



**RELATÓRIO ANUAL DO COMITÊ DE AUDITORIA DA TERRACAP -
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA 2020**

**Aos Conselheiros de Administração da
Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP**

1. Apresentação

O relatório do Comitê de Auditoria da TERRACAP refere-se ao exercício de 2020 e objetiva atender ao disposto no art. 56, inciso VII, da Seção V do seu Estatuto Social, em cumprimento ao disposto no art. 24, §1º, inciso VII, da Lei Federal nº 13.303/2016, e no art. 4º, Inciso III do Decreto nº 37.967/2017.

O COAUD tem por finalidade assessorar o Conselho de Administração – CONAD da TERRACAP no exercício de suas funções: revisar, previamente à publicação, o conjunto das demonstrações contábeis, zelar pelo cumprimento de exigências legais e regulamentares e avaliar a efetividade do sistema de controles internos e das auditorias interna e independente.

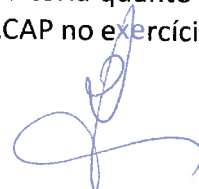
O Comitê de Auditoria Estatutário - COAUD é um órgão de caráter permanente, vinculado diretamente ao Conselho de Administração – CONAD da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, possui Regimento Interno próprio, sendo regido pelas regras previstas na legislação e demais regulações aplicáveis – principalmente pela Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e pelo Decreto nº 37.967, de 20 de janeiro de 2017.

O COAUD é um órgão auxiliar do Conselho de Administração (CA) e autônomo dos demais Órgãos Estatutários, de Administração e/ou de Gestão da Empresa. Atualmente, é composto por dois membros independentes nomeados pelo Conselho de Administração e que se encontram em pleno exercício de seus mandatos.

Ressalte-se que o COAUD – Comitê de Auditoria, foi instalado em novembro/2018 e suas atribuições, composição e funcionamento estão regrados na Seção V arts. 54, 55, 56, 57, 58, 59 e 60 do Estatuto Social da Companhia e aprovação pela Assembleia Geral.

As análises e avaliações do Comitê de Auditoria - COAUD basearam-se nas informações recebidas da administração da empresa, dos auditores independentes, dos auditores internos, da Controladoria Interna - COINT e dos responsáveis pela contabilidade, gerenciamento de riscos e de controles internos e compliance.

O presente relatório visa evidenciar de forma sumarizada as atividades executadas pelo COAUD em 2020, bem como manifestar a opinião deste Comitê de Auditoria quanto a prestação de contas anual da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP no exercício de 2020.



2. Atribuições e Responsabilidades

O Comitê de Auditoria em 2020, realizou diversas reuniões, examinou documentos e relatórios com o objetivo de analisar e acompanhar as atividades de competência do Comitê especificamente sobre as áreas de governança, auditoria e controles da gestão da TERRACAP. Para tanto contou com o apoio da Controladoria Interna, Auditoria Interna e empresa de auditoria independente.

As ATAS de trabalho e relatório de atividades foram encaminhadas para conhecimento do Conselho de Administração.

As recomendações indicadas pelos órgãos de controles interno e externo (de maneira especial as da própria auditoria interna, auditoria independente, conselho fiscal, TCDF e CGDF), referente ao exercício de 2020, vem sendo objeto sistemático de acompanhamento e monitoramento pela Auditoria Interna - AUDIT e Controladoria Interna - AUDIT, conforme relatadas no RAINIT - Relatório de Atividades Anual da Auditoria Interna e Relatório Anual de Atividades da Controladoria Interna - COINT, integrantes do Processo Anual de Prestação de Contas da TERRACAP, em 2020, Processo SEI Nº 00111-00001871/2021-71.

As recomendações da Auditoria Interna, auditoria independente e órgão de controles externos tiveram como objetivo o aperfeiçoamento dos controles internos da Empresa e estão devidamente mapeadas, com a indicação dos responsáveis pela sua implementação e vem sendo monitoradas pela AUDIT e COINT, através de diligências e planos de providências estabelecidos com os gestores.

O COAUD pautou seus trabalhos em análise de relatórios, documentos e reuniões mensais, trimestrais e semestrais, constantes do plano trabalho e teve sempre o apoio da COINT - Controladoria Interna, AUDIT - Auditoria Interna, Auditoria Independente e áreas técnicas e administrativas da TERRACAP.

O Comitê de Auditoria disponibiliza canal de denúncia para recepção de informações acerca de eventual descumprimento de regulamentos e códigos internos e de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Instituição.

3. Assuntos analisados pelo Comitê de Auditoria em 2020

Os principais temas analisados pelo Comitê, em 2020, foram:

3.1) Demonstrações Financeiras e Contábeis;

- 3.2) Auditoria Independente;
- 3.3) Auditoria Interna;
- 3.4) Controle da Gestão: Controladoria Interna, Compliance, Gerenciamento de Riscos, Integridade e outras atividades:
 - 3.4.1) Atividades da Controladoria no aperfeiçoamento dos Controles Internos;
 - 3.4.2) Compliance;
 - 3.4.3) Gerenciamento de Riscos;
 - 3.4.4) Correição, Integridade e Ética;
 - 3.4.5) Outras Atividades:
 - 3.4.5.1) Atendimento as demandas do Conselho Fiscal;
 - 3.4.5.2) Atendimento as demandas do TCDF e MPF;
 - 3.4.5.3) Elaboração e conformidade da Prestação de Contas Anual
- 3.5) Transparência, Canal de Denúncia e Ouvidoria.

