GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

Conselho de Administração

Auditoria Interna

Relatório SEI-GDF n.º 198/2021 - TERRACAP/CONAD/AUDIT Brasília-DF, 17 de dezembro de 2021

Nota de Inspeção – Inspeção Anual objetivando o Monitoramento da implementação da Carta Anual de Governança.

Brasília, 11/12/2021

Ao Sr. Deni Augusto Pereira Ferreira e Silva

Auditor Interno da TERRACAP

Assunto: Inspeção

Relatório instituído pela ordem de serviço nº Ordem de serviço nº 0011/2021 – AUDIT, Processo nº 00111-00012071/2021-86, em cumprimento do plano de ação para implementação e monitoramento do Programa de Integridade da TERRACAP, documento SEI GDF 75007375, em especial ao previsto no item 21, que tratam da Carta Anual de Governança Corporativa, e ainda, ao que dispõe o Art. 7º, inciso I, do Regimento Interno da TERRACAP.

Introdução

O Chefe da Auditoria Interna, em cumprimento ao disposto no Plano de Ação para implementação e monitoramento do Programa de Integridade da TERRACAP, processo SEI 00111-00008399/2019-83, que trata da Carta Anual de Governança Corporativa, demandou a realização de inspeção objetivando o monitoramento da implementação de ações em âmbito interno, com vistas a verificar se as diretrizes estabelecidas estão sendo observadas no ambiente de governança da Empresa. Designou o presente subscritor para proceder à execução dos trabalhos de que trata o art. 1º da citada ordem de serviço, observando que os trabalhos de auditoria deverão guardar consonância com as normas regulamentares pertinentes.

A materialização do processo do Programa de Integridade começou em 2019, se desdobrando em um conjunto de medidas com o objetivo de prevenir, detectar e remediar a ocorrência de fraude e corrupção, pensadas e implementadas de forma sistêmica, com aprovação da Alta Administração, sob responsabilidade da Controladoria Interna - COINT e da coordenação do Comitê de Integridade e Governança - CIGOV.

As fases do referido processo consistem em: 1 – Designação da Unidade de Gestão da Integridade; 2 – Aprovação do Programa de Integridade; 3 – Execução e Monitoramento do Programa de Integridade. Atualmente, as 02 (duas) primeiras fases foram concluídas, restando a fase 3, que permanece em execução.

Considerando o contexto social e institucional em que a Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, empresa pública integrante do Complexo Administrativo do Distrito Federal está inserida, bem como sua finalidade precípua de gestão do patrimônio imobiliário, mediante utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, e até mesmo atividades indiretas diversas, tais como obras e serviços de infraestrutura e obras viárias, dentre outras

eventualmente designadas, sobretudo, pelo Governo do Distrito Federal, existe a necessidade de se verificar as ações de controle interno em andamento na Empresa possuem aderência às diretrizes da desejada governança corporativa.

Para fins de contextualização, cumpre mencionar que o escopo de atuação da TERRACAP foi consideravelmente ampliado com o advento da Lei nº 4.586, de 13 de julho de 2011, que atribuiu a esta Empresa a função de agência de desenvolvimento, mediante a proposição, operacionalização e implementação de programas e projetos de desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal. Assim, ao longo dos últimos anos, houve um avanço da institucionalização da Governança Corporativa na Terracap, com a adoção de práticas relacionadas à transparência, equidade, prestação de contas e responsabilidade corporativa.

Exemplo disso, notadamente, cumpre mencionar a recente conquista da TERRACAP a marca de 100% no Índice de Transparência Ativa - ITA 2021 da Controladoria Geral do Distrito Federal – CGDF, premiação que se repete há cinco anos seguidos (2016, 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021).

Ressalta-se que o ITA foi criado em 2012 para mensurar o grau de cumprimento da Lei de Acesso à Informação pelos órgãos e entidades do Poder Executivo do Distrito Federal e, desde então, a Empresa tem logrado sucesso na sua missão institucional relacionada à transparência e responsabilidade corporativa.

Cita-se que, em 09/12/2021, a Controladoria Geral do DF premiou os órgãos distritais que alcançaram 100% do Índice de Transparência Ativa do Distrito Federal em 2021 em um evento da Semana de Integridade e Combate à Corrupção da CGDF, transmitido on-line via Twitter: https://twitter.com/AgenciaBrasilia e Facebook: https://www.facebook.com/govdf.

Considerando as atuais circunstâncias socioeconômicas, sobretudo após os efeitos provocados pela crise do COVID-19, foi necessário que a Direção da Empresa adotasse novas ações para mitigar os riscos de gestão, no que tange à proteção do corpo efetivo de colaboradores e perante os clientes da Terracap e toda sociedade.

Constataram-se providências nesse sentido, e as decisões tomadas e publicadas até a data de elaboração deste documento, foram: a) aprovação da norma de teletrabalho; b) facilitação do atendimento ao cliente por meio de plataforma eletrônica - *call* center e ferramentas online; c) realização de licitação de imóveis com uso do sistema drive *thru* para entrega de propostas; d) autorização para a concessão de descontos para pagamento de dívidas em atraso, mediante aplicação parâmetros pré-estabelecidos; e) aprovação de realização de nova campanha de captação e fidelização de clientes, mediante antecipação de recebíveis, observando diretrizes específicas; f) prazo de carência para pagamento de parcelas em setores específicos de maior vulnerabilidade; g) aumento do suporte e da maturidade do setor de informática da companhia, com vistas a minimizar os riscos cibernéticos e garanti r a proteção de dados; h) ampliação da comunicação com as partes internas e externas da companhia por meio de e-mail, comunicados, circulares, emissão de relatórios, reuniões virtuais; i) entrega de propostas comerciais por meio de sistema eletrônico e drive *thru*; j) regulamentação e institucionalização do teletrabalho para os empregados da empresa; k) implementação do Programa "Terrafácil; l) assinatura de Termo de Cooperação Técnica entre a Terracap e o Banco de Brasília - BRB, com o objetivo de estabelecer parceria para que a instituição financeira possa viabilizar programa específico de concessão de financiamento a pessoas físicas e/ou jurídicas, bem como no âmbito do Programa "SUPERA-DF"; disponibilizar linha de crédito com condições facilitadas e carência de um ano para o início do pagamento; m) ampliação, por mais 06 (seis) meses, do prazo da campanha de renegociação de dívidas de taxas de ocupação para empresas que foram beneficiadas pelos programas de desenvolvimento: Proin-DF; Prodecon-DF; Pades-DF; Pró-DF; e Pró-DFII, e demais concessões de imóveis urbanos com débitos em atraso.

Nesse sentido, a Terracap se compromete com o objetivo de contínua implementação da governança alinhada às estratégias de sustentabilidade e perenidade da empresa, concentrando seus esforços na melhoria da gestão das terras públicas e na implantação de novos negócios no Distrito Federal, assim como nos seus processos internos.

Do ponto de vista normativo, aplicam-se à Empresa, principalmente: o Estatuto Social próprio, as Leis no 13.303, de 30 de junho de 2016; nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; nº 12.813, de 16 de maio de 2013; nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e a legislação aplicável às sociedades por ações.

Constatou-se que a partir de 2019 a Controladoria Interna – COINT conduziu e orientou diversas áreas da empresa quanto aos principais mecanismos e procedimentos a serem implementados para o desenvolvimento e a consolidação do arcabouço normativo e legal no quesito Governança Corporativa, sobretudo no que concerne àqueles determinados pela Lei n° 13.303/2016, o que remete ao monitoramento contínuo acerca da aderência às diretrizes institucionais traçadas pela alta gestão.

Análise – Controle Interno

Cumpre salientar que, para o adequado atendimento à ordem de serviço nº Ordem de serviço nº 0011/2021 – AUDIT, Processo nº 00111-00012071/2021-86, em cumprimento do plano de ação para implementação e monitoramento do Programa de Integridade da TERRACAP, documento SEI GDF 75007375, em especial ao previsto no item 21, que tratam da Carta Anual de Governança Corporativa, e ainda, ao que dispõe o Art. 7º, inciso I, do Regimento Interno da TERRACAP, documento SEI GDF 75289131, para a realização de inspeção anual objetivando o monitoramento da implementação do mencionado instrumento, se faz necessário esmiuçar as providências relatadas pelas unidades internas da TERRACAP até o momento, com o intuito de verificar se as diretrizes estabelecidas pela gestão estão sendo observadas *pari passu* no ambiente de governança da Empresa, em conformidade com o art. 8º, inciso VIII, da Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, aprovada pela Decisão nº 206, na 3530ª Reunião da Diretoria Colegiada, realizada em14/04/2021, documento sei 75335431, prot. 59894609.

Assim, esta ação visa atualizar as informações relevantes no cenário de boas práticas, em relação às ações implementadas, bem como a estrutura de controle, fatores de risco, dados econômico-financeiros, comentários dos administradores sobre o desempenho, políticas e práticas de governança corporativa e descrição da administração.

