



Governo do Distrito Federal  
Companhia Imobiliária de Brasília  
Conselho de Administração  
Comitê de Auditoria

Relatório Nº 1/2024 □ TERRACAP/CONAD/COAUD

Brasília, 12 de março de 2024.

**RELATÓRIO ANUAL DO COMITÊ DE AUDITORIA DA TERRACAP -  
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA, EXERCÍCIO 2023.**

**Aos Conselheiros de Administração da**

**Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP**

**RESUMO EXECUTIVO**

Trata-se do relatório anual de atividades do Comitê de Auditoria da Terracap (Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal) que visa comprovar a regularidade com a legislação pertinente.

Esse comitê expõe atividades de acompanhamento, supervisão e monitoramento nas temáticas de Controles Internos, Auditoria Interna, Auditoria Independente e Contabilidade. Nesse escopo, avaliou como satisfatória a evolução do sistema de controle interno, e constatou que as práticas contábeis utilizadas estão alinhadas com os princípios fundamentais de Contabilidade e legislação aplicada.

Assim, o COAUD manifesta opinião pela regularidade sem ressalvas sobre as respectivas Demonstrações Financeiras concordando com as posições apontadas pela Auditoria Independente, pela Auditoria Interna e pela Controladoria da empresa.

**I. INTRODUÇÃO**

1. Trata-se do Relatório do Comitê de Auditoria da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal (TERRACAP), **referente ao exercício de 2023** e objetiva atender ao disposto no art. 58, inciso VII, da Seção V do seu Estatuto Social, em cumprimento ao disposto no art. 24, §1º, inciso VII, da Lei Federal nº 13.303/2016, e no art. 4º, Inciso III do Decreto nº 37.967/2017.

**II. APRESENTAÇÃO**

2. O Comitê de Auditoria Estatutário (COAUD) tem por finalidade assessorar o Conselho de Administração (CONAD) da Companhia Imobiliária de Brasília buscando a melhor Governança Corporativa.
3. O COAUD é um órgão de caráter permanente, vinculado diretamente ao CONAD da TERRACAP, sendo regido pelas regras previstas na legislação e demais regulações aplicáveis – em especial pela Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, e pelo Decreto nº 37.967, de 20 de janeiro de 2017.
4. Conforme disposto nos normativos apontados, este comitê auxilia no monitoramento da qualidade das demonstrações financeiras e contábeis; e no concernente ao Controle Interno, à Conformidade, à Integridade e ao Planejamento Estratégico e Gerenciamento de Riscos da organização.
5. Para observância das competências normativas, transcreve-se o previsto no artigo 58 do Estatuto Social da Terracap:

Art. 58 - Compete ao Comitê de Auditoria, sem prejuízo de outras competências previstas neste Estatuto:

I Opinar sobre a contratação e destituição de auditor independente;

II Supervisionar as atividades dos auditores independentes, avaliando a sua independência, a qualidade dos serviços prestados e adequação de tais serviços

às necessidades da Terracap;

III - Supervisionar as atividades desenvolvidas nas áreas de controle interno, de auditoria interna e de elaboração de demonstrações financeiras da Terracap;

IV - Monitorar a qualidade e a integridade dos mecanismos de controle interno, das demonstrações financeiras e das informações e medições divulgadas pela Terracap;

V - Avaliar e monitorar exposições de risco da Terracap, podendo requerer, entre outras, informações detalhadas sobre políticas e procedimentos referentes a:

- a) remuneração da administração;
- b) utilização de ativos da Terracap; e,
- c) gastos incorridos em nome da Terracap.

VI - Avaliar e monitorar, em conjunto com a administração e a Auditoria Interna, a adequação das transações com partes relacionadas;

VII - elaborar **relatório anual** com informações sobre **atividades, resultados, conclusões e recomendações**, registrando, se houver, as divergências significativas entre administração da Terracap, auditoria independente e Comitê de Auditoria em relação às demonstrações financeiras; e,

VIII - avaliar a razoabilidade dos parâmetros em que se fundamentam os cálculos atuariais, bem como o resultado atuarial dos planos de benefícios mantidos pelo fundo de pensão dos empregados da Terracap.

