



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

Relatório SEI-GDF n.º 7/2022 - TERRACAP/CONAD/AUDIT

Brasília-DF, 10 de janeiro de 2022

**RELATÓRIO ANUAL DE AUDITORIA INTERNA – RAIN/AUDIT - 2021**



## **1. INTRODUÇÃO**

O Relatório de Atividades de Auditoria Interna - RAIN 2021 visa informar sobre o cumprimento/execução dos objetivos traçados/planejados no Plano Anual de Atividades de Auditoria Interna/PAINT do ano de 2021. Cumpre mencionar que o Plano Anual de Atividades da Auditoria Interna foi elaborado com vistas a atender às diretrizes traçadas pela Controladoria Geral do Distrito Federal, Tribunal de Contas do Distrito Federal, diretrizes dos órgãos colegiados da empresa, normas internas e demais legislações aplicáveis à TERRACAP.

Além disso, objetiva desenvolver e consolidar informações para subsidiar a avaliação da Prestação de Contas Anual de 2021, no que pertence à responsabilidade desta AUDIT, de acordo com o disposto na Resolução nº 296/2016 e na Instrução Normativa nº 02/2016, ambas editadas pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal - TCDF.

O Planejamento dos Trabalhos da AUDIT para o exercício de 2021 foi elaborado considerando 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, as atividades propostas no PAINT 2021 privilegiaram meios de reforçar os princípios a Governança Corporativa Gestão de Risco no âmbito da Terracap.

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

O PAINT 2021, em sua essência, teve o objetivo de alinhar as atividades da Auditoria Interna com os objetivos estratégicos da Terracap. O plano abordou as atividades que a AUDIT considerou relevantes para o fortalecimento e aprimoramento da gestão das unidades internas.

Com a reestruturação feita em 2020, a Auditoria Interna - AUDIT passou a ser subordinada ao CONAD, sendo, portanto, desvinculada da COINT e esta, teve incluída em sua estrutura atividades de governança, compliance e gestão de riscos atuando de forma integrada e complementar no auxílio à gestão da Terracap.

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

Dessa forma, diante da nova composição estrutural das diversas unidades da TERRACAP, o plano de auditoria em comento delineou as principais atividades executadas pela AUDIT em 2021, a saber:

- Realização de auditorias operacionais e internas nas áreas críticas da empresa com o intuito de avaliar os controles primários dos processos e procedimentos relativos ao **Controle do Estoque de Áreas Rurais, Gerenciamento e Mapeamento de Projetos e Gerenciamento da Carteira de Recebíveis**;

- Atividades administrativas e de gestão da própria AUDIT, compreendidas como as atividades realizadas pelo chefe da unidade;

- Monitoramento dos planos de ação, visando acompanhar os resultados das auditorias realizadas na Terracap originárias de trabalhos internos;

- Monitoramento dos planos de ação e Plano de Providência Permanente, visando acompanhar os resultados das auditorias realizadas na Terracap originárias de trabalhos externos (TCDF, CGDF, Auditoria independente);

- Acompanhamento/atendimento de diligências, que compreendem a análise da demanda do órgão externo, encaminhamento à área Interna responsável, análise da adequabilidade das respostas, bem como a elaboração da resposta aos órgãos externos.

## 2.AUDITORIAS OPERACIONAIS

No que tange às auditorias internas, o PAINT 2021 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, havendo a necessidade de prorrogação para a entrega final do relatório em alguns casos.

De acordo com critérios orçamentários e estratégicos, foram definidas as áreas críticas para o ano: análise dos controles primários no que se refere aos processos e procedimentos relativos ao **Controle do Estoque de Áreas Rurais, Gerenciamento e Mapeamento de Projetos e Gerenciamento da Carteira de Recebíveis**

A tabela a seguir mostra o andamento das auditorias previstas:

| Processo                   | Auditoria                  | Resultado                                   |
|----------------------------|----------------------------|---|
| 1 - 00111-00004168/2021-15 | Auditoria Operacional – de | Relatório <b>concluída</b> com as seguintes |

análise dos controles primários no que se refere ao Controle do estoque de áreas rurais.

recomendações:

- criação de 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

|                           |   |  |
|---------------------------|---|--|
|                           |   | <p>identificação e efetiva gestão do estoque rural da terracap;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> </ul>  |
| 2. 00111-00004170/2021-94 | <p>Auditoria Operacional – para análise dos controles primários dos controle primários no que se refere ao Gerenciamento de Projetos da TERRACAP.</p> | <p>Auditoria <b>concluída</b> com recomendações finais de melhorias nas rotinas e controles internos, passíveis de monitoramento, em especial acerca dos itens listados abaixo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- mais capacitação para utilização das ferramentas, incluindo acompanhamento da egest nos lançamentos mensais, visando o alinhamento das informações;</li> <li>- acompanhamento permanente de representante da PRESI para reporte posterior à alta direção nas ações da egest, visando diagnosticar os gargalos nos projetos inscritos;</li> <li>- designação de gerentes de projetos diversos dos revisores dos projetos em caso de não atingimento de resultados.</li> </ul> |
| 3 - 00111-0004171/2021-39 | <p>Auditoria Operacional – para análise dos controles primários no que se refere ao Gerenciamento da Carteira de Recebíveis da Terracap</p>           | <p>Relatório <b>concluída</b> com as seguintes recomendações:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aperfeiçoamento da gestão da cobrança da carteira de recebíveis, com controle e inovação, através de sistemas automatizados de gerenciamento de recebíveis, com</li> </ul>  |

demonstração dos resultados, privilegiando a estabilização da receita e redução da inadimplência, estimulando o relacionamento com o cliente - 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 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;

