



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

Relatório de Auditoria n.º 3/2022 - TERRACAP/CONAD/AUDIT

Brasília-DF, 08 de março de 2022.

RELATÓRIO – ANÁLISE DA PRESTAÇÃO DE CONTAS
EXERCÍCIO - 2021
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP
AUDITORIA INTERNA

O presente relatório objetiva desenvolver e consolidar informações para subsidiar a avaliação da Prestação de Contas Anual de 2021. Nesse sentido, o presente documento é parte integrante da Prestação de Contas Anual - PCA do exercício de 2021, objeto do presente processo, 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.

A análise da prestação de contas referente ao exercício de 2021 considerou a força de trabalho, o orçamento de 2021 (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, a relevância e criticidade de alguns pontos, levando em consideração o grau de eficiência dos controles internos da empresa, além dos temas abordados por essa Auditoria Interna e pela Auditoria Independente, conforme a seguir.

Auditorias Operacionais realizadas pela Auditoria Interna

O Plano Anual de Auditoria Interna - PAINT 2021, além de todo monitoramento das auditorias realizadas pelos órgãos de controle externo, e das atividades da auditoria independente, previu a realização de auditorias internas operacionais, todas com criticidades e relevâncias altas para a empresa, no período compreendido de maio a dezembro de 2021, contudo devido a complexidade da matéria, algumas foram finalizadas em janeiro de 2022.

Os assuntos abordados foram:

- Processo nº 00111-00004168/2021-15 - Auditoria Operacional de análise dos controles primários no que se refere ao **Controle do estoque de áreas rurais**.

Ainda no primeiro trimestre de 2020 a Auditoria Independente identificou que a Terracap controlava seus estoques rurais em planilhas, uma vez que o sistema em uso, Gestão de Imóveis Urbanos (GIU), não atendia aos requisitos de controle para os imóveis rurais. A Auditoria Independente destacou que o controle de imóveis de tamanhos expressivos por planilhas pode trazer riscos de controles significativos, uma vez que não traz segurança o suficiente para os números apontados e nem para quantidade apontada de imóveis. Na ocasião foi recomendada a realização de um inventário dos bens rurais para se certificar da existência dos bens rurais e fazer um estudo de implementação de um sistema de gerenciamento de imóveis rurais da Terracap. Após manifestação das áreas técnicas envolvidas foi percebida dificuldade na gestão deste po de patrimônio que serve tanto a celebração de concessão quanto de base para futuros loteamentos urbanos. Dessa forma, considerando a materialidade envolvida, o risco já identificado na gestão destes avos e o grau de relevância para os negócios da empresa o tema foi selecionado para auditoria.

Foram estabelecidos os seguintes objetivos específicos, baseados no objetivo geral:

1. Verificar a existência e a adequabilidade dos instrumentos de controle que são utilizados para a identificação, existência, registro cadastral, gestão operacional e regularização dos imóveis e glebas rurais da TERRACAP;
2. Verificar a existência de programação de vistoria de imóveis rurais próprios, ocupados ou não, cedidos e locados;

3. Identificar as categorizações e forma de escrituração contábil/registro dos imóveis e glebas rurais TERRACAP;
4. Identificar as políticas e atividades destinadas à regularização fundiária e ocupação dos imóveis em questão;
5. Verificar a situação atual do acerto fundiário e registral dos imóveis rurais de propriedade da TERRACAP, bem como a individualização de matrículas.
6. Verificar a existência de estudos de interesse da TERRACAP no que se refere a implantação de empreendimentos em imóveis rurais;
7. Verificar a funcionalidade do Sistema de Gestão de Imóveis Rurais - GIR na gestão dos imóveis rurais da empresa e identificar possíveis aperfeiçoamentos, como parametrizações/ajustes.
8. Verificar a adequação dos registros contábeis, à luz da legislação regente.
9. Identificar a legislação específica quanto ao tema.
10. Identificar os processos e procedimentos relacionados à arrecadação e gerenciamento dos valores das parcelas anuais e outros valores relativos à concessão de terras rurais, bem como verificar a existência de inadimplência quanto aos recebíveis.

As principais fragilidades encontradas foram a inexistência de instrumentos de controle adequados para identificação, existência, registro cadastral, gestão operacional e regularização dos imóveis e glebas rurais da Terracap. Apesar de existência do sistema GIR - gestão de imóveis rurais, o mesmo se destina ao cadastro das ocupações de glebas rurais e urbanas com características rurais, mapeamento dessas ocupações, controle de glebas e imóveis rurais regularizadas com contratos de concessão de uso oneroso (CDU) ou direito de uso real (CDRU), e controle e cobranças e arrecadações oriundas das ocupações rurais.

Portanto, ainda não foi desenvolvida há no sistema GIR uma funcionalidade que permita a realização de cadastramento e controle do estoque patrimonial das fazendas pertencentes à TERRACAP.

Outras fragilidades encontradas foram: ausência de programação de vistoria de imóveis rurais próprios, ocupados ou não, cedidos e locados; ausência de categorizações e forma de escrituração contábil/registro dos imóveis rurais, ausência de responsabilidade expressa da Diretoria/Unidade responsável por esse controle, ausência de normativos sobre o tema.

É importante frisar que este tema foi objeto de ponto de atenção apontado pela Auditoria Independente em 2020.