3.1) Demonstrações Financeiras:

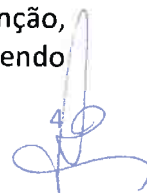
As demonstrações financeiras foram regularmente apresentadas aos órgãos colegiados e sistematicamente acompanhadas pela Auditoria Interna, Auditoria Independente, Controladoria Interna e pelo Comitê de Auditoria por meio de relatórios trimestrais, semestral e anual da Auditoria Independente.

Os gestores da Terracap são responsáveis pela adoção de todos os procedimentos que garantam a qualidade, a segurança e a integridade das informações que comporão as demonstrações contábeis, inclusive a geração e emissão de relatórios.

Os mesmos gestores devem garantir a efetividade dos controles internos, da gestão de riscos, da aplicação das políticas e procedimentos internos, assim como da conformidade das operações com as normas legais e regulamentares.

Verificou-se que as práticas contábeis utilizadas pela Companhia na elaboração das demonstrações estão de acordo com as normas adotadas atualmente no Brasil, conforme parecer dos auditores independentes.

Durante o exercício foram apontadas várias recomendações e providências pela auditoria interna e independente e pelos órgãos de controles que mereceram atenção, providências, ajustes e explicações por parte da Administração e vem sendo



acompanhadas sistematicamente pela AUDIT, COINT e por este COAUD com vistas aos aperfeiçoamentos e fortalecimento dos controles internos da Empresa.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da TERRACAP em 31 de dezembro de 2020, que compreende: Relatório da Administração, Balanços Patrimoniais, Demonstrações de Resultados, Demonstrações de Resultados Abrangente, Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstrações dos Fluxos de Caixa, Demonstrações do Valor Adicionado e Notas Explicativas da Administração. Essas Demonstrações Contábeis foram auditadas pela Empresa BDO RCS Auditores Independentes SS, que emitiu avaliação de regularidade, **com ressalva** (57900907), conforme detalhado no próximo item da Auditoria Independente e que foram referenciadas nas notas explicativas da Administração.

O trabalho de avaliação e acompanhamento do Comitê, em relação as demonstrações contábeis e financeira, teve o apoio e participação ativa da COINT, AUDIT e Auditoria Independente e Coordenação de Contabilidade.

Conclusão: Manifestamos nossa concordância sobre a regularidade das demonstrações financeiras e contábeis, a exceção das ressalvas expressas no relatório (57900907) e parecer da auditoria independente e nas notas explicativas mencionadas.

3.2) Auditoria Independente:

Em 2020, o trabalho da auditoria independente foi acompanhado pelo COAUD, através de reuniões e exame dos relatórios, trimestrais, semestral e anual, contou com a revisão e fiscalização da Auditoria Interna - AUDIT e foi realizado com independência e qualidade, não tendo sido identificado divergência com a administração de TERRACAP.

Não se observou situações nas quais existem divergências significativas entre a Administração, os Auditores Independentes e o Comitê de Auditoria - COAUD em relação às demonstrações financeiras da TERRACAP.

Não foram encontradas evidências que pudessem comprometer a independência e efetividade da atuação da empresa BDO RCS Auditores Independentes, tendo sido cumprido os cronogramas de realização dos trabalhos, conforme previsto em contrato.

O trabalho da auditoria independente vem sendo sistematicamente acompanhado pela Auditoria Interna – AUDIT. A AUDIT realiza o monitoramento das recomendações, com a fiscalização e acompanhamento do Comitê de Auditoria.



Cabe destacar que o **Relatório dos Auditores Independentes** sobre as Demonstrações Financeiras e Contábeis da TERRACAP apresentou a seguinte avaliação, com ressalva (57900907), a saber:

“Opinião com ressalva:

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap (“Terracap” ou “Controladora”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.”

“Base para opinião com ressalva

Limitação de escopo - Desapropriações a recuperar e outros saldos mantidos aos acionistas”.

“Conforme descrito na Nota Explicativa nº 14, a Terracap tem registrado em seus ativos o valor de R\$ 249.978 mil referente a desapropriações a receber por parte de seu acionista majoritário (Governo do Distrito Federal – GDF), por valores pagos a terceiros. Adicionalmente, conforme descrito na Nota Explicativa nº 29, a Terracap discute junto ao seu outro acionista minoritário (União), saldos de aportes ainda não realizados, representados por três fazendas que deveriam ter sido integralizadas em favor da Terracap, cujo a resolução segue indefinida. Por fim, conforme descritos nas Notas Explicativas de nº 23 e 29 (a), até 31 de dezembro de 2020, a Terracap mantém saldos em aberto de dividendos a pagar, desde o exercício de 2014, não corrigidos monetariamente, no montante de R\$ 396.720 mil, de forma

não proporcional entre os acionistas, uma vez que parcela desse montante não foi paga à União. Até esse momento, a Administração não apresentou um plano estruturado quanto ao formato e temporalidade de liquidação financeira desses ativos e passivos registrados pela Terracap.

Não obstante o fato dessas indefinições envolverem seus dois únicos acionistas e, portanto, sua resolução poderá levar em consideração os potenciais impactos na Terracap, a incerteza gerada pela não resolução desses temas, potencialmente, distorce os registros contábeis da Terracap.

Com isso, não nos foi possível concluir sobre a necessidade de se registrar ou não potenciais ajustes sobre os referidos ativos e passivos mantidos junto aos seus acionistas, na data-base de 31 de dezembro de 2020.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Terracap, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva."

