



Parecer SEI-GDF n.º 1/2020 - TERRACAP/CONFI

**PRESTAÇÃO DE CONTAS DO ANO DE 2019 DA TERRACAP
(PROCESSO SEI 00111-00001040/2020-19)**

Aos

**Acionistas e ao Conselho de Administração da
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP**

Brasília – DF

O Conselho Fiscal da TERRACAP, no uso de suas atribuições legais e estatutárias, à vista da documentação disponibilizada e das apresentações feitas pelas áreas técnicas da empresa, registradas em atas, procedeu ao exame do Balanço Patrimonial e das demais Demonstrações Contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, à vista do Parecer dos Auditores Independentes RUSSELL BEDFORD BRASIL, de 30 de março de 2020, elaborado de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, registrando que “... as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil”.

De fato, também se evidenciou no exercício de 2019 e nas demonstrações que registram os respectivos atos e fatos da administração constante aprimoramento da gestão e da contabilidade.

Os Conselheiros Waldeir Machado da Silva e Pedro Jucá Maciel fizeram brilhante voto indicando pontos de rejeição das contas, pontos de ressalvas e pontos de ênfase que, entretanto, logramos discordar pelas razões supramencionadas.

Especificamente sobre o voto em apartado citado, os representantes da União neste Conselho opinam que as Prestações de Contas da Terracap para o exercício de 2019 não estão em condições de serem apreciadas pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, indicando um motivo para sua rejeição. Adicionalmente, estes mesmos representantes indicarão a existência de quatro motivos para ressalva e, ainda, nove itens de ênfase, listados a seguir:

Motivos de rejeição:

- 1. Contabilização da conta “Reserva Especial para Dividendos” no Patrimônio Líquido. Houve**

transferência de valores do Passivo para o Patrimônio Líquido da Empresa em desconformidade com a legislação vigente, com base no parecer da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional *PGFN/CAS nº 724/2015* que trata das condições para que os saldos da reserva de distribuição de dividendos sejam utilizados para a integralização de Capital Social ou para absorção de prejuízos: “... *por restringir direitos adquiridos, já que os dividendos foram declarados anteriormente, e essenciais aos acionistas minoritários, tendo em vista o art. 109 da lei ‘das sociedades anônimas’ a deliberação deverá ser unânime ou ao menos restringir-se aos sócios que expressamente forem a seu favor. Isto porque não se pode extirpar um direito já reconhecido aos demais acionistas, (...), que à época votou de forma favorável à distribuição, ao arbítrio do controlador, ainda que a situação financeira da companhia por ora recomende”.* Neste caso, o acionista minoritário, a União, não manifestou interesse em aportar recursos no Patrimônio Líquido da Empresa. Apenas a parcela devida à União, movimentada do Passivo para essa Reserva Especial, alcança expressivos R\$ 331.798.474,64, tornando-se materialmente relevante para a apreciação das contas de 2019. Por sua vez, por meio do Parecer Jurídico nº 257/2020-PGDF/PGCONS, de 27/03/2020, aprovado em 30/03/2020, o órgão consultivo do acionista majoritário concluiu pela regularidade da constituição da reserva, ressaltando que apesar de o art. 109 do Lei nº 6.404/76 estabelecer direitos essenciais dos acionistas (dentre eles, o recebimento de dividendos), entende que não seriam absolutos. Assim, no caso em análise, entende que seria uma exceção àquela regra a situação financeira da empresa (art.202, § 4º da Lei nº 6.404/76), sendo que a decisão proferida pela 42ª AGO teria seguido, de maneira escoreta, o princípio majoritário (art. 129 da mesma Lei). Ademais, em sua avaliação, os dois acionistas estariam em condições de igualdade na constituição daquela reserva, em prol da saúde financeira da empresa. Por fim, alega que, com fulcro no art. 286 da mesma Lei nº 6.404/76, qualquer eventual vício de similar natureza presente na 42ª AGO estaria superado, tendo em vista o efeito da prescrição em 2 (dois) anos de sua edição, em que pese o registro contábil somente ter sido realizado em 2019. Em contraponto a toda essa argumentação, vale destacar inicialmente que a efetiva deliberação para a destinação daqueles valores do Passivo (Dividendos) para a constituição da reserva se deu na 3ª assentada da 42ª reunião da AGO, em 08/12/2017, e que somente foi registrada na junta comercial no dia 19/01/2018 (vide Nire 53500000348 e protocolo 180151843), sendo que em todas as 3 reuniões que trataram deste assunto (AGO 42 e 1ª e 2ª assentadas) a União votou pelo adiamento da deliberação proposta, logo, não anuindo expressamente com a implementação da operação. Nestes termos, é imperioso considerar que uma vez declarados dividendos (Passivo) pela empresa, isso automaticamente se constituiria em direito adquirido líquido e certo dos respectivos acionistas, mormente do minoritário. Não por outra razão a União (minoritário) vem pleiteando da Terracap o integral pagamento desses valores, reforçando, portanto, sua postura contrária àquela deliberação mencionada e o seu interesse real em exercer seu direito líquido e certo de recebimento de dividendos. Neste caso, vislumbra-se que a mencionada alegação de prescrição deste direito seria limitada, pois a postura do minoritário sempre foi da expectativa de acesso integral aos valores declarados no passado como dividendos a serem distribuídos. Além disso, e não menos importante, os registros contábeis decorrentes daquelas reuniões dos acionistas, realizadas em 2015 e em 2017, somente foram realizados no segundo semestre de 2019, momento em que o direito adquirido do minoritário de fato foi atingido e mitigado, contra a sua vontade. Assim, persiste o entendimento destes Conselheiros da União no sentido de rejeição das contas de 2019, tendo em vista tanto a não observância de direito líquido e certo do minoritário, quanto a expressividade dos valores envolvidos (R\$ 331 milhões). Associado a este ponto, os mesmos conselheiros representantes do acionista minoritário entendem relevante destacar que valores desta natureza, seja no passivo ou na reserva especial, não vêm sendo atualizados monetariamente a partir de sua declaração, e, dessa forma, vislumbra-se o risco de essa não atualização estar viabilizando o financiamento das atividades operacionais da empresa, logo, podendo haver questionamentos futuros sobre sua condição de dependência

