

Relatório de Atividades

**RELATÓRIO ANUAL DE AUDITORIA INTERNA – RAINT/AUDIT - 2025**



## 1. INTRODUÇÃO

O Relatório de Atividades de Auditoria Interna - RAINT 2025 visa informar sobre o cumprimento/execução dos objetivos traçados/planejados no Plano Anual de Atividades de Auditoria Interna/PAINT do ano de 2025. 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 2025, 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 2025 foi elaborado considerando a força de trabalho, o orçamento de 2025 (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 2025 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 2025, 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 2025, 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 PAINT 2025 previu a realização de acordo com as criticidades e relevâncias altas para a empresa, no período compreendido de abril a dezembro de 2025, 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
<p>2.1 - 00111-00002933/2025-96</p>	<p>Auditoria Operacional – de análise dos controles primários n a <b>integração Orçamento X Financeiro</b> no âmbito da Terracap</p>	<p>Objetivo Geral: O presente trabalho tem como objetivo examinar os controles primários dos processos e procedimentos relativos à integração orçamentária e financeira no âmbito da Terracap.</p> <p>Objetivos Específicos:  Revisitar os objetivos financeiros e o processo orçamentário no âmbito da Terracap, a fim de verificar se estão alinhados com as diretrizes da gestão de curto e longo prazo;</p> <p>Verificar a composição de despesas no âmbito da Terracap, para que se busque a compatibilidade com as receitas estimadas para o exercício, visando o equilíbrio das contas;</p> <p>Verificar as estimativas de receita e despesa no âmbito da Terracap, para que se aproximem da realidade, baseadas em critérios objetivos, informações históricas, levantamentos oficiais, dentre outros;</p>	<p><b>R e l a t ó r i o F I N A L</b> de Auditoria emitido(188559039) <b>concluiu</b> por oportunidades de aperfeiçoamento das informações parcialmente identificadas, quantificadas e mapeadas, na medida em que se torna recomendável e aconselhável intensificar o detalhamento de operações financeiras consideradas críticas a nível de organização interna, face à materialidade envolvida e à relevância para o negócio da Empresa, a exemplo das que envolvem a emissão de certidões/cartas de crédito concedidas/utilizadas, bem como aquelas relacionadas a precatórios e despesas judiciais, independentemente de desembolsos financeiros imediatos ou de ausência de execução orçamentária, com a devida transparência e evidenciação nas peças orçamentárias, com projeções rigorosas para mitigar riscos ao fluxo de caixa e à saúde financeira da Companhia. a gestão deve manter registros de informações financeiras e orçamentárias tempestivas, completas e transparentes, garantindo sua consistência. É recomendável à gestão continuar com a realização de projeções para suportar tomadas de decisões estratégicas, devido à possibilidade de aumento de despesas e/ou frustração de arrecadação, considerando especificamente o risco de ocorrência de desembolsos associados à utilização de cartas de crédito, pagamento de precatórios e despesas judiciais, conforme levantado por esta Auditoria Interna., ratifica-se as seguintes recomendações:</p> <p><b>R.1</b> – Verificar, avaliar e atualizar os cadastros e bancos de dados da Empresa, principalmente aqueles relacionados aos ciclos financeiro, contábil e orçamentário, a fim de garantir a confiabilidade dos registros que suportam os atos de gestão, para que as demonstrações contábeis reflitam inequivocamente a realidade empresarial; <b>R.2</b> - Verificar e avaliar as inconsistências associadas às rotinas bancárias: conciliações bancárias e extratos bancários, a fim de garantir as correspondências dos saldos e informações financeiras em âmbito interno, visando a integração, unificação, atualização, complementação e eventual correção em âmbito interno, considerando a migração de sistemas e a estabilização dos módulos do ERP; <b>R.3</b> - Verificar e avaliar as informações relacionadas aos recebimentos, ingressos e arrecadações, considerando as principais operações comerciais, compras, vendas, baixas das alienações, cobranças, pagamentos, amortizações, saldos devedores, com vistas a mitigar as inconformidades relacionadas ao negócio da Empresa, considerando a integração de sistemas em fase de estabilização interna; <b>R.4</b> - Mapear e avaliar, por meio de Plano de Trabalho específico, as providências para sanear problemas de ordem operacional associados à parametrização de funcionalidades da solução integrada contratada – ERP, com o intuito de concluir a migração e integração de informações oriundas dos sistemas legados em âmbito interno, a fim de garantir a integridade das informações, reduzindo gradualmente a presença de controles manuais;</p> <p><b>PONTO CRÍTICO 2 – FRAGILIDADE TÉCNICA E OPERACIONAL NA OPERACIONALIZAÇÃO E PROCESSAMENTO DE PAGAMENTOS E RECEBIMENTOS. POSSIBILIDADE DE</b></p>

<p>Verificar as medidas implementadas em razão da migração de sistemas, atualizações diversas e unificação de plataformas no âmbito da Terracap;</p> <p>Verificar a instrução processual dos diversos atos e fatos da gestão no âmbito da Terracap, com foco na integração de sistemas;</p> <p>Entre outros.</p>	<p>APERFEIÇOAMENTO DE PEÇAS ORÇAMENTÁRIAS. VULNERABILIDADE NA IDENTIFICAÇÃO, MENSURAÇÃO E DEPURAÇÃO DAS INFORMAÇÕES AFETAS À EMISSÃO DE CERTIDÕES/CARTAS DE CRÉDITO. VULNERABILIDADE NA IDENTIFICAÇÃO E QUANTIFICAÇÃO DE INFORMAÇÕES AFETAS A PRECATÓRIOS. NECESSIDADE DE APERFEIÇOAMENTO DO MAPEAMENTO DE PROCESSOS ESPECÍFICOS. TENDÊNCIA DE AUTOMAÇÃO DE ROTINAS. NORMATIZAÇÃO E À ADEQUAÇÃO LEGISLAÇÃO. À Presidência – PRESI, com vistas à CPLAM, à Diretoria de Administração e Finanças – DIRAF, à Diretoria Jurídica - DIJUR <b>R.5</b> - Aperfeiçoar a gestão orçamentária e financeira, contemplando e evidenciando as operações de emissão de certidões/cartas de crédito nas peças orçamentárias e em outros demonstrativos próprios em âmbito interno; <b>R.6</b> - Aperfeiçoar a gestão orçamentária e financeira, contemplando e evidenciando as fases de operacionalização e processamento dos precatórios nas peças orçamentárias e em outros demonstrativos próprios em âmbito interno; <b>R.7</b> – Informar o nível de assertividade e aderência das Despesas Judiciais em relação ao contingenciamento referencial para as peças orçamentárias e outros demonstrativos internos, de modo que se possa verificar a necessidade de redimensionamento ou ajuste do espaço orçamentário estabelecido; <b>R.8</b> – Reforçar o corpo funcional do Centro de Estudos e Suporte Técnico ao Jurídico, viabilizando a automatização da rotina de contingenciamento dos precatórios que se avizinha, uma vez que caberá a essa unidade atualizar o Sistema HOPE com os valores corrigidos, garantindo, assim, previsibilidade de desembolso financeiro nessa seara; <b>R.9</b> - Acompanhar a otimização, integração e operacionalização dos sistemas corporativos em fase de migração e estabilização final, visando à desejada parametrização dos ciclos orçamentário, financeiro, contas a pagar, contábil e patrimonial em âmbito interno; <b>R.10</b> - Avaliar a viabilidade de utilização dos sistemas legados de forma residual após a finalização da migração de dados e completa integração de dados, a fim de garantir a cronologia dos registros históricos associados à memória financeira da Empresa; <b>R.11</b> – Testar periodicamente a integridade dos registros efetuados nos diversos módulos do sistema ERP de gestão, de forma que se proceda a avaliação da conformidade sistêmica das rotinas associadas ao gerenciamento da integração financeira e orçamentária, verificando a conveniência e oportunidade da proposição de ajustes e mudanças de parâmetros nas etapas de controles primários realizadas no âmbito de sua Diretoria; PONTO CRÍTICO 3 – INSUFICIÊNCIA DE RELATÓRIOS INTEGRADOS, VOLTADOS À GESTÃO DE ROTINAS ESPECÍFICAS, CONTÁBIL, FINANCEIRA, PATRIMONIAL, PESSOAL. ANÁLISE DE RISCO. PROPRIETÁRIO DO RISCO. GOVERNANÇA. ATUALIZAÇÃO DE FLUXOGRAMAS E MAPEAMENTOS DE PROCESSOS. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS. OTIMIZAÇÃO DA ESTRUTURA DE CAPITAL À Presidência – PRESI, com vistas à CPLAM, à Diretoria de Administração e Finanças – DIRAF, à Diretoria Jurídica – DIJUR <b>R.12</b> – Atualizar, a nível de Gerência, o mapeamento e os fluxos dos processos que envolvam as rotinas de gestão financeira, contábil, orçamentária e jurídica, considerando a integração de sistemas e a estabilização dos módulos do ERP; <b>R.13</b> - Atualizar as políticas institucionais de investimentos, de modo que se evidenciem objetivamente a metodologia alocativa, os critérios empregados e a</p>
--	---

