



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

Conselho de Administração
 Auditoria Interna

Relatório de Atividades

RELATÓRIO ANUAL DE AUDITORIA INTERNA – RAIN/AUDIT - 2023



1. INTRODUÇÃO

O Relatório de Atividades de Auditoria Interna - RAIN 2023 visa informar sobre o cumprimento/execução dos objetivos traçados/planejados no Plano Anual de Atividades de Auditoria Interna/PAINT do ano de 2023. 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 2023, 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 2023 foi elaborado considerando a força de trabalho, o orçamento de 2023 (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 2023 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 2023, 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 2023, 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 à **Carteira de Recebíveis, com foco na área RURAL; Execução da Alienação Fiduciária e Cadastro de imóveis, com foco no sistema GIU.**
- 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 operacionais, o PAINT 2023 previu a realização de acordo com as criticidades e relevâncias altas para a empresa, no período compreendido de maio a dezembro de 2023, 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 **Carteira de Recebíveis, com foco na área RURAL; Execução da Alienação Fiduciária e Cadastro de imóveis, com foco no sistema GIU.**

A tabela a seguir mostra o andamento das auditorias previstas:

| Processo | Auditoria | Objetivos | Recomendações |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 - 00111-00004396/2023-57 | Auditoria Operacional – de análise dos os controles primários e fluxograma dos processos e procedimentos relativos ao gerenciamento da carteira de recebíveis com foco na área rural. | <ul style="list-style-type: none"> - Verificar a existência dos controles de notificações de débitos e créditos nas contas de recebíveis rurais da TERRACAP; -Identificar as categorizações e forma de escrituração contábil das operações envolvendo recebíveis rurais da TERRACAP; Verificar os controles existentes de fluxo de pagamentos recebidos e respectivas baixas; · Verificar as medidas implementadas em razão das indesejadas existências de TEDs e baixas manuais, a fim de evidenciar a cadeia de pagamentos, da origem ao destino; · Verificar a instrução processual das demandas judicializadas que envolvem o processo de controle dos recebíveis rurais, com foco na integração entre áreas administrativas e judiciais; · Analisar a carteira de recebíveis rurais, de forma amostral; ·Identificar a possibilidade de negociação administrativa/judicial; · Verificar inovações e soluções tecnológicas para o aperfeiçoamento da gestão da carteira de recebíveis rurais; ·Verificar a adequação dos registros contábeis correlatos, à luz da legislação regente; · Verificar a movimentação financeira das contas | <p>Relatório FINAL de Auditoria emitido(128450576) concluiu pela fragilidades dos normativos que versam a respeito da gestão do cadastro rural, da respectiva cadeia de recebimentos devendo realizar um acompanhamento mais aprofundado da situação financeira atrelada à gestão da carteira de recebíveis dos imóveis rurais, entre outros, devendo existir a necessidade de aprimoramento das rotinas de controle associadas à gestão das áreas rurais, sobretudo, no que tange ao controle de recebíveis, com <u>as seguintes recomendações</u> às unidades envolvidas, em especial à ETR e COINT/DIGER:</p> <p>R.1 - Verificar a precisão dos registros contábeis e financeiros, bem como dos atos administrativos relacionados ao gerenciamento dos recebíveis rurais, no âmbito de sua Diretoria/Empresa; R.2 - Detalhar e evidenciar de forma sistêmica a parametrização e as rotinas de gerenciamento da carteira de recebíveis relacionado às áreas rurais, no âmbito de sua Diretoria/Empresa; R.3 - Mapear as etapas de controle primário realizados no processo de gerenciamento da carteira de recebíveis aplicados às áreas rurais, de forma a garantir a desejável instrução processual; R.4 - Detalhar e evidenciar de forma sistêmica o Fluxo do Processo de gerenciamento da carteira de recebíveis relacionado às áreas rurais, no âmbito de sua Diretoria/Empresa; R.5 - Efetivar a parametrização das etapas de controle da cadeia de recebimentos relacionada à gestão dos recebíveis rurais, visando mitigar obscuridades; R.6 - Ajustar o 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 associados à área rural; R.7 - Elaborar relatórios especializados e voltados à gestão do estoque rural, visando sua completude, a fim de mitigar erros e eventuais distorções nas demonstrações contábeis; R.8 - Reportar acerca de gargalos e lacunas administrativas que careçam de normatização, para conhecimento e providências da Alta Gestão, com a efetiva participação dos acionistas; R.9 - Aperfeiçoar periodicamente os normativos internos que regulamentam e definem as competências específicas para o controle e a gestão da carteira de recebíveis rurais; R.10 - Verificar e avaliar levantamentos/estudos pretéritos acerca de eventuais inconsistências de cobranças, penalidades, baixas financeiras e saldos devedores relacionadas às áreas rurais sob a alçada da TERRACAP e/ou ETR; R.11 - Verificar e avaliar a base de dados cadastral e financeira do sistema de Gestão de Imóveis Rurais – GIR e Sistema de Recebíveis Gestão Financeira de Alienação – GFA, visando a unificação da carteira de recebíveis relacionada às áreas rurais sob a alçada da TERRACAP e/ou ETR; R.12 - Aperfeiçoar a gestão da cobrança da carteira de recebíveis através de sistemas automatizados de gerenciamento de recebíveis, com demonstração dos resultados; R.13 - Atualizar as rotinas e procedimentos que subsidiam a gestão da carteira de recebíveis associados à área rural; R.14 - Acompanhar a otimização dos sistemas corporativos em utilização, GFO, GIR, GGR, GAI, GFA, a fim de subsidiar a adequada gestão da carteira de recebíveis rurais; R.15 - Verificar a possibilidade de criação de funcionalidades nos sistemas corporativos em utilização, a fim de subsidiar a adequada gestão da carteira de recebíveis rurais; R.16 - Verificar a possibilidade de utilizar os sistemas existentes de forma residual após eventual migração de dados, a fim de garantir a cronologia dos registros históricos da carteira de recebíveis - memória financeira; R.17 - Verificar a viabilidade de contratar sistemas corporativos novos, a fim de complementar a gestão da carteira de recebíveis rurais; R.18 - Estabelecer políticas de cobranças administrativas e judiciais para a gestão da carteira de recebíveis associados à área rural; R.19 - Implementar plano de providências para o acompanhamento e o ajuizamento de ações com montantes relevantes, de acordo com critérios de materialidade aplicados à gestão da carteira de recebíveis associados à área rural; R.20 - Atualizar o mapeamento dos processos que envolvem bloqueios judiciais aplicados à gestão da carteira de recebíveis associados à área rural; R.21 - Atualizar a cadastro das áreas rurais sob a gestão da TERRACAP/ETR periodicamente; R.22 - Aperfeiçoar a comunicação dos departamentos jurídico, contábil e financeiro, no que tange às cobranças administrativas e judiciais aplicadas à gestão da carteira de recebíveis associados à área rural; R.23 - Estabelecer de forma objetiva os proprietários dos riscos para cada etapa do desejável ciclo operacional da gestão da carteira de recebíveis associados à área rural; R.24 - Acompanhar o risco previamente identificado - lotes para autorizados para concessão rural,</p> |

| | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <p>bancárias, a fim de analisar as conciliações, baixas e controles extracontábeis.</p> | <p>mensalmente; R.25 - Acompanhar novos riscos que surgirem no decorrer da definição da desejável instrução processual associada à gestão das áreas rurais; R.26 - Revisitar periodicamente os critérios para o provisionamento relativo a créditos de liquidação duvidosa da carteira de recebíveis associado à área rural, considerando o aperfeiçoamento desta rotina realizado em maio de 2021, conforme consta do processo 00111-00009539/2020-74; R.27 - Criar mecanismos de avaliação e controle da carteira de recebíveis rurais, com periodicidade definida, visando garantir a integridade e confiabilidade dos registros, mediante acompanhamento sistemático; R.28 - Observar os riscos socioambientais que decorrem das relações de negócios com fornecedores e das atividades de financiamento e investimento, considerando a exploração, utilização e eventual comercialização das áreas rurais; R.29 - Estabelecer políticas de estratégia comercial, a fim de viabilizar a otimização instrumentos jurídicos negociais e parcerias externas; R.30 - Seguir as diretrizes dos órgãos de controle no que tange à matéria ora analisada, propondo medidas preventivas e corretivas, objetivando melhoria da gestão e minimizando riscos de ocorrências e reincidências de falhas associadas à gestão das áreas rurais.</p> <p>STATUS: Em monitoramento - 04/2024.</p> |
| 2.2 00111-00004397/2023-00 | Auditoria Operacional – para análise dos controles primários no que se refere à execução da Alienação Fiduciária. | <p>-Verificar as rotinas e processos existentes, bem como as normas utilizadas para a execução da alienação fiduciária;</p> <p>-Verificar a existência de controles primários visando o gerenciamento das rotinas aplicadas à execução da alienação fiduciária;</p> <p>-Identificar as categorizações e forma de gerenciamento para a realização da execução da alienação fiduciária na TERRACAP;</p> <p>-Identificar as políticas, atividades e mão-de obra destinadas referentes à rotina;</p> <p>-Verificar o gerenciamento dos indicadores, metas e o destino dos resultados alcançados ou não.</p> | <p>Relatório FINAL de Auditoria emitido (128864746) concluiu que a execução da alienação fiduciária desempenhada pela área responsável e seus colaboradores necessita de melhorias e aprimoramento nas rotinas e controles internos, em especial na área de recursos humanos e automação dos dados para aumento do controle e execução das tarefas. O cenário levantado possibilita avanço nas melhorias, no que diz respeito aos controles primários, desde que atendidas as recomendações abaixo:</p> <p>R.1 - Recomendar à DIRAF/GEARI que estude possibilidades na rotina de trabalho para <u>inclusão de prazos fixos para cada etapa/fase da instrução da execução da alienação fiduciária</u>, como já previsto na legislação vigente; R.2 - Recomendar à DIRAF/GEARI e COINT/COTIN que <u>avaliem</u> a possibilidade de criação de <u>ferramenta própria</u> para as atividades rotineiras de execução da alienação fiduciária; R.3 - Recomendar à DIRAF/GEARI, DICOM/GEPEA, DITEC/NUREG que estudem em conjunto possibilidades de incremento na rotina de trabalho acerca da inclusão de prazos determinados para cada etapa/fase da instrução da execução da alienação fiduciária, em especial, quando do envio para <u>análise a outros setores</u>, visando atender integralmente a legislação do tema vigente; R.4 - Recomendar à DIRAF e DIRAF/GEARI que dê andamento ao incremento da mão-de-obra da GEARI, incluindo a concretização da reestrutura em análise, com aumento/capacitação da equipe para otimização das rotinas atuais, promovendo um maior controle com eficiência nas atividades; R.5 - Recomendar à DIRAF/GEARI e COINT/COTIN que promovam a avaliação da possibilidade de criação de <u>sistema corporativo próprio</u> ou melhoria no atual GFA, para as atividades de execução da alienação fiduciária, conforme previsão de cronograma apresentado (2024) pela COTIN, visando automatizar e controlar melhor atividades de execução da alienação fiduciária, extinguindo assim, a alimentação e controle que hoje é 100% manual; R.6 - Recomendar à DIRAF/GEARI que na atual rotina, ainda sem sistema informatizado próprio, inclua um método de revisão do controle e acompanhamento diverso dos autores da inclusão e preencha o formulário citado no despacho DIGER - 128005471; e à COINT/DIGER que proceda o diagnóstico do possível risco após coleta de dados via formulário FMEA (5W2H) a ser apresentado pela GEARI, <u>até 10/01/2024</u>; R.7 - Recomendar à DIRAF e DIRAF/GEARI que tome conhecimento do <u>inteiro teor da posição jurídica por meio do despacho - ID-128748298</u>, e estude internamente, conforme sugerido, a definição do marco temporal para definição da responsabilidade tributária pelo IPTU e TLP, incidentes sobre imóveis objeto de alienação fiduciária em garantia de crédito, nos termos da legislação vigente (<u>achado de conformidade</u>).</p> <p>STATUS: Em monitoramento - 04/2024.</p> |
| 2.3 - 00111-00004398/2023-46 | Auditoria Operacional – para análise dos controles primários no cadastro de imóveis, com foco no sistema GIU. | <p>-Verificar a conformidade da alimentação, operação e acompanhamento das informações no Sistema de Gestão de Imóveis Urbanos – GIU;</p> <p>-Verificar a conformidade de atualização dos dados cadastrais dos imóveis disponíveis à comercialização e dos que foram vendidos, cedidos ou que estejam vinculados a outros cadastros, tais como (concessão de uso, reservado para programas do Governo etc), bem como as informações relativas às condições físicas e administrativas dos imóveis.</p> | <p>Relatório FINAL de auditoria emitido (128450576) concluiu que a alimentação, a operação e o acompanhamento das informações no Sistema de Gestão de Imóveis Urbanos – GIU, fluxos e rotinas, mapeamentos, normas internas, gestão sobre os perfis de acesso dos usuários internos e externos do sistema, bem como a política de segurança da informação, impactos das informações nos relatórios operacionais e gerenciais, dentre outros, necessitam de melhorias nas rotinas e controles internos, de forma que esta empresa pública possa otimizar de forma eficaz a gestão dos imóveis urbanos que comercializa, <u>com as seguintes recomendações:</u></p> <p>R.1 - Recomendar à DICOM/GECOM que promovam ações junto às unidades responsáveis, visando a atualização de mapeamento de fluxos de trabalho sistemático para racionalizar o andamento de processos no NUCAD, principalmente por este receber demandas das demais unidades orgânicas da Terracap; R.2 - Recomendar à DICOM/GECOM e DIRAF/GEPEA para verificar a possibilidade de incremento de mão de obra no NUCAD, considerando a demanda, os prazos existentes para o núcleo, a sobrecarga de fluxos advindos de outras unidades orgânicas, demanda com editais de licitação, tira dúvidas com clientes internos e externos sobre ordem urbanística, trabalhos operacionais manuais, conferências individuais de imóveis, cadastramento de projetos da Terracap e retrabalhos identificados, com o uso do sistema GIU; R.3 - Recomendar à DIRAF/GEPEA para que realizem um estudo que aborde sobre a cultura organizacional da empresa para novos aprendizados, matriz de responsabilidades e situações a respeito do sistema GIU por parte dos clientes internos, pois foi identificado de que o NUCAD para determinadas unidades orgânicas, representa apenas o núcleo que só emite fichas cadastrais dos imóveis urbanos cadastrados. Verificar a possibilidade de capacitação para os usuários do sistema GIU, com apresentação de certificado junto à GEPEA; R.4 - Recomendar à DICOM/GECOM para que promova a atualização de normativos internos</p> |

| | | |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>Identificar e analisar o cadastro de informações e dados confiáveis atualizados em tempo real no sistema GIU;</p> <p>-Analisar o controle, atualização e comprometimento das unidades administrativas da Terracap no que se refere ao estoque imobiliário, considerando as ações dos usuários de maneira geral, dos gestores do GIU, identificando inclusive as responsabilidades inerentes;</p> <p>-Identificar procedimentos e rotinas básicas do processo de trabalho de cadastro dos imóveis, considerando as unidades responsáveis envolvidas e os possíveis impactos nos relatórios financeiros e contábeis;</p> <p>-Identificar a existência de fluxos de trabalho, mapeamentos e normas internas atualizados na Terracap quanto ao tema bem como analisar possíveis inconsistências de dados;</p> <p>-Verificar a efetividade dos relatórios que são gerados pelo sistema GIU para os seus usuários, a qualidade da informação, bem como possíveis parametrizações e funcionalidades do sistema, visando melhorias;</p> <p>-Analisar a gestão sobre os perfis de acesso dos usuários internos e externos do sistema, bem como a política de segurança da informação;</p> <p>-Identificar a existência de problemas relacionados com o GIU, relatados pelos usuários, verificar possíveis causas e analisar outras possíveis situações inerentes que envolvem o sistema GIU e o cadastro dos imóveis.</p> | <p>(Norma IMO 01 – Gestão de Cadastro de Imóveis), Manual do Usuário GIU, bem como demais normativos inerentes; R.5 - Recomendar à GECOM/NUCAD para que realize a revisão de todos os perfis de usuários do sistema, de forma a evitar que usuários sem permissão não façam alterações indevidas, dentre outras situações inerentes, principalmente considerando a condição dos imóveis cadastrados; R.6 - Recomendar à GECOM/NUCAD para que verifique e avalie a possibilidade de inclusão do valor dos custos incorridos e não incorridos na ficha cadastral do imóvel e não apenas o valor do custo histórico, como sugestão a ficha poderia demonstrar o custo do imóvel que foi vendido, bem como o valor de saída do mesmo.</p> <p>STATUS: Em monitoramento - 04/2024.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