dessa estatal. Assim, recomenda-se aos acionistas deliberarem futuramente sobre a necessidade deste registro, com vistas a proteger e manter a atual condição da estatal perante as regras do Direito Administrativo.

Pontos de Ressalva:

- 1. Conta do Ativo Circulante Estoques para Comercialização conjugada com a mudança de metodologia adotada pela empresa para registro de devolução de imóveis à empresa, nos termos da Nota Explicativa nº 10.** A anterior metodologia para registro de devolução de imóveis vendidos não considerava a reversão da receita constituída no momento da venda original, sendo, portanto, incorporado à conta de Estoques/Ativo pelo montante de arrematação. A partir do aprimoramento desses registros, feito em 2019, a empresa passou a reconhecer essa reversão, lançando em estoques o ativo pelo antigo montante de custo e, em paralelo, registrando a reversão da receita constituída em exercícios anteriores. Há, portanto, necessidade de conciliação de valores análogos eventualmente incorporados antes da alteração desta metodologia feita em 2019 nesta conta estoques para comercialização para, em seguida, serem lançados integralmente em resultado, como despesas.
- 2. Conta do Ativo Circulante Contas a Receber Conjugada com Nota Explicativa Nº 30, relacionadas com valores a receber da BIOTIC, controlada integral da Terracap.** a empresa não disponibilizou os demonstrativos da BIOTIC referente ao período de 2019. Comparando-se o Ativo Total da Controladora (cerca de R\$ 5,8 Bilhões) com os recursos transferidos à controlada (cerca de R\$ 13 milhões), o CONFI concluiu pelo registro como ressalva, considerando esta materialidade.
- 3. Conta do Ativo Não Circulante Outros Créditos conjugada com a Nota Explicativa Nº 14.** Restou a dúvida se a afirmativa constante desta Nota Explicativa, que diz “*Dentre as subcontas analíticas que compõem os Outros Créditos de Longo Prazo estão registrados valores gastos pela companhia com desapropriação de terrenos que poderão ser recuperados com os acionistas da empresa, que representam o valor com maior relevância, com registro de R\$ 251.967.781,19*”, diriam respeito a valores que de fato deveriam estar registrados no Ativo da Companhia ou, de modo diverso, deveriam ter sido retratados em exercícios anteriores como Despesas do Exercício.
- 4. Contas pendentes de aprovação de exercícios anteriores.** Como já apontado pelos representantes da União nas prestações de contas dos exercícios de 2017 e 2018, podem ocorrer eventuais efeitos da regularização das demonstrações contábeis dos exercícios de anos anteriores, notadamente 2008 e 2009, razão pela qual sugere-se a reiteração desta ressalva.

