



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

Relatório SEI-GDF n.º 196/2022 - TERRACAP/CONAD/AUDIT

Brasília-DF, 20 de dezembro de 2022

ASSUNTO: Nota de Inspeção Anual objetivando o Monitoramento da implementação da Carta Anual de Políticas Públicas - 2022

Brasília, 20/12/2022

À AUDIT/CONAD/TERRACAP

Relatório instituído pela ordem de serviço nº 0009 / 2022 – AUDIT, 101515503, Processo nº 00111-00010508/2022-28, em cumprimento ao disposto no Plano de Ação para implementação e monitoramento do Programa de Integridade da TERRACAP, 101513472, especificamente aos itens relacionados à Carta Anual de Políticas Públicas, e ainda, ao que dispõe o Art. 7º, incisos III, IV, VI e VII, do Regimento Interno da TERRACAP.

O Chefe da Auditoria Interna, em cumprimento ao disposto no Plano de Ação para implementação e monitoramento do Programa de Integridade da TERRACAP, que trata, entre outros, da Carta Anual de Políticas Públicas, demandou a realização de inspeção objetivando o monitoramento da implementação da referida Carta, referente ao exercício de 2022, com vistas a verificar se as diretrizes estabelecidas estão sendo observadas no ambiente de governança da Empresa. Designou o presente subscritor para proceder à execução dos trabalhos de que trata o art. 1º da citada ordem de serviço, observando que os trabalhos de auditoria deverão observar as normas regulamentares pertinentes.

Sabe-se que o escopo de atuação da Empresa foi consideravelmente ampliado com o advento da Lei nº 4.586, de 13 de julho de 2011, que atribuiu à Terracap a função de agência de desenvolvimento, mediante a proposição, operacionalização e implementação de programas e projetos de desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal.

Normativamente, aplica-se à TERRACAP o seu Estatuto Social, as Leis no 13.303, de 30 de junho de 2016; nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; nº 12.813, de 16 de maio de 2013; nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e, subsidiariamente, a legislação aplicável às sociedades por ações. Outra legislação correlata e passível de aplicação pelos controles internos diz respeito ao Decreto 40.388/2020, que dispõe sobre a avaliação de programas de integridade de pessoas jurídicas que celebrem contratos, consórcios, convênios, concessões ou parcerias público-privadas com a administração pública direta ou indireta do Distrito Federal, de acordo com a Lei no 6.112, de 02 de fevereiro de 2018, podendo subsidiar o funcionamento operacional dos diversos Comitês internos existentes.

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

Passando para a análise da aludida Carta Anual, qual seja, a referente ao exercício de 2022, cumpre salientar que, para o adequado atendimento à ordem de serviço nº 0009 / 2022 – AUDIT, oriunda do processo nº 00111-00010508/2022-28, sobretudo no que tange ao cumprimento ao item que dispõe acerca da implementação e monitoramento do Programa de Integridade da TERRACAP, documento 101513472, para a realização do mencionado trabalho anual de monitoramento do instrumento programático, se faz necessário detalhar as providências relatadas pelas estruturas administrativas da Empresa até o momento.

Assim, afere-se as diretrizes estabelecidas pela gestão no ambiente de governança da Empresa, baseadas na Carta aprovada no CONAD, nos termos deliberados na Sessão 1933ª, decisão nº 05, de 08/04/2022, verificando a observância às questões pactuadas entre os agentes internos ou externos.

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

As providências no sentido de adimplir com os compromissos estabelecidos por meio das intenções formalizadas para as políticas públicas, em atendimento ao interesse coletivo pela TERRACAP e, por sua subsidiária - BioTIC, começaram a ser mensuradas e monitoradas por estruturas internas voltadas à cultura de governança. A título exemplificativo, verificou-se que o Comitê de Integridade e Governança - CIGOV da Companhia Imobiliária de Brasília-TERRACAP, acompanha as tratativas atinentes a viabilizar o plano de ação para implementação e monitoramento do Programa de Integridade da TERRACAP, em consonância com a Lei 13.303/2016 que trata da Governança Pública e Integridade nas Empresas Públicas, bem como no Decreto n.º 39.736/2019 que instituiu a Política de Governança Pública e *Compliance* no âmbito da Administração Direta, Autárquica e Fundacional do Poder Executivo do Distrito Federal, de acordo com informações disponíveis no Processo SEI GDF 00111-00003155/2019-12.