2.4 - AUDITORIA INTERNA

2.4.1 - Processo Sei nº **00111-00002047/2021-39** - Auditoria interna objetivando a verificação nos processos de escrituras de imóveis, a qual permaneceu em Monitoramento no exercício de 2022, para acompanhamento das seguintes recomendações:

Recomendações:

11 Recomendações sendo 8 atendidas, e 2 em monitoramento:

R.4 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 - **GECOM/ASINF - PARCIALMENTE ATENDIDA/A IMPLEMENTAR** - Considerando que a questão das devoluções das cauções ainda não foi resolvida, pois persistem os procedimentos manuais de identificação dos depositantes. A GECOM destacou a inviabilidade de se aumentar a proporção dos depósitos via boleto, em conformidade com o princípio da competitividade, inerente às licitações promovidas pela Terracap. Dessa forma, a gerência não entendeu ser adequado restringir as modalidades de depósito, cuja escolha então deve permanecer livre aos licitantes. Esta Auditoria Interna frisa que não houveram novas manifestações da COTIN, GEFIN e GEARI quanto ao tema. Percebe-se os esforços da GECOM na busca constante de resolução definitiva quanto a esta recomendação, considerando a Especificação Técnica Conciliação das Cauções (SEI nº 124098942) que foi criada visando à abertura de chamado para a sistematização dos procedimentos relacionados à conciliação dos depósitos de caução, realizados por ocasião das licitações públicas da Terracap, atualmente em fase de análise pela Gerência de Execução Orçamentária e Financeira (GEFIN), a partir do envio do e-mail (SEI nº 124098775), em 06/10/2023. Ratifica-se que o aprimoramento da comunicação e tratativas junto à COINT, GEFIN, GECOM e GEARI é fundamental para a gestão, conciliação e automatização das cauções e devolução das mesmas, independente do tipo de recolhimento realizado pelo licitante, como boleto, transferência entre contas, TED, PIX, depósito identificado e dinheiro. Sendo assim, esta Auditoria Interna permanecerá em monitoramento com prazo pré-determinado;

R.5 Avaliação da possibilidade de incremento da mão de obra que for necessária nas áreas envolvidas para diminuir sobrecargas de trabalho - **DICOM/DIRAF - PARCIALMENTE ATENDIDA** - Conforme manifestação expressa da GEPES, não há técnico administrativo disponível para ser alocado no NUCOM. Quanto à contratação de estagiário, segundo a GEPES há condições para atender a demanda e foi indicado para que o núcleo formalizasse a intenção em processo SEI para posteriores encaminhamentos. No que diz respeito ao NUGEC, houve adequação do quantitativo de pessoal necessário, quanto ao perfil operacional, porém, conforme manifestação do núcleo e manifestação da GECOM no Relatório 5/2023 (125973503), persiste o déficit de mão de obra com perfil analítico, considerando a complexidade e o volume de atividades realizadas pelo NUGEC. Frisa-se que a GECOM e seus núcleos subordinados contam com parte de suas equipes compostas por empregos em comissão (EC) originalmente pertencentes a outras unidades da Terracap, conforme explicitado pela GEPES em sua manifestação. Sugerimos que a GECOM e seus núcleos formalizem suas necessidades atuais de mão obra junto à DICOM, se assim entenderem, para que esta análise e se manifeste expressamente quanto à deficiência de mão de obra apontada, para providências sequenciais. Sendo assim, esta Auditoria Interna manterá o monitoramento com prazo pré-determinado.

STATUS: o presente processo encontra-se em monitoramento junto às áreas e com data programada para atualização para o dia **03/2024**.

2.4.2 - 00111-00004171/2021-39 - Auditoria interna - Gerenciamento da Carteira de Recebíveis no âmbito da TERRACAP

Fase atual - Em monitoramento

Relatório nº 31/2023 - 106257191

Recomendações: criação de um Grupo de Trabalho, sob a Coordenação da DIMOG e CPLAM, para a implementação de manual de procedimentos administrativos de que trata a rotina de gestão de recebíveis, com o estabelecimento de controles operacionais iniciais nos processos sob análise, com a participação ativa da GEARI, GEFIN e GECOT. **EM ATENDIMENTO** - Criação do GT por meio da Portaria nº 41/2023 em curso e prorrogações.

STATUS: Próximo monitoramento em **02/2024**.

3 - AUDITORIAS OPERACIONAIS EM MONITORAMENTO (REALIZADAS EM 2022)

3.1) 00111-00002602/2022-11 - Auditoria Operacional que tem por objetivo a análise dos controles primários na Implementação da LGPD

Relatório de Monitoramento nº 190 - 126545228

7 Recomendações atendidas e 1 em atendimento:

R.4 - Recomendar à PRESI e DIRAF a adoção de medidas visando a capacitação periódica dos empregados e colaboradores envolvidos na implementação da LGPD - EM ATENDIMENTO - Considerando as informações apresentadas pelo CPRID de que "o Plano de Treinamento em Privacidade e Segurança de Dados Pessoais, para o ano de 2023, está sendo cumprido paulatinamente, conforme demonstrado no processo **00111-00006669/2022-17**, bem como a partir da análise de documentos ora inseridos aos autos (prot. 126887960, 126892573), manteremos o monitoramento por parte desta AUDIT com prazo pré-estabelecido.

STATUS: Novo monitoramento em **05/2024**.

3.2) 00111-00002603/2022-68 - Auditoria Operacional que tem por objetivo a análise dos controles primários de execução de Contratos - Ordem de Serviço nº 01/22.

Fase atual - em monitoramento

Relatório de Monitoramento nº 198 - 127250415

11 Recomendações atendidas e 2 em tratamento:

R.03 - Recomendar à PRESI/ASCOM que promova melhorias na suas rotinas, com o objetivo de promover a comprovação dos serviços prestados com maior celeridade, evitando reconhecimento de dívidas de exercícios anteriores - **A VERIFICAR** - Considerando as informações prestadas pela ASCOM, permanecerá o monitoramento desta AUDIT para o próximo fechamento do exercício;

R.04 - Recomendar à DIRAF que oriente todas as unidade da TERRACAP sobre a necessidade de capacitação para executores obrigatória anual, mediante apresentação de certificado junto à GEPES - **ATENDIDA PARCIALMENTE** - Considerando a declaração da GEPES acerca das capacitações realizadas, ou seja: "Dessa forma, 94 empregados participaram de ao menos 1 das capacitações. Esse número equivale à 71% do público-alvo da capacitação...". Esta AUDIT ratifica a necessidade de promover a capacitação de todos (100%) os empregados designados oficialmente como executores/fiscais de contratos, devendo esta AUDIT permanecer com o monitoramento.

STATUS: próximo monitoramento em **03/2024**.

3.3) 00111-00002604/2022-01 Auditoria Operacional que tem por objetivo a análise dos controles primários de execução de Convênios - Ordem de Serviço nº 01/22

Fase atual - em monitoramento

Relatório de Monitoramento nº 221 - 129229185

14 Recomendações atendidas e 4 em tratamento:

R.8 - Estabelecer o aperfeiçoamento de normativos internos que regulamentam e definam as competências específicas para a gestão de convênios, 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. **EM ATENDIMENTO**- Esta Auditoria aguarda a avaliação da COINT/DICOP deve avaliar os produtos elaborados e propostos pelo Grupo de Trabalho de Convênios - GTCON, conforme consignado no processo SEI nº 00111-00005439/2023-11;

R.9 - Criar mecanismos de avaliação e controle dos convênios, para garantir a integridade e confiabilidade do acompanhamento sistemático. **EM ATENDIMENTO** - Esta Auditoria aguarda a avaliação da COINT/DICOP deve avaliar os produtos elaborados e propostos pelo Grupo de Trabalho de Convênios - GTCON, conforme consignado no processo SEI nº 00111-00005439/2023-11;

R.10 - Estabelecer a capacitação periódica obrigatória para os executores, fiscais e gestores de convênios, se possível com instrutores de fora do âmbito da Terracap. **NÃO ATENDIDA** - Não constam nos autos informações relacionadas a implantação de um plano de capacitação periódico para os executores e fiscais/responsáveis por convênios. Ressaltamos que a etapa da execução contratual ou convenial influencia no resultado desejado pela Concedente. Assim sendo, tanto executores quanto gestores necessitam obter uma visão ampla e sistêmica sobre as responsabilidades, habilidades e técnicas exigidas para a eficiente e eficaz gestão e fiscalização do convênio. Dessa forma, frisamos que a capacitação, instrução e habilitação são muito importantes para o desempenho dessas funções através de capacitação específica. Isto posto, é imprescindível que sejam viabilizadas capacitações periódicas aos executores, fiscais e gestores de convênios. Esta Auditoria Interna acompanhará as providências e desdobramentos, com prazo pré-determinado;

R.11 - Ajustar o fluxo de trabalho e a elaboração de fluxogramas, a fim de parametrizar a efetiva gestão dos convênios, impulsionando o pleito à DIMOG/CPLAM - **EM ATENDIMENTO** - Esta Auditoria aguarda a avaliação da COINT/DICOP deve avaliar os produtos elaborados e propostos pelo Grupo de Trabalho de Convênios - GTCON, conforme consignado no processo SEI nº 00111-00005439/2023-11;

STATUS: próximo monitoramento em **04/2024**.

4. INSPEÇÃO EM MONITORAMENTO

4.1 - 00111-00010509/2022-72 - Inspeção Anual - Monitoramento da implementação da Carta Anual de Governança 2022

Relatório nº 208/2023 (127876589)

SUGESTÕES DA AUDIT

1) A empresa por meio da ASCOM, pode ampliar a campanha de comunicação interna sobre o Programa de Integridade da TERRACAP e Governança Corporativa para todos os empregados, mensurando os impactos na comunicação e zelo com o orçamento proposto, com enfoque especial sobre o significado, trabalhos e objetivos a serem alcançados pelo Comitê de Governança Corporativa;

Manifestação ASCOM : A ASCOM divulgou para todos os empregados da Companhia a Cartilha sobre Governança Corporativa e Integridade elaborada pela COINT/DICOP, conforme consta no doc. (127929773), com ciência da DICOP. Portanto, entendemos que a sugestão foi acatada e resolvida.

2) Frisa-se que as oportunidades de melhoria visualizadas pelo CIGOV merecem atenção, em especial nas áreas envolvidas, visando dar o conhecimento do Relatório de Integridade 2022, estudo de melhorias quando cabíveis, uma vez que se trata de um processo em contínuo monitoramento.

Manifestação CIGOV : O CIGOV vem realizando o monitoramento das ações do Programa de Integridade, com a definição de indicadores e a avaliação dos resultados obtidos por meio do Processo SEI 00111-00010902/2021-85. Registra-se que a dimensão 6 - *Estrutura para realização de treinamentos relacionados ao Programa de Integridade*, obteve nota 100,00 conforme Relatório do Indicador de Integridade 2023 (125065117). Por oportuno, cumpre ressaltar que a nota final do Indicador de Integridade foi 96,0 o que indica o contínuo avanço no que se refere a adoção de medidas e ações institucionais destinadas à prevenção, detecção, punição e remediação de fraudes e atos de corrupção, que é o objetivo do Programa de Integridade.

STATUS: Auditoria Interna **decide pela extinção do presente monitoramento**.

5. ATIVIDADES RELACIONADAS À LEI 13.303/2016

5.1 00111-00006074/2018 - 85 - Acompanhamento - gasto com publicidade

O PAINT 2023 considerou a edição da Lei 13.303/2016, e em cumprimento ao item II-h - Decisão TCDF nº 1535/2020 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/23 - R\$ **60.816,76** (sessenta mil, oitocentos e dezesseis reais e setenta e seis centavos) - equivalente a **0,0046%** da R.O.B./22 (111820336);

- 2º trimestre/23 - R\$ **1.808.883,57** (um milhão, oitocentos e oito mil, oitocentos e oitenta e três reais e cinquenta e sete centavos) - equivalente a **0,14%** da R.O.B./22 (117080419);

- 3º trimestre/23 - R\$ **3.637.882,35** (três milhões seiscentos e trinta e sete mil, oitocentos e oitenta e dois reais e trinta e cinco centavos), - equivalente a **0,27%** da R.O.B./22 (125354400);

- 4º trimestre/23 - R\$ **3.483.593,18** (três milhões quatrocentos, oitenta e três mil, quinhentos e noventa e três reais e dezoito centavos), equivalente a **0,26%** da R.O.B (131210037);

Total gasto em 2023 - R\$ **8.991.175,86** (Oito milhões, novecentos e noventa e um mil, cento e setenta e cinco reais e oitenta e seis centavos) - equivalente a **0,675%** da R.O.B/22.

