível naquela data, informando, que no mês de setembro houve superação da receita prevista em 2,63 milhões de reais e também uma superação nas despesas no valor de 2,16 milhões de reais. Com relação à disponibilidade de caixa, o mês foi encerrado com 22,3 milhões de reais. Ressaltou que a empresa tem tomado iniciativas para arcar com as despesas dos meses seguintes, visto que há a previsão de pagamento de IPTU nos meses de novembro e dezembro, sendo 45 milhões em cada mês. Esmiuçou-se as iniciativas tomadas nesse sentido, exemplificando esforços, como a campanha de fidelização de clientes, o reforço nos editais de licitação e a negociação de empréstimo junto ao BRB.

No entanto, ponderou-se que existem 02 (dois) cenários para o fluxo de caixa no encerramento do exercício, o primeiro com encerramento em 34 milhões negativos caso o pagamento dos 90 milhões em IPTU seja feito de forma integral, e o segundo com previsão de encerramento com 20 milhões de reais em caixa caso se consiga abater débitos de IPTU dos imóveis considerados incontroversos.

Na primeira hipótese, se faz necessário verificar uma solução para o cenário com probabilidade de encerramento negativo. Nesse sentido, o Presidente do Conselho sugeriu que fosse marcada uma reunião com a Secretaria de Economia para tratar dos imóveis chamados de incontroversos e informou que está ocorrendo um trabalho para integração do banco de dados da Terracap, da Secretaria de Economia e dos Cartórios, para que o IPTU seja cobrado efetivamente dos verdadeiros proprietários dos imóveis.

Consta que, de maneira concomitante, esta Auditoria Interna está desenvolvendo um trabalho operacional para análise dos controles primários dos processos e procedimentos relativos aos pagamentos do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, de competência da Terracap, conforme Processo SEI GDF 00111-00003133/2020-88, no qual há evidências de esforços conjuntos para otimizar a gestão interna da TERARCAP no que tange ao adequado controle das questões relativas ao IPTU.

Em última análise, a equipe de auditoria chegou a constatação de que os processos e procedimentos relativos aos pagamentos de tributos, em especial ao IPTU, não estão sendo geridos de adequadamente, o que não garante um exame com base em riscos, conforme as constatações principais, a saber: ausência de fluxograma formal para tratamento do tributo; ausência de levantamento preciso dos imóveis passíveis de tributação; mecanismo de retirada do imóvel comercializado do parcelamento realizado junto à Secretaria de Economia do Distrito Federal; ausência de sistema próprio e específico para cadastro, controle e regularização dos imóveis passíveis de tributação; necessidade de Projeto de Lei junto à acionária maior, para isenção tributária dos imóveis destinados à venda.

Frisa-se que a Gerência de Comercialização apresentou calendários de vendas e regras de negócio que propiciaram a estimativa de receita de arrecadação, com vendas em licitação, para o exercício orçamentário de 2020. A maior parte da receita advém do estoque de terrenos comercializáveis.

Ainda considerando as projeções e números apresentados por ocasião da reunião do CONAD realizada em outubro, vale citar as informações relacionadas ao Processo 00600-00003783/2020-67, referente à recente decisão do TCDF que determinou a aderência à Lei 13.303/2016 pela Terracap.

A Divisão de Gestão de Riscos e Segurança Institucional informou que está em fase de elaboração de resposta ao Tribunal de Contas do Distrito Federal acerca da evolução no atendimento aos seguintes pontos: a) alteração no regulamento Interno de Licitações e Contratos; b) aprovação do Código de Conduta e Integridade; c) avaliação da administração d) Controle de gastos com publicidade e propaganda; e, e) reforma do Estatuto Social. Destacou que o prazo para responder ao Tribunal de Contas expira em 04/01/2021 e que 03 (três) recomendações já foram atendidas, restando a aprovação do Código de Conduta e Integridade e a reforma do Estatuto Social, que estão com previsão de serem inseridos na pauta da próxima reunião do Conselho.

No que tange às providências necessárias ao exato cumprimento da Lei Federal nº 13.303/2016, no tocante a licitações e contratos, adequando as normas internas ao disposto nos artigos 31, § 2º, 37, 42, § 3º, e 64, §§ 2º e 7º, 69, § 2º, 71, 75, caput e § 1º, 80, 81, IV e § 7º, 82, §§ 2º e 3º, e 83, §§ 1º e

2º, do referido diploma legal, a área Responsável - CPLIC, após demandada pela DIGER, listou as providências tomadas, conforme consta do Despacho nº 50418968 da Controladoria Interna, no que se refere ao item III destinado à Comissão Permanente de Licitações-CPLIC, que determinou a adoção de providências e adequação das normas internas ao disposto nos artigos 31, § 2º, 37, 42, § 3º, e 64, §§ 2º e 7º, 69, § 2º, 71, 75, caput e § 1º, 80, 81, IV e § 7º, 82, §§ 2º e 3º, e 83, §§ 1º e 2º, do referido diploma legal (Achados 2.1 e 2.2). Recentemente, a regulamentação no âmbito da Terracap dos prazos internos das etapas procedimentais das Licitações e contratação direta por meio de Dispensa ou Inexigibilidade foram ajustados. Os Cronogramas de Licitação Presencial, documento SEI GDF 51532708, de Licitação de Pregão Eletrônico, documento SEI GDF 51532889, de Dispensa e Inexigibilidade de Licitação, documento SEI GDF 51532983 e de Licitação Presencial sem a exigência do PI, documento SEI GDF 51584455, aprovados pela Decisão nº 740 - DIRET, de 1/12/2020, foram divulgados em âmbito interno.