Consta que a Terracap recepcionou aspectos do Decreto supracitado, considerando a estrutura de assessoramento do CIGOV. Cumpre mencionar que os empregados incumbidos dos trabalhos do referido Conselho compreenderam a necessidade de fixar conceitos fundamentais afetos à governança, tais como, *compliance* e integridade, para que houvesse a exata interiorização dos institutos aplicáveis na Empresa.

Verificou-se a imprescindibilidade da elaboração do programa de governança, contendo um plano de ação específico, assim como existe para o programa de integridade, com vistas a facilitar os trabalhos do comitê responsável – CIGOV, conforme evidenciado no teor do processo SEI 00111-00000557/2020-91.

Nessa seara, em conformidade com o art. 8º, inciso VIII, da Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, a Diretoria Colegiada subscreveu a Carta Anual de Governança Corporativa, tema transversal à matéria ora analisada. Assim, em relação à Publicação das Cartas e Políticas da TERRACAP, constatou-se que estão disponíveis no sítio da TERRACAP, a saber: <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/aceso-informacao/normas-manuais-e-politicas>.

No que tange à execução desejada a priori para o biênio de 2021/2023, constante no Programa de Integridade aprovado, para adoção de providências pelos proprietários dos riscos, existe o monitoramento constante do referido programa, de forma a testar a eficiência dos mecanismos já implementados pelas estruturas designadas como proprietárias dos riscos.

Sob este prisma, nota-se que o objetivo do Programa existente é estimular as ferramentas já implementadas na Terracap, incentivando a inserção de novas medidas que colaborem para a prevenção, detecção e combate à corrupção no âmbito da Empresa. No entanto, deve-se verificar por meio da mensuração de indicadores, os mecanismos criados para aferir essa nova cultura gerencial. Dessa forma, é possível observar o desenvolvimento desses indicadores acompanhando o Planejamento Estratégico 2022-2026, documento SEI 102104617. Ressalva-se que é possível que alguns resultados não sejam propriamente produtos finais, mas revisões internas de procedimentos, rotinas e aperfeiçoamento instruções processuais, dentre outros ajustes internos.

Em sede de controle interno, pontua-se que a implementação do Programa de Integridade é um incontroverso avanço para esta Empresa, reafirmando a relevância da integridade como valor instrucional e elemento essencial no cumprimento de sua missão. As Decisões nº 09/2021 – CONAD, 101838521, referente ao Processo SEI 00111-00009603/2021-06; nº 05/2022 – CONAD, 101842274, referente ao Processo SEI 00111-00009528/2018-70; nº 10/2022 – CONAD, 101838759, referente ao Processo SEI 00111-00008399/2019-83; comprovam o compromisso da Alta gestão na implementação do Programa de Integridade, bem como com os compromissos elencados na Carta Anual de Políticas Públicas - 2022, documento 82933584.

Conforme verificado por esta unidade de controle, os Comitês auxiliares possuem planos de ação desenvolvidos com o auxílio da Controladoria Interna e estão sendo aplicados atualmente na Empresa. Outrossim, estão disponíveis para o conhecimento dos interessados, conforme divulgado pela ASCOM, e por meios de processos específicos, de acordo com comunicados constantes dos documentos 101844442, 101845033, 101843923.