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>- Aperfeiçoamento da comunicação os departamentos jurídico, contábil e financeiro, no que tange às cobranças administrativas e judiciais;</p> <p>- Atualização o mapeamento dos processos que subsidiam a gestão da carteira de recebíveis - impulsionar o pleito à DIMOG/CPLAM.</p> |
|--|--|---|

## DETALHAMENTO DA AUDITORIA 1

1) Processo nº 00111-00004168/25021-15 - Auditoria Operacional – de análise dos controles primários nos estoques rurais

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- 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;
- Verificar a existência de programação de vistoria de imóveis rurais próprios, ocupados ou não, cedidos e locados;
- Identificar as categorizações e forma de escrituração contábil/registo dos imóveis e glebas rurais TERRACAP;
- Identificar as políticas e atividades destinadas à regularização fundiária e ocupação dos imóveis em questão;
- Verificar a situação atual do acerto fundiário e registral dos imóveis rurais de propriedade da TERRACAP, bem como a individualização de matrículas.
- Verificar a existência de estudos de interesse da TERRACAP no que se refere a implantação de empreendimentos em imóveis rurais;
- 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.
- Verificar a adequação dos registros contábeis, à luz da legislação regente.
- Identificar a legislação específica quanto ao tema.
- 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

### DESENVOLVIMENTO – ACOMPANHAMENTO DAS PROVIDÊNCIAS

Efetuada auditoria operacional envolvendo a análise dos controles primários no que se refere aos controles primários dos estoques rurais, verificou-se, em apertada síntese, que a TERRACAP dispõe do sistema Gestão de Imóveis Rurais (GIR), o qual destina-se: ao cadastro das ocupações de glebas rurais e urbanas com características rurais; ao mapeamento dessas ocupações; controle das glebas e imóveis rurais regularizadas com Contrato de Concessão de Uso Oneroso (CDU) ou Contrato de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU); controle de cobranças e arrecadações oriundas das ocupações rurais.

Atualmente, não há no sistema GIR funcionalidade que permita a realização de cadastramento e controle do estoque patrimonial das fazendas pertencentes à Terracap. Porém, nada obsta que o sistema seja aperfeiçoado e aprimorado para que possam ser implementadas novas funcionalidades.

Para implementação do controle do estoque rural no sistema GIR, haveria a necessidade de:

- Identificação do estoque patrimonial rural da Terracap (DIRAF e GETOP);

- Definição das informações que deverão ser armazenadas no GIR (DIRAF);
- Implementação da nova funcionalidade no sistema GIR (GEINF);
- Cadastro das informações relativas ao estoque patrimonial rural no GIR, após implementação da nova funcionalidade (COTER e DIRAF).

Durante a análise junto aos setores, é nítido uma falta de definição expressa da responsabilidade dos estiques rurais, mas ao mesmo tempo em algum momento da rotina dos registros das informações, há contato com as áreas: DIRES, DIRAF, ASINF e DICOM.

Uma informação trazida pela DIRES ressaltou a equipe técnica em relação quando expressamente alega que detém portanto as informações de todos os contratos de concessão de uso celebrados sobre glebas inseridas dentro de imóveis rurais, **mas não detém o acesso direto, nem as informações, nem o poder de gestão sobre o estoque dos imóveis rurais em si, ou seja, sob o viés de propriedade, inventário, situação registral e condição fundiária, o que compete às unidades orgânicas DIRAF e GETOP/DICOM, e sempre foi assim.**

Porém, já em relação ao sistema GIR, informou que nunca foi objeto de competência ou atribuição regimental desta Diretoria de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico.

Já a DIRAF defendeu a necessidade de implementação de um sistema semelhante ao GIU ou que o GIU fosse evoluído para comportar os imóveis rurais. É fundamental que se possa copilar em algum sistema as informações individuais de cada gleba em relação aos registros cartoriais, dimensões, condição de uso, processos, tipo de gleba (fazenda ou chácaras), possibilitar transferir imóveis rurais para imóveis urbanos quando a sua natureza for modificada, bem como, atribuir algum número de protocolo dentro do sistema assim como é feito no GIU (é preciso estudar quais informações são relevantes).

Ainda defendeu, por meio da GECOT/NUCOC, que os imóveis rurais devem ser tratados por três perspectivas: Controle do Estoque, Controle de Custos e Receitas provenientes de aluguel/concessão de uso/outros ou vendas.

A DICOM por meio do NUANF, informou que não há, no rol de atribuições deste núcleo e desta gerência, a vistoria de imóveis rurais, tampouco controle sobre o tipo de ocupação exercido nesses imóveis. Essa é salvo, melhor juízo, atribuição da DIRES.

No que diz respeito à rotina da matéria em questão, a CPLAM se manifestou alegando 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 dos imóveis rurais da Terracap, assim como não temos conhecimento de eventuais mecanismos de controle afetos ao processo de gerenciamento de imóveis rurais.

Colocamo-nos à disposição para auxiliar, no que for necessário, as áreas na elaboração de produtos que atendam a essas necessidades.