Em seguida houve aprovação da Diretoria Colegiada, Processo SEI Nº 00111-00002107/2021-72 (57790972), que assim se manifestou:

"A Diretoria Colegiada aprovou o Balanço Patrimonial, a Demonstração do Resultado do Exercício, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração do Resultado abrangente, a Demonstração do Fluxo de Caixa e Notas Explicativas, encerrados em 31/12/2020, por representarem a posição patrimonial e financeira da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, naquela data, considerando que as Demonstrações Financeiras foram elaboradas em conformidade com os critérios estabelecidos na Lei n.º 6.404/76 (Lei das Sociedades Anônimas), na Lei 11.638/07, na Lei 11.941/09, na Lei 13.303/16, nas Normas Brasileiras de Contabilidade pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e outras normas, quando aplicáveis à TERRACAP".

Determinou, também, que, sob a supervisão da Auditoria Interna e a Controladoria Interna da TERRACAP continue acompanhando, pontualmente, o cumprimento das medidas administrativas apontadas pela BDO RCS Auditores Independentes SS, inclusive

quanto a “Desapropriações a recuperar e outros saldos mandos aos acionistas”, objeto da ressalva sugerida.”

Conclusão: Concluímos que a elaboração das demonstrações financeiras estão livres de distorções relevantes, exceto em relação as ressalvas e os pontos de ênfase destacados pela Auditoria Independente em seu parecer (57900907), devendo compor juntamente com o Relatório de Atividades e demais peças de instrução, o processo de prestação de contas de 2020, da TERRACAP, que será apresentada ao CONAD para aprovação.

3.3) Auditoria Interna:

A Auditoria Interna é vinculada diretamente ao Conselho de Administração, que aprova e acompanha, com o assessoramento do COAUD, a execução do Plano Anual de Atividades da Auditoria Interna. Na realização de seus trabalhos, os auditores internos avaliam com independência a efetividade dos controles internos, da governança e do gerenciamento de riscos na condução dos processos internos pelos gestores da TERRACAP, além de acompanhar e fiscalizar os trabalhos da BDO RCS Auditores Independentes, empresa de auditoria independente, responsável por avaliar a qualidade e a efetividade dos controles internos para o processo de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e contábeis, bem como atestar a sua adequação nas demonstrações financeiras, patrimonial e contábeis da TERRACAP, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Os trabalhos da Auditoria Interna em 2020, foi acompanhado, analisado e aprovado pelo COAUD, conforme previsto no PAINT/2020 e sua execução está demonstrada no RAINT/2020 - Relatório Anual da Auditoria Interna, Processo SEI Nº 00111-00008731/2020-43 (52950410). As ações realizadas estão em conformidade com o PAINT/2020 - Plano Anual de Auditoria Interna aprovado, e abrange ações de auditorias na avaliação dos controles primários e dos pagamentos do imposto predial e territorial urbano – IPTU; auditoria de conformidade sobre a observância dos critérios legais e procedimentais utilizados na composição da provisão PCDL, conforme previsto na Resolução Bacen nº 2.682/2019 e Decisão Diret nº 626/2019; Auditoria no Contingenciamento das Ações Judiciais até ações de avaliação na implementação do programa de integridade (Carta Anual de Políticas Públicas e Carta Anual de Governança), contribuindo dessa forma para melhor adequação à lei 13.303/2016. Houve também o monitoramento sistemático das recomendações de auditorias realizadas pelos Órgãos de Controle (TCDF e CGDF) e da Auditoria Independente na TERRACAP.

O COAUD considera muito importante essas ações de auditoria interna e de monitoramento das providências junto aos gestores da empresa, como forma de contribuir na melhoria da gestão e dos controles internos. O COAUD analisou também e recomendou aprovação ao CONAD do PAINT/2021 - Plano Anual de Auditoria Interna constante do Processo SEI Nº 00111-00008730/2020-07, conforme Parecer SEI-GDF nº 2/2021 - TERRACAP/CONAD/COAUD (56779789).

3.4) Controle da Gestão: Controladoria Interna, Compliance, Gerenciamento de Riscos, Integridade e outras atividades:

3.4.1) Atividades da Controladoria no aperfeiçoamento dos Controles Internos:

Em 2020 a Controladoria Interna – COINT conduziu e orientou diversas áreas da Companhia quanto aos principais mecanismos e procedimentos a serem implementados para o desenvolvimento e a consolidação de arcabouço normativo e legal, no quesito governança corporativa, sobretudo no que concerne àqueles determinados pela Lei nº 13.303/2016.

Sob esta temática, registra-se que a Alta Administração da TERRACAP vem desempenhando um papel fundamental no fomento à adoção de rotinas e atividades que promovam melhorias e resultados práticos nos processos de trabalho de Controle da Gestão da Empresa.

Uma das iniciativas neste sentido, foi a remodelagem da estrutura organizacional da Empresa, bem como de seus normativos internos. Nesse espectro, ocorreram alterações no Estatuto Social da Companhia, dentre elas a implementação da avaliação anual de dirigentes, e o limite de gastos com publicidade e patrocínio, bem como inúmeros ajustes nas competências e regras de governança, para melhor adequação à Lei nº 13.303/2016.

Houve o aprimoramento do Regulamento Interno de Licitação e Contratos da Terracap - RILC, aprovada pela Resolução nº 267/2020, do CONAD.

Além disso, houve a atualização do Código de Conduta e Integridade, com a inclusão de mecanismos de proteção dos denunciantes, dentre outros ajustes para fins de aprimoramento da norma e do Programa de Integridade.