5.2 00111-00005457/2023-01 - Validação da aferição da maturidade do Sistema de Governança

A AUDIT validou o procedimento previsto no manual do sistema de Governança, incluindo a avaliação de resultados, conforme processo sei nº 00111-00005457/2023-01(128029659), opinando pela **pela conformidade na instrução processual, e pela validação do relatório consolidado dos resultados da Aferição do Índice de Maturidade do Sistema de Governança Corporativa da TERRACAP, referente ao 2º semestre de 2023, com resultado final de 98%** (127999173), observando o comprometimento da TERRACAP com as boas práticas de governança, visando o combate à fraude e corrupção através da implementação das linhas de defesa produzidas pelo Tribunal de Contas da União.

6. 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:

6.1 - 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.

6.2 - Processos 00480-00001159/2021-19, 00480-00000972/2018-68 , 00111-00001565/2018-30- Prestação de Contas 2017, certificada como regular com ressalva pela Controladoria Geral do DF

Fase Atual: AGO nº 45 - decidiu nos termos do voto do acionista majoritário: **Item I)** pela regularidade com ressalvas das Contas da Companhia imobiliária do Distrito Federal – Terracap

STATUS: Enviada resposta ao TCDF, processo sei nº 00111-00004967/2022-72 - aguardando análise TCDF.

6.3 - Processo 00111-00001304/2019-09, 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

Fase Atual: Nas áreas para providências, conforme Ata nº 46 AGO(85992786).

STATUS: Em monitoramento.

6.4- Processo 00111-00001040/2020-19, 00480-00001757/2021-80, 00480-00000692/2021-55, 00480-00004641/2020-11, 00111-00001040/2020-19 - Prestação de Contas Anual - 2019, realizada pela Controladoria Geral do DF.

Fase Atual: Relatório de Contas e certificado nº 05/2023-CGDF - certificação individual sendo regular e regular com ressalva(FALHA MEDIA Relatório 20/2021 – DAESP – Subitem 2.2 – FIM DA VIGÊNCIA DE CONVÊNIO COM PENDÊNCIAS A SEREM SANADAS). Ata AGO 47ª - suspensão a apreciação.

STATUS: Contas reapresentadas e aprovadas pela AGO (Regular com ressalvas).Aguardando apreciação do TCDF.

6.5- Processo 00111-00001871/2021-71, 00480-00000881/2020-47, 00480-00002216/2020-98, 00480-00003145/2020-41, 00111-00005340/2020-13, 00480-00004002/2021-37 - Prestação de Contas Anual - 2020, realizada pela Controladoria Geral do DF.

Fase Atual: Relatório de Contas e certificado nº 12/2023-CGDF - certificação individual sendo regular e regular com ressalva(Relatório 02/2022 - DIAPC, Item 3.3.1 - DEFICIÊNCIAS NO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DO PONTÃO DO LAGO SUL) - . AGO será marcada em breve para aprovação.

STATUS: Contas a serem aprovadas pela AGO (Regular com ressalvas - DIRAF), e apreciação do TCDF.

6.6- Processo 00111-00000770/2022-64 - Prestação de Contas Anual - 2021, realizada pela Controladoria Geral do DF.

Fase Atual: Sem registro de processos da CGDF recebidos.

STATUS: Aguardando a consolidação pela CGDF.

6.7- Processo 00111-00001654/2023-43 - Prestação de Contas Anual - 2022, realizada pela Controladoria Geral do DF.

Fase Atual: Sem registro de processos da CGDF recebidos.

STATUS: Aguardando a consolidação pela CGDF.

6.8 - Processo 00480-00001454/2021-67, 00480-00001456/2021-56, 00480-00001484/2023-35, 00480-00003963/2023-96 - 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.

Emitido o Relatório de Auditoria de Monitoramento nº 31/2023 (enviado em 04/08/2023), com 05 recomendações EM ATENDIMENTO: **R.4)** Realizar levantamento das atividades/obrigações e seus respectivos valores, previstas no Contrato, Projeto Básico e Proposta Técnica da Concessionária, que estão pendentes de cumprimento e exigir da Concessionária o seu cumprimento regular e/ou ressarcimento do prejuízo, haja vista que conforme Cláusulas XVII, XXXVII, a Concessionária se responsabiliza às suas expensas pelo custeio das obras de infraestrutura definidas no projeto básico, e pelas obras similares constante de sua Proposta Técnica e do Edital de Concorrência Pública, sem prejuízo de aplicar as penalidades devidas; **R.5)** Examinar os itens executados em desconformidade com o Contrato de Concessão e avaliar a viabilidade/razoabilidade de exigir da Concessionária as correções devidas, conforme parâmetros e requisitos previstos no Projeto Básico e Proposta Técnica e seguintes NGB's e URB's: NGB 71/95 e NGB 72/95 e URB 71/95 e URB 71/01(revisada), sem prejuízo de aplicar as penalidades devidas pelas desconformidades existentes; **R.10)** Exigir da Concessionária que providencie o licenciamento urbano dos equipamentos urbanos edificados, sem prejuízo de apuração das infrações e aplicação das penalidades cabíveis, por deixar de requerer e atender as exigências necessárias à obtenção, junto aos órgãos governamentais responsáveis, todas as licenças e alvarás necessários ao regular andamento das obras e posterior funcionamento do empreendimento, incluindo o licenciamento ambiental no cumprimento das normas urbanas para as edificações implantadas no pontão do lago sul; **R.13)** Realizar levantamento das atividades/obrigações, previstas no Contrato, Projeto Básico e Proposta Técnica da Concessionária, que foram cumpridas parcialmente e/ou que estão pendentes de cumprimento, e estimar seus respectivos valores, inclusive avaliar os valores estimados do prejuízo referente aos recursos financeiros que deixaram de ser investidos decorrente do inadimplemento contratual; e **R.14)** Exigir da Concessionária EMSA, após realizar o levantamento estimativo dos valores referentes às obrigações não cumpridas, o ressarcimento aos cofres públicos dos prejuízos decorrentes da não implementação das obras previstas, pois conforme CLAUSULA XVII) - "A CONCESSIONÁRIA se responsabiliza às suas expensas pelo custeio das obras de infraestrutura definidas no projeto básico, e pelas obras similares constante de sua Proposta Técnica e do Edital de Concorrência Pública.".

STATUS: Foi encaminhada resposta à CGDF em 10/01/2024, aguardando análise.

6.9 - Processo 00111-00008470/2023-12(TCDF - 33986/2017-e)- Auditoria de Conformidade objetivando avaliar a Concessão de Uso de Bem Público nº 38/2019 - **Arena Bsb**, realizada pela Controladoria Geral do DF e pelo TCDF.

Fase Atual: Relatório Prévio do TCDF encaminhado pelo TCDF - 6 achados: **1.1** – laudo de vistoria "conjunto" elaborado sem a contribuição efetiva de membros da equipe técnica do concedente e não emissão do habite-se; **1.2** – fiscalização do desempenho da concessionária e fiscalização econômico-financeira e contábil insuficientes por parte do poder concedente; **2.1** – inobservância do cumprimento das obrigações contratuais no conteúdo dos relatórios anuais de conformidade enviados pela concessionária; **2.2** – o modelo econômico de exploração está sendo parcialmente observado; **2.3** - a concessionária não está realizando a manutenção necessária em alguns dos equipamentos objetos da concessão, principalmente naqueles inclusos no procedimento de arbitragem; **3.1** – falha no planejamento da licitação e da minuta contratual, no que tange as condições de utilização dos bens concedidos.

STATUS: Aguardando análise do TCDF.

6.10 - Processo 00480-00004281/2021-39, 00480-00003429/2021-18 e 00480-00001373/2022-48(CGDF)- Auditoria de Conformidade objetivando avaliar a Concessão de Uso de Bem Público nº 38/2019 - **Arena Bsb**, realizada pela Controladoria Geral do DF.

Fase Atual: Emitido o Relatório de Auditoria nº 03/2022 - Recomendações: : **R.3** - pendência na emissão do HABITE-SE - Proceder com a execução/fiscalização das reformas necessárias no Estádio Mané Garrincha, assim que o processo de arbitragem estiver concluído e Proceder com a emissão do "habite-se" assim que a recomendação anterior estiver sido cumprida. A Carta de habite-se foi imitada e encaminhada à CGDF para nova análise.

STATUS: Na CGDF para análise dos esclarecimentos apresentados pela DINEG.

6.11 - Processo sei nº 00480-00004526/2021-28, 00480-00004528/2021-17 E 00480-00001950/2022-00 - 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.

Apontamentos: Emitido o Relatório de Auditoria nº 05/2022 - com a conclusão que "as recomendações feitas no relatório preliminar foram atendidas"

STATUS: Encerrado.

7. OUTROS MONITORAMENTOS E AÇÕES REALIZADOS PELA AUDIT

7.1. Auditoria no Pontão do Lago Sul - RELATÓRIO DE MONITORAMENTO N°: 0008 / 2017 – DIAUD

Processo Sei nº: [0111-000.834/2015](#)

Relatório de Auditoria nº 20/2015-AUDIT

"Verifica-se, por tudo exposto, que a proposta de remodelagem do Pontão do Lago Sul, apresentada pela Concessionária EMSA, envolve questões sensíveis e inter-relacionadas de natureza urbanística, ambiental, social, econômica, bem como contratual e jurídica. Concomitantemente, se propõe a trazer significativas mudanças e modernizações não só para o empreendimento, mas também para a relação contratual até então estabelecida, o que exige uma análise cautelosa sobre a viabilidade técnica, econômico-financeira e jurídica.

Quanto à viabilidade técnica, representada precipuamente pela avaliação do *Masterplan* e respectivo memorial descritivo, verifica-se que alterações ou recomendações propostas pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH podem impactar sensivelmente nos demais documentos. Isto porque, o material apresentado pela Concessionária trouxe elementos não previstos originariamente no Plano de Uso e Ocupação aprovado naquela Secretaria.

Entretanto, apesar do comprometimento nas demais avaliações, verifica-se que a documentação apresentada pela Concessionária contemplou diversos itens até então discutidos com a Terracap, e indicados pela Consultoria, no âmbito do Contrato nº BRA10-36332/2018, como adequados. Dentre eles estão a constituição de uma Sociedade de Propósito Específico, para conferir autonomia técnica, financeira e patrimonial ao projeto; a obrigatoriedade na contratação de seguros e de auditoria independente; a exigência de Programa de Integridade; o aumento da remuneração à Companhia; a diversificação de usos e atividades; dentre outros.

Outro ponto relevante da proposta é a possibilidade, desde a assinatura do aditivo contratual, de modernizar o empreendimento de acordo com parâmetros do PUOC desenvolvido para a área, o qual foi fundamentado na valorização da paisagem, na singularidade da experiência do usuário, na fruição democrática da orla, na melhoria da mobilidade, na diversificação de atividades, e adequado às orientações atuais de sustentabilidade socioambiental.

Nesse sentido, ponderando-se todos os fatores expostos, bem como os apontamentos e sugestões realizados pela Consultoria Elemental, contratada no âmbito do Contrato nº BRA10-36332/2018, processo SEI nº 00111-00000501/2018-11, doc. SEI nº 43184892 e SEI nº 43180225, verifica-se que a condução do projeto de remodelagem permanece sustentada nos princípios e interesses da Administração.

Insta informar que a equipe técnica envolvida na remodelagem está mapeando os elementos da Proposta que desde já podem ser aprimorados pela Concessionária, sem ensejar em uma nova revisão quando da eventual alteração do *Masterplan*.

Por fim, a avaliação conclusiva da vantajosidade da proposta, perpassando pelos aspectos jurídicos e de legislação vigente, inclusive com a possibilidade de extensão do objeto negocial a terceiros interessados, só poderá ser realizada quando das comprovações de viabilidades, notadamente a viabilidade técnica."

STATUS: Sobrestado na DINEG, com as seguintes considerações (Nota Técnica 6 - 61901068):

Ação AUDIT: Foi aberto o processo 00111-00009143/2022-99, com vistas a MONITORAR as recomendações da CGDF junto à Comissão de Execução, onde esta AUDIT recomendou:

R.1) comece a executar o Procedimento Operacional Padrão o mais rápido possível, ou seja, a partir de janeiro de 2023, uma vez que a DIRAF concordou com o citado modelo;

R.2) promova o disparo, com celeridade, de novas notificações à concessionária, dando-lhe o tempo hábil para resolução dos ajustes no que diz respeito às suas obrigações previstas em instrumento contratual;

R.3) promova com *urgência* a consulta jurídica a fim de avaliar a aplicação das penalidades cabíveis à Concessionária EMSA descritas na R.3-CGDF - *Avaliar a aplicação das penalidades cabíveis à Concessionária EMSA, pela ausência de relatórios circunstanciados que comprovem à realização de auditorias independentes anualmente, descumprindo a Cláusula Contratual;*

R.4) estabeleça um cronograma de acompanhamento/fiscalização com datas programadas para as diversas ações, incluindo visitas ao empreendimento para fins de acompanhamento, bem como visitas agendadas com a concessionária;

R.5) elabore relatórios parciais de execução a cada trimestre, visando comprovar a fiscalização e registrar, quando necessário, pontos em aberto, para futuras checagens;

R.6) Promova reunião mensal com os integrantes da comissão de execução, com o objetivo de alinhar as informações e subsidiar os relatórios sugerido no item anterior, facilitando assim a conciliação com as funções dos cargos dos membros;

R.7) encaminhe os relatórios de fiscalização assinados pelos membros à AUDIT, para fins de monitoramento.

STATUS: Todas atendidas pela Comissão.

7.2. Auditoria Operacional objetivando a análise de atos e fatos relacionados ao direito de preferência nas licitações para venda de imóveis.

Relatório de Auditoria Operacional - Ordem de Serviço nº 005/2016 – COINT

Processo sei nº [00111-00019100/2017-54](#) (Físico nº 111.001.545/2016)

Pendência: conclusão das ações visando retomada de imóveis ocupados indevidamente de sorte a evitar concessão de direito de preferência a pessoas ou entidades em desacordo as normas internas.

STATUS: De acordo com a COJUR (126763405), Informa-se que "Assunto: PJe 0711036-11.2019.8.07.0018 - Em atenção ao Despacho ULIM 125373666, e considerando o Ofício 3176 (125162021), pela resta consigna posição da SEDET no sentido da aprovação de alterações contratuais realizadas pela empresa CVS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA. ME, bem como deferido o pedido de admissibilidade de migração para o PRO/DF II, **oriento a laboriosa Unidade a**

requestar a suspensão do processo judicial por 120 (cento e vinte) dias, prazo esse razoável para que aquela Secretaria dê continuidade aos trâmites internos para regularização do incentivo, justificando, pois, tal requerimento com a juntada do Ofício acima mencionado."

