



## 1. INTRODUÇÃO

O Relatório de Atividades de Auditoria Interna - RAIN/2024 visa informar sobre o cumprimento/execução dos objetivos traçados/planejados no Plano Anual de Atividades de Auditoria Interna/PAINT do ano de 2024. 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 2024, 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 2024 foi elaborado considerando a força de trabalho, o orçamento de 2024 (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 2024 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 2024, 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 2024, 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

folha de pagamento, governança de TI, Gestão de Tributos e Gestão de Processos judiciais.

- 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 PAINTE 2024 previu a realização de acordo com as criticidades e relevâncias altas para a empresa, no período compreendido de abril a dezembro de 2024, 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 folha de pagamento, governança de TI, Gestão de Tributos e Gestão de Processos judiciais.

A tabela a seguir mostra o andamento das auditorias previstas:

Processo	Auditoria	Objetivos	Recomendações
2.1 - 00111-00002290/2024-08	Auditoria Operacional – de análise dos controles primários referente à folha de pagamento.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verificar os controles de débitos e créditos nas contas relacionadas à folha de pagamento da TERRACAP, identificando as classificações, a forma de escrituração contábil das operações, o fluxo de pagamentos, os recolhimentos e as respectivas baixas;</li> <li>- Verificar as medidas implementadas em razão das indesejadas notificações, penalidades e advertências, a fim de evidenciar cada fato gerador;</li> <li>- Verificar as querelas que envolvem questões trabalhistas, fiscais e previdenciárias, com a possibilidade de negociação administrativa/judicial, objetivando o saneamento de pontos específicos associados à gestão da folha de pagamento – colaboração: DIJUR e DIRAF;</li> <li>- Analisar a cadeia relacionada à gestão da folha de pagamento, de forma amostral, perpassando pontos específicos sinalizados como críticos;</li> <li>- Verificar as rotinas e processos existentes para a gestão da folha de pagamento, bem como sua aderência às leis e regulamentos aplicáveis à TERRACAP.</li> </ul>	<p>Relatório <b>FINAL</b> de Auditoria emitido(157256138) <b>concluiu</b> concluiu-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:</p> <p><b>R.1</b> - 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; <b>R.2</b> - 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; <b>R.3</b> - 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; <b>R.4</b> - 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; <b>R.5</b> - 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 - <b>PRESI</b>, Diretoria Jurídica – <b>DIJUR</b>, Diretoria de Administração e Finanças – <b>DIRAF</b>; <b>R.6</b> - 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; <b>R.7</b> - Testar periodicamente a integridade dos registros trabalhistas, bem como dos atos administrativos relacionados ao gerenciamento da folha de pagamento, no âmbito de sua Diretoria; <b>R.8</b> - 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; <b>R.9</b> - 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; <b>R.10</b> - 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; <b>R.11</b> - Promover cursos e capacitações/treinamentos periódicos para os responsáveis pela operacionalização da folha de pagamento, visando mitigar erros e omissões; <b>R.12</b> - Atualizar o mapeamento dos processos que envolvem a rotina de gestão fiscal aplicada à folha de pagamento da TERRACAP; <b>R.13</b> - Estabelecer políticas de cobranças administrativas e judiciais para a gestão da folha de pagamento; <b>R.14</b> - 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; <b>R.15</b> - 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; <b>R.16</b> – 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.</p> <p><b>STATUS:</b> Em monitoramento - 05/2025.</p>

2.2 00111- 00002291/2024- 44	Auditoria Operacional – para análise dos controles primários no que se refere à Governança de TI	<p>-</p> <p>Verificar as ações e planos para a execução da Governança de TI;</p> <p>-</p> <p>Verificar as ferramentas e rotinas referentes à Cibersegurança;</p> <p>-</p> <p>Identificar os mecanismos e rotinas relacionados à ciência de dados;</p> <p>-</p> <p>Avaliação da implementação do sistema integrado de gestão (BENNER);</p> <p>-</p> <p>Verificar a integração entre a área de informática da empresa e as áreas de gestão da TERRACAP;</p> <p>-</p> <p>Analisar as ações para mitigação dos pontos de atenção da auditoria independente;</p> <p>-</p> <p>Verificar a existência e utilização do TIC (Tecnologia da Informação e Comunicação);- Verificar os riscos diretos na gestão de riscos.</p>	<p>Relatório FINAL de Auditoria emitido (157096054) <b>concluiu</b> 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:</p> <p><b>R.1 - Recomendar à PRESI e COINT/COTIN</b> que estude possibilidade de incremento na infraestrutura de TI, incluindo redes, armazenamento, internet, computadores e sistemas operacionais (modernização); <b>R.2 - Recomendar à COINT/COTIN</b> 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 <i>cybersegurança</i>; <b>R.3 - Recomendar à DIRAF/GEPEs e COINT/COTIN</b> 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 as reciclagem periódica que a tecnologia sofre; <b>R.4 - Recomendar à COINT/COTIN</b> 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; <b>R.5 - Recomendar à COINT/COTIN e Comitê de Tecnologia e Segurança da Informação</b> que promovam estudo visando fortalecer e atualizar os normativos para executar a Governança de TI, com celeridade; <b>R.6 - Recomendar à COINT/COTIN e Comitê de Tecnologia e Segurança da Informação</b> 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 GAL, HOPE e a possibilidade de integração, etc; <b>R.7 - Recomendar à COINT/DIGER e COINT/COTIN</b>, 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; <b>R.8 - Recomendar à COINT e COINT/COTIN</b>, que designem uma comissão integrada para acompanhamento do Convênio nº 170/2023 - com a FAPEU, com a participação de no mínimo <u>5 executores oficiais da área de TI</u> e um gestor, visando o acompanhamento, fiscalização e validação das inúmeras entregas previstas; <b>R.9 - Recomendar à COINT/COTIN</b>, 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; <b>R.10 - Recomendar à AUDIT</b> 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%.</p> <p><b>STATUS:</b> Em monitoramento - <b>04/2025</b>.</p>
---------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>2.3 - 00111-00002293/2024-33</p>	<p>Auditoria Operacional – para análise dos controles primários no que se refere à Gestão de Tributos.</p>	<p>- Verificar as 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;</p> <p>-* Averiguar o cumprimento das obrigações tributárias principais e acessórias, incluindo a precisão e tempestividade das declarações fiscais;</p> <p>- Identificar os sistemas de controle interno necessários à obtenção de conformidade no cumprimento das obrigações fiscais que são próprias dos tributos incidentes sobre transações imobiliárias;</p> <p>- Verificar se existem planos que possibilitem legítimas reduções dos ônus tributários incidentes sobre as operações realizadas pela Empresa;</p> <p>- Avaliar os riscos fiscais enfrentados pela empresa, incluindo potenciais áreas de não conformidade e exposição a penalidades.</p>	<p>Relatório FINAL de auditoria emitido (157298447) <b>concluiu</b> 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:</p> <p><b>R.1 - Aperfeiçoamento dos controles internos - (À DIRAF, GECOT e GETRI):</b> Reforçar os controles internos para monitoramento e cumprimento dos prazos das obrigações tributárias e fiscais; <b>R.2 - Realizar a entrega tempestiva de obrigações fiscais acessórias - (À GECOT e GETRI):</b> 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; <b>R.3 - Necessidade de aprovação de regulamentação interna quanto aos procedimentos envolvendo a gestão de tributos imobiliários - (À DIRAF e GETRI):</b> 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; <b>R.4 - Capacitação da equipe (À GECOT e GETRI):</b> Promover treinamentos contínuos para a equipe responsável pela apuração e gestão dos tributos, visando minimizar erros de cálculo e apuração; <b>R.5 - Implementação de ferramentas tecnológicas - (À GECOT e GETRI):</b> Considerar a adoção de softwares específicos para gestão fiscal e tributária, garantindo a automatização e precisão nas apurações; <b>R.6 - Contratação de empresa de consultoria na área tributária e fiscal - (À GECOT e GETRI):</b> 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); <b>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):</b> 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; <b>R.8 - Revisão do processo de retenção de tributos - (À GETRI):</b> 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; <b>R.9 - Reforçar a estrutura das unidades que exercem atividade tributária - (À DIRAF, GECOT e GETRI):</b> Considerar a necessidade de promover a reestruturação das unidades orgânicas que realizam a apuração dos tributos e das obrigações fiscais da Companhia; <b>R.10 - Desenvolvimento de estudos e mecanismos de planejamento tributário, visando a identificação e aproveitamento de créditos fiscais - (À GECOT e GETRI):</b> 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; <b>R.11 - Promover uma avaliação de riscos relativa aos tributos que se encontram com exigibilidade de crédito suspensa (À COINT, COJUR, GECOT e GETRI):</b> Mapear os riscos decorrentes dos saldos tributários de IRPJ e ITR que se encontram suspensos em razão de decisões judiciais; <b>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):</b> 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; <b>R.13 - Promover o devido saneamento das pendências fiscais da Companhia, visando obter certidões negativas de débitos (À DIRAF, GECOT e GETRI):</b> É importante que sejam definidas estratégias para solucionar este problema histórico da Empresa e assim adotados procedimentos que viabilizem a regularidade fiscal da Companhia.</p> <p><b>STATUS:</b> Em monitoramento - 04/2025.</p>
<p>2.4 - 00111-00002294/2024-88</p>	<p>Auditoria Operacional – para análise dos controles primários no que se refere à Gestão de processos judiciais.</p>	<p>- Verificar a sistemática e a conformidade da alimentação, operação, arquivo, atualização dos dados, controle, prazos estabelecidos e distribuição de processos para o corpo jurídico da Terracap.</p> <p>- Identificar 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.</p> <p>- Verificar os procedimentos padronizados para a abertura e encerramento das Pastas Judiciais, bem como a rotina de tramitação dos processos administrativos vinculados às ações judiciais após sua</p>	<p>Relatório FINAL de auditoria emitido (157298447) <b>concluiu</b> 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:</p> <p><b>R.1 - Recomendar à DIJUR/COJUR</b> 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; <b>R.2 - Recomendar à DIJUR/COJUR</b> 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; <b>R.3 - Recomendar à DIJUR/COJUR</b> 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; <b>R.4 - Recomendar à DIJUR/COJUR e COINT/COTIN</b> 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; <b>R.5 - Recomendar à DIJUR/COJUR</b> 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); <b>R.6 - Recomendar à COINT/COTIN</b> 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; <b>R.7 - Recomendar à DIJUR/COJUR, DIRAF/GEFIN e COINT/COTIN</b> 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,</p>

baixa em definitivo perante o Poder Judiciário

- Verificar a sistemática das atribuições dos advogados para a abertura de processos judiciais sob a sua condução, bem como os fluxos de trabalho da Secretaria de Apoio ao Contencioso (SEACO).

- Identificar os critérios estabelecidos pelos advogados nos processos judiciais em que a Terracap for ré para a classificação da demanda quanto ao seu risco de perda, bem como as atualizações e novas classificações.

- Identificar e verificar as providências jurídicas pertinentes aos advogados no que se refere às ações judiciais cadastradas no Hope.

- Analisar a correlação entre as pastas físicas e as pastas na versão digital e o sistema Hope.

- Analisar o controle, atualização e comprometimento das unidades administrativas da Terracap no que se refere à gestão dos processos judiciais da Terracap.

- Identificar a existência de fluxos de trabalho, mapeamentos e normas internas atualizados na Terracap quanto ao tema bem como analisar possíveis inconsistências de dados.

- Analisar a gestão sobre os perfis de acesso dos usuários internos do sistema, bem como a política de segurança da informação.

- Identificar a existência de problemas relacionados ao Hope, solicitações de atualizações, parametrizações e funcionalidades pelos usuários, verificar possíveis causas e outras possíveis situações inerentes que envolvem o sistema, bem como as possíveis soluções encontradas.

- Verificar a adequação dos registros contábeis correlatos, à luz da legislação regente.

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 documentos; **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.

- Verificar a sistemática de constituição de provisão para perdas judiciais, bem como os procedimentos para a liquidação, variações significativas entre valores provisionados e os efetivamente ocorridos e a correlação com a classificação dos riscos nos processos e a atualização dos contingenciamentos.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2.5 - AUDITORIA INTERNA

2.5.1 - 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:

Relatório 220 - 153807346

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 -

**EM ATENDIMENTO** - Percebe-se os esforços e os contínuos avanços da GECOM na busca constante de resolução definitiva quanto a esta recomendação, considerando a Especificação Técnica Conciliação das Cauções (124098942) desenvolvida pela gerência. Quanto ao tema, a COTIN informa que o término do projeto de implantação e estabilização do módulo financeiro do ERP, com a devida "virada de chave" e substituição total do sistema atualmente em uso (GFO /GFOv2) estão previstos para o fim de 2024. Destacou ainda que as discussões e tratativas para a devida implantação do processo de controle de cauções com a integração do módulo financeiro do ERP/Benner estão avançando e que o referido processo foi mapeado, documentado e apresentado para as áreas envolvidas. Por outro lado, houveram tratativas junto à DICOM quanto à possibilidade de unificação da forma de pagamento para boletos. A DICOM concordou, mas ponderou que também fosse avaliada a possibilidade de utilização de pagamento por PIX para prosseguimento. Dessa forma, conforme manifestação, a COTIN iniciará junto ao BRB o levantamento do requisito para implementação do pagamento via PIX no sistema de licitação. Assim sendo, resta a esta Auditoria Interna permanecer com o monitoramento em prazo programado.

**R.5** Avaliação da possibilidade de incremento da mão de obra que for necessária nas áreas envolvidas para diminuir sobrecargas de trabalho - DICOM/DIRAF -

**A IMPLEMENTAR** - Conforme manifestação expressa da GECOM, o assunto permanece em tratamento pela DICOM. A Assessoria da Diretoria de Comercialização por sua vez ressaltou a Decisão da Diretoria Colegiada 816/2023 que trata da reestruturação com incremento de mão de obra no âmbito da GECOM e GEVED, porém frisou que aguarda medidas autorizativas para ampliação de seu quadro funcional de modo a garantir a eficiência e qualidade dos serviços prestados. Sendo assim, esta Auditoria Interna manterá o monitoramento com prazo programado.

**STATUS:** o presente processo encontra-se em monitoramento junto às áreas e com data programada para atualização para o dia **01/2025**.

### 2.5.2 - 00111-00004171/2021-39 - Auditoria interna - Gerenciamento da Carteira de Recebíveis no âmbito da TERRACAP

Relatório nº 97/2023 - 141210166 - Extinção de Monitoramento

**Fase atual** - 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. **ATENDIDA** - Foi aprovado o Manual de Aplicação do Sistema de Gestão de Operações (136567814), conforme reportado pela Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários - GEARI (138212702).

**STATUS:** Monitoramento extinto.

## 3 - AUDITORIAS OPERACIONAIS EM MONITORAMENTO (REALIZADAS EM 2023)

### 3.1) Avaliar os controles primários da Carteira de Recebíveis, com foco na área RURAL

Processo: 00111-00004396/2023-57

Relatório 206 - AUDIT (152692195)

**Fase atual:** Monitoramento

**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, 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.

[Manifestação ETR \(150270462\):](#)

Recomendações - R.1 a R.9	Síntese da Ação Proposta	STATUS
PONTO CRÍTICO 1 – FRAGILIDADE TÉCNICA E OPERACIONAL NA GESTÃO DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS ASSOCIADOS ÀS ÁREAS RURAIS DA TERRACAP. FRAGILIDADE NA IDENTIFICAÇÃO E DEPURAÇÃO DOS NUMERÁRIOS RELACIONADOS À ROTINA EM TELA. FLUXO E MAPEAMENTO DE PROCESSOS. NECESSIDADE DE AUTOMAÇÃO DA ROTINA EM ESPECÍFICO. NORMATIZAÇÃO	- Aprimoramento do sistema de Gestão de Imóveis Rurais (GIR), buscando uma integração mais efetiva com o sistema Terrageo;  - Adoção do sistema de Gestão Financeira de Alienação (GFA), visando uma abordagem consolidada para a gestão dos recebíveis - Processos SEI nº 04038-00000376/2024-51 e 04038-00000377/2024-03.	<b>EM ATENDIMENTO</b>
Recomendações - R.10 a R.17	Síntese da Ação Proposta	STATUS
PONTO CRÍTICO 2 - INTEGRAÇÃO DE SISTEMAS CORPORATIVOS ESPECÍFICOS - SISTEMA DE GESTÃO DE IMÓVEIS RURAIS – GIR E SISTEMA DE RECEBÍVEIS GESTÃO FINANCEIRA DE ALIENAÇÃO – GFA. VULNERABILIDADE DO CADASTRO DAS ÁREAS RURAIS. AUTOMAÇÃO. INSUFICIÊNCIAS EM COBRANÇAS, BAIXAS, SALDOS, PENALIDADES. POSSIBILIDADE DE CUSTOMIZAÇÃO/ADAPTAÇÃO DOS SISTEMAS EM UTILIZAÇÃO NA EMPRESA. POSSIBILIDADE DE MIGRAÇÃO DE SISTEMAS. POSSIBILIDADE DE SUBSTITUIÇÃO DE SISTEMAS. DEPURAÇÃO DE DADOS DA EMPRESA	Reportou-se a contratação pela Terracap de serviço de Data Science para a criação de painéis, funcionando como uma alternativa para a integração e análise dos dados.  A ETR informa estar revisando as informações geoespaciais de todo o território inserido na Macrozona Rural (poligonais e características das ocupações);  Desenvolvimento da Norma Organizacional NOT 01 (Procedimento de Atualização da Base de Dados Oficial da ETR S.A.) - Processo SEI nº 04038-00000389/2024-20).  A Administração da ETR vem se reunindo semanalmente com a Fundação de Amparo à Pesquisa e Extensão Universitária – FAPEU na expectativa de desenvolvimento de dashboards (gestão de pessoas, planejamento estratégico, contratos, orçamento e financeiro). Destaca-se a proposta do dashboard financeiro, que prevê uma integração entre os dados do GIR e do Terrageo, oferecendo uma ferramenta valiosa para o monitoramento mais preciso da carteira de recebíveis.  A Terracap e a ETR S.A. estão em tratativas para estabelecimento do novo cronograma de desenvolvimento do sistema GFA - processo SEI nº 04038-00000377/2024-03.	<b>EM ATENDIMENTO</b>
Recomendações - R.18 a R.22	Síntese da Ação Proposta	STATUS
PONTO CRÍTICO 3 – AJUIZAMENTO DE AÇÕES. NECESSIDADE DE LEVANTAMENTO DE DEPÓSITOS JUDICIAIS RELACIONADOS AO TEMA. INSUFICIÊNCIA DE RELATÓRIOS INTEGRADOS, VOLTADOS À GESTÃO DE ROTINAS ESPECÍFICAS, CONTÁBIL, FINANCEIRA, PATRIMONIAL. POLÍTICA DE COBRANÇAS ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS RELACIONADAS À CARTEIRA DE RECEBÍVEIS RURAIS. ELIMINAÇÃO/REDUÇÃO DE OPERAÇÕES MANUAIS. ATUALIZAR CADASTRO DE ÁREAS RURAIS.	A GERA/ETR S.A. trabalha na elaboração de um normativo para implementar o procedimento de cobrança dos concessionários inadimplentes.  Processo SEI nº 04038-00000230/2024-13  - Elaboração de regulamento ref. à Regularização de Cobrança por Utilização de Terra Pública Rural.  Processo 04038-00000083/2024-73. Esta Diretoria de Administração instaurou o processo SEI nº 04038-00000378/2024-40, para monitorar o desenvolvimento dos normativos e ações adotadas pela GERA/ETR de modo a contribuir para o aperfeiçoamento do controle judicial da carteira	<b>EM ATENDIMENTO</b>
Recomendações - R.23 a R.30	Síntese da Ação Proposta	STATUS
PONTO CRÍTICO 4 – RISCO SOCIOAMBIENTAL. PROPRIETÁRIO DO RISCO. ESTRATÉGIA COMERCIAL. POTENCIAL DE INVESTIMENTO. ALAVANAGEM. DESENVOLVIMENTO REGIONAL E CRESCIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO. OTIMIZAÇÃO DE PARCERIAS COM A INICIATIVA PRIVADA. INSTRUMENTOS CONTRATUAIS DIVERSOS. LOTES PARA CONCESSÃO RURAL.	Estudo e elaboração do programa de integridade e da matriz de riscos.  SEI nº 04038-00000724/2023-17	<b>EM ATENDIMENTO</b>

