

**RELATÓRIO – ANÁLISE DA PRESTAÇÃO DE CONTAS
EXERCÍCIO - 2024
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP
AUDITORIA INTERNA**

O presente relatório objetiva desenvolver e consolidar informações para subsidiar a avaliação da Prestação de Contas Anual de 2024. Nesse sentido, o presente documento é parte integrante da Prestação de Contas Anual - PCA do exercício de 2024, objeto do presente processo, e visa atender, no que pertence à responsabilidade desta AUDIT, o disposto na Resolução nº 296/2016 e na Instrução Normativa nº 02/2016, ambas editadas pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal – TCDF.

A análise da prestação de contas referente ao exercício de 2024 considerou a força de trabalho, o orçamento (custeio e investimento) de 2024, as diretrizes estratégicas propostas pela Direção da Terracap, os riscos associados às áreas de interesse e o histórico de problemas levantados pelos órgãos de controle, além disso, a relevância e criticidade de alguns pontos, levando em consideração o grau de eficiência dos controles internos da empresa, além dos temas abordados por essa Auditoria Interna e pela Auditoria Independente, conforme a seguir.

1- AUDITORIAS OPERACIONAIS REALIZADAS PELA AUDITORIA INTERNA

O Plano Anual de Auditoria Interna - PAINT 2024, além de todo monitoramento das auditorias realizadas pelos órgãos de controle externo, e das atividades da auditoria independente, previu a realização de auditorias internas operacionais, todas com criticidades e relevâncias altas para a empresa, no período compreendido de maio a dezembro de 2024.

Os assuntos abordados foram:

1.1 . Processo Sei nº 00111-00002290/2024-08 - Auditoria Operacional - para análise dos controles primários no que se refere à folha de pagamento

DESENVOLVIMENTO – ACOMPANHAMENTO DAS PROVIDÊNCIAS:

Realizada a auditoria operacional envolvendo a análise dos controles primários referentes à folha de pagamento no âmbito da TERRACAP.

concluiu conclui-se pela necessidade de aprimoramento das rotinas de controle associadas à gestão, operacionalização e processamento da folha de pagamento, perpassando as questões trabalhistas, previdenciárias e fiscais desta Empresa. Faz-se necessário o estabelecimento inequívoco das atribuições e competências específicas de cada Diretoria e de cada Gerência, visando a mitigação de obscuridades na definição dos proprietários dos riscos na cadeia por ora analisada. O cenário diagnosticado, no que diz respeito aos controles primários, permite, desde que atendidas as recomendações elencadas no tópico 06 (seis) do presente relatório, que as unidades orgânicas da TERRACAP implementem novas rotinas e ações específicas voltadas à temática trabalhista tendentes a garantir a desejável instrução processual. Assim, considerando as justificativas apresentadas até o momento e visando o contínuo aperfeiçoamento dos

controles primários na gestão da folha de pagamento no âmbito da TERRACAP, ratifica-se as seguintes recomendações:

R.1 - Verificar e avaliar a base de dados cadastral e funcional dos empregados, visando a unificação, atualização, complementação e, eventual, correção de inconsistências, relacionadas à folha de pagamento sob a alçada da TERRACAP, considerando a migração de sistemas, entre outras questões operacionais - customização e parametrização de funcionalidades; **R.2** - Verificar e avaliar os apontamentos pretéritos da auditoria independente, bem como dos Órgãos de Controle Externo, acerca de inconsistências de cobranças, penalidades, baixas financeiras, saldos devedores e, sobretudo, inconformidades fiscais relacionadas à folha de pagamento sob a alçada da TERRACAP; **R.3** - Aperfeiçoar a gestão das fases de operacionalização e processamento da folha de pagamento da Empresa, através de sistemas automatizados, integrados e customizados, em detrimento de controles manuais, verificando a possibilidade de criação de funcionalidades nos sistemas corporativos em utilização; **R.4** - Acompanhar a otimização, integração e operacionalização dos sistemas corporativos em utilização, a fim de parametrizar as etapas relacionadas à gestão da folha de pagamento, visando mitigar obscuridades; **R.5** - Avaliar a possibilidade de utilizar os sistemas existentes de forma residual após a finalização da migração de dados, a fim de garantir a cronologia dos registros históricos associados à folha pagamento da Empresa - memória financeira; À Presidência - **PRESI**, Diretoria Jurídica – **DIJUR**, Diretoria de Administração e Finanças – **DIRAF**; **R.6** - Avaliar de forma sistêmica as rotinas associadas ao gerenciamento da folha de pagamento, verificando a conveniência e oportunidade de manter, atualizar ou alterar etapas de controle primário realizadas nos processos, no âmbito de sua Diretoria; **R.7** - Testar periodicamente a integridade dos registros trabalhistas, bem como dos atos administrativos relacionados ao gerenciamento da folha de pagamento, no âmbito de sua Diretoria; **R.8** - Ajustar os fluxos de trabalho para os usuários das informações e estabelecimento de rotinas integradas entre os atores envolvidos, a fim de parametrizar o efetivo intercâmbio de informações no âmbito das Diretorias desta Empresa, visando obter a desejável gestão da folha de pagamento; **R.9** - Elaborar relatórios complementares voltados à gestão da folha de pagamento no âmbito de sua Diretoria, tendentes à mitigação de erros, pendências e eventuais distorções nas demonstrações contábeis, reportando acerca de gargalos e lacunas administrativas que careçam de normatização, para conhecimento e providências da Alta Gestão – gestão participativa; **R.10** - Atualizar periodicamente os normativos internos que regulamentam e definem as competências específicas para o controle e a gestão da folha de pagamento da Empresa, considerando, ainda, as constantes alterações da legislação associada à área trabalhista e de pessoal; **R.11** - Promover cursos e capacitações/treinamentos periódicos para os responsáveis pela operacionalização da folha de pagamento, visando mitigar erros e omissões; **R.12** - Atualizar o mapeamento dos processos que envolvem a rotina de gestão fiscal aplicada à folha de pagamento da TERRACAP; **R.13** - Estabelecer políticas de cobranças administrativas e judiciais para a gestão da folha de pagamento; **R.14** - Atualizar a cadastro do corpo funcional da Empresa, a fim de garantir a confiabilidade dos registros que suportam toda a operação de processamento da folha de pagamento da TERRACAP; **R.15** - Aperfeiçoar a comunicação dos departamentos jurídico, contábil, financeiro, tributário e de pessoal, no que tange ao processamento e operacionalização da folha de pagamento da TERRACAP; **R.16** – Estabelecer de forma inequívoca as atribuições e competências específicas de cada Diretoria, Gerência e Núcleo, de forma a mitigar obscuridades no que tange à definição dos proprietários dos riscos de cada etapa do processamento e operacionalização da folha de pagamento.