A auditoria foi concluída com as recomendações finais:

- grupo de trabalho com possibilidade de alteração do atual regimento interno (junho/2021), a fim de contemplar o estabelecimento de rotinas especializadas ao controle e à gestão do estoque rural da terracap;
- estabelecer objetivamente os proprietários dos seguintes riscos: a) gestão do estoque rural da terracap; b) programação de vistoria e operações com imóveis rurais próprios ou não;
- criação de normativo interno que regulamente e defina as competências específicas para o controle e a gestão do estoque rural da terracap, impulsionando o pleito à DIMOG/CPLAM, considerando que não constam nas bases de dados da Terracap norma interna específica aplicada aos procedimentos de gerenciamento dos imóveis rurais, bem como fluxo de processo de gerenciamento do estoque de imóveis rurais da Terracap, e/ou mecanismos de controle afetos ao processo de gerenciamento de imóveis rurais;
- criação de fluxo de trabalho para os usuários das informações e estabelecimento de rotinas em conjunto para elaboração de fluxogramas, a fim de parametrizar a efetiva gestão do estoque rural da terracap, impulsionando o pleito à dimog/cplam, com a efetiva participação da dicom/getop, unidade detentora de dados relativos à situação fundiária de imóveis incorporados ao patrimônio da empresa;
- ajuste nos fluxos de trabalho existentes entre os usuários da informação - dires, dicom, diraf, dijur, presi - no que tange à gestão do estoque rural da terracap, impulsionando o pleito à dimog/cplam;
- levantamento detalhado dos imóveis rurais pertencentes à terracap, com a evidenciação da condição individualizada, para posterior inserção no sistema corporativo pertinente, gir e/ou outro sistema a ser desenvolvido especificamente para a geração de relatórios voltados à gestão do estoque rural da terracap;
- criação de relatórios fidedignos e especializados voltados à gestão do estoque rural da terracap, visando sua completude, a fim de mitigar erros e eventuais distorções nas demonstrações contábeis - item

recorrente, apontado em sede de auditoria independente;

- verificação das funcionalidades do sistema terrageo, a fim de testar a possibilidade de usá-lo como ferramenta de auxílio para identificação e efetiva gestão do estoque rural da terracap;

- verificação de viabilidade da otimização dos sistemas corporativos para proceder a efetiva gestão do estoque rural da terracap ou eventual necessidade de aquisição de novo sistema;

- criação de funcionalidades no sistema hope, a fim de testar a possibilidade de usá-lo como ferramenta de auxílio à efetiva gestão do estoque rural da terracap;

- verificação e depuração das ações judiciais relacionadas no id. 69202749, acerca da listagem inicial de aproximadamente 3.111 ações ativas que em tese seriam não urbanas;

As demais recomendações encontram-se em monitoramento, Já tendo sido constituído, por meio da Portaria nº 122/2021 (75940158), Grupo de Trabalho multidisciplinar visando a avaliar os contratos primários dos processos e procedimentos no que se referem aos estoques de imóveis rurais da TERRACAP, com objetivos específicos de criação de Minuta de norma, que tratará do controle de estoque rurais desta empresa pública, contendo mecanismos de controle e os procedimentos adotados e ainda encontra-se em trabalho junto às unidades responsáveis para atingimento das proposições da AUDIT;

- Processo nº 00111-00004170/2021-94– Auditoria Operacional para análise dos controles primários dos controle primários no que se refere ao **Gerenciamento de Projetos** da TERRACAP.
-

A Auditoria teve como objetivo geral examinar os controles primários do gerenciamento dos projetos estratégicos desta empresa, definidos em quatro grandes grupos, os indicadores estratégicos por amostragem relativos à confecção, gerenciamento, acompanhamento, monitoramento, atingimento de metas e modificações ao longo dos resultados.

Foram estabelecidos os seguintes objetivos específicos, baseados no objetivo geral:

1. Verificar a existência e a adequabilidade dos instrumentos de controle que são utilizados para a identificação, acompanhamento e gerenciamento dos projetos estratégicos;
2. Verificar a existência de controles primários visando o gerenciamento dos projetos estratégicos;
3. Identificar as categorizações e forma de gerenciamento para o atingimento dos indicadores estratégicos da TERRACAP;
4. Identificar as políticas e atividades destinadas aos projetos estratégicos;
5. Verificar o gerenciamento dos indicadores e o destino dos resultados alcançados ou não.

Foi evidenciada a necessidade de avaliação dos projetos estratégicos desta empresa, em especial ao atingimento das metas pré-estabelecidas, a melhoria nos controles primários dos gerenciamento dos projetos estratégicos, a otimização da forma de monitoramento dos indicadores, visando otimizar com eficiência e eficácia.

Auditoria concluída com recomendações finais de melhorias nas rotinas e controles internos:

- redefinição baseada em estudo técnico, de acordo com cada área, para definição de metas mais conservadoras levando em consideração os desafios e condicionantes externas, com cronogramas de execução mais detalhados, para que possam ser cumpridas dentro dos prazos definidos, evitando assim atrasos nas entregas e reprogramações;

- aprimoramento da ferramenta utilizada GPPV2 ou sistema equivalente, incluindo comandos de travamento em caso de metas não cumpridas com exigência de inclusão de justificativas detalhadas, e obrigatoriamente registro de plano de ação com cronograma e ciência do gestor;

- mais capacitação para utilização das ferramentas, incluindo acompanhamento da EGEST nos lançamentos mensais, visando o alinhamento das informações;

- acompanhamento permanente de representante da PRESI para reporte posterior à alta direção nas ações da EGEST, visando diagnosticar os gargalos nos projetos inscritos;

- designação de gerentes de projetos diversos dos revisores dos projetos em caso de não atingimento de resultados.