**Análise AUDIT:**

Esta unidade de Controle Interno se posiciona reiteradamente pelo status: **EM ATENDIMENTO**, para as recomendações **R.1; R.2; R.3; R.4; R.5; R.6; R.7; R.8; R.9; R.10; R.11; R.12; R.13; R.14; R.15; R.16; R.17; R.18; R.19; R.20; R.21; R.22; R.23; R.24; R.25; R.26; R.27; R.28; R.29; R.30**, uma vez que houve avanço em relação ao atendimento dessas, embora seja imprescindível o amadurecimento dos controles internos aplicados, **sobretudo a partir da efetiva criação do Plano de Ação, 151565019, com reportes semestrais - com a próxima a vencer em 17/04/2025.**

STATUS: Monitoramento em 04/2025.

### 3.2) Avaliar os controles primários de execução da Alienação Fiduciária

Processo: 00111-00004397/2023-00

Relatório 04 - AUDIT (159937672)

Fase atual : Monitoramento

**R.1 - Recomendar à DIRAF/GEARI** que estude possibilidades na rotina de trabalho para inclusão de prazos fixos para cada etapa/fase da instrução da execução da alienação fiduciária, como já previsto na legislação vigente; **R.2 - Recomendar à DIRAF/GEARI e COINT/COTIN** que avaliem a possibilidade de criação de ferramenta própria 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 análise a outros setores, 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 sistema corporativo próprio 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, até 10/01/2024; **R.7 - Recomendar à DIRAF e DIRAF/GEARI** que tome conhecimento do inteiro teor da posição jurídica por meio do despacho - ID-128748298, 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 (achado de conformidade).

Manifestação das áreas e análise da AUDIT:

**R.1 - PARCIALMENTE ATENDIDA** - Considerando a manifestação da GEARI que informou a aprovação da reestrutura, resta o estreitamento da comunicação junto às áreas como GEPEA (154631181) e NUREG (150889490), visando alinhar as rotinas com o objetivo de melhoria dos prazos para as ações de cada área, em relação aos prazos, portanto iremos permanecer monitorando.

**R.2 - A IMPLEMENTAR** - Considerando a manifestação da COTIN que irá disponibilizar analistas para continuação do projeto GFA a partir do início de 2025, e ainda, a manifestação da GEARI que se encontra à disposição para retomada do projeto agora em janeiro, iremos permanecer acompanhando os desdobramentos.

**R.3 - A IMPLEMENTAR** - Considerando as manifestações da GEPEA e NUREG, que priorizam os prazos estabelecidos, porém dependem de terceiros, e da GEARI que informou que o NUFID irá providenciar a presente recomendação, esta AUDIT permanecerá acompanhando as providências em apreço.

**R.4 - ATENDIDA** - Considerando a manifestação da GEARI que a reestrutura foi aprovada e criado o novo núcleo de execução de alienação fiduciária, entendemos que a recomendação foi atendida.

**R.5 - A IMPLEMENTAR** - Considerando a manifestação da COTIN que irá disponibilizar analistas para continuação do projeto GFA a partir do início de 2025, e ainda, a manifestação da GEARI que se encontra à disposição para retomada do projeto agora em janeiro, iremos permanecer acompanhando os desdobramentos.

**R.6 - EM ATENDIMENTO** - Considerando que a GEARI já iniciou os trabalhos com a DIGER, e ainda, conforme informação a partir da DIGER (143599379) que "a proposta de planos de respostas para tratamento dos riscos apontados nos achados de auditoria, estão sendo realizados no Processo nº 00111-00006440/2024-44, com novo prazo para 20/01/2025, esta AUDIT manterá o acompanhamento e reforça a necessidade do tratamento do risco, visando a melhoria na rotina.

**R.7 - A VERIFICAR** - Considerando que a DIRAF não se manifestou sobre esta recomendação, e que a GEARI espera orientação de alçada superior, **REITERAMOS a necessidade de manifestação da DIRAF sobre o inteiro teor da posição jurídica por meio do despacho - ID-128748298, 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.**

STATUS: Monitoramento em 05/2025.

### 3.3) Avaliar os controles primários no cadastro de imóveis, com foco no sistema GIU.

Processo: 00111-00004398/2023-46

Relatório 09 - AUDIT (160733904)

Fase atual: Monitoramento

Recomendações, Manifestação das áreas e análise da AUDIT:

**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 - **EM ANDAMENTO** - Considerando a atuação do processo SEI (00111-00010836/2023-13) e os alinhamentos que estão sendo realizados pela GECOM/NUCAD e DIMOG para identificação dos fluxos de trabalhos e atividades pendentes de otimizações e mapeamentos, bem como a fixação de meta para o ciclo 2024 para promover a atualização da Norma IMO 01 – Cadastro de Imóveis, conforme manifestação do NUCAD, houve avanço. Informou-se que o levantamento inicial foi realizado, muito embora existam providências a serem implementadas na sequência, uma vez que o desenvolvimento de normas e fluxos de trabalho envolvem diversos atores na Empresa. Assim, esta Auditoria permanecerá em monitoramento em prazo predeterminado; **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 - **A SER IMPLEMENTADA** - Considerando a análise que está sendo realizada pela Diretoria de Comercialização (DICOM) a respeito da possibilidade de reestruturação da força de trabalho como um todo, conforme manifestação expressa. Ato contínuo, a DICOM ressalta sobre a necessidade de apreciação pelo CONAD a respeito do processo SEI 00111-00009871/2023-81, que trata sobre o tema em questão. Frisa-se que a GEPES se colocou à disposição para auxiliar no que for necessário. O NUCAD e a GECOM ressaltam a necessidade urgente de movimentação interna de dois arquitetos para reforçar a equipe, considerando a elaboração de pareceres técnicos de legislação urbanísticas que subsidiam as defesas da Terracap em ações judiciais. Neste sentido, é notório para esta Auditoria Interna a necessidade da verificação pela área competente, neste caso, a DICOM, da necessidade de reforço de mão de obra qualificada para suas unidades subordinadas para que se obtenha a otimização dos resultados, melhoria dos fluxos de trabalho, implementação de mudanças, dentre outros aspectos relacionados aos processos em questão. Assim, esta Auditoria permanecerá em monitoramento em prazo predeterminado.; **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 GEPES - **ATENDIDA** - A Coordenação de Desenvolvimento da GEPES, em conjunto com o NUCAD, elaborou e disponibilizou na Plataforma de Educação Corporativa TerraEduca o treinamento interno sobre o sistema corporativo GIU Consulta, acessível pelo link: <https://moodle.terracap.df.gov.br/course/view.php?id=19>, e se encontra disponível no Moodle da Terracap; **R.4 - Recomendar à DICOM/GECOM** para que promova a atualização de normativos internos (Norma IMO 01 – Gestão de Cadastro de Imóveis), Manual do Usuário GIU, bem como demais normativos inerentes - **EM ANDAMENTO** - Considerando que o Manual do Sistema GIU desenvolvido pelo NUCAD está em fase de atualização pelo NUCAD. Frisa-se que é a meta do Ciclo de 2024 do núcleo. A atualização do documento será oferecida pelo treinamento online que será ministrado futuramente. Quanto à atualização da norma, esta foi adiada para o próximo ciclo (2025), após a conclusão do levantamento dos fluxos de trabalho do núcleo. Esta Auditoria permanecerá em monitoramento em prazo predeterminado.; **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 - **ATENDIDA** - A Coordenação de Tecnologia da Informação e Inovação informou que o sistema GIA foi atualizado para funcionar conforme uma nova lógica de gestão, mais aderente às melhores práticas de segurança da informação, considerando a revisão dos perfis dos usuários do GIU, bem como a definição do padrão do perfil de consulta para os empregados da Terracap pelo NUCAD. De mesmo modo, a laboriosa COTIN sinalizou que as mudanças no GIA com efeitos no GIU já foram aplicadas, do ponto de vista

de desenvolvimento e manutenção de sistemas (doc. 152056657). Não obstante, as seguintes evidências adicionais foram anexadas a este processo: SEI 159320202, com os Sistemas antigos, os perfis e usuários de exceção; sistemas pendentes e sistemas desconsiderados; SEI 159321660, com evidência da execução agrupado por sistema e dados sobre a perda de acesso; SEI 159321814, com evidência da execução por usuário e dados sobre a perda de acesso. Neste sentido, entendemos que esta recomendação foi atendida, levando-se em conta os docs. (152057099) e (152057293).; **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 - **A VERIFICAR**. Considerando a implementação dos módulos do ERP Benner, visto que o NUCOC considera não ser conveniente a avaliação da inclusão de custos incorridos e não incorridos na ficha de cadastro do imóvel no presente momento, até conhecer como o sistema funcionará de fato na prática. Nesse sentido, esta Auditoria permanecerá em monitoramento em prazo predeterminado.

STATUS: Monitoramento - 04/2025.

#### 4. AUDITORIAS OPERACIONAIS EM MONITORAMENTO (REALIZADAS EM 2022)

##### 4.1) 00111-00002602/2022-11 - Auditoria Operacional que tem por objetivo a análise dos controles primários na Implementação da LGPD

Relatório de Monitoramento nº 219 - 153680042

6 Recomendações atendidas e 2 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 acerca da contratação de curso específico junto ao Serviço Federal de Processamento de Dados (Serpro), considerando ainda, que a realização do curso está prevista para o mês de dezembro do corrente ano, e ainda, que a meta estimada em 2024 está cerca de 80% dos empregados, manteremos o monitoramento por parte desta AUDIT com prazo programado.

**R.6 - Recomendar à PRESI, com vistas ao CPRID e à COTIN (unidade que absorveu as atribuições da ASINF) providências visando a aquisição de ferramenta tecnológica para que a empresa esteja apta a executar alguns pontos de conformidade com a LGPD como o tarjamento de documentos para anonimização e proteção de dados pessoais no sistema SEI, Descoberta, classificação e mapeamento Automatizado de Dados Pessoais e Sensíveis, Gerência de pedidos e respostas às requisições de acesso aos dados do Titulares, Gestão do consentimento do usuário, etc. EM ATENDIMENTO** - De acordo com as informações prestadas pela COTIN, foi criado um projeto para o desenvolvimento de uma aplicação para processamento de arquivos PDF, de modo que o trabalho do empregado seja facilitado pela funcionalidade de tarjamento inicial automatizado, com a previsão de testes a partir do dia 28/10/2024. Ante o exposto, consideramos a recomendação em atendimento, e por isso cabe à AUDIT manter o monitoramento com prazo programado.

STATUS: Monitoramento em 01/2025.

##### 4.2) 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 192 - AUDIT - 151621055

13 Recomendações atendidas

**R.04 - Recomendar à DIRAF que oriente todas as unidades da TERRACAP sobre a necessidade de capacitação para executores obrigatória anual, mediante apresentação de certificado junto à GEPES - ATENDIDA EM 2023 E 2024** - Considerando as ações promovidas pela GEPES pelo segundo ano no que diz respeito à capacitação para executores de contratos, e ainda que a ação se tornou meta do PPR, conforme indicador 21 do objetivo 12, constantes do Planejamento Estratégico da Terracap, ciclo 2024-2028, a ainda com um alto percentual de empregados capacitados, esta Auditoria Interna considera atendida a presente recomendação.

STATUS: Extinção do Monitoramento.

##### 4.3) 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 274 - 158928737

16 Recomendações atendidas e 2 em tratamento:

**R.5 - Recomendar à PRESI, às Diretorias e aos responsáveis por convênios** que subsidiem a automatização das fases do acompanhamento da execução dos convênios junto à ASINF, estimulando o relacionamento com o conveniente - **EM ATENDIMENTO** ;

**R.6 - Recomendar à PRESI, às Diretorias e aos responsáveis por convênios** que estabeleçam um sistema de gerenciamento dos convênios junto à COTIN e/ou verificar a viabilidade de contratar eventual solução externa - **EM ATENDIMENTO** ;

ANÁLISE AUDIT:

Para ambas as recomendações, a COTIN informou que as evoluções referentes ao processo de implantação do sistema de gestão integrada (ERP BENNER) com a previsão de substituição completa ("virada de chave") de todos os sistemas relacionados aos processos de Materiais, Frotas, Financeiro, Contratos, Orçamento, Compras, Contábil, Tributário e Gestão Estratégica está prevista para janeiro/2025. E ainda, o módulo de "Contratos" abrange as funcionalidades de gestão integrada de convênios, que serão incluídos gradativamente no sistema em conjunto com treinamento dos usuários gestores e executores de convênios. Destaca-se que a ferramenta de gestão será balizada e configurada a partir das disposições normativas contidas na Norma CTR 03 - Elaboração e execução de convênios, que foi aprimorada por meio do trabalho do Grupo de Trabalho de Convênios - GTCON, consubstanciado por meio do Relatório nº 02/2023 (128989573). Desse modo, a Auditoria Interna acompanhará os desdobramentos das ações relacionadas em prazo predeterminado.

**R.11 - Recomendar à DIRAF** que ajuste o fluxo de trabalho e a elaboração de fluxogramas, a fim de parametrizar a efetiva gestão dos convênios, impulsionando o pleito à DIMOG/CPLAM - **ATENDIDA**

ANÁLISE AUDIT:

Considerando o Relatório 1/2024 – TERRACAP/PRESI/GABIN/GTCON (158928600) do Grupo de Trabalho constituído pela Portaria nº 095/2024-PRESI (154307936), onde consta a informação sobre a elaboração final das versões dos documentos: Fluxograma/Organograma Elaboração de Convênios (159021500), Fluxograma/Organograma Execução Convênio Reembolso (159021587) e Fluxograma/Organograma Execução Convênio Adiantamento (159021659). Ressalte-se que a recomendação em apreço foi tratada nos Processos SEI (00111-00005439/2023-11) e (00111-00014916/2024-11).

STATUS: Monitoramento em 04/2025.

#### 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/24 - R\$ 12.670,00 (doze mil, seiscentos e setenta reais) - equivalente a 0,0017% da R.O.B./23 (138992518);

- 2º trimestre/24 - R\$ 2.485.921,08 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil novecentos e vinte e um reais e oito centavos), equivalente a 0,338% da R.O.B./23

(136017712);

- 3º trimestre/24 - R\$ 2.342.973,28 (dois milhões, trezentos e quarenta e dois mil novecentos e setenta e três reais e vinte e oito centavos), equivalente a 0,318% da R.O.B./23( 153589663);

- 4º trimestre/24 - 4.473.233,49 (quatro milhões, quatrocentos e setenta e três mil duzentos e trinta e três reais e quarenta e nove centavos), equivalente a 0,619% da R.O.B./23 (160934815);

- **Total gasto até o 4º trimestre/24: R\$ 9.314.797,85** (nove milhões, trezentos e quatorze mil setecentos e noventa e sete reais e oitenta e cinco centavos) equivalente a 1,278% da R.O.B./23 (136017712), considerando valores informados pela Gerência de Contabilidade - GECOT, no 132881141 DOC. SEI/GDF.

## 5.2 - Validação da aferição da maturidade do Sistema de Governança - 2024

**5.2.1 - Parcial - 1º semestre de 2024** - A AUDIT validou o procedimento previsto no manual do sistema de Governança, incluindo a avaliação de resultados, conforme processo sei nº 00111-00005759/2024-52(146512570), referente ao 1º semestre de 2024, 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 99%** (146512570), 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.

**5.2.2 - Anual - 2024** - A AUDIT validou o procedimento previsto no manual do sistema de Governança, incluindo a avaliação de resultados, conforme processo sei nº 00111-00014307/2024-61(146512570), referente ao exercício de 2024, 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 a 2024, com resultado final de 98%** (157400755), 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 D**) 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 Nº: 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 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 as 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: uma vez que a COJUR assinala o peticionamento da desistência da ação judicial e sendo a ela a unidade a área responsável pelo cumprimento da determinação da DIRET (153516814) conclui-se que foi implementada e adotada as ações assertivas a área situada à ADE Sul, conjunto 12, lote 13, Samambaia Sul-DF "

**Ação AUDIT:** Extinção de monitoramento.

### **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 nº 0002/2018 – COINT

Processo SEI nº 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 COTIN, com prazo até 01/2025.