composição da estrutura de Capital - próprio e de terceiros, abrangendo aspectos qualitativos e quantitativos, aproximando a Alta Gestão dos colaboradores e da sociedade, visando aperfeiçoar a governança sobre decisões financeiras estratégicas de longo prazo; **R.14** - Atualizar as políticas institucionais de captação de crédito, de modo que se evidenciem objetivamente a metodologia e os critérios empregados, abrangendo aspectos qualitativos e quantitativos, visando resguardar a empresa de eventuais futuras alavancagens financeiras consideradas desfavoráveis à nível de mercado, visando aperfeiçoar a governança sobre decisões financeiras estratégicas de longo prazo; **R.15** - Aperfeiçoar a comunicação das Diretorias da Terracap, no que tange ao planejamento, processamento e operacionalização das informações que compõem o arcabouço financeiro e orçamentário da Empresa, visando garantir a integridade e completude das informações prestadas, ajustando os fluxos de trabalho, estabelecendo rotinas eficazes entre os atores envolvidos, a fim de implementar canais permanentes de intercambio de informações de natureza financeira e orçamentária no âmbito da Empresa; **R.16** – Estabelecer de forma inequívoca as atribuições e competências específicas de cada Diretoria, Gerência e Núcleo, de forma a mitigar obscuridades no que tange à definição dos proprietários dos riscos de cada etapa da gestão financeira e orçamentária; **R.17** – Aperfeiçoar os processos de governança e controle interno, por meio do mapeamento do risco relacionado à insuficiência de informações de natureza financeira e orçamentária relevantes, considerando aspectos como a razoabilidade e discricionariedade da gestão, para, sempre que possível, adicionar valor à Companhia; **R.18** - Elaborar relatórios gerenciais voltados à checagem dos dados validados no sistema integrado ERP, visando à mitigação de erros, pendências e futuras distorções nas demonstrações contábeis, com reporte à Alta Gestão, para conhecimento e providências – gestão participativa; **R.19** - Atualizar periodicamente as Normas Organizacionais que regulamentam a gestão ora analisada, principalmente: Governança (GOV), Financeiro (FIN), Administrativo (ADM), Contabilidade (COT), Contratos e Convênios (CTR), Recebíveis (REC) e Jurídico (JUR), considerando as constantes alterações da legislação de referência; **R.20** - Promover capacitações e treinamentos periódicos para os responsáveis pela gestão financeira, contábil e orçamentária, objetivando fomentar a cultura de aprendizado em âmbito interno, garantindo os padrões de qualidade desejados.

.  
**STATUS:** Em monitoramento - **04/2026.**

<p>2.2 00111-00002934/2025-31</p>	<p>Auditoria Operacional – de análise dos controles primários de gestão do <b>Licenciamento Ambiental</b> no âmbito da Terracap.</p>	<p>Objetivo: avaliar os controles primários relacionados à gestão do licenciamento ambiental e foi conduzida com base em: a) Levantamento documental e normativo (Estatuto Social, Regimento Interno, Norma AMB 02/2022); b) Consulta às unidades técnicas envolvidas (GEMAM, NUAMB, NULIC); c) Análise de processos administrativos; d) Sistemas Internos - GLA (Gestão de Licenciamento Ambiental); e) Aplicação de matriz de riscos com critérios de impacto e probabilidade; f) Entrevistas técnicas e reuniões intersetoriais; g) Referência às diretrizes do TCDF para auditorias operacionais, com foco em resultados e melhoria da gestão.</p>	<p>Relatório <b>FINAL</b> de Auditoria emitido (189290099) concluiu que como bem afirmado no Relatório Preliminar de Auditoria Operacional nº07/2025 - AUDIT (184824297) foi identificado grandes avanços no controles primários na gestão do licenciamento ambiental, considerando desde os últimos apontamentos identificados na matriz de riscos corporativo (2021), a se destacar a criação de um sistema desenvolvido e em pleno uso: Gestão de Licenciamento Ambiental - GLA., desde que atendidas as recomendações abaixo:</p> <p><b>R.1</b> - Recomendar à DICOM que viabilize a aprovação da atualização da Norma Organizacional IMO 03 - que trata das avaliações de imóveis, por meio do processo Sei nº 00111-00001751/2019- 50, visando otimizar os trabalhos já realizados pela GEPEA/NUPEA, em especial no que diz respeito às solicitações de pedidos de avaliações para locações por órgãos do Governo do Distrito Federal, com celeridade;</p> <p><b>R.2</b> - Recomendar à DICOM/GEPEA/NUPEA, que promova a capacitação frequente, no mínimo, anualmente de seus colaboradores, visando a atualização e alinhamentos das normas vigentes para a confecção dos trabalhos;</p> <p><b>R.3</b> - Recomendar à DICOM/GEPEA/NUPEA e COINT/COTIN que confeccione um cronograma de atualização/substituição do sistema de Gestão de Avaliação de Imóveis - GAV, em conjunto, visando a modernização, otimização e utilização de uma versão que atenda por completo as atividades de avaliações de imóveis, com celeridade;</p> <p><b>R.4</b> - Recomendar à DICOM/GEPEA/NUPEA que solicite por processo próprio, à COINT/COTIN, uma ferramenta de tecnologia de controle que abarque o controle atual realizado por meio de planilha de EXCEL, visando a sistematização do controle realizado, com o objetivo de dar maior segurança aos dados de controle.</p> <p><b>STATUS:</b> Em monitoramento - <b>04/2026</b>.</p>
-----------------------------------	--	--	---

<p>2.3 - 00111-00002935/2025-85</p>	<p>Auditoria Operacional – para análise dos controles primários nas <b>Avaliações de Imóveis</b> no âmbito da TERRACAP</p>	<p>Objetivo Geral: verificar os controles primários referentes às avaliações de imóveis no âmbito da Terracap, por amostragem, relativos à confecção, gerenciamento, acompanhamento, atingimento de metas e modificações ao longo dos resultados.</p> <p>Objetivos específicos: a) verificar as ações e atribuições da DICOM; Verificar as atribuições da GEPEA e NUPEA, especificamente; Verificar as ferramentas e rotinas referentes às avaliações de imóveis; Identificar os mecanismos e rotinas relacionados às avaliações de imóveis; Analisar o quantitativo de demanda de avaliações de imóveis e força de trabalho; Verificar a operacionalização da rotina das avaliações de imóveis; Analisar o quantitativo de demandas de outros órgãos; Verificar se há riscos diretos e ou indiretos sobre o tema.</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, <u>com as seguintes recomendações:</u></p> <p><b>R.1</b> - Recomendar à DICOM que viabilize a aprovação da atualização da Norma Organizacional IMO 03 - que trata das avaliações de imóveis, por meio do processo Sei nº 00111-00001751/2019- 50, visando otimizar os trabalhos já realizados pela GEPEA/NUPEA, em especial no que diz respeito às solicitações de pedidos de avaliações para locações por órgãos do Governo do Distrito Federal, com celeridade; <b>R.2</b> - Recomendar à DICOM/GEPEA/NUPEA, que promova a capacitação frequente, no mínimo, anualmente de seus colaboradores, visando a atualização e alinhamentos das normas vigentes para a confecção dos trabalhos; <b>R.3</b> - Recomendar à DICOM/GEPEA/NUPEA e COINT/COTIN que confeccione um cronograma de atualização/substituição do sistema de Gestão de Avaliação de Imóveis - GAV, em conjunto, visando a modernização, otimização e utilização de uma versão que atenda por completo as atividades de avaliações de imóveis, com celeridade; <b>R.4</b> - Recomendar à DICOM/GEPEA/NUPEA que solicite por processo próprio, à COINT/COTIN, uma ferramenta de tecnologia de controle que abarque o controle atual realizado por meio de planilha de EXCEL, visando a sistematização do controle realizado, com o objetivo de dar maior segurança aos dados de controle.</p> <p><b>STATUS:</b> Em monitoramento - <b>04/2026.</b></p>
-------------------------------------	--	--	--

2.4 - 00111-00002932/2025-41 - Auditoria financeira com o objetivo de Avaliar os controles primários na Integridade dos **Registros Contábeis** no âmbito da Terracap - suspensa por 12 meses (Ordem de Serviço nº 05 - 184289893).