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

- criação de 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;

- estabelecimento objetivo dos 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 - impulsionar o pleito à dimog/cplam, a partir da 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 - impulsionar 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 - risco de integridade da informação; previsibilidade para tomada de decisões; possibilidade de incremento de receitas;
- 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 à 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;

**Devido à complexidade da matéria, foi instituído Gt para o deslinde das recomendações, e estão em fase de finalização de proposição de minuta de norma. Monitoramento iniciado pela AUDIT com atualização programada para 31/05/2022.**

## **DETALHAMENTO DA AUDITORIA 2**

2) Processo nº 00111-00004170/2021-94 – Auditoria Operacional para análise dos controles primários Gerenciamento de Projetos.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

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.

### **DESENVOLVIMENTO – ACOMPANHAMENTO DAS PROVIDÊNCIAS**

A questão abordada por ocasião deste trabalho é referente à necessidade de avaliação dos projetos estratégicos desta empresa, em especial ao atingimento das metas pré-estabelecidas.

Conforme consta destes autos, a empresa conta com uma série de indicadores estratégicos diretamente vinculados a objetivos estratégicos que compõe o plano plurianual 2020 – 2024.

Os projetos foram divididos em quatro grandes grupos:

- a. Projetos em Desenvolvimento para Registro Cartorial,
- b. Projetos de Regularização de Áreas Urbanas,
- c. Projetos de Parcerias e
- d. Projetos de Gestão Interna.

A Administração da Terracap possui liberdade para conduzir os controles internos necessários à elaboração e apresentação dos projetos estratégicos da Empresa, de forma a evidenciar adequadamente a realidade empresarial e tem uma relação direta com a saúde financeira da TERRACAP.

Nesse contexto, a administração da empresa faz constantemente avaliações no sentido de determinar a profundidade, extensão e relevância dos mecanismos de controles internos a serem implementados

pelas unidades orgânicas responsáveis, de acordo com as atribuições regimentais, considerando aspectos como: relação custo-benefício; estabelecimento de responsabilidades; segregação de funções; acesso a ativos; estabelecimento de comprovações; testagens autônomas; ferramentas e métodos de processamento de dados; capacidade instalada de pessoal, dentre outros critérios não estáticos.

Sendo assim, considerando a importância da Auditoria Interna no que se refere à avaliação, observância, adequação e aplicação das orientações dos órgãos de controle no que tange à matéria ora analisada, as medidas preventivas e corretivas que serão propostas objetivam a melhoria da gestão e minimizam os riscos de ocorrências e reincidências, agregando valor e eficácia das operações e processos da empresa.

Ressalte-se que os controles internos tem a capacidade de mitigar os riscos inerentes às atividades da administração pública e assim prevenir falhas e desvios que possam afetar os seus objetivos, porém cabe à Terracap o papel de implantação, vigilância e gerenciamento de seus negócios, que visem à proteção de seus ativos, contando com o compromisso de seus colaboradores e gestores em acatar estes controles em seus processos de trabalho.

É importante destacar que durante os testes, foi identificada a seguinte situação atual: Durante a execução dos nossos testes, identificamos fragilidades nos controles de monitoramento das metas pré-estabelecidas. O sistema GPPV2 utilizado pela EGEST atende a identificação, acompanhamento e monitoramento dos projetos e respectivos indicadores, contudo, apesar de identificar as metas não cumpridas, não há nenhum tipo de "break" para novos lançamentos sem resolver as pendências, além disso, os campos destinados para as justificativas são resumidos e não exigem a ciência do gestor de cada área.

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

- 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.

**Monitoramento iniciado pela AUDIT, com próxima atualização programada para 17/05/2022.**

### DETALHAMENTO DA AUDITORIA 3

3) Processo nº 00111-00004171/2021-39 - Auditoria Operacional para análise dos controles primários dos processos e procedimentos no que se refere ao gerenciamento da carteira de recebíveis da Terracap.

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- 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.

## DESENVOLVIMENTO – ACOMPANHAMENTO DAS PROVIDÊNCIAS

A auditoria concentrou-se nas atividades de auditoria foram realizadas a fim de verificar as principais contas afetadas pela cadeia de recebíveis da Empresa e as respectivas variações ocorridas durante o período compreendido no exercício financeiro de 2020 e 2021, por meio de revisões analíticas nas contas que foram escolhidas de forma amostral, visando obter um grau de confiabilidade limitado, e sobretudo, nos controles, registros contábeis e extra contábeis, análise de balanços, operações financeiras, pagamentos, recebimentos, aspectos tributários e, por fim, indicadores de financeiros, elementos que são constantemente verificados pelo corpo funcional desta Empresa e também pelas auditorias independentes contratadas, assim como os Órgãos de Controle Externo.

Após os esclarecimentos apresentados pelas áreas envolvidas, foi possível identificar 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

Dessa forma, considera-se que esta auditoria interna ainda em **relatório preliminar** recomenda com urgência melhorias nas rotinas e controles internos, devidamente recepcionadas pelas áreas envolvidas no processo, passíveis de monitoramento, em especial acerca dos itens listados abaixo:

- Aperfeiçoamento da gestão da cobrança da carteira de recebíveis, com controle e inovação, através de sistemas **automatizados** de gerenciamento de recebíveis, com demonstração dos resultados, privilegiando a estabilização da receita e redução da inadimplência, estimulando o relacionamento com o cliente - 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 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;

**Monitoramento iniciado pela AUDIT, com atualização programada para o próximo dia 25/07/2022.**

## **2.1 - AUDITORIA INTERNA**

- 00111-00002047/2021-39 - Auditoria interna objetivando a verificação nos processos de escrituras de imóveis

## DETALHAMENTO DA AUDITORIA INTERNA

Trata da análise dos processos e procedimentos relativos à escrituração dos imóveis no âmbito da Terracap em todas as suas possíveis situações, com o objetivo de verificar os processos de escrituração de imóveis desta Companhia, envolvendo todos os atores em questão com o intuito de avaliar os métodos utilizados, possíveis gargalos, correção de erros e sugestões de melhorias, identificar as fragilidades e destacar o que precisa ser aprimorado para maior controle e eliminação de falhas.