Cabe ressaltar, ainda, a elaboração da Norma de Compliance, que estabeleceu as diretrizes básicas de Compliance na Terracap, para o cumprimento e execução por todos os colaboradores e parceiros, promovendo um ambiente aderente às leis, regulamentos e normas internas e externas.



9

Outrossim, a Controladoria, por meio da Divisão de Compliance, propôs a regulamentação, no âmbito da TERRACAP, dos prazos internos das etapas procedimentais das Licitações (nas modalidades Presencial e Pregão Eletrônico) e contratação direta por meio de Dispensa ou Inexigibilidade, no intuito de subsidiar a etapa de planejamento nos processos de contratação, auxiliar nas tomadas de decisão e definir tarefas claras e prazos céleres às unidades orgânicas envolvidas nos processos elencados. Nesse sentido, foram elaborados 03 (três) cronogramas dos processos de contratação (licitação presencial, pregão eletrônico, dispensa e inexigibilidade) que, após aprovação pela Diretoria Colegiada, foram divulgados no âmbito da companhia.

Impende também destacar que a Controladoria Interna emitiu circulares e orientações para todos os setores da Terracap, com vistas ao cumprimento da Lei nº 6.308/2019, que estabelece a *“obrigatoriedade de implementação do Programa de Integridade em todas as pessoas jurídicas que celebrem contrato, consórcio, convênio, concessão, parceria público-privada e qualquer outro instrumento ou forma de avença similar, inclusive decorrente de contratação direta ou emergencial, pregão eletrônico e dispensa ou inexigibilidade de licitação, com a administração pública direta ou indireta do DF, em todas as esferas de poder, com valor global igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões) de reais”*.

Importante consignar que as alterações tratadas acima, tais como reforma do Estatuto e do Código de Conduta e Integridade, a regulamentação dos prazos internos das etapas procedimentais das licitações e da avaliação da Administração, bem como a implementação de um controle de gastos com publicidade, com vistas ao aperfeiçoamento dos controles internos e de gestão da Terracap.

O COAUD acompanhou e analisou em 2020, as propostas de melhoria dos controles internos apresentados pela Controladoria Interna - COINT, responsável pela coordenação dos controles da gestão, especialmente nas áreas das providências administrativas necessárias ao atendimento das demandas relacionadas aos órgãos de controle, bem como das ações relacionadas à Gestão de Riscos, Governança, Compliance, Segurança Institucional, Corregedoria e Processo Administrativo Disciplinar.

Os mecanismos de controle da gestão são parte integrante da governança, desempenhando trabalhos de acompanhamento dos resultados planejados, busca de soluções para melhoria do desempenho, tanto, dos programas, projetos e atividades, quanto da estrutura organizacional, bem como na conformidade dos processos fundamentado sempre em evidências.



Além disso, o controle da gestão compreende processos estruturados para mitigar os possíveis riscos com vistas ao alcance dos objetivos institucionais e para garantir a execução ordenada, ética, legal, econômica, eficiente e eficaz das atividades, conforme demonstrado nos resultados do processo de Prestação de Contas da TERRACAP de 2020.

Com relação ao controle interno, da TERRACAP está estruturado em três níveis, sendo o primeiro nível a cargo dos próprios gestores, o segundo a cargo da Controladoria com os trabalhos de Compliance, Gerenciamento de Riscos e Ações de Integridade, além dos procedimentos de acompanhamento orçamentário, financeiro, patrimonial, contábil e de monitoramento da execução dos programas, projetos e atividades planejadas, a cargo da Coordenação de Planejamento, Diretoria de Administrativa e Financeira e Diretoria Colegiada. O terceiro nível está a cargo da auditoria interna e dos órgãos colegiados e Comitês de Assessoramento, responsável pela avaliação das ações e da gestão, atuando de forma preventiva e corretiva.

Todos esses instrumentos têm como objetivo comum o aperfeiçoamento e a modernização da gestão, com vistas a garantir os resultados pretendidos.

O principal desafio permanente é sempre a sincronização e a integração dos diversos instrumentos de trabalho de controles internos, atuando de forma tempestiva e preventiva. As ações são orientadas ao fortalecimento da cultura de governança, aperfeiçoamento do controle interno, transparência e integridade.

A seguir foram objeto de exames e avaliações do COAUD, as seguintes áreas de atuação da COINT:

3.4.2) Compliance:

Em 2020, o COAUD analisou os relatórios de evolução dos trabalhos do Compliance e pôde constatar a realizações de várias ações com vistas ao aperfeiçoamento dos controles internos da TERRACAP, especialmente nas área de licitações e contratos, convênios, prestações de contas, sistematização dos cálculos e pagamentos judiciais, prestação de contas anual da Terracap, admissibilidade da documentos de membros indicados para ocupação dos cargos da Alta administração, análise prévia das propostas de confecção de normas ou alteração das já existentes e etc, amparados nos autos do Processo SEI nº 00111-00014518/2017-75.

As recomendações exaradas pela DICOP abordaram apontamentos que visaram a mitigação das irregularidades constatadas, tendo como finalidade a melhoria da conformidade processual.



O nível de maturação da conformidade na Companhia encontra-se em processo de aprimoramento e avanços. Neste sentido, a DICOP recomendou a implantação de ações essenciais para a institucionalização da cultura de conformidade nos próximos exercícios, tais como: implantação de programa permanente da cultura de Compliance; elaboração de roteiros de verificação de conformidade de assuntos estratégicos; expansão da atuação do setor com foco preventivo; aumento de mecanismos para a prevenção à corrupção e à fraude.

O COAUD considera importante a continuidade desse trabalho.

