



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
Auditoria Interna

Relatório de Auditoria n.º 2/2021 - TERRACAP/CONAD/AUDIT

Brasília-DF, 15 de março de 2021.

RELATÓRIO – ANÁLISE DA PRESTAÇÃO DE CONTAS
EXERCÍCIO - 2020
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP
AUDITORIA INTERNA

O presente relatório objetiva desenvolver e consolidar informações para subsidiar a avaliação da Prestação de Contas Anual de 2020. Nesse sentido, o presente documento é parte integrante da Prestação de Contas Anual - PCA do exercício de 2020, objeto do presente processo, e visa atender, no que pertence à responsabilidade desta AUDIT, o disposto na Resolução nº 296/2016 e na Instrução Normativa nº 02/2016, ambas editadas pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal – TCDF.

A análise da prestação de contas referente ao exercício de 2020 considerou a força de trabalho, o orçamento de 2020 (custeio e investimento), as diretrizes estratégicas propostas pela Direção da Terracap, os riscos associados às áreas de interesse e o histórico de problemas levantados pelos órgãos de controle, além disso, a relevância e criticidade de alguns pontos, levando em consideração o grau de eficiência dos controles internos da empresa, além dos temas abordados por essa Auditoria Interna e pela Auditoria Independente, conforme a seguir.

Auditorias Operacionais realizadas pela Auditoria Interna

O Plano Anual de Auditoria Interna - PAINT 2020 previu a realização de auditorias internas operacionais, todas com criticidades e relevâncias altas para a empresa, no período compreendido de maio a dezembro de 2020.

Os assuntos abordados foram:

- Processo nº 00111-00003132/2020-33 - Auditoria Operacional de análise dos controles primários no que se refere aos processos e procedimentos relativos ao **contingenciamento das ações judiciais**.

As principais fragilidades encontradas foram lançamentos de contingências que não guardavam relação com o exercício financeiro corrente (2020) sendo evidenciados registros de contingenciamento com a probabilidade de ocorrência nos anos de 2018 e 2019, e ainda falta de definição em norma quanto a periodicidade de revisão das contingências realizadas.

Auditoria foi concluída com recomendações finais de melhorias nas rotinas e controles internos, devidamente recepcionadas pelas áreas envolvidas no processo, passíveis de monitoramento, em especial acerca dos itens listados abaixo: i) Elaboração de fluxograma detalhado de cada etapa do processo de contingenciamento de ações judiciais; ii) Levantamento de eventuais inconsistências nos relatórios de contingenciamento de ações judiciais; iii) Revisão de normativo que regulamente competências e prazos para cada etapa do processo de contingenciamento de ações judiciais. iv) Parametrização contínua do sistema Hope, a fim de atender às diversas necessidades operacionais que porventura surgirem.

As recomendações encontram-se em monitoramento, já tendo sido aperfeiçoado o sistema de cadastramento de processos garantindo que todos os processos ativos em que a Terracap seja parte estejam registrados no sistema de controle HOPE, bem como melhoria em relação a atualização dos relatórios de contingenciamento cuja visitação passa a ser automática a cada publicação de ato judicial atendida pelo advogado da causa.

- Processo nº 00111-00003133/2020-77 – Auditoria Operacional para análise dos controles primários dos processos e procedimentos relativos aos **pagamentos do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU**, de competência da Terracap.

Foi evidenciada falta de rotina específica para tratamento do imposto. Até o ano de 2015 a Terracap era isenta do pagamento de IPTU/TLP, realizando o pagamento do referido tributo em caráter substitutivo. A alteração legislativa elevou a Terracap ao patamar de contribuinte.

Auditoria concluída com recomendações finais de melhorias nas rotinas e controles internos, passíveis de monitoramento, em especial: i) Elaboração de fluxograma formal para tratamento do tributo; ii) levantamento preciso dos imóveis passíveis de tributação; iii) Edição de normativo que regulamente competências e prazos para a avaliação e pagamento dos tributos; iv) criação de sistema próprio e específico para cadastro, controle e regularização dos imóveis passíveis de tributação.

As recomendações encontram-se em monitoramento já tendo sido observadas melhoras nos procedimentos internos tais como aperfeiçoamento do cadastro interno de imóveis, adesão ao Programa de Incentivo à Regularização Fiscal – Refis 2020, além da edição da Lei Distrital nº 6.776/2020, que concede isenção de IPTU/TLP a alguns imóveis que estão no patrimônio da Terracap.

- Processo nº 00111-00003135/2020-77 - Auditoria Operacional para análise dos controles primários dos processos e procedimentos relativos à **procedimentos para a provisão esperada para créditos de liquidação duvidosa - PECLD** da Terracap.

A principal evidência identificada neste caso foi a coleta manual dos contratos que serviriam de base para constituição da PCLD e a inexistência de sistema para validação das informações.

Auditoria concluída com recomendações finais de melhorias nas rotinas e controles internos, passíveis de monitoramento, em especial: i) Elaboração de fluxograma formal para tratamento da PECLD; ii) Edição de normativo que regulamente competências e prazos para a avaliação e controle; iii) criação de sistema próprio e específico para cadastro e controle; iv) reforço da mão de obra de modo mais abrangente no processo de recuperação de crédito.