STATUS: Em monitoramento - **05/2025**.

1.2 - Processo Sei nº 00111-00002291/2024-44 – Auditoria Operacional – para análise dos controles primários no que se refere à Governança de TI

DESENVOLVIMENTO – ACOMPANHAMENTO DAS PROVIDÊNCIAS:

A questão abordada por ocasião deste trabalho é referente as rotinas e processos existentes, bem como os planos de para a execução da Governança de TI, incluindo as ferramentas e rotinas referentes à Cibersegurança e implementação do Benner, no âmbito da TERRACAP.

Concluiu-se que os controles primários na Governança de TI está em plena execução, com planejamento e ferramentas compatíveis, para médio e longo prazo, com tudo há possibilidades de melhorias, conforme o teor do presente relatório e, desde que atendidas as recomendações elencadas no

item VII - RECOMENDAÇÕES, recomendando ainda, que as unidades orgânicas da TERRACAP implementem medidas tendentes a garantir a desejável missão definida, corroborando para melhoria da eficiência e eficácia dos trabalhos e com prioridade no monitoramento permanente até o atingimento de todas as frentes em desenvolvimento, desde que atendidas as recomendações abaixo:

R.1 - Recomendar à PRESI e COINT/COTIN que estude possibilidade de incremento na infraestrutura de TI, incluindo redes, armazenamento, internet, computadores e sistemas operacionais (modernização); **R.2 - Recomendar à COINT/COTIN** que promova o reforço seja de ações, prevenções, ferramentas que mitiguem a ocorrência de indisponibilidades nos sistemas da Companhia, visando não atingir a rotina diária da empresa e fortalecendo a *cybersegurança*; **R.3 - Recomendar à DIRAF/GEPES e COINT/COTIN** que em conjunto confeccionem um plano de capacitação para o exercício de 2025, visando capacitar e atualizar a equipe de TI, com foco principal em Construção de Modelo de Governança de TIC, e posteriormente de modo continuado, visando a reciclagem periódica que a tecnologia sofre; **R.4 - Recomendar à COINT/COTIN** que confeccione um plano de ação com o objetivo de mitigar a dependência externa técnica especializada em infraestrutura de tecnologia, consequentemente a robustez da equipe interna; **R.5 - Recomendar à COINT/COTIN e Comitê de Tecnologia e Segurança da Informação** que promovam estudo visando fortalecer e atualizar os normativos para executar a Governança de TI, com celeridade; **R.6 - Recomendar à COINT/COTIN e Comitê de Tecnologia e Segurança da Informação** que promovam a reanálise e atualização do Plano Diretor de Tecnologia da Informação - PDTI, em tempos programados, visando especialmente readequar as prioridades dos projetos que envolvam diretamente a atividade principal da empresa, como por exemplo o sistema GAI, HOPE e a possibilidade de integração, etc; **R.7 - Recomendar à COINT/DIGER e COINT/COTIN**, que exerçam esforços para um monitoramento permanente com data programada para os riscos, em especial os que possuem grau "alto" e crítico", visando a minimização dos graus de riscos e com entregas pactuadas reais e comunicação a esta AUDIT trimestralmente; **R.8 - Recomendar à COINT e COINT/COTIN**, que designem uma comissão integrada para acompanhamento do Convênio nº 170/2023 - com a FAPEU, com a participação de no mínimo 5 executores oficiais da área de TI e um gestor, visando o acompanhamento, fiscalização e validação das inúmeras entregas previstas; **R.9 - Recomendar à COINT/COTIN**, que envide esforços visando o atendimento integral das recomendações apresentadas pela Auditoria Independente, nos anos de 2023 (2.2. Ausência de formalização de concessão de acesso, 2.3. Ausência de metodologia formal de gerenciamento de mudanças sistêmicas, 2.4. Revisão de políticas internas, 2.5. Implementar políticas para mapeamento de transações conflitantes) e 2024 (2.2 - Ausência de formalização de usuários administradores genéricos e 2.3 - Ausência de um plano de contingência), conforme processos Sei nºs 00111-00002824/2023-15 e 00111-00006247/2024-11, respectivamente; **R.10 - Recomendar à AUDIT** que inclua em seu portfólio de monitoramento permanente a presente auditoria até que o sistema Benner seja totalmente implementado, todas as entregas previstas no Convênio nº 170/2023 seja finalizado e o mapeamento de riscos seja mitigado em pelo menos 80%.