Parágrafo único. O Comitê de Auditoria receberá denúncias, inclusive sigilosas, internas e externas à Terracap, em matérias relacionadas ao escopo das suas atividades. (grifo próprio)

### III. OBJETIVO DO RELATÓRIO

6. Este relatório busca evidenciar as **atividades executadas pelo COAUD em 2023, e manifestar a opinião deste Comitê de Auditoria quanto a Prestação de Contas Anual (exercício de 2023) da TERRACAP** e materializar o cumprimento das competências a ele atribuídas.
7. Para cumprir integralmente tais competências, o COAUD realizou, durante o ano de 2023, 15 (quinze) reuniões supervisionando e acompanhando as principais áreas de Governança, Contabilidade, Controle Internos da gestão da companhia em apoio e assessoramento ao CONAD.
8. Essas reuniões estão registradas em atas contendo registros dos assuntos tratados e foram regularmente encaminhadas ao Conselho de Administração para ciência. De maneira geral, os assuntos abordados foram: análise e avaliação das demonstrações financeiras e contábeis, planejamento estratégico, auditoria externa, auditoria interna, controles internos, conformidades, gerenciamento de riscos, ouvidoria e corregedoria.
9. O COAUD pautou seus trabalhos em informações, exames, documentos, processos e relatórios institucionais com presença e participação da Controladoria Interna; Auditoria Interna (AUDIT); Gerência de Contabilidade (GECOT); Auditoria Independente (Empresa BDO); Divisão de *Compliance* (DICOP); Divisão de Gerenciamento de Riscos (DIGER); Ouvidoria; Coordenação de Planejamento e Modernização (CPLAM); Corregedoria (CORED), Comitê de Ética (COET), além de outras áreas técnicas e administrativas da TERRACAP.
10. Além de tais atuações, o COAUD acompanhou todas as reuniões do CONAD buscando o assessoramento imediato de qualquer questão relativa à Governança dentro do escopo das atribuições do comitê.

### IV. ATIVIDADES REALIZADAS

11. Dentro do escopo de trabalho e conforme previsto no plano de trabalho do COAUD, exercício 2023 (Processo nº 00111-00009947/2022-98), organizou-se para fins didáticos 3 (três) grandes conjuntos de atuação: Demonstrações Financeiras e Contábeis e Auditoria Independente; Auditoria Interna e Controladoria.

### **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E CONTÁBEIS E AUDITORIA INDEPENDENTE**

12. As demonstrações financeiras foram apresentadas aos órgãos colegiados e devidamente auditadas, com o devido acompanhamento pelo COAUD através dos monitoramentos e interlocuções com a Auditoria Interna, com a BDO RCS Auditores Independentes (Auditoria Independente) e com a Controladoria Interna.
13. A Auditoria Independente verificou que as práticas contábeis utilizadas pela Companhia na elaboração das demonstrações estão de acordo com o Estatuto da Terracap e com as Normas Brasileiras de Contabilidade (NBCs).
14. O COAUD acompanhou as atividades da Auditoria Independente, que considerou adequadas as demonstrações financeiras da TERRACAP. Não foram identificadas ocorrências que comprometam a objetividade e independência. O COAUD está de acordo com a opinião dos Auditores Independentes nas Demonstrações Financeiras das contas anuais de 2023, conforme Relatório da BDO RCS Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras (135718457), descrito a seguir:

[...]

#### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap** (“**Terracap**” ou “**Controladora**”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da **Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap**, em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e dos seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### **Base para opinião**

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.

[...]