No monitoramento já foram evidenciados o trabalho de mapeamento e padronização do Fluxo de trabalho de parametrização do tratamento da PCLD, a elaboração de norma de trabalho, bem como a utilização e sistema para obtenção dados dos contratos que servem de base para constituição da PCLD.

Todas as auditorias foram realizadas regularmente, não sendo identificada limitação de escopo ou de acesso a processos ou documentação necessária.

Assuntos abordados por Auditores Independentes a partir de junho de 2020:

De acordo com o contrato de prestação e serviços firmado, as avaliações periódicas foram realizadas trimestralmente e lançadas da seguinte forma:

- A avaliação do 1º trimestre de 2020, realizada pela empresa de auditoria independente, BDO RCS Auditores Independentes, apresentou recomendações. Os relatórios foram incluídos no processo SEI nº

00111-00004993/2020-39, direcionado às diretorias envolvidas, conforme Despacho SEI nº 44279472 elaborado em 28/07/2020, para providências e manifestações.

- A avaliação do 2º trimestre de 2020 da mesma, foi realizada pela empresa de auditoria independente, BDO RCS Auditores Independentes, apresentou recomendações. O relatório foi incluído no processo SEI nº 00111-00005299/2020-39, também direcionado às diretorias envolvidas, conforme despacho AUDIT consolidado SEI nº 44639528, para providências e manifestações.
- A avaliação do 3º trimestre de 2020, também realizadas pela empresa de auditoria independente BDO RCS Auditores Independentes, apresentaram recomendações, as quais foram encaminhadas para tratamento junto aos setores competentes com vistas ao saneamento dos apontamentos constatados, conforme processo nº 00111-00008452/2020-80 e despacho consolidado da AUDIT - SEI -50970907.

Também, foi apresentado o produto referente ao Relatório Consolidado Semestral de Controles internos, objeto do processo sei nº 00111-00007191/2020-81, onde da mesma forma foi encaminhado às áreas envolvidas para esclarecimentos acerca dos apontamentos, por meio do despacho 48287876.

A Terracap, por meio da Auditoria Interna – AUDIT, vem acompanhando sistematicamente as ações necessárias para solucionar as recomendações apontadas pela Auditoria Independente com impacto na gestão da empresa.

Quanto aos principais temas abordados, com impacto nos Demonstrativos, os pontos de atenção observados pela Auditoria Independente referente ao 1º semestre de 2020, foram os seguintes:

1 - CONTROLE INTERNO E CONTÁBIL

1.1 DESAPROPRIAÇÕES A RECEBER - *PRESI E DIJUR*

Recomendação: Foi recomendado a Companhia que efetuassem a cobrança formal, via acionista, e apresentasse formas de liquidação do crédito a receber, de uma forma que o ativo não perca a sua essência, de gerar benefícios econômicos futuros, ou, na ausência de comprovação a respeito do ativo que se faça a baixa, com a finalidade de apresentar saldos fidedignos em seu balanço.

O tema reapareceu na análise semestral, desta vez como limitação de escopo, uma vez que a Nota Explicativa nº 14, a Terracap havia registrado em seus ativos o valor de R\$ 251.968 mil referente a desapropriações a receber por parte de seu acionista majoritário (Governo do Distrito Federal – GDF), por valores pagos à terceiros. Até a data daquele relatório Semestral, a Administração não apresentou um plano estruturado de que forma e quando esse ativo será recebido pela Terracap.

Análise: Por iniciativa do Conselho Fiscal será contratada perícia técnica para avaliação desse ativo, suas características de exigibilidade e consequente registrabilidade, de sorte que a análise deste ponto continua em aberto.

1.2 CONTAS SEM MOVIMENTO - *DIRAF/GECOT*

Recomendação: Recomendou-se a Terracap a realização de estudo detalhado para verificar se as contas citadas possuem algum tipo de relevância visando a respectiva baixa.

Esse tema também fez parte do relatório semestral, como limitação de escopo, uma vez que as contas apresentavam saldo relevante (R\$101 milhões) apesar de ter sido iniciado o trabalho de conciliação das contas a Terracap não havia finalizado.

Análise: Nesse caso a GECOT informou que essas contas apresentavam, em 12/2019, um saldo de R\$ 113.044.700,55. Diversas conciliações e acertos foram feitos no decorrer do 2020. Atualmente ela apresenta um saldo de R\$ 8.187.714,93, ou seja, uma redução de 93%, razão pela qual a pendência foi considerada resolvida.

1.3 DIFERENÇA DE INVESTIMENTOS - *DIRAF/GECOT*

Recomendação: Foi Sugerido a Companhia que efetuasse um trabalho juntamente com uma de suas investidas (CAESB), para esclarecer os termos dos convênios e deliberar da melhor forma o tratamento dos valores repassados de 2007 até a presente data.