Ação AUDIT: Monitoramento realizado junto à DIJUR, com prazo 04/2024.

7.3. Auditoria Operacional relacionada aos Processos e procedimentos relativos aos serviços de Tecnologia da Informação da TERRACAP

Relatório Final de Auditoria Operacional – COINT/PRESI/TERRACAP – ORDEM DE SERVIÇO n° 0002/2018 – COINT

Processo SEI n° 00111-00011594/2021-13

Pendências: Sistema ERP

STATUS: Acompanhamento da implementação do sistema de ERP, objeto do processo 00111-00007372/2021-98.

Ação AUDIT: Monitoramento junto à DIRAF, com prazo até 03/2024.

7.4. Auditoria Operacional de avaliação nos controles primários dos processos e procedimentos relativos aos depósitos judiciais.

Relatório Preliminar de Auditoria Operacional – avaliação nos controles primários dos processos e procedimentos relativos aos depósitos judiciais. - Ordem de Serviço n° 07/2019-AUDIT/CONAD

Processo SEI n° 00111-00004701/2019-24 e Plano de Providências - 00111-00007236/2020-17

Pendências: Conciliação sendo feita pela COJUR em parceria com a GECOT .

STATUS: Em constante conciliação.

Ação AUDIT: Monitoramento quadrimestral junto aos setores envolvidos (COJUR e GECOT). Prazo: 03/2024.

7.5. Auditoria Operacional que tem por objetivo avaliar os procedimentos relativos ao contingenciamento das ações judiciais - Ordem de Serviço n° 01/2020-AUDIT (39906703)

Processo Sei n° 00111-00003132/2020-33

Pendência: Sugestão de atualização da Norma de Contingenciamentos de Ações Judiciais 6.1.2-A - DIJUR

STATUS: Norma Organizacional JUR 02 (118450110) pela Decisão 475/2023 (118431037).

Ação AUDIT: Monitoramento extinto.

7.6. - Auditoria Operacional que tem por objetivo avaliar os procedimentos relativos ao IPTU - Ordem de Serviço n° 002/2020-AUDIT (39907729)

Processo Sei n° 00111-00003133/2020-88

Pendência: Pedido de imunidade tributária para IPTU/TLP.

STATUS: Mandado de Segurança n° 0701263-34.2022.8.07.0018, segundo a DIJUR: Atualmente está em curso prazo para o Distrito Federal recorrer do citado acórdão. o Distrito Federal interpôs Recurso Especial e Recurso Extraordinário que após serem devidamente contrarrazoados pela TERRACAP tiveram seu juízo de admissibilidade positivo. Assim foram primeiramente encaminhados ao STJ por meio do sistema ISTJ e protocolados sob o n° (2023/0312586- 5) na data de 30/08/2023. No STJ o processo fora atribuído o número REsp 2094656/DF e distribuído ao Ministro Relator Sr. Ministro PAULO SÉRGIO DOMINGUES, PRIMEIRA TURMA na data de 05/09/2023."

Portanto, ainda resta preservada a eficácia do Acórdão n° 238/2021 o qual reconheceu a imunidade tributária da TERRACAP.

Ação AUDIT: Monitoramento junto à DIJUR - prazo: 03/2024.

*Os monitoramentos estão sendo realizados por esta AUDIT, no próprios processos originais de auditoria.

No período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2023, a AUDIT promoveu análises, solicitações, auditorias, monitoramentos, cobranças e reiterações das ações a serem implementadas pelos setores, totalizando:

| Tipo de Documento | Quantidade |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|
| Atesto | 02 |
| Cartas - A. I. (Circularização) | 08 |
| Correspondências eletrônicas (via sei) | 26 |
| Despachos de cobrança/reiteração e orientação | 333 |
| Monitoramento de Processos (tramitação no período) | 333 |
| Ofícios aos órgãos externos | 43 |
| Ordens de Serviço expedidos (auditorias internas, operacionais e inspeções) | 06 |
| Plano de Ação | 01 |
| Planos de trabalhos (auditorias e planejamentos) | 04 |
| Processos iniciados de Controle Interno (monitoramentos/solicitações) | 89 |
| Processos com tramitação no período na AUDIT | 283 |

| | |
|-----------------------------------------------------|-----|
| Relatórios parciais/ intermediários - monitoramento | 201 |
| Relatórios circunstanciados | 02 |
| Relatórios de Extinção de Monitoramento | 05 |
| Relatórios de Auditoria | 07 |
| Solicitações de Auditoria | 14 |

Responsável pela elaboração: CTRTB

8. DA ANÁLISE POR AMOSTRAGEM DAS CONTRATAÇÕES EXECUTADAS PELA EMPRESA EM CUMPRIMENTO AO PAINT/23

Conforme recomendado pela Controladoria Geral do Distrito Federal para o PAINT 2023 desta empresa, por meio do processo nº 00111-00009553/2022-30, foi realizado o acompanhamento por meio de análise (check list), levando em consideração o quantitativo de contratações e os recursos disponíveis da Terracap, realizados em 2023.

Foi aberto o processo Sei nº 00111-00009295/2023-72, onde foi realizada a análise de 12 processos escolhidos por amostragem, conforme Relatório 230 (130284366), levando em consideração o valor, complexidade e modalidade.

Os processos analisados foram:

8.1) **00111-00010406/2022-11** - LICITAÇÃO PRESENCIAL - visando obras de engenharia para implantação de infraestrutura de drenagem pluvial complementar, com galerias de reforço, em método construtivo não destrutivo, com as interligações necessárias do sistema existente e ao sistema existente e as estruturas projetadas para isso, trecho de rede em manilhas de concreto convencionais, implantação de novas bocas de lobo para captação das águas pluviais com os respectivos ramais de ligação e bacia de retenção de qualidade a céu aberto, com estruturas de entrada, saída, cercamento, tratamento das encostas e rampa de acesso, dentro do Programa Águas do DF, Faixa 1 e 2 Norte, conforme projetos em anexo. As obras serão executadas na Asa Norte, Plano Piloto do Distrito Federal, no valor de R\$ 34.112.886,39 (trinta e quatro milhões, cento e doze mil, oitocentos e oitenta e seis reais e trinta e nove centavos);

8.2) **00111-00002834/2021-81** - PREGÃO ELETRÔNICO - Contratação por escopo de empresa de engenharia, especializada, para execução dos serviços de supervisão e apoio técnico, com relação ao acompanhamento e fiscalização das obras para implantação de infraestrutura de drenagem pluvial complementar, com galerias de reforço, em método construtivo não destrutivo (Tunel Linner), com as interligações necessárias ao sistema existente e às estruturas projetadas para isso, trecho de rede em manilhas de concreto convencionais, implantação de novas bocas de lobo para captação das águas pluviais com os respectivos ramais de ligação e bacia de retenção de qualidade a céu aberto, com estruturas de entrada, saída, cercamento, tratamento das encostas e rampa de acesso, dentro do Programa Águas do DF, Faixa 1 e 2 Norte, conforme projetos em anexo. As obras serão executadas na Asa Norte, Plano Piloto do Distrito Federal, no sentido de montante (quadras 900) à jusante (Lago Paranoá) e ao longo das quadras com finais 1 e 2 Asa Norte, no valor de R\$ 3.040.000,00 (três milhões e quarenta mil reais);

8.3) **00111-00000464/2023-17** - PREGÃO ELETRÔNICO aquisição através do Sistema de Registro de Preços - SRP, de aparelhos CONDICIONADORES DE AR (com instalação), para atender as necessidades da TERRACAP, conforme especificações constantes no Item 04 do Termo de Referência nº 18/2023, no valor de 295.156,74 (duzentos e noventa e cinco mil, cento e cinquenta e seis reais, setenta e quatro centavos);

8.4) **00111-00006340/2023-37** - DISPENSA DE LICITAÇÃO, Prestação de serviços, em regime de dedicação exclusiva de mão de obra para fornecimento dos serviços de serviços de limpeza e conservação, higienização e controle de pragas e vetores, desinsetização e desratização, com fornecimento de material de limpeza e equipamentos, no valor de R\$ 1.825.226,34 (um milhão, oitocentos e vinte e cinco mil, duzentos e vinte e seis reais e trinta e quatro centavos);

8.5) **00111-00010702/2022-11** - LICITAÇÃO PRESENCIAL, visando obras de engenharia para implantação de infraestrutura de drenagem pluvial complementar, com galerias de reforço, em método construtivo não destrutivo, com as interligações necessárias do sistema existente e ao sistema existente e as estruturas projetadas para isso, trecho de rede em manilhas de concreto convencionais, implantação de novas bocas de lobo para captação das águas pluviais com os respectivos ramais de ligação e bacia de retenção de qualidade a céu aberto, com estruturas de entrada, saída, cercamento, tratamento das encostas e rampa de acesso, dentro do Programa Águas do DF, Faixa 1 e 2 Norte, referente ao Lote 2 – Cor alaranjada do Edital de Licitação Presencial nº 013/2021 - Terracap, no valor TOTAL de R\$ 31.578.348,35 (trinta e um milhões, quinhentos e setenta e oito mil trezentos e quarenta e oito reais e trinta e cinco centavos);

8.6) **00111-00004553/2023-24** - INEXIGIBILIDADE, visando a contratação empresa especializada para o fornecimento de 02 (duas) unidades dos bens comuns denominados conjuntos GNSS RTK, da marca CHC e modelo i90, ou superior, com garantia e assistência técnica por 12 (doze) meses, no intuito de atender às necessidades da Terracap para as demandas que exigem demarcações de imóveis, levantamentos topográficos planialtimétricos cadastrais, aquisição e processamento de dados GNSS e aplicações afins, no valor de R\$ 143.333,32 (cento e quarenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e dois centavos);

8.7) **00111-00010721/2022-30** - LICITAÇÃO PRESENCIAL, visando Contratação de licenças de uso de software e serviços de treinamento e consultoria, SOB DEMANDA e de acordo com a necessidade e disponibilidade financeira da Companhia, a fim de atender a TERRACAP, no valor de 33.010.000,00 (trinta e três milhões e dez mil reais), sendo que o valor total estimado é no valor de R\$ 162.692.445,88 (cento e sessenta e dois milhões, seiscentos e noventa e dois mil quatrocentos e quarenta e cinco reais e oitenta e oito centavos), consoante doc. SEI 61135032;

8.8) **00111-00008274/2022-59** - PREGÃO ELETRÔNICO, visando a contratação por escopo das obras de engenharia para implantação de infraestrutura de drenagem pluvial complementar, com galerias de reforço, em método construtivo não destrutivo, com as interligações necessárias do sistema existente e ao sistema existente e às estruturas projetadas para isso, implantação de novas bocas de lobo para captação das águas pluviais com os respectivos ramais de ligação e bacia de retenção de qualidade a céu aberto, com estruturas de entrada, saída, cercamento, tratamento das encostas e rampa de acesso, dentro do Programa Drenar DF, Faixas 1 e 2 Norte, cujas obras serão divididas em 5 lotes; objeto do processo 00111-00002583/2021-34, no valor de R\$2.297.400,00 (dois milhões, duzentos e noventa e sete mil e quatrocentos reais);

8.9) **00111-00005400/2023-02** - DISPENSA DE LICITAÇÃO - serviços de engenharia e meio ambiente, para a elaboração dos estudos ambientais para o licenciamento do Setor Habitacional Jóquei Clube, de Detalhamento dos Planos e Programas Ambientais descritos no Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA (Projeto Básico Ambiental - PBA), incluindo seus respectivos cronogramas de implementação; Plano de monitoramento do córrego Vicente Pires e córrego do Valo; Programa de Educação Ambiental (PEA), incluindo a realização de Diagnóstico Socioambiental Participativo (DSP) e Programa de Gestão do Patrimônio Arqueológico e respectivo resgate arqueológico, no valor de R\$ 145.696,35 (cento e quarenta e cinco mil, seiscentos e noventa e seis reais e trinta e cinco centavos).

8.10) **00111-00000489/2023-11** - LICITAÇÃO PRESENCIAL - obras de engenharia para implantação de infraestrutura de drenagem pluvial complementar, com galerias de reforço, em método construtivo não destrutivo, com as interligações necessárias do sistema existente e ao sistema existente e as estruturas projetadas para isso, trecho de rede em manilhas de concreto convencionais, implantação de novas bocas de lobo para captação das águas pluviais com os respectivos ramais de ligação e bacia de retenção de qualidade a céu aberto, com estruturas de entrada, saída, cercamento, tratamento das encostas e

rampa de acesso, dentro do Programa Águas do DF, Faixa 1 e 2 Norte, conforme projetos em anexo. As obras serão executadas na Asa Norte, Plano Piloto do Distrito Federal, no valor de R\$ 4.822.717,42 (quatro milhões, oitocentos e vinte e dois mil, setecentos e dezessete reais e quarenta e dois centavos - para o 2º TA).

8.11) **00111-00009251/2020-08** - PREGÃO ELETRÔNICO - prestação de serviços, em regime de dedicação exclusiva de mão de obra, para execução dos serviços, sob demanda, de Técnico em secretariado, recepção, copeiragem e serviços de portaria, no valor de R\$ 3.218.500,00 (três milhões, duzentos e dezoito mil e quinhentos reais);

8.12) **00111-0000968/2023-29** - DISPENSA DE LICITAÇÃO - serviços de engenharia objetivando a execução das obras de Complementações na Rede de Abastecimento de Água e na Rede de Esgotamento Sanitário – EQ 31/33, CENTRO COMUNAL II – SRIA – GUARÁ/DF; Remanejamento em Rede de Abastecimento de Água – QUADRA CENTRAL 05, CONJUNTO 05, LOTES 01 A 07 – RIACHO FUNDO II/DF; Remanejamento em Rede de Abastecimento de Água – QN 09A, CONJUNTO 02, LOTES 12, 13, 14 e 15 – RIACHO FUNDO II/DF; Complementação em Rede de Esgotamento Sanitário – LOTES 06, 07, 08 e 09, QUADRA 02, CONJUNTO 10 – TAQUARI, LAGO NORTE/DF; Complementação em Rede de Abastecimento de Água e em Rede de Esgotamento Sanitário – LOTES 01 e 02, CENTRO COMERCIAL QI 28, LAGO SUL/DF; Remanejamento em Rede de Esgotamento Sanitário na QN 405 Conjunto F Lotes 01 a 05, Samambaia/DF; Complementação em Rede de Abastecimento de Água para o imóvel “601516-6 SMDB CONJ 28 A ESP 04”, no valor de R\$ 683.707,74 (seiscentos e oitenta e três mil, setecentos e sete reais e setenta e quatro centavos).