### **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 nº 07/2019-AUDIT/CONAD

Processo SEI nº 00111-00004701/2019-24

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: 03/2025.

### **7.5. Auditoria Operacional que tem por objetivo avaliar os procedimentos relativos ao contingenciamento das ações judiciais - Ordem de Serviço nº 01/2020-AUDIT (39906703)**

Processo Sei nº 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 nº 002/2020-AUDIT (39907729)**

Processo Sei nº 00111-00003133/2020-88

Relatório nº 250/2024 - Extinção de monitoramento

"Considerando as informações apresentadas e seus conteúdos, conclui-se que em razão da emissão do Ato Declaratório SUREC nº 25/2024 (156417843) foi consolidada e materializada a imunidade recíproca dos impostos diretos que incidem sobre o patrimônio da TERRACAP.

Diante desse contexto, e especialmente pelo fato da imunidade do IPTU ter sido reconhecida em definitivo por meio de acordo judicial (156412299), devidamente homologado por Ministro do STJ (156413732), bem como em face da emissão pelo fisco do AD supracitado, **extingue-se o presente monitoramento.**"

**Ação AUDIT:** Monitoramento extinto.

**\*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 2024, 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/24

Conforme recomendado pela Controladoria Geral do Distrito Federal para o PAINT 2024 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 2024.

Foi iniciado o processo Sei nº 00111-00017059/2024-19, onde foi realizada a análise de 19 (dezenove) processos selecionados por amostragem, conforme Relatório 284 (159715479), levando em consideração o valor, complexidade e modalidade.

Os processos analisados foram:

**8.1) 00111-00003540/2024-19** - - Contratação Direta por Inexigibilidade – Drone Show Robotics 2024 – Participação em evento - Participação de empregados da Terracap no evento denominado "DroneShow 2024", no valor de 10.400,00 (dez mil e quatrocentos reais);

**8.2) 00111-00010530/2023-59** - PREGÃO ELETRÔNICO - contratação de empresa especializada, visando à prestação de serviços continuados para auxiliar nas desobstruções, proteção, limpeza e delimitação das áreas de interesse da Terracap. Esse escopo abrange a disponibilização de mão de obra, equipamentos, materiais e todos os insumos necessários para a execução dos serviços nas áreas de domínio da Terracap e/ou de interesse do Distrito Federal, no valor de R\$ 2.499.999,96 (dois milhões, quatrocentos e noventa e nove mil novecentos e noventa e nove reais e noventa e seis centavos);

**8.3) 00111-00009416/2023-86** - Dispensa de Licitação - aquisição, por Dispensa de Licitação em razão de valor, de dispositivos para o fornecimento de solução de projeção multimídia em ambientes do tipo sala de reuniões, conforme condições, quantidades, exigências e estimativas estabelecidas no Termo de Referência, no valor de R\$ 10.978,00 (Dez mil novecentos e setenta e oito reais);

**8.4) 00111-00007890/2020-21** - Convênio nº 85/2022, repasse de recursos pela Terracap, para a Novacap, com vistas a execução de obras de retaludamento e cobertura da voçoroca, execução de galeria, revitalização do reservatório 01 e 02 no Núcleo Rural Monjolo, Recanto das Emas, em Brasília- DF; O referido convênio já foi objeto do Primeiro Termo Aditivo (118533185) com o fito de prorrogar o prazo de vigência a partir do dia 04/08/2023 até o dia 04/08/2024 e para a redução do valor em R\$ 2.281.785,58 (dois milhões, duzentos e oitenta e um mil setecentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos), passando de R\$ 6.338.890,07 (seis milhões, trezentos e trinta e oito mil oitocentos e noventa reais e sete centavos) para R\$ 4.057.104,49 (quatro milhões, cinquenta e sete mil cento e quatro reais e quarenta e nove centavos), visando a adequação do seu valor ao resultante da licitação realizada pela NOVACAP;

**8.5) 00111-00009363/2023-01** - LICITAÇÃO PRESENCIAL, Contratação por escopo de empresa especializada para elaboração e fornecimento de projeto completo para implantação de Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas – SPDA, no condomínio denominado Complexo Urbanístico Aldeias do Cerrado, situado próximo à rodovia BR-251, entre o Ribeirão Cachoeirinha, a VC-467 e a servidão que liga essa estrada vicinal à localidade de Nova Betânia, na Região Administrativa XIV – São Sebastião., no valor TOTAL de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais);

**8.6) 00111-00006214/2024-63** -LICITAÇÃO PRESENCIAL, Contratação por escopo de empresa especializada para a execução das obras de infraestrutura de energia elétrica do alimentador aéreo 13,8 kV e rede de distribuição de energia elétrica e Iluminação das Quadras 02, 04 e a Comercial 02/04 do Empreendimento Aldeias do Cerrado, na Região Administrativa de São Sebastião, RA XIV - Distrito Federal, no valor de R\$ 3.279.999,99 (três milhões, duzentos e setenta e nove mil novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos);

**8.7) 00111-0000788/2024-28** - Inexigibilidade, Contratação de Curso "Curso de Aperfeiçoamento em Processo Administrativo", concernente à participação de 5 empregados. no valor de 33.010.000,00 (trinta e três milhões e dez mil reais), no valor total de R\$ 1.467,50 (um mil quatrocentos e sessenta e sete reais e cinquenta centavos);

**8.8) 00111-0000250/2024-13** - PREGÃO ELETRÔNICO, visando a contratação por escopo contratação por escopo de empresa especializada para execução de obras de implantação de cercamento dos Parques Urbanos do Trecho I, do Setor Habitacional Vicente Pires., no valor de R\$ 1.588.000,00 (um milhão quinhentos e oitenta e oito mil reais);

**8.9) 00111-00005005/2024-01** -PREGÃO ELETRÔNICO - prestação de serviços, em regime de dedicação exclusiva de mão de obra, para fornecimento dos serviços de limpeza e conservação, higienização e controle de pragas e vetores, desinsetização e desratização, com fornecimento de material de limpeza e equipamentos, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no TERMO DE REFERÊNCIA Nº 58 (142922840) e seus anexos, no valor de R\$ 5.478.009,12 (cinco milhões, quatrocentos e setenta e oito mil, nove reais e doze centavos).

**8.10) 00111-00010721/2022-30** - DISPENSA DE LICITAÇÃO - 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 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 5., no valor de R\$ 33.010.000,00 (trinta e três milhões e dez mil reais);

**8.11) 00111-00000436/2024-72** - DISPENSA DE LICITAÇÃO - contratação por escopo de empresa especializada para os trabalhos de inspeção predial e respectiva elaboração de laudo pericial para galpão do Shopping Península, próximo ao Deck Norte, na Região Administrativa do Lago Norte, avaliando e relatando, de forma fundamentada, sobre a atual situação da edificação, após desabamento de uma das paredes e rompimento das colunas metálicas neste trecho, considerando, na análise, a situação da construção, incluindo os trechos do galpão que permaneceram de pé. O laudo a ser elaborado deverá detalhar em relação a estabilidade estrutural do conjunto, causas e possíveis soluções., no valor de 56.970,63 (cinquenta e seis mil novecentos e setenta e seis reais e sessenta e três centavos);

**8.12) 00111-000001175/2024-16** - LICITAÇÃO PRESENCIAL - Contratação por escopo de empresa especializada para execução de obras complementares de infraestrutura – drenagem pluvial, pavimentação asfáltica flexível, sinalização vertical e horizontal, estacionamentos em pavimento intertravado e meios-fios, paisagismo com gramíneas e movimentações de terra, para o Setor de Habitações Coletivas Noroeste, localizados na Região Administrativa de Brasília – RA I., no valor de 13.099.000,00 (treze milhões, noventa e nove mil reais);

**8.13) 00111-00000016/2024-96** - PREGÃO ELETRÔNICO, visando a Contratação de empresa especializada em serviço de administração, gerenciamento e controle informatizados de despesas de abastecimentos de combustível (Etanol, Gasolina, Óleo Diesel Comum, Óleo Diesel S10 e ARLA32), para abastecimento da frota de veículos próprios e locados da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, **sob demanda**, utilizando cartão eletrônico (com chip) e/ou tecnologia "smart" e/ou cartão com tarja magnética (transmissão por meio de linha telefônica/GPS, internet, dados), conforme condições e especificações constantes do Termo de Referência e do Edital e seus anexos., no valor de 451.713,76 (quatrocentos e cinquenta e um mil setecentos e treze reais e setenta e seis centavos);

**8.14) 00111-00013259/2024-94** -PREGÃO ELETRÔNICO - Aquisição de 27 Smartphones, com garantia e assistência técnica por 12 (doze) meses, objetivando atender às necessidades das equipes de fiscalização da TERRACAP, para as demandas que exigem registro de informações, acesso ao Geoportall do Programa TerraGEO e registro fotográfico em operações., no valor de R\$ 81.000,00 (oitenta e um mil reais);

**8.15) 00111-0000450/2022-12** - LICITAÇÃO PRESENCIAL - aditar o **Contrato nº 06/2022, datado de 28/01/2022, publicado no DODF em 03/02/2022, com vencimento em 15/08/2024**, cujo objeto é a contratação por escopo de empresa especializada para a execução das obras para a implantação da rede de distribuição subterrânea de energia elétrica nas Quadras SQNW 102, SQNW 103, SQNW 104, SQNW 106, SQNW 302, SQNW 303 e SQNW 304 do Setor de Habitações Coletivas Noroeste, Plano Piloto - Distrito Federal - RA-PP, conforme prescrições contidas no Projeto Básico e ainda em padrões, normas e especificações técnicas vigentes, referente ao **Lote 2**: Execução das obras para a implantação da rede de distribuição subterrânea de energia elétrica na quadra SQNW 103, no Setor de Habitações Coletivas Noroeste - SHCNW, Plano Piloto / RA-PP - Distrito Federal, no valor de R\$ R\$ 550.682,25 (quinhentos e cinquenta mil, seiscentos e oitenta e dois reais e vinte e cinco centavos);

**8.16) 00111-0000557/2024-14** - DISPENSA DE LICITAÇÃO EMERGENCIAL- 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\$ 550.682,25 (quinhentos e cinquenta mil, seiscentos e oitenta e dois reais e vinte e cinco centavos);

**8.17) 00111-00004000/2024-52** - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - Contratação de Empresa(s) Especializada(s) para ministrar curso Saúde Suplementar - modalidade online assíncrono com o objetivo fundamentar, aprimorar e ampliar a formação do aluno com conhecimentos teóricos e práticos nas diferentes áreas do Seguro., no valor de 908,00 (novecentos e oito reais);

**8.18) 00111-00002802/2024-28** - DISPENSA DE LICITAÇÃO - Contratação de empresa especializada de Serviços contínuos de locação de veículos automotores com fornecimento de equipamento específico para monitoramento de veículo em tempo real (rastreador), manutenção, limpeza, seguro e quilometragem livre - **SOB DEMANDA**, conforme especificações e condições constantes nos lotes 01, 02, 03 e 04 conforme item 4.1 do presente Termo de Referência., no valor de R\$ 2.204.163,60 (dois milhões, duzentos e quatro mil cento e sessenta e três reais e sessenta centavos);

**8.19) 00111-00005956/2020-48** - PREGÃO ELETRÔNICO - ADITIVAÇÃO referente à prestação de serviços contínuos de Brigada de Incêndio, em postos noturnos e diurnos, com cessão de mão-de-obra, nas atividades de prevenção e combate a incêndio, controle do pânico e primeiros socorros, fornecendo também os materiais e equipamentos necessários ao funcionamento e execução dos trabalhos, no valor de R\$ 247.911,35 (duzentos e quarenta e sete mil novecentos e onze reais e trinta e cinco 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 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 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 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:

### 9.1. 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 do 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 conhecimento, análise e manifestação.

## **9.2. 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.

## **9.3. 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.

#### **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.*

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.

#### **10. OUTROS PRODUTOS REALIZADOS PELA AUDITORIA INDEPENDENTE**

**10.1) Processo Sei nº 00111-00000560/2024-38** - Relatório da Auditoria Independente referente à Revisão da Escrituração Contábil Digital (ECD) e Escrituração Contábil Fiscal (ECF) - 2023 - ano base 2022

Despacho AUDIT - 131736090

A Auditoria independente observou conforme abaixo:

##### **ECD 2023 – ano-calendário de 2022 (131735048):**

### **2 PONTOS DE RECOMENDAÇÕES**

#### **2.1 Registro I052 - Indicação dos Códigos de Aglutinação**

Identificamos que a sociedade não atribuiu um código de aglutinação para todas as rubricas contábeis conforme verificado no plano de contas no Registro I052.

Recomendamos o ajuste, a fim de não haver contas sem seu respectivo código de aglutinação, evitando assim, eventuais questionamentos por parte das autoridades fiscais.

#### **2.2 Registro J210 - Demonstrações contábeis**

Durante a revisão da ECD, identificamos que a empresa não incluiu no Registro J005, a Demonstração de Lucros ou Prejuízos Acumulados (DLPA), a Demonstração de mutações do Patrimônio Líquido (DMPL), a Demonstração do Resultado Abrangente (DRA), a Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC), Demonstração do Valor Adicionado (DVA), as Notas Explicativas (NE) e Parecer dos Auditores.

Importante mencionar, que as referidas demonstrações fazem parte do conjunto de demonstrações contábeis e integram as informações financeiras divulgadas pela Empresa, ainda que a inclusão das mesmas na ECD seja facultativa, sugerimos que a empresa faça a inclusão das mesmas, no Registro J005 em "J800 - Outras Informações".

### 3 ADVERTÊNCIAS

#### 3.1 Diversos Lançamentos a débito e crédito relativos ao mesmo fato contábil

Durante a realização da revisão da ECD da Companhia Imobiliária de Brasília Terracap, identificamos a advertência de validação abaixo relacionada:

Descrição da advertência	Quant. de advertências
Um lançamento pode ter vários registros a débito e vários a crédito somente quando relativos ao mesmo fato contábil (Resolução CFC 1299/2010). Verifique se a situação está correta.	16

Ressaltamos que na Resolução CFC n° 1299/10, que trata das formalidades da escrituração contábil em forma digital, dispõe o seguinte quantos aos lançamentos contábeis:

Conteúdo do registro contábil

6. O registro contábil deve conter o número de identificação do lançamento relacionado ao respectivo documento de origem externa ou interna ou, na sua falta, em elementos que comprovem ou evidenciem os fatos patrimoniais.

Lançamento contábil

7. O lançamento contábil deve ter como origem um único fato contábil e conter:

- (a) Um registro a débito e um registro a crédito; ou
- (b) Um registro a débito e vários registros a crédito; ou
- (c) Vários registros a débito e um registro a crédito; ou
- (d) Vários registros a débito e vários registros a crédito, quando relativos ao mesmo fato contábil."

No Manual de Orientação do Leilante da ECD, está sendo informada a possibilidade da ocorrência desta advertência, nos casos em que menciona:

"(d) - Lançamento com mais de um débito e mais de um crédito (Lançamentos múltiplos): utilizar os registros I250 necessários para representar todos os débitos e os registros I250 necessários para representar todos os créditos. Nessa situação, o sistema gera um aviso, para que seja verificado se o lançamento de 4ª fórmula (d) está correto e está de acordo com o estabelecido na Resolução CFC n° 1.299/2010."

Desta forma, verificamos a advertência, e confrontamos os lançamentos realizados a débito e a crédito, considerando as regras do item 7 da resolução mencionada, dentre outras, segundo as normas contábeis, e identificamos que estão de acordo com a referida resolução.

Trata-se de uma característica do PGE, onde o programa não tem conseguido identificar os lançamentos da 4ª fórmula (d) são ou não relativos a um único fato contábil.

Por estes motivos, entendemos que esta mensagem irá continuar após as devidas verificações, de forma que permita a perfeita identificação das origens e aplicações, créditos e débitos, relativos ao fato contábil, o arquivo poderá ser transmitido, ainda que persista esta advertência. Nenhum ajuste no sistema deve ser feito, a fim de evitar esta advertência, dadas as características dos lançamentos contábeis e do PGE da ECD.

#### 3.2 Registro J930: Signatários da escrituração

Durante a realização da revisão da ECD, identificamos a advertência de validação abaixo relacionada:

Descrição da advertência	Quant. de advertências
Campo deveria ser informado para o código de qualificação do contador como assinante.	2

O registro traz a advertência pela ausência de preenchimento da data de validade da certidão de regularidade profissional do contador.

Salientamos, que as advertências possuem caráter informativo apenas com o intuito de recomendar se a situação está correta.

#### 3.3 Registro J100: Balanço patrimonial

Durante a realização da revisão da ECD, identificamos a advertência de validação abaixo relacionada:

Descrição da advertência	Quant. de advertências
Natureza da conta inválida para o tipo de demonstração.	125

Conforme verificado no programa validador, a natureza referenciada para o tipo de código de aglutinação é inválida para a demonstração J100.

Ademais, verificamos também as seguintes advertências:

Descrição da advertência	Quant. de advertências
O saldo inicial (J100.VL_CTA_INI) e final (J100.VL_CTA_FIN) informado na linha de detalhe do Balanço Patrimonial está diferente do saldo inicial calculado com base nos registros de saldo periódico (I135) na mesma data.	57

Os valores do Registro I135 que demonstram os lançamentos contábeis mensalmente, divergem dos saldos informados no balanço patrimonial constante no Registro J100.

Salientamos, que as advertências possuem caráter informativo apenas com o intuito de recomendar se a situação está correta.