## 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 10 atendidas, e 1 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** - De acordo com as informações prestadas pela GECOM, "às automações relativas aos procedimentos de conciliação da caução, a partir da estabilização do novo sistema financeiro está em andamento a fase de concepção da solução, atualmente em pauta a possibilidade de restrição das modalidades de depósito da caução."

**STATUS:** o presente processo encontra-se em monitoramento junto às áreas e com data programada para atualização para o dia **02/2026**.

## 3 - AUDITORIAS OPERACIONAIS EM MONITORAMENTO (REALIZADAS EM 2024)

**3.1 )** Processo Sei.: 00111-00002290/2024-08 - Controles primários na **folha de pagamento da TERRACAP**

Rel de Monitoramento 185 (183063540)

**Status:** 14 recomendações em atendimento e 2 recomendações a implementar

Próximo monitoramento 01/2026

**3.2 )** Processo Sei.: 00111-00002291/2024-44 - Auditoria Operacional que tem por objetivo a análise dos controles primários na **Governança de TI no âmbito da TERRACAP**

Rel de Monitoramento 180 (182613777)

**Status:** 06 recomendações em atendimento

Próximo monitoramento 02/2026

**3.3 )** Processo Sei.: 00111-00002293/2024-33 - Auditoria Operacional que tem por objetivo a análise dos controles primários na **Gestão de Tributos no âmbito da Terracap**

Rel de Monitoramento 152 (179039342)

**Status:** 06 recomendações em atendimento, 05 parcialmente atendidas e 2 a implementar

Próximo monitoramento 04/2026

**3.4 )** Processo Sei.: 00111-00002294/2024-88 - Auditoria Operacional que tem por objetivo a análise dos controles primários na **Gestão de Processos Judiciais no âmbito da Terracap**

Rel de Monitoramento 136 (176355614)

**Status:** 03 recomendações atendidas, 05 em atendimento, 2 a implementar.

Próximo monitoramento 04/2026

## 4 - AUDITORIAS OPERACIONAIS EM MONITORAMENTO (REALIZADAS EM 2024)

**4.1) Avaliar os controles primários da Carteira de Recebíveis, com foco na área RURAL**

**Fase atual:** Monitoramento

Recomendações - R.1 a R.9	Síntese da Ação Proposta	STATUS
<p>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</p>	<p>- Aprimoramento do sistema de Gestão de Imóveis Rurais (GIR), buscando uma integração mais efetiva com o sistema Terrageo;</p> <p>- Adoção do sistema de Gestão Financeira de Alienação (GFA), visando uma abordagem consolidada para a gestão dos recebíveis;</p> <p>- Fase atual: ajustes implementados no sistema GIR e a elaboração de relatórios e dashboards utilizando-se as ferramentas de software contratadas da ArcGIS.</p>	<p><b>PARCIALMENTE ATENDIDAS</b></p> <p>- A ETR esclarece que, por meio do conjunto de ações integradas implementadas — incluindo a revisão técnica dos registros, houve o aprimoramento dos controles internos e a criação de mecanismos de monitoramento automatizado, no tocante à verificação da precisão dos registros contábeis e financeiros relacionados à carteira rural. Outrossim, a Gerência Administrativa e Financeira e a Diretoria de Administração entregou normatizações, a saber: 1. Elaboração e estabelecimento da Norma Organizacional N° NOA 01/2025; 2. Elaboração e estabelecimento da Norma Organizacional N° NOA 02/2025; 3. Elaboração da Norma Organizacional N° FIN 02/2025; 4. Elaboração da Norma Organizacional N° NOA XXX/2025 - ETR/PRESI/GABIN/ASSOC (SEI 157955424); dentre outros/outras iniciativas para parametrizar a efetiva gestão da carteira de recebíveis associados à área rural. Assim, matérias de aperfeiçoamento foram incluídas no Planejamento Estratégico da Diretoria de Administração (SEI 136991023) - Plano de Ações (SEI 151565019), viabilizando os seguintes fluxogramas de trabalho: 1. Fluxo de regularização das ocupações rurais (SEI 138768195); 2. Fluxo contábil (SEI 138768374); 3. Fluxo de cobrança administrativa e judicial (SEI 165808746); 4. Fluxo de cobrança do valor indenizatório (SEI 159787970); 5. Fluxo de atualização da base de dados oficial da ETR S.A. (SEI 148351244); 6. Fluxo de trabalho da Gerência Administrativa e Financeira – GERAFA (SEI 155924007); 7. Fluxo de trabalho da Gerência de Atendimento e Regularização – GEARE (SEI 155924148); e 8. Fluxo de trabalho da Gerência de Contratos – GECON (SEI 155924290).</p> <p>Entende-se que houve avanço no mapeamento e detalhamento dos processos internos que visam à adequada instrução processual relacionada à gestão da carteira de recebíveis, contudo, há que se acompanhar o deslinde das frentes de trabalho, a exemplo da implementação do sistema GFA, visando o atendimento do normativo de renegociação dos créditos - lançamento do sistema GFA no primeiro semestre de 2026.</p> <p>Solicita-se acesso desta AUDIT/CONAD aos seguintes processos:</p> <p>SEI nº 04038-00000376/2024-51, 04038-00000135/2024-10; 04038-00000073/2023-57; 04038-00000044/2025-57.</p>

Recomendações - R.10 a R.17	Síntese da Ação Proposta	STATUS
<p>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. INCONSISTÊNCIAS 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</p>	<p>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.</p> <p>A ETR informa estar revisando as informações geoespaciais de todo o território inserido na Macrozona Rural (poligonais e características das ocupações);</p> <p>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).</p> <p>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</p>	<p><b>PARCIALMENTE ATENDIDAS</b></p> <p>- Verificou-se que as informações financeiras e contratuais dos processos de regularização estão representadas de maneira integrada - dashboards desenvolvidos - software contratado da ArcGIS. Ademais, verificam-se aprovações de Normas Internas, bem como a atualização da Base de Dados Oficial. Consta que essa ETR S.A. entende que a Integração dos Sistemas Corporativos foi realizada de forma satisfatória (GIR, Terrageo e Portal da Transparência).</p> <p>- Com relação ao desenvolvimento do sistema GFA, a Terracap informou que o o lançamento do Sistema de Gestão Financeira de Alienação (GFA) está previsto para março de 2026. Em adicional, com relação aos painéis de gestão das informações solicitados pela ETR S.A. e desenvolvidos em conjunto com a FAPEU, informou-se que os painéis foram homologados por essa Empresa, compreendendo as soluções referentes a Gestão dos Contratos, Gestão da Carteira de Recebíveis e Gestão de Indicadores Estratégicos. Portanto, a ETR S.A. entende que a execução dos painéis de gestão das informações em conjunto com a FAPEU foi realizada de forma satisfatória.</p> <p>- Esta Auditoria Interna acompanhará o deslinde da implementação do sistema GFA - lançamento do sistema GFA no primeiro semestre de 2026.</p> <p>Solicita-se acesso desta AUDIT/CONAD ao Processo SEI nº 04038-00000389/2024-20</p>

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.

**Recomendações - R.18 a R.22**

Síntese da Ação Proposta

STATUS

<p>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.</p>	<p>A GERAF/ETR S.A. trabalhou na elaboração de normativos, como para implementar o procedimento de cobrança dos concessionários inadimplentes, bem como regularizar aspectos da regularização de cobrança por Utilização de Terra Pública Rural.</p> <p>A Diretoria de Administração da ETR instaurou o processo SEI nº 04038-00000378/2024-40, para monitorar o desenvolvimento dos normativos e ações adotadas pela GERAF de modo a contribuir para o aperfeiçoamento do controle judicial da carteira</p>	<p><b>PARCIALMENTE ATENDIDAS</b></p> <p>- A Norma Organizacional NOA nº 02/2025 (SEI 166717657) foi aprovada e, ato contínuo, se implementou a rotina de cobrança administrativa da carteira de concessionários inadimplentes, conforme diretrizes estabelecidas no referido normativo.</p> <p>- Consta que a Empresa de Regularização de Terras Rurais lançou o programa de renegociação de débitos - ETR Acerta, alcançando a adesão de mais de 160 contratos. Portanto, houve avanço na consolidação do Controle Judicial da Carteira, evidenciado pela intensificação das rotinas de cobrança administrativa e pelo encaminhamento célere dos casos para cobrança judicial, em conformidade com o disposto no Despacho – ETR/PRESI/DIRAD/GERAF (SEI 183158301).</p> <p>Solicita-se acesso desta AUDIT/CONAD aos seguintes processos: SEI nº 04038-00000230/2024-13 e 04038-00000083/2024-73</p>
<p><b>Recomendações - R.23 a R.30</b></p>	<p>Síntese da Ação Proposta</p>	<p>STATUS</p>
<p>PONTO CRÍTICO 4 – RISCO SOCIOAMBIENTAL. PROPRIETÁRIO DO RISCO. ESTRATÉGIA COMERCIAL. POTENCIAL DE INVESTIMENTO. ALAVANCAGEM. DESENVOLVIMENTO REGIONAL E CRESCIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO. OTIMIZAÇÃO DE PARCERIAS COM A INICIATIVA PRIVADA. INSTRUMENTOS CONTRATUAIS DIVERSOS. LOTES PARA CONCESSÃO RURAL.</p>	<p>Esforços para a elaboração do programa de integridade e da matriz de riscos.</p> <p>SEI nº 04038-00000724/2023-17</p>	<p><b>PARCIALMENTE ATENDIDAS</b></p> <p>- Constam para apreciação e deliberação do Conselho de Administração da ETR S.A. os documentos estruturantes de gestão de riscos (Política e Metodologia de Gestão de Riscos). Paralelamente, está em andamento o estabelecimento do cronograma de reuniões do Comitê de Integridade, Governança e Gestão de Riscos – ETR/DIRAD/CIGOR, com a participação dos representantes das unidades da ETR S.A., visando à implantação e consolidação da Matriz de Riscos Institucional, visando à integração efetiva dos processos de gestão e monitoramento dos riscos corp</p>