Dessa forma, no que tange aos princípios da governança corporativa, periodicamente, a Terracap assume o compromisso com os princípios norteadores da recomendada gestão. Os princípios versam sobre condutas que traduzem a essência dos valores de governança corporativa refletidos no Código de Integridade em vigor, 75007375, enquanto que os Fundamentos embasam e explicam os Princípios, que são: I. Transparência; II. Equidade; III. Prestação de Contas (accountability); IV. Responsabilidade Corporativa.

Eventual fuga à aderência aos princípios colacionados, ou, por conseguinte, às práticas recomendadas, exigem motivação e justificativa. Logo, ao explicitar as práticas desejáveis, a gestão deve verificar: a consistência entre as práticas efetivamente adotadas pela Empresa e os princípios estabelecidos no Programa de Integridade; as circunstâncias fáticas e temporais para as práticas implementadas pelos gestores e salvaguardas adotadas para fazer face a eventuais riscos oriundos da não aderência ao Princípio ou Prática Recomendada; as decisões emitidas pelo conselho de administração para embasar as ações implementadas; a intenção de a Empresa aplicar determinada ação no futuro, com base em cenários projetados – como observar-se-á quando dos relatos/comentários dos gestores.

Deve-se fomentar a cultura de fixação dos pilares básicos da governança corporativa, que estão por trás dos Princípios e ações definidas na Carta de Governança aprovada, dada a importância da Terracap na economia local, que pode ser avaliada pelos projetos implementados pela Empresa, considerando sua relação com o desenvolvimento econômico e social do Distrito Federal, que engloba o financiamento de investimentos para parcelamento do solo, a expansão urbana e habitacional, o desenvolvimento econômico, social, industrial e agrícola, o desenvolvimento do setor de serviços e da área de tecnologia e, por fim, o estímulo à inovação.

Como adequadamente asseverado na Carta de Governança deste exercício, cabe à TERRACAP a prerrogativa de promover estudos e pesquisas, bem como promover o levantamento, a consolidação e a divulgação de dados relacionados ao ordenamento urbano, ao provimento habitacional

e ao mercado imobiliário do Distrito Federal. Nesse sentido, relatou-se os principais ingressos de recursos financeiros.

No que tange ao faturamento da Terracap em 2020, consta da Carta Anual de Governança Corporativa 2021 o montante de R$ 753.127.356,00 (setecentos e cinquenta e três milhões, cento e vinte e sete mil e trezentos e cinquenta e seis reais), oriundos de receitas de vendas de imóveis no valor de R$ 716.211.116,00 (setecentos e dezesseis milhões, duzentos e onze mil, cento e dezesseis reais), e de receita de serviços no valor de R$ 36.916.240,00 (trinta e seis milhões, novecentos e dezesseis mil, duzentos e quarenta reais). Enquanto a receita líquida, apurada após as deduções, principalmente descontos incondicionais concedidos, vendas canceladas e contribuições sobre a receita bruta, é de R$ 675.839.839,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões, oitocentos e trinta e nove mil, oitocentos e trinta e nove reais).

Considerando o ambiente de controle interno desejável, a Terracap conta com a estrutura de Controle Interno e Gerenciamento de Riscos composta pela Controladoria Interna - COINT, unidade subordinada diretamente à Presidência, e pela Auditoria Interna - AUDIT, vinculada diretamente ao Conselho de Administração.

Especificamente em relação à Auditoria Interna – AUDIT, de acordo com suas competências regimentais, cabe realizar as auditorias; apurar as denúncias que lhe são encaminhadas; avaliar a observância, adequação e aplicação das orientações dos órgãos de controle; monitorar, mediante planos de providências, as recomendações e determinações de órgãos de controle, auditoria interna e auditoria independente; zelar pela adequação do controle interno, pela efetividade do gerenciamento dos riscos e dos processos de governança e pela confiabilidade do processo de coleta, mensuração, classificação, acumulação, registro e divulgação de eventos e transações, visando ao preparo das demonstrações financeiras.

Em relação às estruturas colegiadas, o Conselho de Administração da Terracap, que é composto por 10 (dez) conselheiros. O Conselho Fiscal é composto por 05 (cinco) conselheiros e 05 (cinco) suplentes. A alta administração da Terracap é composta por 05 (cinco) Diretores e o Presidente. Segundo o Estatuto Social da Terracap, cabe à Assembleia Geral de Acionistas fixar o valor da remuneração dos membros do Conselho de Administração – CONAD e do Conselho Fiscal - CONFI.

Cumpre destacar a milésima noningentésima vigésima reunião extraordinária do conselho de administração da Empresa, conforme Ata CONAD, documento SEI 75288371, oportunidade em que se analisou: a) teor do Processo nº 00111-00000899/2021-91 – Avaliação dos dirigentes - exercício 2020, com base no Relatório consolidado dos resultados de avaliação de desempenho – Exercício 2020; sugestões de melhoria propostas pelos conselheiros, relacionadas no tópico 2.3 do mencionado relatório; b) apresentação referente ao Processo nº 00111-00010182/2018-52 - Planejamento Estratégico 2021-2025, documento SEI 75284609; c) Processo nº 00111-00000685/2021-15 que reiterou a solicitação de que fosse realizado um levantamento dos imóveis que estão obstruídos sem gerar receita para a empresa bem como de informações quanto à situação dos postos de vigilância custeados pela Terracap, considerando recomendações emanadas por esta unidade de controle, em sede de trabalhos de auditoria interna; d) Processo nº 00010-00000457/2021-10 - Ponderações apresentadas pelo Conselheiro Aliendres Souto acerca da criação da COTER, considerando os desdobramentos da auditoria operacional objetivando a análise dos controles primários nos estoques rurais, objeto da Ordem de Serviço nº 003/2021 - AUDIT (62747720), Processo SEI 00111-00004168/2021-15; acatou-se as sugestões do Conselheiro Aliendres Souto, a saber: 1) sejam realizadas tratativas para que a destinação dos recursos estabelecidos no Art. 4º da Lei nº 6.606, de 28/05/2020, que porventura envolvam a Companhia, sejam direcionados para financiamento da estrutura criada (COTER); 2) sejam estabelecidas metas para a coordenação, a serem incluídas no Planejamento Estratégico da Terracap, como por exemplo: quantitativos de imóveis a serem regularizados em 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025, nos moldes do Planejamento Estratégico da Empresa; 3) que a DIRES, em conjunto com a DIMOG/CPLAM/PRESI e a GESPES/DIRAF, apresente um projeto, ainda de que forma simplificada, para garantir a inserção da nova unidade no Planejamento estratégico, especialmente com a definição de suas rotinas e processos de trabalho, bem como de suas novas metas; 4) que se crie um grupo de trabalho, comissão ou força tarefa, para que apresente propostas de melhorias e/ou solução para os seguintes pontos: I) garantir que a força

de trabalho da nova Coordenação seja composta por técnicos habilitados nos processos de regularização fundiária, de preferência envolvendo técnicos da TERRACAP, SEAGRI, IBRAM e, se possível, com conhecimento em processos de trabalhos relacionados ao INCRA e Anoreg; II) garantir que a equipe seja composta por engenheiros (agrimensores, agrônomo, florestais, ...), advogados especializados em direito fundiário, profissionais conhecedores do direito notarial; III) definição de novos fluxos de trabalhos nas unidades que participam do processo de regularização fundiária (GETOP, GEMAM, DIRES, GETRI, DIJUR, GEFIN...) para otimizar os processos de trabalhos e garantir a execução dos planos estratégicos; IV) estabelecer prazos mínimos e máximos para o cumprimento das etapas relacionadas ao processo de regularização, a exemplo do pagamento de tributos (ITR, CCIR), emissão de pareceres, registro de certificação junto ao INCRA; V) reforço da equipe de geoprocessamento para garantir o mínimo de fluidez nos processos de georreferenciamento; VI) controles da CDRUs e controle de estoque de fazendas; VII) análise dos custos versus receita de concessões; VIII) análise quanto a necessidade de revisão do valor pago por hectare; IX) necessidade de criação rotinas nos demais órgãos da Administração que têm interfaces com o processo de regularização de imóveis rurais (inclusão de profissionais do IBRAM e SEAGRI); X) necessidade de gestões junto à Anoreg para diminuir os estraves impostos ao registro das novas unidades imobiliárias rurais; e, XI) gestão junto ao INCRA para viabilizar maior participação no processo de certificação das unidades imobiliárias rurais, especialmente das propriedades com participação de particulares (desapropriação de parte da área).

Após, o Diretor Jurídico, abordou: 1) o Processo nº 00111-00003422/2021-68 - Desistência de recursos interpostos pela sociedade empresária Emplavi; 2) informes quanto ao julgamento no Supremo Tribunal Federal das Ações Diretas de Incons8tucionalidade ADI 6.585/DF e ADI 6.584/DF; 3) informes quanto ao andamento da ação promovida pela Rádio e TV Bandeirantes em desfavor da Terracap, referente à realização da “Etapa Brasileira do Campeonato Mundial de Fórmula Indy”.