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

9.DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

Assuntos abordados por Auditores Independentes

A avaliação do **1º trimestre de 2023**, realizada pela empresa de auditoria independente, BDO RCS Auditores Independentes, apresentou recomendações. O relatório foi incluído no processo SEI nº 00111-00006175/2023-13, onde consta também a Carta de ausência de pontos de atenção (117916304). O presente processo foi direcionado às diretorias envolvidas, conforme Despacho SEI nº 117916450, elaborado em 18/07/2023, para providências e manifestações.

A avaliação do **2º trimestre de 2023**, foi realizada pela empresa de auditoria independente, BDO RCS Auditores Independentes, apresentou recomendações. O relatório foi incluído no processo SEI nº 00111-00007001/2023-78, onde consta também a Carta de ausência de pontos de atenção (120391523). O presente processo foi direcionado às diretorias envolvidas, conforme Despacho SEI nº 122125542, elaborado em 13/09/2023, para providências e manifestações.

Também, foi apresentado o produto referente ao Relatório do **1º Semestre de 2023**, objeto do processo sei nº 00111-00008583/2023-18, onde da mesma forma foi encaminhado às áreas envolvidas para esclarecimentos acerca dos apontamentos.

A **opinião** e os pontos apresentados pela BDO RCS Auditores Independentes no relatório do **1º semestre de 2023** foram (Processo de Prestação de Contas Sei nº 00111-00008270/2023-51 - ID 123651470):

"Examinamos as demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap ("Terracap" ou "Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o semestre findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião as demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia, em 30 de junho de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e dos seus fluxos de caixa para o semestre findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil."

A avaliação do **3º trimestre de 2023**, foi realizada pela empresa de auditoria independente, BDO RCS Auditores Independentes, apresentou recomendações. O relatório foi incluído no processo SEI nº 00111-00009432/2023-79, onde consta também a Carta de ausência de pontos de atenção (126868415). O presente processo foi direcionado às diretorias envolvidas, conforme Despacho SEI nº 126869561, elaborado em 13/11/2023, para providências e manifestações.

Diante disso, permanecem os quatro pontos de atenção detalhados a seguir com as atualizações:

9.1 CONTA COM AUSÊNCIA DE CONCILIAÇÃO - GECOT

Situação identificada:

Durante a execução de nossos testes, verificamos que a Conta “123029001 – Valores restituídos a clientes”, no valor de R\$ 28 milhões, está com deficiência de conciliação contábil. A falta de controles sobre os ativos pode causar distorções relevantes nos números da Terracap.

Recomendação da Auditoria Independente:

Recomendamos que a Terracap efetue tempestivamente a conciliação das diversas naturezas da conta, com objetivo de sanar dúvidas e questionamentos sobre o saldo do grupo contábil.

Manifestação GECOT (128415313): A conta contábil possui conciliação periódica realizada pela equipe GECOT e o saldo dela, assim como várias outras do balancete contábil, não tende a apresentar saldo zerado mensal. Anexo, encontra-se o razão contábil da conta (124655799) que demonstra saldo de R\$ 6 milhões na data de 25/09/2023. Mantem-se o monitoramento de praxe.

9.2. AUSÊNCIA DE CONTROLES ENTRE CONTINGÊNCIAS E DEPÓSITOS JUDICIAIS - ASSUNTO RECORRENTE - SIGNIFICATIVO- GECOT/DIJUR

Situação identificada:

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.

Recomendação Auditoria Independente:

Recomendamos que seja implementado 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.

Manifestação GECOT (128415313): Relembramos que o sistema contábil atual não tem interface com o sistema jurídico Hope. Também não haverá integração imediata com o novo sistema Benner. As melhorias sugeridas pela BDO estão "em nosso radar" para que sejam implementadas futuramente. Mantem-se o monitoramento de praxe dessa conta, com conciliações periódicas e verificação da movimentação dos processos na justiça.

9.3. FRAGILIDADE NO CONTROLE DE ESTOQUES RURAIS (ASSUNTO RECORRENTE) - DIRES/COTER/DICOT

Situação identificada:

Durante a execução de nossos testes, verificamos que a Terracap controla seus estoques rurais em planilhas, pois o sistema usado pela Companhia, o GIU – Gestão de Imóveis Urbanos (GIU), não atende aos requisitos de controle para os imóveis rurais. 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 da Auditoria Independente

Recomendamos que a Terracap faça um inventário dos bens rurais para se certificar da existência dos bens rurais e fazer um estudo de implementação de um sistema de gerenciamento de imóveis rurais da Terracap.

Manifestação ETR/GEARE (128989187): Em atenção à solicitação contida no Despacho TERRACAP/CONAD/AUDIT (SEI nº 126869561), no que tange ao item "2.3 FRAGILIDADE NO CONTROLE DE ESTOQUES RURAIS", informo que o Grupo de Trabalho elaborou a minuta da Norma Organizacional do controle do estoque rural (126627261), a qual está pendente de aprovação pela Diretoria Colegiada da Terracap.

9.4 - CONSTRUÇÃO DO MANUAL DE PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO NOS LEILÕES - COINT

Situação identificada

Durante a execução de nossos testes, verificamos que a Terracap não dispõe de manual de prevenção à lavagem de dinheiro nos leilões.

Recomendação Auditoria Independente:

Recomendamos que seja implementado o manual de prevenção à lavagem de dinheiro nos leilões, como estratégia de formalizar das diretrizes de cada etapa do processo dos leilões e ações realizadas, de forma a refletir os objetivos e propósitos previamente estabelecidos.

Manifestação COINT (128546094): No que tange ao ponto de responsabilidade desta Controladoria Interna, qual seja, " **2.4 - CONSTRUÇÃO DO MANUAL DE PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO NOS LEILÕES**", informamos que a minuta do Manual de Prevenção à Lavagem de Dinheiro da TERRACAP se encontra em fase final de revisão interna, e foi encaminhada por e-mail à AUDIT em 05.12.2023 para conhecimento. Concluída a etapa de revisão, a minuta será devidamente circularizada pelas diretorias e, em seguida, encaminhada para aprovação. Nesse contexto, esta COINT se compromete a comunicar à AUDIT quando da conclusão do item de sua responsabilidade.

STATUS: Novo monitoramento em **03/2024**.

10. OUTROS PRODUTOS REALIZADOS PELA AUDITORIA INDEPENDENTE

10.1) Processo Sei nº 00111-00004122/2023-68 - Auditoria Trabalhista referente ao exercício de 2022

Dos pontos observados pela Auditoria independente conforme abaixo:

2.1 - SITUAÇÃO DAS CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITO (CNDS)

A fim de demonstrar as regularidades da Empresa, junto aos órgãos fiscais, elaboramos um demonstrativo das certidões e certificados de débitos, consultados por meio da internet em 20 de março de 2023, conforme segue:

| Certidões | Situação | Validade |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| CND Federal | As informações disponíveis na Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) sobre o contribuinte são insuficientes para a emissão de certidão por meio da Internet. | Expirada. |
| CNDT | Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDTs). | Válida até 16/09/2023. |
| CRF | As informações disponíveis não são suficientes para a comprovação automática da regularidade do empregador perante o FGTS. | Expirada. |

Manifestação GETRI (113042211)

"Segundo o Diagnóstico Fiscal da Receita Federal - RFB (ID nº. 111069987), há débitos administrativos, bem como, conforme Relatório Analítico das Certidões de Dívida Ativa - CDAs inscritas junto à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - PGFN (ID nº. 111072016), há débitos em execução judicial no valor total de **R\$ 268.483.469,38 (duzentos e sessenta e oito milhões, quatrocentos e oitenta e três mil quatrocentos e sessenta e nove reais e trinta e oito centavos)**.

Os débitos administrativos de ITR, exercícios 2019/2022, exceto os que constam como pendentes de pagamento no último Relatório de Pendências Fiscais da Receita Federal do Brasil - RFB (ID nº. 111069987), conforme consta do Processo SEI nº 00111-00012337/2021-91, foram SUSPENSOS e alocados pela RFB como débitos em exigibilidade suspensa, conforme decisão judicial decorrente da Ação Ordinária nº 0009858-50.2015.4.013400. Aguarda-se, ainda, a suspensão da exigibilidade do ITR das novas inscrições (CIBs).

Em relação aos débitos de Imposto Territorial Rural - ITR, inscritos em Dívida Ativa, elaborou-se um Plano de Ação, contido nos autos digitais SEI nº. 00111-00002531/2020-87, o qual foi encaminhado à GEPES para informações."

Manifestação GEPES (113062712)

"períodos em que havia obrigatoriedade de envio dos dados pelo eSocial, mas que a Companhia ainda não havia se adequadado aos novos requisitos. À época, os valores foram recolhidos utilizando-se outro tipo de código de DARF avulso, de modo a demonstrar boa-fé no cumprimento das obrigações previdenciárias;

Períodos em que, de acordo com a apuração do eSocial, o valor pago pela Companhia foi menor que o apurado na base de dados do Governo. À época, os DARFs avulsos cód. 9410 foram emitidos e pagos dentro do prazo legalmente estabelecido. Porém, junto à Receita Federal do Brasil - RFB, consta pendência de pagamento por divergência de valores.

Ressalta-se que para ambos os casos a TERRACAP vem envidando esforços para regularizar a situação, tais como análise detalhada das diferenças apontadas pela RFB, no caso 2, bem como o reconhecimento dos valores recolhidos no caso 1, a título de INSS devido

CRF (expirada): Os débitos referentes ao FGTS decorrem de duas situações, a saber:

1 - Parcelas do fracionamento referente ao recolhimento suspenso das competências de março, abril e maio de 2020, na forma da MP 927/2020, com vencimento entre julho e dezembro de 2020, que foram prestadas de forma equivocada no sistema SEFIP, contudo, devidamente recolhidas nos prazos estabelecidos na Medida Provisória;

2 - Auto de Infração n.º 22.423.929-5, que aponta irregularidades quanto ao recolhimento de FGTS mensal sobre a remuneração de empregados.

Destaca-se que a Terracap prestou todos os esclarecimentos necessários à Caixa Econômica Federal - CEF à época, inclusive apresentando todos os comprovantes de pagamento dos valores apurados durante as competências apontadas no item 1. Quanto ao item 2, a TERRACAP envida esforços no sentido de apresentar todos os recolhimentos de FGTS realizados para todos os empregados listados no auto de infração. Porém, por se tratar de uma lista extensa, o trabalho ainda não foi concluído."

2.2 - AUTUAÇÕES TRABALHISTAS

A fim de demonstrar as regularidades da Empresa, junto aos órgãos fiscais, elaboramos um demonstrativo das certidões e certificados de débitos, consultados por meio da internet em 20 de março de 2023, conforme segue:

| Certidões | Situação | Validade |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| CND Federal | As informações disponíveis na Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) sobre o contribuinte são insuficientes para a emissão de certidão por meio da Internet. | Expirada. |
| CNDT | Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDTs). | Válida até 16/09/2023. |
| CRF | As informações disponíveis não são suficientes para a comprovação automática da regularidade do empregador perante o FGTS. | Expirada. |

Esclarecemos que, uma vez apontadas pelos agentes fiscalizadores, as infrações aos dispositivos previstos na legislação trabalhista podem ser objeto de acompanhamento constante da Secretaria de Inspeção do Trabalho (SIT), o que expõe a Empresa à lavratura de novos autos de infração.

Destaca-se que a reincidência pode ocasionar a majoração das multas, bem como notificação pela Secretaria de Inspeção do Trabalho (SIT) para elaboração de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC).

Recomendamos que a Empresa observe o cumprimento das normas trabalhistas, a fim de evitar futuras implicações junto ao Fisco.

Fundamentação legal: consolidação das Leis do Trabalho (CLT - Decreto-Lei nº 5.452/43).

Penalidade: multas administrativas pela inobservância da legislação vigente, inscrição das multas não pagas na Dívida Ativa da União e firmamento de Termo de Ajustamento de Conduta (TACs).

Manifestação ULIT/COJUR (118364260)

"devemos observar que dos processos relacionados 9 (nove) ainda estão em tramitação, em que a Estatal tem a oportunidade de apresentar sua defesa/recurso para contestar e/ou esclarecer as diversas situações no âmbito da sua atividade laboral:

2.2. Autuações trabalhistas - ponto recorrente

Ao consultarmos a Secretaria de Inspeção do Trabalho (SIT) junto ao site do Ministério da Economia, evidenciamos que a certidão correspondente ao Controle de Processo de Multas e Recursos (CPMR) da Empresa encontra-se positiva, ou seja, existem débitos decorrentes de autuações lavradas contra a Empresa.

Além disso, em análise a Relação de Infrações Trabalhista, verificamos que constam 10 (dez) processos em nome da Empresa, sendo que apenas um está arquivado e os demais estão em andamento, conforme demonstramos a seguir:

| Processo | Situação Atual |
|----------------------|---------------------------------------------------------|
| 14185_026291/2022-73 | Ag. not. - lavratura de documento |
| 14152_168887/2022-27 | Ag. not. - lavratura de documento |
| 14152_168889/2022-16 | Ag. not. - lavratura de documento |
| 14152_168888/2022-75 | Ag. not. - lavratura de documento |
| 14152_133300/2021-61 | Ag. retorno - reanálise |
| 14152_133302/2021-50 | Ag. retorno - reanálise |
| 46206_010329/2019-91 | Aguarda pagamento de multa |
| 46206_009905/2017-96 | Enviado p/ SIT / CGR |
| 46206_009906/2017-31 | Enviado à SIT/CGR - dec. de procedência do débito (R-C) |

Entretanto, considerando o porte da empresa e a quantidade de processos e assuntos tratados que se referem ao período de 2017 a 2023, não há de imediato como se vislumbrar indicio de prática reincidente que possa ocasionar "a majoração das multas, bem como notificação pela Secretaria de Inspeção do Trabalho (SIT) para elaboração de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)", haja vista que se considera descumprimento reiterado três ou mais autuações sobre o mesmo tema.

Por fim, conforme prescreve o art. 626 da CLT, "Incumbe às autoridades competentes do Ministério do Trabalho, Indústria e Comercio, ou àquelas que exercer funções delegadas, a fiscalização do fiel cumprimento das normas de proteção ao trabalho", e, haja vista que o próprio ato de fiscalização não objetiva apenas a punição com a aplicação de multas e demais sanções previstas em Lei, mas o acompanhamento e aperfeiçoamento das rotinas de trabalho que vão influenciar no comportamento do empregador para evolução do tratamento dos direitos trabalhistas, corroboramos com a orientação acerca da recomendação de que a Empresa "observe o cumprimento das normas trabalhistas, a fim de evitar futuras implicações junto ao Fisco" na forma da CLT – Decreto-Lei nº 5.452/43."