**Análise AUDIT:**

Esta unidade de Controle Interno se posiciona reiteradamente pelo status: **EM ATENDIMENTO**, e **PARCIALMENTE ATENDIDAS** para as recomendações 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.**

**STATUS:** Monitoramento em **03/2026**.

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

Processo: 00111-00004397/2023-00

Relatório 227 - (188836074)

**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 - **ATENDIDA**; **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 - **A IMPLEMENTAR**; **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 - **EM ATENDIMENTO**; **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 (2025) pela COTIN, visando automatizar e controlar melhor atividades de execução da alienação fiduciária, extinguindo assim, a alimentação e controle que hoje é 100% manual - **A IMPLEMENTAR**; **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 06/01/2026 - **EM ATENDIMENTO**; **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) - **ATENDIDA**.

**STATUS:** Monitoramento em **04/2026**.

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

Processo: 00111-00004398/2023-46

Relatório 169 (181070124)

**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 - **ATENDIDA** - Considerando a manifestação do NUCAD, e consulta ao processo informado, observa-se que o mapeamento dos fluxos de trabalho foram finalizado e colocado no Bizagi no formato adequado, conforme consulta ao processo 00111-00010836/2023-13.; **R.2 - Recomendar à DICOM/GECOM e DIRAF/GEPES** 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 VERIFICAR** - 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 à 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.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 - **A VERIFICAR** - 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 2025 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.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 demonstra 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 - 02/2026.

## 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/25 - **R\$ 37.154,65** (trinta e sete mil cento e cinquenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos) - equivalente a **0,005%** da R.O.B./24 (169551817);

- 2º trimestre/25 - **R\$ 2.885.980,78** (dois milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil novecentos e oitenta reais e setenta e oito centavos) (dois milhões, novecentos e vinte e três mil cento e trinta e cinco reais e quarenta e três centavos) equivalente a **0,37%**(0,375) da R.O.B./23 (177243902);

- 3º trimestre/25 - **R\$ 2.831.083,89** (dois milhões, oitocentos e trinta e um mil oitenta e três reais e oitenta e nove centavos) equivalente a **0,37%** (0,369) da R.O.B./24 (184939966);

- 4º trimestre/25 - **R\$ 3.782.511,34** (três milhões, setecentos e oitenta e dois mil quinhentos e onze reais e trinta e quatro centavos) equivalente a **0,49%** (0,494) da R.O.B./24 (192684609);

- **Total gasto até o 4º trimestre/25: R\$ 9.536.730,66** (nove milhões, quinhentos e trinta e seis mil setecentos e trinta reais e sessenta e seis centavos) equivalente a **1,24%** (0,745)da R.O.B./24.

### 5.2 - Validação da aferição da maturidade do Sistema de Governança - 2025

**5.2.1 - Parcial - 1º semestre de 2025** - A AUDIT validou o procedimento previsto no manual do sistema de Governança, incluindo a avaliação de resultados, conforme processo sei nº 00111-00004889/2025-59(146512570), referente ao 1º semestre de 2025, opinando *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 à fase intermediária de 2025 (1ª fase), com resultado final de 99% (177232277)*, 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 - 2025** - A AUDIT validou o procedimento previsto no manual do sistema de Governança, incluindo a avaliação de resultados, conforme processo sei nº 00111-00011164/2025-17 (189326954), referente ao exercício de 2025, opinando *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 4º trimestre de 2025(final), com a média satisfatória de 100%*(189260256), 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 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: Julgadas.** Decisão nº 887/2025 - Contas julgadas Regular e Regular com ressalvas.

**6.2- 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: Julgadas.** Decisão nº 4539/2025 - Contas julgadas Regular e Regular com ressalvas., e apreciação do TCDF.

**6.3 - Processo 00111-00000770/2022-64,00480-00004849/2022-01** - Prestação de Contas Anual - 2021, realizada pela Controladoria Geral do DF.

**Fase Atual:** Relatório de Contas e certificado nº 27/2024-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. 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). Decisão nº 4541/2025 - Contas julgadas Regular e Regular com ressalvas., e apreciação do TCDF.

**STATUS: Julgadas.** Decisão nº 4541/2025 - Contas julgadas Regular e Regular com ressalvas., e apreciação do TCDF.

**6.4 -- 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.

**6.5 -- Processo 00480-00003961/2025-69-** Prestação de Contas Anual - 2023 e 2024, realizada pela Controladoria Geral do DF.

**Fase Atual:** Em elaboração do Relatório Preliminar pela CGDF (00480-00006848/2025-35)

**STATUS:** Aguardando a consolidação pela CGDF.

**6.6 - 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.

**6.7 - 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 - 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.

**6.8 - 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.

## **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 nº00111-00000501/2018-11, 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.

## 8. ATIVIDADES EM NÚMEROS REALIZADAS PELA AUDIT

No período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2025, a AUDIT promoveu análises, solicitações, auditorias, monitoramentos, cobranças e reiterações das ações a serem implementadas pelos setores, totalizando:

<b>Tipo de Documento</b>	<b>Quantidade</b>
Atesto	04
Correspondências eletrônicas (via sei)	13
Despachos de cobrança/reiteração e orientação	282
Monitoramento de Processos (tramitação no período)	308
Ofícios aos órgãos externos (incluindo circularizações)	80

Ordens de Serviço expedidos (auditorias internas, operacionais e inspeções)	09
Planos de trabalhos (auditorias e planejamentos)	04
Processos iniciados de Controle Interno (monitoramentos/solicitações)	30
Processos com tramitação no período na AUDIT	282
Relatórios parciais/ intermediários - monitoramento	52
Relatórios circunstanciados	04
Relatórios de Extinção de Monitoramento	06
Relatórios de Auditoria	05
Solicitações de Auditoria	11

Responsável pela elaboração:

CTRTB

## 9. DA ANÁLISE POR AMOSTRAGEM DAS CONTRATAÇÕES EXECUTADAS PELA EMPRESA EM CUMPRIMENTO AO PAINT/25

Conforme recomendado pela Controladoria Geral do Distrito Federal para o PAINT 2025 desta empresa, (Recomendação contida no 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 2025.

Foi iniciado o processo Sei nº 00111-00011981/2025-75, onde foi realizada a análise de 16 (dezesseis) processos selecionados por amostragem, conforme Relatório 6 (191229336), levando em consideração o valor, complexidade e modalidade.

Os processos analisados foram:

- 1) Processo 00111-00004070/2025-91 - Pregão eletrônico, no valor de R\$ 219.000,00;
- 2) Processo 00111-00000966/2025-00 - Inexigibilidade, no valor de R\$ 551.000,00;
- 3) Processo 00111-00001239/2025-51 - Inexigibilidade, no valor de R\$ 350.000,00;
- 4) Processo 00111-00003341/2025-91 - Dispensa, no valor de R\$ 128.000,00;
- 5) Processo 00111-00005929/2025-00 - Dispensa, no valor de R\$ 125.358,25;
- 6) Processo 00111-00006474/2024-39 - Licitação presencial, no valor de R\$ 14.400.000,00;
- 7) Processo 00111-00013507/2024-05 - Licitação Presencial, no valor de R\$ 614.000,00;
- 8) Processo 00111-00006880/2025-82 - Pregão Eletrônico, no valor de R\$ 165.331,00;
- 9) Processo 00111-00000334/2025-38 - Dispensa, no valor de R\$ 618.628,32;
- 10) Processo 00111-00002503/2024-93 - Pregão eletrônico, no valor de R\$ 600.000,00;
- 11) Processo 00111-00009355/2024-93 - Licitação Presencial, no valor de R\$ 600.000,00;
- 12) Processo 00111-00008106/2025-14 - Convênio, no valor de R\$ 5.388.836,43;
- 13) Processo 00111-00000486/2025-31 - Dispensa, no valor de R\$ 10.200,00;
- 14) Processo 00111-00014188/2024-47 - Pregão eletrônico, no valor de R\$ 99.988,00;
- 15) Processo 00111-00013.326/2024-50 - Licitação Presencial, no valor de R\$ 325.437,99;
- 16) Processo 00111-00007336/2025-58 - Convênio, no valor de R\$ 780.000,00;

### Conclusão:

Diante das análises feitas nos termos das atribuições afetas à Unidade de Auditoria Interna, é possível concluir, s.m.j., que os autos analisados por amostragem possuem instrução prevista, de acordo com as análises de conformidade realizadas pela Dicop/Coint presentes nos autos, no exercício de 2025.