Pontos de ênfase

- 1. Prática recorrente de a empresa ajustar/reapresentar balanços de exercícios anteriores.** Implica em dificuldade no acompanhamento dos negócios da empresa, já que, ao menos desde 2013, toda aprovação de contas traz consigo a necessidade de aprovar a alteração de registros pretéritos. Vale destacar que, nas presentes contas, também se verificou a expressiva transposição de saldos negativos para os Demonstrativos Financeiros de 2017 e de 2018, no montante total de [-] R\$ 543.531.485,00. Nesta oportunidade, a justificativa utilizada pela empresa foi a necessidade de ajustes/constituição da Provisão de Perdas Judiciais e da Provisão de Créditos de Liquidação Duvidosa para exercícios mencionados, nos montantes de [-] R\$ 250.649.706,00 (2017) e de [-] R\$ 292.881.779,00 (2018). Não fosse tais transposições de saldos, certamente a empresa não teria conseguido apresentar o lucro de R\$ 170.701.242,00 em 2019, destacando-se que os resultados de 2017 passaram de um lucro de R\$ 180 milhões para

um prejuízo de [-] R\$ 70 milhões, e os resultados de 2018 passaram de um lucro de R\$ 439 milhões para um lucro de R\$ 146 milhões.

2. **Conta do Ativo Não Circulante - Investimentos não Societários e Nota Explicativa nº 15 (Tópico: Investimentos não societários – Bens em Propriedade para Investimentos) - Nova Norma Organizacional 4.7.4-a, que trata da realização de teste de imparidade e transferência de bens envolvendo a conta Propriedade para Investimento.** Houve a aprovação de norma específica para o registro de propriedade de investimentos da empresa. Ainda que tal norma observe as disposições do CFC, percebe-se que sua prática não se mostra saudável para o equilíbrio financeiro da empresa, principalmente por ter o potencial de gerar grandes obrigações (mormente por dividendos a distribuir aos acionistas), sem que haja uma perspectiva real de ingressos financeiros em mesma proporção no curto/médio prazos, mormente porque os registros contábeis dos imóveis no estoque da empresa contemplam valores irrisórios em relação ao seu potencial de mercado.
3. **Conta de Resultado Outras Despesas Operacionais e Nota Explicativa Nº 35 – Outras Despesas Operacionais “Doações de Terrenos”.** Sobre os imóveis doados aos acionistas, em vista de obrigação legal de sua lei instituidora, percebe-se que a empresa tem registrado essas doações a valor de custo, ao invés do valor justo. Como exemplo, cita-se o teor da DECISÃO DA DIRETORIA COLEGIADA nº 707 (Sessão nº 3.108), realizada em 11/11/2016, que tinha por escopo *“Doação ao Distrito Federal dos imóveis descritos no Anexo I, com a finalidade de incorporação ao patrimônio do IPREV/DF*. Nesta decisão, foi possível verificar que a TERRACAP doou ao acionista majoritário imóveis avaliados em R\$ 1.123.611.200,00 (um bilhão, cento e vinte e três milhões, seiscientos e onze mil e duzentos reais). Contudo, o valor total de doações ao GDF constantes da DRE da empresa do ano de 2016 alcançou meros R\$ 40.644.504,00 (quarenta milhões, seiscientos e quarenta e quatro mil, quinhentos e quatro reais), ou seja, menos de 3,62% do potencial de mercado que aqueles imóveis doados unicamente ao IPREV/DF detinha (**Obs.:** não se tem conhecimento se esses R\$ 40,6 milhões de imóveis doados ao GDF em 2016, conforme registrado na DRE, tratavam-se exclusivamente destes mencionados ao IPREV/DF ou, de modo diverso, se haveria outros imóveis também doados para outros fins). Por fim, vale registrar que eventual alegação de aspectos tributários associados a esta forma de registro pode trazer limitações, já que o § 2º do art. 173 da CF/88 estabelece que *“As empresas públicas e as sociedades de economia mista não poderão gozar de privilégios fiscais não extensivos às do setor privado”*.
4. **Conta do Ativo Circulante Caixa e Equivalentes de Caixa e Nota Explicativa Nº 7 – Itens “Risco de liquidez” e “Gerenciamento do capital”.** O CONFI entende que um dos maiores problemas operacionais que a empresa enfrenta é a grande geração de lucros operacionais decorrentes de registros econômicos e, em contrapartida, a pouca geração de caixa decorrente de suas operações. É imprescindível dar transparência a essas informações, apresentando complementarmente, de forma detalhada, eventuais programas específicos de captação de valores financeiros que a empresa tenha implementado no exercício (como a campanha de redução de juros e a campanha de captação e fidelização de clientes), bem como o custo associado e/ou as obrigações dela constituídas por consequência.
5. **Conta do Ativo Circulante Contas A Receber Conjugada com a Nota Explicativa Nº 12, relacionadas à dívida que o GDF detém com TERRACAP decorrente da Copa das Confederações (2013) e da Copa do Mundo Fifa (2014).** O montante é de R\$ 28 milhões, valor nominal sem qualquer atualização, o que pode ser entendido abuso de poder do acionista majoritário junto à Empresa, já que está pendente de quitação desde 2012.
6. **Nota Explicativa Nº 8 – Contas a Receber de Clientes, Subitem Receitas de Penalidades (Valores Cobrados sobre o atraso no pagamento).** O registro em questão contempla outros