A cultura organizacional está sendo estimulada a aderir aos princípios da governança corporativa paulatinamente. Verificou-se que existem etapas para a implementação das ações atribuídas às unidades orgânicas, com possibilidades de fases de criação, estruturação metodológica, testagem com posterior monitoramento de cada uma delas. Percebe-se que determinadas demandas ainda não foram completamente atingidas, no entanto, existe uma expectativa concreta de entrega de providências, que possuem prazos negociados no Plano de ação acompanhado *pari passu* pela Controladoria Interna.

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

Constantemente a Controladoria Interna solicita retorno acerca das ações que foram adotadas e aquelas a serem adotadas referentes ao plano de ação contido no Programa de Integridade. Contudo, levando em consideração as rotinas previstas pelo PAINT, o acompanhamento junto à auditoria independente de questões críticas e respectivos pontos de auditoria a serem dirimidos, assim como a validação dos produtos entregues e, considerando o contexto deste trabalho de inspeção anual, que exige a coleta de dados de toda a empresa ao longo do exercício para sua comprovação e análise, se constata que as ações e prazos que se iniciam no 4º trimestre de 2022, restam em aberto, para verificação futura.

Consta que a direção do Comitê de Integridade e Governança- CIGOV se iniciou com a Controladoria Interna - COINT na data da assinatura da Portaria de sua instituição, da forma estabelecida. Entretanto, está prevista a alternância no comando entre COINT e CPLAM anualmente, fato que está em consonância com a gestão gerencial e com os princípios de governança.

Noutro espectro, constatou-se que Terracap publicou em veículo oficial a aprovação de Regimento Interno alterado em setembro do presente exercício. Tem-se que sua vigência ocorreu na data da divulgação interna do instrumento validado pelas unidades de controle estipuladas, situação que foi devidamente aperfeiçoada em relação a anos anteriores, uma vez que se garantiu a transparência da alteração do referido documento, 102104281, também disponível no repositório de documentos internos da Empresa, no site: <https://terradoocs.terracapnet.local/>.

Considerando as atas das reuniões extraordinárias do COAUD - Comitê de Auditoria desta Empresa Pública, 102251757, depreende-se que o âmbito de integridade e governança tem sido adequadamente disseminado na cultura organizacional da Empresa. São pontos de avanço os constantes nos processos 00111-00003047/2022-37, especificamente em relação ao tema: Relatório das Ações do Comitê de Integridade e Governança - CIGOV, referente ao 3º Trimestre de 2022; os constantes no processo 00111-00019080/2017-11 – OUVID, no qual consta o Relatório trimestral de Acompanhamento das Atividades da Ouvidoria, referente ao 3º trimestre de 2022, que, entre outros, apresenta o Relatório de Notícias de Fato, prot. 97709170; o Relatório de Atividades da Ouvidoria, prot. 97709348, referente ao 3º trimestre de 2022, destacando o Sistema de Gestão de Ouvidorias do Distrito Federal – SIGO/DF, a queda nas manifestações registradas na Ouvidoria – OUVID, no 3º trimestre de 2022, as formas de