Aproveita-se o gancho, para relatar que a Divisão de Gestão de Riscos e Segurança Institucional - DIGER, conforme definido em dezembro de 2018, com base em decisão de Diretoria Colegiada, elaborou a matriz do processo de licenciamento ambiental e a matriz dos riscos do jurídico, bem como dos projetos estratégicos que está sendo realizado em 2020.

Em outra frente, os membros do Comitê de Elegibilidade Estatutário, esclareceram aspectos relacionados ao processo 00111-00004398/2020-01, que versa a respeito da avaliação de dirigentes. Informou-se que o COEST fez a consolidação dos dados das avaliações em um relatório e que o resultado foi satisfatório, com as respostas atingindo um nível de concordância entre 80% e 92%.

Ato contínuo, o Gerente de Contabilidade apresentou o resultado contábil referente ao primeiro semestre de 2020, contido no processo 00111-00006998/2020-04. O Gerente informou que a empresa está sendo auditada pela BDO Auditoria e destacou os seguintes dados do balanço: a) ajustes recomendados pela auditoria na atualização monetária do IRPJ com exigibilidade suspensa, que passou de R\$ 264 milhões para R\$ 378,3 milhões, alocados nos exercícios correspondentes; b) ajustes na baixa do ativo fiscal diferido, onde foram baixados R\$ 70,3 milhões (18,6 milhões de CSLL e 51,7 milhões de IRPJ), visto que a Terracap teve lucro fiscal em apenas dois dos últimos cinco exercícios e o requisito para o reconhecimento é no mínimo três exercícios; c) com relação ao Ativo, houve o aumento na carteira de clientes em 121,3 milhões no 1º semestre e redução de R\$ 14,6 milhões na PCLD, as campanhas de captação, quitação antecipada, fidelização, tiveram reflexo positivo, reduzindo as expectativas de perda sobre os créditos; d) com relação ao passivo, foi destacada a redução em: 1) Credores Duvidosos - redução de R\$ 47,4 milhões para R\$ 15,7 milhões; 2) Certidões de Créditos – Imóveis – redução de R\$ 80,6 milhões para R\$ 27,9 milhões; 3) Programa de Demissão Incentivada - redução de R\$ 38,4 milhões para R\$ 21,7 milhões; e, 4) Provisão para Perdas Judiciais – redução de R\$ 530,3 milhões para R\$ 489,5 milhões; e ainda no passivo, aumento em Obrigações Tributárias, que passou de R\$ 845,8 milhões para R\$ 916,2 milhões, sendo 52%, ou 477 milhões, em dívidas de IPTU, a maior parte do restante é referente ao IRPJ que está com a exigibilidade suspensa; e) Demonstração do Resultado do Exercício – DRE, destaque para o aumento de 75,66% na Receita Líquida das vendas de bens e serviços e de 194% no lucro líquido do exercício. A receita bruta das vendas da empresa no primeiro semestre de 2019 foi de 264 milhões reconhecidos, no primeiro semestre de 2020 foi de 440 milhões, um acréscimo de 66%, explicado principalmente devido ao aumento no volume de vendas, que saltou de 244 para 425 milhões, gerando uma receita líquida, após as deduções, contribuições, de 397 milhões, um aumento de 75% em relação ao mesmo período de 2019. O Gerente de contabilidade informou que foram implementadas melhorias nas demonstrações contábeis, principalmente nas notas explicativas.

Quanto ao relatório de auditoria houve ressalva por limitação de escopo devido à insuficiência de dados referente aos seguintes pontos: a) propriedades para investimento não mensurados a mercado (falta de atualização anual); b) desapropriações a recuperar e outros saldos mantidos com os acionistas (se tem atualização ou não desses saldos a recuperar e o prazo para pagamento – Águas Emendadas); c) participação societária na CAESB (método de equivalência patrimonial); e, d) outros créditos – longo prazo (depósitos judiciais).

Por fim, o gerente de contabilidade destacou que 03 (três) das ressalvas provavelmente serão resolvidas até o encerramento do exercício, quando, provavelmente, restará apenas a questão envolvendo Águas Emendadas para ser resolvida.

Dado o exposto, conclui-se a presente inspeção, contendo a 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.

Pedro Luiz Rocha de Noronha

Matrícula 25143

Deni Augusto Pereira Ferreira e Silva

Chefe da Auditoria Interna

AUDIT/CONAD

1. **Aprovo** a presente Inspeção Anual nos termos propostos.
2. Encaminhe-se o presente Relatório à **COINT** para ciência e eventuais considerações.



Documento assinado eletronicamente por **PEDRO LUIZ ROCHA DE NORONHA - Matr.0002514-3, Assessor(a)**, em 04/12/2020, às 15:09, 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.



Documento assinado eletronicamente por **DENI AUGUSTO PEREIRA FERREIRA E SILVA - Matr.0002060-5, Chefe da Auditoria Interna**, em 04/12/2020, às 16:03, 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=0&verificador=51999158)  
verificador= **51999158** código CRC= **04403B2C**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

33421819