Trouxe como problema focal: Os controles sistematizados, assim como os procedimentos administrativos ligados à escrituração dos imóveis da Terracap são praticados de forma satisfatória e tempestiva em todos os setores envolvidos de forma a evitar reclamações de atrasos na Ouvidoria?

## DESENVOLVIMENTO – ACOMPANHAMENTO DAS PROVIDÊNCIAS

Durante os testes de auditoria e contato com as áreas envolvidas, foram identificados as seguintes falhas: Deficiência na gestão das assinaturas dentro da empresa, Ruídos de comunicação constantes entre as áreas e com o interessado, Mão de obra insuficiente no NUGEC pela quantidade elevada de registros e acompanhamento; Ausência de fluxo de trabalho atualizado com prazos para cada área atender as demandas, Morosidade no pagamento do IPTU/TLP (Terracap) e ITBI (interessado), Interferência externa do interessado no que se refere à desistência de escrituração, pagamento de tributos e taxas e requerimentos variados, Ausência de otimização do GPZ e demais sistemas utilizados no fluxo, Deficiência na gestão da informação, Morosidade na tramitação dos processos entre os setores envolvidos, Desencontro de informações entre as áreas envolvidas, Frequentes solicitações de prorrogações de prazos pelas áreas da empresa, Morosidade de envio de minutas ao cartório, Problemas com agendamento das videoconferências (cartórios), Ausência de conferências acarretando inconsistências cadastrais nas escrituras com frequentes retificações (cartórios e empresa), Recebimentos e encaminhamentos para os cartórios sendo feitos apenas uma vez por semana, Ausência de controle mais rígido dos prazos dos cartórios resultando na expiração do prazo para assinaturas e ruídos de comunicação, Morosidade no retorno da escritura para a empresa (retificada ou não), Morosidade na digitalização de processos físicos, Inconsistências com relação ao ITBI, Morosidade do pagamento do IPTU, Ruídos de comunicação com o interessado e cartórios, Ruídos de comunicação entre a empresa e os cartórios, Demandas variadas não cumpridas pelo interessado corroborando para os atrasos, Morosidade de aprovação de minutas pela COJUR, Morosidade no cumprimento de exigências dos cartórios, Suspensão da doação a pedido da CODHAB, Detecção de inconsistências e alterações de dados na escritura a pedido da CODHAB, Impasses e ruídos de comunicação entre Terracap, CODHAB e cartórios.

## RECOMENDAÇÕES

- trabalho em conjunto para elaboração de fluxogramas que estabeleçam prazos para as áreas no tratamento das escrituras;
- acompanhamento e sugestões que visem a melhoria da comunicação entre as áreas envolvidas e com o interessado;
- revisão constante e célere dos dados das escrituras para evitar erros e monitoramento efetivo dos prazos junto aos cartórios;
- integração e melhoria dos sistemas informatizados (possível otimização do gpz) e outros que são utilizados no fluxo de sorte a evitar atrasos e aprimorar as informações;
- avaliação da possibilidade de incremento da mão de obra que for necessária nas áreas envolvidas para diminuir sobrecargas de trabalho;
- melhoria na triagem das reclamações na ouvidoria; - melhoria na gestão do pagamento dos tributos envolvidos no fluxo;
- melhoria na comunicação com os setores envolvidos (internos e externos) de forma a aprimorar a gestão da informação;
- acompanhamento dos prazos internos de forma mais rígida pelas áreas envolvidas;
- retirada da assinatura do diretor jurídico nas escrituras públicas de forma a tornar o fluxo da coleta de assinaturas mais célere;
- extensão da quitação dos tributos, taxas e impostos exigíveis à escrituração pela terracap para a modalidade venda licitação e demais aplicáveis (desde que solicitada pelo interessado).

o presente processo encontra-se em monitoramento junto às áreas e com data programada para atualização para **o dia 05/02/2022**.

### 3. INSPEÇÕES

Foram realizadas duas inspeções, em cumprimento ao disposto 7.1. do Plano de Ação para implementação e monitoramento do Programa de Integridade da TERRACAP (75007214), no período de 29/11 a 17/12/21, conforme a seguir:

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

#### DETALHAMENTO DA INSPEÇÃO 1

- Processo Sei nº 00111-00012070/2021-31 - Monitoramento da implementação da Carta Anual de Políticas Públicas -

#### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

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

A TERRACAP escolheu o seguinte eixo para a análise de suas Políticas Públicas: 2.1 - Carta Anual de Políticas Públicas, 2.2. Estatuto Social e Regimento Interno, 2.3. Código de Conduta e Integridade, 2.4. Política de divulgação de informações, 2.5 - Política de distribuição de dividendos, 2.6 - Política de transações com partes relacionadas, 2.7 - Política de porta vozes, 2.8 - Política de gestão de riscos, 2.9 - Política de gestão de pessoas, 2.10 - Política de *Compliance*, 2.11 - Carta Anual de Governança Corporativa , 2.12 - Política de Patrocínio.