entrada e classificação das manifestações por tipologia, as manifestações recebidas, a evolução trimestral das reclamações, os assuntos mais solicitados, a classificação por assunto das reclamações, das solicitações, das informações, das sugestões e das denúncias, as unidades demandadas pela Ouvidoria no 3º trimestre de 2022, o acompanhamento dos índices de satisfação dos clientes, o índice de resolatividade, a carta de serviços ao cidadão, o serviço de informação ao cidadão – SIC/DF, a Lei Geral de Proteção de Dados e as ações extraprojetos da Ouvidoria; o trabalho desenvolvido no âmbito da Ouvidoria. 00111-00002883/2020-32 – COET - Assunto: Relatório Trimestral de Acompanhamento das Atividades da Comissão de Ética; o Relatório da Comissão de Ética referente ao 3º trimestre de 2022, prot. 99680677, destacando a competência e composição da Comissão, o objetivo do plano de trabalho, as macros funções técnicas – educativa, consultiva, preventiva, conciliadora, repressiva, transparência e estrutural, os assuntos tratados nas 27ª, 28ª, 29ª e 30ª reuniões ordinárias da Comissão, o plano de comunicação e o cumprimento do plano de trabalho da Comissão; o processo que envolve a Comissão de Ética da Empresa, 00111-00012830/2021-19, com o Relatório Trimestral de Atividades da Auditoria Interna – AUDIT - Relatório 162/2022, prot. 97425998, que trata das atividades da Auditoria Interna referentes ao 3º trimestre de 2022, e a apresentação, prot. 100143561, informando sobre: a) a Auditoria Operacional relacionada aos processos e procedimentos referentes aos serviços de Tecnologia da Informação da Empresa; b) os gastos com publicidade no 3º trimestre de 2022; e c) os assuntos abordados por auditores independentes; o processo 00111-00007560/2022-05 – AUDIT - Assunto: Relatório de acompanhamento do cumprimento do Programa de Integridade - 2022 - Auditoria Independente, com o monitoramento por meio do Relatório de Acompanhamento do Programa de Integridade referente ao exercício 2022, elaborado pela BDO RCS Auditores Independentes SS, prot. 96671881, que destacou, entre outros: a) a constituição da unidade de gestão da integridade; b) a proposta de detalhar as instâncias necessárias que fundamentam formalmente a implantação da política, e c) os mecanismos operacionais determinados para seu adequado desempenho, fases do Programa de Integridade da Terracap.

Assim, pelas informações fornecidas pela AUDIT, tem-se que a BDO RCS Auditores Independentes SS entendeu como “adequado e tempestivo o andamento da implementação, execução e monitoramento do Programa de Integridade”. No processo 00111-00007564/2022-85 - AUDIT - Assunto: Revisão das atividades da Ouvidoria realizado pela Auditoria Independente, consta o Relatório, prot. 97867937, que trata de recomendações referentes à revisão das atividades da Ouvidoria elaborado pela BDO RCS Auditores Independentes SS, prot. 96681764, enfatizando as providências já adotadas pela Terracap visando atender as aludidas recomendações e a análise da AUDIT de que, pelos esclarecimentos prestados pela Ouvidoria - OUVID, “é possível detectar o avanço nas ações promovidas em relação às reclamações, em especial no que diz respeito às "escrituras" [...] “constata-se que de modo geral houve progresso visando a resolução das reclamações apresentadas”, e por se tratar de matéria volátil, concluiu pela manutenção do monitoramento anual.

Por fim, como objetivo de comprovar o saneamento das ressalvas apontadas pela Auditoria Independente - BDO, contidas na manifestação de Opinião relacionada ao fechamento parcial do 1º semestre de 2022 dos demonstrativos financeiros da Terracap, a COINT apresentou o Despacho - TERRACAP/PRESI/COINT/DICOP, prot. 98735974, informando o envio à BDO RCS Auditores Independentes SS de informações sobre as providências adotadas e ajustes relacionados às ressalvas apontadas no fechamento parcial das demonstrações financeiras do 1º semestre de 2022, quanto às desapropriações a recuperar e outros saldos mantidos com acionistas, aos Dividendos e Juros Sobre Capital Próprio, a Integralização de Capital, as contas a receber do Governo do Distrito Federal referentes à Concessão do Uso Estádio Nacional de Brasília, as contas a receber referentes às desapropriações de Pipiripau e de Águas Emendadas.

Assim, entende-se que o Comitê de Auditoria está acompanhando as ações e desdobramentos das providências adotadas pela Terracap para sanar os apontamentos da BDO RCS Auditores Independentes SS. Notadamente, o ambiente encontrado internamente na Empresa denota o conhecimento por parte dos Conselhos internos, bem como do Corpo Funcional acerca dos conceitos, planos e aplicabilidade de Integridade e Governança.