Noutra oportunidade, cumpre relatar a Decisão da diretoria colegiada nº: 407 realizada em: 21/07/2021, na qual se decidiu: *(...) estabelecer o valor de R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões) como valor de Caixa Mínimo Prudencial; autorizar a constituição de fundo exclusivo com liquidez diária para a aplicação do Caixa Mínimo Prudencial; autorizar a aplicação adicional, no fundo constituído, de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) do resultado financeiro mensal, caso seja positivo; encaminhar à GEFIN para execução e operacionalização das alíneas “a” e “b”; autorizar que a DIRAF realize retiradas do fundo constituído para o pagamento de despesas essenciais, nos termos do "cenário" 3 elaborada pela GEFIN, caso haja insuficiência de caixa, devendo prestar contas junto à DIRET (...).* Assim, esta AUDIT destaca o teor das Decisões supra.

Análise Institucional e contexto administrativo

Nos termos da lei, a Terracap submete-se a trabalhos de auditoria independente, a qual, entre outras responsabilidades, avalia e audita os controles internos operacionais, administrativos, financeiros e tecnológicos, que guardam relação com os exames das Demonstrações Contábeis, emitindo relatórios trimestrais, semestrais e anuais, com indicação de procedimentos para correção de eventuais desconformidades verificadas.

Atualmente, a TERRACAP está sendo auditada pela BDO – Auditoria Independente, conforme se extrai do processo de gestão de contrato e fiscalização - 00111-00004251/2020-11; do processo de memórias de reuniões com a BDO – Auditoria Independente - 00111-00006381/2020-81; do processo relacionado às Práticas Contábeis - Auditoria Independente 00111-00011810/2021-12; do processo relacionado às recomendações 3º trim/2021 - 0111-00011594/2021-13; do processo relacionado às recomendações 2º trim/2021 - 00111-00010632/2019-98, dentre outros.

No que tange às ações de controle realizadas pela Auditoria Interna - AUDIT, contribuindo para a implementação da cultura de governança, conforme levantado a partir da análise dos autos do Processo SEI GDF 00111-00008730/2020-07, se destacam os seguintes trabalhos de revisão dos controles internos:

- Auditoria no Pontão do Lago Sul - RELATÓRIO DE MONITORAMENTO N°: 0008 / 2017; Relatório de Auditoria n° 20/2015-AUDIT Processo nº 111.000.834/2015, 00111-00010054/2019-90;
- Auditoria Operacional dos processos de Arrecadação - RELATÓRIO DE MONITORAMENTO N°: 0007 / 2017. Relatório de Auditoria Operacional Processos de arrecadação/receita - COINT/PRESI/TERRACAP - Portaria nº 30/2016-PRESI de 12 de fevereiro de 2016 Processo SEI nº 00111.00001893/2018 - 36
- Auditoria Operacional objetivando a análise de atos e fatos relacionados ao direito de preferência nas licitações para venda de imóveis. Relatório de Auditoria Operacional - Ordem de Serviço nº 005/2016 – COINT Processo Sei nº 00111-00019100/2017-54 (Físico nº 111.001.545/2016)
- Auditoria Operacional relacionada ao processo de Convênios da Terracap. Relatório de Auditoria Operacional – COINT/PRESI/TERRACAP – ORDEM DE SERVIÇO n° 0001 / 2017 – COINT Processo nº 111.000.375/2017; SEI 00111-00012060-2017-10.
- Auditoria Operacional relacionada Processos e Procedimentos de Reintegração de posse administrativa e judicial. Relatório Preliminar de Auditoria Operacional – COINT/PRESI/TERRACAP – ORDEM DE SERVIÇO n° 001/2018 – COINT Processo SEI nº 00111-00002663/2018-94;
- Auditoria Operacional relacionada aos Processos e procedimentos relativos aos serviços de Tecnologia da Informação da TERRACAP. Relatório Preliminar de Auditoria Operacional – COINT/PRESI/TERRACAP – ORDEM DE SERVIÇO n° 0002/2018 – COINT Processo SEI nº 00111-00002664/2018-39 14;
- Auditoria Operacional para análise dos controles primários dos processos e procedimentos relativos aos serviços jurídicos. Relatório Preliminar de Auditoria Operacional – COINT/PRESI/TERRACAP – ORDEM DE SERVIÇO n° 0003/2018 – COINT Processo SEI nº 00111-00002665/2018-83;
- Auditoria Operacional objetivando a análise dos controles primários no que se refere aos processos e procedimentos relativos ao contingenciamento das ações judiciais; Documento SEI GDF 51701692. ORDEM DE SERVIÇO nº 0007 / 2020 – AUDIT. Processo SEI nº 00111-00003132/2020-33;
- Auditoria Operacional para análise dos controles primários dos processos e procedimentos relativos aos pagamentos do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, de competência da Terracap. Relatório Preliminar de Auditoria encaminhado às áreas, conforme Documento SEI GDF 51736637. ORDEM DE SERVIÇO nº 0008 / 2020 – AUDIT. Processo SEI nº 00111-00003133/2020-88;
- Auditoria Operacional que procedeu análise sobre os processos e procedimentos voltados para o controle do passivo ambiental. Ordem de Serviço n.º 006/2019 - AUDIT (22683317) – Processo SEI 00111-00004792/2019-06;
- Auditoria Operacional nos processos e procedimentos relativos aos depósitos judiciais, instaurada pela Ordem de Serviço nº 07/2019-AUDIT de 20 de maio de 2019 - 00111-00004701/2019-24; Comissão designada pela Portaria nº 493/2020;
- Auditoria objetivando a verificação nos processos de escrituras de imóveis no âmbito desta empresa; objeto da Ordem de Serviço nº 001/2021 - AUDIT, 10 de março de 2021 (57591860); Processo 0111-00002047/2021-39;
- Auditoria Operacional objetivando a análise dos controles primários nos estoques rurais, objeto da Ordem de Serviço nº 003/2021 - AUDIT (62747720), Processo SEI 00111-00004168/2021-15;
- Auditoria Operacional objetivando a análise dos controles primários no que se refere ao Gerenciamento de Projetos, objeto da Ordem de Serviço nº 004/2021 – AUDIT (62750901),

Processo SEI 00111-00004170/2021-94;

- Auditoria Operacional nos controles primários dos processos e procedimentos no que se refere ao gerenciamento da carteira de recebíveis, instaurada pela Ordem de Serviço nº 005/2021 – AUDIT; Processo SEI 00111-00004171/2021-39.

Em complemento às linhas de controle oriundas da AUDIT, se verifica que a Controladoria Interna é uma das principais responsáveis pela coordenação das providências administrativas necessárias ao atendimento das demandas relacionadas aos órgãos de controle, bem como das ações relacionadas à Gestão de Riscos, Governança, *Compliance* e Segurança Institucional.

Para que haja internalização da cultura de Governança na Empresa, a Controladoria tem como unidades orgânicas a Divisão de *Compliance* e a Divisão de Gestão de Riscos e Segurança Institucional, atuando em diversas frentes.

Revisando as competências institucionais, se atribui à Divisão de *Compliance,* conforme Regimento Interno, as tarefas de fiscalizar a conformidade contábil e processual da Terracap, de acordo com as normas vigentes; disseminar a cultura do controle primário de conformidade; avaliar e propor a edição e alteração de normas organizacionais; propor políticas e programas que incentivem gestores e empregados a denunciar suspeitas de fraude e outras irregularidades; alinhar a função de Compliance aos objetivos estratégicos, missão e visão da Terracap; propor e implementar melhorias nos mecanismos de controles internos, conforme se verifica no processo SEI GDF 00111-00014518/2017-75, dentre outros.

No processo SEI GDF 00111-00014518/2017-75, em atendimento ao despacho TERRACAP/PRESI/GABIN/ASSOC 67635007, foi verificado o encaminhamento do **Relatório** 72839830 contendo a descrição das atividades realizadas no âmbito da Controladoria Interna ao longo do **3º Trimestre de 2021**. Nele a Controladoria detalha no Relatório Trimestral encaminhado ao Conselho Fiscal as ações desenvolvidas, referente ao 3º trimestre de 2021 no âmbito da TERRACAP, uma vez que essa estrutura é a responsável regimentalmente por coordenar as ações relacionadas à Gestão de Riscos, Governança, *Compliance* e Segurança Institucional da Terracap, com o objetivo de dar cumprimento às metas estabelecidas no Plano de Ação do Programa de Integridade.