As recomendações encontram-se em monitoramento já tendo sido observadas melhoras quanto à definição de metas por parte de algumas unidades.

- Processo nº 00111-0004171/2021-39- Auditoria Operacional para análise dos controles primários no que se refere ao **Gerenciamento da Carteira de Recebíveis** da Terracap.

A presente auditoria tem como objetivo geral examinar os controles primários e os fluxogramas dos processos e procedimentos relativos ao gerenciamento da carteira de recebíveis da Terracap.

Foram estabelecidos os seguintes objetivos específicos, baseados no objetivo geral:

1. Verificar a existência dos controles de notificações de débitos e créditos nas contas de recebíveis da TERRACAP;
2. Identificar as categorizações e forma de escrituração contábil/registro das operações envolvendo recebíveis da TERRACAP;
3. Verificar a possibilidade os controles de fluxo de pagamentos recebidos e respectivas baixas;
4. Verificar as medidas implementadas em razão da necessária redução de TEDs e baixas manuais, a fim de evidenciar a cadeia financeira de pagamentos desde sua origem até seu destino.
5. Verificar a instrução processual das demandas judicializadas que envolvem o processo de controle dos recebíveis, com foco na integração entre áreas administrativas e judiciais;
6. Analisar a carteira de recebíveis, de forma amostral, principalmente no que tange aos índices de inadimplência;
7. Identificar a possibilidade de negociação administrativa/judicial, ou fomento de estratégias de negócio, no sentido de frustrar o avanço de eventuais tendências de inadimplência;
8. Verificar inovações e soluções tecnológicas aventadas até o presente momento para o aperfeiçoamento da gestão da carteira de recebíveis;
9. Verificar a adequação dos registros contábeis, à luz da legislação regente.
10. Acompanhar a movimentação financeira diária das contas bancárias, verificando as conciliações, baixas e controles extra contábeis.

A principal evidência identificada neste caso foi dificuldades nas conciliação financeira de um modo geral, em especial: Inexistência de instrumentos normativos específicos para emissão de boletos, acordos, sistema, identificação, instruções de baixa, encerramentos de alienações, controles de baixas e créditos pendentes; Geração de guias de recolhimento avulsas - GGR, transferências entre contas, depósitos bancários e alvarás de levantamento, que estão desvinculados do Sistema, e que, portanto, não existe uma integração sistêmica como o GAI; Dificuldade de controle de créditos pendentes de baixa, já que a comunicação se torna via processo, e que muitas vezes sem retorno ou com falta de celeridade, por conta dos créditos não identificados ou não tratados; Os créditos decorrentes de negociação junto a Diretorias, Gerências, ou de conciliação judicial, e que envolvem pagamentos feitos por TED, sem previsão junto ao sistema GAI, dado que não tem funcionalidades específicas, considerando os códigos de baixa, refinanciamentos, geração de resíduo, guias manuais, transferências, utilizando-se raramente de boletos do próprio sistema GAI; Ao se adequar os acordos e formas de pagamentos diversas, o sistema apresenta erros de cálculos, ensejando diversos reprocessamentos, baixas pendentes, demora excessiva para instruir e preparar o GAI junto a informática; A emissão de boletos fracionados, a geração de resíduos, e que ficam impossibilitados de serem baixados, parcelados, geram a necessidades de refinanciamentos e reprocessamentos; Dificuldade em alterar o sistema GAI, devido à complexidade do Sistema.

Auditoria concluída com recomendações finais de melhorias nas rotinas:

- Estabelecimento de um sistema de gerenciamento da carteira de recebíveis sistêmico e integrado, a fim de atender aos interesses da Terracap - atentar-se aos desdobramentos dos Processos 00111-00001834/2021-63, 00111-00002887/2019-87 e 0111-001075/2016, relativos à contratação de Sistema ERP;