3.4.3) Gerenciamento de Riscos:

Em 2020, o COAUD acompanhou e analisou os trabalhos de Gerenciamento de Riscos da TERRACAP, através de reuniões e análise de relatórios trimestrais, conforme Processo SEI Nº 00111-00002908/2020-06. A Divisão de Gestão de Riscos DIGER, apresentou relatórios trimestrais abordando a evolução dos trabalhos com destaque para as matrizes de riscos do “Jurídico” e “Ambiental” que foram trabalhadas como pilotos na metodologia aplicada. Nesse trabalho de acompanhamento e avaliação da execução dos planos de respostas alguns benefícios advindos desse trabalho merecem ser destacados, pois tem potencial de contribuir para mitigar os riscos e melhoria dos controles internos da gestão, tais como: **a) Do Risco Jurídico cabe destacar as seguintes ações:** a.1) Apresentação de diagnóstico dos últimos 5 anos dos valores despendidos pela Companhia com ações de rescisão em que as causas/fatores de risco são imóveis sem infraestrutura comercializados - 0111-00003246/2020-83; a.2) Edição de Instrução de Serviço para controle de prazo dos processos dentro do Sistema HOPE (Instrução de Serviço nº 01/2020) - 00111-00009532/2018-38; a.3) Propostas de revisão de cláusulas contratuais nos Editais de Venda de Imóveis - 00111-00005705/2020-63; a.4) Inclusão das publicações do PJE via HOPE para melhorar o controle do envio e dos responsáveis pelo cumprimento do prazo; a.5) Instrução de Serviço nº 01/2019 – regras de redistribuição de acervo em caso de afastamentos e substituições; Redução da carga de processos da chefia das unidades para melhorar a gestão das unidades, estudo de teses, controle dos processos; e a.6) Indicação de empregado para substituição em casos de afastamentos na SEACO, considerando ser uma área sensível da Diretoria; **b) Das ações de mitigação do Risco Ambiental cabe destacar as seguintes ações:** b.1) Formulário de Viabilidade Prévia para novos empreendimentos envolvendo as unidades da DITEC, Processo Nº 00111-00002276/2020-72; b.2) Norma interna para fluxo e tramitação dos autos de infração; e b.3) Análise dos custos das condicionantes nos projetos estratégicos.

Outras atividades estão em andamento conforme previsto no Plano Anual de Gerenciamento de Riscos para 2021, consignado no Processo SEI Nº 00111-00012514/2019-14, compreendendo os objetivos, os princípios, as diretrizes e as responsabilidades no processo de gestão de riscos no âmbito da Empresa para o exercício de 2021. Nas ações programadas para 2021, estão previstas: a revisão da metodologia de gestão de riscos; a matriz de riscos de integridade; implementação dos planos de respostas dos trabalhos em andamento; roteiro de verificação de riscos das licitações; capacitação de mais empregados da Terracap em parceria com a Controladoria Geral do Distrito Federal – CGDF e implementação dos planos de resposta aos riscos corporativos.

O COAUD recomendou ainda, a necessidade de continuidade desse trabalho para todas as áreas da empresa, com inclusão para as áreas informática, financeiro, pessoal e contábil da DIRAF, tendo em vista as possibilidades de melhorias nos controles interno e integração dessas com as diversas áreas da empresa.

3.4.4) Correição, Integridade e Ética:

3.4.4.1) Programa de Integridade da TERRACAP:

Teve início no exercício de 2019. A sua implementação de forma integral, compreenderá um período de quatro anos, o qual consistirá em um conjunto de medidas com o objetivo de prevenir, detectar e remediar a ocorrência de fraude e corrupção, pensadas e praticadas de forma sistêmica, com aprovação da Alta Administração da Empresa, sob responsabilidade da Controladoria Interna - COINT e coordenação do Comitê de Integridade e Governança - CIGOV.

O Comitê de Integridade e Governança – CIGOV foi criado por meio da Portaria nº 079/2019 – PRESI, considerando o contido no Decreto nº 39.736/2019, que dispõe sobre a Política de Governança Pública e Compliance. Em que pese este instrumento legal seja aplicado no âmbito da Administração Direta, Autárquica e Fundacional do Poder Executivo do Distrito Federal, em seu art. 25 autoriza as Empresas estatais a adotarem os princípios e diretrizes de Governança estabelecidos no Decreto, respeitadas suas atribuições legais e estatutárias. Deve-se considerar, ainda, a edição da Lei nº 13.303/2016 que, dentre outras inovações no âmbito da gestão pública.

O Comitê de Integridade e Governança – CIGOV visa aumentar o comprometimento e apoio permanente da Alta Administração; realizar a identificação, análise, avaliação e tratamento de riscos de integridade; fomentar a realização de treinamentos e eventos que disseminem, incentivem e reconheçam boas práticas na gestão pública e monitorar, de forma contínua, o programa de integridade por meio de indicadores.



13

O Programa de Integridade da TERRACAP, alinhado aos princípios, às diretrizes da Política Corporativa Anticorrupção e aos princípios da Política de Controles Internos e Compliance, consolida o conjunto de políticas, mecanismos, procedimentos e ações conduzidas por diversas unidades da estrutura organizacional da Empresa, em consonância com suas respectivas atribuições.

O COAUD analisou o Relatório da COINT, onde constam várias ações executadas no âmbito do Programa de Integridade da TERRACAP, durante o exercício de 2020. Todas são importantes e visam estruturar e sistematizar os processos de trabalho.