15. As Demonstrações Financeiras e respectivas Notas Explicativas da Terracap, referente ao ano de 2023, foram atestadas pelos trabalhos da Auditoria Independente e receberam voto e manifestação favorável da Diretoria Colegiada, conforme verifica-se no Processo nº 00111-00001922/2024-16, doc. 135113483.
16. Cumpre informar que o escopo dos trabalhos da Auditoria Independente foram os Demonstrações Financeiras e o trabalho está instruído de acordo com os normativos, e compõem os seguintes documentos:
  - Balanço Patrimonial - período comparativo: Em 31/12/2023 e 31/12/2022
  - Demonstração do Resultado - período comparativo: Em 31/12/2023 e 31/12/2022
  - Demonstração dos Resultados Abrangentes - período comparativo: Em 31/12/2023 e 31/12/2022

- Demonstração dos Fluxos de Caixa - período comparativo: Em 31/12/2023 e 31/12/2022
  - Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido - período comparativo: Em 31/12/2023 e 31/12/2022; e
  - Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis (dezembro/2023).
17. Não se observaram situações nas quais existem divergências entre a Alta Administração da Companhia, os Auditores Independentes e o COAUD em relação às Demonstrações Financeiras da TERRACAP.

### **OUTROS TRABALHOS DA AUDITORIA INDEPENDENTE**

18. Houve ainda os trabalhos realizados pela Auditoria Independente em temas como Ouvidoria, Práticas Trabalhistas, Ambiente de Tecnologia da Informação e Programa de Integridade. Nessas auditorias houve avaliações específicas com conclusões que não ensejaram ressalvas à Companhia.
19. Frise-se que os resultados dos trabalhos da Auditoria Independente vem sendo sistematicamente acompanhados pela AUDIT, COINT e COAUD em especial os pontos de atenção/control, estando relatados no Relatório de Atividades de Auditoria Interna (RAINT) de 2023 (Processo nº 00111-00000008/2024-40), e monitorados no Processo nº 00111-00003357/2023-32:
- Controle entre Contingências e Depósitos Judiciais;
  - Controle de Estoques Rurais;
  - Contas sem movimentos;
  - Construção do Manual de Prevenção à Lavagem de Dinheiro nos Leilões

### **AUDITORIA INTERNA**

20. Sendo responsável pela supervisão da atividade de auditoria interna, o COAUD assessora o Conselho de Administração avaliando e monitorando suas ações, a integridade dos controles e os procedimentos de gestão das fiscalizações.
21. Preliminarmente, o COAUD analisou o Plano Anual de Atividades de Auditoria Interna (PAINT) 2024, doc. 125189079 do Processo nº 00111-00008904/2023-76, e recomendou sua aprovação ao CONAD.
22. Cumpre destacar que o PAINT de 2023 foi elaborado e executado com vistas a atender às diretrizes dos órgãos colegiados da TERRACAP, conforme normas internas e demais legislações aplicáveis, sempre de acordo com as orientações do CONAD, da Controladoria Geral do Distrito Federal e do Tribunal de Contas do Distrito Federal.
23. Os trabalhos da Auditoria Interna em 2023 foram acompanhados, analisados com recomendação de aprovação ao CONAD, conforme Ata COAUD nº 75 (septuagésima quinta), que aprovou o RAINIT/2023, Processo nº 00111-00000008/2024-40. O COAUD informou ainda sobre o cumprimento dos objetivos traçados no PAINT de 2023.
24. Destaque-se, o reconhecimento da Auditoria Interna pelo Prêmio Alto Nível pela Controladoria-Geral do Distrito Federal, no atendimento de recomendações de auditorias realizadas pela CGDF (Selo Prata).
25. As auditorias operacionais da AUDIT supervisionadas em 2023, foram:
- Gerenciamento da carteira de recebíveis com foco na área rural (Processo nº 00111-00004396/2023-57);
  - Execução da Alienação Fiduciária (Processo nº 00111-00004397/2023-00);
  - Cadastro de imóveis/GIU (Processo nº 00111-00004398/2023-46).
26. O COAUD também supervisionou as seguintes inspeções realizadas pela AUDIT:
- Monitoramento da implementação da Carta Anual de Governança;