- Criação de mecanismos de avaliação e controle da carteira de recebíveis, com periodicidade definida, para garantir a integridade e confiabilidade dos registros, mediante acompanhamento sistemático;
- Estabelecimento objetivo dos proprietários dos riscos associados gestão da carteira de recebíveis, considerando toda a cadeia de cobranças administrativas e judiciais;
- Aperfeiçoamento de normativos internos que regulamentam e definem as competências específicas para o controle e a gestão da carteira de recebíveis, impulsionando o pleito à DIMOG/CPLAM - especificando os procedimentos de gerenciamento a serem implementados, bem como fluxo referente a esse processo, e/ou mecanismos de controle relacionados;
- Ajustes no fluxo de trabalho para os usuários das informações e estabelecimento de rotinas em conjunto para elaboração de fluxogramas, a fim de parametrizar a efetiva gestão da carteira de recebíveis da Empresa - impulsionar o pleito à DIMOG/CPLAM - atentar-se aos desdobramentos dos Processos 00111-00001834/2021-63, 00111-00002887/2019-87 e 0111-001075/2016, relativos à contratação de Sistema ERP;
- Ajustes nos fluxos de trabalho existentes entre os usuários da informação - DICOM, DIRAF, PRESI, COJUR - no que tange à gestão da carteira de recebíveis da Terracap - impulsionar o pleito à DIMOG/CPLAM - atentar-se aos desdobramentos dos Processos 00111-00001834/2021-63, 00111-00002887/2019-87 e 0111-001075/2016, relativos à contratação de Sistema ERP;
- Levantamento detalhado de operações recebidas por meio de TED's, com a evidenciação de sua natureza de forma individualizada - risco de integridade da informação; previsibilidade para tomada de decisões; possibilidade de incremento de receitas;
- Criação de relatórios auxiliares voltados à gestão da carteira de recebíveis da Terracap, visando otimizar a evidenciação contábil, mitigar erros e eventuais distorções nas demonstrações contábeis.
- Verificar a viabilidade da otimização dos sistemas corporativos em utilização, GFO, GIR, GGR, GAI, bem como a possibilidade de criação de funcionalidades, a fim de subsidiar a gestão da carteira de recebíveis de informações corporativas a serem transportadas para um novo ambiente - atentar-se aos desdobramentos dos Processos 00111-00001834/2021-63, 00111-00002887/2019-87 e 0111-001075/2016, relativos à contratação de Sistema ERP;
- Verificar a possibilidade de utilizar os sistemas existentes de forma residual após eventual migração de dados, de forma auxiliar, a fim de garantir a cronologia dos registros históricos da carteira de recebíveis - memória financeira;
- Criação de Grupo de trabalho votado a parametrização de mecanismos e rotinas atinentes às demandas judiciais que envolvam os recebíveis, a fim de garantir a adequada comunicação entre os envolvidos.
- Criação de relatórios fidedignos e especializados voltados à gestão do estoque, visando sua completude, a fim de mitigar erros e eventuais distorções nas demonstrações contábeis
- Ajustes no fluxo de trabalho para os usuários das informações e estabelecimento de rotinas em conjunto para elaboração de fluxogramas, a fim de parametrizar a efetiva gestão da carteira de recebíveis da Empresa - impulsionar o pleito à DIMOG/CPLAM - atentar-se aos desdobramentos dos Processos 00111-00001834/2021-63, 00111-00002887/2019-87 e 0111-001075/2016, relativos à contratação de Sistema ERP;
- Estabelecimento objetivo dos proprietários dos riscos associados gestão da carteira de recebíveis - cobranças administrativas e judiciais;
- Estabelecimento de plano de providências no acompanhamento e no ajuizamento de ações com montantes relevantes, de acordo com critérios de materialidade;
- Atualização o mapeamento dos processos que envolvem bloqueios judiciais;
- Aperfeiçoamento da comunicação os departamentos jurídico, contábil e financeiro, no que tange às cobranças administrativas e judiciais;
- Atualização o mapeamento dos processos que subsidiam a gestão da carteira de recebíveis - impulsionar o pleito à DIMOG/CPLAM; e controles internos, passíveis de monitoramento, em especial: i) Elaboração de fluxograma formal para tratamento da PECLD; ii) - Edição de normativo que regulamente competências e prazos para a avaliação e controle; iii) criação de sistema próprio e específico para cadastro e controle; iv) reforço da mão de obra de modo mais abrangente no processo de recuperação de crédito.

No monitoramento já foram evidenciados o trabalho de mapeamento e padronização do Fluxo de trabalho de parametrização do tratamento da PCLD, a elaboração de norma de trabalho, bem como a utilização e sistema para obtenção dados dos contratos que servem de base para constituição da PCLD.

Todas as auditorias foram realizadas regularmente, não sendo identificada limitação de escopo ou de acesso a processos ou documentação necessária.

Assuntos abordados por Auditores Independentes a partir de junho de 2021:

De acordo com o contrato de prestação e serviços firmado, as avaliações periódicas foram realizadas trimestralmente e lançadas da seguinte forma:

A avaliação do **1º trimestre de 2021**, realizada pela empresa de auditoria independente, BDO RCS Auditores Independentes, apresentou recomendações. Os relatórios foram incluídos no processo SEI nº 00111-00006547/2021-40, direcionado às diretorias envolvidas, conforme Despacho SEI nº 66106746 elaborado em 20/07/2021, para providências e manifestações.

A avaliação do **2º trimestre de 2021** da mesma, foi realizada pela empresa de auditoria independente, BDO RCS Auditores Independentes, apresentou recomendações. O relatório foi incluído no processo SEI nº 00111-00008998/2021-11, também direcionado às diretorias envolvidas, conforme despacho AUDIT consolidado SEI nº 70156990, elaborado em 24/09/2021, para providências e manifestações.

Também, foi apresentado o produto referente ao Relatório Semestral de Controles internos, objeto do processo sei nº 00111-00009893/2021-80, onde da mesma forma foi encaminhado às áreas envolvidas para esclarecimentos acerca dos apontamentos, por meio do despacho 71196664, de 13/10/21, com prazo para manifestação até 30/10/2021.