## 4 SÍNTESE CONCLUSIVA

### 4.1 Reclassificação diversa

Nos diversos registros que compõe as demonstrações contábeis da ECD, propusemos reclassificações com o objetivo de adequar o preenchimento da ECD às disposições contidas no Manual de Orientação do Sped Contábil, identificamos a necessidade no Registro 1051 "Planos de Contas Referencial", conforme exposição a seguir:

CONTA	DESCRIÇÃO	DE	CONTA RFB	PARA	CONTA RFB
223006001	IRPJ diferido até 2008	2.02.01.09.02	Provisões de Natureza Tributária - Longo Prazo	2.02.01.05.01	Debitos Fiscais IRPJ - Diferenças Temporárias - Longo Prazo
223006002	CSLL diferido até 2008	2.02.01.09.02	Provisões de Natureza Tributária - Longo Prazo	2.02.01.05.02	Debitos Fiscais CSLL - Diferenças Temporárias - Longo Prazo
223006005	IRPJ diferido	2.02.01.09.02	Provisões de Natureza Tributária - Longo Prazo	2.02.01.05.01	Debitos Fiscais IRPJ - Diferenças Temporárias - Longo Prazo
223006006	CSLL diferido	2.02.01.09.02	Provisões de Natureza Tributária - Longo Prazo	2.02.01.05.02	Debitos Fiscais CSLL - Diferenças Temporárias - Longo Prazo
417002023	Reversão provisão diferimento tributário - IRPJ/CSLL	3.01.01.05.01.10	Reversão dos Saldos das Provisões	Segregação das contas conforme sua natureza	Essa conta recepção a reversão e IRPJ, CSLL, PIS, COFINS
717012005	Prov IRPJ diferido	3.02.01.01.01.02	(-) Provisão para Imposto de Renda - Pessoa Jurídica (Atividade Geral e Rural)	3.02.01.01.01.12	(-) Provisão para Imposto de Renda - Pessoa Jurídica - Lucros Diferidos (Atividade Geral e Rural)
717012006	Prov CSLL diferido	3.02.01.01.01.01	(-) Provisão para Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (Atividade Geral)	3.02.01.01.01.11	(-) Provisão para Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - Lucros Diferidos (Atividade Geral)
113029054	Crédito de CSLL	1.01.02.03.40	Outros Impostos e Contribuições a Recuperar	1.02.01.05.01	Créditos Fiscais CSLL - Diferenças Temporárias e Base de Cálculo Negativa - Longo Prazo
113029055	Crédito de IRPJ	1.01.02.03.40	Outros Impostos e Contribuições a Recuperar	1.02.01.05.02	Créditos Fiscais IRPJ - Diferenças Temporárias e Prejuízos Fiscais - Longo Prazo
211008046	CSLL COFINS PIS/PASEP IN SRF 381/03	2.01.01.09.28	Outros Tributos a Recolher - Circulante	2.01.01.09.12	Tributos Retidos a Recolher - Circulante
244005003	Juros sobre capital próprio - GDP	2.03.02.03.07	Reserva Especial para Dividendo Obrigatório não Distribuído	2.01.01.17.12	Juros sobre o Capital Próprio a Pagar - Circulante
244005004	Juros sobre capital próprio - União	2.03.02.03.07	Reserva Especial para Dividendo Obrigatório não Distribuído	2.01.01.17.12	Juros sobre o Capital Próprio a Pagar - Circulante

Estas reclassificações não produzem qualquer efeito fiscal diferente do apurado pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap em sua escrituração e visa, apenas, afastar eventuais questionamentos das autoridades fiscais em função de divergências apuradas na fiscalização eletrônica da ECD.

- ECF 2023 – ano-calendário de 2022 (131735655):

## 2 PONTOS DE RECOMENDAÇÕES

### 2.1. Registro M010: Identificação da Conta na Parte "B"

Identificamos que foi inserido data de fim no campo "6-DT\_LIM\_LAL" para os códigos 1120112, 112013 e 10002, referente a diferença de depreciação e ajustes no saldo depreciável.

De acordo com o manual de orientação, deve ser informado este campo somente se houver data limite para a exclusão, adição ou compensação do valor controlado.

Recomendamos a verificação da data limite apenas para os saldos que possuem data final para utilização.

Segundo comentário do cliente, essas contas são criadas e utilizadas apenas para ajustar os saldos das contas na Parte B (não afetam a parte A), como o ajuste, necessita de uma contrapartida, essas contas são criadas. Não são valores que serão adicionados ou excluídos em períodos anteriores, são contas transitórias.

### 2.2. Registro M300/M350: Apuração do IRPJ e da CSLL

Verificamos a exclusão do IRPJ e CSLL diferidos na linha 167 (-) Outras exclusões - com indicador de relacionamento 1, 2 ou 3, entretanto, as contas contábeis referentes aos diferidos devem ser vinculados em contas específicas do plano referencial, são elas:

- 3.02.01.01.01.11 - (-) Provisão para Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - Lucros Diferidos (Atividade Geral); e
- 3.02.01.01.01.12 - (-) Provisão para Imposto de Renda - Pessoa Jurídica - Lucros Diferidos (Atividade Geral e Rural).

Recomendamos o ajuste no plano referencial da RFB, a fim de adequar o saldo do valor do lucro antes das provisões do IRPJ e da CSLL na ECF.

Segundo comentários do cliente, não é possível fazer esse ajuste, uma vez que as reversões de todos os tributos diferidos (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL) são realizados em conta única.

### 2.3. Registro M410: Lançamentos na Conta da Parte B do e-Lalur e do e-Lacs Sem Reflexo na Parte A

Identificamos que a sociedade realizou ajustes de reclassificações na parte B sem reflexo na parte A no valor total de R\$ 29.250.295,83.

Recomendamos a sociedade a verificação do período da escrituração de origem em que ocorreram essas diferenças e se for o caso, proceder as retificações.

Segundo comentários do cliente, os ajustes identificados foram dentro do exercício. São realizados ajustes nos saldos da Parte B do Lalur para que os saldos das contas espelhem os valores do razão e dos saldos dos relatórios auxiliares.

#### 2.4. Registro M500: Controle de Saldos das Contas da Parte B do e-Lalur e do e-Lacs

Identificamos divergência entre controle da redução ao valor recuperável ativo imobilizado - 111005 e os valores controlados na parte B, conforme demonstrado abaixo, em R\$:

Código	ECF	Relatório	Variação
111005	1.458.367.699,50	1.463.486.007,12	(5.118.307,62)

A variação refere-se à ausência de vínculo com parte B já lançados na parte A na ECF do ano calendário de 2020, sobre a operação da apuração do valor justo.

Ademais, identificamos que a sociedade realiza ajustes em contas na parte B a fim de conciliar o saldo final das diferenças temporárias de acordo com os relatórios auxiliares.

Entretanto essas contrapartidas não possuem controles para a sua realização, os lançamentos estão demonstrados abaixo, em R\$:

Código	Descrição	Saldo final parte B
1120112	Diferença depreciação torre	(2.505.275,79)
112013	Diferença de depreciação imobilizado	(1.956.652,76)
111003	Ajuste nos custos diferidos	324.271,82
111004	Ajuste Receitas Diferidas	1.407.702.312,61
10001	Ajuste provisões	673.932,99
10002	Ajuste no saldo depreciável Parte B	1.102.181,73
Total		1.405.340.770,60

Recomendamos que a sociedade verifique o período da escrituração em que ocorrem as origens dessas diferenças e se for o caso, proceder as retificações.

Segundo comentários do cliente, são realizados ajustes nos saldos da Parte B do Lalur para que os saldos das contas espelhem os valores do razão e dos saldos dos relatórios auxiliares.

#### 2.5. Registro N620/N660: apuração do IRPJ mensal por estimativa e apuração da CSLL mensal por estimativa

Ao confrontarmos os registros N620 e N660 com a Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais (DCTF) referente a mês de janeiro, identificamos divergências, conforme segue, em R\$:

N620	ECF	DCTF - 2362	Variação
Janeiro	12.039.470,65	12.523.620,86	(484.150,21)

N660	ECF	DCTF - 2484	Variação
Julho	4.502.751,15	4.677.045,23	(174.294,08)

Recomendamos a verificação das divergências e os eventuais ajustes necessários.

Segundo comentários do cliente, o valor correto é da ECF e a DCTF retificadora está pronta para envio.

#### 2.6. Registro Y570: demonstrativo do Imposto de Renda e CSLL retidos na fonte

O referido registro foi preenchido com base no relatório de fontes pagadoras do exercício de 2022 disponibilizado pela Sociedade. Salientamos que no Registro Y570 devem ser prestadas informações sobre todo o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) retidos na fonte durante o período abrangido pela ECF, incidentes sobre as receitas que compõem a base de cálculo do tributo devido.

Portanto, lembramos que para fins de fiscalização da Receita Federal do Brasil, o documento oficial requerido é o Informe de Rendimento, desta forma, sugerimos que a empresa mantenha em seus arquivos os Informes de Rendimentos que comprovem as retenções informadas neste registro.

Salientamos que o registro deve ser preenchido pela empresa a fim de comprovar as retenções utilizadas por ela na apuração do IRPJ e da CSLL e/ou composição de seu saldo negativo no exercício.

## 3. ADVERTÊNCIAS

### 3.1. Registro L030 - Identificação dos Períodos.

Descrição das advertências	Registro	Quant. de advertências
O somatório do saldo final dos valores das contas referenciais do ativo é diferente do passivo.	L030	3

Ao realizarmos a validação da obrigação acessória, verificamos a existência de advertências em relação à evidência dos montantes decorrentes do valor informado do ativo estar diferente do passivo. O PVA espera que o resultado seja encerrado mês a mês.

Salientamos, que a advertência possui caráter informativo apenas com o intuito de recomendar se a situação está correta.

### 3.2. Soma das deduções e reduções informadas nas Linhas N630/6 a 25 superior ao imposto de renda sobre o lucro real (Linhas N630/3 e 4).

Descrição das advertências	Registro	Quant. de advertências
Soma das deduções e reduções informadas nas Linhas N630/6 a 25 superior ao imposto de renda sobre o lucro real (Linhas N630/3 e 4).	N630	1

Verificamos que a advertência demonstrada, trata-se de erro no próprio validador da ECF. O saldo das deduções e reduções estão de fato superior ao imposto de renda, devido a demonstração no registro N630 do saldo negativo apurado no exercício.

Salientamos, que a advertência possui caráter informativo apenas com o intuito de recomendar se a situação está correta, nenhum ajuste é necessário para correção desta advertência.

## 4. SÍNTESE CONCLUSIVA

### 4.1. Reclassificação diversa

Nos diversos registros que compõem a ECF, referentes à demonstração das apurações do IRPJ e da CSLL (e registros correlatos) e os registros correspondentes às demais informações, propusemos reclassificações com o objetivo de adequar o preenchimento da ECF às disposições contidas no Manual de Orientação da ECF, onde todas as reclassificações e ajustes foram efetuados pela Empresa, exceto as descritas neste relatório.

Estas reclassificações não produziram qualquer efeito fiscal diferente do apurado pela Empresa em sua escrituração e visa, apenas, afastar eventuais questionamentos das autoridades fiscais em função de divergências apuradas na fiscalização eletrônica da ECF.

### 4.2. Situação fiscal

Com base nos procedimentos adotados na revisão do preenchimento da Escrituração Contábil Fiscal - ECF referente ao ano-calendário de 2022 da Companhia Imobiliária de Brasília Terracap, não chegaram ao nosso conhecimento quaisquer outros aspectos relevantes não ajustados, que estejam em desacordo com as determinações do Manual de orientação da ECF.

Entretanto, tendo em vista que a legislação fiscal está sujeita a interpretações diversas, as autoridades fiscais e/ou terceiros, poderão, eventualmente, questionar outros aspectos no entendimento da lei.

### 4.3. Advertências

Após a validação no Programa Validador, constatamos que há advertências que não foram sanadas pela empresa. Apesar da advertência não impedir a transmissão da ECF, não descartamos a possibilidade de questionamentos por parte do Fisco.

Manifestação GECOT:

Informamos ciência dos pontos listados pela Auditoria BDO nos Relatórios de Revisão da Escrituração Contábil Digital (ECD) e Escrituração Contábil Fiscal (ECF) de 2023 – Ano-calendário de 2022. Durante o trabalho de campo dessa revisão (Ago/2022), a GECOT verificou cada ponto constante nesse relatório (enviado anteriormente por e-mail), esclarecendo os motivos das mensagens de inconsistências apontadas pelo validador do programa. À época do recebimento deste relatório (por e-mail), as declarações já haviam sido transmitidas (ECD em 19/05/2023 e ECF em 31/07/2023), não vimos motivo de retificá-las uma vez que as mensagens de advertências não foram impeditivas para o processamento da declaração.

**STATUS:** Novo monitoramento no decorrer de 2024.

**10.2) Processo Sei nº 00111-00001120/2024-06** - Relatório de avaliação do cumprimento das Políticas previstas na Lei nº 13.303/2016 (133592655) - ano 2023

Sugestões de melhoria propostas pela Auditoria Independente:

### 3. Avaliação de conformidade e recomendações

#### 3.2. Política de gestão de pessoas

Capítulo Abordado	Política Terracap	Sugestões BDO
Captação, Provedimento e Alocação de Pessoal	<p>Artigo 9º Entende-se por captação de pessoal as atividades destinadas a recrutamento e seleção de novos empregados, considerando os requisitos constantes no Plano de Empregos, Carreiras e Salários da TERRACAP.</p> <p>Artigo 10. A TERRACAP deve suprir as vagas existentes por meio de concurso público, conforme a legislação aplicável.</p> <p>Artigo 11. Os Empregos em Comissão, de livre provedimento e destituição, envolvem atribuições de direção, chefia e assessoramento, e são considerados estratégicos e indispensáveis ao atendimento das ações públicas necessárias ao cumprimento da missão institucional. Parágrafo Único. Norma interna disporá sobre os critérios para ocupação dos Empregos em Comissão.</p> <p>Artigo 12. A força de trabalho será alocada em posições que conciliem o perfil do empregado, a necessidade de serviços pela empresa e o aproveitamento da competência na posição correspondente.</p>	Inclusão de informações sobre recrutamento/re alocação de funcionários internos, bem como o funcionamento da integração de novos colaboradores, e os critérios para promoção e progressão.
Segurança e Medicina no Ambiente de Trabalho, Qualidade de Vida e Gestão de Benefícios	<p>Artigo 18. A Segurança do Trabalho consiste no monitoramento das condições de trabalho e em ações preventivas e corretivas, com o objetivo de atenuar ou eliminar riscos de acidentes no ambiente laboral.</p> <p>Artigo 19. A TERRACAP manterá todos os normativos relacionados a saúde e segurança do trabalho atualizados, de acordo com legislação vigente.</p> <p>Artigo 20. As ações de Qualidade de Vida no Trabalho têm a finalidade de propiciar um ambiente laboral mais satisfatório para os empregados.</p> <p>Artigo 21. O conjunto de benefícios oferecidos pela TERRACAP a seu corpo funcional tem como propósito contribuir para a qualidade de vida, oferecendo plano de saúde, auxílio alimentação e demais auxílios pactuados em Acordo Coletivo ou decorrentes da legislação.</p>	Inclusão dos benefícios concedidos aos funcionários e dos incentivos à saúde e bem-estar dos colaboradores.

Por fim, a Auditoria Independente concluiu "pela adequação das Políticas à Lei nº 13.303/16 e aos demais dispositivos legais que respaldam as normas da Companhia. Ainda, foram apresentadas sugestões de melhoria para que sejam avaliadas pela Administração e incluídas em revisões futuras, se cabível."(g.n.).

**STATUS:**Novo monitoramento no decorrer de 2024.

**10.3) Processo Sei nº 00111-00003044/2024-65** - Relatórios de Revisão de Tributos Diretos e Indiretos - 2023

### RELATÓRIO DE REVISÃO DE TRIBUTOS DIRETOS - 2023

**Comentários BDO:**

Durante a nossa revisão não encontramos pontos de riscos fiscais e materiais para fins de auditoria que necessitem ser descritos neste relatório. A ausência de pontos neste relatório não representa necessariamente uma garantia quanto à inexistência de pontos de controle ou procedimentos irregulares que podem ser identificados por meio de exames mais detalhados.

Ressaltamos que, tendo em vista que a legislação fiscal está sujeita a interpretações diversas, as autoridades fiscais poderão arguir outros aspectos baseados no seu entendimento da lei.

#### RELATÓRIO DE REVISÃO DE TRIBUTOS INDIRETOS - 2023

Durante a nossa revisão não encontramos pontos de riscos fiscais e materiais para fins de auditoria que necessitem ser descritos neste relatório. A ausência de pontos neste relatório não representa necessariamente uma garantia quanto à inexistência de pontos de controle ou procedimentos irregulares que podem ser identificados por meio de exames mais detalhados.

Ressaltamos que, tendo em vista que a legislação fiscal está sujeita a interpretações diversas, as autoridades fiscais poderão arguir outros aspectos baseados no seu entendimento da lei.

STATUS: Novo monitoramento no decorrer de 2025.

10.4) **Processo Sei nº 00111-00006577/2024-07** - Relatório da Auditoria Independente referente à Análise das práticas trabalhistas e previdenciárias - ano base 2023

Relatório 139 - AUDIT - 145969670

A Auditoria independente observou 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 22 de abril de 2024, conforme segue:

Certidões	Situação	Validade
CND	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.	-
CNDT	Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas.	19/10/2024.
CRF	As informações disponíveis não são suficientes para a comprovação automática da regularidade do empregador perante o FGTS.	-

#### Notas explicativas:

- **Certidão RFB, PGFN e INSS (Federal Unificada):** a Impossibilidade de emissão da Certidão Negativa de Débitos administrados pela Fazenda Nacional (Procuradoria Geral da Fazenda Nacional/Receita Federal do Brasil) decorre de débitos tributários e débitos previdenciários constantes na lista de inscrições em Dívida Ativa da PGFN. Detalharemos os débitos previdenciários no ponto 2.3;
- **Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas (CPDT):** em cumprimento à Lei nº 12.440/2011 e à Resolução Administrativa TST nº 1470/2011, a Justiça do Trabalho emite, a partir de 04 de janeiro de 2012, a Certidão Positiva Débitos Trabalhistas - CPDT, documento indispensável à participação em licitações públicas. A partir de informações remetidas por todos os 24 Tribunais Regionais do Trabalho do país, é alimentado o Banco Nacional de Devedores Trabalhistas (BNDT), no qual constam as Pessoas Físicas e Jurídicas que são devedoras inadimplentes em processo de execução trabalhista definitiva - Válida por 180 (cento e oitenta) dias;
- **CRF junto à Caixa Econômica Federal:** o documento revela uma pendência no valor de R\$ 48.996,82, referente à competência de março de 2020. Cabe destacar que o procedimento de recolhimento para o período mencionado sofreu alterações em virtude da pandemia de COVID-19, conforme estabelecido pela Circular nº 893, de 24 de março de 2020, emitida pela Caixa Econômica Federal. Importante salientar, contudo, que essa informação foi disponibilizada apenas em 06 de maio de 2023, subsequente à desmobilização da equipe de campo, e não foram apresentados nem a guia de recolhimento nem as medidas adotadas para a regularização do débito.