**10.ACOMPANHAMENTO DAS AUDITORIAS EM CURSO REALIZADAS PELOS ÓRGÃOS DE CONTROLE EXTERNO**

<b>CONTROLE DE AUDITORIAS EM CURSO - TERRACAP - 2025 - AUDIT</b>					
<b>ORIGEM</b>	<b>PROCESSO</b>	<b>OBJETO</b>	<b>STATUS</b>	<b>INÍCIO</b>	<b>ÁREAS ENVOLVIDAS</b>
TCDF	00600-00009547/2025-69	Auditoria Operacional do Programa Desenvolve-DF	Em fase de campo finalizada, aguardando o relatório preliminar	jul/25	DIRES
CGDF	00480-00003961/2025-69 00111-00009353/2025-20 (REL)	atos e fatos da gestão referente aos exercícios de 2023 e 2024	Em fase de solicitação de informações e análise de processos por amostragem	jul/25	Todas, com foco na DITEC
CGDF	00480-00004806/2025-60, 00111-00009236/2025-66 (REL)	Auditoria de Conformidade objetivando analisar o Acordo de Cooperação Técnica nº 62/2022, firmado entre o Banco de Brasília S.A - BRB e a Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, para gestão do Autódromo Internacional de Brasília	Em fase de solicitação de informações	set/25	DINEG
TCDF	00600-00011584/2025-37 E 00111-00009143/2025-31(REL)	Monitoramento - Patrocínio em Empresas Públicas - Decisão nº 2875/2016	Em fase de solicitação de monitoramento	set/25	ASCOM
TCDF	00600-00009151/2025-11(REL) 00600-00012379/2025-99, 00600-00012508/2025-49	Auditoria de Levantamento de desestatização abrangendo concessões e ACT (Torre digital, Autódromo)	Em fase de solicitações de levantamento	set/25	DINEG e DICOM

**11.DA PRESTAÇÃO DE CONTAS**

**Assuntos abordados por Auditores Independentes**

Foi apresentado o produto referente à opinião **Anual de 2024**, objeto do processo sei nº 00111-00001182/2025-91, 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 de **2024** foram (Processo de Prestação de Contas Sei nº 00111-00001182/2025-91 - ID - 165432063):

**RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**Opinião**

"Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia Imobiliária

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

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

A avaliação dos controles internos **anual de 2024** (Processo Sei nº 00111-00003006/2025-93), foi realizada pela empresa de auditoria independente, BDO RCS Auditores Independentes, . Foi encaminhado às áreas para manifestação (167607746).

Os pontos em tratamento são:

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

### **SITUAÇÃO IDENTIFICADA:**

Em 31 de dezembro de 2024, constatamos que a Companhia realiza o acompanhamento e atualização semestral dos processos judiciais, independentemente de terem ocorrido ou não, 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 DA 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 um 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.

### **COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO:**

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 relatórios semestralmente, realizando um comparativo entre os períodos para identificar as variações ocorridas nas ações que tiveram ou não modificações.

Sobre este ponto, esta Auditoria Interna frisa que na auditoria operacional que estão em curso no processo SEI (00111-00002294/2024-88), as unidades temáticas ULIM/ULIC/ULEST/UREC e ULIT se manifestaram informando que o contingenciamento acaba sendo atualizado em cada publicação, uma vez que ao encerrar a publicação o advogado deve informar se aquela publicação gera alguma alteração no contingenciamento. Atualmente, nas datas de 30/06 e 31/12 todos os processos são atualizados quanto aos valores contingenciados.

Por oportuno, destaque-se que a Decisão 274/2024 (137892318) aprovou a nova redação dos itens 9.11.3, 9.11.4 e 15.1 da Norma Organizacional JUR 02 -Contingenciamento de Ações Judiciais, conforme consta em (142731063).

## **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.

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

### **SITUAÇÃO IDENTIFICADA:**

Atualmente, o controle dos processos judiciais não permite o vínculo dos correspondentes depósitos judiciais, bem como não proporciona a geração de relatórios de acompanhamento de maneira sintetizada, o que entendemos ser uma importante ferramenta de gestão dos processos e facilitadora na contabilização das contingências e visualização da evolução das causas em andamento.

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

### **RECOMENDAÇÃO 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.

### **COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO:**

(...) 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. AGEOT acredita que esses painéis, uma vez finalizados, poderão fornecer as informações necessárias para a área de Contabilidade. Os trabalhos conduzidos pela FAPEU estão em andamento, sem previsão para a implementação dessa solução específica.

### **ANÁLISE AUDIT:**

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

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

### **SITUAÇÃO IDENTIFICADA:**

Durante a execução de nossos testes, verificamos que a Terracap controla seus estoques rurais em planilhas. Uma vez que o sistema corporativo utilizado pela Companhia, denominado: “Gestão de Imóveis Urbanos (GIU)”, se restringe ao gerenciamento dos imóveis “não rurais” e não atende aos requisitos de controle para os imóveis rurais, que possuem como principais características grande extensão territorial e alto valor agregado.

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.

### **RECOMENDAÇÃO 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.

### **COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO:**

“Com o objetivo de complementar as informações já apresentadas no Relatório de Auditoria ID 156166888, bem como de esclarecer acerca do inventário dos bens rurais e da implementação de um sistema de gerenciamento desses imóveis, torna-se relevante analisar a manifestação contida

nos Despachos desta GERA/ETR (ID 157325394 e ID159203181). Necessário salientar que existe a Norma Organizacional vigente (NOT 01 -Procedimento de Atualização da Base de Dados Oficial da ETR S.A., ID 151157839), cujo propósito é regulamentar as regras, responsabilidades e fluxos para a atualização da base de dados oficial no sistema TerraGEO. Dessa forma, foram estabelecidas diretrizes que asseguram a transparência e a conformidade legal, em consonância com dispositivos como a Lei de Acesso à Informação e a Lei Geral de Proteção de Dados. Portanto, na NOT 01 foram atribuídas responsabilidades específicas às diversas áreas da ETR para o preenchimento e atualização de informações cadastrais, técnicas, administrativas e contratuais. Isso inclui o uso de metadados e dicionários de dados, garantindo a padronização e integridade das informações. O fluxo de trabalho detalha as etapas, desde a análise técnica e administrativa até a formalização de contratos de concessão ou cessão de uso, com o objetivo de cumprir as exigências legais e garantir uma gestão eficiente e sustentável das áreas rurais.

Pertinente ao fluxo definido na NOT 01, ela estabelece que a análise na ETR começa na DIPRO, que encaminha o processo para análise técnica (GERUS) ou para a inclusão de novos dados no banco (GERAR), realizando o registro inicial. A GERAR lida com inserções e ajustes de poligonais, enquanto a GERUS analisa dados técnicos e solicita alterações à GERAR, caso necessário. Após a análise, o processo volta à DIPRO, que pode enviá-lo à DIRAD. A DIRAD, com suporte da GEARE, preenche informações administrativas e repassa o processo à GECON, que finaliza as decisões contratuais e revisa informações administrativas. O registro dinâmico garante padronização e transparência no sistema. É relevante destacar que as atividades realizadas no âmbito da NOT 01 não se limitam ao controle do estoque de áreas rurais, mas também permitem a geração e diversos relatórios financeiros com parâmetros de pesquisa previamente estabelecidos. Esses relatórios facilitam a análise tanto da arrecadação quanto da inadimplência das áreas rurais, conforme indicado no Despacho GERA/ETR (ID 157325394).