No relatório semestral foi apresentada limitação de escopo envolvendo esse tema porque, conforme descrito na Nota Explicativa nº 15, a Terracap tinha registrado em seus ativos o valor de R\$ 70.269 mil referente a participação societária na CAESB, sobre a qual possui influência significativa, uma vez que se trata de empresa pública controlada pelo Governo do Distrito Federal. Entretanto, a Terracap interrompeu, desde 2008, a atualização do referido investimento pelo método de equivalência patrimonial, tendo em vista uma discussão junto à investida, quanto ao tratamento dos serviços de implantação de rede de saneamento nos terrenos mantidos pela Terracap. Por tais motivos a auditoria independente não conseguiu avaliar a necessidade e a forma de registro do ativo.

Análise: A GECOT *procedeu ao registro da receita de equivalência patrimonial no fechamento contábil de Dez-20 no valor de R\$ 154 milhões, sendo R\$ 7 milhões registrados no resultado do exercício de 2020 e a diferença (R\$ 147 milhões) ajustada no Patrimônio Líquido, razão pela qual a pendência também foi considerada sanada.*

1.4 AUSÊNCIA DE ATUALIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS - *DIRAF*

Recomendação: Recomendou-se a Administração da Companhia que efetuasse o acompanhamento tempestivo e regular de seus investimentos, organizando, dessa forma, um cronograma para que a Terracap obtenha em um tempo razoável as informações necessárias para o cálculo de equivalência patrimonial da data base de cada reporte.

Análise: Com base na recomendação a GECOT vem atualizando os investimentos a medida em que são obtidos os documentos de suporte. A exemplo disso, o investimento na CEB foi atualizado em agosto de 2020, os demais estavam em andamento.

1.5 CONTAS SEM DOCUMENTOS SUPORTES APROPRIADOS - *DIRAF/GECOT*

Recomendação: **também foi** recomendada a efetivação tempestiva da conciliação das diversas naturezas do grupo, com objetivo de sanar dúvidas e questionamentos sobre o saldo do grupo contábil.

Análise: Já é uma rotina da GECOT promover a conciliação nas contas, contudo, algumas levam mais tempo devido a minuciosa análise e comunicação com diversas áreas, porém, devido a uma força tarefa, na conta "outros créditos de longo prazo", já foi realizada uma conciliação superior a 50% durante o exercício de 2020.

1.6 AUSÊNCIA DE CONTROLE ENTRE CONTINGÊNCIAS E DEPÓSITOS JUDICIAIS - *DIJUR E DIRAF*

Recomendação: Foi recomendado a implementação de procedimento de controle dos processos judiciais que permita a visualização dos depósitos efetuados por processos e ou garantias ou bens da Terracap oferecidas em cada demanda, e que seja passível de conciliação ou que até mesmo sirva de

suporte para os saldos contábeis. E que exista a integração entre os departamentos Financeiro, Contábil e Jurídico, a fim de dirimir possíveis dúvidas existentes nas conciliações resultando na correta classificação dos respectivos saldos na contabilidade.

A Recomendação também voltou a ser tema de limitação de escopo no relatório semestral, uma vez que não foi possível a conciliação dos depósitos judiciais, que apresentavam um montante de R\$57 milhões, com extratos bancários dessas contas.

Análise: Foi promovido grupo de trabalho conjunto entre a DIRAF e DIJUR, onde por meio de uma comissão foi realizada a conciliação até 31/12/20, com a obtenção dos extratos bancários de todas as instituições financeiras com depósitos judiciais envolvendo a Terracap, a adoção de rotina diferenciada para tratamento e acompanhamento interno dos depósitos. Ainda em relação ao trabalho sobre as contas mais antigas será continuado no ano de 2021 para conciliação e identificação das contas que possuem saldos com possibilidade de reversão aos cofres da Terracap.

Acerca das contingências judiciais, ou seja, valores ainda não depositados, mas que a empresa pode ser instada a realiza-los em curto espaço de tempo, foi promovida mudança no sistema de acompanhamento dos processos judiciais (Sistema HOPE) que exige do advogado que acompanha o processo judicial nova manifestação sobre a contingência lançada a cada publicação de despacho ou decisão judicial. Essa inovação permitiu a atualização diária e instantânea do relatório de contingenciamento. Assim, a pendência foi considerada sanada.

1.7 ATIVO IMOBILIZADO - DIRAF/GECOT

Recomendação: Foi recomendado que a Companhia realizasse um levantamento de todos os seus ativos imobilizados, a fim de que esses ativos acima identificados tenham seu devido tratamento contábil, seja ele a baixa ou o acondicionamento do bem, caso seja demonstrado que os bens ainda tenham um valor residual ou vida útil remanescente.

Análise: A GECOT efetuou a baixa dos bens que estavam registrados como relacionados à Lei 8.200/91, tendo este ponto concluído.

1.8 FATURAMENTO - DIRAF/GECOT

Recomendação: Recomendamos que a Companhia realize mensalmente em seu fechamento, sobretudo entre o fechamento de exercícios fiscais e datas de reporte de demonstrações financeiras, o acompanhamento dos lançamentos do faturamento, para que o registro da competência seja respeitado.