#### Manifestação da GEPES (145645782):

"Constam três tipos de certidões: CND, CNDT e CRF. Dessas, a Gapes tem a informar que acerca da **Regularidade do FGTS da TERRACAP**, no que tange ao período de março, abril e maio de 2020, a comprovação dos recolhimentos e explicações pormenorizadas da situação constam do Processo SEI n.º (00111-00007520/2024-17), em especial na Nota Informativa sob o n.º (145530083). Processo tramitado para essa Audit, nesta data.

Quanto às duas outras certidões, esta Gerência não reúne condições de opinar, posto que, pelo sítio da Receita Federal, não está sendo possível obter a discriminação de que impedimentos existem, que privam a obtenção do documento. Acreditamos que seria de grande valia se a alta direção da Terracap conseguisse intermediar uma reunião com profissionais daquele Órgão, a fim de melhor esclarecer que ações podem/devem ser empreendidas para sanar tal problema."

#### 2.2. TERMO DE AJUSTE DE CONDUTA (TAC) - PONTO RECORRENTE

A Companhia Imobiliária de Brasília Terracap possui três Termos de Ajuste de Conduta (TAC) nºs 138/2015, 64/2008 e 021/97 firmados perante o Ministério Público do Trabalho.

### TAC nº 138/2015

Se refere a contratação/nomeação de candidatos da lista geral (sem deficiência) e da lista especial (portadores de deficiência) de maneira alternada e proporcional, observando-se a reserva mínima prevista em legislação específica.

Em consulta à certidão emitida pelo Ministério do Trabalho e Emprego, verificamos que a Companhia emprega pessoas com deficiência ou beneficiários reabilitados da Previdência Social em número inferior ao percentual previsto no artigo 93 da Lei nº 8.213 de 1991.

O descumprimento pela contratação de PCD pode resultar na aplicação de multa de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil Reais), por candidato preterido, reversível a uma instituição a ser indicada pelo Ministério Público do Trabalho.

### TAC nº 64/2008

Se refere ao compromisso de abster-se de adotar ou tolerar procedimentos que possam ser caracterizados como assédio moral, assédio sexual ou discriminação a seus empregados.

### TAC nº 21/97

Se refere ao compromisso de não contratar empregados do quadro de provimento efetivo da Empresa sem observância do concurso público.

O descumprimento dos termos acordados sujeita a Empresa à imposição de multas administrativas.

No Anexo I, ao final deste relatório, detalhamos as cláusulas e multas de todos os Termos de Ajuste de Conduta (TAC).

**Fundamentação legal:** Termo de Ajuste de Conduta (TAC) nºs 138/2015, 64/2008 e 021/97.

**Penalidade:** a multa para o não cumprimento das cláusulas do TAC variam de R\$ 1.000,00 (mil Reais) a 25.000,00 (vinte e cinco mil Reais) por cláusula descumprida ou por empregado contratado de forma irregular.

## I - Termos de Ajustamento de Conduta

Número	Empresa	CNPJ	Assunto	Multa
TAC Nº 138/2015	COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA TERRACAP	00.359.877/0001-73	Cláusula 1ª - NOMEAÇÃO DE CANDIDATOS APROVADOS EM CONCURSO PÚBLICO. O compromissário se obriga a nomear/contratar os candidatos constantes da lista geral (sem deficiência) e da lista especial (portadores de necessidades especiais) de forma alternada e proporcional, obedecida à ordem de classificação das duas listas, observada a reserva mínima de 20% das vagas, nos termos Lei Distrital nº 4.949/2012.	Cláusula 2ª - DESCUMPRIMENTO DO TAC. presente Termo de Ajuste de Conduta nº e cinco mil reais), por candidato preterido Ministério Público do Trabalho.
TAC Nº 64/2008	COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA TERRACAP	00.359.877/0001-73	CLÁUSULA PRIMEIRA – A Terracap compromete-se a abster-se de adotar ou tolerar toda a sorte de procedimento que possa ser caracterizado como assédio moral, assédio sexual ou discriminação a seus empregados, garantindo-lhes tratamento digno e compatível com sua condição humana, consoante a diretriz expressa no art. 1º, III, da CF. CLÁUSULA SEGUNDA – A Terracap, até o dia 25/11/08, elaborará manual de conduta, informando o que é assédio moral, assédio sexual e discriminação, proibindo sua prática na empresa e indicando os procedimentos disciplinares que serão adotados na hipótese de descumprimento do manual de conduta. Referido manual indicará inclusive os direitos e deveres do empregado e do empregador, passando a compor as normas administrativas de Recursos Humanos. CLÁUSULA TERCEIRA – A Terracap realizará anualmente semana de palestras educativas sobre assédio moral, assédio sexual discriminação (abordagem, formas e consequências), na qual serão proferidas, pelo menos, três palestras. A semana de palestras deste ano será realizada em novembro, azendo parte da programação da X Maratona da Saúde e Qualidade de Vida no Trabalho. CLÁUSULA QUARTA – A Terracap designará, a cada dois anos, Comissão Permanente composta de cinco empregados concursados, sendo três indicados pela empresa (um deles um psicólogo) e dois eleitos pelos empregados, garantido o sigilo do voto. Tal comissão terá como obrigação ouvir e registrar as denúncias/queixas/reclamações dos empregados 4111 referentes às alegações de assédio moral, assédio sexual e discriminação, garantido o sigilo (se requerido), investigando-as e, se possível, solucionando-as. A Comissão terá autonomia para consultar a Procuradoria Jurídica da empresa, bem como qualquer outra área técnica, sendo livre para decidir de acordo com suas convicções, não sendo obrigada a acatar as opiniões/pareceres da Procuradoria Jurídica ou outras áreas eventualmente consultadas. A primeira Comissão será designada até o dia 25/11/08. PARÁGRAFO PRIMEIRO - A empresa qualificará todos os membros da Comissão tão logo sejam designados, fornecendo-lhes cursos e materiais específicos sobre a matéria. PARÁGRAFO SEGUNDO – A Comissão de que trata a Cláusula Quarta elaborará, até 29/12/08, o seu regulamento de funcionamento, respeitando os prazos máximos, que serão estabelecidos em Instrução de Serviço da 411 empresa, para investigação e possível solução das denúncias/queixas/reclamações que lhe forem encaminhadas. Também deverá ser assegurado aos investigados o amplo direito de defesa e o contraditório. PARÁGRAFO TERCEIRO - A Comissão, caso não consiga solucionar o conflito e conclua pela ocorrência da prática de assédio moral/assédio sexual/discriminação, encaminhará relatório ao Presidente da Terracap, para as providências cabíveis. CLÁUSULA QUINTA - Será elaborada, até o dia 27/10/08, instrução de serviço, estabelecendo prazos máximos para resposta a qualquer solicitação/reivindicação dos empregados, inclusive quanto à conclusão de sindicâncias/processos administrativos. Tal norma também indicará os procedimentos que a empresa adotará em caso de descumprimento dos prazos. CLÁUSULA SEXTA - Será elaborada, até o dia 25/11/08, cartilha contendo o manual de conduta, a instrução de serviço e informações sobre a Comissão Permanente tratadas neste TAC, sendo a cartilha distribuída a todos os empregados. PARÁGRAFO ÚNICO – A cartilha também será entregue aos futuros empregados, no ato da contratação.	CLÁUSULA SÉTIMA – Em caso de descumprimento do presente termo, impor-se-á à Terracap multa de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por cláusula descumprida (quanto cada vez que não for realizada a semana devidamente atualizada, devendo o valor ser atualizado, devendo o valor ser atualizado monetária será efetuada cor
TAC Nº 021/97	COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA TERRACAP	00.359.877/0001-73	Cláusula primeira: A TERRACAP promoverá, até o dia 31 de janeiro de 1998, o efetivo desligamento dos seus empregados NÃO CONCURSADOS e contratados a partir de 05 de outubro de 1988, data da promulgação da Constituição Federal, e que se encontram trabalhando na empresa, de forma irregular. Cláusula segunda: A TERRACAP se compromete a comprovar até o dia 31 de janeiro de 1998, o cumprimento do disposto na Cláusula Primeira. Cláusula terceira: A TERRACAP se compromete a não contratar empregados do quadro de provimento efetivo da empresa, sem observância do concurso público, estabelecido no art. 37, III/CF, salvo as exceções legais.	Cláusula quarta: O não cumprimento do disposto na Cláusula terceira acarretará multa de R\$ 1.000,00 (um mil reais), por trabalho

Manifestação da GEPES (145645782):

**TAC n.º 138/2015:** Pessoas com Deficiência - PCE. De acordo com dados cadastrais sobre empregados com algum tipo de deficiência, a Terracap conta com 33 nessa condição. Comparando-se esse quantitativo com o de empregados, à luz dos dados relativos ao mês de junho/2024, em que constam 680, obtém-se de 4,85% (quatro inteiros e oitenta e cinco décimos percentuais), portanto acima da quantidade mínima prevista na legislação. Nos termos da Lei n.º 8.213/1991, art. 93, a Terracap se enquadra no item III - de 501 a 1000 empregados, sendo obrigatória a contratação de 4% de pessoas com deficiência.

**TAC n.º 64/2008:** A Terracap conta com uma Comissão temática Permanente institucionalizada. Adiciona-se que têm sido oferecidos eventos, a exemplo de palestras, para que gestores funcionais, empregados não gestores e terceirizados saibam da existência de canais de denúncia. Este ano, inclusive, contactamos o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios e, neste semestre (provavelmente em setembro) um profissional daquele Órgão ministrará palestra na Terracap sobre esse tema.

**TAC n.º 21/1997:** Inexistem quaisquer situações em que restou comprovado que a Terracap contratou empregados para seu quadro efetivo que não provenientes de aprovação prévia em concurso público. Houve algumas demandas na Justiça com tais alegações, cujos desfechos nunca comprovaram as alegações.

### 2.3. RESTRIÇÕES JUNTO AO FISCO - CONSIDERAÇÕES

Em análise ao Relatório de Situação Fiscal emitido via e-CAC em 23 de abril de 2024, 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:

N.º Inscrição	Código Receita	Valor (Devedores PGFN) (R\$)
10.4.23.000574-75	4224 - Contribuição INCRA	120.521,87
10.4.23.000575-56	4133 - Contribuição segurados	23.361,61
10.4.23.000576-37	4338 - Contribuição SEBRAE	36.970,14

Identificamos que as inscrições em questão são referentes ao Processo n.º 14966.000.419/2023-62 e que somadas totalizam o valor de R\$ 180.853,62.

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 n.º 8.212/91, Decreto n.º 3.048/99 e Decreto-Lei n.º 2.848/40 e artigo 168-A.

**Penalidade:** multa administrativa variável de R\$ 3.215,07 a R\$ 321.505,87, se autuada pela Receita Federal do Brasil (RFB), bem como o recolhimento majorado dos valores devidos acrescidos de juros e multa, além de reclusão de dois a cinco anos e multa estipulada na esfera penal.

#### **Manifestação da GEPES (145645782):**

Da mesma forma que registrado nos esclarecimentos do item 2.1, esta Gerência não reúne condições de opinar, posto que, pelo sítio da Receita Federal, não está sendo possível obter a discriminação de que impedimentos existem, que obstaculizam a emissão do documento. Registramos, uma vez mais, que seria de grande valia se a alta direção da Terracap conseguisse intermediar uma reunião com profissionais daquele Órgão, a fim de melhor esclarecer que ações podem/devem ser empreendidas para sanar tal problema.

### 2.4. DÉBITOS PROCESSOS TRABALHISTAS - CONSIDERAÇÕES

A Empresa está inscrita no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas (BNDT), conforme verificamos ao consultar a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) no sítio do Tribunal Superior do Trabalho (TST), possuindo o seguinte processo:

- **0000857-88.2018.5.10.0009** - TRT 10ª Região - 9ª VARA DO TRABALHO DE BRASÍLIA - DF (débito não garantido).

A Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas atesta a existência do CNPJ da pessoa sobre quem deva versar a certidão no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas (BNDT), em virtude de inadimplência perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, os honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei, ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho ou Comissão de Conciliação Prévia.

**Fundamentação legal:** artigo 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) e Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751/14.

**Penalidade:** exigibilidade dos débitos inscritos no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas (BNDT), salvo se incluídos em plano de recuperação judicial devidamente homologado.

#### **Manifestação da GEPES (145645782):**

Por se tratar de eventual “inadimplência perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, os honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei, ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho ou Comissão de Conciliação Prévia.”, sugere-se obter esclarecimentos junto à Unidade de Litígios Trabalhistas - Ulit/Cojur/Dijur. Adiciona-se que esta Gepes se responsabiliza por lançamentos na folha de pagamento mensal e, eventualmente, suplementar e, nessas não transitam pagamentos de demandas trabalhistas cujo resultado foi desfavorável à Terracap.

No que pertine à Regularidade do FGTS da TERRACAP, no período de março, abril e maio de 2020, a comprovação dos recolhimentos e explicações pormenorizadas da situação constam do Processo SEI n.º (00111-00007520/2024-17), em especial na Nota Informativa sob o n.º (145530083), no qual destacamos:

[...] Trata-se da pendência do Certificado de Regularidade do FGTS da TERRACAP, conforme verifica-se no extrato 145476686. Conforme o documento, há pendência referente ao mês 03/2020, no valor de R\$ 49.076,41 (quarenta e nove mil setenta e seis reais e quarenta e um centavos).

Em um breve histórico, registramos que o pagamento de FGTS das competências de março, abril e maio de 2020 foi suspenso tendo em vista a pandemia de Coronavírus, conforme Circular n.º 893, de 24 de março de 2020 (145476686). Assim sendo, o valor total dessas competências foi dividido em 6 parcelas posteriormente pagas nas competências de julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2020.

O FGTS dos demitidos foi tratado no processo 00111-00004172/2020-01 e o recolhimento dos demais valores no processo 00111-00000371/2020-31. De todo modo, foram incluídos neste processo os documentos que tratam especificamente do recolhimento do FGTS das competências de março, abril e maio de 2020, demonstrando, assim, o recolhimento de todos os valores referentes a essas competências, dentro do prazo estabelecido pela Circular n.º 893, de 24 de março de 2020 (145476686).

Além disso, há que se destacar que os valores referentes às competências cujos recolhimentos foram suspensos (março, abril e maio de 2020), já foram, inclusive, individualizados pela Caixa Econômica Federal nas contas vinculadas dos empregados (vide Extrato FGTS individualizado 145571994).

Portanto, por todo o exposto, esta Gerência entende que não há pendência de pagamento das competências alcançadas pela suspensão que justifique o impedimento de emissão do Certificado de Regularidade do FGTS para a TERRACAP.

No que tange à questão, por fim, foram acostadas providências no Despacho – TERRACAP/PRESI/DIRAF/GEPES, 146128518, na forma transcrita abaixo:

[...] Em atenção ao contido no Despacho ADRAF (145993191), bem como na mensagem eletrônica (145990362), informamos que não há Comprovante/Protocolo de Confissão de não Recolhimento de Valores de FGTS por não ter havido à época o preenchimento do SEFIP na modalidade 1 - Declaração ao FGTS e à Previdência, conforme já mencionado na Nota Informativa 145530083. Motivo pelo qual não consta no sistema a adesão da Terracap ao parcelamento previsto na MP 927/2020.

Tal situação foi apresentada à Caixa Econômica Federal - CEF em 21/07/2020, por meio de Ofício enviado à CEF (vide histórico do documento 146116358). Em resposta, a CEF informou o seguinte:

Está em análise administrativa pela CAIXA a condição de apropriação das informações encaminhadas pelos empregadores, de recolhimento não realizado, Modalidade “Branco”, na forma de declaração de débitos, para que possam os depósitos devidos aos trabalhadores serem parcelados com base na Medida Provisória nº 927/20.

Dessa forma, o empregador poderá, em caráter prévio, realizar o recolhimento do valor de depósito sem quitação imediata dos encargos envolvidos, que passarão por posterior avaliação da CAIXA quanto à sua eventual incidência.

Assim, o pagamento da parcela 1/6, referente à metade do valor devido da competência 03/2020, foi feito sem incidência de encargos/multa, conforme docs 145483099 e 145483248. Porém, quando da emissão da guia referente à parcela 2/6 (competência 03/2020), o sistema SEFIP incluiu de forma automática o valor de R\$ 47.720,36 de encargos (146116125). No entanto, a partir do e-mail de orientação da CEF (146116358), foi possível a geração de guia sem este valor, conforme documento 146117746, cujo pagamento consta no comprovante 145484764. Cabe ressaltar que as demais guias, referentes às competências de abril e maio/2020 foram feitas sem a incidência de encargos, conforme consta na instrução deste processo. [...]

### **3. FOLLOW-UP DOS RELATÓRIOS ANTERIORES**

Avaliamos acerca das providências adotadas para a regularização dos pontos mencionados em nossos relatórios anteriores, sendo que o item a seguir relacionado permanece irregular:

Nº do relatório	Título do ponto	Descrição do ponto	Cenário atual
2672/23	Autuações trabalhistas - ponto recorrente	<p>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 se encontra positiva, ou seja, existem débitos decorrentes de autuações lavradas contra a Empresa.</p> <p>Além disso, em análise à Relação de Infrações Trabalhista, verificamos que constam dez processos em nome da Empresa, sendo que apenas um está arquivado e os demais estão em andamento.</p>	<p>De acordo com as informações registradas no Sistema CPMR - Controle de Processos de Multas e Recursos não constam débitos decorrentes de autuações em face do empregador. Entretanto, em análise à relação de Infrações Trabalhistas (processos físicos e eletrônicos), identificamos a existência de sete processos em andamento, ou seja, que até o momento não estão devidamente arquivados. Vejamos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>46206.009905/2017-96 - Status:</b> Recebido na SIT/CGR;</li> <li>2. <b>46206.009906/2017-31 - Status:</b> SIT/CGR Recebido - dec. de Procedência do débito (R-C)3. 14152.132300/2021-61 - Status: Ag. envio - p/ análise de recurso ofício (2ª instância);</li> <li>3. <b>14152.168889/2022-16 - Status:</b> Ag. envio - p/ análise;</li> <li>4. <b>14152.168888/2022-71 - Status:</b> Ag. envio - p/ análise;</li> <li>5. <b>14152.168887/2022-27 - Status:</b> Ag. envio - p/ análise;</li> <li>6. <b>7. 14185.026291/2022-73 - Status:</b> Ag. envio - p/ análise</li> </ol> <p>O status atual do ponto é: Não regularizado.</p>

#### 4. DOCUMENTOS NÃO APRESENTADOS

Durante a realização dos exames de auditoria externa, a **Provisão de Férias** foi solicitada, referente a dezembro de 2023, mas não foi apresentada, conforme apontado pela Empresa BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.