Assim sendo, diante da recomendação da auditoria e replicadas no Despacho ID156453335, tem-se por concluída a necessidade de elaboração de um sistema de gerenciamento de imóveis rurais, visto as diversas funcionalidades em funcionamento no TerraGEO, com recursos de Dashboard e suas diversas informações detalhadas, sendo possível analisar diversas características em conjunto ou individualmente de cada imóvel rural cadastrado na ETR. Conclui-se que o controle dos estoques de áreas rurais está sendo efetivamente realizado por meio da NOT 01, a qual estabelece um fluxo de trabalho detalhado, conforme exposto no ID 157325394, com responsabilidades específicas atribuídas às áreas envolvidas. Essa norma garante a atualização contínua da base de dados no sistema TerraGEO, assegurando a integridade, a padronização e a transparência das informações. Além disso, as funcionalidades do TerraGEO permitem a geração de relatórios financeiros e a análise de arrecadação e inadimplência, atendendo às recomendações da auditoria e dispensando a necessidade de um novo sistema de gerenciamento de imóveis rurais. Ante ao exposto e considerando as informações prestadas, encaminha-se os autos para conhecimento e posterior encaminhamento à Auditoria Interna (TERRACAP/CONAD/AUDIT). Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

(...)

No que tange ao ponto de responsabilidade desta Empresa de Regularização de Terras Rurais, qual seja, "2.3. FRAGILIDADE NO CONTROLE DE ESTOQUES RURAIS", cumpre apresentar o conjunto de medidas adotadas por esta Empresa a fim de sanar a referida questão. 1. Vigência da Norma Organizacional (NOT 01 - Procedimento de Atualização da Base de Dados Oficial da ETR S.A., SEI 151157839), cujo propósito é regulamentar as regras, responsabilidades e fluxos para a atualização da base de dados oficial no sistema TerraGEO. Dessa forma, foram estabelecidas diretrizes que asseguram a transparência e a conformidade legal, em consonância com dispositivos como a Lei de Acesso à Informação e a Lei Geral de Proteção de Dados. 2. Elaboração e encaminhamento da Norma Organizacional (Estoque Rurais, SEI160085216), cujo propósito é classificar e organizar as informações e características relacionadas aos imóveis rurais de propriedade da Terracap, bem como empregar um maior controle contábil relacionados ao patrimônio imobiliário inserido na Macrozona Rural. Atualmente, o referido normativo consta sob análise desta Acionista. 3. No âmbito desta Empresa de Regularização de Terras Rurais S.A. (ETR S.A.), a implementação de procedimentos operacionais padronizados resultou na otimização e aprimoramento do processo de regularização fundiária. Atualmente, todas as ocupações rurais identificadas são regularmente registradas e disponibilizadas no Painel de Concessão – Transparência, garantindo um sistema coordenado, integrado e transparente. Essa iniciativa reforça o compromisso da empresa com a publicidade dos atos administrativos, a segurança jurídica e o acesso à informação.

Diante do exposto, conclui-se que, após a realização de estudos técnicos e analíticos sobre os processos de regularização fundiária adotados antes da constituição desta Empresa, verificou-se a ausência de normatização, definição de Relatório 38(164105648) SEI 00111-00013258/2024-40 / pg. 4 procedimentos operacionais padronizados, revisão de diretrizes e transparência institucional.

Tais deficiências, salvo melhor juízo, foram sanadas com a implementação e o desenvolvimento das medidas anteriormente descritas, promovendo maior segurança jurídica e eficiência administrativa.

#### **ANÁLISE AUDIT:**

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

#### **2.4 - CONSTRUÇÃO DO MANUAL DE PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO NOS LEILÕES - COINT SITUAÇÃO IDENTIFICADA:**

Presentemente, verificamos que a Terracap não dispõe de manual de prevenção à lavagem de dinheiro. A ausência desse manual e inexistência de controles internos de prevenção à essa prática, expõe a Companhia ao risco de ser envolvida em operações de lavagem de dinheiro por clientes não conhecidos.

#### **RECOMENDAÇÃO DA AUDITORIA INDEPENDENTE:**

Uma vez se tratar de atividade inerente e estratégica para a Companhia, recomendamos que seja implementado o manual de prevenção à lavagem de dinheiro, bem como o desenvolvimento de controles internos a serem aplicados nos leilões de alienação de imóveis.

#### **COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO:**

(...) No que tange ao ponto de responsabilidade desta Controladoria Interna, especificamente o item "2.4 - CONSTRUÇÃO DO MANUAL DE PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO NOS LEILÕES - COINT", informamos que, após conversas com áreas estratégicas da empresa que atuam na linha de frente com o cliente, optamos por realizar alguns ajustes na minuta do Manual de Prevenção à Lavagem de Dinheiro da TERRACAP. Além disso, decidimos encaminhá-lo previamente ao CPRID para análise antes de submetê-lo à aprovação (Processo SEI nº 00111-00010674/2023-13). Uma vez concluídas as etapas mencionadas, a minuta será submetida à aprovação pela Diretoria Colegiada. Assim, a COINT manterá a AUDIT informada sobre o progresso e a finalização do item sob 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.

**STATUS:** Em Monitoramento

#### **1º Semestre de 2025**

O contrato nº 05/2025 assinado com a empresa TATICCA Auditores Independentes que iniciou ainda a transição com a BDO. Devido a ajustes com o sistema BENNER e as conciliações com a Gerência de Contabilidade - GECOT, foi alinhado o início dos trabalhos para o mês de outubro de 2025, porém, BIOTIC e ETR iniciaram os trabalhos ainda no mês de julho de 2025.

**Processo 00111-00000343/2026-18 - Prestação de Contas Semestrais - 1º semestre de 2025**

A auditoria independente TATICCA fez a análise de revisão semestral (192012432), onde concluiu:

#### **Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34.

\*\*Devido a ajustes de implementação no sistema BENNER, as avaliações trimestrais ainda estão em fase de finalização, com entrega prevista para janeiro de 2026.

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

### **12.1)**

#### **1. [Processo Sei nº 00111-00002254/2025-17](#) - Revisão de Tributos Diretos e Indiretos**

##### **[RELATÓRIO DE REVISÃO DE TRIBUTOS DIRETOS - 2024](#)**

###### ***Comentários BDO:***

Durante a nossa revisão, não encontramos pontos de riscos fiscais, 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 - 2024](#)**

###### ***Comentários BDO:***

Durante a nossa revisão, não encontramos pontos de riscos fiscais, 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: Monitoramento em **04/2025**.

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.

## 12.2) Processo Sei nº 00111-00005893/2025-34 - Entendimento de Tecnologia da Informação

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

#### Situação identificada:

##### Situação identificada

Referente aos parâmetros de senha configurados no AD, a Terracap não possui todos os requisitos configurados de acordo com as recomendações da BDO:

CRITÉRIOS	RECOMENDADO	AD
Armazenar senha em criptografia reversível	Desabilitado	Não informado
Desconexão de sessão por período de inatividade	Desabilitado	Não informado
Forçar <i>logoff</i> após horas válidas de <i>logon</i>	Habilitado	Não informado
Quantidade de tentativas inválidas para bloqueio	3-5 tentativas	Não informado
Resetar senha após bloqueio (tempo)	30 minutos	Não informado
Regras de auditoria de autenticação/senha	Habilitado	Não informado
Retenção de histórico da senha	10 senhas	3 senhas
Tempo mínimo de vida da senha	1 Dia	30 dia

##### Riscos envolvidos

A falta de parâmetros de segurança e complexidade de senhas pode ocasionar riscos em relação à segurança da informação e tentativas de acessos sistêmicos não autorizados. Senhas fracas também são mais suscetíveis a serem descobertas por meio de técnicas de engenharia social, como phishing, ataques de engenharia social direcionados e *brute force*.

#### Recomendações da Auditoria Independente:

Recomendamos que a Terracap analise a possibilidade de reestruturação dos parâmetros de senha conforme a seguir:

- Quantidade de tentativas inválidas para bloqueio de 3-5 tentativas;
- Requisitos de complexidade habilitado (Maiúsculos (A-Z), Minúsculos (a-z), Dígitos de base 10 (0 a 9), não alfabéticos (por exemplo, !, \$, #, %));
- Retenção de histórico de 10 senhas;
- Tamanho mínimo para composição da senha de 8 caracteres;
- Tempo de duração do bloqueio de 30 minutos;
- Tempo máximo de vida da senha (período de expiração) de 30/60/90 dias;
- Resetar senha após bloqueio (tempo) de 30 minutos;
- Tempo mínimo de vida da senha de 1 dia.

#### Comentários da Administração:

a Terracap está de acordo com os apontamentos e providenciará os ajustes necessários.

## 2.2 - Políticas

#### Situação identificada:

## Situação

A Terracap possui um termo de uso dos usuários que é repassado ao colaborador no momento em que ingressa na Terracap, sendo necessária a sua aprovação no próprio computador. As demais políticas compartilhadas com o time da BDO estão pendentes de novas revisões, sendo a maioria de 2021. O Plano de Continuidade de Negócios está em desenvolvimento pela Terracap e não há uma política formalizada e aplicada.