Esmiuçando o colacionado Relatório, as atividades realizadas diretamente ou sob a coordenação da COINT que dizem respeito à gestão de riscos e segurança institucional foram: a) Controle de demandas externas; b) Mediação do indicador de demandas externas; c) Etapas da gestão de risco; plano anual de gestão de risco; atendimento de 112 diligências de órgãos de controle externo; monitoramento do cumprimento dos planos de respostas aos riscos das matrizes de riscos do Jurídico e do Processo de Licenciamento Ambiental nos meses de julho, agosto e setembro, cujo acompanhamento ocorre nos Processos nº 00111-00009532/2018- 38 e 00111-00009531/2018-93; Aprovação da Matriz dos Riscos Corporativos em julho, conforme a Decisão nº 387/DIRET e a respectiva implementação da 1ª fase dos planos de resposta aos riscos (00111-00004555/2020-71); definição do Apetite a risco da Companhia – Apetite Médio (00111-00004555/2020-71); aprovação da Matriz dos Riscos de Integridade em agosto, conforme a Decisão 474/DIRET (68564500) e a respectiva implementação da 1ª fase dos planos de resposta aos riscos (00111-00004556/2020-15).

Quanto às atividades do Comitê de Riscos-COGER desenvolvidas no 3º trimestre de 2021, conforme o Relatório nº 424/2021 (71317661) constante do Processo SEI nº 00111-00000008/2019-82, verifica-se: a) reunião para tratar do Monitoramento do plano de respostas da Matriz de Riscos do Jurídico; b) Monitoramento do plano de respostas dos riscos da Matriz de Riscos do processo de licenciamento ambiental - 00111-00009531/2018-93, para ajustes dos apontamentos do Relatório do 2º Trimestre; c) Informação sobre a Homologação dos Riscos Corporativos por parte da Diretoria Colegiada - com a definição dos agentes de risco e do apetite a risco da Companhia - 00111-00004555/2020-71; d) Indicação dos agentes de risco para acompanhamento da implementação dos planos de resposta aos riscos definidos para a 1ª fase; e) Informações atualizadas sobre a contratação do Sistema ERP por parte do representante da ASINF no Comitê (00111-00011672/2019-57; f) Apresentação do Plano de Trabalho da Comissão de Ética; g) foram discutidos o Monitoramento do plano de respostas dos riscos da Matriz de Riscos do Jurídico - 00111-00009532/2018-38, evolução das entregas pactuadas; h) Tratativas junto à

GEPES para desenvolvimento de um dos produtos que visa o treinamento do Código de Conduta e Integridade para os empregados da DIJUR; i) A Comissão de Ética e a Corregedoria manifestaram interesse em participar do treinamento do Código de Conduta e Integridade; j) Monitoramento do plano de respostas dos riscos da Matriz de Riscos do Processo de Licenciamento Ambiental - 00111-00009531/2018-93, demonstrando a evolução das entregas diante da participação a Assessoria de DITEC; k) Apresentação de um Informativo (70435786) apenas com os monitoramentos mensais das Matrizes Setoriais e o 1º monitoramento dos Riscos Corporativos - 1ª fase com informações prestadas por e-mail e o acompanhamento dos processos específicos relacionados no Processo 00111-00004555/2020-71; l) Apresentação dos Riscos de Integridade na última reunião do Conselho de Administração - CONAD, realizada no dia 16 de setembro; m) Realização da Reunião com os Agentes de Risco designados para o acompanhamento da implementação dos planos de resposta aos riscos de integridade 1ª fase no dia 14 de setembro (69931301); n) Reporte mensal do Processo 00111-00011672/2019-57, por meio do Despacho 70386523 exarado pela Assessoria de Informática-ASINF informando a previsão inicial de que o contrato seja assinado ainda em 2021.

Verificou-se o monitoramento das ações de controle de riscos da matriz do processo de licenciamento ambiental - SEI nº 00111-00009531/2018-93, da matriz do risco do jurídico, da matriz de risco corporativo, por meio da Decisão nº 387/DIRET - 00111-00004555/2020-71, e, por fim, da matriz de riscos de integridade, por meio da Decisão nº 474/DIRET 00111-00004556/2020-15.

Verificou-se que a DIGER, sob a supervisão da COINT, vem desenvolvendo ações que contribuem para a otimização dos processos, em consonância aos princípios da governança corporativa. Perceptível o empenho contínuo para evolução da gestão de riscos na empresa.

Já a Divisão de Compliance - DICOP tem realizado o exame de conformidade dos procedimentos adotados pela TERRACAP, consoante as normas vigentes, e mediante elaboração de análises de conformidade dos Roteiros de Verificação de Conformidade – RVC realizados pelas áreas demandantes.

Ressalta-se que no 3º trimestre de 2021 houve a análise de conformidade dos seguintes processos: Análise de conformidade de Licitação Presencial (8): Processo 00111-00003284/2020-36 doc. sei. 66291033; Processo 00111-00003085/2021-17 doc. sei. 66435189; Processo 00111-00005493/2020-14 doc. sei. 67289259; Processo 00111-00000532/2021-78 doc. sei. 67373977; Processo 00111-00016333/2017-03 doc. sei. 68566927; Processo 00111-00005664/2021-96 doc. sei. 68693197; Processo 00111-00007960/2021-21 doc. sei. 70016936; Processo 00111- 00005993/2021-37 doc. sei 68197300;

Análise de conformidade de Pregão Eletrônico (10): Processo 00111-00006174/2020-26 doc. sei. 64966797; Processo 00111-00000873/2021-43 doc. sei. 65367281; Processo 00111-00000502/2021-61 doc. sei. 66123081; Processo 00111-00003587/2021-30 doc. Sei. 66185455; Processo 00111-00000404/2021-24 doc. sei. 66206637; Processo 00111-00000502/2021-61 doc. sei. 66810590; Processo 00111-00009110/2020-87 doc. sei. 67415092; Processo 00111-00011377/2019-09 doc. sei. 68547813; Processo 00111-00006032/2021-40 doc. sei. 70082122; Processo 00111-00006464/2020-70 doc. sei. 70106224.

Análise de conformidade de Dispensa de Licitação ou Inexigibilidade (22): Processo 00111-00005478/2021-57 doc. sei. 65061969; Processo 00111-00000549/2021-25 doc. sei. 67118854; Processo 00111-00001682/2020-18 doc. sei. 67606896; Processo 00111-00000549/2021-25 doc. sei. 67933402; Processo 00111-00003412/2021-22 doc. sei. 68217882; Processo 00111-00002101/2020-65 doc. sei. 68257826; Processo 00001682/2020-18 doc. sei. 68747511; Processo 00111-00009505/2020-80 doc. sei. 68792887; Processo 00111-00004131/2021-97 doc. sei. 68755064; Processo 00111-00004131/2021-97 doc. sei. 69034066; Processo 00111-00004567/2020-03 doc. sei. 69012995; Processo 00111-00005828/2020-02 doc. sei. 69124895; Processo 00111-00005103/2021-97 doc. sei. 69214903; Processo 00111-00004055/2020-39 doc. sei. 70105487; Processo 00111-00002079/2020-53 doc. sei. 70300940; Processo 00111-00007599/2021-33 doc. sei. 70563731; Processo 00111-00008395/2021-10 doc. sei. 70714230; Processo 00111-00004055/2020-39 doc. sei. 70778741; Processo 00111- 00008979/2021-95 doc. sei. 70912677; Processo 00111-00006727/2021-21 doc. sei. 70950932; Processo 00111-00002363/2021-19 doc. sei. 70960969; Processo 00111-00003233/2020-12 doc. sei. 66669587.

Análise de conformidade de Termos Aditivos a Contratos (20): Processo 0111-002171/2015 doc. sei. 65421251; Processo 00111-00003360/2020-11 doc. sei. 66002612; Processo 00111-00007853/2018-06 doc. sei. 66181875; Processo 00111-00009936/2018-21 doc. sei. 66886706; Processo 00111-00010681/2019-21 doc. sei. 66880794; Processo 00111-00002687/2019-24 doc. sei. 68000881; Processo 00111-00004262/2020-93 doc. sei. 68043548; Processo 00111-00002899/2020-45 doc. sei. 68329987; Processo 00111-00001247/2020-93 doc. sei. 68533122; Processo 00111-00003481/2020-55 doc. sei. 68642595; Processo 00111-00002122/2018-66 doc. sei. 69041586; Processo 00111-00011847/2019-26 doc. sei. 69117079; Processo 00111-00010414/2017-91 doc. sei. 69989040; Processo 00111-00010650/2017-16 doc. sei. 69818232; Processo 00111-00000356/2021-74 doc. sei. 70563916; Processo 00111-00008136/2020-16 doc. sei. 70276786; Processo 00111-00002470/2021-39 doc. sei. 66911216; Processo 00111-00001893/2020-51 doc. Sei. 66879101; Processo 00111-00005819/2019-70 doc. sei. 66701451; Processo doc. 00111-00010742/2017-98 sei. 65341015.