STATUS: Em monitoramento - **05/2025**.

1.3 - Processo nº 00111-00002293/2024-33 - Auditoria Operacional – para análise dos controles primários no que se refere à Gestão de Tributos

DESENVOLVIMENTO – ACOMPANHAMENTO DAS PROVIDÊNCIAS:

A auditoria concentrou-se na verificação das rotinas e processos existentes para a apuração dos tributos, bem como sua aderência as leis e regulamentos fiscais aplicáveis à atividade econômica exercida pela Companhia; no cumprimento das obrigações tributárias principais e acessórias, incluindo a precisão e tempestividade das declarações fiscais, na identificação dos o cumprimento das obrigações tributárias principais e acessórias, incluindo a precisão e tempestividade das declarações fiscais, entre outras rotinas.

Concluiu-se que que para garantir a conformidade fiscal, faz-se necessário a readequação de metodologias e processos de trabalho, assim como a implementação de melhorias de controles internos nas unidades responsáveis pelo desenvolvimento das atividades tributárias da TERRACAP, com as seguintes recomendações:

R.1 - Aperfeiçoamento dos controles internos - (À DIRAF, GECOT e GETRI): Reforçar os controles internos para monitoramento e cumprimento dos prazos das obrigações tributárias e fiscais; **R.2 - Realizar a entrega tempestiva de obrigações fiscais acessórias - (À GECOT e GETRI):** Desenvolver uma rotina que estabeleça uma agenda tributária em relação as entrega de obrigações tributárias ao fisco, com a emissão de alerta ou aviso ao responsável quanto ao prazo fatal para a transmissão; **R.3 - Necessidade de aprovação de regulamentação interna quanto aos procedimentos envolvendo a gestão de tributos imobiliários - (À DIRAF e GETRI):** A regulamentação interna de matérias tributárias é muito importante para garantir a padronização de procedimentos adotados para a apuração dos tributos imobiliários, evitando a discricionariedade de decisões que devem observar estritamente os preceitos legais aplicáveis; **R.4 - Capacitação da equipe (À GECOT e GETRI):** Promover treinamentos contínuos para a equipe responsável pela apuração e gestão dos tributos, visando minimizar erros de cálculo e apuração; **R.5 - Implementação de ferramentas tecnológicas - (À GECOT e GETRI):** Considerar a adoção de softwares específicos para gestão fiscal e tributária, garantindo a automatização e precisão nas apurações; **R.6 - Contratação de empresa de consultoria na área tributária e fiscal - (À GECOT e GETRI):** Avaliar sobre a necessidade de contratação de consultoria especializada em matérias tributárias e fiscais, especialmente considerando a diversidade, complexidade e peculiaridade das transações comerciais imobiliárias prospectadas pela Companhia, bem como em razão das inúmeras atualizações da legislação tributária em face da recente aprovação, regulamentação e implementação da Reforma Tributária (EC nº 132/2023); **R.7 - Monitoramento e estabelecimento de rotina periódica para a atualização e controle contábil dos saldos de tributos que se encontram com sua exigibilidade de crédito suspensa por decisão judicial - (À GECOT e GETRI):** Realizar o controle contábil e a atualização periódica desses valores, uma vez que ainda persiste a discussão judicial quanto a sua exigibilidade. Além disso, o fisco tem cobrado dados dessa natureza por meio de obrigação fiscais acessórias, tais como a Declaração de Incentivos, Renúncias, Benefícios e Imunidades de Natureza Tributária - DIRB, considerando tributos administrados pela Receita Federal do Brasil - RFB, por exemplo; **R.8 - Revisão do processo de retenção de tributos - (À GETRI):** Adotar mecanismos que possibilite a revisão interna das indicações tributárias na fonte, observando todos procedimentos de retenção do ISS sobre serviços contratados, revisitando periodicamente a legislação aplicável ao processo de retenção de outros tributos (IRRF, PIS-COFINS-CSLL e INSS), para evitar contingências; **R.9 - Reforçar a estrutura das unidades que exercem atividade tributária - (À DIRAF, GECOT e GETRI):** Considerar a necessidade de promover a reestruturação das unidades orgânicas que realizam a apuração dos tributos e das obrigações fiscais da Companhia; **R.10 - Desenvolvimento de estudos e mecanismos de planejamento tributário, visando a identificação e aproveitamento de créditos fiscais - (À GECOT e GETRI):** Realizar uma análise detalhada do processo de apuração e recolhimento dos tributos a fim de identificar a possibilidade de constituição de créditos fiscais para maximizar o aproveitamento destes tributos e assim pleitear junto ao fisco eventuais restituições e/ou compensações tributárias; **R.11 - Promover uma avaliação de riscos relativa aos tributos que se encontram com exigibilidade de crédito suspensa (À COINT, COJUR, GECOT e GETRI):** Mapear os riscos decorrentes dos saldos tributários de IRPJ e ITR que se encontram suspensos em razão de decisões judiciais; **R.12 - Elaborar relatório de gestão de riscos que aborde os principais efeitos tributários e fiscais na TERRACAP em razão da Reforma Tributária (EC 132/2023) e sua regulamentação (À COINT, COJUR, GECOT e GETRI):** Desenvolver estudo para identificar as principais alterações da legislação tributária que irão refletir na gestão de tributos da TERRACAP, mapeando os principais riscos e fragilidades que a Companhia eventualmente possa apresentar para se adaptar e cumprir as novas normas aprovadas a partir da EC 132/2023 e sua regulamentação; **R.13 - Promover o devido saneamento das pendências fiscais da Companhia, visando obter certidões negativas de débitos (À DIRAF, GECOT e GETRI):** É importante que sejam definidas estratégias para solucionar este problema histórico da Empresa e assim adotados procedimentos que viabilizem a regularidade fiscal da Companhia.