## Riscos envolvidos

A falta de revisão periódica de políticas de segurança da informação em uma empresa pode acarretar diversos riscos significativos, incluindo:

- **Vulnerabilidades não identificadas:** à medida que as ameaças de segurança evoluem constantemente, uma política desatualizada pode não abordar novas ameaças ou vulnerabilidades emergentes, deixando a Terracap exposta a ataques;
- **Conformidade regulatória:** muitas indústrias têm regulamentações rigorosas de segurança de dados que exigem políticas atualizadas e conformidade contínua. A falta de revisão pode resultar em não conformidade, sujeitando a Empresa a multas e penalidades;
- **Ineficácia:** uma política desatualizada pode ser ineficaz na proteção de ativos de informação e na mitigação de riscos. Isso pode levar a violações de dados, perda de informações críticas e danos à reputação da Empresa.

## Recomendações da Auditoria Independente:

Entendemos que a revisão regular de políticas de segurança da informação são fundamentais para manter a Terracap protegida contra ameaças emergentes, garantir a conformidade com regulamentações e garantir que a segurança de dados esteja alinhada aos objetivos e necessidades em constante mudança da Terracap. Com isso, recomendamos que a Terracap revise as políticas de forma periódica, evidenciando a data da revisão e seu aprovador.

## Comentários da Administração:

a Terracap está de acordo com os apontamentos e providenciará os ajustes necessários.

**STATUS:** Em análise na área até 24/08/2025

12.3) Processo Sei nº 00111-00005895/2025-23 - Auditoria Trabalhista (Pessoal) relativo a 2024

## 2.ASPECTOS GERIAS DA LEGISLAÇÃO TRABALHISTA E PREVIDENCIÁRIA

Auditoria Independente:

*Não identificamos pontos passíveis de crítica*

### 2.1 - FALLOW-UP DOS RELATÓRIOS ANTERIORES

Nº do relatório	Status	Titulo do ponto	Descrição do ponto	Cenário atual
4383/24	Não regularizado	Termo de Ajuste de Conduta (TAC) - ponto recorrente	<p>A Companhia Imobiliária de Brasília Terracap possui três Termos de Ajuste de Conduta (TAC) n.ºs 138/2015, 64/2008 e 021/97 firmados perante o Ministério Público do Trabalho (TEM).</p> <p><b>TAC nº 138/2015</b></p> <p>Se refere a contratação/nomeação de candidatos da lista geral (sem deficiência) e da lista especial (portadores de deficiência).</p> <p><b>TAC nº 64/2008</b></p> <p>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.</p> <p><b>TAC nº 21/97</b></p> <p>Se refere ao compromisso de não contratar empregados do quadro de provimento efetivo da Empresa sem observância do concurso público.</p>	Os TACs têm vigência indeterminada. Ademais, identificamos que atualmente a Companhia não cumpre a cota de PCDs. O status atual do ponto é: Não regularizado.
4383/24	Não regularizado	Restrições junto ao Fisco - considerações	Em análise ao Relatório de Situação Fiscal, identificamos que a Empresa possui débitos previdenciários em cobrança pela PGFN.	Os débitos seguem listados como pendências no Relatório de Situação Fiscal da Empresa. O status atual do ponto é: Não regularizado

## Manifestação GEPES - 176618982

**TAC n.º 138/2015** - Se refere a contratação/nomeação de candidatos da lista geral (sem deficiência) e da lista especial (portadores de deficiência):

Quando há concurso público para provimento de vagas e formação de cadastro reserva vigente, as contratações para vagas que têm PCD entre aprovados ocorrem na seguinte proporção: a cada 5 **contratações**, a 5ª é de PCD.

Ainda nesse sentido, acrescenta-se fragmento da “Lei das Cotas”:

*Lei n. 8213/1991, Art. 93. A empresa com 100 (cem) ou mais empregados está obrigada a preencher de 2% (dois por cento) a 5% (cinco por cento) dos seus cargos com beneficiários reabilitados ou pessoas portadoras de deficiência, habilitadas, na seguinte proporção:*

*I - até 200 empregados.....2%;*

*II - de 201 a .....3%;*

*III - de 501 a 1.000.....4%;*

*IV - de 1.001 em diante. ....5%.*

Acerca da alegação "... identificamos que a não atualmente Companhia cumpre a cota de PCDs. O status atual do ponto é: Não regularizado", informa-se que não procede. A Terracap conta com 696 empregados. Destes, 37 são pessoas com deficiência, donde se constata que mais de 5% do total do efetivo da Companhia é de PCD, portanto acima do limite mínimo obrigatório para o quantitativo prescrito na Le, que seria 4%.

**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.

A Terracap conta com a Comissão Permanente de Prevenção e Combate ao Assédio Moral, Sexual e à Discriminação (CPPCAD), que atua preventiva e corretivamente quando provocada. Registra-se, inclusive, que, uma das ações de 2025 desta Gerência é o episódio no TerraCast intitulado Combate ao Assédio Moral, Sexual e à Discriminação, ao qual todo empregado deve assistir e, na sequência, se submeter à prova de conhecimentos, sob pena de perder a recompensa financeira do PPR/2025. Ou seja, esta Companhia tem atuado para prevenir e/ou coibir os malefícios previstos no citado TAC.

**TAC nº 21/97** – Se refere ao compromisso de não contratar empregados do quadro de provimento

efetivo da Empresa sem observância do concurso público.

Compromisso igualmente cumprido pela Companhia. Convém registrar, mais uma vez, que a Terracap tem a liberalidade de contratar empregados para ocupar os empregos em comissão (TEC) para os quais não se exige aprovação prévia em concurso público. São empregos de assessoria e/ou de chefias de gerência, divisão, assessoria etc. Esses empregos não se confundem com os empregos da Tabela de Empregos Permanentes (TEP), estes sim, obrigatoriamente precedidos de aprovação em concurso público para provimento de vagas e formação de cadastro reserva. Adiciona-se a informação (como em respostas anteriores a este mesmo apontamento), de que todas as vezes, até este momento, em que candidatos aprovados em concurso da Terracap recorreram à Justiça alegando que foram preteridos em suas contratações pela contratação de ocupantes de emprego em comissão, o desfecho lhes foi desfavorável.

#### Manifestação GEPAG - 175876417

Em atenção Relatório de Análise das Práticas Trabalhistas e Previdenciárias ( 174930089), quanto às questões informamos que a GEPAG tem envidado esforços para sanear as pendências relativas aos tributos de folha de pagamento, bem como a prestação de informações complementares requeridas pelos órgãos arrecadadores. Essa matéria também tem sido tratada nos processos 00111-00004122/2023-68 e 00111-00004389/2025-17 , onde esta Gepag tem registrado os avanços obtidos quanto à regularização das pendências.

Apenas para registro, a GEPAG, em conjunto com a GECOT, fez o acertamento relativo ao IRRF das competências tributário dos exercícios de 2022 e 2023, no e-social, na DIRF e na DCTF, conforme Despacho 175855220.

Além disso, dada a impossibilidade de segregação dos DARF em mais de um código, a GETRI já está trabalhando na realização dos PERDCOMPs, para ressarcimento à Terracap dos valores pagos a maior, em razão das negativas quanto aos REDARFs.

As ações informadas acima, não esgotam as ações corretivas, mas demonstram o trabalho que a GEPAG tem adotado para garantir a adequação das questões tributárias.

**STATUS: Monitoramento em 10/2025**

#### **12.4. Processo Sei nº 00111-00005897/2025-12 - Revisão da Escrituração Contábil Digital (ECD) de 2025 - ano calendário de 2024**

## 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 2025 ano-calendário de 2024, identificamos uma classificação de contas mais adequada com base na leitura do plano referencial disponibilizado pela RFB, a demonstração encontra-se no item 4.1 deste relatório, conforme Anexo I.

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

Durante a reunião de revisão da ECD, apresentamos os pontos identificados e encaminhamos folha de pontos com as recomendações de ajustes. Em seguida, a Empresa nos retornou a folha de pontos e a cópia de segurança da ECD, contemplando parte dos ajustes realizados conforme o recomendado.

### 2.2 Registro J005 - Demonstrações contábeis

#### 2.2.1. Inclusão das demonstrações contábeis na ECD: Recomendações de ampliação das informações

Durante a revisão da ECD, identificamos que a Empresa não incluiu no Registro J800 a Demonstração do Resultado Abrangente (DRA), a Demonstração do Valor Adicionado (DVA), a Demonstração do Fluxo de Caixa (DFC) e as Notas Explicativas (NEs).

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 dessas demonstrações na ECD seja facultativa, sugerimos que seja realizada a inclusão, no Registro J005 em "Outras Informações".

Durante a reunião de revisão da ECD, apresentamos os pontos identificados e encaminhamos folha de pontos com as recomendações de ajustes. Em seguida, a Empresa nos retornou a folha de pontos e a cópia de segurança da ECD, contemplando ajustes conforme o recomendado.