- III - auxiliar na proteção das pessoas envolvidas;
- IV - preservar as provas;
- V - garantir a lisura e do sigilo das apurações;
- VI - propor eventuais alterações funcionais temporárias até o desfecho da situação, caso necessário;
- VII - realizar, com o apoio da área de comunicação da Companhia, campanhas institucionais de informação e orientação; e
- VIII - propor a revisão de estratégias organizacionais e/ou métodos gerenciais que possam configurar assédio moral

2) Capacitação:

Frequente a Terracap promove ações de capacitação para difundir temas relacionados à prevenção e combate ao Assédio Moral, Sexual e Discriminação. Anualmente, são realizadas palestras, indicação para realizar treinamentos, bem como, a elaboração e divulgação de cartilhas. No processo 00111-00000444/2022-57, é possível encontrar comprovações dessas ações.

TAC nº 21/97

A Terracap realizou o seu primeiro concurso público para provimento de vagas em 1997. Desde então, todas as contratações de empregados do quadro de provimento efetivo da Empresa foram realizadas por meio de concurso público.

Além dele já foram realizados outros 4 concursos públicos.

- 1) Concurso Público para Provimento de vagas em empregos de Nível Superior, de Nível Médio e de Nível Fundamental – aberto pelo edital nº 1 de 17 de Agosto de 2004;
- 2) Concurso Público para provimento de vagas em empregos de nível superior aberto pelo edital nº1/2009 de 6 de abril de 2009;
- 3) Concurso Público nº2/2009 para Provimento de Vagas em Empregos de Nível Superior, Médio e Fundamental Incompleto da Terracap aberto pelo edital nº 1 de 2 de Outubro de 2009;
- 4) Concurso público para provimento de vagas e formação de cadastro reserva para a Terracap aberto pelo edital nº 1 de 19 de dezembro de 2016.

Cabe informar que, em 22/02/2018, por meio de Termo de Acordo Judicial celebrado entre a Terracap e o Ministério Público do Trabalho nos autos do processo nº 2570-09.2010.5.10.0000, foi realizado o enquadramento funcional de 35 empregados, sem prévia aprovação em concurso público. Estes empregados eram originários dos convênios 051/91 e 07/92 - Terracap/Novacap.

Destaque-se que a GEPES inseriu a relação de convocados no concurso público que foi homologado em 06/11/2017 conforme consta em (116887006)."

2.4. RESTRIÇÕES JUNTO AO FISCO - CONSIDERAÇÕES

Em análise ao Relatório de Situação Fiscal emitido via e-Cac em 23 de março de 2023, identificamos que a Empresa possui pendências relativas a débitos previdenciários cujos créditos tributários foram constituídos pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) e que estão inscritos na Dívida Ativada União:

| Nº Inscrição | Código Receita | R\$ - Valor (Devedores PGFN) |
|-------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 10.4.23.000574-75 | 4224 - Contribuição INCRA | 110.541,59 |
| 10.4.23.000575-56 | 4133 - Contribuição segurados | 21.408,07 |
| 10.4.23.000576-37 | 4338 - Contribuição SEBRAE | 33.868,81 |

Identificamos que as inscrições em questão são referentes ao Processo nº 14966.000.419/2023-62 e que somadas totalizam o valor de R\$ 165.818,47.

A ausência do recolhimento das contribuições previdenciárias regularmente declaradas, quando apurada pela Receita Federal do Brasil (RFB), gera divergências que inseridas no relatório de restrições junto ao fisco da Empresa, e impede a emissão da Certidão Negativa de Débitos (CNDs).

A partir da apuração das divergências são constituídos os créditos tributários relativos aos referidos débitos, que caso não sejam quitados, são encaminhados para inscrição na Dívida Ativa da União e posteriormente para execução fiscal.

Além do mais as retenções previdenciárias realizadas sobre as remunerações dos empregados não repassadas para RFB podem configurar o crime de apropriação indébita, sendo aberto um precedente perigoso para os Administradores e prepostos.

Fundamentação legal: Lei nº 8.212/91, Decreto nº 3.048/99 e Decreto-Lei nº 2.848/40, artigo 168-A.

Penalidade: multa administrativa variável de R\$ 3.100,06 a R\$ 310.004,70, se autuado pela Receita Federal do Brasil (RFB), bem como o recolhimento majorado dos valores devidos acrescidos de juros e multa e, além de reclusão de dois a cinco anos e multa estipulada na esfera penal.

Manifestação GEPES (117560127):

"Após emissão do Relatório de Situação Fiscal (117679926), verificam-se pendências de Omissão de DCTFWeb para vários períodos. Porém, a Terracap, desde 08/2021, tem prestado suas informações previdenciárias via eSocial, conforme determinação governamental. À exceção de determinadas competências, quando não se pôde, por motivos sistêmicos, realizar o envio via eSocial, ainda assim esta Companhia gerou guias de pagamento para demonstrar a boa-fé no recolhimento dos tributos federais. Assim, as pendências apresentadas no Relatório de Situação Fiscal não condizem com a realidade. Tanto é que na Relação de Declarações (117680153), obtida no portal e-CAC, consta o histórico das declarações já apresentadas, o que inclui todos os períodos citados como omissos no relatório de Situação Fiscal. Sendo assim, esta Gerência, em conjunto com a Gerência de Tributos (GETRI), fará reunião na próxima semana para tratar do assunto, já que o envio da DCTFWeb, no portal e-CAC, é feito por aquela Gerência."

A Auditoria Independente ressaltou os seguintes documentos não apresentados:

3.1. DOCUMENTOS NÃO APRESENTADOS

Durante a realização de nossos exames não recebemos a abertura dos débitos listados na certidão do CPMR:

- 10.4.23.000574-75;
- 10.4.23.000575-56;
- 10.4.23.000576-37.

Manifestação GEPES (113062712):

"os débitos da certidão do CPMR, tratam de divergências relacionadas ao INSS e FGTS, mas que a TERRACAP vem envidando esforços para regularizar a situação."

10.2) Processo Sei nº 00111-00002824/2023-15 - Ambiente de TI referente ao exercício de 2023

2.1 - Parâmetros de senha na rede corporativa

Situação identificada:

Em análise da política de senha atualmente utilizada nos controles de acesso à rede AD, identificamos e analisamos os parâmetros de forma independente e evidenciamos a necessidade de melhorias na política de acesso, objetivando a aderência das boas práticas de segurança da informação. A seguir, destacamos alguns critérios a serem revisados referente a situação atual:

| Critérios | Recomendado | AD Terracap |
|-------------------------------|-----------------|-------------|
| Tempo máximo de vida da senha | 30, 60, 90 dias | 180 dias |
| Tempo mínimo de vida da senha | 1 dia | 0 dias |

Riscos envolvidos

Utilizar bons parâmetros de senha é um controle preventivo e reduz o risco geral de uma violação de segurança.

Recomendações da Auditoria Independente:

Deste modo, recomendamos aos responsáveis pela parametrização das senhas da rede AD que reforce a política e os parâmetros de senha adotados, conforme a seguir:

- . Configurar o tempo máximo de vida da senha para 30, 60 ou 90 dias;
- . Configurar o tempo mínimo da senha para 1 dia.

Manifestação ASINF (110007229):

"A respeito da segurança de senha, a ASINF irá proceder com a alteração no tempo máximo de vida da senha e encaminhou e-mail (112035706) para todos usuários informando sobre as mudanças de regra a partir de 01/06/2023.

*"Prezados colaboradores,
Vocês sabiam que um hacker pode "quebrar" uma senha de 8 dígitos em algumas horas? Em compensação, uma senha de 10 dígitos leva-se 5 anos para ser descoberta.
Pensando em aumentar a segurança de acesso à rede, a Assessoria de Informática mudará as regras para senhas de sistemas.
Dessa forma, até o dia 31/05/2023, todos os colaboradores devem garantir que sua senha possua os seguintes requisitos:*

No mínimo 10 caracteres

Pelo menos 1 letra maiúscula

Pelo menos 1 letra minúscula

Pelo menos 1 número

Pelo menos 1 caractere especial (ex. !@#)

Além disso, em atendimento à recomendação da auditoria independente, a senha deverá ser alterada a cada 90 dias."

2.2 - Ausência de formalização de concessão de acesso

Situação identificada:

Situação

Durante nossos trabalhos, não identificamos uma política formal de criação de usuários nos sistemas e rede para os colaboradores da Terracap. Em retorno de justificativa de casos identificados, fomos informados que não há documentação.

Riscos envolvidos

A ausência de uma aprovação formal para inclusão, alteração do acesso dos usuários nos sistemas de informação ou na rede, possibilita a criação de usuários sem a devida aprovação e acessos aos sistemas em desacordo com as necessidades do usuário, resultando em um eventual uso indevido das informações da Empresa.

A criação de usuários e concessões de acessos muitas vezes pode não corresponder ao cargo/função que o colaborador ocupa, de modo que os usuários possam vir a registrar, autorizar, executar e excluir transações indevidamente.

Recomendações da Auditoria Independente:

Recomendamos que a Terracap defina uma política de criação e controle para a inclusão e alteração de acesso de usuários, tanto para os sistemas quanto para a rede. Recomendamos que defina também a criação de um termo de concessão de acesso para os admitidos, que defina aprovadores necessários para a concessão do acesso e permita um controle sobre os acessos realizados nos sistemas, bem como manter arquivado todo o histórico dessas solicitações, e aplicar a todos os colaboradores da Empresa.

Manifestação ASINF (110007229):

"As políticas de gestão de acesso estão compreendidas no item 9. da Norma Organizacional Nº TIS 03 - Segurança da Informação/2021 (SEI 69040227). O anexo I dessa norma refere-se a termo de responsabilidade, o qual os empregados devem concordar - para acesso aos sistemas, existe um termo digital (111709867) solicitado sempre no primeiro acesso a qualquer aplicação web da Terracap. Já o anexo II do mesmo documento refere-se à lista de sistemas e respectivas áreas gestoras responsáveis pelas aprovações de acesso a sistemas. Todas as solicitações de acesso passam pela verificação dos respectivos gestores de sistemas.

Quanto ao controle dos acessos, isso é feito por meio do sistema de Gestão de Identidade e Acesso (GIA), em que é possível gerar relatório com histórico das solicitações em que houve alguma alteração de acesso."

2.3 - Ausência de metodologia formal de gerenciamento de mudanças sistêmicas

Situação identificada

Observamos que a Área de TI da Terracap possui rotinas e procedimentos para atender as demandas de gerenciamento de mudanças dos sistemas do Grupo, porém, não há uma metodologia devidamente formalizada que contemple os procedimentos realizados, para controles e testes executados.

Riscos envolvidos

A ausência de um procedimento formal de mudanças no sistema que contempla a realização de testes, a validação e a aprovação de todas as alterações, pode ocasionar mudanças não autorizadas, aumentando o risco de sistemas em desacordo com as necessidades da Terracap, a ineficácia dos controles automatizados (*application controls*), a instabilidade no ambiente de produção, bem como as distorções nas informações financeiras da Empresa.

Recomendações da Auditoria Independente:

Recomendamos a definição de um processo de administração formal que determine as exigências para realização de mudanças rotineiras e emergenciais no ambiente de produção do sistema corporativo.

Este processo deve apresentar, no mínimo, as seguintes exigências:

- . Níveis de autorização;
- . Documentações;
- . Testes, validações e aprovação de transferência para o ambiente de produção.

Considerar nesse processo todos os sistemas relevantes para a Terracap.

Implementar também um meio pelo qual seja possível analisar e avaliar se os controles de gerenciamento de mudanças estão operando, adequadamente, como relatórios de mudanças realizadas, mudanças pendentes, mudanças emergenciais, mudanças homologadas etc.

Manifestação ASINF (110007229):

"As recomendações referem-se a práticas do *Information Technology Infrastructure Library* (ITIL4) que a ASINF planeja implantar até 31/12/2023, quais sejam:

- Habilitação de mudança;
- Gestão de implantação;
- Gestão de lançamentos.

Ainda, esses processos deverão ser aplicados não apenas a mudanças de sistemas, mas para toda mudança relevante no ambiente de TIC.

Atualmente a ASINF já trabalha com processo empírico e de restrito conhecimento da unidade quanto a mudanças sistêmicas e de infraestrutura. Para apoiar esse processo utiliza-se a ferramenta ITSM GLPI (para infraestrutura) e SOS (para desenvolvimento). Contudo, entende-se que se faz necessária a formalização desse processo junto à Terracap, a fim de dar amplo conhecimento, robustez e garantir a institucionalização."

2.4. Revisão de políticas internas

Situação identificada

Em validação deste controle, após análise em documentações disponibilizadas pelos responsáveis pelo Departamento de TI da Terracap, verificamos que a política de Segurança da Informação não passou por uma revisão no período em escopo (2022), estando desatualizada no cenário atual.

Riscos envolvidos

Uma política desatualizada não reflete o cenário atual da Empresa, desta forma, a Terracap não possui respaldo para cobrar dos usuários suas obrigações relacionadas aos procedimentos descritos na política.

Recomendações da Auditoria Independente:

Recomendamos que a Terracap tenha como prática a revisão periódica de suas políticas internas. Após revisão, essa deve ser aprovada pela Alta Administração, deve ser divulgada a todo o pessoal com acesso aos recursos e a ciência da política deve ser recolhida e arquivada junto ao prontuário do funcionário.

Manifestação ASINF (110007229):

"A ASINF concorda com as recomendações. A ASINF passará, a partir de 2023, a realizar a revisão periódica das políticas e processos de TI sempre no último trimestre do ano, além das revisões sob demanda. Inclusive, está em andamento a alteração da Norma de Segurança da Informação para atendimento da Recomendação 2.1 da presente auditoria."

2.5. Implementar políticas para mapeamento de transações conflitantes

Situação identificada

Em validação do controle de segregação de funções no sistema, verificamos que a Terracap possui o controle por perfis de acesso. No entanto, identificamos a falta de um mapeamento e revisão dos riscos de negócios decorrentes de conflitos de funções e quais as atividades (transações) nos sistemas em escopo ocasionam esses riscos.

Riscos envolvidos

Sem a formalização de uma matriz de segregação de funções e uma revisão periódica dos direitos aos sistemas, um mesmo usuário pode acumular acessos conflitantes, de modo que possa registrar, autorizar e deletar transações indevidamente, resultando em impactos negativos nos riscos operacionais, financeiros, bem como perdas intangíveis relacionadas à imagem e a reputação.

