



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
Gabinete
Assessoria dos Órgãos Colegiados

Parecer SEI-GDF n.º 1/2022 - TERRACAP/PRESI/GABIN/ASSOC

PARECER DO CONSELHO FISCAL
PRESTAÇÃO DE CONTAS DO ANO DE 2021 DA TERRACAP

O conselho fiscal da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, examinou o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, e **aprova**, por maioria de votos, a Prestação de Contas do ano de 2021, com a ressalva relacionada à limitação de escopo, desapropriações a recuperar e outros saldos mantidos com acionistas, conforme manifestação do auditor independente – BDO RCS Auditores Independentes SS, prot. **82713663**, datado de 07 de março de 2022.

Voto dos Representantes da União no Conselho Fiscal.

Conforme destacado nas ressalvas do relatório do auditor independente (BDO) sobre as demonstrações financeiras de 2021, existem ativos e passivos da companhia que podem ensejar correções nos montantes constantes dos registros contábeis e não existe um plano estruturado para liquidação financeira dos saldos que são objeto de discussão entre a empresa e seu acionista não controlador (união). Os impactos sobre os registros contábeis, resultados e saldos subsequentes das eventuais correções necessárias, são agravados em função da pendência de aprovação pela assembleia, desde 2018, das prestações de contas de exercícios anteriores, além das recorrentes e relevantes reapresentações dos resultados de exercícios anteriores, como por exemplo: a) 2017, lucro de R\$ 267,20 milhões, foi modificado para prejuízo de R\$ 70,07 milhões; b) 2018, lucro de R\$ 439,21 milhões foi reduzido para lucro de R\$ 146.32 milhões; e c) 2019, lucro de R\$ 170,70 milhões incrementado para um lucro de R\$ 230.63 milhões. Sendo assim, os representantes da União Marcelo Senna Valle Pioto e Lucas Pedreira do Couto Ferraz opinam que as Prestações de Contas da Terracap para o exercício de 2021 não estão em condições de serem apreciadas pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, destacando a ressalva de limitação de escopo referente a desapropriações a recuperar e outros saldo mantidos com acionistas do relatório do auditor independente - BDO e indicando a seguir três motivos para rejeição das Contas:

1. Contabilização da conta "Reserva Especial para Dividendos" no Patrimônio Líquido. A questão já foi apontada para as prestações de contas 2020. Trata-se da transferência de valores do Passivo para o Patrimônio Líquido da Empresa em desconformidade com a legislação vigente, conforme consta do parecer da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional PGFN/CAS nº 724/2015, que trata das condições para que os saldos da reserva de distribuição de dividendos sejam utilizados para a integralização de Capital Social ou para absorção de prejuízos: "... por restringir direitos adquiridos, já que os dividendos foram declarados anteriormente, e essenciais aos acionistas minoritários, tendo em vista o art. 109 da lei 'das sociedades anônimas' a deliberação deverá ser unânime ou ao menos restringir-se aos sócios que expressamente forem a seu favor. Isto porque não se pode extirpar um direito já reconhecido aos demais acionistas, (...), que à época votou de forma favorável à distribuição, ao arbítrio do controlador, ainda que a situação financeira da companhia por ora recomende". Neste caso, o acionista minoritário, a União, não manifestou interesse em apontar

recursos no Patrimônio Líquido da Empresa. No balanço patrimonial de 31/12/2021 constam valores movimentados do passivo para essa Reserva Especial que totalizam R\$ 677,1 milhões, dos quais R\$ 331,8 milhões são em favor da União.

2. Doação ao IPREV de R\$ 1,1 Bilhão para quitar obrigação do Tesouro Distrital Conforme consta na Ata 1050ª do CONFI, os conselheiros Fiscais representantes da União registraram que há aparente irregularidade na operação de doação dos imóveis ao GDF, com a finalidade de transferência ao IPREV/DF, uma vez que tal operação teve como finalidade o atendimento à obrigação própria do GDF junto ao IPREV/DF, finalidade que é estranha às atividades da TERRACAP. Ressalta-se que a operação de transferência gratuita, por doação, causou prejuízo à empresa, que teve seu patrimônio diminuído e à União que, embora acionista minoritário, possui participação relevante no capital da companhia. Não há registro contábil desse direito a receber na ativo da empresa, bem como não foram acrescidos da respectiva atualização e dos juros de mora desde a origem da constituição da operação. O motivo de rejeição já constou da prestação de contas de 2020 e a questão apontada não foi sanada no exercício de 2021, uma vez que não foi efetuado nenhum registro contábil desse direito nas demonstrações financeiras de 2021, tampouco foi indicada qualquer compensação em imóveis como contrapartida pela doação ao IPREV, conforme Parecer SEI nº 346-DIJUR destacando que o patrimônio da TERRACAP não seria desfalcado por aquela Decisão de doação, já que a Casa Civil do GDF providenciaria a relação de imóveis de propriedade do ente federado para compensar a operação.