Análise de conformidade de Termos Aditivos a Convênios (2): Processo 00111-00007052/2019-13 doc. sei. 67488068; Processo 00111-00004767/2020-58 doc. sei. 65432517.

Análise de conformidade de Termos Aditivos a Termos de Compromisso (1): Processo 00111-00001839/2021-96 doc. sei. 65113830.

Análise de conformidade de Contratos e Termos Aditivos com pedido de reajuste contratual (5): Processo 0111-001433/2016 doc. sei. 66581331; Processo 0111-000280/2017 doc. sei. 66656923; Processo 0111-000820/2016 doc. sei. 66892316; Processo 0111-000496/2017 doc. sei. 70302401; Processo 0111-001222/2016 doc. sei. 67685335.

Análise de conformidade de Chamamento Público (1): Processo 00111-00002628/2021-71 doc. sei. 67181467.

Análise de conformidade de reconhecimento de dívida sem cobertura contratual (2): Processo 00111-00006014/2021-68 doc. sei. 65744235; Processo 00111-00006009/2021-55 doc. sei. 65832412.

Análise de conformidade de propositura de acordo judicial (1); Processo 00111-00000105/2021-90 doc. sei. 64689715.

Análise de conformidade de Nomeações de Conselheiros, Diretores e membros dos Comitês, e eventuais substituições (5): A DICOP elaborou exame de conformidade quanto ao cumprimento dos requisitos elencados na Lei 13.303/2016 e nos normativos internos desta Companhia, no procedimento de nomeação e eventuais substituições dos Conselheiros, Diretores da TERRACAP: Processo 00010-00001048/2021-31 doc. sei. 65241586; Processo 00111-00007128/2021-25 doc. sei. 67709124; Processo 00010-00001299/2021-15 doc. sei. 68619545; Processo 00111-00001459/2019-37 doc. sei. 69326299; Processo 00111-00009081/2021-34 doc. sei. 70393624.

Análise de conformidade de adesão à Ata de Registro de Preços da TERRACAP (1): Processo 00111-00000356/2021-74 doc. sei 66735793.

Análise da conformidade processual, com vistas à revogação ou não de Concorrência (3): Processo 0111-002346/2016 doc. sei 67208369; Processo 0111-000311/2017 doc. sei. 67181722; Processo 0111-000067/2017 doc. sei. 67312727.

Análise quanto a necessidade de que o controle primário seja realizado pela área demandante (2): Processo 00111-00003189/2019-07 doc sei 68057522; Processo 00111-00005993/2021-37 doc. sei 68084982.

A DICOP analisou a conformidade de 02 (dois) normativos internos: Análise de conformidade da minuta da norma organizacional GPE 14 - Concessão do Benefício do Horário Especial de Trabalho, Processo 0111-000936/2003 doc. sei 69458663; Análise de conformidade da Norma Organizacional REC 10 que trata da Migração de juros e índice de correção para os contratos da carteira ativa, Processo 00111-00003427/2021-91 doc. sei 68161683.

Verificou-se que há acompanhamento periódico dos processos incluídos nas pautas do Conselho Fiscal, com intuito de analisar a conformidade e a aderência das informações a serem levadas ao Conselho; Elaboração de checklist com os requisitos necessários para a doação de imóveis de

propriedade da TERRACAP; Elaboração das minutas dos Roteiros de Verificação de Conformidade e Risco - RVCRs para realização de auto composição com acordo administrativo, acordos judiciais e por adesão elaborados com base na Norma de Serviço nº 6.1.4-A, conforme memorando nº 8/2021 - TERRACAP/PRESI/COINT – Processo 00111-00004461/2021-82 doc. sei 65214007.

Verificou-se a presença de estudos visando a complementação dos RVCR de acordos judiciais e administrativos, para a inclusão da nova sugestão realizada pela Diretoria de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico - DIRES, para incluir a necessidade de autorização da Diretoria Colegiada nas hipóteses de Ocupação ou Uso de terras de propriedade ou copropriedade da TERRACAP - 00111-00004461/2021-82 doc. sei 66453618; estudos de análise quanto à implementação de percentual máximo para a contribuição dos participantes no custeio do Plano Funterra Prev, ante a solicitação da BB Previdência, Gestora dos Planos de Previdência Complementar TERRA PREV e FUNTERRA PREV, contida no Ofício nº 142/2021 - Dinope/Geri (58496980). Processo 00111-00002399/2021-94 doc. sei 66890305.

Verificou-se a existência de estudos de conformidade das minutas de norma de Gestão do Desempenho Individual e do Catálogo de Competências. Processo 00111-00003896/2021-18 doc. sei 71010246, dentre outras atividades revisionais.

Ressalta-se que, no geral, o controle interno da empresa não se limita às estruturas organizacionais mencionadas, mas compreende o plano de organização e os métodos adotados para salvaguardar seus ativos, verificar a exatidão e fidelidade dos dados contábeis, desenvolver a eficiência nas operações e estimular o prosseguimento das políticas executivas. Tratam-se, portanto, de atividades realizadas por diversas áreas da empresa, de forma integrada.

Destaca-se que o Comitê de Gestão de Riscos - COGER tem suas atribuições definidas pela Política de Gestão de Riscos e foi constituído em 2018, com o objetivo de acompanhar a gestão integrada de riscos, assim como validar e revisar periodicamente a matriz de riscos da empresa, bem como a estrutura de controle interno e as ações tomadas para minimizar a ocorrência de eventos que comprometam a realização de objetivos.

Adicionalmente, cabe ao COGER promover o aprofundamento de assuntos estratégicos e operacionais no processo de gestão de riscos, assim como levar ao conhecimento das Diretorias Executivas as análises dos riscos priorizados para subsidiar a tomada de decisões. O referido Comitê conta com representantes da Divisão de Gestão de Riscos e Segurança Institucional e de cada unidade da Presidência e das Diretorias.

Verificou-se que a Metodologia de Gestão de Riscos, aprovada em 2019, estabeleceu o processo de gerenciamento de riscos na Terracap, nas etapas de identificação, avaliação da severidade, priorização e implementação de respostas. Ademais, verificou-se que foi executado o mapeamento de riscos do Processo de Licenciamento Ambiental, bem como da Diretoria Jurídica – DIJUR. Também no exercício de 2019, foi realizada a contratação de capacitação em Gestão de Riscos e Auditoria Baseada em Riscos - C31000 *Certified* ISO 31000 *Risk Management Professional*, com o objetivo geral de capacitar e certificar os participantes no entendimento da norma ISO 31000:2018 de Gestão de Riscos.

Na oportunidade, o curso contou com a participação de vinte e seis empregados, representantes de todas as Diretorias e unidades da Presidência, participantes do COGER e de membros do Comitê de Auditoria Estatutário-COAUD, da Controladoria Interna – COINT e da Auditoria Interna-AUDIT.

Quanto à Divisão de *Compliance* da Terracap – DICOP, consta que foi criada em 2018. Destacam-se, entre as atividades realizadas pela unidade, no biênio 2019-2021, a análise e o pronunciamento de conformidade dos processos de licitações, dispensas e inexigibilidades, convênios, prestações de contas - concessão de diárias e reembolso de passagens aéreas e suprimento de fundos, reconhecimento de dívidas e análise da emissão de certidões de crédito.

Outra importante atribuição da Divisão consiste na avaliação e proposição da edição de normas organizacionais, tendo como exemplos o Regimento Interno do CONAD, do COAUD e do Comitê de Gestão de Risco, as normas internas de suprimento de fundos, credenciamento, execução orçamentária e financeira, de patrocínio e de emissão de certidões de crédito no âmbito da Terracap.

Iniciativas de elaboração de estudos e acompanhamento de relatórios, tais como, Relatório de Execução Orçamentária e Financeira, Relatório sobre a Evolução dos Créditos a Receber, Relatório da Regularidade Fiscal, Relatório dos Demonstrativos Contábeis e Financeiros, Relatório das Demandas Oriundas dos Órgãos Externos, são executados constantemente na Divisão de *Compliance*.

A DICOP, com o auxílio da Ouvidoria Interna, além de acompanhar e atualizar o Canal de Denúncias, monitora todos os processos incluídos na pauta de deliberações do Conselho Fiscal - CONFI, com o intuito de analisar a conformidade dos processos que são submetidos aos Conselheiros, participando de suas reuniões.

Essa divisão ainda tem como incumbência a emissão do exame de conformidade quanto ao procedimento de nomeação dos Conselheiros, Presidente, Diretores e membros dos Comitês, tanto da Terracap quanto da BioTIC S.A., tendo em vista o cumprimento dos requisitos elencados na Lei nº 13.303/2016 e nos normativos internos da Terracap. Verificou-se também que a Política de *Compliance* está em andamento e monitoramento dentro da TERRACAP.

Verificou-se que o Plano Anual de Gestão de Risco é parte integrante do Planejamento Anual da Controladoria - 2021, e foi anexado ao Processo Sei nº 00111-00012514/2019-14.