Recomendações da Auditoria Independente:

Recomendamos à Terracap elaborar uma matriz de segregação de funções que defina as transações conflitantes nos sistemas de gestão corporativa. A matriz de segregação deverá ser utilizada para avaliação de eventuais alterações nos perfis de acesso e deve ser revisada periodicamente. Caso haja perfis com conflitos de segregação de função em razão de necessidades do negócio, deve-se mapear e documentar os controles compensatórios, bem como reforçar com os gestores das áreas de negócio, a necessidade de revisão periódica dos direitos e perfis de acesso dos usuários nos sistemas. Esse processo de revisão de direitos e perfis de acesso deve ser aprovado pelos key users das Áreas de Negócios e pelo gestor do processo.

Manifestação ASINF (110007229):

"O sistema de Gestão de Identidade e Acesso (GIA) já implementa perfis de acesso para os sistemas, podendo ser classificados com as seguintes funções:

- Autorização – relacionada à fase de empenho da despesa;
- Aprovação – relacionada à fase de pagamento;
- Execução – relacionada à fase de liquidação;
- Controle – relacionada à atividade de atesto;
- Contabilização – relacionada às atividades de efetivação dos registros contábeis.

Todos os perfis dos sistemas podem ser enquadrados em uma das referidas classificações.

Tendo em vista que já existe essa possibilidade de atribuição de matriz de segregação, entendemos que, no que diz respeito à parte tecnológica, de competência da ASINF, já existe os mecanismos suficientes para a definição da matriz de segregação de função. Sugere-se que a elaboração das regras que definem as transações conflitantes seja definida (se for o caso) pelos setores competentes da Controladoria Interna e, no momento oportuno, sejam encaminhadas para a área de TI para configuração em sistema.

Ressalta-se que o GIA também implementa a funcionalidade de revisão periódica dos acessos de cada sistema, o qual obriga os gestores a fazerem revisão a cada período (trimestral, semestral e anual, de acordo com a criticidade da informação gerenciada pelo sistema)."

2.6. Uso de contas de acesso genéricas

Situação identificada

Em validação do controle de contas genéricas, após recebimento de listagem dos usuários do sistema e rede corporativa, identificamos que atualmente existem algumas contas do tipo genérica logáveis cadastradas, sejam estas provenientes de serviços habilitados nos servidores e/ou funcionários e colaboradores da Terracap com acesso compartilhado. Conforme exemplos demonstrados a seguir:

Active Directory:

| Groups | UserName | Full Name | AcctDisabled | LastLogonTime |
|---------------------|---------------|-----------------|--------------|---------------|
| Usuários do domínio | Administrador | Administrador | No | Never |
| Usuários do domínio | Agenda.cojur | Agenda COJUR | No | Never |
| Usuários do domínio | Agenda.dicom | Agenda da DICOM | No | Never |
| Usuários do domínio | Agenda.dijur | Agenda DIJUR | No | Never |

Maiores detalhes estão no Anexo I - Usuários Genéricos.

Sistema:

| Código | Usuário | Login | Último acesso | Bloqueado |
|--------|---------------------------------------|--------------|---------------|-----------|
| GEINF | USUÁRIO DE SERVIÇOS SISTEMAS INTERNET | C06684124020 | 25/11/2022 | Ativo |
| GEATE | USUÁRIO DE SERVIÇOS GSO | C25404081414 | 24/01/2023 | Ativo |
| DIRAF | USUÁRIO DE SERVIÇOS GRCV2 | C59787507006 | 24/01/2023 | Ativo |
| GEINF | USUÁRIO SISTEMAS INTERNET | C77380522019 | 24/01/2023 | Ativo |

Riscos envolvidos

Esta situação pode comprometer a confidencialidade e integridade da informação, uma vez que tais contas podem vir a ser compartilhadas entre os usuários, além disso, em uma eventual troca de responsabilidade na gestão do sistema, tais contas perderiam o histórico do propósito de sua existência.

Ressaltamos ainda, que se a conta de acesso for compartilhada e utilizada indevidamente, a identificação do responsável pelo erro pode não ocorrer.

Recomendações da Auditoria Independente:

Recomendamos que a utilização de contas genéricas seja revisada e, se o uso for necessário, a ID (Identificação Única de Usuários) deve possuir um único responsável, bem como assinar um documento descrevendo o perfil de acesso, as responsabilidades da conta e o responsável pelo uso.

Manifestação ASINF (110007229):

"Informa-se que essa revisão das contas do Active Directory é feita de forma continuada na Terracap.

Contudo, a ASINF trabalhará no sentido de eliminar as contas genéricas que eventualmente ainda possam existir até 31/06/2023. Para contas que não possam ser eliminadas, serão criados mecanismos de mitigação dos riscos envolvidos, de forma a dar melhor visibilidade e rastreabilidade de uso dessas contas.

Em complemento, destaca-se que existem quatro tipos de contas genéricas:

- Conta de e-mail setorial;
- Conta de sistemas corporativos;
- Conta de utilização de serviço FTP;
- Conta de serviços internos de infraestrutura como monitoramento de recursos e atualização de sistema de gerenciamento de TI.

No que concerne às contas de e-mail setoriais, todas foram criadas para uso compartilhado por um grupo de usuários com interesses corporativos em comum, como: usuários da mesma lotação, usuários que trabalham juntos em um grupo de trabalho, etc. Dessa forma, além do Exchange (servidor de e-mails da Terracap), todas essas contas não possuem mais nenhum tipo de acesso a quaisquer outros sistemas, de forma que apenas são utilizadas para envio e recebimento de e-mails por um grupo de empregados.

Apesar dessa utilização restrita, cada conta setorial deve possuir um empregado responsável pelo seu gerenciamento, de forma que a Central de Atendimento da Terracap só está autorizada a realizar quaisquer inclusões ou exclusões após a aprovação do devido responsável.

Os outros tipos de conta dizem respeito a contas de serviço utilizadas exclusivamente pela área de TI para possibilitar a conexão de sistemas ao Banco de Dados, possibilitar o monitoramento de servidores ou possibilitar a conexão de sistemas ao Active Directory da Empresa. Dessa forma, todas essas contas, armazenadas e organizadas na OU "Serviços" do AD, possuem uso restrito pela Assessoria de Informática e estão sob sua responsabilidade."

10.3) Processo Sei nº 00111-00008348/2023-38 - Avaliação do Programa de Integridade referente ao ano de 2023

Manifestação Auditoria Independente:

"Destaca-se, ainda, que a Companhia está continuamente buscando meios para o fomento e a propagação de uma cultura ética e aderente às leis, visando a aplicação efetiva do Programa de Integridade, pautado nas melhores práticas de governança corporativa.

Diante do exposto, concluímos como adequado e tempestivo o andamento da implementação, execução e monitoramento Programa de Integridade da TERRACAP. (g.n.)."

STATUS: Em monitoramento.

10.4) Processo Sei nº 00111-00008347/2023-93 - Relatório da Auditoria Independente referente à revisão das atividades da Ouvidoria - 2023

Relatório 189 (126501679)

A Auditoria independente observou conforme abaixo:

"Após o entendimento do funcionamento do Setor de Ouvidoria da Terracap, pudemos destacar alguns pontos de atenção:

Apesar da existência de outros canais de ouvidoria, o contato telefônico pela Ouvidoria do GDF pelo número 162, no qual a gestão é realizada pela Secretaria de Economia do DF, é um dos meios que a Terracap propõe para o atendimento ao público. Assim, atentamos pelo longo tempo de espera até efetivo atendimento, revelando que há dificuldade para a utilização desse meio, haja vista que das quatro tentativas, o período mínimo para atendimento foi de 6 minutos, porém conforme informado pelo Setor de Ouvidoria, há um Processo de número SEI 00111- 00007564/2022-85 referente às medidas a serem implementadas pela CECC156/SEEC visando mitigar possíveis falhas no atendimento ao cliente/cidadão via o número 162.

Ademais, ressaltamos que foi realizada uma auditoria interna, promovida pela Audit e juntamente com a Ouvid, atuaram perante as áreas envolvidas, onde foram pactuados planos de ações que resultaram na diminuição das reclamações referentes às escrituras e permanece em desenvolvimento.

Acerca do índice de resolutividade, entendemos que os níveis de 50% e 46% (primeiro e segundo trimestres de 2023, respectivamente) de resolução de problemas encontra-se dentro do esperado, haja vista que o índice atingiu um percentual de 2,2% em relação à resposta de pesquisa de satisfação no mesmo período do ano passado. **Ademais, ressaltamos que o número índices com a satisfação da resposta, se comparado com o mesmo período do ano passado, aumentou 12%.**

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

A Ouvidoria se manifestou da seguinte forma (124258381):

Os percentuais dos indicadores são formados através das respostas dos clientes/cidadãos, após receberem a resposta do Órgão por meio do Sistema de Ouvidoria Participa/DF. No entanto, há um dificultador para chegarmos a um número fiel referente ao desempenho das Ouvidorias em geral, uma vez que, em média de cerca de apenas 20% a 30% dos requerentes respondem a pesquisa de satisfação.

Uma medida que adotamos, no intuito de conseguirmos a adesão de um maior número de clientes/cidadãos à pesquisa de satisfação, foi solicitar ao CALL CENTER contratado pela TERRACAP, para realizar o contato pós atendimento com todos que os manifestantes, para verificar se estão satisfeitos com o atendimento e resposta recebidos e solicitar, na oportunidade, que estes respondam a pesquisa de satisfação.

Observamos um aumento na participação dos requerentes, embora ainda esteja aquém do ideal para podermos medir com fidedignidade o desempenho da Ouvidoria e do Órgão como um todo. Já foram propostas outras formas de acesso a estas pesquisas de satisfação, no entanto, o Órgão central e gestor da REDE SIGO DF, a Ouvidoria-Geral do DF, ainda não definiu outras formas de acesso e mensuração de desempenho.

A) PROJETOS CRIADOS PELA OUVIDORIA DA TERRACAP PARA INCENTIVAR O TRATAMENTO ADEQUADO DAS MANIFESTAÇÕES DO CIDADÃO PELAS ÁREAS TÉCNICAS DA EMPRESA.

Com base na rotina diária desta Ouvidoria referente as tratativas junto às áreas técnicas, para posterior oferecimento de resposta ao cliente/cidadão e atendimento dos pleitos, verificou-se a necessidade de executarmos ações cujo objetivo maior é estreitar os laços entre a Ouvidoria e os demais setores da Empresa, criando uma atmosfera de colaboração, e consequentemente o fornecimento de um serviço de qualidade para a sociedade e um atendimento focado no respeito para com o próximo.

Desta forma, acredita-se que estreitando as relações, cria-se uma abertura maior para que a Ouvidoria se aproxime de toda as áreas, principalmente daquelas que são responsáveis/gestoras dos assuntos que recebem um maior número de reclamações. E com base nos alertas encaminhados pela Ouvidoria, tem a oportunidade de rever e melhorar os fluxos dos seus processos de trabalho.

AÇÃO 1) Visitas técnicas aos setores da Terracap para disseminar o papel da Ouvidoria e a importância da área técnica no processo como um todo.

OBJETIVO: Ampliar o conhecimento das áreas referente ao papel da Ouvidoria na Empresa e como que cada área técnica pode contribuir para o fornecimento de respostas de qualidade ao cidadão e dentro do prazo pactuado, criando-se assim conexões e relacionamentos produtivos entre as estruturas da organização, através de uma comunicação permanente e eficaz.

ENTREGA: O WORKSHOP (visita técnica) da Ouvidoria foi ministrado por Cecília Magalhães Camilo (Chefe da Ouvidoria), com a participação do empregado Paulo Sérgio Dias Pereira (Encarregado setorial da LGPD) que apresentou aspectos importantes referentes à LGPD.

Visando dar maior atenção aos participantes, estimulando o debate das pautas levantadas, o evento foi realizado individualmente com cada uma das Diretorias da Terracap, **totalizando 85(oitenta e cinco) participantes**, nas datas e horários definidos abaixo:

| EQUIPE DA DIRETORIA | DATA e HORÁRIO DE REALIZAÇÃO |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1. DIRETORIA JURIDICA (DIJUR) | 12/06/2023 - Horário das 09h:30 às 12h:00 |
| 2. DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS (DIRAF) | 12/06/2023 - Horário das 14h:30 às 17h:00 |
| 3. DIRETORIA DE COMERCIALIZAÇÃO (DICOM) | 13/06/2023 - Horário das 09h:30 às 12h:00 |
| 4. DIRETORIA TÉCNICA (DITEC) | 13/06/2023 - Horário das 14h:30 às 17h:00 |
| 5. DIRETORIA DE REGULARIZAÇÃO SOCIAL E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO (DIRES) | 15/06/2023 - Horário das 14h:30 às 17h:00 |
| 6. DIRETORIA DE NOVOS NEGÓCIOS (DINEG) | 16/06/2023 - Horário das 09h:30 às 12h:00 |

AÇÃO 2) Ministrar uma palestra destinada aos empregados designados como PONTOS FOCAIS DE OUVIDORIA nas unidades técnicas, para abordar a importância da "Qualidade da resposta ao cidadão"

OBJETIVO: Preparar os empregados das áreas técnicas para quando do encaminhamento de respostas à Ouvidoria, que seja utilizada a linguagem simples e que esclareça de forma satisfatória os questionamentos e anseios feitos pelo cliente/cidadão

ENTREGA: No dia 26/09/2023 no auditório da Terracap, realizamos a oficina direcionada aos pontos focais de Ouvidoria (Titulares e Suplentes), designados por meio da Portaria nº 080/2023- PRESI (Processo SEI nº 00111-00006022/2021-12). O evento contou com a participação de 38 (trinta e oito) empregados (Pontos Focais), onde foi amplamente discutida questões que contribuem para o oferecimento de uma resposta com mais qualidade ao cliente/cidadão.

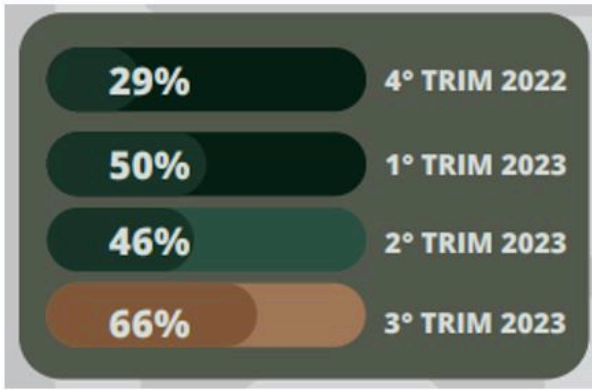
B) Mesmo diante da dificuldade de toda a REDE SIGO em fazer com que 100% dos clientes respondam a pesquisa de satisfação, no 3º trimestre de 2023 superamos em índices atingidos em trimestres anteriores, vide números abaixo:

b.1) ÍNDICE DE RESOLUTIVIDADE:

Este índice mede o **desempenho do ÓRGÃO** quanto a resolução dos pedidos.