- Programa de Integridade da TERRACAP e Governança Corporativa;
  - Validação do procedimento de aferição do Índice de Maturidade do Sistema de Governança da TERRACAP;
  - Análise prévia dos relatórios trimestrais referentes aos gastos com publicidade e propaganda; e
  - Adequação das Políticas à Lei nº 13.303/2016.
27. Ressalte-se ainda o acompanhamento de recomendações emanadas por órgãos de controle externo junto à TERRACAP, tais como:
- Prestação de Contas Anual - exercício 2017, 2018, 2019 e 2020; certificadas pela CGDF; e aguardando certificação exercícios 2021 e 2022;
  - Recomendações sobre a Auditoria de Concessão do Pontão do Lago Sul, onde de 15 (quinze) emitidas, 05 (cinco) permanecem em monitoramento. O contrato de concessão do Pontão do Lago Sul é inclusive objeto de outro processo de monitoramento próprio pela AUDIT (Processo nº 00111-00009143/2022-99).
  - Auditoria na concessão da Arena BSB (TCDF e CGDF) apresentado relatório preliminar. Atualmente, Auditoria Interna aguarda análise pelos órgãos de controle externo.
28. Quanto ao Processo da Prestação de Contas, com base na documentação e pareceres acostados aos autos, a **Auditoria Interna opina pela regularidade das contas sem ressalvas** (135597503) quanto ao processo da prestação de contas, e às demonstrações financeiras mencionadas referentes ao exercício de 2023.

## **CONTROLADORIA INTERNA**

29. Em 2023, o COAUD acompanhou os trabalhos da Controladoria Interna (COINT) no âmbito do Gerenciamento de Riscos (DIGER); do *Compliance*; da Corregedoria, da Ouvidoria, da Integridade e Comitê de Ética. Além disso, o COAUD também foi informado da instrução do processo de prestação de contas de 2023.
30. O COAUD promoveu reuniões de trabalho com a COINT e outras áreas técnicas e administrativas da TERRACAP, bem como da Auditoria Independente, atentando-se às recomendações e providências ao aperfeiçoamento da Governança e do Controle da Gestão.
31. As principais atividades desempenhadas pela COINT e apreciadas pelo COAUD em 2023 contribuíram para a evolução da Governança e dos Controles Internos da empresa, e constam do relatório que integra a Prestação de Contas 2023, doc. 135593698.
32. O Relatório Anual da Controladoria Interna consolidou os resultados alcançados em 2023 no *Compliance*, na Gestão de Riscos e na Corregedoria destacando, em capítulo próprio (135593698), as ações resultantes do monitoramento das atividades do Conselho Fiscal.
33. Em relação à organização da Prestação de Contas de 2023, observando os documentos que compõem o Processo nº 00111-00000036/2024-67, verifica-se a conformidade processual nos termos da Instrução Normativa TCDF nº 02/2020.
34. **A Controladoria Interna opinou pela regularidade da Prestação de Contas do exercício de 2023**, destacando a necessidade de continuidade no esforço de aprimoramento da gestão (135593698 – pág. 39).
35. Ainda sobre a temática da Integridade, Governança e Transparência, o COAUD parabenizou a COINT pela premiação da TERRACAP, em seu 8º (oitavo) ano consecutivo, no alcance de 100% do Índice de Transparência Ativa. A premiação é estabelecida pela CGDF.
36. O Comitê de Integridade e Governança da TERRACAP elaborou o Relatório de Indicador de Integridade 2021x2023 que abordou os seguintes assuntos: Análise de Riscos; Código de Ética e Conduta; Comprometimento e apoio da alta direção da empresa ao programa de integridade; canais de denúncias e irregularidades - Processo nº 00111-00010902/2021-85, doc. 128223276.