Os pontos apresentados pela BDO no relatório do **1º semestre de 2021** foram:

2 – CONTROLE INTERNO E CONTÁBIL**2.1. Desapropriações a receber (assunto recorrente) - SIGNIFICATIVO - DIJUR/DIRAF****Situação atual**

Para a data-base finda em 30 de junho de 2021, constatamos que a Companhia tem registrado no ativo não circulante outros créditos a receber a título de desapropriações pelo GDF no valor de R\$ 258 milhões. No entanto não encontramos evidências de que os valores serão reembolsados pela Companhia por parte de seu acionista majoritário, no caso o GDF.

Recomendações

Conforme apontado anteriormente solicitamos que a Companhia efetue a cobrança formal via seu acionista e apresente formas de liquidação do crédito a receber, de uma forma de que o ativo não perca 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.

STATUS:

GECOT: Esse processo continua em discussão por áreas diferentes, em especial o Jurídico. Acredita-se que haverá desmembramento dos assuntos e que algumas ações já serão tomadas a partir de Nov/2021 para regularização.

UREC: aguarda-se manifestação da DIJUR, perante os colegiados respectivos, visando definir mecanismos de cobrança formal do acionista majoritário, pelo que, salvo melhor juízo, o tema carece de avaliação preliminar da Superior Diretoria e Presidência.

2.2. Ausência de controles entre contingências e depósitos judiciais (assunto recorrente) - SIGNIFICATIVO - DIJUR e DIRAF**Situação atual**

Atualmente, o controle dos processos judiciais não permite o vínculo dos correspondentes depósitos judiciais, bem como não proporciona a geração de relatórios de acompanhamento de forma sintetizada, o que entendemos ser uma importante ferramenta de gestão dos processos, e facilitador na contabilização das contingências e visualização da evolução das causas em andamento.

A ausência de procedimentos quanto aos depósitos judiciais pode ocasionar em distorções nas demonstrações contábeis, uma vez que podem surgir a baixa de processos judiciais e seu respectivo depósito judicial não sofrer a baixa correspondente.

Recomendações

Conforme sugerido, a implementação de 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.

STATUS:

GECOT: Durante todo o exercício de 2021 a GECOT envidou esforços para conciliar esta conta. No mês de Dezembro/2021, foram baixados valores na ordem de R\$ 25 milhões; Outro universo de conciliação identificou que R\$ 10 milhões devem permanecer na conta, por se tratarem de judiciais ativos na justiça.

Acrescenta-se: até 11/02/2022 já foi baixado dessa conta o montante de R\$ 3.899 milhões, o que demonstra a continuidade dos nossos trabalhos.

2.3. Ausência de elaboração e apresentação de demonstrações consolidadas - SIGNIFICATIVO (PONTO NOVO) - DIRAF

Situação atual

Durante os trabalhos de auditoria das demonstrações financeiras do semestre findo em 30 de junho de 2021, observamos que a Administração da Terracap não elaborou e apresentou as demonstrações consolidadas. Conforme CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas, em seu item 2(a), exige que a Entidade (controladora) que controle uma ou mais entidades (controladas) apresente demonstrações consolidadas. Entendemos que os efeitos da não consolidação nesta data base possui impacto imaterial nos números apresentados, porém, configura uma não observância do pronunciamento técnico aplicável.

Recomendações

Recomendamos que a Administração da Terracap observe os regramentos definidos nas normas contábeis quando da preparação de suas demonstrações financeiras semestrais e faça a apresentação das demonstrações consolidadas.

STATUS:

GECOT: As demonstrações contábeis consolidadas serão apresentadas no fechamento de-2021.

2.4. Contas sem movimento (assunto recorrente) - DIRAF

Situação atual

Após analisar os balancetes, identificamos 240 contas sem movimentação a um longo período, as quais 163 são do grupo de contas do ativo e as 77 restantes são do passivo.

Recomendações

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

STATUS:

GECOT: Existem, de fato, inúmeras contas sem movimentação no Balancete Contábil da Terracap. Grande parte trata-se de saldos de convênios e de contas de compensação. Em 2021, a GECOT focou no trabalho de conciliação de valores pendentes em Depósitos Judiciais (que foi objeto de ponto de ressalva no Parecer de Auditoria Externa em 2020), na conciliação de saldo com a subsidiária BIOTIC, além de diversas correções demandas no sistema legado GAI. Portanto, esse universo de contas sem movimentação será analisado em 2022, através de criação de um programa de trabalho específico.

2.5. Contas sem documentos suportes apropriados (assunto recorrente) - DIRAF

Situação atual

Durante a execução de nossos testes, identificamos deficiências na conciliação contábil no grupo contas a receber, especificamente na Conta 11.3.996.099 - "Outros créditos diversos a reclassificar" que tem saldo de R\$ 8.709 em junho de 2021.

A falta de controles sobre os ativos pode causar distorções relevantes nos números da Terracap.

Recomendações

Conforme apontado, a Terracap deve efetuar tempestivamente a conciliação das diversas naturezas do grupo, com o objetivo de sanar dúvidas e questionamentos sobre o saldo do grupo contábil.

STATUS:

GECOT: foi informado que a conta contábil 113996099 – Outros Créditos Diversos a Reclassificar tem sido analisada periodicamente. Com a ausência de um sistema integrado na Terracap, essa conta recebe valores do movimento financeiro que somente são transferidos para sua respectiva “carteira” durante a rotina de fechamento mensal. O maior saldo da conta é representado por movimentações de anos anteriores, o qual requer conciliação mais analítica, que terá andamento em 2022 através de criação de um programa de trabalho específico (idem acima).