3.4.4.2) Corregedoria:

Ao final do ano de 2019, foi instituído pelo Conselho de Administração – CONAD a alteração do nome e da subordinação da Corregedoria. Dessa forma deixou de ser uma Divisão e passou a ser a Corregedoria – CORED. Desta alteração, resultou a ampliação das atribuições da Corregedoria, conforme dispõe o artigo 8º do Regimento Interno da Terracap datado de abril de 2020, in verbis:

Art. 8º À Corregedoria - CORED, unidade orgânica diretamente subordinada ao Conselho de Administração, compete: I- instaurar e conduzir investigações preliminares, inspeções, sindicâncias, processos administrativos disciplinares e demais procedimentos de correção no âmbito da Empresa; II- acompanhar e controlar o andamento dos procedimentos de correção e o cumprimento de medidas disciplinares recomendadas; III- analisar e propor julgamento de sindicâncias e processos administrativos, observada a competência do julgamento; IV- conduzir os processos de tomada de contas especiais; V- propor, coordenar e controlar o planejamento anual de trabalho de sua unidade; e VI- realizar outras tarefas que sejam demandadas pelo CONAD no exercício de sua competência institucional.

Das Demandas na Corregedoria - CORED, estão em análise para apuração, acompanhamento ou para execução de relatórios as seguintes demandas:

- a) Análise preliminar em andamento;
- b) TCE em andamento;
- c) PAD/Sindicância em andamento;
- d) Demandas da AUDIT requeridas por Auditoria Externa.

A Corregedoria vem executando normalmente seus trabalhos. Em recente decisão do CONAD ela voltou a estar vinculada a Controladoria Interna – COINT.

Na opinião do COAUD, trata-se de uma decisão acertada pois dará mais executoriedade nas ações de controle, através das ações de correição.

3.4.4.3) Comissão de Ética:

A Comissão de Ética da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP foi constituída com base no Decreto nº 37.297 de 29/04/2016, que aprovou o Código de Conduta da Alta Administração, o Código de Ética dos Servidores e Empregados Públicos Cíveis do Poder Executivo, no âmbito da Administração Pública Direta e Indireta do Distrito Federal, e institui as Comissões de Ética do Poder Executivo do Distrito Federal, encarregada de orientar e aconselhar sobre ética funcional do servidor e empregado público, no tratamento com as pessoas e com o patrimônio público estadual competindo-lhe conhecer concretamente de atos susceptíveis de censura ética, além de promover atividades de educação para a ética no âmbito da Instituição.

Comissão de ética mantém canal aberto com todos os interessados, no intuito de orientar a conduta esperada do corpo funcional.

Qualquer interessado pode contribuir com comentários e sugestões que possam aperfeiçoar o trabalho da Comissão de Ética da Terracap.

Para manifestar representação, denúncia ou qualquer outra demanda à Comissão de Ética da TERRACAP (que pode, inclusive, ser feita anonimamente), o colaborador ou cidadão pode realizar o registro via Sistema Eletrônico de Informação – SEI – Unidade: TERRACAP/PRESI/COET

O COAUD considera importante o trabalho preventivo e corretivo da Comissão de Ética para dar consequências as denúncias recebidas via canal de denúncias e recomenda que a Comissão elabore relatórios trimestrais de seus trabalhos demonstrando os benefícios e impactos de seus trabalhos.

3.4.5) Outras Atividades da COINT:

3.4.5.1) Atendimento às demandas do Conselho Fiscal:

O Conselho Fiscal - CONFI, órgão de controle colegiado, no exercício de suas atribuições estatutárias têm apresentado diversos apontamentos no que se refere a determinadas ações, procedimentos, relatórios e instrumentos de gestão utilizados por algumas áreas da empresa.

Sobre este aspecto, o CONFI elaborou no exercício de 2020, planilha contendo um total de 80 apontamentos, envolvendo questionamentos sobre diversos assuntos. A partir



15

disso, a COINT desenvolveu planos de providências resultantes de compilação de todos os questionamentos existentes, e envia para todas as áreas responsáveis por prestar esclarecimentos, para que estas possam proferir manifestação e/ou promover a adoção de providências decorrentes dos apontamentos registrados pelo Conselho.

Ao final de 2020, é possível constatar que os questionamentos foram devidamente respondidos, somente aguardando a avaliação do Conselho Fiscal, conforme se depreende dos autos do Processo SEI Nº 00111-00009410/2019-22.

COAUD acompanhou os esclarecimentos e informações prestados aquele conselho, ao longo de 2020, considerando adequadas os esclarecimentos apresentados.

3.4.5.2) Atendimento às demandas do TCDF e MPF:

No exercício de 2020 foram recebidas 279 (duzentos e setenta e nove) diligências oriundas de diversos órgãos de controle solicitando informações, esclarecimentos, documentos e/ou processos a esta Companhia, com prazo para atendimento, conforme tabela a seguir:

Trimestre	Quantidade de diligências (A)	de	Quantidade de diligências concluídas no prazo (B)	% (B/A*100)
Janeiro a março	80		68	85%
Abril a junho	52		42	81%
Julho a setembro	66		54	82%
Outubro a novembro	81		60	74%
Total	279		224	80%

Registra-se no relatório da COINT, que todas as diligências recebidas foram atendidas, não ocorrendo reiteração por descumprimento das solicitações ali contidas.

16

O COAUD acompanha esses atendimentos e considera importante esse monitoramento, que além de atender as demandas recebidas dos órgãos de controle, a sua correção ajuda na melhoria e consistência dos controles internos.