#### 2.2.2. Registro J210 - DLPA - Demonstração de Lucros ou Prejuízos Acumulados/DMPL - Demonstração de Mutações do Patrimônio Líquido

Identificamos o não preenchimento dos saldos a serem informados no Registro J210 ao compararmos a ECD e com a demonstração financeira apresentada pela Empresa, conforme demonstrado a seguir:

Ativo/Passivo/PL	ECD	DF	(=) Variação
CAPITAL SOCIAL REALIZADO	0,00	(1.851.078.531)	(1.851.078.531)
RESERVAS LEGAIS	0,00	(176.163.942)	(176.163.942)
RESERVAS DE LUCROS	0,00	(2.246.715.579)	(2.246.715.579)
RESERVAS ESPECIAIS	0,00	(972.217.872)	(972.217.872)
AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	0,00	(40.880.934)	(40.880.934)

Recomendamos que a Empresa proceda com a verificação do cenário apresentado e se possível/necessário realize os ajustes, para que não haja divergências entre os documentos e os saldos declarados em sua obrigação acessória.

Durante a reunião de revisão da ECD, apresentamos os pontos identificados e encaminhamos folha de pontos com as recomendações de ajustes. No entanto, não realizaram os ajustes recomendados.

### 3. ADVERTÊNCIAS

#### 3.1 Registro I150 - Saldos Periódicos - Identificação do Período

Durante a realização da revisão da ECD da Terracap, identificamos a erro de validação a seguir:

Descrição da advertência	Quant. de advertências
A Conta/Centro de Custo de natureza 01,02,03 ou alguma conta que existe no primeiro mês da escrituração atual (no registro I155 ou I157) tem seu saldo inicial diferente do saldo recuperado.	2

Varição entre contas - Indicado ajustes a seguir (REGISTRO I150 - Saldo Periódico):

Conta	Valor Esperado	Conteúdo do Campo	Varição
212801001	(769.964)	508.864	(261.100)
212801002	(33.148.707)	33.409.807	261.100

O arquivo ECD com as sugestões ajustadas não foi apresentado pela Empresa até a finalização deste relatório.

#### 3.2 Diversos lançamentos a débito e a crédito relativos ao mesmo fato contábil

Durante a realização da revisão da ECD da Terracap, identificamos a advertência de validação a seguir 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.	25

Ressaltamos que a Resolução CFC 1299/10, que trata das formalidades da escrituração contábil em forma digital, dispõe quantos aos procedimentos de lançamentos contábeis.

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 consegue identificar se os lançamentos da forma (d) são ou não relativos a um único fato contábil.

Por estes motivos, entendemos que esta mensagem continuará após as devidas verificações, de forma que permita a 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. Diferença Saldo Final J100 - I155

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

Descrição da advertência	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	58

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

Salientamos que a advertência tem caráter informativo e não impossibilita a transmissão do arquivo. Porém, não descartamos a possibilidade de questionamento por parte do Fisco.

#### 3.3.2. Diferença Saldo Inicial J100 - I155

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

Descrição da advertência	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	57

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

Salientamos que a advertência tem caráter informativo e não impossibilita a transmissão do arquivo. Porém, não descartamos a possibilidade de questionamento por parte do Fisco.

#### 3.3.3. Registro J100 - Natureza da conta inválida para o tipo de demonstração

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

Descrição da advertência	Quant. de advertências
Natureza da conta inválida para o tipo de demonstração.	123

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

Salientamos que a advertência tem caráter informativo e não impossibilita a transmissão do arquivo. Porém, não descartamos a possibilidade de questionamento por parte do Fisco.

### 3.4 Registro J930: Signatários da Escrituração

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

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

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.

Salientamos que a advertência tem caráter informativo e não impossibilita a transmissão do arquivo.

Manifestação da área: [GECOT - 174377165](#)

"Comunicamos ciência do Relatório de Revisão da ECD 2025/2024 ( 174254752).

Os pontos mencionados no relatório foram devidamente discutidos com a equipe de Auditoria durante o trabalho de campo, bem como respondidos por e-mail (174493108).

Ressaltamos que as mensagens de advertência indicadas não comprometem a integridade das informações constantes no arquivo. Informamos, ainda, que o arquivo foi devidamente transmitido em 26/06/2025 (174494740)"

**STATUS:** Em monitoramento.

## 12.5) Processo Sei nº 00111-00012259/2025-58 - Revisão das atividades de Ouvidoria - 2025

Conclusão Auditoria Independente:

"Com base nos procedimentos de auditoria executados, foi possível avaliar de forma abrangente os fluxos, controles e práticas adotadas pela Ouvidoria da TERRACAP no exercício de 2025. As evidências examinadas permitem concluir que os processos de recebimento, registro, tratamento e resposta às manifestações apresentam aderência satisfatória às legislações aplicáveis, aos normativos internos e às diretrizes operacionais estabelecidas pelo Sistema de Ouvidoria do Distrito Federal.

Observou-se que as manifestações são integralmente recebidas e tratadas por meio do sistema PARTICIPADF, plataforma oficial utilizada pela Ouvidoria para registro, classificação, acompanhamento e comunicação com o usuário. Após o recebimento da manifestação, os agentes da Ouvidoria realizam análise inicial, efetuam eventuais aberturas de processos no SEI para encaminhamentos a outras áreas da Companhia e monitoram as respostas em prazo padrão de até 7 dias corridos, prorrogável quando necessário, mantendo formalização adequada via ofícios e registros no SEI. Dentro do prazo de até 20 dias corridos, é emitida a Devolutiva Final ao manifestante, exceto nos casos em que, de forma justificada, a solução demandar prazo adicional, hipótese na qual o manifestante é comunicado previamente. Quando fatos supervenientes trazem novas informações ou permitem a solução da demanda em momento posterior, a Ouvidoria registra a Devolutiva Complementar no mesmo protocolo.

Nos procedimentos aplicados às denúncias, foi constatado que a Ouvidoria observa ritos diferenciados conforme a natureza do público envolvido: denúncias relativas a servidores e empregados públicos são encaminhadas à Corregedoria, que conduz as averiguações formais, obtém manifestação da Presidência e devolve o processo para conclusão pela Ouvidoria, com emissão de Devolutiva Definitiva ao requisitante via PARTICIPADF. Já as denúncias envolvendo colaboradores terceirizados são direcionadas diretamente às respectivas áreas gerenciais e diretorias, que analisam os fatos e retornam formalmente para posterior comunicação ao usuário. Todos esses trâmites são adequadamente registrados no SEI, enquanto a devolutiva ao manifestante é formalizada no PARTICIPADF.

Verificou-se ainda que aproximadamente 95% das manifestações são registradas de forma eletrônica via Portal PARTICIPADF (<https://www.participa.df.gov.br/>), refletindo ampla digitalização do atendimento. A Ouvidoria também disponibiliza atendimento pelo canal telefônico 162 e atendimento presencial na sede da TERRACAP, garantindo acessibilidade e conformidade com as exigências legais relacionadas aos canais de ingresso das demandas. Os mesmos canais atendem aos procedimentos do SIC – Serviço de Informações ao Cidadão.

À luz das verificações realizadas e das evidências obtidas, **conclui-se que os controles, rotinas e práticas da Ouvidoria da TERRACAP demonstram adequação e efetividade, apresentando conformidade com os requisitos previstos na Lei nº 13.460/2017, Decreto nº 9.492/2018, legislações distritais correlatas e normativos internos. Os fluxos observados atendem às melhores práticas de gestão de ouvidoria pública, assegurando tratamento adequado às manifestações, rastreabilidade das ações executadas e comunicação tempestiva aos usuários.**" (g.n.)

## 13. 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 2025, a AUDIT permaneceu auxiliando na implementação de reformas estruturais e significativas que alteraram áreas e políticas internas e que contribuíram para melhoria contínua dos controles internos e governança na Terracap.

Cabe registrar que as mudanças organizacionais da Auditoria Interna alteraram planejamentos e prioridades, conforme PAINT 2025.

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 pelo segundo ano consecutivo, 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.

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**

Assessora

**DENI AUGUSTO P F e SILVA**

Chefe da Auditoria Interna



Documento assinado eletronicamente por **DENI AUGUSTO PEREIRA FERREIRA E SILVA - Matr.0002060-5, Chefe da Auditoria Interna**, em 13/02/2026, às 17:23, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CLAUDIA THEREZA ROCHA TOLENTINO BARROS - Matr. 0002819-3, Assessor(a)**, em 13/02/2026, às 17:23, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0verificador=195078079](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=195078079) código CRC= **3C63D5A6**.

---

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

33421819

---

00111-00000043/2026-21

Doc. SEI/GDF 195078079