



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
Gabinete
Assessoria dos Órgãos Colegiados

Parecer SEI-GDF n.º 1/2021 - TERRACAP/PRESI/GABIN/ASSOC

PARECER DO CONSELHO FISCAL

PRESTAÇÃO DE CONTAS DO ANO DE 2020 DA TERRACAP

O conselho fiscal da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, examinou o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, e **aprova**, por maioria de votos, a Prestação de Contas do ano de 2020, com ressalva relacionada a limitação de escopo, conforme manifestação do auditor independente – BDO RCS Auditores Independentes SS, **prot. 58054891**, datado de 12 de março de 2021.

Voto dos Representantes da União no Conselho Fiscal

Os representantes da União Waldeir Machado da Silva e Pedro Jucá Maciel opinam que as Prestações de Contas da Terracap para o exercício de 2020 não estão em condições de serem apreciadas pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, indicando três motivos para sua rejeição, elencando cinco pontos de ressalva e nove pontos de ênfase listados a seguir:

Motivos de rejeição:

1. **Contabilização da conta “Reserva Especial para Dividendos” no Patrimônio Líquido.** A questão já foi apontada para as prestações de contas 2019. Trata-se da 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 2020;
2. **Doação ao IPREV de R\$ 1,1 Bilhão para quitar obrigação do Tesouro Distrital.** *Conforme consta na Ata 1050ª do CONFI, os conselheiros fiscais representantes da União registraram que há aparente irregularidade na operação de doação dos imóveis ao GDF, com a finalidade de transferência ao IPREV/DF, uma vez que tal operação teve como finalidade o atendimento à obrigação própria do GDF junto ao IPREV/DF, finalidade que é estranha às atividades da TERRACAP. Ressalta-se que a operação de transferência gratuita, por doação, causou prejuízo à empresa, que teve seu patrimônio diminuído e à União que, embora acionista minoritário, possui participação relevante no capital da companhia. Não há registro contábil desse direito a receber no ativo da empresa, bem como não foram acrescidos do respectivo a atualização e os juros pela mora desde a origem da constituição da operação;*

- Falta de registro de atualização monetária de ativos e passivos de partes relacionadas (acionistas).** Associados aos itens anteriores, percebe-se que a empresa não tem atualizado monetariamente e considerado a remuneração financeira (juros) *pela não quitação de parcelas devidas ou de direito de partes relacionadas, notadamente seus acionistas (vide Código Civil/2002 - artigos 389, 395, 404 e 884, dentre outros)*. A título de exemplo, pode-se citar, a título de **Direitos Não Atualizados Monetariamente** os valores a receber da conta Ativo – Outros Créditos De Longo Prazo – Desapropriações A Recuperar (R\$ 249,9 milhões) e da conta Aluguel Do Estádio Nacional De Brasília – Copa Das Confederações Fifa 2013 E Copa Do Mundo Fifa 2014 (R\$ 28 milhões). De outro lado, a título de **Obrigações Não Atualizadas Monetariamente**, citam-se os valores devidos a título de Dividendos (Passivo e PL – Reserva de Dividendos a Distribuir), na ordem de aproximadamente R\$ 1,1 Bilhão. A propósito, tem-se que a própria Auditoria Independente reforçou a necessidade de se atualizar monetariamente valores devidos pelos acionistas à empresa em operações pretéritas, posição que os conselheiros fiscais da União manifestam integral concordância, inclusive, para aqueles valores devidos pela empresa aos seus acionistas. Ademais, o procedimento de não registrar oportunamente a atualização monetária das contas de passivo e PL devidos aos acionistas a título de dividendos já declarados teria o potencial de caracterizar que os acionistas estariam financiando as atividades operacionais da empresa, logo, podendo haver questionamentos futuros sobre a condição de dependência dessa estatal.

Pontos de Ressalva:

- Desapropriações a Recuperar e Outros Saldos Mantidos aos Acionistas.** Assim como pontuado pela Auditoria Independente e pela própria Administração, houve limitação de escopo na análise das contas do ano de 2020. Tais valores são devidos pelo acionista majoritário (GDF) à empresa – montante de R\$ 249,9 milhões (não corrigidos) e, também, pela não correção monetária de dividendos a distribuir aos acionistas - na ordem de R\$ 396,7 milhões. Além desses montantes, por parte dos conselheiros fiscais representantes da União, faz-se oportuno incluir, sob as mesmas justificativas, tanto os valores devidos pelo acionista majoritário (GDF) à empresa em decorrência do aluguel do Estádio Nacional de Brasília, quanto a parte remanescente de dividendos a distribuir incorporada à conta de Patrimônio Líquido (Consta no item 1 de rejeição). Igualmente oportuno considerar que o Conselho Fiscal solicitou à Administração da Empresa a contratação de **Perícia**, com fulcro na Lei nº 6.404/76, conforme 1.048ª ata do CONFI, valendo-se destacar os potenciais encaminhamentos a serem sugeridos/proferidos a partir das conclusões desse trabalho, que poderiam indicar ou a imediata cobrança administrativa/judicial do devedor (caso os valores não estejam prescritos), ou a necessidade de apuração de possíveis responsáveis pela eventual perda da pretensão de cobrança pela estatal (caso os valores estejam prescritos), sem contar, em consequência da segunda, a potencial caracterização de abuso de poder do controlador, que poderia ter causado prejuízos ao acionista minoritário (União);
- Doações de Terrenos (Nota Explicativa Nº 34).** Nº 34 Houve a estimativa de seu valor justo de 9,77% das áreas doadas, enquanto 90,23% das áreas permanecem sem avaliação. Dessa forma, solicita-se que a empresa aprimorar a metodologia para estimar o valor justo de todos os imóveis doados, sem exceção, ainda que se utilizando premissas estatísticas para tal;
- Conta do Ativo Não Circulante - Investimentos não Societários e Nota Explicativa nº 15.** Houve a aprovação de **Norma Organizacional 4.7.4-a** 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;