STATUS: Em monitoramento - 05/2024.

1.4 - Processo nº 00111-00002294/2024-88 - Auditoria Operacional – para análise dos controles primários no que se refere à Gestão de processos judiciais

DESENVOLVIMENTO – ACOMPANHAMENTO DAS PROVIDÊNCIAS:

A auditoria concentrou-se na verificação da sistemática e a conformidade da alimentação, operação, arquivo, atualização dos dados, controle, prazos estabelecidos e distribuição de processos para o corpo jurídico da Terracap, identificação dos procedimentos e rotinas básicas do processo de trabalho de cadastro dos processos jurídicos, considerando as unidades responsáveis envolvidas e os possíveis impactos nos relatórios financeiros e contábeis, verificação dos procedimentos e rotinas básicas do processo de trabalho de cadastro dos processos jurídicos, considerando as unidades responsáveis envolvidas e os possíveis impactos nos relatórios financeiros e contábeis entre outros.

concluiu-se que a alimentação, distribuição de processos, acompanhamento de prazos, fluxos e rotinas, mapeamentos, normas internas, gestão sobre os perfis de acesso dos usuários 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 processos judiciais em que está envolvida. Portanto, levando em consideração as justificativas apresentadas e visando a melhoria da gestão dos processos judiciais, fluxos, mapeamentos, normativos, dentre outros, desde que atendidas as recomendações:

R.1 - Recomendar à DIJUR/COJUR que promovam ações junto às unidades responsáveis, visando a implantação de rotina de identificação, detalhamento das atividades críticas de cada unidade e comunicação contínua e dinâmica de novos riscos relacionados às ações judiciais com o intuito de não haver prejuízo de riscos/causas/consequências/tratamento e avaliação de severidade que não possam ser mapeados tempestivamente pela **COINT/DIGER**; **R.2 - Recomendar à DIJUR/COJUR** a implantação de rotina de análises comparativas dos acervos dos advogados que podem ser utilizadas para eventuais balanceamentos a respeito da distribuição dos processos judiciais para as unidades temáticas como um todo, visando a otimização e êxito dos resultados; **R.3 - Recomendar à DIJUR/COJUR** que analise e promova a atualização da Norma Organizacional JUR 01 – Gestão de Pastas, pois a que está em vigor não retrata a representação dos fluxos e procedimentos atuais, bem como a análise das propostas de instruções normativas da **SEACO**, pois conforme manifestação expressa, tais instruções disciplinam as atividades críticas da unidade de apoio. Recomenda-se ainda a análise, confecção e aprovação de uma norma organizacional que trate sobre as publicações no sistema Hope e Emissão de Nada Consta; **R.4 - Recomendar à DIJUR/COJUR e COINT/COTIN** para que verifiquem a possibilidade de melhorias no sistema Hope e Terrageo para que possa ser realizado o filtro, mapeamento de forma direta e variável única para ações judiciais que envolvam os imóveis rurais da empresa; **R.5 - Recomendar à DIJUR/COJUR** que analise a situação atual e divulgue definitivamente a nova redação da Norma Organizacional JUR 02, aprovada pela Decisão 274/2024 (137892318), considerando que até a presente data consta apenas a minuta da mesma no processo SEI (00111-00003132/2020-33), ID (142731063); **R.6 - Recomendar à COINT/COTIN** que verifique a possibilidade de validação do campo “valores a serem contingenciados”, pois atualmente o sistema Hope permite a inserção de qualquer valor no campo específico, inclusive nenhum valor. Recomenda-se ainda a revisão dos perfis de usuários do sistema Hope, com acesso ao campo “valores a serem contingenciados”, e outros campos de acesso exclusivo de advogados, de forma a evitar a possibilidade de inserção de dados inverídicos. Recomenda-se ainda que se verifique a possibilidade de implantação de rotinas para identificação, correção e re-submissão de dados incorretos no sistema e que elabore em conjunto com as áreas envolvidas o Manual do Usuário do Sistema Hope, avaliando também a possibilidade de atualização da regra de negócios, considerando que a última posição constante é a de 26/08/2022; **R.7 - Recomendar à DIJUR/COJUR, DIRAF/GEFIN e COINT/COTIN** que analisem a situação e envidem esforços para que haja a integração entre o sistema financeiro e o sistema Hope, pois atualmente o cadastro das despesas judiciais é realizado de forma estritamente manual pela **CESUT**, com alto risco de falhas humanas, erros de digitação, dentre outros, podendo ocorrer diferenças entre o valor pago e o valor cadastrado, data incorreta, ou até mesmo processo SEI incorreto, dentre outras falhas correlatas; **R.8 - Recomendar à DIJUR/COJUR** para que analise e busque oportunidade de melhorias quanto à otimização no fluxo de trabalho que envolve a digitalização dos documentos constantes das pastas judiciais físicas, pois a colaboradora da **SEACO** realiza a atividade sozinha, sem posterior conferência e sem recurso de máquina digitalizadora na unidade, ensejando em constantes retrabalhos e impacto no prazo para a conclusão das tarefas. Por oportuno, recomenda-se a manutenção e organização do arquivo das pastas físicas no subsolo, com o objetivo de manter a integridade e a autenticidade dos documento; **R.9 - Recomendar à DIJUR/COJUR** para que avalie a possibilidade de implantação de rotina de acompanhamento/reporte dos estágios dos processos judiciais pelos coordenadores das unidades temáticas, de forma dinâmica e simplificada, com apoio dos advogados,

bem como a possibilidade de implantação de rotina de conferência/atualização e monitoramento em 30/06 e 31/12 de todos os processos cujas ACFs precisam de atualização de valores contingenciáveis, de forma a cumprir o disposto no CPC 25 (Provisões, Passivos e Ativos Contingentes), Princípio da Prudência e normativos internos correlatos. Frisa-se que o ideal seria que a atualização dos valores contingenciáveis fosse realizada de 3 em 3 meses e não semestralmente, de forma a evitar impactos financeiros indesejados nas demonstrações contábeis; **R.10 - Recomendar à DIJUR/COJUR e COINT/COTIN** para que avalie a possibilidade de uma biblioteca atualizada no sistema Hope (link com acervo jurídico) para consultas às jurisprudências, legislações e demais normativos relacionados às áreas fiscal, tributária, trabalhista, previdenciária, societária e contábil em tempo real para apoio e consulta dos advogados de forma dinâmica, com o intuito de otimizar os trabalhos realizados.

STATUS: Em monitoramento - **04/2025**.

2 - ASSUNTOS ABORDADOS POR AUDITORES INDEPENDENTES EM 2024:

A avaliação do **1º trimestre de 2024**, realizada pela empresa de auditoria independente, BDO RCS Auditores Independentes, apresentou recomendações. O relatório foi incluído no processo SEI nº 00111-00009244/2024-21, onde consta também a Carta de ausência de pontos de atenção (146971862). O presente processo foi direcionado às diretorias envolvidas, conforme Despacho SEI nº 146855766, elaborado em 25/07/2024, para providências e manifestações.

A avaliação do **2º trimestre de 2024**, foi realizada pela empresa de auditoria independente, BDO RCS Auditores Independentes, apresentou recomendações. O relatório foi incluído no processo SEI nº 00111-00013258/2024-40, onde consta também a Carta de ausência de pontos de atenção (150291709). O presente processo foi direcionado às diretorias envolvidas, conforme Despacho SEI nº 150291933, elaborado em 04/09/2023, para providências e manifestações.

Também, foi apresentado o produto referente ao Relatório do **1º Semestre de 2024**, objeto do processo sei n° 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 2024** foram (Processo de Prestação de Contas Sei nº 00111-00014346/2024-69 - ID 153265508:

"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 2024 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e dos seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o semestre findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil."