Verificou-se controles adotados no sentido de propiciar confiabilidade na elaboração de demonstrações financeiras, tais como: a) Controles internos existentes na Gerência de Contabilidade, tendo como exemplos: segregação de tarefas conflitantes, conciliações contábeis, revisões, conferências e controle de acesso aos sistemas; b) Segregação de funções entre áreas financeira/orçamentária e contábil; c) Controle patrimonial; d) Controle de acesso nos sistemas da empresa; e) Auditorias internas, visando à melhoria dos controles internos; f) Exame de conformidade de processos; g) Acompanhamento do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal quanto aos dados das Demonstrações Financeiras; h) Revisão periódica das Demonstrações Contábeis pela Auditoria Independente.

De acordo com o teor do Processo SEI 00111-00009687/2021-70, que versa a respeito do Relatório de Acompanhamento do Programa de Integridade produto 5, exercício 2021, elaborado pela BDO RCS Auditores Independentes SS, 70928940, se verifica que a Auditoria Independente considerou adequado e tempestivo o andamento do programa de integridade da Terracap, a despeito de existirem atividades a serem finalizadas até o final do corrente ano, bem como atividades que serão revistas em produtos posteriores.

No mesmo processo, a Divisão de Compliance se manifestou de forma análoga, havendo, portanto, concordância com a auditoria independente, ao considerar adequado o exame das atividades efetuadas pela Terracap para a implantação, execução e acompanhamento do Programa de Integridade, conforme os moldes da Lei nº 13.303/16.

Ainda considerando o Relatório de Acompanhamento do Programa de Integridade, exercício 2021, elaborado pela BDO RCS Auditores Independentes SS 70928940, sobretudo no que tange ao item 07, se destacam os seguintes trechos: “[...] 7. Conclusão Analisamos a documentação disponibilizada que concerne ao Programa de Integridade da TERRACAP, compilada no 00111-00001143/2020-89, que inclui o Plano de ação do Programa de Integridade, Relatório de Execução e Monitoramento da Programa de Integridade, resoluções de aprovações das políticas, cartilhas, manuais, guias e relatórios que fazem parte do Programa de Integridade, e a comunicação interna entre as áreas responsáveis do programa. Consideramos em nossa análise a normatização suporte vigente: Lei nº 13.303/2016, regente das empresas públicas e sociedades de economia mista, em especial o Título I, capítulo II, Seção I, que versa acerca das regras de governança, transparência, gestão de risco e controle interno, entre outras normas gerais; Decreto nº 39.736/2019, que dispõe sobre política de governança pública e compliance; e Portaria CGU nº 1.089/2018, que estabelece orientações para os programas de integridade. [...] Diante dos fatos apresentados acima, concluímos como adequado e tempestivo o andamento da implementação, execução e monitoramento Programa de Integridade da Terracap.”

Sob este prisma, a COINT elaborou um relatório analítico de execução e monitoramento do mesmo Programa de Integridade, doc. sei 71634019, referente a 2021, no qual destacamos o monitoramento das ações do programa de integridade, conforme destaque: “[...] foi realizada a contratação da empresa BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES S.S, autorizada pela Decisão nº 06/2020 –

CONAD (40765806), com sua tramitação no processo SEI de nº 00111-00006280/2019- 76. A referida empresa foi contratada para prestar os serviços técnicos especializados em Auditoria Independente nas Demonstrações Financeiras e Contábeis da TERRACAP e da empresa subsidiária integral BIOTIC S/A, como também para realizar análise do nível de governança que a TERRACAP se encontra, bem como sua adequação aos ditames da Lei nº 13.303/16. Os produtos monitorados pela Auditoria Independente e supervisionados pela Auditoria Interna - AUDIT, relacionados com integridade, consistem em: 1) Auditoria de avaliação do cumprimento do programa de integridade, contemplando os procedimentos definidos e sua suficiência para cumprimento das leis e regulamentos aplicáveis, no âmbito da TERRACAP. 2) Auditoria de avaliação do cumprimento das POLÍTICAS previstas na Lei nº 13.303/16 no âmbito da TERRACAP, que abrangem: transação com partes relacionadas, distribuição de dividendos, pessoal, porta-vozes, divulgação de informações e gestão de riscos. Registra-se que as publicações das políticas, das cartas e dos normativos da TERRACAP constam no site da empresa e são atualizadas de forma periódica e disponibilizadas no sítio eletrônico da TERRACAP, em Página Principal > Acesso à Informação > Normas, Manuais e Políticas (https://www.TERRACAP.df.gov.br/index.php/acesso-informacao/normasmanuais-e-politicas.No que tange às aprovações dos normativos temos: Política de Divulgação de Informações - Política aprovada por meio da Resolução SEI-GDF nº 258/2019; Política de Distribuição de Dividendos - Política aprovada por meio da Resolução SEI- GDF nº 262/2019; Política de transações com as Partes Relacionadas. Política aprovada por meio da Resolução SEI- GDF nº 259/2019; Política de Porta-vozes. Política aprovada por meio da Decisão da Diretoria Colegiada nº 257/2018; Política de Riscos. Política aprovada por meio da Decisão da Diretoria Colegiada nº 564/2017; Política de Gestão de Pessoas. Política aprovada por meio da Resolução SEI- GDF nº 264/2019; Carta Anual de Políticas Públicas. Atualizada anualmente. Carta de 2021submetida para aprovação. (SEI 00111-00009528/2018-70). Carta Anual de Governança Corporativa. Atualizada anualmente. Carta aprovada por meio da Decisão da Diretoria Colegiada nº 206/2021 (SEI 00111-00009541/2018-29, doc. 59894609). Todos os documentos acima mencionados estão disponibilizados no sítio eletrônico da TERRACAP. Em 2020 houve a avaliação e o acompanhamento do Programa de Integridade pela Auditoria Independente BDO, com emissão de Relatório que avaliou os controles internos e as rotinas de integridade da TERRACAP, no qual manifestou aderência do Programa ao exigido pela Lei nº 13.303/2016, concluindo como adequado e tempestivo o andamento do programa de integridade da TERRACAP (SEI 00111-00002099/2020-24, doc. 49012872)."

Esta unidade de controle emitiu relatórios de inspeção anual objetivando o monitoramento da implementação da Carta Anual de Políticas Públicas e da Carta Anual de Governança Corporativa, no qual se verificou se as diretrizes estabelecidas estavam sendo observadas no ambiente interno desta empresa, atualizando as informações relevantes das atividades, projetos e ações desenvolvidas em cada carta, conforme relatórios dos Processo SEI GDF 00111-00002099/2020-24, doc. 53292313, doc. 53291784, 00111-00008735/2020-21, doc. 52466411 e 00111-00008734/2020-87, doc. 51999158.

A Auditoria Independente BDO emitiu um Relatório de avaliação do cumprimento das políticas previstas na Lei nº 13.303/2016, avaliando as seguintes Políticas: Partes Relacionadas, de Distribuição de Dividendos, de Gestão de Pessoas, de Porta-Vozes, de Divulgação de Informações e de Gestão de Riscos (Processo SEI 00111-00002099/2020-24, doc. 59243888). Na ocasião, os auditores destacaram as principais diretrizes e princípios orientadores de cada política, concluindo pela adequação das Políticas à Lei 13.303/2016 e demais dispositivos legais que respaldaram os normativos, apresentando sugestões de melhorias a serem avaliadas pela Administração.

Cumpre mencionar que a Auditoria Independente realiza, com periodicidade trimestral, a revisão dos registros contábeis e dos controles associados, emitindo relatórios de auditoria contendo as ocorrências apontadas e recomendações necessárias, conforme se extrai do processo diversos processo, a exemplo do processo SEI GDF 00111-00004251/2020-11.

Nota-se que a administração da Terracap tem se esforçado continuamente, por meio de planos de providências, grupos de trabalho e implantação de melhorias de sistemas, no sentido de aprimorar as práticas necessárias para assegurar um ambiente de controle interno adequado à elaboração das demonstrações financeiras, exemplo disso pode ser verificado no Processo SEI GDF 00111-00004168/2021-15, doc. 75940158 – edição de PORTARIA Nº 122/2021 – PRESI.

Em caráter exemplificativo, vale citar o processo SEI 00111-00003248/2021-53, no qual se analisa a legislação e rotinas internas a serem observadas quando da doação de imóveis aos acionistas desta Companhia, bem como o exame preliminar de conformidade, conforme dispõe o Memorando nº 7/2021 - TERRACAP/PRESI/GABIN/ASSOC 60616677, com emissão de roteiro de verificação, doc. 75963388.