Este índice reflete o resultado dos serviços oferecidos pela Empresa, uma vez que após a área técnica oferecer resposta, o cliente/cidadão avalia no Sistema se aquela resposta atendeu ou não ao seu pleito, informando se a questão foi resolvida ou não resolvida, para os registros de denúncias, reclamações e solicitações.

No 3º trimestre de 2023 **superamos em 46,67%** o índice atingido no mesmo período do ano passado e superamos também os índices alcançados nos demais trimestres de 2023.



b.2) ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DA RESPOSTA:

No 3º trimestre/2023 atingimos o marco de 83% de satisfação com a resposta, superando em 38% o resultado obtido no mesmo período do ano passado.

Acredita-se que tal feito deve-se ao fato de aprimorarmos o nosso texto resposta, deixando mais claro todas as ações adotadas pela Ouvidoria no intuito de melhor atender ao pleito do cliente/cidadão, bem como em decorrência de ações de conscientização promovidas pela Ouvidoria da Terracap junto as áreas técnicas da Empresa e a **utilização da LINGUAGEM SIMPLES** na formulação das respostas



STATUS: Monitoramento em **03/2024**.

10.5) Processo Sei nº 00111-00010871/2023-24 - Práticas Contábeis, referente ao ano de 2023

2.1 - Parâmetros de senha na rede corporativa

2. AVALIAÇÃO DAS PRÁTICAS CONTÁBEIS

"Em atendimento ao item nº 5 do Termo de Referência, no Capítulo nº 2 do relatório de práticas contábeis, abordamos as normas contábeis de maior relevância e nossa avaliação quanto ao cumprimento e transgressão em variados níveis de prática contábil.

A elaboração das demonstrações da Terracap **está de acordo com as práticas e normas contábeis adotadas, aplicáveis à Terracap, requer da Administração o uso de julgamento para determinar os valores estimados a serem registrados, no caso de ativos e passivos sujeitos a estimativas, tais como: Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD), ativo fiscal diferido, benefícios pós-emprego, provisões para contingências judiciais, dentre outros.**" (g.n.)

2.1. PROVISÃO PARA PERDAS JUDICIAIS

"Em nossas análises, após o levantamento das atualizações no sistema HOPE, bem como liquidação dos processos e análise das justificativas das baixas dos 10 processos, **constatamos variações significativas dos valores provisionados versus o que efetivamente ocorreu. Contudo, haja vista que identificamos uma divergência significativa entre o valor provisionado e o efetivamente pago, devido a Terracap só atualizar os processos nos meses de maio e novembro, entendemos que a Terracap deve avaliar a possibilidade de realizar uma análise dos processos que estão classificados como "parados" trimestralmente, bem como avaliar as classificações de risco dos processos, pois conforme demonstrado acima, identificamos uma divergência significativa devido à ausência de atualização tempestiva da fase do cumprimento da sentença. Após um levantamento juntamente com o jurídico da Terracap, identificamos que o percentual de processos pendentes de atualizações representa 58% do total de processos, sendo 303 processos com o contingenciamento vencido (+de 6 meses da última ACF ou data provável de desembolso vencida), do total de 520 ações ativas, gerando uma provisão contingencial não refletida nos processos, o que pode impactar no balanço patrimonial e demonstração do resultado do exercício.**"(g.n.)

STATUS: Nas áreas para manifestação até **22/01/2024**.

10.6) Processo Sei nº 00111-00010872/2023-79 - Contingências e Rubricas, referente ao ano de 2023

2. ANÁLISE CONTINGENCIAL

2.1. ANÁLISE CONTINGENCIAL

"De posse do relatório analítico de contingências em 30 de setembro de 2023, realizamos um comparativo com o relatório de 31 de dezembro de 2022, para análise das principais variações, bem como identificar as mudanças na classificação do risco, alterações no valor provisionado, novos processos e quantos não sofreram variações no período. Ademais, como forma de abranger nossas análises solicitamos uma relação das 20 maiores ações judiciais da Terracap.

Foi disponibilizada pelo jurídico as justificativas feitas pelos respectivos advogados quando da atualização do contingenciamento. Diante disso, foram disponibilizados: Relatório de Despesas Judiciais e Relatório de Processos, extraídos do sistema HOPE, no qual identificamos a evolução do processo no

período, bem como o valor desembolsado.

Ademais, realizamos uma análise das 10 maiores ações encerradas após o exercício de 2022 para que fossem disponibilizadas as liquidações. Diante disso, nos foram apresentadas nove certidões de trânsito em julgado arquivadas no sistema HOPE, onde foi justificado que ao serem arquivadas, elas automaticamente deixam de compor os relatórios de ações contingenciáveis. A décima ação de número 0700817- 02-2020.8.07.0018 não foi arquivada, porém teve seu contingenciamento alterado para Não Contingenciável, em 26 de janeiro de 2023, com a seguinte justificativa do advogado Sr. Vinicius de Moura Xavier: Processo com decisão favorável transitada em julgado. Não houve o arquivamento no HOPE ainda em razão do aguardo sobre pedido de arquivamento judicial. Ao ser marcada como "Não contingenciável" a ação também é automaticamente removida dos relatórios de contingenciamento.

A seguir, a relação das 10 maiores ações encerradas em 2023, bem como a justificativa do encerramento e a variação entre o valor provisionado e o efetivamente desembolsado (quando aplicável):

| Status | Num. Processo | Valor Estimado | Resultado do processo | Variação R\$ | Variação % | Levantamento de informações bem como valor de liquidação conforme sistema |
|---------------|---------------------------|----------------|-----------------------|--------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 50% Possível | 2011.01.1.040459-7 | 10.000.000 | - | 10.000.000 | 100% | Ação de Indenização por Desapropriação Indireta n.º 2011.01.1.040459-7 (CNU 0011938-37.2011.8.07.0001). Decisão transitada em julgado pela procedência da demanda, subordinando a apuração do débito a procedimento de liquidação de sentença. O valor de R\$ 10.000.000,00 apontado para contingenciamento com grau de risco 50% - Possível teve como base o valor atribuído à causa no procedimento de liquidação de sentença n.º 0712776-72.2017.8.07.0018. O processo deste item foi arquivado no Sistema HOPE pelo fato os autos n.º 2011.01.1.040459-7 (CNU 0011938-37.2011.8.07.0001) terem sido definitivamente arquivados no Poder Judiciário, prosseguindo a apuração do débito nos autos n.º 0712776-72.2017.8.07.0018, devidamente cadastrado no Sistema HOPE. |
| 25% Remoto | 2014.01.1.141727-6 | 10.000.000 | - | 10.000.000 | 100% | Ação Civil Pública n.º 2014.01.1.141727-6 (CNU 0034859-31.2014.8.07.0018). Decisão transitada em julgado sem condenação da Terracap a pagamento de obrigação pecuniária. Valor de R\$ 10.000.000,00 de contingenciamento, com grau de risco 25% - Remoto, estimado com base no pedido constante da petição inicial. Alterado o contingenciamento para "não se aplica", considerando a inexistência de risco de a Terracap ter de fazer qualquer dispêndio em relação a referido processo, já arquivado no Sistema HOPE e no Poder Judiciário. |
| 0% Remoto | 0700817-02-2020.8.07.0018 | 12.193.392 | - | 12.193.392 | 100% | Embargos de Terceiro apresentados pelo "Empreendedor" do Ville de Montagne requerendo parte do montante que a TERRACAP recebeu com a Venda Direta, mais montante líquido a ser calculado posteriormente diante de suposta superposição de matrículas no valor apontado de R\$ 12.193.392,00. A tese não possuía qualquer substrato fático, razão pela qual foi inicialmente apontado o contingenciamento de 25%, reduzido para 0% após a prolação de decisões favoráveis. Por fim, com o trânsito em julgado, modificou-se para "não se aplica" até o arquivamento definitivo. Foi arquivado definitivamente no HOPE após o arquivamento judicial definitivo. |
| 75% Provável | 2016.01.1.086570-3 | 14.472.887 | 17.609.135 | (3.136.248) | (22)% | Acordo celebrado (111619644) envolvendo 3 (três) processos judiciais em que ajustado o pagamento total de R\$ 17.609.135,47, mediante expedição de Certidão de Crédito em relação aos valores devidos e retorno de imóveis em favor da Companhia. |
| 100% Provável | 2016.01.1.109508-5 | 20.000.000 | 49.261.719 | (29.261.719) | (146)% | Acordo celebrado (77543021) em que ajustado o pagamento de: - R\$ 49.261.719,18 (principal), o qual contempla R\$ 25.191.000,00 a título de pagamento parcial em virtude de manutenção do imóvel objeto da lide, conforme preço de mercado, mais R\$ 14.264.848,39, mediante transferência bancária ao interessado, acrescido de valor residual de R\$ 9.805870,79 a ser quitado até 14/01/2022, devidamente atualizado, mediante transferência bancária; - Metade dos honorários periciais (R\$ 28.380,00), a ser pago até 14/01/2022; - Honorários advocatícios sucumbenciais; - Despacho COJUR (77542708) informa valores devidos e respectiva autorização de pagamento; - Despachos CESUT (77943156, 78701857, 83744148, 84017910 e 86769447) traz composição de todos os valores pagos e atualizações efetivas. |
| 0% Remoto | 0713189-85-2017.8.07.0018 | 30.521.207 | - | 30.521.207 | 100% | Processo envolvendo Evolução Imobiliária LTDA X TERRACAP na qual se pretendia rescindir (ou anular), sob alegada ausência de infraestrutura no local, o contrato de compra e venda da projeção "G", da Superquadra Noroeste 103, Setor de Habitações Coletivas Noroeste (SHCNW), adquirido da recorrida por meio de licitação e receber o montante inicialmente contingenciado. TERRACAP sagrou-se vitoriosa, pois a pretensão particular restou indeferida nas instâncias ordinárias. Ao fim, houve desistência do recurso pela parte contrária. Processo arquivado definitivamente após o seu trânsito em julgado e arquivamento no sistema HOPE. Situação do feito informada no SEI n.º 00111-00003422/2021-86. |
| 75% Provável | 0705054-16-2019.8.07.0018 | 36.771.669 | 38.847.943 | (2.076.273) | (6)% | Acordo celebrado (94317939) em que ajustado o pagamento de: - R\$ 38.847.942,51 (principal), em 10 (dez) parcelas mensais e sucessivas, a serem atualizadas pelo IGPM, mediante transferência bancária ao interessado; - R\$ 39.130,00 (restituição de honorários periciais), atualizados pelo IGPM, mediante transferência bancária ao interessado; - 10% de honorários advocatícios sucumbenciais, em 2 (duas) parcelas mensais e sucessivas, atualizadas pelo IGPM, mediante transferência bancária ao escritório de adv.; - Despacho GEFIN (116578336) anota dispêndio total (R\$ 39.564.559,70), devido ao critério de atualização das parcelas acordadas. |
| 50% Possível | 1014802-73-2018.4.01.3400 | 43.000.000 | - | 43.000.000 | 100% | Mandado de Segurança n.º 1014802-73-2018.4.01.3400, cujo objeto visava afastar a incidência de tributos federais. Os contingenciamentos analisados entre 26/11/2019 a 06/01/2023 estavam equivocados, pois não se aplica contingenciamento em sede de mandado de segurança, pois não haver condenação em face da Terracap. A análise do contingenciamento foi corrigida em 16/01/2023. |
| 25% Remoto | 2010.01.1.207529-2 | 100.000.000 | - | 100.000.000 | 100% | Processo de desapropriação indireta. Este causídico assumiu o feito em 14/06/2021, após o trânsito em julgado da demanda, ocorrido em 10/05/2021. Pelo que se extrai do sistema HOPE, o feito recebeu o percentual de 50% do contingenciamento inicial e, depois da sentença favorável, reduziu-se para 25%. Por fim, quando do arquivamento, alterou-se para "não se aplica" diante do trânsito em julgado favorável. Feito arquivado no sistema HOPE. |
| 25% Remoto | 2014.01.1.100453-5 | 500.000.000 | - | 500.000.000 | 100% | Ação Popular. Segundo a decisão interlocutória de fl. 247, a Ação Popular tem como objeto restritamente a análise da nulidade dos atos administrativos e da eventual reparação do dano ao erário decorrentes da suposta disposição de área pública sem licitação para particulares. A TERRACAP, em contestação, postulou seu ingresso no polo ativo junto com o autor popular e a reparação, caso deferida, deverá ingressar em seus cofres. O valor de possível dispêndio se referia aos 10% de honorários. Não obstante, o valor de R\$ 500.000.000,00 e a majoração para "25% remoto" decorreram diante de o Juízo da VMA poder, eventualmente, entender que a TERRACAP seria corresponsável por ser proprietária tabular da área e por se tratar de dano ambiental. Por fim, os autos foram arquivados após o trânsito em julgado no qual somente restou proferido julgamento em 1ª e 2ª instâncias para anular as licenças ambientais sem condenação para a TERRACAP. |

Em nossas análises, após o levantamento das atualizações no sistema HOPE, bem como liquidação dos processos e análise das justificativas das baixas dos 10 processos, constatamos variações significativas dos valores provisionados versus o que efetivamente ocorreu. Contudo, haja vista que identificamos uma divergência significativa entre o valor provisionado e o efetivamente pago, devido a Terracap só atualizar os processos nos meses de maio e novembro, entendemos que a Terracap deve avaliar a possibilidade de realizar uma análise dos processos que estão classificados como "parados" trimestralmente, bem como avaliar as classificações de risco dos processos, pois conforme demonstrado acima, identificamos uma divergência significativa devido à ausência de atualização tempestiva da fase do cumprimento da sentença. Após um levantamento juntamente com o jurídico da Terracap, identificamos que o percentual de processos pendentes de atualizações representa 58% do total de processos, sendo 303 processos com o contingenciamento vencido (+de 6 meses da última ACF ou data provável de desembolso vencida), do total de 520 ações ativas, gerando uma provisão contingencial não refletida nos processos, o que pode impactar no balanço patrimonial e demonstração do resultado do exercício." (G.N.)

STATUS: Nas áreas para manifestação até 31/01/2024.

11.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 2023, 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 2023.

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.

Por fim, conclui-se por 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 31/01/2024, às 16:03, 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=130533937)
verificador= **130533937** código CRC= **B920AD62**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

33421819

00111-00000008/2024-40

Doc. SEI/GDF 130533937