Em relação à Publicação das Cartas e Políticas da TERRACAP, constatou-se que estão disponíveis no sitio da TERRACAP, a saber: <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/acesso->

[informacao/normas-manuais-e-politicas](#). Lista-se abaixo, documentos que ensejam destaque:

- Carta Anual de Governança Corporativa – documento 101842621;
- Programa de Governança 2021 - documento 101837926;
- Carta Anual de Políticas Públicas 2022 - documento 101693582;
- Relatório de Acompanhamento - Programa de Integridade – documento 102112941;
- Relatório de Acompanhamento - Políticas 13.303/2016 – documento 102113265;
- Plano de adequação/ação LGPD – documento 102112520;
- Código de Conduta e Integridade – documento 102110905;
- Programa de Integridade 2022 - documento 101513472;
- Relatório de Avaliação do nível de maturidade do Sistema de governança – documento 102114111;
- Manual de Aferição Índice de Maturidade – documento 102114625;

Após a listagem acima, as unidades orgânicas foram devidamente instadas a se manifestarem, considerando os prazos anuais para as inspeções, que carecem de dados ao longo do exercício para sua comprovação e análise.

Em relação à Carta Anual de Políticas Públicas, consta que, em conformidade com a Lei nº 13.303/16, em seu art. 8º, inciso I, houve a disponibilização do documento no sítio da Empresa, conforme já relatado no corpo desta inspeção, atendendo aos dispositivos que exigem a elaboração de “carta anual, subscrita pelos membros do Conselho de Administração, com a explicitação dos compromissos de consecução de objetivos de políticas públicas pela empresa pública, pela sociedade de economia mista e por suas subsidiárias, em atendimento ao interesse coletivo ou ao imperativo de segurança nacional que justificou a autorização para suas respectivas criações, com definição clara dos recursos a serem empregados para esse fim, bem como dos impactos econômico-financeiros da consecução desses objetivos, mensuráveis por meio de indicadores objetivos.

No que tange aos comentários dos administradores sobre o desempenho, políticas e práticas de governança corporativa e descrição da composição e da remuneração da administração, tem-se que o momento atual da Empresa é da criação e internalização de uma cultura propícia aos preceitos da governança, conforme oportunamente observado pelo COGER, que trouxe o detalhamento da metodologia de gestão de riscos.

Asseverou-se que na Carta de Políticas Públicas do presente exercício que, em 2021, a Terracap desempenhou com eficiência seu papel de executora das políticas de desenvolvimento econômico e social, fundiária, habitacional e de implantação de infraestrutura básica distrital. Por meio das políticas públicas, alinhadas à governança corporativa, a empresa vem consolidando uma gestão sustentável, viabilizando seu modelo de negócio. Constataram-se iniciativas no sentido de otimizar a gestão das terras públicas e na implantação de novos negócios no Distrito Federal. Para que a gestão possa seguir progredindo na implementação das boas práticas da governança corporativa, alerta-se para a necessidade da contínua capacitação do empregados, a fim de garantir o correto deslinde das ações desejadas por parte do corpo funcional.

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

A CPLAM, ao participar do plano aprovado, evidenciou o sistema pelo qual empresas e outras organizações são dirigidas, monitoradas e incentivadas, envolvendo os relacionamentos entre sócios, conselhos, diretorias, órgãos de fiscalização, controle e demais partes interessadas. Verifica-se

que internamente a temática da governança pública vem sendo amadurecida desde a administração gerencial, a despeito de seu ineditismo, uma vez que, a expressão foi utilizada pela primeira vez na administração pública em 2014, no referencial de contas de 2014 do TCU, dentro do universo das Políticas Públicas.

Verifica-se que o programa de integridade foi apresentado adequadamente. Complementa-se que a Integridade é um conjunto de mecanismos e procedimentos internos que conta com a participação de estruturas auxiliares, a exemplo da DIGER, esta Auditoria Interna, em seus diversos ramos de atuação, a Ouvidoria para acolhimento de denúncia de irregularidades.