3. Falta de registro de atualização monetária de ativos e passivos de partes relacionadas (acionistas). Associados aos itens anteriores, percebe-se que a empresa não tem atualizado monetariamente e considerado a remuneração financeira (juros) pela não quitação de parcelas devidas ou de direito de partes relacionadas, notadamente seus acionistas (vide Código Civil/2002 artigos 389, 395, 404 e 884, dentre outros}. Como exemplo, pode-se citar, a título de **Direitos Não Atualizados Monetariamente**, conforme consta da Nota Explicativa nº 14, o valor de R\$ 249,9 milhões registrado na conta do Ativo -- Outros Créditos a recuperar De Longo Prazo – Desapropriações A Recuperar. De outro lado, a título de **Obrigações Não Atualizadas Monetariamente**, citam-se os valores devidos a título de Dividendos (Passivo e PL), na ordem de aproximadamente R\$ 1,2 Bilhão (0,5 bilhão no Passivo e 0,68 bilhão no PL), constantes do balanço patrimonial da empresa em 31/12/2021. A propósito, tem-se que a própria Auditoria Independente reforçou a necessidade de se atualizar monetariamente valores devidos pelos acionistas à empresa em operações pretéritas, posição que os conselheiros fiscais da União manifestam integral concordância, inclusive, para aqueles valores devidos pela empresa aos seus acionistas. Ademais, o procedimento de não registrar oportunamente a atualização monetária das contas do passivo e PL devidos aos acionistas a título de dividendos já declarados teria o potencial de caracterizar que os acionistas estariam financiando as atividades operacionais da empresa, logo, podendo haver questionamentos futuros sobre a condição de dependência dessa estatal.

MARCELO MARTINS DA CUNHA

Presidente

LUCIANO CARVALHO DE OLIVEIRA

Conselheiro

ANDRÉ CLEMENTE LARA DE OLIVEIRA

Conselheiro

LUCAS PEDREIRA DO COUTO FERRAZ

Conselheiro

MARCELO SENNA VALLE PIOTO

Conselheiro Suplente



Documento assinado eletronicamente por **MARCELO SENNA VALLE PIOTO - Matr. 12170-3, Conselheiro(a) Fiscal**, em 25/03/2022, às 10:21, 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 **JOSIAS DO NASCIMENTO SEABRA - Matr. 12172-0, Conselheiro(a) Fiscal**, em 25/03/2022, às 10:36, 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 **LUCIANO CARVALHO DE OLIVEIRA - Matr.0276552-7, Conselheiro(a) Fiscal**, em 25/03/2022, às 12:29, 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 **MARCELO MARTINS DA CUNHA - Matr. 12156-8, Conselheiro(a) Fiscal**, em 28/03/2022, às 11:12, 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 **LUCAS PEDREIRA DO COUTO FERRAZ - 12171-1, Conselheiro(a) Fiscal**, em 29/03/2022, às 15:22, 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
verificador= **82418481** código CRC= **83F94167**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF

33422402

TERMO DE CORREÇÃO DE DOCUMENTO

Documento com erro	Parágrafo	Onde se lê	Leia-se
Parecer SEI-GDF n.º 1/2022/CONFI. Parecer emitido pelo Conselho Fiscal - CONFI, sobre as contas de 2021, prot. 82418481.	SUBSCRITOR	ANDRÉ CLEMENTE LARA DE OLIVEIRA	JOSIAS DO NASCIMENTO SEABRA
Ata referente à 1065ª reunião do Conselho Fiscal - CONFI, prot. 82552120.	SUBSCRITOR	ANDRÉ CLEMENTE LARA DE OLIVEIRA	JOSIAS DO NASCIMENTO SEABRA

Brasília-DF, 29 de março de 2022.

JOSIAS DO NASCIMENTO SEABRA

Membro do Conselho Fiscal

Representante do Acionista DF

ORIENTAÇÕES:

- Este termo deve ser utilizado para corrigir erro em um documento;
- Este termo deverá ser posicionado após o documento com erro - mover o documento na árvore do processo;
- O documento sem efeito deve permanecer visível na árvore do processo (sem cancelamento);
- Este termo deve ser assinado pelo assinante do documento corrigido.



Documento assinado eletronicamente por **JOSIAS DO NASCIMENTO SEABRA - Matr. 12172-0, Conselheiro(a) Fiscal**, em 29/03/2022, às 18:50, 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&verificador=83184374 código CRC= **A3B2DFA2**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF
33422402