2.6. Fragilidade no controle de estoques rurais (assunto recorrente) - DIRAF, DIRES e DICOM (GETOP)

Situação atual

Durante a execução de nossos testes, identificamos fragilidades no controle de estoques rurais. O Sistema de Gestão de Estoques Rurais (GIR) é utilizado pela DIRES para controle das concessões em imóveis rurais, cadastro das ocupações das glebas, mapeamento dessas ocupações, e controles correlatos; esse sistema, contudo, não engloba o controle de estoques rurais. O sistema utilizado para imóveis urbanos Gestão de Imóveis Urbanos (GIU) também não é utilizado para este fim pois este não atende aos requisitos de controle para os imóveis rurais.

O monitoramento utilizado atualmente para os estoques rurais é a partir de planilhas. O controle de imóveis de tamanho expressivos por planilhas pode trazer riscos de controles significativos, uma vez que não traz segurança o suficiente para os números apontados e tampouco para quantidade apontada de imóveis.

Recomendações

Após a verificação das informações encaminhada pela Terracap sobre o item apontado, continuaremos com a sugestão, que as divisões responsáveis continuem os esforços para a melhoria no controle do sistema de imóveis rurais. Para tal, se faz necessário a realização de inventário dos bens em questão para identificação do estoque patrimonial rural da Terracap. Também se faz oportuno elaboração de estudo de implementação de um sistema de gerenciamento de imóveis rurais da Terracap.

STATUS:

AUDIT: *Por oportuno, ressalte-se que encontra-se em fase de execução das recomendações apontadas no relatório de Auditoria Operacional objetivando a análise dos controle primários nos estoques rurais da Terracap, conforme Processo SEI 00111-00004168/2021-15. Sendo assim, foi constituído um Grupo de Trabalho envolvendo a COTER, DICOT, NUANF, NUPAT, DIMOG e ASINF, conforme Portaria 122/2021 - PRESI (75940158) com o objetivo de entregar os seguintes produtos: a) Minuta de norma, que tratará do controle de estoque rurais desta empresa pública, contendo mecanismos de controle e os procedimentos adotado e b) Desenho do processo em referência. - PRAZO 15/03/22.*

2.7. Fragilidade no processo de compras (assunto recorrente) - DIRAF/DIJUR

Situação atual

Durante nossos testes de controle interno foram identificadas falhas em determinados procedimentos de compras da Entidade. Verificamos a execução das etapas apresentadas nos fluxogramas dos processos de compras e observamos que algumas etapas não foram cumpridas em conformidade com os fluxogramas apresentados.

O Termo de Referência não possui informações padronizadas e nem sempre são aprovados pelo diretor da área demandante. Os Relatórios de Compras e Serviços (RAC) também não são assinados pela DIRAF e a autorização da despesa não é realizada pela diretoria demandante, conforme determinado pelo fluxograma de dispensa de licitação. Além disso, os pareceres jurídicos de dispensa e inexigibilidade estavam defasados, tendo em vista que os pareceres mais recentes até o início do exercício corrente foram elaborados no ano de 2016.

Em nossa amostra, foi identificada uma contratação por inexigibilidade, cujo parecer jurídico se tratava de um parecer de dispensa. A autorização de contratação também autorizava a contratação por dispensa, não

por inexigibilidade. Contudo, a contratação seguiu os procedimentos de compra por inexigibilidade. Além das falhas apontadas, também foram identificadas compras pagas após o prazo estabelecido no Termo de Referência e/ou com certidões de regularidade fiscal vencidas.

Recomendações

Sugerimos 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. E ainda que os procedimentos de compra sejam revisados por setores diferentes, estabelecidos em 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.

STATUS:

GECOP: As normas já foram revisadas e atualizadas pelo jurídico, incluindo as recomendações da Divisão de Compliance, portanto, aguarda-se a retirada do ponto.

2.8. Fragilidade de Processos Contábeis - DIRAF/DIJUR (assunto recorrente)

Situação identificada

Após o procedimento de indagação referente a Conta nº 123029001 - Valores restituídos a Clientes, identificamos que o jurídico não encaminha os motivos dos pagamentos judiciais para a contabilidade, assim, trazendo uma demora nos registros contábeis.

Atualmente o SEI permite o encaminhamento dos processos para mais de uma unidade da empresa. Dessa forma, no momento do encaminhamento a GEFIN, devesse também encaminhar a GECOT com os esclarecimentos e informações necessários para o adequado registro contábil.

Recomendações

Sugerimos um aprimoramento no processo, em que as ações tomadas pelo departamento jurídico em relação a processos judiciais sejam repassadas tempestivamente à GECOT, com todas as informações necessárias para o adequado registro contábil e/ou devida divulgação em notas explicativas das demonstrações financeiras.