Sabe-se que o Código de Conduta e de Ética implantados, nos termos do art. 18 da Lei 13.303/2016, e do art. 22, inc. XV, do Estatuto Social, são medidas no sentido de detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos contra a administração. Ressalta-se a existência do Programa de Integridade 2022 - documento 101513472, do Relatório de Avaliação do nível de maturidade do Sistema de governança – documento 102114111, e do Manual de Aferição Índice de Maturidade, constantes dos Processos SEI 00111-00008148/2022-02 e 00111-00005626/2022-14, todos alinhados no mesmo esforço de otimização da gestão às políticas públicas.

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

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

A definição dos indicadores de desempenho deve ser criteriosa, incluindo a análise de fatores que influenciam diretamente o dia a dia da companhia. A TERRACAP escolheu o seguinte eixo para voltar suas Políticas Públicas: 7 2.1. Programa Temático: Esporte e Lazer; 2.2. Programa Temático: Meio Ambiente; 2.3. Programa Temático: Capital Cultural; 2.4. Programa Temático: Agronegócio e Desenvolvimento Rural; 2.5. Programa Temático: Desenvolvimento Econômico; 2.6. Programa Temático: Território, Cidades e Comunidades Sustentáveis; 2.7. Programa Temático: Infraestrutura; 2.8. Programa Temático: Educa DF; 2.9. Programa temático: Mobilidade Urbana.

No que se refere aos objetivos estratégicos da Empresa, salientamos a importância da Terracap na economia local pode ser avaliada pelos projetos implementados pela empresa, os quais têm efeito multiplicador no desenvolvimento econômico e social do Distrito Federal. Entre as atividades geradas pela Terracap, destacam-se: a) geração de emprego, renda e moradia: diversos imóveis da Terracap são vendidos a empreendedores, os quais investem na construção de prédios residenciais; b) incentivo à atividade produtiva: a Terracap vende lotes a preços subsidiados para atender empresas inscritas no Programa de Desenvolvimento Econômico do Distrito Federal (Pró-DF); c) função social da terra: a Terracap cede ao GDF áreas para implantação de programas sociais de habitação destinados à população de baixa renda; d) responsabilidade ambiental: a Empresa destina áreas para criação de parques ecológicos, o que contribui para recuperar áreas degradadas e preservar o ecossistema do Cerrado; e) financiamento de grandes obras: a Empresa repassa ao GDF recursos financeiros que arrecada com a venda de lotes. Esses recursos são aplicados em diversas obras de infraestrutura, inclusive em

grandes projetos que contemplam todo o Distrito Federal, tais como: Ponte JK, Metrô, Feira da Torre, Nova Rodoviária, Torre de TV Digital, Centro de Convenções Ulysses Guimarães, obras de infraestrutura entre o balão do Torto e o do Colorado, entre outros; f) apoio à cultura e ao esporte: a Terracap patrocina eventos culturais e esportivos no Distrito Federal, realidade que promove a imagem da cidade e impulsiona o turismo, dentre outros; g) apoio à construção de escolas públicas: a Terracap repassa ao

GDF os recursos financeiros necessários para a construção de escolas públicas nas regiões administrativas do Distrito Federal.

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

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

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

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

A Assessoria de Comunicação Social - ASCOM, tem cumprido seu papel no sentido de informar os acontecimentos relevantes da gestão, conforme se constata em comunicados como: 101843923, 101844149, 101844442, 101845033. Outrossim, essa assessoria destacou também a Decisão nº 18/2020 – CONAD e a Resolução nº 267 – CONAD - Regulamento Interno de Licitações e Contratações, que consolidam as questões debatidas na supracitada reunião do CONAD.

