

PARECER DO CONSELHO FISCAL SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AS CONTAS DO EXERCÍCIO DE 2018

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 2018. Considerando os exames efetuados por este Colegiado, considerando, ainda, o relatório do auditor independente – Maciel Auditores S/S, datado de 02 de março de 2019, e as manifestações técnicas exaradas pelo Comitê de Auditoria Estatutário (Coaud) e pela Auditoria Interna, bem como as informações e esclarecimentos prestados pelos órgãos técnicos e pela Diretoria da Companhia; considerando, outrossim, os ajustes de ordem material realizados pela Diretoria da Terracap na data de ontem (28/03/2019), atendendo aos apontamentos formulados pelo Conselho de Administração; considerando, por fim, o exíguo prazo para análise da prestação de contas; o Conselho Fiscal opina que os referidos documentos estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, com manifestação em separado dos Conselheiros da União **Pedro Jucá Maciel e Waldeir Machado da Silva**, que opinam no sentido de que as prestações de contas não estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, pelas seguintes razões: a empresa elaborou o processo de prestação de contas de 2018 e o disponibilizou ao Conselho Fiscal, eletronicamente, no dia 12 de março de 2019 (mensagem eletrônica oriunda do endereço assoc@terracap.df.gov.br, endereçada às 17:03 do dia 12/03/19). Posteriormente, no dia 18 de março de 2019, a empresa apresentou os resultados ao Conselho Fiscal presencialmente. Foram realizados questionamentos e verificado impropriedades de valores dos demonstrativos financeiros, conforme consta na ata da 1023ª Reunião do Conselho Fiscal. No dia 25 de março de 2019, em reunião conjunta do Conselho de Administra e Conselho Fiscal da empresa, a Terracap reapresentou os balanços com valores atualizados, mesmo assim foram realizados novos questionamentos dos valores lançados, conforme ata da 1024ª Reunião do Conselho Fiscal. No dia 27 de março, a empresa reencaminhou eletronicamente (mensagem eletrônica oriunda do endereço assoc@terracap.df.gov.br, endereçada às 12:21 do dia 27/03/19) os demonstrativos financeiros com alterações, inclusive realizando mudanças em relação ao balanço do ano anterior (novo campo intitulado: 2017 - REAPRESENTADO), e informou que a reunião para deliberação estava marcada para o dia seguinte, às 17:00, quer seja, com menos de 30 (trinta) horas para

realização dos exames nos novos saldos propostos. Dado o exíguo tempo de avaliação das informações contábeis da empresa, limitando, portanto, a escorreita análise esperada pelos membros do Conselho Fiscal da Companhia, conforme determina o art. 165 da Lei nº 6.404/76, os conselheiros da União recomendam que o processo de contas seja baixado em diligência para avaliação pormenorizada. Entretanto, como a questão foi levada a votação deste Conselho Fiscal sem o decurso de prazo razoável para análise das novas demonstrações modificadas, e considerando não haver possibilidade aos membros deste Conselho se absterem desta pronúncia (art. 163, VII – Lei nº 6.404/76), os representantes da União opinam pela **rejeição das contas de 2018**. Os **pontos de ênfase** que mereceriam maiores esclarecimentos são: **a) Há incertezas sobre o sistema de TI da empresa, mormente que realiza os lançamentos na conta Outras Receitas – Correção Monetária Pós Fixadas (conta 41.4.001.009)**. Isso porque, enquanto os valores que transitaram nesta conta nos exercícios de 2013 a 2017 nunca superaram R\$ 75 milhões (R\$ 23,4 milhões em 2013; R\$ 30,3 milhões em 2014; R\$ 63,0 milhões em 2015; R\$ 74,5 milhões em 2016, e; R\$ 66,1 milhões em 2017), na primeira versão da prestação de contas de 2018 (12/03/2019) constou o registro de R\$ 259,9 milhões. Já na segunda versão da prestação de contas de 2018 (27/03/2019), este valor foi reduzido a R\$ 150,8 milhões (diferença de R\$ 109,0 milhões); **b) A provisão para Perdas Judiciais ainda não detém pressupostos sólidos**. Ainda que a criação da nova Diretoria Jurídica, bem como da substituição do Sistema WEBPROCESS pelo Sistema HOPE sejam ações louváveis e que visam mitigar essa realidade, estes instrumentos ainda não perpassaram pela maturidade temporal necessária para propiciar a segurança almejada pela empresa sobre o assunto. A este respeito, vale destacar algumas constatações feitas pelo CONFI sobre as contas de 2018, a saber: **1)** foi realizada reversão de R\$ 43 milhões de saldo fundamentado por meio de despacho (Proc. SEI nº 001111-00011541/2018-99 – Doc. 16750741) que encaminhou relatório contemplando 404 ações judiciais. Contudo, este relatório não se mostrou suficientemente seguro para justificar tal mitigação, pois: (i) estima-se que o total de ações judiciais em trâmite na empresa seja de 9.300 ações; (ii) das 404 ações citadas no relatório, apenas 20 tinham valores acima de R\$ 1 milhão; (iii) das 404 ações citadas no Relatório, 207 tinham valor ZERO, e mais 62 tinham valores menores que R\$ 20 mil reais, e; **2)** A empresa tem por prática lançar como Estoques (Balanço Patrimonial), como Investimento (Balanço Patrimonial), como Credores Diversos (passivos), como Despesas Administrativas (Demonstrativo de Resultado do Exercício), como Outras Despesas Operacionais (Demonstrativo de Resultado do Exercício) e, ainda, como Perdas Eventuais (Demonstrativo de Resultado do Exercício) valores referentes a custas