#### DESENVOLVIMENTO - ACOMPANHAMENTO DAS PROVIDÊNCIAS

Concluiu pela 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 Companhia, no exercício de 2021.

#### DETALHAMENTO DA INSPEÇÃO 2

- Processo Sei nº 00111-00012071/2021-86 - Monitoramento da implementação da Carta Anual de Governança

#### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

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

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

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

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

Além da fiscalização e do controle exercidos pelo Conselho de Administração, pelo Conselho Fiscal e pelo Comitê de Auditoria, a Terracap conta com a estrutura de Controle Interno e Gerenciamento de Riscos composta pela Controladoria Interna - COINT, unidade subordinada diretamente à Presidência, e pela Auditoria Interna - AUDIT, vinculada diretamente ao Conselho de Administração.

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

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

Atualmente, a TERRACAP está sendo auditada pela BDO – Auditoria Independente, onde considerou adequado e tempestivo o andamento do programa de integridade da Terracap, a despeito de existirem atividades a serem finalizadas até o final do corrente ano, bem como atividades que serão revistas em produtos posteriores.

A Auditoria Independente BDO também emitiu um Relatório de avaliação do cumprimento das políticas previstas na Lei nº 13.303/2016, avaliando as seguintes Políticas: Partes Relacionadas, de Distribuição de Dividendos, de Gestão de Pessoas, de Porta-Vozes, de Divulgação de Informações e de Gestão de Riscos (Processo SEI 00111-00002099/2020-24, doc. 59243888). Na ocasião, os auditores destacaram as principais diretrizes e princípios orientadores de cada política, concluindo pela adequação das Políticas à Lei 13.303/2016 e demais dispositivos legais que respaldaram os normativos, apresentando sugestões de melhorias a serem avaliadas pela Administração.

Constatou-se que, a despeito de a Terracap ter apresentado um prejuízo de R\$ 75.497.699,00 (setenta e cinco milhões, quatrocentos e noventa e sete mil e seiscentos e noventa e nove reais) em 2020, tal monta se refere à ajustes que foram realizados nas demonstrações da Empresa, majoritariamente, em atendimento às orientações da auditoria independente, não possuindo relação com atividades operacionais da Terracap.

Constatou-se que a Terracap vem implementando esforços no sentido de atingir o comprometimento da alta administração nas tomadas de decisão quanto às estratégias adotadas para o isolamento social. De forma análoga, a gestão está ciente da necessidade de celeridade nas tomadas de decisões e aperfeiçoamento dos procedimentos internos.

Cientes de que a pandemia da Covid-19 afetou a trajetória esperada para a economia brasileira ao longo de 2020 e de 2021, se faz necessário reconhecer a existência de certo grau de incerteza na economia como um todo. Diante disso, esta AUDIT se compromete a avaliar periodicamente o cenário econômico, ponderando que as previsões de cunho financeiro poderão ser revistas à luz de novas informações ou sob demanda da alta gestão.

## **DESENVOLVIMENTO - ACOMPANHAMENTO DAS PROVIDÊNCIAS**

Concluiu-se pela evolução qualitativa em âmbito interno das medidas administrativas tomadas, suficientes para que as diretrizes estabelecidas sejam observadas no ambiente de governança da Empresa, considerando a atuação das diversas estruturas, tais como, a Assembleia Geral, a Auditoria Interna, a Auditoria Externa, o Comitê de Auditoria, o Comitê de Elegibilidade Estatutário, o Comitê de Integridade e Governança – CIGOV, a Comissão de Ética, a Controladoria Interna, o Conselho de Administração, o Conselho Fiscal, o Comitê de Ética, o Comitê de Riscos, a Diretoria Colegiada, a Ouvidoria e a Corregedoria.

#### 4.ATIVIDADES RELACIONADAS À LEI 13.303/2016

O PAINT 2020 considerou a edição da Lei 13.303/2016 que, dentre outras inovações no âmbito da gestão pública, determinou que as empresas públicas devem observar em suas práticas de governança corporativa regras de transparência, gestão de riscos, *compliance* e controle interno, com o objetivo de tornar a gestão o mais eficiente e eficaz no uso dos recursos, com compromisso social e sustentabilidade econômica e ambiental.

No que diz respeito à alçada da AUDIT, esta realiza a análise prévia nos relatórios trimestrais confeccionados pela ASCOM, referentes aos gastos com publicidade e propaganda, onde constatou-se:

- 1º trimestre/21 - R\$ 103.074,62 (cento e três mil setenta e quatro reais e sessenta e dois centavos) - 60216532 - **0,013% R.O.B./20;**

- 2º trimestre/21 - R\$ 1.859.054,36 (um milhão, oitocentos e cinquenta e nove mil cinquenta e quatro reais e trinta e seis centavos) - 65856324 - **0,247% R.O.B./20;**

- 3º trimestre/21 - R\$ 2.694.715,00 (dois milhões, seiscentos e noventa e quatro mil setecentos e quinze reais) - 72240608 ( diferença de R\$2.535,19 - 1.5 doc 77738656)- **0,36% R.O.B./20;**

- 4º trimestre/21 - R\$ 3.329.458,32 (três milhões, trezentos e vinte e nove mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e trinta e dois centavos) - 78112399 - **0,44% R.O.B./20.**

- **Total gasto em 2021: R\$7.986.302,30** (sete milhões, novecentos e oitenta e seis mil, trezentos e dois reais e trinta centavos) - **1,06% R.O.B./20.**

Opinando pela conformidade, tendo em vista que o limite máximo de 2% da receita operacional bruta do exercício anterior, de acordo com o parágrafo 1º do art. 93 da Lei nº 13.303/2016.