## **V. CONCLUSÃO**

37. Considerando que a Prestação de Contas de 2023, da TERRACAP, foi aprovada pela Diretoria Colegiada, conforme Processo nº 00111-00000036/2024-67;
38. Considerando que o COAUD é um órgão estatutário de assessoramento que se reporta diretamente ao Conselho de Administração da Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP) exercendo supervisão das atividades desenvolvidas pelas áreas de Controle Interno, de Auditoria Interna, de Auditoria Independente, e de elaboração das Demonstrações Financeiras;
39. Considerando que os gestores da TERRACAP são responsáveis pela adoção de procedimentos que garantam a qualidade, a segurança e a integridade das informações que compõem as demonstrações contábeis e financeiras, inclusive a geração e emissão de relatórios;
40. Considerando que a Empresa BDO RCS Auditores Independentes é a empresa de Auditoria Independente responsável por avaliar a qualidade e a efetividade dos controles internos para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras atestando posição adequada financeira e patrimonial, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas de Auditoria;
41. Considerando que as análises e avaliações do COAUD basearam-se nas informações recebidas da Auditoria Independente, da Auditoria Interna, da Contabilidade, e da Controladoria Interna da TERRACAP;
42. Considerando o Planejamento Estratégico da TERRACAP 2023-2027, buscando aprimorar os instrumentos de governança da estatal, que implementou o Sistema de Aferição do Índice de Maturidade mensurado por este comitê e pela Diretoria Colegiada, sendo que o resultado final da avaliação alcançou 98% da maturidade da Gestão. (Processo nº 00111-00005457/2023-01);
43. Considerando que durante o exercício de 2023, não houve denúncias referentes a temas relacionados ao COAUD que disponibiliza canal para recepção de eventual descumprimento de regulamentos, códigos internos e de dispositivos legais através do endereço “[denunciascoaud@terracap.df.gov.br](mailto:denunciascoaud@terracap.df.gov.br)”;
44. Considerando que as manifestações emitidas pela Auditoria Independente, pela Controladoria Interna e pela Auditoria Interna da TERRACAP, foram pela **Regularidade, sem ressalvas**, das demonstrações financeiras e da Prestação das Contas do exercício de 2023.
45. O Comitê de Auditoria, ponderadas as limitações inerentes ao alcance de sua atuação, confirmou que **a apresentação da Prestação de Contas do exercício de 2023, da TERRACAP, foi elaborada em observância aos procedimentos legais e regulamentares e está devidamente auditada pela Auditoria Independente, conforme consta do processo.**
46. Nesse sentido, **o COAUD também se manifesta de acordo com a opinião dos Auditores Independentes ao certificar como adequadas as Demonstrações Financeiras, sem ressalvas, que compõem a Prestação de Contas de 2023 da TERRACAP.**
47. Por fim, não identificamos nenhum impedimento à apreciação e aprovação da Prestação de Contas de 2023, da TERRACAP pelo CONAD, com posterior encaminhamentos à Presidência e em seguida aos Órgãos de Controles Externos para exame e julgamento.

Nestes termos, dá-se conhecimento ao CONAD.

*(Assinado eletronicamente)*

**VALDIR AGAPITO TEIXEIRA**

Coordenador do Comitê de Auditoria

*(Assinado eletronicamente)*

**ELÍBIO ESTRÊLA**

Membro do Comitê de Auditoria

(Assinado eletronicamente)

**EDUARDO HENRIQUE CORRÊA DA SILVA PARANHOS NÉRIS**

Membro do Comitê de Auditoria



Documento assinado eletronicamente por **ELÍBIO ESTRÊLA - Matr. 00910023, Membro do Comitê de Auditoria**, em 13/03/2024, às 10:34, 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 **EDUARDO HENRIQUE CORRÊA DA SILVA PARANHOS NÉRIS - Matr. 0091003-1, Membro do Comitê de Auditoria**, em 13/03/2024, às 13:14, 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 **VALDIR AGAPITO TEIXEIRA - Matr. 00910007, Membro do Comitê de Auditoria**, em 13/03/2024, às 13:52, 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=135736575)  
verificador= **135736575** código CRC= **5C05419A**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"  
SAM BL F ED SEDE - TERRACAP - CEP 70620-000 -  
Telefone(s):  
Sítio - [www.terracap.df.gov.br](http://www.terracap.df.gov.br)