Análise: A GECOT e GEFIN promoveram as ações no sentido de alinhar o fechamento mensal via sistema, estabelecendo como regra o 5º dia útil do mês subsequente.

1.9 SEGREGAÇÃO DE EMPRÉSTIMOS - DIRAF/GECOT

Recomendação: Monitoramento mensal dos saldos, efetuando, quando o pagamento da parcela do mês, a transferência de uma parcela do não circulante para o circulante.

Análise: Este procedimento foi adotado pela GECOT desde 07/2020, tendo o ponto como concluído.

1.10 FRAGILIDADE NO PROCEDIMENTO DE INVENTÁRIO - DIRAF/GERAT

Recomendação: formalização em seu manual de estoques e inventário, de um procedimento detalhado de inventário, com quantidade mínima de contagem, listagem cega dos itens e regras de acondicionamento dos bens.

Análise: A DIRAF iniciou a atualização da Norma Organizacional nº 7.7.1-a- Procedimentos em Administração de almoxarifado de modo geral.

1.11 FRAGILIDADE NO CONTROLE DE ESTOQUES RURAIS - *DIRES/GERUR*

Recomendação: Realização de um inventário dos bens rurais para se certificar da existência dos bens e fazer um estudo de implementação de um sistema de gerenciamento de imóveis rurais. A Auditoria Independente destacou que o controle de imóveis de tamanhos expressivos por planilhas pode trazer riscos de controles significativos, uma vez que não traz segurança o suficiente para os números apontados e nem para quantidade apontada de imóveis.

Análise: Após manifestação das áreas técnicas envolvidas foi percebida dificuldade na gestão deste tipo de patrimônio que serve tanto a celebração de concessão quanto de base para futuros loteamentos urbanos. Dessa forma, considerando a materialidade envolvida, o risco já identificado na gestão destes ativos e o grau de relevância para os negócios da empresa o tema foi selecionado para auditoria no ano de 2021.

1.12 FRAGILIDADE NO PROCESSO DE COMPRAS - *DIRAF/GERAT*

Recomendação: Fixação de conteúdo padrão para o Termo de Referência e atualização seus fluxogramas e normativos internos, determinando a cronologia e a competência da execução e autorização de cada etapa, de modo que a informação esteja disponível e alinhada para todos os setores.

Sugeriu-se ainda que os procedimentos de compra fossem revisados por setores diferentes, estabelecidos por normativos formalizados, e que a revisão fosse documentada por meio de assinaturas digitais ou outros recursos que comprovassem a realização dos procedimentos de revisão. Assim, a Companhia poderia identificar falhas no processo e efetuar as correções tempestivamente.

Análise: por parte da Administração houve a edição da Resolução nº 263/20 – RILC, com as atualizações necessárias, portanto, ponto concluído.

1.13 DIVERGÊNCIAS NAS INFORMAÇÕES DAS CARTAS DE CIRCULARIZAÇÃO - DIRAF/GEFIN/GECOT

Recomendação: Com o objetivo de melhor controle e uso de seus ativos, promover o levantamento de forma periódica todos os valores disponíveis nos bancos em que mantém relações comerciais, desta forma garante mais liquidez e transparência em suas demonstrações financeiras.

Análise: A conciliação é realizada pela GECOT, por meio das informações prestadas pela GEFIN, ente que acompanha por meio de processo específico, observando divergências recorrentes no levantamento de alvarás. Em razão da pandemia esse procedimento sofreu alterações, de sorte que o Judiciário tem realizado transferências bancárias, ao invés de expedir alvarás de levantamento.

2 - TRIBUTOS

2.1 AUSÊNCIA DE ATUALIZAÇÃO DOS DEPÓSITOS JUDICIAIS - *DIJUR E DIRAF*

Recomendação: A Terracap deve verificar com a instituição financeira onde foi efetuado o depósito, mediante conferência nos extratos emitidos, os índices de atualização utilizados, a fim de apropriar mensalmente pelo regime de competência os respectivos valores.

Análise: conforme já informado o ponto foi solucionado após a conciliação dos saldos contábeis com os saldos bancários.

2.2 INTEGRALIZAÇÃO DO AFAC/AUSÊNCIA DE RECOLHIMENTO DO IOF - *DIRAF*

Recomendação: Adoção do procedimento de recolhimento do IOF e IRRF nas operações de mútuo, em observância às regras acima dispostas, a fim de evitar eventuais questionamentos por parte do Fisco.

Análise: O instrumento de AFAC foi implementado mediante assinatura de contratos de compartilhamento entre a Terracap e a BIOTIC, envolvendo a alta gestão de ambas as empresas, de acordo com a documentação analisada pela GETRI os repasses realizados possuem caráter irretratável não se caracterizando como mútuo. Nesse sentido, por não se classificar como mútuo financeiro, não se aplicaria a incidência de IOF e IRRF.