##### **Manifestação da GEPES (145645782):**

Acerca da **Provisão de Férias relativa a dezembro/2023**, a pendência foi sanada, conforme Relatório juntado a este autuado sob o n.º de protocolo (145639341).

**STATUS:** Monitoramento em **10/2024**.

#### **10.5) Processo Sei nº 00111-00006247/2024-11 - Relatório de avaliação de Entendimento e ambiente de TI - ano 2023**

Relatório 143 - AUDIT (146107822)

A Auditoria Independente apontou:

##### **2.1 - Ausência de parâmetros de segurança aplicáveis a complexibilidade das senhas de acessos**

##### **Situação identificada:**

De acordo com o resultado das análises realizadas nos sistemas informatizados, identificamos alguns parâmetros que podem ser melhorados, a fim de manter os níveis mínimos de complexidade para o uso dos acessos e mitigar riscos associados a segurança da informação. Abaixo destacamos os resultados:

Item (critério)	Recomendado BDO	AD/Sistemas	Atena/Benner
Tempo mínimo de vida da senha	1 dia(s)	0	0

##### **Riscos envolvidos**

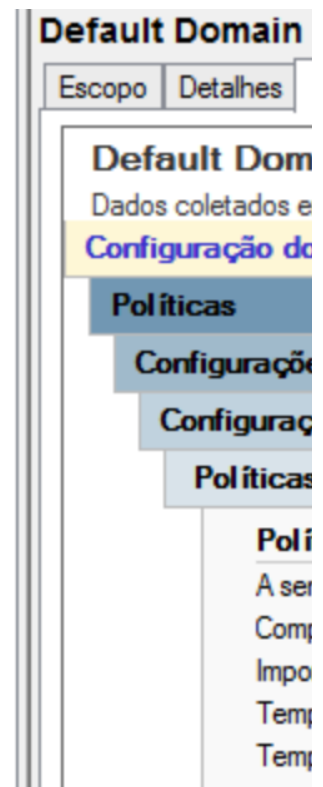
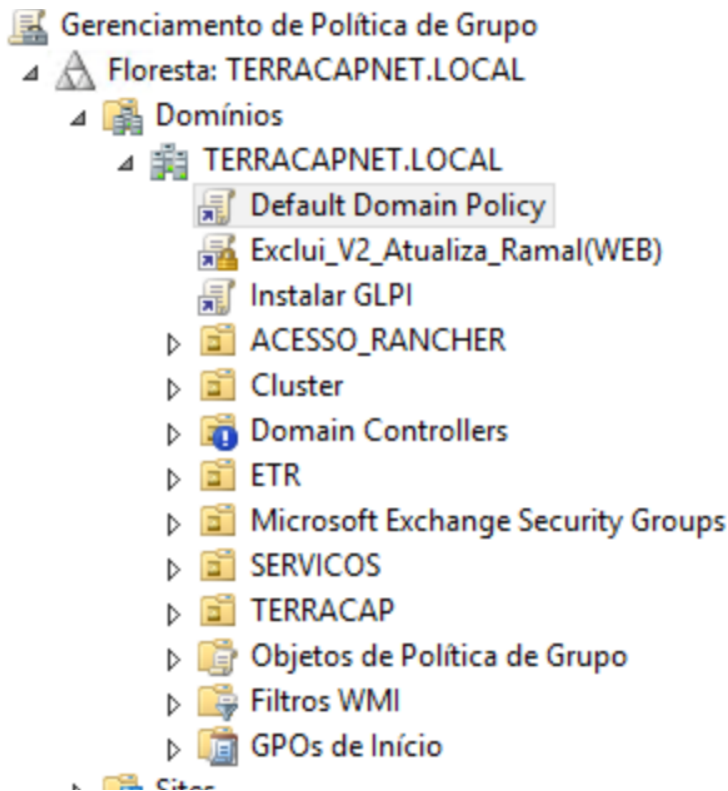
Riscos em relação a segurança da informação e tentativas de acessos sistêmicos não autorizados.

##### **Recomendações da Auditoria Independente:**

Na tabela acima descrevemos os parâmetros que devem ser contemplados adequadamente, não se limitando a estes.

##### **Comentários da Administração, conforme Despacho COTIN/DIGTI (146016276):**

*"A Coordenação de Tecnologia da Informação e Inovação (COTIN) acatou a recomendação e já implementou as configurações sugeridas, como se pode ver na captura de tela a seguir, retirada da tela de administração das políticas de domínio do Microsoft Active Directory (sistema de repositórios de contas de usuário) - que por sua vez é usado para a autenticação nos sistemas corporativos da Terracap."*



Captura de tela do Active Directory

## 2.2 - Ausência de formalização de usuários administradores genéricos

### 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

Ao analisarmos a relação de usuários administradores da rede corporativa, identificamos a existência das seguintes contas não nominais:

UserName	Full Name	Groups	AcctDisabled
aplicacao	Administrador Aplicacao	Usuários do Domínio	No
ExAdmin	ExAdmin	Usuários do Domínio	No
m22128	EDSON FERREIRA	Usuários do Domínio	No

**OBS:** Em validação do controle de usuários administradores, tivemos acesso a evidências comprovando que algumas contas são de serviço não logáveis e sem uso compartilhado, entretanto, não possuem uma aprovação da alta administração realizada previamente e termo de responsabilidade sob o User.

#### Risco(s) Envolvido(s):

A utilização de contas de acesso com privilégio administrador local acarreta:

- I. Insegurança em relação a ataques via instalação de softwares;
- II. Insegurança em relação a ataques via scripts e spywares, por meio da navegação em websites;
- III. Não atendimento a requisitos legais do negócio;
- IV. Permissão de instalação de diversos programas não relacionados à atividade operacional e sem o devido licenciamento.

### Recomendações da Auditoria Independente:

É recomendável que os usuários não possuam tais privilégios, evitando desta forma, a execução e ou instalação de softwares, aplicativos e executáveis indevidos e ou desconhecidos. Caso seja necessário a utilização das contas, recomendamos a formalização de um responsável pelas contas.

### Comentários da Administração, conforme Despacho COTIN/DIGTI (146016276):

"A COTIN está de acordo com a recomendação e já está trabalhando, por meio da Divisão de Segurança da Informação (DISEG) e da Divisão de Governança e Processos de TI (DIGTI) para criar novos processos e tecnologias que visem mitigar o risco em questão. Ressalta-se que este item foi mapeado também pelo grupo responsável pelo Mapa de Riscos de TI (00111-00010136/2023-11) sob o evento de risco "Acesso indevido a sistemas e dados", sendo previsto inicialmente para ser tratado até o fim de 2024. Ainda, encontra-se em andamento um trabalho em conjunto com a Fundação de Amparo à Pesquisa e Extensão Universitária (FAPEU) - previstos para o 3º trim/2024 - com intuito de gerar alguns documentos que subsidiarão priorização das ações e decisões de investimento no curto, médio e longo prazos relativos governança de TI e cibersegurança."

## 2.3 - Ausência de um plano de contingência

### Situação identificada:

Para avaliação deste controle, fomos informados que existe uma Política de Contingências em desenvolvimento, ainda não aprovada pela diretoria colegiada.

#### Riscos envolvidos

A falta de plano de contingência, pode colaborar com a indisponibilidade de serviços de TI em um eventual incidente e, faz com que o Departamento de TI não conheça as fragilidades do ambiente tecnológico. A falta de instruções para lidar com um evento crítico, pode gerar complicações na infraestrutura da empresa e o tempo de indisponibilidade será alto.

#### **Recomendações da Auditoria Independente:**

Recomendamos a criação da política contendo os itens abaixo:

- . Desenvolver a declaração de política de contingência;
- . Conduzir a análise de impacto do negócio (BIA);
- . Identificar controles preventivos;
- . Desenvolver estratégias de recuperação;
- . Planejar testes, treinamentos e exercícios;
- . Planejar a manutenção;  Testes periódicos;
- . Pessoa que elaborou;
- . Revisor;
- . Aprovador;
- . Data de vigência.

#### **Comentários da Administração, conforme Despacho COTIN/DIGTI (146016276):**

*"Em que pese a Matriz de Riscos de TI (00111-00010136/2023-11) não ter sido formalmente aprovada ainda, a COTIN já iniciou as adequações da minuta do Plano de Continuidade de Tecnologia da Informação - PCTI, tendo já sido realizadas reuniões com todas as divisões da COTIN, exceto Divisão de Sistemas e Dados (DISID). Será solicitada uma reunião em conjunto com a DISID na semana do dia 15/07/2024, para ampliar as discussões.*

*O ponto "Identificar controles preventivos", trazido nesta recomendação, entende-se ser questão tratada pela gestão de riscos de TI na Matriz de Riscos de TI. O PCTI tratará basicamente das ações necessárias para a continuidade da tecnologia da informação, especialmente em relação aos serviços críticos ao negócio após a concretização de algum risco que afete a continuidade da TI essencial ao negócio.*

*Destaca-se que o PCTI não abrange todos os aspectos de continuidade de negócio, apenas os relativos a tecnologia. Portanto, é necessário um plano de continuidade de negócios (PCN) para complementá-lo, tendo em vista que os serviços não são compostos unicamente de tecnologia. Nesse sentido, o PCTI seria uma "ramificação" do PCN, detalhando e trazendo planos específicos para tecnologia da informação.*

*Será proposto um esquema de normatização em vários níveis da hierarquia organizacional, conforme a competência regimental de cada autoridade, desde a alta administração até os gestores de TI. Nesse sentido, a formalização dos planos dos testes de contingência e recuperação seguirá a formalização do PCTI, de modo a certificar a eficácia deste último. Ressalta-se ainda que um dos testes mais importantes de recuperação, o de restauração de backup, continuam sendo realizados periodicamente de acordo com a Norma de Backup vigente."*

**STATUS:** Monitoramento em 10/2024.

#### **10.6 - 00111-00014305/2024-72 - Avaliação do Programa de Integridade 2024**

Após análise, a Auditoria Independente, concluiu:

"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 dos fatos apresentados acima, **concluimos como adequado e tempestivo o andamento da implementação, execução e monitoramento Programa de Integridade da Terracap." (g.n.)**

**STATUS:** Próximo monitoramento em 2025.

#### **10.7) 00111-00014368/2024-29 - Avaliação das atividades de Ouvidoria 2024**

Após análise, a Auditoria Independente, concluiu:

" 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 62% e 43% (primeiro e segundo trimestres de 2024, respectivamente) de resolução de problemas encontra-se dentro do esperado, haja vista que o índice atingiu um percentual de 94% de satisfação em relação ao serviço da ouvidoria. Ademais, ressaltamos que o número índices com a satisfação da resposta, se comparado com o mesmo período do ano passado, teve um aumento superior a 10%.

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:

Antes de adentrarmos as providências adotadas por esta Ouvidoria em atenção aos apontamentos de melhorias feitos pela Auditoria Independente, primeiramente é importante ressaltar que a Ouvidoria, como **ferramenta de Governança Corporativa**, cabe dar conhecimento à Alta Administração dos assuntos que possuem reclamações recorrentes relacionados aos serviços prestados pela Empresa.

Assim, os relatórios de gestão referentes as atividades realizadas nesta Ouvidoria, são encaminhados via processo SEI de nº 00111-00003745/2020-71 ao final de cada trimestre à Presidência para conhecimento e adoção de providências que julgar pertinente.

Os relatórios em questão têm como objetivo fornecer subsídios para a tomada de decisão visando a implementação de possíveis soluções de melhorias nos processos de trabalho. Através desse "alerta", é possível que a área técnica proceda uma análise mais detalhada do seu fluxo de processo, para identificar possíveis falhas e gargalos, em busca da melhoria nos serviços prestados aos clientes/cidadãos.

Importante ressaltar, que o desempenho dos indicadores da Ouvidoria é baseado em **2(dois) pilares essenciais**, sendo eles:

#### **1. O comprometimento das áreas técnicas da Empresa.**

Após recebermos os pedidos registrados no Sistema de Ouvidoria ( PARTICIPA-DF), após análise e triagem da demanda, a encaminhamos para o setor responsável pelo assunto demandado.

Desta forma, para darmos um retorno ao cliente/cidadão, é preciso que esta Ouvidoria aguarde o retorno com os esclarecimentos prestados pela área, que para ser considerado um atendimento acessível e efetivo, deve ser feito com linguagem simples, responder de forma objetiva o pleito e também ser pontual, cumprindo os prazos que pactuamos.

## 2. Pesquisa de satisfação dos clientes.

Após enviarmos a resposta definitiva ao cliente/cidadão, fica disponibilizada uma pesquisa de satisfação para que ele(s) responda(m), o que infelizmente, a adesão é baixa. Em sua maioria, apenas aqueles que ficaram insatisfeitos que acessam o Sistema novamente para responder a pesquisa, já àqueles que tiveram o seu pleito atendido, grande parte deles ficam inertes com relação a responder a referida pesquisa.

E é com base nas respostas dessas pesquisas, que vão se formando os indicadores de desempenhos desta e das demais Ouvidorias que integram o o Sistema de Gestão de Ouvidorias do Distrito Federal SIGO/DF.

### PROVIDÊNCIAS ADOTADA PELA OUVIDORIA:

Cabe esclarecer, que a Ouvidoria da TERRACAP integra o Sistema de Gestão de Ouvidorias do Distrito Federal SIGO/DF, criado pela Lei nº 4.896/2012 e regulamentado pelo Decreto nº 36.462/2015, com a finalidade de garantir a participação popular e contribuir para desenvolver a cultura de cidadania e para aprimorar os serviços públicos prestados pelo Poder Executivo. Atualmente, o sistema é composto por cerca de 110 Ouvidorias de órgãos, entidades e Administrações Regionais do Poder Executivo do Distrito Federal.

Por causa da integração das Ouvidorias, o cliente/cidadão tem a possibilidade de realizar suas manifestações (reclamações, denúncias, elogios, sugestões, informações e solicitações de serviços), acessando o **Sistema Participa-DF** (<http://www.participa.df.gov.br>), ligando para o telefone 162 ou de forma presencial, cujo prazo para o oferecimento de resposta da Empresa ao solicitante é de 20 dias improrrogável.

Observa-se que utilizamos o telefone 162 como uma das formas de recebimento das manifestações dos clientes/cidadãos, no entanto, a Ouvidoria da Terracap e as demais Ouvidorias seccionais, não tem poder gestão sobre a ferramenta, uma vez que sua gestão cabe à Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal - SEEC.

Afim de contribuir para o aprimoramento do serviço oferecido pelo telefone 162 e em atenção a análise feita pela Auditoria Independente, esta Ouvidoria encaminhou o Ofício nº 57/2021 (71926200) à SEEC/SEGEA/SUCORP/CECC156, para manifestação sobre os pontos levantados e solicitar informações se há medidas a serem implementadas visando mitigar possíveis falhas no atendimento ao cliente/cidadão pelo referido telefone (*Providência esta comunicada por esta Ouvidoria à Auditoria Interna (AUDIT) em relatório(s) anterior(es)*).

Em resposta (71926200), Comissão Executiva de Contratos Corporativos - CECC156 manifestou-se no seguinte sentido:

" (...) Como já dito, a pandemia de COVID-19 impactou diretamente na execução dos serviços oferecidos pela Central de Atendimento ao Cidadão – 156, uma vez que os cidadãos passaram a precisar de maior contato com o Governo do Distrito Federal, para obtenção de programas e serviços oferecidos a fim de controlar e combater a crise sanitária, e por isso, programas sociais foram implementados pelas diversas Secretarias que compõe o GDF e tais serviços são oferecidos/obtidos por intermédio da Central 156, seja para cadastro, agendamento e/ou orientação ao cidadão, sendo que exemplos como os citados passaram a ser demandados em larga escala na Central de Atendimento, inclusive com aumento dos registros das manifestações, via Ouvidoria, acerca das dificuldades vivenciadas pelos cidadãos em relação aos programas sociais como: Programa Prato Cheio; Cadastro Único; Serviços Assistenciais dos CRAS; Cartão Alimentação Escolar; Estude em Casa; Cestas Verdes.

Devido ao crescente aumento das demandas e em face da necessidade de modernização e melhoria da qualidade do serviço, foi instituído Grupo de Trabalho, Publicação DODF Nº 102 (41081019), para o Planejamento da Gestão da Central de Atendimento ao Cidadão do Distrito Federal (Central 156). O Grupo de Trabalho tem envidado todos os esforços possíveis no sentido de confeccionar artefatos e demais componentes para a entrega de termo de referência, com o intuito de contratação para modernização da Central, o qual ampliará, quantitativamente e qualitativamente, os serviços ofertados pela Central, mitigando a dificuldade do usuário de realizar contato com a Central de Atendimento e melhorando ainda mais a qualidade do serviço prestado pela Central de Atendimento, tanto para o cidadão quanto para os órgãos parceiros que integram a central, uma vez que na nova forma de atendimento, estarão disponíveis diversos canais de comunicação que vão desde o atendimento telefônico (como já é realizado atualmente), até a integração com mídias e redes sociais, ampliando o acesso do cidadão aos serviços governamentais, com a utilização intensiva de modernas tecnologias de interação em telecomunicações como instrumento de gestão administrativa, operacional e gerencial (...)"