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

Reforça-se que os indicadores estratégicos serão acompanhados pelas Diretorias da Companhia, tendo por objetivo mensurar, de forma clara e objetiva, se as metas e objetivos estão sendo cumpridos, como por exemplo a Receita Bruta, EBITDA, desenvolvimento de produtos, dentre outros parâmetros fixados, com memórias de cálculo específicas. Há que se ventilar a ideia dos indicadores operacionais que consistem em indicadores que serão acompanhados pelos gestores de cada setor da companhia. Nesse caso, seu objetivo é fornecer detalhes e explicações que ajudem a explicar os indicadores estratégicos, como por exemplo quantidade de clientes por segmento de atuação, viabilidade econômico-financeira. Diante desse contexto, a participação de toda a empresa se faz desejável, gera engajamento e propicia que sejam traçados planos de ações para avaliar os esforços.

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

Na Terracap, o Planejamento Estratégico é um instrumento fundamental para orientar a gestão institucional. Esse planejamento foi compreendido por meio da carta de intenções da gestão, que reflete os principais esforços esperados para o ciclo 2022/2026, 102104617.

Extrai-se da Carta de Políticas Públicas que a metodologia Balanced Scorecard (BSC), utilizada pela Terracap em seu planejamento estratégico, se caracteriza pelo alcance do alinhamento da estratégia com os objetivos da Empresa. A metodologia utiliza indicadores balanceados de desempenho

que traduzem a estratégia em 04 (quatro) perspectivas com objetivos, metas e medidas, por meio de indicadores de resultado presente e futuro.

Os ciclos de planejamento estratégico envolvem revisões do referencial estratégico. A metodologia restou evidente, consistindo num mapa estratégico baseado justamente nessas revisões. Durante a elaboração do planejamento estratégico 2022-2026 foram utilizados como insumo o PPA 2020-2023 e o planejamento estratégico do GDF.

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

Tais expectativas são vinculadas às condições do mercado econômico e imobiliário do Distrito Federal e ao desempenho econômico geral do País, taxa de juros, câmbio, mudanças políticas e econômicas, inflação, mudanças na legislação tributária e crescimento de atividades produtivas, entre outros. Os recursos utilizados para custeio das políticas públicas são próprios, advindos da receita proveniente da comercialização de imóveis, operações de crédito e outros negócios da Terracap.

O orçamento 2022 foi elaborado de acordo com a legislação estabelecida para os orçamentos públicos e com as diretrizes orçamentárias 2022, traçadas pela Direção da Terracap. Como nos demais anos, nortearam a elaboração do orçamento: o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias do exercício, as orientações contidas no Manual de Planejamento Orçamentário da Secretaria de Estado de Planejamento, Orçamento e Gestão, as diretrizes estratégicas da Terracap, a evolução das despesas de custeio, os compromissos assumidos com implantação de infraestrutura, obras e serviços urbanos, assim como a estimativa da Receita a ser arrecadada no ano.

É de praxe que a Gerência de Comercialização – GECOM apresente calendários de vendas e regras de Negócio que embasaram a estimativa de receita de arrecadação, com vendas em licitação, para o exercício orçamentário do ano correspondente. A evidência de auditoria que remete aos números de expectativa de arrecadação se baseia nas informações contidas nos registros contábeis que suportam as demonstrações contábeis e informações obtidas de outras fontes, tais como Despachos exarados pelas unidades administrativas financeiras, de acordo com as diretrizes contidas na NBC TA 500.

Ressalta-se que a maior parte da receita advém do estoque de terrenos comercializáveis, seja de Projetos de Regularização, seja de Vendas Ordinárias. No que tange à receita de alienação de bens imóveis, a estimativa da receita de alienação de bens imóveis para 2022 foi calculada considerando as informações sobre os recebíveis de vendas já consolidadas (parcelas vincendas em 2022), além da estimativa de novas vendas para 2022, de acordo com o calendário projetado e condições de financiamento fornecido pela GECOM.

Às fontes de receita, somou-se a estimativa proveniente da recuperação de débitos de prestamistas em atraso, calculada pela Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários – GEARI. Após os somatórios, foram deduzidos os valores dos índices de inadimplência fornecidos pela GEARI. Consta que a receita estimada de vendas de imóveis urbanos em licitação é composta pelos prestamistas existentes do ano anterior, assim como a estimativa de vendas a serem realizadas no ano corrente, corrigidas em 0,5% a.m. sobre o saldo devedor e a recuperação de débitos.