3.4.5.3) Exame de conformidade da Prestação de Contas Anual de 2020, da TERRACAP:

a) Da instrução do Processo:

Nos termos do artigo 31, inciso IV, do Regimento Interno da TERRACAP, compete à Gerência de Contabilidade - GECOT, unidade orgânica diretamente subordinada à Diretoria de Administração e Finanças - DIRAF, elaborar o Processo de Prestação de Contas Anual, com as informações contábeis e demais documentos necessários, no prazo estabelecido.

Em relação à organização da Prestação de Contas, haja vista os documentos que compõe o processo SEI nº 00111-00001871/2021-71, foi feita a análise de conformidade processual em atenção ao artigo 5º da Instrução Normativa/TCDF nº 02/2020, com elaboração própria com base na IN nº 02/2020 - TERRACAP.

b) Da conformidade do Processo:

A elaboração da Prestação de Contas 2020 foi realizada com base na IN nº 02/2020 – TERRACAP, tendo recebido a conformidade do processo pela Controladoria Interna (57931055), pela Auditoria Interna (57924131) e pela Auditoria Independente (57900907).

Dessa forma, haja vista a documentação acostada aos autos, o processo do ponto de vista da sua instrução, segue para análise e deliberação dos órgãos colegiados da TERRACAP para aprovação.

c) Da Conclusão e Recomendações do COAUD sobre a Prestação de Contas de 2020, da TERRACAP:

Da Conclusão:

Diante dos fatos apresentados, O COAUD se manifesta pela adequação e conformidade da prestação de contas com proposta de encaminhamento, apreciação e aprovação pelo CONAD – Conselho de Administração. As conclusões do COAUD foram com base na documentação e nos trabalhos desenvolvidos ao longo do exercício de 2020 e nos pareceres acostados aos autos do processo de prestação de contas de 2020, da



TERRACAP, tanto, pela auditoria independente que atestou a regularidade, com ressalvas dos demonstrativos financeiros e contábeis da Terracap em 31/12/2020 (57900907), quanto, da adequação, regularidade e conformidade da prestação de contas de 2020, pela auditoria interna e pela controladoria interna.

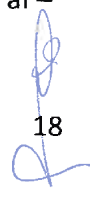
Das Recomendações:

Com base nos exames realizados pelo COAUD, recomenda:

- a. necessidade de continuidade dos trabalhos de aprimoramentos dos controles internos da gestão, em especial gestão de riscos corporativos e de integridades e das áreas da DIRAF - financeiro, contabilidade, recursos humanos e informática;
- b. aprimoramento dos trabalhos de avaliação e controles dos resultados e de seu planejamento;
- c. no aperfeiçoamento dos trabalhos de Compliance e na melhoria e aperfeiçoamento dos controles internos da gestão;
- d. na melhoria e atualização dos sistemas de informação, com vistas a produção de informações gerenciais, bem como sua integração e conformidade;
- e. no aperfeiçoamento dos controles primários da gestão;
- f. implementação e correção dos pontos de atenção ainda pendentes apontados pelos órgãos de controle interno e externo, auditoria independente e órgãos colegiados;
- g. na implementação efetiva de Sistema de ERP ou Sistema alternativo integrando e sistematizando a gestão orçamentária, financeira, recursos humanos e contabilidade e na atualização sistemática das provisões, em especial, a de Perdas Judiciais e de Devedores Duvidosos, bem como dos Depósitos Judiciais.

3.5) Transparência, Canal de Denúncia e Ouvidoria:

Em 2020, o COAUD acompanhou e examinou os relatórios trimestrais de atividades da Ouvidoria que compreende as ações de transparência ativa e passiva; serviço de informações ao cidadão e atendimentos a clientes; o acompanhamento das denúncias e atendimento pelas áreas da empresa e outros trabalhos de ouvidoria. Os relatórios trimestrais apresentam a evolução trimestral das manifestações e suas classificações, os dados das pesquisas de satisfação e indicadores de desempenho, além de informações referentes às transparências ativa e passiva e sobre o serviço de informação ao cidadão. Vale destacar que pelo 5º ano consecutivo, a Controladoria-Geral do Distrito Federal –



18

CGDF, responsável por acompanhar e fiscalizar o nível de transparência dos órgãos e entidades do Executivo, premiou a Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP por cumprir a lei distrital de acesso à informação e alcançar 100% do Índice de Transparência Ativa. O COAUD considerou atendido o plano de trabalho da Ouvidoria. Destaca a importância desse trabalho de transparência e gestão participativa, através dos canais de denúncias e serviços de ouvidoria. Pelos relatórios constatamos o incremento do atendimento aos cidadãos e clientes da TERRACAP de forma “on-line” ou “a distância” o que tem contribuído para agilizar e simplificar o atendimento. Cabe registrar, ainda, a resolução satisfatória das denúncias recebidas pelas áreas competentes da TERRACAP, principalmente a Comissão de Ética e a Corregedoria e que nenhuma denúncia foi destinada e endereçada a este comitê.

4. Conclusão

Considerando que o Comitê de Auditoria é um órgão estatutário de assessoramento que se reporta diretamente ao Conselho de Administração - CONAD da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP exercendo supervisão, tendo como atribuições principais revisar, previamente à publicação, o conjunto das demonstrações contábeis, zelar pelo cumprimento de exigências legais e regulamentares, avaliar a efetividade do sistema de controles internos, das auditorias interna e independente.