2.3 PROVISÃO TEMPORARIAMENTE INDEDUTÍVEL NÃO CONSIDERADA PARA A BASE DO IRPJ - DIRAF/GECOT

Recomendação: Sugestão de atualização da memória de cálculo, considerando a adição para a base de IRPJ e prosseguindo com a retificação das DCTF's necessárias.

Análise: O NUREC promoveu o ajuste logo que foi notificada, portanto, ponto como concluído.

2.4 DEPRECIAÇÃO FISCAL EXCLUÍDA INDEVIDAMENTE - DIRAF/GECOT

Recomendação: Devido a exclusão indevida em fevereiro, sugeriu-se o ajuste da memória de cálculo, recolhendo o montante complementar necessário e retificando as DCTF's impactadas.

Análise: De acordo com o NUREC, a depreciação do Estádio Nacional foi desconsiderada para fins de tributo, uma vez que foi cedido à iniciativa privada, e portanto, sem benefício econômico para a empresa. A não transferência do imobilizado para investimentos, esbarra em decisão interna formal.

2.5 PAT UTILIZADO INDEVIDAMENTE - DIRAF/GECOT

Recomendação: foi sugerida a atualização da memória de cálculo, ajustando as compensações do PAT até o limitador e prosseguindo com a retificação das DCTFs necessárias.

Análise: Foi ajustado um erro na fórmula pelo NUREC e corrigido o ponto.

2.6 RETIFICAÇÃO DE DCTF - DIRAF/GECOT

Recomendação: Recomendamos que a Companhia reveja o valor declarado, a fim de evitar incorrer nas sanções determinadas pelo Fisco em caso de informações incorretas ou inexatas.

Análise: Está em análise a identificação dos possíveis erros, e a retificação será promovida ao final dos trabalhos para que haja apenas uma retificação na DCTF.

2.7 CONTROLE DAS DIFERENÇAS TEMPORÁRIAS (PARTE "B" DO LALUR) - DIRAF/GECOT

Recomendação: A fim de evitar maiores questionamentos e se beneficiar da reversão das contas posteriormente, foi recomendada a revisão dos arquivos SPED's (ECF's) e a oportunidade de retificar as informações de forma tempestiva, ou seja, antes de qualquer procedimento por parte das autoridades competentes.

Análise: O NUCOC não evidenciou nenhuma irregularidade e não foi apresentado nenhum fato.

2.8 CRÉDITO NÃO EVIDENCIADO EM ECF - DIRAF/GECOT

Recomendação: Recomendou-se a revisão do procedimento adotado, a fim de identificar a existência de saldo negativo de IRPJ, e assim, proceder a retificação da ECF. Caso a empresa não adotasse o procedimento de retificação da obrigação acessória para evidenciação do crédito, sugeria-se a baixa do mesmo por impossibilidade de utilização.

Análise: Está sendo analisado pela GECOT.

2.9 AUSÊNCIA DE DOCUMENTOS FISCAIS E RECOLHIMENTO DE ISS - DIRAF/GECOT

Recomendação: É importante ressaltar que de acordo com o Anexo I da Portaria nº 259, de 09 de dezembro de 2003 do Distrito Federal, as Pessoas Jurídicas (PJ's) que tem como atividades os CNAES nº L682260000 - Gestão e administração da propriedade imobiliária e F411070000 - Incorporação de empreendimentos imobiliários, estão obrigados à emissão da NF.

Análise: A TERRACAP possui inscrição municipal junto à SEEC/DF e as atividades econômicas cadastradas na Portaria 259/2003, no entanto a atividade de incorporação de imóveis, por si só, não se encontra como tal, expressamente no Decreto 25.508/2005 (RISS/DF). Assim, entende-se que a atividade de incorporação não é fato gerador de ISS, o que não obriga, necessariamente, emitir documento fiscal conforme previsto na referida Portaria. A construção o é, quando o incorporador exerce as funções de construtor, e por esta atividade, quer seja ela executada sob a forma de empreitada ou de administração, está ele obrigado ao tributo. O que não é o caso da TERRACAP, que não atua na área de construção.

Sendo assim, quando a atividade de incorporação de imóveis for exercida de forma segregada das demais atividades tributáveis, ela não poderá ser oferecida à tributação pelo ISS. Contudo, se prestada conjuntamente com as demais atividades, as demais sofrerão a referida tributação, o que implicaria na necessidade de emissão de nota fiscal correspondente.

2.10 PIS E COFINS - INCONSISTÊNCIA EM CRÉDITOS APROPRIADOS - DIRAF/GECOT

Recomendação: Não houve expressamente, porém a GECOT deve se manifestar sobre o item.

Análise: O erro evidenciado foi corrigido em 26/08/20, pela GECOT.

2.11 AUSÊNCIA DE RETENÇÕES - DIRAF/GECOT

Recomendação: Não houve expressamente.

Análise: Trata-se de um caso específico de contrato afastado por medida judicial, onde posteriormente a GETRI identificou as alíquotas corretas e enviado à GEFIN para as providências.

2.12 SITUAÇÃO FISCAL - DÍVIDA NA PGFN - DIRAF/GECOT

Recomendação: Não houve expressamente.