ACERCA DO ÍNDICE DE RESOLUTIVIDADE, ENTENDEMOS QUE OS NÍVEIS DE 62% E 43% (PRIMEIRO E SEGUNDO TRIMESTRES DE 2024, RESPECTIVAMENTE) DE RESOLUÇÃO DE PROBLEMAS ENCONTRA-SE DENTRO DO ESPERADO, HAJA VISTA QUE O ÍNDICE ATINGIU UM PERCENTUAL DE 94% DE SATISFAÇÃO EM RELAÇÃO AO SERVIÇO DA OUVIDORIA. ADEMAIS, RESSALTAMOS QUE O NÚMERO ÍNDICES COM A SATISFAÇÃO DA RESPOSTA, SE COMPARADO COM O MESMO PERÍODO DO ANO PASSADO, TEVE UM AUMENTO SUPERIOR A 10%. (RELATÓRIO DA AUDITORIA INDEPENDENTE)

### PROVIDÊNCIAS ADOTADA PELA OUVIDORIA:

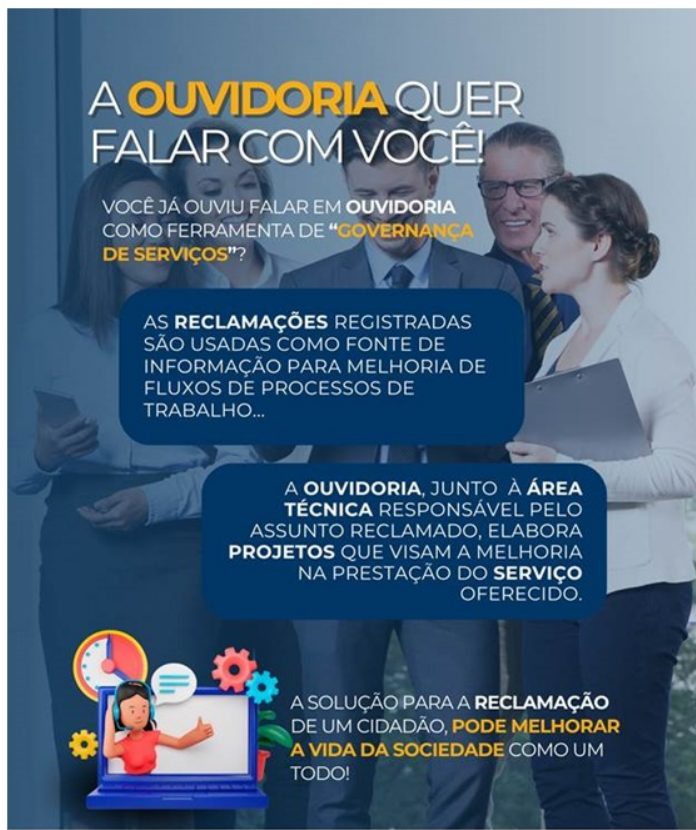
A título de esclarecimento, mister se faz salientar que o **Índice de resolutividade**", que embora seja avaliado dentre outros índices de avaliação do desempenho da Ouvidoria, o de **RESOLUTIVIDADE mede exclusivamente o desempenho da EMPRESA**, considerando que o cliente/cidadão, após receber a resposta referente ao seu pleito, avalia se a sua demanda foi plenamente resolvida.

Importante informar que as manifestações (reclamações, denúncias, elogios, sugestões, informações e solicitações de serviços) que são recebidas nesta Ouvidoria, após o seu registro, são anexadas individualmente em processo SEI e encaminhadas imediatamente às áreas para análise e manifestação.

Mesmo alcançando resultados satisfatórios, é importante ressaltar que esta Ouvidoria busca permanentemente soluções que visam o aprimoramento dos serviços, **adotando estratégia de sensibilização dos empregados e Unidades Técnicas**, quanto a importância da participação de cada um deles no resultado final desta Empresa, sendo parte essencial no processo do seu compromisso social.

#### 1. Comunicado Interno: A ouvidoria quer falar com você!

*Divulgado por e-mail pela ASCOM à todos os empregados em 13/03/2024.*



## 2. Comunicado Interno: Ouvidoria como Ferramenta de “Governança de Serviços”

Divulgado por e-mail pela ASCOM à todos os empregados em 25/06/2024.



## 3. Comunicado Interno: Ouvidoria como Ferramenta de “Governança de Serviços”

Divulgado por e-mail pela ASCOM à todos os empregados em 27/09/2024.

## A OUVIDORIA QUER FALAR COM VOCÊ!

Você, como unidade técnica, já deve ter se perguntado: **como oferecer uma resposta de qualidade ao cidadão?**

★★★★★

Utilize a **LINGUAGEM SIMPLES!**

- 1 Evite o uso de siglas, jargões e termos técnicos.
- 2 Evite o uso de termos que sejam pejorativos e discriminatórios bem como palavras estrangeiras.
- 3 Evite usar palavras "difíceis" para seu público.
- 4 Evite escrever frases com mais de 20 palavras.
- 5 Use marcadores de tópicos quando precisar separar informações dentro de um parágrafo.
- 6 Linguagem simples, clara e de fácil compreensão.
- 7 Evite Linguagem negativa ou agressiva.

**RESPONDA A OUVIDORIA DENTRO DO PRAZO LHE CONCEDIDO.**



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

#### ANÁLISE DA AUDIT:

Esta Auditoria Interna verificou diversas frentes de engajamento no sentido de disseminação do papel da Ouvidoria na Terracap, bem como do fomento da cultura organizacional voltada à excelência no atendimento ao público. Constatou-se a existência de planos de ação para redução das reclamações referentes a escrituras, dentre outras questões pontuais em andamento, a exemplo das constantes dos processos 00111-00006022/2021-12, 00111-00007564/2022-85, bem como dos Relatórios emitidos pela Ouvidoria no presente exercício. Considerando as manifestações, as providências e os avanços qualitativos e quantitativos apresentados até o presente momento, há que se reconhecer o aperfeiçoamento das ferramentas sob análise.

STATUS: Próximo monitoramento em 03/2025.

#### 10.8) 00111-00017185/2024-65 - Práticas Contábeis - 2024

##### 2.1 CONTINGÊNCIAS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

###### 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.

###### COMENTÁRIOS DA AUDITORIA INDEPENDENTE:

"Após questionamento à Administração, nos foi informado que não é possível parametrizar essa ligação, uma vez que os registros provêm dos sistemas HOPE e SEI. No entanto, a FAPEU já está desenvolvendo painéis na DIJUR. Ademais, no relatório das práticas contábeis do exercício de 2023, foi apontado que só haviam atualizações dos processos nos meses de maio e novembro de cada exercício, o que poderia impactar nos saldos apresentados no balanço patrimonial e demonstração do resultado, porém, conforme informado pela Administração, em 11 de abril de 2024 por meio da "Decisão de Diretoria Colegiada nº 274 (137892318)" a norma de contingenciamento foi alterada, aumentando as datas de revisão geral das ações para os dias 30 de junho e 31 de dezembro de cada exercício, bem como o item 9.11.3 determina a atualização do processo dentro de um prazo de 48 horas após autuação. Ademais, solicitamos que fossem apresentadas evidências de que os processos estão sendo atualizados dentro do prazo de 48 horas, conforme despacho.

Segue o quadro abaixo, onde identificamos que a data da revisão da ACF, nos itens da nossa amostra, estão com prazos superiores ao estipulado:

Processo	Expediente de intimação do Cumprimento de Sentença	Revisão da ACF	Órgão julgador	Autuado em
0717634-05.2024.8.07.0018	Expedição eletrônica (25/09/2024 18:34:19) O sistema registrou ciência em 07/10/2024 23:59:59 Prazo 22/11/2024	12/11/2024	8ª Vara da Fazenda Pública do DF	25/09/2024
0715418-71.2024.8.07.0018	Expedição eletrônica (20/08/2024 11:21:13) O sistema registrou ciência em 30/08/2024 23:59:59 Prazo 11/10/2024	27/09/2024	7ª Vara da Fazenda Pública do DF	08/08/2024
0710143-75.2023.8.07.0019	Expedição eletrônica (16/07/2024 08:01:48) BRUNA RIBEIRO GANEM registrou ciência em 19/07/2024 16:18:53	19/07/2024	1ª Vara da Fazenda Pública do DF	14/11/2023
0712203-34.2023.8.07.0018	Expedição eletrônica (03/10/2024 08:25:27) O sistema registrou ciência em 14/10/2024 23:59:59 Prazo 06/11/2024	05/11/2024	4ª Vara da Fazenda Pública do DF	20/10/2023
0707485-81.2023.8.07.0018	Expedição eletrônica (05/07/2023 14:34:12) O sistema registrou ciência em 17/07/2023 23:59:59 Prazo 07/08/2023	17/11/2023	4ª Vara da Fazenda Pública do DF	27/06/2023
0701287-28.2023.8.07.0018	Expedição eletrônica (27/02/2023 15:39:19) LUCIANA DE OLIVEIRA RAMOS registrou ciência em 08/03/2023 16:05:20 Prazo 30/03/2023	08/03/2023	Vara de Meio Ambiente, Desenvolvi	16/02/2023
0714708-22.2022.8.07.0018	Expedição eletrônica (11/10/2024 16:25:22) O sistema registrou ciência em 21/10/2024 23:59:59 Prazo 06/12/2024	25/11/2024	Vara de Meio Ambiente, Desenvolvi	16/09/2022

10.9) 00111-00017185/2024-65 - Contingências/rubricas - 2024

**ANÁLISE CONTINGENCIAL:**

"De posse do relatório analítico de contingências em 30 de setembro de 2024, realizamos um comparativo com o relatório de 31 de dezembro de 2023, 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 realizamos uma amostra das causas acima de R\$ 25.000.000 para uma análise mais detalhada dos processos.

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 (quando aplicável).

Demonstramos, a seguir, a relação dos processos analisados:

Num. Processo	Grau	Classificação	Valor Estimado (R\$)	Variação % dez/23 jun/24	Informações sistema / ACF
19960000023756	-	Remoto	-	-	Julgamento da 5ª Turma Cível do TJDF, em 19.05.2023, mantendo a sentença proferida em 28/02/202, que pronunciou a prescrição da pretensão autoral.
200334000062861	75%	Provável	93.650.827,00	-	Trata-se de execuções fiscais decorrentes da cobrança de ITR e contribuições devidas à CNA, à CONTAG e ao SENAR, nas quais discute-se a isenção e a nulidade do lançamento dos referidos impostos.
0009040-69-2013.4.01.3400	50%	Possível	25.000.000,00	-	A sentença afastou a tese da prescrição na desapropriação indireta considerando que esta é vintenária. Contudo, o STJ, no REsp 1300442/SC, julgado em 18/06/2013, entendeu que o prazo é de 10 anos. Caso alterado o prazo, o dispêndio se torna zero. TRF1 cassou a sentença por ausência de pericula.
0701945-57-2020.8.07.0018	75%	Provável	51.940.000,00	-	A ação de obrigação de fazer foi convertida em perdas e danos e o valor que o autor pretende é R\$ 25.665.696,08. Cumpre informar que como existe decisão judicial determinando liquidação de sentença o efetivo valor da condenação pode ser maior ou menor ao pretendido pelo autor.
0711940-65-2018.8.07.0018	25%	Remoto	25.665.696,08	-	Sentença mantida no TJDF pela improcedência da ação, aguardando AGRAVO INTERNO, processo suspenso.
0750611-61-2021.8.07.0016	25%	Remoto	200.000.000,00	-	Considerando o Ato Declaratório nº 25/2024 - SUREC/SEF/SEEC, assinado em 08/11/2024. SEI 00020-00061901/2024-89, reconhecendo a imunidade tributária da TERRACAP referente aos impostos distritais.
1085026-94-2022.4.01.3400	50%	Possível	27.602.196,16	-	Trata-se de execução fiscal de tributos cuja incidência e discutível.
2004.01.1.011147-8	75%	Provável	149.695.765,12	-	Sentença que fixou o valor da indenização pendente de julgamento de recurso de apelação. Em que pese a Terracap esteja sujeita ao regime de precatórios, há acordos judiciais pendentes de homologação que preveem pagamentos 30 dias após o ato homologatório.
2015.01.1.023952-6	50%	Possível	55.940.000,00	-	Julgado procedente com recurso de Apelação provido, aguardando julgamento de Agravo no STJ
			189.068.063,64		

Ademais, no relatório das práticas contábeis do exercício de 2023, foi apontado que só haviam atualizações dos processos nos meses de maio e novembro de cada exercício, o que poderia impactar nos saldos apresentados no balanço patrimonial e demonstração do resultado, porém conforme informado pela Administração, em 11 de abril de 2024 por meio da "Decisão de Diretoria Colegiada 274 (137892318)" a norma de contingenciamento foi alterada, aumentando as datas de revisão geral das ações para os dias 30 de junho e 31 de dezembro de cada exercício.

Segue, despacho com a manifestação da área:

"instada a se manifestar a respeito, por meio do Despacho (doc. SEI 129952986), a Secretaria de Apoio ao Contencioso - SEACO/DIJUR explicitou que cada um dos mais de cinco mil processos judiciais ativos 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 do texto atual da Norma Organizacional JUR 02 - Contingenciamento de Ações Judiciais (doc. SEI 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 30/06 e 31/12 - 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 00111-00003132/2020-33, foram propostas à Diretoria Colegiada (doc. SEI 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 utilizado pela TERRACAP (HOPE), emitirá relatório sobre seu respectivo acervo e atualizará o provisionamento contábil.

"9.11.3. A partir da informação da Terracap sobre o início do cumprimento de sentença e/ou processo de execução, o(a) advogado(a) deverá obrigatoriamente atualizar as informações no Sistema Jurídico utilizado pela Terracap (HOPE), para fins de provisão contábil, no prazo de 48 horas, a partir do recebimento da intimação;

Ademais, solicitamos que fossem apresentadas evidências de que os processos estão sendo atualizados dentro do prazo de 48 horas, conforme despacho

Segue o quadro abaixo, onde conseguimos identificar a data da autuação do processo, bem como a data da revisão da ACF, onde estão com prazos superiores ao estipulado:

Processo	Expediente de intimação do Cumprimento de Sentença	Revisão da ACF	Órgão julgador	Autuado em
0717634-05-2024.8.07.0018	Expedição eletrônica (25/09/2024 18:34:19) O sistema registrou ciência em 07/10/2024 23:59:59 Prazo 22/11/2024	12/11/2024	8ª Vara da Fazenda Pública do DF	25/09/2024
0715418-71-2024.8.07.0018	Expedição eletrônica (20/08/2024 11:21:13) O sistema registrou ciência em 30/08/2024 23:59:59 Prazo 11/10/2024	27/09/2024	7ª Vara da Fazenda Pública do DF	08/08/2024
0710143-75-2023.8.07.0019	Expedição eletrônica (16/07/2024 08:01:48) BRLUNA RIBEIRO GANEM registrou ciência em 19/07/2024 16:18:53	19/07/2024	1ª Vara da Fazenda Pública do DF	14/11/2023
0712203-24-2023.8.07.0018	Expedição eletrônica (03/10/2024 08:25:27) O sistema registrou ciência em 14/10/2024 23:59:59 Prazo 06/11/2024	05/11/2024	4ª Vara da Fazenda Pública do DF	20/10/2023
0707485-81-2023.8.07.0018	Expedição eletrônica (05/07/2023 14:34:12) O sistema registrou ciência em 17/07/2023 23:59:59 Prazo 07/08/2023	17/11/2023	4ª Vara da Fazenda Pública do DF	27/06/2023
0701287-28-2023.8.07.0018	Expedição eletrônica (27/02/2023 15:39:19) LUCIANA DE OLIVEIRA RAMOS registrou ciência em 08/03/2023 16:05:20 Prazo 30/03/2023	08/03/2023	Vara de Meio Ambiente, Desenvolviden	16/02/2023
0714708-22-2022.8.07.0018	Expedição eletrônica (11/10/2024 16:25:22) O sistema registrou ciência em 21/10/2024 23:59:59 Prazo 06/12/2024	25/11/2024	Vara de Meio Ambiente, Desenvolviden	16/09/2022

Conforme demonstramos no quadro acima, não nos foi possível afirmar que os processos estão sendo atualizados dentro do prazo de 48 horas, conforme determina item 9.11.3 da norma."(g.n.)

## 2. PONTOS DE RECOMENDAÇÕES

### 2.1. Registro I051 - plano de contas referencial

#### 2.1.1. Sugestões de reclassificação das contas do plano de contas referencial

Após análise do Registro I051 da ECD de 2024 - ano-calendário de 2023, identificamos uma classificação de contas mais adequada com base na leitura do plano referencial disponibilizado pela RFB, conforme demonstrado no Item 4.1 deste relatório.

Recomendamos que a Empresa avalie as sugestões de reclassificação de plano referencial nas contas e prossiga com a alteração no sistema contábil que gera a ECD, se aplicável.

## 3. ADVERTÊNCIAS

### 3.1. Registro J930 - signatários da escrituração

Ao analisarmos o Registro J930 da ECD, verificamos que o arquivo está gerando uma advertência referente às informações preenchidas nos campos de data de validade do registro de regularidade profissional do Contador:

Descrição das advertências	Registro	Quant. de advertências
Campo deveria ser informado para o código de qualificação do contador como assinante.	J930	2

Recomendamos que a Empresa preencha o campo DT\_CRC de acordo com a certidão de regularidade do contador. Salientamos que a advertência tem caráter informativo e não impossibilita a transmissão do arquivo.

### 3.2. Registro I200 - lançamento contábil

Durante a validação do arquivo da ECD identificamos a seguinte advertência:

Descrição das advertências	Registro	Quant. de advertências
Um lançamento pode ter vários registros a débito e vários a crédito somente quando relativos ao mesmo fato contábil. Verifique se a situação está correta.	I200	22

Ressaltamos que na Resolução CFC n° 1299/10, que trata das formalidades da escrituração contábil em forma digital, dispõe o seguinte quantos aos lançamentos contábeis:

“Conteúdo do registro contábil

6. O registro contábil deve conter o número de identificação do lançamento relacionado ao respectivo documento de origem externa ou interna ou, na sua falta, em elementos que comprovem ou evidenciem os fatos patrimoniais.