Considerando que os gestores da empresa são responsáveis pela adoção de todos os procedimentos que garantam à qualidade, a segurança e a integridade das informações que comporão as demonstrações financeira e contábeis e da prestação de contas de 2020, da Terracap, inclusive a geração e emissão de relatórios. Os mesmos gestores devem garantir a efetividade dos controles internos, da gestão de riscos, da aplicação das políticas e procedimentos internos, assim como da conformidade das operações com as normas legais e regulamentares.

Considerando que durante o exercício de 2020, não houve denúncias endereçadas ao Comitê de Auditoria, onde disponibiliza canal para recepção de informações acerca de eventual descumprimento de regulamentos, códigos internos e de dispositivos legais Lei 13.303/2016 no art. 24, § 2º e normativos aplicáveis à Companhia no endereço: "<https://www.terracap.df.gov.br/index.php/ouvidoria-geral/canais-de-denuncias>".

Considerando as conclusões dos trabalhos da Auditoria Independentes que manifestou pela regularidade, com ressalvas, sobre as demonstrações financeiras e contábeis e das respectivas notas explicativas, em 31 de dezembro de 2020.



19

Considerando a independência e a qualidade dos trabalhos da auditoria independente.

Considerando que a Empresa BDO RCS Auditores Independentes é responsável por avaliar a qualidade e a efetividade dos controles internos relevantes do processo de elaboração das demonstrações financeiras contábeis, atestou a sua adequação com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Considerando o **Relatório dos Auditores Independentes** sobre as Demonstrações Financeiras e Contábeis da TERRACAP, que apresentou a seguinte avaliação, com ressalva (57900907), a saber:

“Opinião com ressalva:

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap (“Terracap” ou “Controladora”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

*Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, **as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes**, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.”*

“Base para opinião com ressalva

Limitação de escopo - Desapropriações a recuperar e outros saldos mantidos aos acionistas”.

“Conforme descrito na Nota Explicativa nº 14, a Terracap tem registrado em seus ativos o valor de R\$ 249.978 mil referente a desapropriações a receber por parte de seu acionista majoritário (Governo do Distrito Federal – GDF), por valores pagos a terceiros. Adicionalmente, conforme descrito na Nota Explicativa nº 29, a Terracap discute junto ao seu outro acionista minoritário (União), saldos de aportes ainda não realizados, representados por três

fazendas que deveriam ter sido integralizadas em favor da Terracap, cujo a resolução segue indefinida. Por fim, conforme descritos nas Notas Explicativas de nº 23 e 29 (a), até 31 de dezembro de 2020, a Terracap mantém saldos em aberto de dividendos a pagar, desde o exercício de 2014, não corrigidos monetariamente, no montante de R\$ 396.720 mil, de forma não proporcional entre os acionistas, uma vez que parcela desse montante não foi paga à União. Até esse momento, a Administração não apresentou um plano estruturado quanto ao formato e temporalidade de liquidação financeira desses ativos e passivos registrados pela Terracap.

Não obstante o fato dessas indefinições envolverem seus dois únicos acionistas e, portanto, sua resolução poderá levar em consideração os potenciais impactos na Terracap, a incerteza gerada pela não resolução desses temas, potencialmente, distorce os registros contábeis da Terracap.

Com isso, não nos foi possível concluir sobre a necessidade de se registrar ou não potenciais ajustes sobre os referidos ativos e passivos mantidos junto aos seus acionistas, na data-base de 31 de dezembro de 2020.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Terracap, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva."

Considerando que houve aprovação da Diretoria Colegiada, Processo SEI Nº 00111-00002107/2021-72 (57790972), que assim se manifestou:

"A Diretoria Colegiada aprovou o Balanço Patrimonial, a Demonstração do Resultado do Exercício, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração do Resultado abrangente, a Demonstração do Fluxo de Caixa e Notas Explicativas, encerrados em 31/12/2020, por representarem a posição patrimonial e financeira da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, naquela data, considerando que as Demonstrações Financeiras foram elaboradas em conformidade com os critérios estabelecidos na Lei n.º 6.404/76 (Lei das Sociedades Anônimas), na Lei 11.638/07, na Lei 11.941/09, na Lei 13.303/16, nas Normas Brasileiras de

Contabilidade pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e outras normas, quando aplicáveis à TERRACAP”.

Tendo em vista que o Comitê acompanhou as atividades da Auditoria Interna, analisou relatórios trimestrais e opinou sobre a execução de suas atividades previstas e realizadas no período. Da mesma forma, acompanhou os trabalhos da Auditoria Independentes, e ambos se mostraram adequados e não foram identificadas ocorrências que pudessem comprometer a sua objetividade e independência, ainda, as demonstrações contábeis da Companhia e as respectivas notas explicativas, foram atestadas pelos trabalhos de auditoria externa pela regularidade, com ressalvas, “Limitação de escopo”, conforme Parecer Auditoria BDO (57900907), datado de março de 2021.

O Comitê de Auditoria, ponderadas devidamente as limitações inerentes ao alcance de sua atuação e responsabilidades, confirmou que a apresentação da prestação de contas do exercício de 2020, da TERRACAP, foram elaboradas em observância os procedimentos legais e regulamentares e está devidamente auditada pela Auditoria Independente, conforme consta do processo. Não identificamos nenhum impedimento à sua apreciação e aprovação pelo CONAD – Conselho de Administração, com posterior encaminhamentos à Presidência e em seguida aos Órgãos de Controles Externos para exame e julgamento.

Brasília/DF, 16 março de 2021.



Valdir Agapito Teixeira

Membro Representante do Acionista Distrito Federal



Elbio Estrêla

Membro Representante do Acionista Distrito Federal