e honorários judiciais, seja agregando estes montantes a imóveis restituídos/devolvidos, seja declarando-os como investimentos ou despesas operacionais. Sendo esta uma prática/rotina contábil que dificulta o integral e transparente conhecimento sobre tais valores suportados anualmente pela empresa, sugere-se que todas as despesas de natureza jurídica transitem em apenas uma única conta de resultado; **c) Há dúvidas quanto ao integral reconhecimento de Cartas de Crédito emitidas pela empresa em decorrência de condenações em ações judiciais ou em decorrência de programa de antecipação de recebíveis, ainda que já utilizadas em exercícios anteriores.** A este respeito, vale destacar trecho constante da 1.015ª reunião do CONFI, *verbis*: “Em seguida, passou a apresentar levantamento das cartas de crédito já emitidas pela empresa, tema do Processo SEI nº 00111-00012246/2017-79, doc. 10421734, doc. 10421734. Nesse contexto, explanou que, até o dia 18/07/2018, a empresa já teria emitido Certidões de Crédito no total de R\$ 284,3 milhões, sendo que, deste total, R\$ 45,1 milhões teriam sido emitidos, a pedido dos interessados, para transferência do valor. Deste modo, as emissões que tiveram como causa decisão judicial, decisão administrativa ou programa de incentivo à quitação e fidelização somaram R\$ 239,2 milhões, dos quais R\$ 67,3 já teriam sido utilizadas. Portanto, o saldo das certidões que ainda não teriam sido utilizadas seria de R\$ 172,2 milhões, sem contar as devidas correções monetárias. Sobre a exposição, o conselheiro (...) questionou ao representante da unidade contábil qual seria a conta do Passivo, no Balanço Patrimonial, utilizada para registro desse montante. Em resposta, foi informado que seria a conta de código 21.1.011 – CREDORES DIVERSOS. Entretanto, o mesmo conselheiro relatou que, no Relatório de Balancete Analítico de março de 2018, o montante agregado nesta conta contábil (que aglutinava várias subcontas, de natureza diversas) totalizava R\$ 64,7 milhões, logo, representando quase um terço do montante mencionado na apresentação (R\$ 172,2 milhões). Ademais, não seria de fácil compreensão qual (ou quais) subconta(s) estaria(m) sendo utilizada(s) para registro dessas obrigações. Em resposta, foi informado que o valor estava em processo de lançamento, com previsão de conclusão ainda para 2018. Em seguida, o mesmo conselheiro questionou qual seria a conta contábil utilizada para lançamento da correção monetária referente a essas mesmas Cartas de Crédito. Em resposta, foi informado que esse valor não estava sendo reconhecido nos demonstrativos. Diante dessas informações, o Conselho Fiscal recomenda que a empresa: a) registre adequadamente nos seus registros contábeis, no passivo e, eventualmente, no resultado, o montante de Cartas de Crédito emitidas sob qualquer natureza (decisão judicial, decisão administrativa ou programa de incentivo à quitação e fidelização) em conta específica (R\$ 172,2 milhões), inclusive as já utilizadas em