Análise: A GECOT promoveu a análise e ajustes.

2.13 - EFD CONTRIBUIÇÕES - AUSÊNCIA DE REGISTROS M 215 E M 615 AJUSTE DE BASE DE CÁLCULO - DIRAF/GECOT

Recomendação: Não houve expressamente.

Análise: *Todos os ajustes são controlados em planilhas próprias de forma detalhada."*

3 - AVALIAÇÃO DAS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTOS - *DIRAF/GECOT*

Recomendação: tema foi objeto de limitação de escopo no relatório semestral, no qual a auditoria independente não conseguiu emitir opinião sobre a contabilização em razão de não terem sido evidenciadas avaliações dos anos de 2018, 2019 e 2020.

Análise: Avaliações forma realizadas e validadas pela Auditoria Independente, bem como promovidas as atualizações no balancete de 2020.

3.2 ESTRUTURA CONCEITUAL - *DIRAF/GECOT*

Recomendação: Não houve expressamente.

Análise: Após análise, a GECOT informou que de modo geral segue os normativos contábeis.

3.3 ATIVO IMOBILIZADO - *DIRAF/GECOT*

Recomendação: Na avaliação da Auditoria Independente, quanto à prática contábil de ativos imobilizados, alguns valores lançados não preencheriam o requisito da norma.

Análise: a GECOT informou que foi realizada a baixa contábil.

3.4 APRESENTAÇÃO - *DIRAF/GECOT*

Recomendação: A apresentação entre circulante e não circulante, no caso em questão, do passivo, deve ser da expectativa de liquidação da obrigação para os próximos 12 meses da apresentação da demonstração financeira, e o restante, contabilizado no longo prazo.

Análise: A segregação sugerida foi promovida pela GECOT.

4 - AVALIAÇÃO DAS CONTINGÊNCIAS

4.1 AUSÊNCIA DE CONTROLES ENTRE CONTINGÊNCIAS E DEPÓSITOS JUDICIAIS - *DIJUR e DIRAF/GECOT*

Recomendação: Recomendamos que seja implementado um procedimento de controle dos processos judiciais que permita a visualização dos depósitos efetuados por processo e ou garantias ou bens da Terracap oferecidas em cada demanda, e que seja passível de conciliação ou que até mesmo sirva de suporte para os saldos contábeis. E que exista a integração entre os Departamentos Financeiro, Contábil e Jurídico, a fim de dirimir possíveis dúvidas existentes nas conciliações resultando na correta classificação dos respectivos saldos na contabilidade.

4.2 EXTRATOS - DEPÓSITOS JUDICIAIS - *DIJUR e DIRAF*

Recomendação: A gestão dos riscos judiciais é de fundamental importância, solicitamos que a Terracap estabeleça procedimentos de acompanhamento de depósitos judiciais, para sua correta representação fidedigna em termos contábeis, visto que até o presente momento não é possível apresentar segurança quanto aos saldos apresentados.

4.3 DEPÓSITOS JUDICIAIS EM ABERTO A LONGO PRAZO - *DIJUR e DIRAF*

Recomendação: Recomendamos que a Terracap revise os depósitos judiciais efetuadas a longa data, a fim de certificar quanto a possibilidade de reaver os valores ou a necessidade da permanência dos depósitos, principalmente os que não possuem vínculo com as contingências.

Análise: Trabalho realizado por meio de comissão de levantamento, tendo sido concluído a compatibilização do saldo com os extratos bancários. A conciliação processo a processo será feita no ano de 2021.

Conforme já mencionado na descrição dos temas abordados pela Auditoria Independente, foi registrada a análise da Prestação de Contas Semestral, por meio do processo sei nº 00111-00006998/2020-04, onde a auditoria independente, BDO RCS emitiu o relatório contendo o parecer de opinião, onde delimitou 4 ressalvas por delimitação de escopo, sendo:

a) Limitação de escopo – Propriedades para investimento não mensurados a mercado

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 15, a Terracap possui registrado na rubrica de Propriedade para Investimento, o montante de R\$ 1.318.763 mil, em 30 de junho de 2020. A destinação dos referidos investimentos é de auferir renda ou valorização do capital, o que as práticas contábeis adotadas no Brasil determinam sua mensuração ao valor justo e a Terracap mensurou esses investimentos em exercícios anteriores, com destaque para os exercícios 2017 e 2018, porém não os atualizou nas datas-base seguintes, inclusive em 30 de junho de 2020. Devido à ausência de mensuração ao valor justo, periodicamente, sendo o mínimo em cada data-base de levantamento dos balanços, não nos foi possível concluir sobre a necessidade de se registrar ou não ajuste sobre os referidos ativos constantes em propriedade para investimentos, em 30 de junho de 2020.

b) 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\$ 251.968 mil referente a desapropriações a receber por parte de seu acionista majoritário (Governo do Distrito Federal – GDF), por valores pagos à terceiros. Até a data desse relatório, a Administração não apresentou um plano estruturado de que forma e quando esse ativo será recebido pela Terracap. 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 quatro fazendas que deveriam ter sido integralizadas em favor da Terracap, cujo a resolução segue indefinida. Por fim, conforme descritos nas Notas Explicativas nos 23 e 29 (a), até 30 de junho de 2020, a Terracap mantém saldos em aberto de dividendos a pagar, não corrigidos monetariamente, no montante de R\$ 396.720 mil, de forma não proporcional entre os acionistas, uma vez que parcela significativa desse montante não foi paga à União.