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

##### CGDF, TCDF

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

##### 1 - Processo Sei nº 00480-00005129/2019-59 - Atos e fatos 2015

**Achados:** Irregularidades na contratação da TV Bandeirantes para realização da etapa Brasília de Fórmula Indy".

STATUS: em execução a TCE.

##### 2 - Processos 00480-00001158/2021-66, 00480-00000738/2021-36, 00480-00000972/2018-68 - Prestação de Contas 2016, certificada como regular com ressalva pela Controladoria Geral do DF

falhas: 1 -falhas na execução de contrato de plantio de grama, 2- uso de percentual de bdi contendo cpmf e iss inadequados, 3 - majoração da quantidade de horas do item responsável técnico na planilha de custos de estimativa do valor da contratação, 4 - falhas no projeto básico, 5 - pagamento por serviços não realizados; 6- concessão de patrocínio sem manifestação favorável da maioria dos membros do comitê de patrocínio da terracap e de sua representante no comitê de patrocínios do gdf; 7- falta de detalhamento e identificação de despesa de serviços prestados de direito de imagem nas notas fiscais e emitidas; 8- falta de identificação da referência ao título e ao número do termo de patrocínio da terracap nos documentos comprobatórios de despesa; 9- falta de comprovação de abertura de conta específica para movimentação dos recursos do patrocínio; 10 - ausência dos extratos bancários de movimentação da conta bancária e respectiva conciliação; 10- ausência de prestação de contas conjunta por patrocinadores do mesmo evento; 11 - ausência de manifestação e aprovação de prestação de contas final pela diretoria colegiada; 12 - ausência de uso de contrapartidas e pagamento de despesa de forma incompatível com o plano de trabalho/proposta; 13- ausência de prestação de contas no acordo de cooperação técnica pnud; 14 - ausência de prestação de contas do projeto de cooperação internacional com a unesco; 15 -contratação de equipamentos de ti com sobrepreços

**STATUS:** Aguardando apreciação pelo TCDF.

**3 - Processos 00480-00001159/2021-19, 00480-00000972/2018-681158/2021-668** - Prestação de CONTAS 2017, certificada como regular com ressalva pela Controladoria Geral do DF

**Falhas:** 1 - falhas na execução de contrato de plantio de grama; 2- uso de percentual de bdi contendo cpmf e iss inadequados; 3- majoração da quantidade de horas do item responsável técnico na planilha de custos de estimativa do valor da contratação; 4 - ausência de prestação de contas no acordo de cooperação técnica pnud; 5- ausência de relatórios dos executores/comissão responsável; 6- ausência de prestação de contas do projeto de cooperação internacional com a unesco; 7- deficiências em pesquisas de preços para estimar a contratação e comprovar vantajosidade de prorrogação de contrato; 8 - designação intempestiva de executores de contratos; 9- ausência de relatório circunstanciado com recebimento definitivo de material; 10 - contratação de equipamentos de ti com sobrepreços.

**STATUS:** Aguardando apreciação pelo TCDF.

**4 - Processo 00480-00004990/2021-14, 00480-00005340/2020-13, 00480-00001556/2020-00, 00480-00002870/2019-68** - Prestação de Contas de 2018, certificada como Regular com ressalvas

**Falhas:** Ação de Controle nº 27/2020 com o seguintes pontos: AUSÊNCIA DE PESQUISA DE PREÇOS NA RENOVAÇÃO DE CONTRATAÇÃO, AUSÊNCIA DE APLICAÇÃO DE PENALIDADE POR INEXECUÇÃO PARCIAL DE CONTRATO, AUSÊNCIA DE ABERTURA DE CONTA VINCULADA, QUADRO DE EMPREGADOS NÃO ADEQUADO AO NEGÓCIO DA COMPANHIA, CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NOS PROGRAMAS DE PARTICIPAÇÃO DOS RESULTADOS FAVORÁVEIS AO PAGAMENTO INDEVIDO DE RECOMPENSA FINANCEIRA, AUSÊNCIA DE DEFESA EFETIVA EM AÇÃO TRABALHISTA REFERENTE A TETO CONSTITUCIONAL

**STATUS:** Em análise nas áreas para manifestação - **prazo: 13/02/2022.**

**5- Processo 00480-00001757/2021-80, 00480-00000692/2021-55, 00480-00004641/2020-11** - Auditoria acerca de atos e fatos - 2019, realizada pela Controladoria Geral do DF.

**Apontamentos:** Emitido o R.A. nº 20/2021, com os seguintes pontos: 1-validação da medição dos serviços realizados sem análise dos executores, 2-fim da vigência de convênio com pendências a serem sanadas, 3- ausência do documento garantia contratual quando da emissão do primeiro termo aditivo relativo à prorrogação de vigência e 4-prestação de contas de convênio apresentada com atraso e sem toda a documentação.

**STATUS:** Encaminhada a manifestação da TERRACAP, por meio do Ofício 43/21, em 03/11/21 - aguardando análise da CGDF.

**6 - Processo 00480-00001454/2021-67, 00480-00001456/2021-56** - Auditoria na execução do contrato de concessão do Pontão do Lago Sul, entre a TERRACAP e a empresa EMSA S.A, realizada pela Controladoria Geral do DF.