certames anteriores (R\$ 67,3 milhões) e as emitidas a pedido dos interessados para transferência de valor (R\$ 45,1 milhões), de maneira a facilitar sua identificação; b) registre adequadamente nos seus registros contábeis, no passivo e no resultado, o montante de juros e correção monetária incidentes sobre as Cartas de Crédito emitidas sob qualquer natureza, inclusive as já utilizadas em certames anteriores e as emitidas a pedido dos interessados para transferência de valor, de maneira a facilitar sua identificação; c) que seja considerado nas projeções orçamentárias e, principalmente, nas projeções financeiras o impacto potencial decorrente do recebimento dessas Cartas de Crédito em certames futuros, com vistas a adoção de possíveis medidas preventivas/reativas decorrentes de frustrações de receita, em forma de numerário, decorrentes da necessidade de honrar esses compromissos.”. Considerando o teor da Nota Explicativa nº 24 dos Demonstrativos Contábeis de 2018, foi possível reconhecer que a empresa registrou os R\$ 172,2 milhões referentes a Cartas de Crédito ainda não utilizadas. Contudo, não ficou clara a contabilização dos juros moratórios a ela atrelados, bem como o reconhecimento entre este valor e o total já emitido (R\$ 284,3 milhões) eventualmente já utilizados em períodos anteriores, num total de R\$ 112,1 milhões; d) Há contas pendentes de aprovação pelos acionistas da empresa. Assim, podem ocorrer eventuais efeitos decorrentes da regularização das demonstrações contábeis dos exercícios de 2008 e 2009. Além dos pontos de ênfase citados, os **Conselheiros da União** entendem relevante apresentar as seguintes questões referentes a decisões administrativas tomadas que podem impactar a saúde financeira da empresa: **1) Não foi aprovada a norma que disciplina a transferência de estoques para classificação em Propriedade para Investimentos pelo CONAD.** Para o exercício de 2018, foi realizado tal procedimento para incorporação das glebas do Pontão do Lago Sul em Propriedade para Investimentos no valor de R\$ 23,7 milhões, o que impactou positivamente o resultado, gerando, portanto, a necessidade de distribuição de dividendos aos acionistas, além da constituição de reserva de lucros e a constituição da reserva legal da empresa. Vale destacar que esse procedimento contábil foi utilizado em 2016 para registro das Glebas do Jóquei no valor de R\$ 1.039 milhões e, em 2017, para registro de R\$ 217,6 milhões da Fazenda Papuda I e R\$ 58,8 milhões para o Parque de Exposição da Granja do Torto. Conforme alertado pelo CONFI nas suas atas do ano de 2017 e 2018, embora esta operação esteja prevista na norma CPC 28, é importante o estabelecimento de norma interna que discipline como a empresa deverá utilizar tal procedimento, uma vez que sua contabilização impacta resultado. Apenas nas operações desta natureza realizadas entre os anos de 2016 a 2018 impactaram positivamente o resultado da empresa em R\$ 1.318,2 milhões, o que, em paralelo,

imputou obrigações de distribuição de dividendos no montante de, no mínimo (25%), R\$ 329,5 milhões. Esta, inclusive, seria uma das razões para a empresa deter Dividendos a Distribuir em seu passivo na ordem de R\$ 1.145,7 milhões; **2) Discrepância entre os resultados positivos apurados (Lucro Líquido do Exercício) e a geração de caixa da empresa.** Uma das razões associadas a essa realidade seria que parte substancial do resultado da empresa tem origem em receitas de natureza econômica, quer seja, que aumentam o resultado sem, contudo, propiciar o recebimento de fluxo financeiro proporcional. A realidade apresentada neste item pode ser constatada nos Demonstrativos de Fluxo de Caixa (indireto) publicados desde 2013, onde é possível verificar que, enquanto a empresa apresentou **R\$ 1.567,6 milhões de lucro líquido nos últimos 6 anos** (R\$ 398,0 milhões em 2013; R\$ 785,0 milhões em 2014; R\$ 19,2 milhões em 2015; R\$ [-] 254,5 milhões – prejuízo- em 2016; R\$ 180,5* milhões em 2017, e; R\$ 439,2* milhões em 2018), **a geração de caixa no mesmo período foi de R\$ 87,7 milhões** (R\$ 6,5 milhões em 2013; R\$ 183,6 milhões em 2014; R\$ [-] 25,6 milhões – déficit – em 2015; R\$ [-] 150,0 milhões – déficit – em 2016; R\$ [-] 104,7 milhões – déficit – em 2017, e; R\$ 2,5 milhões em 2018).

Brasília-DF, 28 de março de 2019.


MARCELO MARTINS DA CUNHA
Presidente


KALINE GONZAGA COSTA
Conselheiro


EUMAR ROBERTO NOVACKI
Conselheiro


PEDRO JUCA MACIEL
Conselheiro


WALDEIR MACHADO DA SILVA
Conselheiro