Em extrato, para que determinada política pública esteja em consonância com os parâmetros vigentes, em relação aos aspectos orçamentários e financeiros, 02 (dois) requisitos básicos devem ser respeitados: i) a despesa pública não pode estar em desacordo com as regras fiscais; e ii) não deve contrariar os procedimentos disciplinados nos principais instrumentos orçamentários – PPA, LDO e LOA. Assim, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, além do Relatório que sintetiza os atos da gestão administrativa, também é realizada uma avaliação consolidada dos resultados das Demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Consta na Carta de Políticas Públicas que a Terracap, por intermédio do trabalho estratégico da área de novos negócios, vem trabalhando para fomentar a participação do mercado privado em grandes empreendimentos da Empresa, dos quais se destacam o Autódromo Internacional de Brasília, o Aeroporto Executivo, o Centro Comercial Noroeste, o Pontão do Lago Sul e o Projeto Orla. A expectativa é que parcerias sejam concretizadas até o fim do ano de 2022, para que, além de gerar

desenvolvimento para o Distrito Federal, também reduza os altos custos de manutenção dos empreendimentos.

Segundo à Carta de Políticas, a expectativa de arrecadação da Terracap para 2022 foi no montante de R\$ 838.346.284,00 (oitocentos e trinta e oito milhões, trezentos e quarenta e seis mil, duzentos e oitenta e quatro reais) com vendas em licitações, parcelas pagas com contratos que estão em vigência (prestamistas existentes) e recuperação da carteira de inadimplentes, além das outras receitas, bem como a previsão de contrair empréstimos na ordem de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Consta que, na avaliação dos administradores desta Empresa, no corrente ano, a Terracap, por meio das políticas públicas de desenvolvimento econômico e social, conseguiu adimplir com o compromisso de concentrar seus esforços na melhoria da gestão das terras públicas e na implantação de novos negócios no Distrito Federal.

Dado o exposto, **conclui-se a presente inspeção, contendo a evolução qualitativa das evidências coletadas em âmbito interno das medidas administrativas tomadas para verificar se as diretrizes estabelecidas pela gestão estão sendo observadas no ambiente de governança da Empresa, especificamente em relação à Carta de Políticas Públicas aprovada para 2022, destacando os avanços, sobretudo, na mensuração de riscos, no fomento da governança e incremento da Gestão de Riscos, na melhoria na instrução processual e redução de possíveis desconformidades, na melhoria nos processos de trabalho decorrentes do cumprimento dos planos de resposta aos riscos do processo de licenciamento ambiental, no aperfeiçoamento nos processos de trabalho, e nas inúmeras sugestões de aperfeiçoamento nos instrumentos de controle interno. Reforça-se que, é necessário aperfeiçoar a Cultura de Segurança da Informação e Privacidade de dados pessoais. O extrato das evidências da presente inspeção podem ser verificados mediante revisitação dos autos relacionados a este, tais como: 00111-00009528/2018-70; 00111-00009541/2018-29; 00111-00008734/2020-87; 00111-00008399/2019-83; 00111-00008148/2022-02.**

Pedro Luiz Rocha de Noronha

Matrícula 25143

Deni Augusto Pereira Ferreira e Silva

Chefe da Auditoria Interna

AUDIT/CONAD

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



Documento assinado eletronicamente por **DENI AUGUSTO PEREIRA FERREIRA E SILVA - Matr.0002060-5, Chefe da Auditoria Interna**, em 23/12/2022, às 19:27, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **PEDRO LUIZ ROCHA DE NORONHA - Matr.0002514-3, Assessor(a)**, em 23/12/2022, às 23:36, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=102252426 código CRC= **F330989A**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

33421819

00111-00010508/2022-28

Doc. SEI/GDF 102252426