A avaliação do **3º trimestre de 2024**, foi realizada pela empresa de auditoria independente, BDO RCS Auditores Independentes, apresentou recomendações. O relatório foi incluído no processo SEI nº 00111-00016043/2024-81 onde consta também a Carta de ausência de pontos de atenção (156167019). O presente processo foi direcionado às diretorias envolvidas, conforme Despacho SEI nº 156453335, elaborado em 19/11/2024, para providências e manifestações.

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

2.1. AUSÊNCIA TEMPESTIVA DA ATUALIZAÇÃO DOS PROCESSOS JUDICIAIS - SEACO/DIJUR

Situação identificada:

Em 30 de setembro de 2024, constatamos que a Companhia realiza o acompanhamento e atualização semestral dos processos judiciais, independentemente de terem ocorrido ou não, e de fatos novos no andamento processual. Nos casos de não ocorrência de fatos novos, a Companhia deveria alterar o registro da provisão somente pela correção monetária do período. Entretanto, identificamos alguns casos em que a Companhia registrou variações significativas dos valores provisionados sem a ocorrência de fatos novos no andamento processual.

Recomendação Auditoria Independente:

Haja vista que a Companhia mantém a prática de corrigir semestralmente os valores provisionados, recomendamos que o processo de atualização monetária seja efetuado, no mínimo, pelo levantamento das demonstrações financeiras, ou seja trimestralmente. Adicionalmente, o processo de modificação do prognóstico de perda ou do valor em risco deveria ser efetuado mediante a ocorrência de fatos novos no andamento processual. Com isso, a Companhia deve adotar controle interno de captura e identificação de todas as modificações no andamento processual para todas as contingências mantidas pela Companhia, inclusive as classificadas como de risco remoto e possível. A adoção dessas medidas contribuirá para uma maior assertividade do processo de mensuração da estimativa contábil de passivos judiciais. 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. Importante destacar que nos casos em que ocorre uma grande volumetria de processos judiciais, pode ser adotado metodologia estatística de perda média para processos de cunho massificado e menor valor em risco envolvido. Permitindo assim, um maior acompanhamento dos processos judiciais de cunho estratégico e de maior valor em risco.

Quanto ao tema, a **SEACO/DIJUR** se manifestou (129952986, 134407976):

"instada a se manifestar a respeito, por meio do despacho (doc. SEI nº 129952986), a Secretaria de Apoio ao Contencioso - SEACO/DIJUR explicitou que cada um dos mais de cinco mil processos judiciais a vos no Sistema HOPE recebe o que chamamos de ACFs (Análises Contábeis Financeiras) e é o conjunto dessas ACFs que produzem os relatórios de contingenciamento de ações judiciais.

Por oportuno, em atenção ao Relatório de Contingências, a SEACO observou que as datas 31 de maio e 30 de novembro trazidas o texto atual da Norma Organizacional JUR 02 - Contingenciamento de Ações Judiciais (doc. SEI nº 118450110) trazem um problema operacional, tendo em vista que os relatórios do primeiro semestre ou o anual tipicamente são emitidos no último dia do período - nos dias 30 de junho e 31 de dezembro - isto é, um mês após a atualização do contingenciamento pelos Advogados e isso tem ensejado na emissão de relatórios com datas prováveis já vencidas ou processos que podem não ter recebido nenhuma ACF.

Por este motivo, nos autos do Proc. SEI nº 00111-00003132/2020-33, foram propostas à Diretoria Colegiada (doc. SEI nº 134355413), as seguintes alterações da Norma Organizacional JUR 02, in verbis:

"9.11.4. Na hipótese de ações judiciais sem in mação/movimentação nos últimos 6 (seis) meses, o(a) advogado(a), nos dias 30/06 e 31/12 de cada ano, acessará o Sistema Jurídico u lizado pela TERRACAP (HOPE), emitirá relatório sobre seu respectivo acervo e atualizará o provisionamento contábil."

Registra-se que, com vistas a sanear a "divergência significativa devido à ausência de atualização tempestiva da fase do cumprimento da sentença" observada por ocasião da Auditoria em questão, a Norma Organizacional JUR 02 já determina que "a partir da intimação da Terracap sobre o início do cumprimento de sentença e/ou processo de execução o(a) advogado(a) obrigatoriamente atualizará as informações no Sistema Jurídico utilizado pela Terracap (HOPE), para fins de provisão contábil", conforme seu Item 9.11.3 (doc. SEI nº 118450110):

"6. Dessa forma, após a consolidação da Norma Organizacional JUR 02 com as alterações propostas, esta Diretoria Jurídica realizará reunião com os chefes das unidades do contencioso (ULEST, ULIC, UREC,

ULIM e ULIT) para reiterar a importância da realização do contingenciamento com dados mais fidedignos, especialmente no início do cumprimento de sentença.”