valores não apresentados nem no Balanço Patrimonial, tampouco em Notas Explicativas. Trata-se de valores a receber da companhia referentes a atrasos no pagamento de clientes, mormente a título de multa e juros, conforme consta dos relatórios intitulados “Relatório Geral da Carteira de Recebíveis”, editados mensalmente. Em que pese a política de registro contábil da empresa estar perfeita, reconhecendo tais valores apenas a partir do seu efetivo recebimento (regime de caixa), seria imprescindível apresentar, em N.E., a expressividade desses montantes em atraso.

7. **Conta Do Passivo Não Circulante Certidão De Créditos – Imóveis Conjugada Com A Nota Explicativa Nº 25.** Considerando a dificuldade que a empresa enfrenta em gerar caixa suficiente para quitar as suas obrigações operacionais, vislumbra-se que a informação sobre a perda de arrecadação ordinária decorrente da utilização de Cartas de Crédito (Passivo) não seria apenas relevante, mas imprescindível para que os gestores da empresa e os potenciais usuários da informações contábil sejam capazes de identificar e monitorar esses grandes desafios de negócio que a empresa enfrenta diariamente. Vale registrar que, apenas no ano de 2019, este montante chegou a R\$ 81 milhões (recursos que deixaram de entrar no caixa da TERRACAP).
8. **Discrepância Entre Os Resultados Positivos Apurados (Lucro Líquido do Exercício) E A Geração De Caixa Da Empresa.** É oportuno considerar a grande dificuldade da empresa em gerar caixa, em que pese apresentar resultados robustos nos últimos exercícios. Por exemplo, nos último 7 anos, enquanto a empresa apresentou R\$ 1.192,7 milhões de lucro líquido, a geração de caixa foi negativa, em (-) R\$ 20,7 milhões.
9. **Dívida de IPTU (Apontamento da Auditoria Independente)** Há divergências entre os imóveis cobrados pela Secretaria de Economia do Distrito Federal e os imóveis que a Companhia admite ser de sua propriedade e de constar em seu estoque. O montante é de R\$ 557.463.566 reconhecido no passivo, segregados em curto e longo prazos.

Em linhas de conclusão, amparado nas premissas acima consignadas, o Conselho Fiscal, por maioria dos votos, manifesta-se favorável à **aprovação das contas sem ressalvas**.

Brasília, 31 de março de 2020.

MARCELO MARTINS DA CUNHA
PRESIDENTE - CONFIS

LUCIANO CARVALHO DE OLIVEIRA
CONSELHEIRO

ANDRÉ CLEMENTE LARA DE OLIVEIRA
CONSELHEIRO

PEDRO JUCÁ MACIEL
CONSELHEIRO

WALDEIR MACHADO DA SILVA
CONSELHEIRO



Documento assinado eletronicamente por **MARCELO MARTINS DA CUNHA - Matr. 12156-8, Conselheiro(a) Fiscal**, em 02/04/2020, às 13:00, 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 **WALDEIR MACHADO DA SILVA - Matr.0012146-1, Conselheiro(a) Fiscal**, em 02/04/2020, às 14:35, 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 **PEDRO JUCA MACIEL - Matr.0012138-0, Conselheiro(a) Fiscal**, em 02/04/2020, às 14:38, 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 **LUCIANO CARVALHO DE OLIVEIRA - Matr.0276552-7, Conselheiro(a) Fiscal**, em 06/04/2020, às 14:24, 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 **ANDRÉ CLEMENTE LARA DE OLIVEIRA - Matr. 12160-6, Conselheiro(a) Fiscal**, em 09/04/2020, às 12:30, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=37911613)
verificador= **37911613** código CRC= **3C941B44**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BL F ED. SEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF

06133421852