**Apontamentos:** Emitido o IAC nº 07/2021, com os seguintes apontamentos: 1) descumprimento de cláusula contratual por ausência de relatório de auditoria independente; 2) inexecução parcial e deficiências na execução do contrato de concessão de direito real de uso do pontão do lago sul sem aplicação de penalidades; 3) inação no cumprimento das normas urbanas nas edificações implantadas no pontão do lago sul; 4)deficiências no acompanhamento e fiscalização do contrato de concessão de direito real de uso do pontão do lago sul; 5) ausência de avaliação quanto à execução e fiscalização dos valores previstos para os investimentos do contrato de concessão de direito real de uso do pontão do lago sul.

**STATUS:** Foi encaminhada resposta e aguardando análise da CGDF.

**7 - Processo 00480-00004281 e 00480-00003429/2021-18** - Auditoria de Conformidade objetivando avaliar a Concessão de Uso de Bem Público nº 38/2019 - Arena Bsb, realizada pela Controladoria Geral do DF.

**Apontamentos:** 1- falta de fiscalização sobre os relatórios financeiros da concessionária; 2- pendência na situação do inventário dos bens reversíveis da concessão e 3- pendência na emissão do habite-se.

**STATUS:** Em fase de elaboração de resposta pela DINEG - prazo: 31/01/22.

**8 - Processo sei nº 00480-00004528/2021-17** - Auditoria de Conformidade objetivando a análise da Concessão de Uso de Bem Público nº 04/2020, para gestão, manutenção e operação/exploração da Torre Digital, entre a TERRACAP como Poder Concedente, e a TORRE DIGITAL FLOR DO CERRADO SPE Ltda., como concessionária.

**Fase Atual:** Em execução.

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

**Fase atual:** - foi encaminhada a última reposta referente à decisão nº 1535/2020, com as informações prestadas e as providências adotadas pelas áreas técnicas da Empresa, aguardando a decisão definitiva do TCDF.

## 6 - DA ANÁLISE POR AMOSTRAGEM DAS CONTRATAÇÕES EXECUTADAS PELA EMPRESA

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

Foi aberto o processo Sei nº 00111-00013160/2021-40, onde foi realizada a análise de 6 processos escolhidos por amostragem, conforme Relatório 03 (77543539), levando em consideração o valor, complexidade e modalidade.

Os processos analisados foram:

- **00111-00003128/2021-56** - LICITAÇÃO PRESENCIAL pelo critério de menor preço - nº 20/2021, empresa especializada para a execução das obras de complementação de infraestrutura de energia elétrica na SQNW 102, projeção E; SQNW 103, projeção B; SQNW 103, projeção I; SQNW 303, projeção A; SQNW 106, projeção H; SQNW 110, projeção A; SQNW 310, projeção A; SQNW 310, projeção D; SQNW 111, projeção G; e SQNW 311, projeção J, no Setor de Habitações Coletivas Noroeste (SHCNW), Plano Piloto / RA-I - Distrito Federal, no valor de R\$ 611.000,00 (seiscentos e onze mil reais);

- **00111-00006727/2021-21** - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO para a contratação direta de empresa especializada para na prestação de serviços de manutenção corretiva, preventiva e assistência técnica em 01(um) Nobreak da marca LEISTUNG, modelo 3G UPSCALE ST-120, com capacidade de 100 kVA, instalado no Edifício Sede da TERRACAP, localizado no SAM, Bloco F, Edifício TERRACAP - Brasília/DF, com fulcro no art. 30, da Lei nº 13.303/2016 e no art. 102, da Resolução CONAD nº 267/2020, consoante Termo de Referência 34 (68471379), no valor de R\$ R\$ 66.804,00 (sessenta e seis mil, oitocentos e quatro reais);

- **00111-00000404/2021-24** - PREGÃO ELETRÔNICO (39568965), do tipo menor preço, visando Aquisição de switches de borda, GBICs, cabos stack e software de gerenciamento juntamente com o devido suporte técnico pelo período de 60 meses no valor de R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais);

- **00111-00000528/2021-18** - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 10/2021, do tipo menor preço, visando a Aquisição de Serviços de Garantia e Suporte para o Storage, no valor de R\$ 1.675.000,00 (um milhão, seiscentos e setenta e cinco mil reais).

- **00111-00007599/2021-33** - DISPENSA DE LICITAÇÃO EM RAZÃO DE VALOR, visando contratação das Obras de implantação do Sistema de Drenagem composto por galerias e lagoa de detenção, Objeto do Programa Drenar DF, Faixas 1 - 2 , no valor de R\$ 58.974,43 (cinquenta e oito mil novecentos e setenta e quatro reais e quarenta e três centavos) ;

- **00111-00005496/2020-58** - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2021, destinado ao Plantio de grama no Parque Burle Marx. Especificamente em relação à Licença de Instalação n. 063/2012, 45002398, expedida para o Setor Noroeste, em especial o item 63 que trata da exigência de gramar os taludes das bacias de amortecimento do sistema de drenagem local, no valor de R\$ 5.678.880,82 (cinco milhões, seiscentos e setenta e oito mil, oitocentos e oitenta reais e oitenta e dois centavos).

Diante do material por amostragem analisado, concluiu-se, s.m.j. pela regular instrução processual dos analisados.