4. **Conta do Ativo Circulante Contas a Receber Conjugada com Nota Explicativa Nº 12, relacionadas com valores a receber da BIOTIC, controlada integral da Terracap.** A empresa não disponibilizou os demonstrativos da BIOTIC referente ao período de 2020. Adicionalmente, e considerando a relevância deste investimento para a controladora, bem como a intenção dessa subsidiária se tornar independente em junho de 2027, faz-se oportuno observar a Ata da 1.051ª reunião colegiada do CONFI (12/03/21), que recomendou à Administração da TERRACAP adotar algumas medidas para maior controle desse investimento de longo prazo, por meio de elaboração de estudo próprio de viabilidade econômica e financeira, cronograma de medição de metas e de resultados, bem como realizar testes de imparidade periódicos;
5. **Contas pendentes de aprovação de exercícios anteriores.** Como já apontado pelos representantes da União nas prestações de contas dos exercícios de 2017, 2018 e 2019, 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. No nosso entendimento, a partir das manifestações das áreas contábil e jurídica, a respeito dos efeitos dos apontamentos feitos à época, a assembleia deveria se manifestar quanto à retificação ou ratificação dos saldos apresentados. Adicionalmente, o jurídico da empresa deve se manifestar quanto aos apontamentos identificados à época e, ainda, abrangendo: (i) se há materialidade para responsabilização administrativa, civil ou penal, por parte da empresa, contra os administradores; (ii) quais medidas foram tomadas nesse sentido; e (iii) quanto à prescrição. Por fim, acrescentamos a necessidade de a empresa se manifestar quanto à situação das contas dos exercícios de 2016, 2017 e 2018, que ainda se encontram sobrestadas, o que prejudica a apreciação pelos acionistas de exercícios posteriores.

Pontos de ênfase:

1. **Reiteração de alerta sobre a dificuldade de geração de caixa (DFC)** – Nos termos das informações apresentadas pelo Demonstrativo de Fluxo de Caixa do período, foi possível constatar que a empresa gerou R\$ 252,4 Milhões de caixa. Entretanto, nesse interstício as atividades operacionais consumiram R\$ 295,8 Milhões, quer seja, a manutenção operacional da empresa consumiu todo o caixa gerado e mais R\$ 43,3 milhões no período. Vale ressaltar que não se identificou investimentos em expansão de seus negócios (CAPEX) que pudessem justificar esse consumo de financeiro. Ademais, no segundo semestre de 2020 a empresa chegou a atrasar o pagamento de fornecedores (empresas terceirizadas), aumentando o risco de novas ações judiciais em seu desfavor. O CONFI vem alertando sobre a questão, inclusive sugerindo a fixação de um “Caixa Mínimo” a ser perseguido, para evitar eventuais sazonalidades futuras. Por fim, destaca-se que essa dificuldade de geração de financeiro contribui para os elevados valores devidos a título de dividendos aos seus acionistas (classificados no Passivo e no PL - Reservas de dividendos), na ordem de mais de R\$ 1,1 Bilhão
2. **Conta do Ativo Circulante Caixa e Equivalentes de Caixa e Nota Explicativa Nº 6 – Itens “Risco de liquidez” e “Gerenciamento do capital”.** Opina-se 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;
3. **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 últimos 8 anos, enquanto a empresa apresentou cerca de R\$ 1,2 Bilhões de lucro líquido, a geração de caixa foi negativa, em (-) R\$ 64,1 Milhões;