Ainda em relação ao supracitado processo, também instada a se manifestar, a Controladoria Interna - COINT, em atenção à solicitação do COAUD, 60616677, considerando sua competência de coordenar a avaliação e o monitoramento da eficácia dos controles internos, da conformidade processual e da gestão, e com arrimo na necessidade de se fomentar de forma contínua a adoção de boas práticas de controle e governança, elaborou a minuta do Roteiro de Verificação de Doação de Imóveis 74151659, elencando-se os quesitos necessários para a doação de imóveis de propriedade da TERRACAP, em atenção ao art. 3º da Lei nº 5.861/1972; aos arts. 22, VI, 33, XIII, 53, VIII e 93 do Estatuto Social da TERRACAP (versão dez/2020); à Resolução nº 217/CONAD da Terracap, aos arts. 4º, 5º, 7º do Decreto nº 38.427/2017, ao Parecer 180 (61701312) da DIJUR e ao artigo 16 da Lei Distrital nº 4.020/2007.

Em outra frente, no que tange à Metodologia de Gestão de Riscos da TERRACAP, a Divisão de Gestão de Riscos separou os denominados fatores de risco em categorias, detalhados da seguinte forma:

1. Fatores de risco relacionados à área financeira: a Terracap está sujeita, como Empresa Pública exploradora de atividade econômica do ramo imobiliário, aos riscos intrínsecos que existem no mercado, como por exemplo: a) crédito: dificuldade de obtenção de crédito no mercado, seja para investimentos ou para capital de giro; b) liquidez: indisponibilidade de capital necessário ao pagamento de obrigações de curto prazo; c) frustação de fluxo de caixa: retornos abaixo do esperado nas transações financeiras e nos investimentos.; d) macroeconômico: desaceleração econômica e elevação na taxa de juros podem ter efeitos adversos no mercado imobiliário; e) setorial: perspectiva de volatilidade nos preços de materiais relacionados à construção civil, além da possibilidade de problemas com a oferta e demanda por imóveis.
2. Fatores de risco relacionados à área tecnológica: a tecnologia é fator determinante para o desenvolvimento econômico, a modernização dos processos, o aumento da competitividade, o aperfeiçoamento e a inovação na prestação de serviços e produtos. São exemplos de riscos tecnológicos, aos quais a Terracap está sujeita: dificuldade na manutenção e integração entre os sistemas; segurança e qualidade da informação; deficiência na automação de serviços e nos protocolos de segurança.
3. Fatores de risco relacionados às ações judiciais: devido à natureza das atividades realizadas pela empresa, que envolvem contratos de venda, desapropriação de terras, concessão de bens públicos, entre outras, a Terracap, não raramente, figura como parte em demandas judiciais. A boa gestão de litígios na empresa é fundamental para sua manutenção. São fatores de risco relacionados à natureza do assunto: deficiência na gestão do portfólio de ações judiciais, no controle de prazos, na orientação de ações estratégicas e na avaliação de risco na distribuição dos processos; inconsistência no banco de dados dos processos; fragilidade no controle e acompanhamento das demandas judiciais.
4. Fatores de risco relacionados à área ambiental: a Terracap, em suas atividades, busca o desenvolvimento sustentável com responsabilidade ambiental. São exemplos de riscos ambientais associados às atividades da empresa: a) dificuldade/demora na obtenção de licenças ambientais: para dar início e prosseguimento em diversos projetos da empresa é necessária a obtenção de licenças ambientais, cuja dificuldade ou demora de obtenção pode gerar prejuízos financeiros e ambientais e a perda de prazos; b) descumprimento de prazos legais, em relação ao desenvolvimento de projetos e ao cumprimento de condicionantes ambientais; c) possibilidade de aplicação de multas, em decorrência de descumprimento de condicionantes ambientais; d) execução de empreendimentos sem avaliação de custo do licenciamento ambiental; e) elevado custo de contratações para a realização de estudos ambientais.

5. Fatores de risco relacionados à reputação empresarial e social: por ter como principal atividade a comercialização de imóveis, a Terracap deve manter sua reputação mercadológica e social para que os clientes sintam segurança ao investir nos negócios da empresa. São exemplos desses fatores de riscos: a) falha nas entregas previstas no planejamento estratégico, no prazo e nas condições planejadas; b) não cumprimento de acordos, por falta de recursos e/ou planejamento; c) participação direta ou indireta em ações que causem danos ao meio ambiente, com relação à qualidade técnica e a prioridade do atendimento.

Por outro prisma, com o objetivo de auxiliar no aperfeiçoamento dos controles internos relativos à conformidade e à aderência da instrução processual, esta Auditoria Interna desenvolve trabalhos específicos, a exemplo da análise dos controles primários dos processos e procedimentos relativos aos pagamentos do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, de competência da Terracap, conforme Processo SEI GDF 00111-00003133/2020-88, no qual há evidências de esforços conjuntos para otimizar a gestão interna da TERARCAP no que tange ao adequado controle das questões relativas ao IPTU, cuja importância e relevância são indiscutíveis, considerando a vocação imobiliária desta Empresa.

No que tange a alterar o Código de Conduta e Integridade de modo a prever as instâncias internas responsáveis por atualizá-lo e aplicá-lo, bem como os mecanismos de proteção a denunciantes, a CORED informou por meio do Despacho SEI GDF 44895309 que revisou e procedeu a ajustes no texto do Código de Conduta e Integridade da Terracap 1.6.3-B, o qual foi submetido para aprovação das áreas competentes.

Nesse sentido, o Plano Anual de Atividades da Auditoria Interna – PAINT 52902809, referente ao exercício de 2021, acostado no Processo SEI 0111-00008730/2020-07, cuja recomendação foi aprovada pelo COAUD, por meio do Parecer SEI-GDF n.º 2/2021 - TERRACAP/CONAD/COAUD, 56779789, e, após, aprovado por meio da Decisão do Conselho de Administração nº 03/2021 - CONAD, de 15/04/2021, 60060631.

Após, dando prosseguimento ao PAINT 2021, doc. 52902809, aprovado pelo CONAD, foram abertos os processos listados abaixo, visando o desenvolvimento das auditorias operacionais programadas:

- 00111-00004168/2021-15 - Auditoria Operacional que tem por objetivo avaliar os Avaliar controle primários no que se refere ao Controle de Estoques Rurais;

- 00111-00004170/2021-94 - Auditoria Operacional que tem por objetivo avaliar os controles primários nos que se refere ao Gerenciamento de Projetos; e

- 00111-00004171/2021-39 - Auditoria Operacional que tem por objetivo avaliar os controles primários no que se refere ao Gerenciamento da Carteira de Recebíveis.

Assim, o planejamento de trabalho para acompanhamento periódico sobre a aderência das práticas empresariais ao Código de Integridade já foi iniciado e dar-se-á durante todo o exercício, conforme mencionado na programação do PAINT, cuja consulta pode ser verificada nos processos supracitados, a partir auditorias operacionais programadas, visando a supervisão, monitoramento das ações praticadas, incluindo o gerenciamento de riscos, implementação do Programa de Integridade, em conjunto com o Comitê de Auditoria - COAUD, com avaliações trimestrais, semestrais e anuais.

Há de se frisar que, ao final de cada exercício é elaborado 01 (um) relatório anual com informações sobre as atividades efetivamente desempenhadas, os resultados, as conclusões e as recomendações do Comitê de Auditoria e desta AUDIT, em observância ao PAINT. Esse relatório está em desenvolvimento, conforme se extrai do processo SEI GDF 00111-00008731/2020-43.

Ademais, no que tange às ações de controle realizadas pela AUDIT, conforme levantado a partir da análise dos autos dos Processos SEI GDF 00111-00000572/2018-14, 00111-00008731/2020-43, 0111-00008730/2020-07 – Plano de Auditoria Interna - AUDIT - 2021, 00111-00002182/2021-84 - Relatório de Avaliação do Cumprimento das Políticas – BDO, 00111-00009687/2021-70 - Relatório Acompanhamento do Programa de Integridade – BDO, 00111-00007275/2020-14 - Relatório de Integridade - produto 07 – BDO, se constata que os trabalhos de revisão dos controles internos estão em constante evolução, com respostas e entregas diligentes, conclusões verificáveis nos autos citados.

Dentro das atividades planejadas, a que consiste em elaborar relatório anual com informações sobre as atividades, os resultados, as conclusões e as recomendações do Comitê de Auditoria e do Plano Anual de Atividades da Auditoria Interna – PAINT serão entregues oportunamente, conforme cronograma definido.

Em relação à periodicidade das avaliações, se verificou que serão trimestrais, semestrais e anuais. Sendo a cultura de controle e integridade o foco da administração da Companhia e do Comitê de Auditoria, existe o compromisso de realização de avaliação periódica sobre a aderência das práticas empresariais realizadas pela Companhia.

Em outras frentes de controles internos, os membros do Comitê de Elegibilidade Estatutário analisam aspectos relacionados ao processo 00111-00004398/2020-01, que versa a respeito da avaliação de dirigentes. Verificou-se que o COEST fez a consolidação dos dados das avaliações em um relatório e que o resultado foi satisfatório, com as respostas atingindo um nível de concordância entre 80% e 92%, em média.