## 7.DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

### Assuntos abordados por Auditores Independentes

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.*

#### **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: *Ratificamos que a GECOT não consegue fazer vínculo de depósitos judiciais com os saldos de contingências. São duas contas contábeis diferentes, sensibilizadas em momentos diferentes, de forma "manual" no sistema GCF (contábil). E este não é o sistema adequado para se fazer controle processual. Ainda assim, como somos parte do ponto levantado pela Auditoria, temos interesse em resolver a questão e nos colocamos à disposição para encontrar uma solução em conjunto com as áreas envolvidas.* O grupo de trabalho envolvendo a contabilidade, financeiro e jurídico permanece trabalhando na conciliação.

**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: *Com o objetivo de fazermos uma gestão mais efetiva e também podermos explicar à BDO sobre a não movimentação de saldo periódica, solicitamos detalhamento das contas que foram objeto desta análise e qual período foi considerado (base estatística) como "longo período", conf. doc. 72168634.* Aguardando nova análise da BDO.

**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: *"Ratificamos o último entendimento enviado de que a conciliação de saldo da conta contábil 11.3.996.099 – Outros Créditos Diversos a Reclassificar tem sido efetuada periodicamente pela GECOT. Vale lembrar, que com a*

*inexistência 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. Portanto, é praticamente impossível que essa conta tenha saldos zerados.*

*Entendemos a necessidade de se manter um controle e nos comprometemos a identificar parte do saldo da conta no 2o semestre/2021."*

## **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 andamento a 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 24/01/22*

## **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 nova análise da BDO, para 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 leilão a prazo - SAC - MOD 129   | 533               | 730             | (196)     |
| 11.3.041.001 | Prest. venda leilão a prazo - PRICE - MOD 130 | 1.513             | 1.544           | (31)      |

**2.9.2. Depósito Judiciais - DIRAF/GECOT**

Situação 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:** As referidas declarações já foram retificadas (Jul-2021). A revisão tributária da BDO irá acontecer somente em Outubro-2021, motivo pelo qual esse ponto se mantém nesse relatório.

GECOT:

#### **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 - A revisão tributária da BDO irá acontecer somente em Outubro-2021. Nesta visita, solicitaremos esclarecimento sobre esse ponto, uma vez que todas as ECFs já foram retificadas.

#### **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.

## **OUTROS PRODUTOS ENTREGUES PELA AUDITORIA INDEPENDENTE**

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

STATUS: Acompanhamento

Processo Sei nº 00111-00009687/2021-70

A auditoria independente concluiu como adequado e tempestivo o andamento do programa de integridade da Terracap, ainda que existam atividades a serem finalizadas até o final do ano de 2021, atividades essas que são revistas em produtos posteriores.

### **\* Relatório da Auditoria Independente - Revisão das atividades de Ouvidoria**

STATUS: Monitoramento

Processo Sei nº 00111-00009679/2021-23

A Auditoria Independente concluiu: Após período suspenso, em razão da pandemia, o número próprio da Terracap foi reativado a fim de manter seus mecanismos de integridade eficientes.

Apesar da existência de outros canais de ouvidoria, o contato telefônico pela ouvidoria do GDF é um dos meios que a Terracap propõe para o atendimento ao público. **Assim, atentamos para a quantidade de tentativas e o longo tempo de espera até efetivo atendimento, revelando que há dificuldade para a utilização desse meio.**

Acerca do índice de resolutividade, entendemos que os níveis de 63% e 56% (primeiro e segundo trimestres de 2021, respectivamente) de resolução de problemas **encontra-se em patamar ainda baixo, ainda que acima da meta estipulada para a ouvidoria para o ano de 2021 (42%). Consideramos, assim, um percentual conservador.**

Diante dos fatos apresentados, entendemos que **a Terracap tem plena capacidade de aprimoramento da Ouvidoria e elevação dos índices indicados.**"

A **OUVID** informou que "mesmo alcançando resultados satisfatórios, é importante ressaltar que esta Ouvidoria busca permanentemente soluções que visem o aprimoramento dos serviços, bem como o fornecimento de resposta de qualidade aos interessados e dentro do prazo, por isso, além das iniciativas supracitadas, em 14/10/2021, realizamos o **1º BATE-PAPO DA OUVIDORIA** (71926570), como estratégia de sensibilização dos empregados quanto a importância da participação de cada um deles no resultado final desta Empresa, sendo parte essencial no processo.

Com a implementação de melhorias pelas áreas responsáveis, além da diminuição do número de reclamações recebidas, espera-se que o índice de Resolutividade sofra alterações positivas, como consequência do oferecimento de serviços de qualidade ao cliente/cidadão."

#### \* Relatório da Auditoria Independente - Práticas Contábeis

**STATUS:** Acompanhamento

Processo Sei nº 00111-00011810/2021-12

A Auditoria independente analisou os itens: Propriedades para investimento, estrutura conceitual, ativo imobilizado, apresentação das norma contábeis e concluiu que ao longo do exercício de 2020 a administração superou os temas, não havendo ponto de atenção atual.

## 7.CONCLUSÃO

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

Cabe registrar que as mudanças organizacionais da Auditoria Interna alteraram planejamentos e prioridades, conforme PAINT 2021.

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

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

**Deni Augusto Pereira Ferreira e Silva**

Chefe da Auditoria Interna



Documento assinado eletronicamente por **DENI AUGUSTO PEREIRA FERREIRA E SILVA - Matr.0002060-5, Chefe da Auditoria Interna**, em 16/02/2022, às 14:06, 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=77612774)  
verificador= **77612774** código CRC= **3AC0C17F**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

33421819

00111-00000012/2022-46

Doc. SEI/GDF 77612774