4. **Nota explicativa nº 10 – Estoques de Imóveis e Almoxarifado.** No exercício de 2020 houve um expressivo aumento dessa conta (de R\$ 774,4 milhões em 2019 para R\$ 1.131,2 milhões em 2020– elevação de 46% do montante inicial). Destaca-se que, como a empresa relata, os imóveis constantes dessa conta são registrados pelo custo histórico, agregando-se eventuais melhorias e/ou custos não recuperáveis a cada um. Na Nota explicativa houve o relato da abrupta elevação dos valores registrados na conta Estoque Indisponível Para Venda (de R\$ 260,6 milhões em 2019 para R\$ 443,1 milhões em 2020– elevação de 70% do montante inicial). Contudo, não houve qualquer menção à razão para a expressiva elevação da conta Terrenos a Apropriar (de R\$ 76,5 milhões em 2019 para R\$ 328,5 milhões em 2020– elevação de 329% do montante inicial). Vale destacar o relato constante da **Nota Explicativa nº 20 (FORNECEDORES E OUTRAS CONTAS A PAGAR)**, notadamente a informação que aduziu: *“O aumento relevante na referida conta se deu em decorrência, principalmente, da aquisição do lote SAI/N área que era destinada a CEB, no valor de R\$ 318.900.000”*, fato que pode ter contribuído para a conseqüente elevação do estoque no período;
5. **Contingências judiciais / Provisões e Despesas e Indenizações – (Nota Explicativa Nº 28).** A empresa realizou o aprimoramento da metodologia de provisionamento de demandas judiciais no último biênio. Faz-se oportuno registrar como a empresa está exposta a essas demandas, que poderão dificultar as suas operações em períodos futuros. O registro de provisões como “risco provável” no passivo está na ordem de R\$ 591.132.100,00 (registrada no passivo - provisões) e as ações judiciais classificadas como “risco possível” estão na ordem de R\$ 825.441.302,00 (não registradas no passivo). O lançamento contábil observou adequadamente as normas em vigor, sendo o presente registro tendente a evidenciar os riscos potenciais associados ao tema para a continuidade da empresa;
6. **Destaque do Estádio Nacional de Brasília ocorrido entre 2019/2020 –** Entre esses dois exercícios foi realizada a transferência para a área privada da exploração do Estádio Nacional de Brasília (ArenaPlex), pelo prazo de 35 anos. Destaque-se que o saldo da conta Imobilizado desse ativo foi transferido integralmente para a conta Propriedade de Investimentos, já contemplando os devidos ajustes pelo valor justo (incluindo o teste de *impairment*) e pela vertente de “fluxo de caixa descontado”. A principal ênfase que se faz oportuno mencionar diz respeito ao grande prejuízo absorvido pela empresa: de um investimento inicial de R\$ 1.576.559.417,67 para os atuais R\$ 59.092.321,00, uma redução patrimonial de 96% do montante investido em sua construção, sem contar os custos do período utilizados para a sua manutenção;
7. **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. Ademais, nas presentes contas de 2020, tem-se que a Nota Explicativa nº 5.1, que demonstra a reapresentação, não referenciou alguns demonstrativos financeiros obrigatórios em relação ao ano de 2018. No caso, enquanto consta todos os demonstrativos para o ano de 2019 (BP, DRE, DFC, DMPL e DRA), para o ano de 2018 foi apresentado apenas o BP (não havendo o registro da DRE, da DMPL, da DFC e da DRA desse exercício);
8. **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., considerando expressividade desses montantes em atraso;
9. **Conta do Passivo Não Circulante Certidão De Créditos – Imóveis conjugada com a Nota Explicativa Nº 24.** Considerando a dificuldade que a empresa enfrenta em gerar caixa, vislumbra-se que a informação sobre a perda de arrecadação ordinária decorrente da utilização de Cartas de Crédito (Passivo), seja a

decorrente dos programas de antecipação de recebíveis, seja a decorrente de determinações judiciais, é assunto imprescindível para que os gestores da empresa e os potenciais usuários das informações contábeis sejam capazes de identificar e monitorar adequadamente esses grandes desafios. Ademais, o fato de esses títulos também serem emitidos por ordem judicial corrobora com a maior necessidade de adequação desse monitoramento do tema sob aspecto dos riscos jurídicos da instituição. Vale registrar que, apenas no ano de 2020, este montante aumentou 71,18%, saindo de R\$ 80,5 milhões (2019) para R\$ 137,8 milhões (2020).

MARCELO MARTINS DA CUNHA
Presidente
LUCIANO CARVALHO DE OLIVEIRA
Conselheiro

ANDRÉ CLEMENTE LARA DE OLIVEIRA
Conselheiro
PEDRO JUCA MACIEL
Conselheiro

WALDEIR MACHADO DA SILVA
Conselheiro



Documento assinado eletronicamente por **WALDEIR MACHADO DA SILVA - Matr.0012146-1, Conselheiro(a) Fiscal**, em 26/03/2021, às 15:53, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **LUCIANO CARVALHO DE OLIVEIRA - Matr.0276552-7, Conselheiro(a) Fiscal**, em 26/03/2021, às 15:59, 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 26/03/2021, às 16:06, 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 **MARCELO MARTINS DA CUNHA - Matr. 12156-8, Conselheiro(a) Fiscal**, em 31/03/2021, às 11:58, 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 15/04/2021, às 15:54, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=58771736&codigo_crc=DA19AC39

Criado por [92100021555](#), versão 3 por [92100021555](#) em 26/03/2021 15:17:57.