Em conformidade com o art. 8º, inciso VIII, da Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, a Diretoria Colegiada subscreveu a Carta Anual de Governança Corporativa, cujo documento está disponível no sítio https://www.terracap.df.gov.br/index.php/acesso-informacao/normas-manuais-e-politicas em 20/04/2021. Salienta-se que a Carta submetida à DIRET atende recomendações do Conselho de Administração desta Companhia, conforme Despacho SEI GDF 21879895, quanto à separação da Carta Anual de Políticas Públicas e da Carta Anual de Governança Corporativa.

Verificou-se o envio de comunicado interno, e-mail corporativo encaminhando às estruturas administrativas da TERRACAP na data de 20/04/2021, contendo a Carta Anual de Governança Corporativa 2021, no qual se dá conhecimento da Decisão nº 206, na 3530ª Reunião da Diretoria Colegiada, realizada em 14/04/2021, conforme documento SEI/GDF, que aprova da mencionada Carta, publicada no site da Terracap, conforme mencionado.

Verificou-se que, após estabelecidas as competências institucionais, o plano de ação para implementação do Programa de Integridade começou a ser efetivado, delimitando áreas de atuação cujos proprietários do risco foram evidenciados. Naquela oportunidade, encaminhou-se o Plano de ação que compreende a execução incialmente desejada para o biênio de 2019/2021, constante no Programa de Integridade aprovado, para adoção de providências pelos proprietários dos riscos, com o objetivo de estimular questões relevantes de integridade ainda não suficientemente desenvolvidas no modelo de governança, bem como o monitoramento constante do programa de forma a testar a eficiência dos mecanismos já implementados.

Perceptível que o Programa existente estimula as ferramentas já implementadas na Terracap e incentiva a inserção de novas medidas que colaborem para a prevenção, detecção e combate à corrupção no âmbito da Empresa.

A implementação do Programa de Integridade é um incontroverso avanço para a TERRACAP, que formaliza o posicionamento da Empresa em relação à relevância da integridade como valor instrucional e elemento essencial no desenvolvimento de suas atividades e no cumprimento de sua missão.

Há que se verificar periodicamente, no entanto, por meio da mensuração de indicadores, os mecanismos criados para aferir essa nova cultura gerencial. É possível que alguns resultados não sejam propriamente produtos finais, mas também, revisões internas de procedimentos, rotinas e aperfeiçoamento de instruções processuais.

Contudo, pondera-se que, levando em consideração as atribuições estabelecidas no PAINT, o acompanhamento junto à Auditoria Independente, as inspeções anuais que necessitam de dados sistematizados de toda a empresa, se faz necessário uma estrutura de trabalho compatível com as tarefas traçadas. Importa frisar que, algumas diligências endereçadas às diversas unidades orgânicas, englobam o 4º trimestre de 2021, momento em que este trabalho está em curso. Logo, existe a possibilidade de que certos desdobramentos não sejam contemplados nesta inspeção.

Análise econômica

A análise recente dos indicadores de atividade econômica a nível nacional, conforme amplamente discutido na Carta Anual de Governança de 2021, ressalta que, apesar da melhora no ambiente macroeconômico, há alta nos índices inflacionários no segundo semestre do corrente exercício.

Por outro lado, nota-se que os efeitos do recrudescimento da pandemia de Covid-19 sobre o nível de atividade no início de 2021 se mostraram menos intensos do que no início de 2020. A indústria de transformação continuou enfrentando escassez de matéria-prima, o que restringiu a oferta em alguns segmentos, inclusive a construção civil. Dado o contexto econômico, cujo ritmo de recuperação se revela moderado, juntamente com a aceleração da inflação, há dificuldades para um crescimento mais robusto da demanda interna.

Muito embora tenha ocorrido o descolamento dos números negativos, o Produto Interno Bruto - PIB registrou queda no ano de 2020, quando comparado com o valor de 2019, conforme dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, sendo o maior recuo anual em 24 (vinte e quatro) anos.

O contexto situacional levou a taxa básica de juros da economia – Selic, a 2% (dois) no ano de 2020, menor patamar da série histórica. No entanto, tal redução está associada à queda das taxas de financiamento de imóveis e, consequentemente, pela valorização dos imóveis, favorecendo, assim, o mercado imobiliário e o setor da Construção Civil, impactos que afetam diretamente a Terracap, considerando o ramo de atuação desta Empresa.

A receita de vendas da Terracap permaneceu relativamente estável nos anos de 2019 e 2020, sendo que no último exercício, a receita de vendas foi majorada pela comercialização de imóveis, a principal atividade finalística da Terracap. Pontuou-se adequadamente na Carta ora analisada que no ano de 2020 foram alienados 583 (quinhentos e oitenta e três) terrenos diversos, o que representa 34% (trinta e quatro) de aumento em relação aos números de 2019. O valor total alcançado com as vendas foi de aproximadamente R$ 676.177.000,00 (seiscentos e setenta e seis milhões e cento e setenta e sete mil reais), correspondendo a um aumento aproximadamente 3% (três) do valor alcançado no ano de 2019.

Em relação ao Programa de Venda Direta da Terracap, destaca-se que os processos de alienação regidos pela Resolução nº 256/2019 – CONAD, por meio do Programa de Venda Direta, são conduzidos pela Gerência de Venda Direta - GEVED e pela Comissão de Venda Direta – COVED, e abrangem os imóveis localizados em Áreas de Regularização de Interesse Específico- ARINEs, definidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/DF, conforme dispõe a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e suas alterações.

Verificou-se que, no ano de 2020, a Empresa lançou ações para mitigar o impacto da pandemia nas vendas diretas. Dessa forma, aumentou prazos de editais de chamamento, contatou clientes a fim de sanar pendências, alterou a Resolução nº 256/2019, dentre outras ferramentas relacionadas voltadas à satisfação do cliente final.

Assim, constatou-se que o valor do Lucro Operacional da Terracap de 2020 teve incremento de 0,57% quando comparado ao ano de 2019, totalizado o valor de R$ 634.212.268,00 (seiscentos e trinta e quatro milhões e duzentos e doze mil e duzentos e sessenta e oito reais).

Constatou-se que, a despeito de a Terracap ter apresentado um prejuízo de R$ 75.497.699,00 (setenta e cinco milhões, quatrocentos e noventa e sete mil e seiscentos e noventa e nove reais) em 2020, tal monta se refere à ajustes que foram realizados nas demonstrações da Empresa, majoritariamente, em atendimento às orientações da auditoria independente, não possuindo relação com atividades operacionais da Terracap.

Constatou-se que a Terracap vem implementando esforços no sentido de atingir o comprometimento da alta administração nas tomadas de decisão quanto às estratégias adotadas para o isolamento social. De forma análoga, a gestão está ciente da necessidade de celeridade nas tomadas de decisões e aperfeiçoamento dos procedimentos internos.

Cientes de que a pandemia da Covid-19 afetou a trajetória esperada para a economia brasileira ao longo de 2020 e de 2021, se faz necessário reconhecer a existência de certo grau de incerteza na economia como um todo. Diante disso, esta AUDIT se compromete a avaliar periodicamente

o cenário econômico, ponderando que as previsões de cunho financeiro poderão ser revistas à luz de novas informações ou sob demanda da alta gestão.

Dado o exposto, especificamente em relação à Carta de Governança Corporativa de 2021, conclui-se a presente inspeção, contendo a evolução qualitativa em âmbito interno das medidas administrativas tomadas, suficientes para que as diretrizes estabelecidas sejam observadas no ambiente de governança da Empresa, considerando a atuação das diversas estruturas, tais como, a Assembleia Geral, a Auditoria Interna, a Auditoria Externa, o Comitê de Auditoria, o Comitê de Elegibilidade Estatutário, o Comitê de Integridade e Governança – CIGOV, a Comissão de Ética, a Controladoria Interna, o Conselho de Administração, o Conselho Fiscal, o Comitê de Ética, o Comitê de Riscos, a Diretoria Colegiada, a Ouvidoria e a Corregedoria.

Pedro Luiz Rocha de Noronha

Matrícula 25143

Deni Augusto Pereira Ferreira e Silva

Chefe da Auditoria Interna

AUDIT/CONAD

1. **Aprovo** a íntegra da presente Inspeção Anual.
2. Encaminhe-se o presente Relatório à COINT para ciência e eventuais considerações.

Documento assinado eletronicamente por **PEDRO LUIZ ROCHA DE NORONHA - Matr.0002514-3**, **Assessor(a)**, em 17/12/2021, às 17:13, conforme art. 6º do Decreto n° 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 **DENI AUGUSTO PEREIRA FERREIRA E SILVA - Matr.0002060-5**, **Chefe da Auditoria Interna**, em 17/12/2021, às 17:13, conforme art. 6º do Decreto n° 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= **76466021** código CRC= **C84A2685**.