Lançamento contábil

7. O lançamento contábil deve ter como origem um único fato contábil e conter:

- (a) Um registro a débito e um registro a crédito; ou
- (b) Um registro a débito e vários registros a crédito; ou
- (c) Vários registros a débito e um registro a crédito; ou
- (d) Vários registros a débito e vários registros a crédito, quando relativos ao mesmo fato contábil.”

No Manual de Orientação do Leiaute da ECD, está sendo informada a possibilidade da ocorrência desta advertência, nos casos em que menciona:

“(d) - Lançamento com mais de um débito e mais de um crédito (Lançamentos múltiplos): utilizar os registros I250 necessários para representar todos os débitos e os registros I250 necessários para representar todos os créditos. Nessa situação, o sistema gera um aviso, para que seja verificado se o lançamento de 4ª fórmula (d) está correto e está de acordo com o estabelecido na Resolução CFC no 1.299/2010.”

Desta forma, verificamos a advertência e confrontamos os lançamentos realizados a débito e a crédito, considerando as regras do Item 7 da resolução mencionada, dentre outras, segundo as normas contábeis, e identificamos que estão de acordo com a referida resolução.

Trata-se de uma característica do PGE, em que o programa não consegue identificar se os lançamentos da 4ª fórmula (d) são ou não relativos a um único fato contábil.

Por estes motivos, entendemos que esta mensagem irá continuar após as devidas verificações, de forma que permita a perfeita identificação das origens e aplicações, créditos e débitos, relativas ao fato contábil, o arquivo poderá ser transmitido, ainda que persista esta advertência. Nenhum ajuste no sistema deve ser feito a fim de evitar esta advertência, dadas as características dos lançamentos contábeis e do PGE da ECD.

### 3.3. Registro J100 - balanço patrimonial

#### 3.3.1. Registro J100 - balanço patrimonial (saldo final)

O saldo final reportado no balanço patrimonial difere do saldo final calculado a partir dos registros de saldo periódico (I155):

Descrição das advertências	Registro	Quant. de advertências
O saldo final (J100.VL CTA_FIN) informado na linha de detalhe do balanço patrimonial está diferente do saldo final calculado com base nos registros de saldo periódico (I155) na mesma data.	J100/J155	58

Ressaltamos que a advertência serve como informação e não impede a transmissão do arquivo. Contudo, a possibilidade de questionamento pelo Fisco não é descartada.

#### 3.3.2. Registro J100 - balanço patrimonial (saldo inicial)

O saldo inicial reportado no balanço patrimonial difere do saldo inicial calculado a partir dos registros de saldo periódico (I155):

Descrição das advertências	Registro	Quant. de advertências
O saldo inicial (J100.VL CTA_INI) informado na linha de detalhe do balanço patrimonial está diferente do saldo inicial calculado com base nos registros de saldo periódico (I155) na mesma data.	J100/J155	57

Ressaltamos que a advertência serve como informação e não impede a transmissão do arquivo. Contudo, a possibilidade de questionamento pelo Fisco não é descartada.

### 3.4. Registro J150 - lançamento contábil

Durante a realização da revisão da ECD, identificamos a advertência de validação relacionada a seguir:

Descrição das advertências	Registro	Quant. de advertências
Natureza da conta inválida para o tipo de demonstração.	J150	124

Conforme verificado no programa validador, a natureza referenciada para o tipo de código de aglutinação para a demonstração apresentada, por exemplo a natureza "09" da Conta n° 991001012 pai do Código de Aglutinação n° 11010102 é inválida para o tipo de demonstração "J100".

Salientamos que as advertências possuem caráter informativo apenas com o intuito de recomendar verificação para avaliar se a situação está correta.

## 4. SÍNTESE CONCLUSIVA

### 4.1. Reclassificação diversa

Nos diversos registros que compõe a ECD, propusemos reclassificações com o objetivo de adequar o preenchimento da ECD às disposições contidas no Manual de Orientação da Escrituração Contábil Digital, identificamos a necessidade no Registro I051 - "Planos de contas referencial", conforme exposto a seguir:

Conta	De	Para	Descrição
112001027	1.01.01.05.01	1.01.01.05.02	Titulos disponiveis para venda - no pais
112001028	1.01.01.05.01	1.01.01.05.02	Titulos disponiveis para venda - no pais
113029054	1.01.02.03.40	1.02.01.05.01	Créditos fiscais CSLL - diferenças temporárias e base de cálculo negativa - longo prazo
113029055	1.01.02.03.40	1.02.01.05.02	Créditos fiscais IRPJ - diferenças temporárias e prejuizos fiscais - longo prazo
113033001	1.01.02.04.40	1.01.02.04.03	IRPJ saldo negativo
113033002	1.01.02.04.40	1.01.02.04.03	IRPJ saldo negativo
128001001	1.02.03.01	1.02.05.01.10	Software ou programas de computador
211008046	2.01.01.09.28	2.01.01.09.12	Tributos retidos a recolher - circulante
213001001	2.01.01.15.06	2.01.01.15.01	Provisão para o Imposto de Renda
213001002	2.01.01.15.06	2.01.01.15.01	Provisão para o Imposto de Renda
213001003	2.01.01.15.06	2.01.01.15.02	Provisão para a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
213001004	2.01.01.15.06	2.01.01.15.01	Provisão para o Imposto de Renda
213001005	2.01.01.15.06	2.01.01.15.02	Provisão para a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
213001006	2.01.01.15.06	2.01.01.15.01	Provisão para o Imposto de Renda
213001007	2.01.01.15.06	2.01.01.15.01	Provisão para o Imposto de Renda
213001008	2.01.01.15.06	2.01.01.15.02	Provisão para a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
213001009	2.01.01.15.06	2.01.01.15.01	Provisão para o Imposto de Renda
221008058	2.02.01.09.02	2.01.01.15.01	Provisão para o Imposto de Renda
223006001	2.02.01.09.02	2.02.01.05.01	Débitos fiscais IRPJ - diferenças temporárias - longo prazo
223006002	2.02.01.09.02	2.02.01.05.02	Débitos fiscais CSLL - diferenças temporárias - longo prazo
223006005	2.02.01.09.02	2.02.01.05.01	Débitos fiscais IRPJ - diferenças temporárias - longo prazo
223006006	2.02.01.09.02	2.02.01.05.02	Débitos fiscais CSLL - diferenças temporárias - longo prazo
244004001	2.03.02.03.06	2.02.01.21.01	Receitas diferidas
244004002	2.03.02.03.06	2.02.01.21.02	(-) Custos correspondentes às receitas diferidas
244004003	2.03.02.03.06	2.01.01.15.01	Provisão para o Imposto de Renda
244004004	2.03.02.03.06	2.01.01.15.02	Provisão para a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
244004005	2.03.02.03.06	2.01.01.09.05	COFINS a recolher - circulante
244004006	2.03.02.03.06	2.01.01.09.04	PIS a recolher - circulante
244004007	2.03.02.03.06	2.03.04.01.10	Ajustes de exercicios anteriores
244004008	2.03.02.03.06	2.03.04.01.10	Ajustes de exercicios anteriores
244005003	2.03.02.03.07	2.01.01.17.12	Juros sobre o capital próprio a pagar - circulante
244005004	2.03.02.03.07	2.01.01.17.12	Juros sobre o capital próprio a pagar - circulante
711010028	3.01.01.07.01.16	3.02.01.01.01.01	(-) Provisão para Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (atividade geral)
717011008	3.01.01.09.01.99	3.02.01.01.01.01	(-) Provisão para Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (atividade geral)
717011012	3.01.01.09.01.99	3.02.01.01.01.02	(-) Provisão para Imposto de Renda - Pessoa Juridica (atividade geral e rural)
717011013	3.01.01.09.01.99	3.02.01.01.01.01	(-) Provisão para Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (atividade geral)
717012001	3.02.01.01.01.02	3.02.01.01.01.12	(-) Provisão para Imposto de Renda - Pessoa Juridica - lucros diferidos (atividade geral e rural)
717012002	3.02.01.01.01.01	3.12.01.01.01.11	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - lucros diferidos (atividade rural)
717012005	3.02.01.01.01.02	3.02.01.01.01.12	(-) Provisão para Imposto de Renda - Pessoa Juridica - lucros diferidos (atividade geral e rural)
717012006	3.02.01.01.01.01	3.12.01.01.01.11	Contribuição social sobre o lucro líquido - lucros diferidos (atividade rural)

Estas reclassificações não produzem qualquer efeito fiscal diferente do apurado pela Empresa em sua escrituração e visa, apenas, afastar eventuais questionamentos das autoridades fiscais em função de divergências apuradas na fiscalização eletrônica da ECD.

### 4.2. Situação fiscal

Com base nos procedimentos adotados na revisão da ECD de 2024 referente ao ano-calendário de 2023 da Terracap, não chegaram ao nosso conhecimento quaisquer outros aspectos relevantes, além daqueles anteriormente comentados, que estejam em desacordo com as determinações do Manual de Orientação da ECD.

Entretanto, tendo em vista que a legislação fiscal está sujeita a interpretações diversas, as autoridades fiscais e/ou terceiros, poderão, eventualmente, questionar outros aspectos no entendimento da lei.

### 4.3. Advertências

Após a validação no programa validador, constatamos que há advertências que não foram sanadas pela Empresa. Apesar da advertência não impedir a transmissão da ECD, não descartamos a possibilidade de questionamentos por parte do Fisco.

[- ECF 2024 – ano-calendário de 2023 \(159720094\):](#)

## 2. PONTOS DE RECOMENDAÇÕES - REVISÃO ECF

### 2.1. Registro "L210" - Composição do custo

#### 2.1.1. Validação do custo - variação registro L210 e L300

Confrontamos os valores informados no Registro "L210" com os do Registro "L300" e identificamos uma variação no mês de dezembro referente ao Custo das Unidades Imobiliárias Vendidas.

Período	Registro L210	Registro L300	(=) Variação
Dezembro	27.666.259,41	27.666.529,41	270,00

Ressaltamos que o preenchimento do registro sem gerar advertência, não inibe a possibilidade de questionamentos e autuações por parte da Receita Federal em cruzamento com demais obrigações acessórias entregues anteriormente pela Empresa, tais como a Escrituração Contábil Digital (ECD) e Escrituração Fiscal Digital (EFD), assim, alertamos quanto ao risco de multas por informações prestadas incorretamente.

As multas podem alcançar montantes de 3% sobre valores omitidos, inexatos ou incorretos declarados na ECF, conforme exposto no artigo 8A do Decreto-Lei nº 1.598/77.

Diante do exposto, recomendamos que a sociedade avalie as diferenças apontadas e prossiga com a retificação tempestiva da ECF.

### 2.2. Registro "M300-M350" - Apuração IRPJ e CSLL

Verificamos a exclusão do IRPJ e CSLL diferidos na linha 167 (-) Outras exclusões - com indicador de relacionamento 1, 2 ou 3, entretanto as contas contábeis referentes aos diferidos devem ser vinculados em contas específicas do plano referencial, são elas:

- 3.02.01.01.01.11 - (-) Provisão para Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - Lucros Diferidos (Atividade Geral); e
- 3.02.01.01.01.12 - (-) Provisão para Imposto de Renda - Pessoa Jurídica - Lucros Diferidos (Atividade Geral e Rural).

Recomendamos o ajuste no plano referencial da RFB, a fim de adequar o saldo do valor do lucro antes das provisões de IRPJ e CSLL na ECF.

Segundo comentários do cliente, não é possível fazer esse ajuste, uma vez que a reversão de todos os tributos diferidos (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL) é realizada em única conta.

### 2.3. Registro "N620" e "N660" - Apuração do IRPJ/CSLL mensal por estimativa

#### 2.3.1. Divergência entre ECF, DCTF e pagamentos

Ao realizarmos o confronto dos saldos devidos de IRPJ e CSLL nos registros N620/N660 com os comprovantes de recolhimento e DCTF, identificamos as divergências a seguir:

Registro "N620":

Mês	Débito apurado (ECF)	DCTF	Recolhimento
Fevereiro	7.731.142,50	8.080.289,50	8.080.289,50
Março	2.417.757,18	12.562.772,69	12.562.772,69
Abril	13.003.355,23	11.312.080,09	11.312.080,09
Agosto	8.619.701,18	8.753.110,06	8.753.110,06

Registro "N660":

Mês	Débito apurado (ECF)	DCTF	Recolhimento
Fevereiro	2.529.112,25	2.795.273,38	2.795.273,38
Março	928.461,56	1.299.835,73	1.299.835,73
Abril	4.810.138,54	4.185.258,64	4.185.258,64
Junho	79.982,60	107.152,55	107.152,55
Julho	309.727,81	315.771,80	315.771,80
Agosto	3.908.768,47	3.925.073,92	3.925.073,92

Recomendamos que a Empresa retifique as DCTF's informando os débitos devidos conforme declarado em ECF, a fim de demonstrar corretamente os pagamentos devidos/a maior, e proceda com o recolhimento das insuficiências de pagamento.

Ressaltamos que para os pagamentos a maior, a Empresa poderá recuperação do crédito mediante informação dos montantes nas linhas de estimativas efetivamente pagas no Registro "N630/N670", com o intuito de constituir/compor o saldo negativo devido no exercício de 2023. Cabe mencionar que o aproveitamento e ou restituição se dará por meio de PERDCOMP, ao qual poderá ser formalizada somente após a entrega da versão retificadora das DCTF's e ECF.

## 3. ADVERTÊNCIAS ECF

### 3.1. Registro "L100" - Diferença saldo final entre ativo e passivo

Descrição das advertências	Registro	Quant. de advertências
Somatório do saldo final do ativo está diferente do passivo.	L100	10

A advertência se refere ao não encerramento mensal do exercício, uma vez que a ECD reconhece a transferência dos saldos somente no final do período, e a ECF entende que deveria ser realizado mensalmente. Salienta-se que a advertência tem caráter meramente informativo e não gera riscos e/ou divergências na obrigação acessória.

## 4. LIMITAÇÕES

### 4.1. Ausência de documento

#### 4.1.1. "Y600" - Pagamento a Dirigentes

A documentação disponibilizada pela Empresa não contém a informação dos valores efetivamente pagos, sendo assim, não é possível a validação dos valores informados no Registro "Y600".

#### 4.1.2. "Y620" - Participações Avaliadas Pelo Método de Equivalência Patrimonial

Ao analisar a documentação fornecida pela empresa, não foi possível identificar as informações declaradas no Registro "Y620". Portanto, não se pode validar os números apresentados.

#### 4.1.2. "X430" - Rendimentos Relativos a Serviços, Juros e Dividendos Recebidos do Brasil e do Exterior

A Empresa não disponibilizou material suporte para validação dos valores de Rendimentos Relativos a Serviços, Juros e Dividendos recebidos no Brasil e do Exterior.

## 5. SÍNTESE CONCLUSIVA

### 5.1. Reclassificação diversa

Nos diversos registros que compõe a ECF, referentes à demonstração das apurações do IRPJ e da CSLL (e registros correlatos) e os registros correspondentes às demais informações, propusemos reclassificações com o objetivo de adequar o preenchimento da ECF às disposições contidas no Manual de Orientação da ECF, onde todas as reclassificações e ajustes foram efetuados pela Empresa, exceto as descritas neste relatório.

Estas reclassificações não produziram qualquer efeito fiscal diferente do apurado pela Terracap em sua escrituração e visa, apenas, afastar eventuais questionamentos das autoridades fiscais em função de divergências apuradas na fiscalização eletrônica da ECF.

### 5.2. Situação fiscal

Com base nos procedimentos adotados na revisão do preenchimento da Escrituração Contábil Fiscal (ECF), referente ao ano-calendário de 2024 da Companhia Imobiliária de Brasília Terracap, não chegaram ao nosso conhecimento quaisquer outros aspectos relevantes não ajustados, que estejam em desacordo com as determinações do Manual de orientação da ECF.

Entretanto, tendo em vista que a legislação fiscal está sujeita a interpretações diversas, as autoridades fiscais e/ou terceiros poderão, eventualmente, questionar outros aspectos no entendimento da lei.

### 5.3. Advertências

Após a validação no Programa Validador, constatamos que há advertências que não foram sanadas pela empresa. Apesar da advertência não impedir a transmissão da ECF, não descartamos a possibilidade de questionamentos por parte do Fisco.

STATUS: Próximo monitoramento em 2025.

## 11. DAS ATIVIDADES INTERNAS

No período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2024, a AUDIT promoveu análises, monitoramentos, cobranças e reiteraões das ações a serem implementadas pelos setores, totalizando:

Tipo de Documento	Quantidade
Atestosa	04
Correspondências eletrônicas (via Sei)	22
Despachos de cobrança/reiteração e orientação	351
Memorandos	07
Monitoramento de Processos (tramitação no período)	424
Monitoramento de Processos (em tratamento )	296
Ofícios	49
Ordem de Serviço	12
Plano Anual de Auditoria Interna	01
Plano de trabalho	04
Processos iniciados de Controle Interno (monitoramentos/solicitações)	36
Relatórios circunstanciados	04
Relatórios de Auditoria	09
Relatórios de Atividades	05

Relatórios parciais/intermediários - monitoramentos	50
Relatórios de Monitoramentos Extintos	04
Solicitações de Auditorias	36

Responsável pela elaboração: CTRTB

## 12.CONCLUSÃO

Diante do exposto, verificam-se relevantes avanços constantes 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 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.

Cabe registrar que as mudanças organizacionais da Auditoria Interna alteraram planejamentos e prioridades, conforme PAINTE 2024.

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.

Outro destaque foi o recebimento do **Prêmio Alto Nível, categoria OURO(1º LUGAR)**, promovido pela Controladoria-Geral do Distrito Federal, em atendimento às recomendações atendidas por esta Companhia, com o monitoramento desta AUDIT. No ano de 2023 a premiação foi categoria "prata".

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.

**CLAUDIA TOLENTINO**

Chefe da Auditoria Interna

Substituta



Documento assinado eletronicamente por **CLAUDIA THEREZA ROCHA TOLENTINO BARROS - Matr. 0002819-3, Chefe da Auditoria Interna substituto(a)**, em 19/01/2025, às 12:53, 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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
[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= **160122749** código CRC= **D486565D**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

33421819

00111-00000175/2025-71

Doc. SEI/GDF 160122749