Registra-se que apesar da SEACO (129952986, 132603883, 132624443) e DIJUR (134415105, 134407976) já terem se manifestado quanto a este assunto nos processos 00111-00010871/2023-24 e 00111-00010872/2023-79, ainda remanesce o ponto de auditoria, conforme verifica-se pelo conteúdo do Relatório de Controles Internos (138027104) referente ao 4º Trimestre 2023, elaborado pela BDO Auditores Independentes S.S.

Neste sentido, se faz necessário o devido reporte à SEACO e DIJUR para conhecimento, análise e manifestação.

ANÁLISE AUDIT:

Em que pese a SEACO (129952986, 132603883, 132624443,) e DIJUR (134415105, 134407976, 141122197) já terem se manifestado quanto a este assunto nos processos 00111-00010871/2023-24; 00111-00010872/2023-79 e 00111-00003593/2024-30, ainda remanesce o ponto de auditoria, conforme verifica-se pelo conteúdo do Relatório de Recomendações (156166888) referente ao 3º Trimestre 2024, elaborado pela BDO Auditores Independentes S.S.

Logo, se faz necessário o devido reporte à SEACO e DIJUR para análise e manifestação.

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

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 maneira sintetizada, o que entendemos ser uma importante ferramenta de gestão dos processos, e facilitadora na contabilização das contingências e visualização da evolução das causas em andamento.

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

Recomendações da 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.

Quanto ao tema, a **GECOT** se manifestou:

Em resposta ao despacho AUDIT (150291933) que solicita manifestação a respeito do item 2.2. do Relatório de Recomendações da Auditoria Independente referente ao 2º Trimestre 2024 (150045256), informamos que a DIJUR já tomou providências necessárias para atualizar os processos judiciais que impactam no relatório de contingências judiciais. A GECOT tem monitorado o saldo desse relatório semestralmente, realizando um comparativo entre os períodos para identificar as variações ocorridas nas ações que tiveram ou não modificações.

No que diz respeito ao vínculo entre depósito judicial e contingências, ressaltamos que, com o processo atual, não é possível parametrizar essa ligação, uma vez que os registros provêm do sistema HOPE e do Sistema SEI. No entanto, a FAPEU já está desenvolvendo painéis na DIJUR, conforme discutido em reunião nesta semana. A GECOT acredita que esses painéis, uma vez finalizados, poderão fornecer as informações necessárias para a área de Contabilidade. Os trabalhos conduzidos pela FAPEU estão em andamento, sem previsão para a implementação dessa solução específica.

ANÁLISE AUDIT:

Constata-se que a Gerência de Contabilidade tem envidado esforços para promover a identificação e conciliação dos saldos de forma analítica, sobretudo, considerando os valores de longa data. No entanto, a GECOT afirma que o sistema contábil atual não tem interface com o sistema jurídico Hope e que não haverá integração imediata com o novo Sistema Benner, mas que as melhorias sugeridas pela BDO serão implementadas futuramente, o que requer a manutenção do monitoramento dessa unidade de auditoria interna. Verifica-se que a DIJUR determinou às unidades a ela subordinadas que sejam adotadas providências a fim de sanear a pendência apontada pela Auditoria Independente ou até que sejam indicadas justificativas para o não cumprimento, conforme teor do Despacho SEI nº 141122197. Sendo assim, a AUDIT manterá o monitoramento em prazo predeterminado.

2.3. FRAGILIDADE NO CONTROLE DE ESTOQUES RURAIS (ASSUNTO RECORRENTE) - ETR/GEARE

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.

A **DIRAD/GEARE** se manifestou da seguinte forma:

"Da análise do Relatório (150045256), das observações lançadas no Despacho – TERRACAP/CONAD/AUDIT (SEI 146855766) e da "FRAGILIDADE NO CONTROLE DE ESTOQUES RURAIS",

informa-se das seguintes providências adotadas por esta Empresa:

Por meio do Despacho –ETR/PRESI/DIRAD (SEI 138359896), esta Empresa esclareceu que a Terracap conta com sistemas para o controle fundiário (Terrageo), controle das ocupações rurais (GIR), e controle das vistorias (GFV). No entanto, não dispunha de um sistema próprio para o controle contábil dos imóveis rurais. Diante dessa necessidade, a Terracap adquiriu um novo sistema ERP (LUCRO-REAL) para centralizar diversas atividades empresariais. Este sistema será responsável por gerenciar os aspectos contábeis e financeiros dos imóveis rurais pertencentes ao seu patrimônio. Os dados serão extraídos com base nas informações fornecidas pelo módulo de extração de dados desenvolvido pela Terracap, notadamente, do Terrageo.