Não obstante o fato dessas indefinições envolverem seus dois únicos acionistas e, portanto, sua resolução poderá levar em consideração os impactos na Terracap, a incerteza envolvendo a resolução desses temas distorce os registros contábeis da Terracap. Com isso, não nos foi possível concluir sobre a necessidade de se registrar ou não ajustes sobre os referidos ativos e passivos mantidos junto aos seus acionistas, na data-base de 30 de junho de 2020.

c) Limitação de escopo – Participação societária na CAESB

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 15, a Terracap tem registrado em seus ativos o valor de R\$ 70.269 mil referente a participação societária na CAESB, sobre a qual possui influência significativa, uma vez que se trata de empresa pública controlada pelo Governo do Distrito Federal. Entretanto, a Terracap

interrompeu, desde 2008, a atualização do referido investimento pelo método de equivalência patrimonial, tendo em vista uma discussão junto à investida, quanto ao tratamento dos serviços de implantação de rede de saneamento nos terrenos mantidos pela Terracap. Nesse sentido, por envolver terceiros, com destaque para o Governo do Distrito Federal, e a Terracap entender que o tema segue em aberto, em discussão com o seu controlador, até esse momento a Terracap trata os serviços contratados como custo dos imóveis em estoque ao invés do tratamento como adiantamento para futuro aumento de capital na CAESB. Dessa forma, não nos foi possível concluir sobre a necessidade de se registrar ou não, ajustes sobre a referida participação societária na CAESB, na data-base de 30 de junho de 2020.

d) Limitação de escopo - Outros créditos - Longo prazo

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 14, a Terracap mantém registrado em seus ativos os valores de R\$ 57.777 mil e R\$ 101.291 mil, referentes a Depósitos judiciais e a Outros créditos de longo prazo, respectivamente. que a Terracap não tem previsão de recebimento no curto prazo, com créditos de diversas naturezas. Não obstante o fato dos referidos depósitos decorrerem de determinações judiciais, até o momento a Terracap não obteve os extratos bancários que comprovem a existência dos mesmos. Adicionalmente, em relação aos Outros créditos de longo prazo, a Administração da Terracap iniciou processo de conciliação do referido saldo no 1º semestre de 2020, porém ainda não o concluiu. Devido à ausência de conciliação das referidas contas contábeis, seja por meio de extratos bancários ou por processos de conciliação internos, que permitam identificar a origem e existência dos ativos, forma e prazo de realização, não nos foi possível concluir sobre a necessidade de se registrar ou não ajustes sobre os ativos de Depósitos judiciais e de Outros créditos de longo prazo, constantes em Outros créditos – Longo Prazo, em 30 de junho 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 ressalvas por limitação de escopo.

Para tratamento das mencionadas ressalvas, foi iniciado o processo sei nº 00111-00007236/2020-17, contendo o Plano de Providências da AUDIT, onde foram tratados cada ponto com as respectivas áreas envolvidas, sendo desenvolvidos da seguinte maneira:

Item 01 - Propriedades para investimento não mensurados a mercado

Foram providenciados os laudos de avaliação *de imóveis e transferência para propriedade para investimentos e foram contabilizados no período de Dez-2020. Processos: [00111-00004350/2020-95](#), [00111-00008767/2020-27](#) e 00111-00005593/2020-41. Analisado e considerado pela BDO.*

Item 2 - Desapropriações a recuperar e outros saldos mantidos aos acionistas

Desapropriações e outros saldos mantidos – O Conselho Fiscal em sua 1048ª reunião, conforme restou consignado na ata aprovada em 22 de janeiro de 2021, prot. [52513871](#), solicitou a seleção de três peritos com notório conhecimento na área, objetivando verificar o regular registro contábil de determinadas contas do ativo da empresa constantes há alguns anos nos demonstrativos financeiros, nos seguintes termos:

...com a finalidade de verificar o regular registro contábil de determinadas contas do Ativo da companhia constantes há alguns anos nos demonstrativos financeiros da Empresa, o Conselho Fiscal da Terracap, com fulcro no disposto no **§ 8º do art. 163 da Lei nº 6.404/76**, vem solicitar ao corpo diretor desta estatal a **seleção de três peritos, no prazo de 30 (trinta) dias após a assinatura da presente Ata**, podendo ser pessoa física ou jurídica, necessariamente de notório conhecimento na área em questão, **entre os quais este CONFI escolherá um deles** para a realização desses trabalhos. Como os saldos relacionados a essas contas do Ativo possuem valores consideráveis, em termos absolutos e proporcionais, vislumbra-se potencial de gerar implicações relevantes nas próprias informações contábeis da empresa, atuais e futuras.