STATUS:

GECOT: *A conciliação de saldo da conta contábil 123029001 - Valores restituídos a Clientes tem sido efetuada periodicamente pela GECOT. Conforme ressaltado no despacho 67696141, conseguimos alcançar uma baixa de saldo dessa conta na ordem de 93% em aberto, o que interpretamos como excelente resultado de trabalho na GECOT. Entendemos haver necessidade de monitoramento dessa conta contábil a fim de não haver saldos pendentes de identificação de longa data, o que tem sido feito tempestivamente.*

2.9. Diferenças apresentadas nos testes de confronto (PONTO NOVO)

2.9.1 – Créditos de Funcionamento – Curto prazo Situação identificada - - DIRAF

Situação identificada

Após os procedimentos de confronto entre os saldos operacionais versus os saldos apresentados pelo GAI99, identificamos as seguintes diferenças:

Rubrica	Descrição	Saldo Cont. (R\$)	Saldo Op. (R\$)	Diferença
11.3.040.001	Prest. venda	533		(196)
11.3.041.001	leilão a prazo - SAC - MOD 129	1.513	730	(31)
	Prest. venda leilão a prazo - PRICE - MOD 130		1.544	

2.9.2. Depósito Judiciais - DIRAF/GECOTSituação identificada

Saldo da conta está relacionado com conciliação de depósitos judiciais.

Rubrica	Descrição	Saldo Cont. (R\$)	Saldo Ext. (R\$)	Diferença
12.3.031.999	(-) SALDO/VALORES A CONCILIAR	35.971	-	35.971

Foi comparado o saldo de depósitos judiciais com os extratos bancários, nada data de 30 de junho de 2021. A diferença provisionamos uma perda no resultado (saldo da conta) – R\$ 35 mil.

Recomendações

Solicitamos que a Companhia verifique a correta contabilização dos saldos apresentados.

STATUS:

GECOT: 2.9.1 CRÉDITOS DE FUNCIONAMENTO - antes mesmo deste ponto ser identificado pela BDO, a GECOT já o havia identificado quando da realização das conciliações no encerramento mensal do balancete. Naquele momento foi aberto um chamado técnico junto a ASINF para tratar o problema. Durante a conciliação mensal para o encerramento do balancete no mês de Outubro/2021, verificamos que o problema foi sanado.

2.9.2 - DEPÓSITOS JUDICIAIS - Durante todo o exercício de 2021 a GECOT tem envidado esforços para conciliar esta conta. Estamos tratando o assunto no processo 00111-00007236/2020-17, onde demonstra que no mês de Dezembro/2021 serão baixados valores na ordem de R\$ 25.510.805,46, além que ainda durante a conciliação desta conta identificamos que R\$ 10.679.783,25 ainda são processos judiciais ativos

3. TRIBUTOS**3.1. Retificação de DCTF - DIRAF (assunto recorrente)**Situação

Verificamos que nos meses de janeiro, fevereiro, março, abril, maio, junho, agosto, setembro, outubro e novembro, a Companhia não informou corretamente o saldo devido de CSLL e IRPJ na DCTF.

Recomendação

Assim, 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.

Base: artigo 7 da Lei 10.426/02

STATUS:

GECOT: A revisão ocorreu em outubro de 2021, e este ponto foi extinto no fechamento do exercício.

3.2. Crédito não evidenciado em ECF - DIRAF (assunto recorrente)Situação

Fomos informados que o valor correspondente ao crédito de IRPJ decorre de Imposto de Renda Retido na Fonte sobre aplicações financeiras, entretanto, não encontramos evidências na ECF do ano de 2016, que suportam o valor informado em relatório.

Recomendação

Desta forma, **recomendamos** a revisão do procedimento adotado, a fim de identificar a existência de saldo negativo de IRPJ e, assim, proceder à 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.

Base: artigo 161-A da IN nº 1717/17 e artigos 311 e 946 do Decreto nº 9.580/18.

STATUS:

GECOT: Foi extinto no fechamento de 2021.

3.3. ISS - Ausência de documentos fiscais e recolhimento de ISS - (assunto recorrente)

Em análise à operação da Empresa, identificamos que a mesma não emite nota fiscal de serviços em suas prestações de serviços administrativos.

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 (PJs) que têm como atividades os CNAEs nos L682260000 - Gestão e administração da propriedade imobiliária e F411070000 - Incorporação de empreendimentos imobiliários, estão obrigadas à emissão da NF.

STATUS: Aguardando consulta formulada à BDO em 07/01/22 pela GETRI.

É importante frisar que desde a emissão do relatório referente ao 1º trimestre de 2021, apresentado pela auditoria independente, foi iniciado o processo 00111-00008128/2021-42, criando o Plano de Providência Permanente, para tratamento dos pontos e posteriormente foram inseridos os pontos novos identificados no 2º trimestre, bem como no semestral/2021, com monitoramento mensal.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (1º semestre 2021)

"Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap ("Terracap"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, em 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de seis meses findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva 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\$ 258.165 mil referente a desapropriações a receber por parte de seu acionista majoritário (Governo do Distrito Federal (GDF)), por valores pagos à terceiros. 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 de nº 23 e 29 (a), até 30 de junho de 2021, a Terracap mantém saldos em aberto de dividendos a pagar, desde o exercício de 2014, não corrigidos monetariamente, no montante de R\$ 396.998 mil, de forma não proporcional entre os acionistas, uma vez que parcela significativa desse montante não foi paga à União. Até esse momento, a Administração não apresentou um plano estruturado quanto ao formato e temporalidade de liquidação financeira desses ativos e passivos registrados pela Terracap.

Não obstante o fato dessas indefinições envolverem seus dois únicos acionistas e, portanto, sua resolução poderá levar em consideração os potenciais impactos na Terracap, a incerteza gerada pela não resolução desses temas, potencialmente, distorce os registros contábeis da Terracap.