Com relação a proposta de Norma Organizacional para estabelecimento do procedimento para controle do estoque rural (SEI 126627261) e conforme esclarecido no Despacho – ETR/PRESI/DIRAD/GERAF (SEI 144768836), a minuta foi elaborada pelo Grupo de Trabalho instituído pela Portaria nº 122/2021 (SEI 76198074) e, após ajustes necessários, foi analisada pelo Jurídico (Despacho COJUR, SEI 134260079) e teve sua conformidade verificada (Despacho DICOP, SEI 134403307). Em síntese, a Coordenação Jurídica da Terracap destacou a necessidade de adequar a minuta de norma organizacional ao padrão de formatação e apresentação das normas internas (GOV 04 - Instrumentos de Gestão), assim como a necessidade de se considerar as recomendações de melhorias apresentadas pelas unidades orgânicas da Terracap. Por sua vez, a Divisão de Compliance da Terracap apresentou análise em que reitera as recomendações da COJUR e apresenta apontamentos complementares. O Normativo foi analisado pela Diretoria de Administração que elaborou uma proposta de ajuste e encaminhamento do tema, atualmente está sob

análises das unidades internas da ETR S.A. (Processo SEI nº 00111-00012674/2021-88).

Em complemento, é essencial destacar os trabalhos que vêm sendo desenvolvidos no âmbito do sistema Terrageo. Conforme é possível ser constatado no Portal de Geoinformação[1], esta Empresa vem empregando um esforço diário para a revisão das informações geoespaciais de todo o território inserido na Macrozona Rural[2] (poligonais e características das ocupações). Outro registro desse esforço é o desenvolvimento da Norma Organizacional NOT 01 (Procedimento de Atualização da Base de Dados Oficial da ETR S.A.), no qual se propõe a padronização e a normatização para inserção, revisão e atualização das informações geoespaciais na Base de Dados Oficial desta Empresa."

ANÁLISE AUDIT:

Considerando os esforços do Grupo de Trabalho responsável, verificou-se que a minuta da Norma Organizacional do controle do estoque rural está para análise da Diretoria Colegiada da Terracap. Assim, estabeleceu-se a imprescindibilidade de o Grupo de Trabalho comunicar à AUDIT quando da conclusão do item de sua responsabilidade. A Empresa Subsidiária Integral ETR S.A. registra por meio Despacho – ETR/PRESI/DIRAD (138359896), constante do Processo SEI nº 00111- 00004396/2023-57, que "está empreendendo esforços significativos para aprimorar o sistema de Gestão de Imóveis Rurais (GIR), buscando uma integração mais efetiva com o sistema Terrageo. Este movimento é parte de uma estratégia maior que inclui a adoção do sistema de Gestão Financeira de Alienação (GFA), visando uma abordagem consolidada para a gestão dos recebíveis". Consta do referido processo que um plano de ação será desenvolvido, delineando as correções necessárias no GIR, complementado por testes rigorosos de integração com o Terrageo. Dessa forma, o monitoramento deve ser mantido em prazo predeterminado.

2.4 - 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.

A COINT se manifestou da seguinte forma (128539985):

"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."

ANÁLISE AUDIT:

O acompanhamento desta recomendação deve permanecer, considerando que a minuta do Manual de Prevenção à Lavagem de Dinheiro da TERRACAP se encontra no bojo do Processo SEI nº 00111-00008425/2022-79 e está em fase de revisão interna conforme manifestação atualizada da COINT. Assim que concluída a etapa de revisão, a minuta será circularizada pelas diretorias e, em seguida, encaminhada para aprovação. Esta AUDIT manterá o monitoramento em prazo programado.

Neste cenário, a opinião da Auditoria Independente BDO sobre **as contas de 2024 (165432063)** foi apresentada da seguinte forma:

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Opinião

"Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap ("Terracap" ou "Controladora")**, identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e dos seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil." (g.n.)

4 - CONCLUSÃO

Diante do exposto, verificam-se relevantes avanços na atuação da Auditoria Interna da Terracap, os desenvolvimentos trouxeram aperfeiçoamento tanto na gestão interna das áreas quanto no processo de monitoramento e fiscalização das áreas finalísticas da empresa. Em 2024, 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. Registra-se ainda o trabalho extenso visando o fiel cumprimento da Terracap à Lei 13.303/2016 que impõe adoção de regras, estruturas e práticas de gestão de risco e controle interno sobre as ações de seus administradores e empregados pela atuação contínua do controle interno, pela verificação do cumprimento das obrigações e de gestão de riscos.

Desse modo, diante dos fatos apresentados, e com base na documentação e pareceres acostados aos autos, principalmente da Auditoria Independente, a Auditoria Interna opina pela regularidade das contas sem ressalvas quanto ao processo da prestação de contas, e em relação às demonstrações financeiras mencionadas referentes ao exercício de 2024, destacando ainda a necessidade de continuidade no esforço de aprimoramento da gestão.

DENI AUGUSTO P F e SILVA

Chefe da Auditoria Interna



Documento assinado eletronicamente por **DENI AUGUSTO PEREIRA FERREIRA E SILVA - Matr.0002060-5, Chefe da Auditoria Interna**, em 13/03/2025, às 10:29, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=165433431 código CRC= 207A61FA.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SAM BLOCO F EDIFICIO SEDE - Bairro Brasília - CEP 70620-000 - DF