Com isso, não nos foi possível concluir sobre a necessidade de se registrar ou não potenciais ajustes sobre os referidos ativos e passivos mantidos junto aos seus acionistas, na data-base de 30 de junho de 2021.

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 financeiras". 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 (CFC), 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 ressalva."

A avaliação do **3º trimestre de 2021**, realizada pela empresa de auditoria independente, BDO RCS Auditores Independentes, apresentou recomendações. Os relatórios foram incluídos no processo SEI nº 00111-00011594/2021-13, direcionado às diretorias envolvidas, conforme Despacho SEI nº 75178990 elaborado em 1º/12/2021, para providências e manifestações.

* Os pontos se repetiram do relatório semestral/21, com exceção do seguinte ponto novo:

2.9 - Fragilidade no ambiente de TI

Situação

Durante nosso trabalho de auditoria identificamos que os controles para o contas a pagar são realizados em planilhas eletrônicas auxiliares, o que gera uma fragilidade em relação aos processos. A falta de um ambiente de controle de TI pode gerar deficiências significativas, considerando a falta de segurança no acesso às informações financeiras.

Recomendação

Solicitamos que a Companhia envide esforços para que seja realizada implantação de um sistema integrado de forma a mitigar o risco, trazendo mais segurança dos seus dados e para que possíveis inconsistências possam ser identificadas e regularizadas de forma tempestiva, garantindo, dessa forma, a fidedignidade dos dados

STATUS:

ASINF:

1 - Projeto Fluxo de Caixa contendo: cadastro, integração com sistemas corporativos da Terracap, gestão de informações financeiras - Em fase de homologação e finalização - Em fase de homologação e finalização;

2 - Aquisição da Sistema de ERP: Processo licitatório encontra-se em fase de análise da solução proposta e avaliação de prova de conceito.

NOTA: Para o tratamento de todos os pontos de atenção, foi aberto o Plano de Providência Permanente, objeto do processo sei nº 00111-00008128/2021-42, cujo monitoramento se dá mensalmente, conforme - 76033623.

Com relação às ressalvas de 2020 apontadas pela Auditoria Independente, as quais foram tratadas em plano de providência permanente, objeto do processo sei 00111-00007236/2020-17, temos a informar, segundo relato da GECOT: "Considera-se os itens 1, 3 e 4 como resolvidos no encerramento do exercício, restando apenas item 2 o qual permanece como ressalva da BDO.

Item 1 - Propriedades para investimento não mensurados a mercado

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

Item 3 - Participação Societária – CAESB

Item 4 - Depósitos Judiciais e Outros créditos"

Portanto, conclui-se que o PPP/20 foi efetivado em 75% de sua totalidade, restando apenas as desapropriações a recuperar e outros saldos mantidos aos acionistas, o qual permanece em tratamento.

Neste cenário, a opinião da Auditoria Independente BDO sobre as contas de 2021 foi apresentada da seguinte forma:

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap ("Terracap" ou "Controladora"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia, em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva

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\$ 249.978 mil referente a desapropriações a receber por parte de seu acionista majoritário (Governo do Distrito Federal – GDF), por valores pagos à terceiros. 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 três fazendas que deveriam ter sido integralizadas em favor da Terracap, cujo a resolução segue indefinida. Por fim, conforme descritos nas Notas Explicativas de nº 23 e 29 (a), até 31 de dezembro de 2021, a Terracap mantém saldos em aberto de dividendos a pagar, desde o exercício de 2014, não corrigidos monetariamente, no montante de R\$ 500.080 mil, de forma não proporcional entre os acionistas, uma vez que parcela desse montante não foi paga à União. Até esse momento, a Administração não apresentou um plano estruturado quanto ao formato e temporalidade de liquidação financeira desses ativos e passivos registrados pela Terracap.

Conclusão

Diante do exposto, verificam-se relevantes avanços na atuação da Auditoria Interna da Terracap, os desenvolvimentos trouxeram aperfeiçoamento tanto na gestão interna das áreas quanto no processo de monitoramento e fiscalização das áreas finalísticas da empresa. Em 2021, a AUDIT auxiliou na implementação de reformas estruturais e significativas que alteraram áreas e políticas internas e que contribuiram para melhoria contínua dos controles internos e governança na Terracap. 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.

Desse modo, diante dos fatos apresentados, e com base na documentação e pareceres acostados aos autos, principalmente da Auditoria Independente, a Auditoria Interna opina pela regularidade das contas sem ressalvas quanto ao processo da prestação de contas e, em relação às demonstrações financeiras mencionadas, destacando ainda a necessidade de continuidade no esforço de aprimoramento da gestão, em especial a limitação de escopo evidenciada pela referida Auditoria Independente, em relação ao tema Desapropriações a Recuperar e outros saldos mantidos aos acionistas.

Deni Augusto P F Silva

Auditor Interno



Documento assinado eletronicamente por **DENI AUGUSTO PEREIRA FERREIRA E SILVA - Matr.0002060-5, Chefe da Auditoria Interna**, em 08/03/2022, às 15:29, 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.



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=81539536)
verificador= **81539536** código CRC= **CA695E46**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

33421819

00111-00000770/2022-64

Doc. SEI/GDF 81539536