Atualmente, a contratação está sob a responsabilidade da DIRAF/GECOT, por meio do processo [00111-00000588/2021-22](#), em andamento. Após análise da BDO, a ressalva foi mantida.

Item 3 - Participação Societária - CAESB

*A GECOT procedeu ao registro da receita de equivalência patrimonial no fechamento contábil de Dez-20 no valor de **R\$ 83 milhões**, sendo R\$ 7 milhões registrados no resultado do exercício de 2020 e a diferença (**R\$ 76 milhões**) ajustada no Patrimônio líquido. Analisada e considerada pela BDO.*

Item 04 - Depósitos Judiciais e Outros créditos

Depósitos judiciais

Foi promovido grupo de trabalho conjunto entre a DIRAF e DIJUR, onde por meio de uma comissão foi realizada a conciliação até 31/12/20, com a obtenção dos extratos bancários de todas as instituições financeiras com depósitos judiciais envolvendo a Terracap, a adoção de rotina diferenciada para tratamento e acompanhamento interno dos depósitos. Ainda em relação ao trabalho sobre as contas mais antigas será continuado no ano de 2021 para conciliação e identificação das contas que possuem saldos com possibilidade de reversão aos cofres da Terracap.

Acerca das contingências judiciais, ou seja, valores ainda não depositados, mas que a empresa pode ser instada a realizá-los em curto espaço de tempo, foi promovida mudança no sistema de acompanhamento dos processos judiciais (Sistema HOPE) que exige do advogado que acompanha o processo judicial nova manifestação sobre a contingência lançada a cada publicação de despacho ou decisão judicial. Essa inovação permitiu a atualização diária e instantânea do relatório de contingenciamento. Assim, a pendência foi considerada sanada.

Outros Créditos de Longo prazo -

*A GECOT ponderou que **trata-se do saldo do da conta contábil "12.3.029.0001 Valores restituídos a clientes" que apresentava, em 12/2019, um saldo de R\$ 113.044.700,55. Diversas conciliações foram feitas para validação desse saldo no decorrer do 2020, atualmente ela apresenta um saldo de R\$ 8.187.714,93, uma redução de 93%, tendo como concluído para o fechamento do Balanço/2020. Analisado e considerado pela BDO.***

Assim, após longo trabalho das áreas técnicas envolvidas a Auditoria Independente reconheceu como solucionadas três das quatro limitações de escopo, mantendo o posicionamento em relação ao tema das *Desapropriações a recuperar e outros saldos mantidos aos acionistas*.

Neste cenário, a opinião da Auditoria Independente BDO sobre as contas de 2020 foi apresentada da seguinte forma:

“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 por 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 à 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 quatro 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 significativa 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.

Outros assuntos apontados na opinião da BDO:

Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

A Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da

Administração da Terracap, e apresentadas de forma voluntária como informação suplementar, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Terracap. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos NBC TG 09 / CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado (DVA). Em nossa opinião, exceto pelos efeitos não conhecidos dos assuntos mencionados na seção “Base para opinião com ressalva”, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valores correspondentes aos exercícios anteriores

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas incluem valores correspondentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, apresentados para fins de comparação. Esses valores correspondentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, foram auditados por outros auditores independentes, cujos relatórios de auditoria foram emitidos, respectivamente, em 30 de março de 2020 e 27 de março de 2019, sem ressalvas.

Reapresentação de valores correspondentes aos exercícios anteriores

Como parte de nossos exames das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Terracap em 31 de dezembro de 2020, examinamos também os ajustes descritos na Nota Explicativa 5.1 que foram efetuados para alterar as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Terracap de 31 de dezembro de 2019 e de 2018. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Terracap referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguração sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2019 e de 2018, tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. O Relatório da Administração pode não estar com informações adequadamente divulgadas em razão dos efeitos não conhecidos do assunto mencionado na seção “Base para opinião com ressalva”.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Os responsáveis pela governança da Terracap são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Conclusão

Diante do exposto, verificam-se relevantes avanços na atuação da Auditoria Interna da Terracap, os desenvolvimentos trouxeram aperfeiçoamento tanto na gestão interna das áreas quanto no processo de monitoramento e fiscalização das áreas finalísticas da empresa. Em 2020, a AUDIT auxiliou na implementação de reformas estruturais e significativas que alteraram áreas e políticas internas e que contribuíram para melhoria contínua dos controles internos e governança na Terracap. Registra-se ainda o trabalho extenso para adaptar a Terracap à Lei 13.303/2016 que determinou a adoção de regras, estruturas e práticas de gestão de risco e controle interno sobre as ações de seus administradores e empregados pela atuação contínua do controle interno, pela verificação do cumprimento das obrigações e de gestão de riscos.

Desse modo, diante dos fatos apresentados, e com base na documentação e pareceres acostados aos autos, principalmente da Auditoria Independente, a Auditoria Interna opina pela regularidade das sem ressalva quanto ao processo da prestação de contas e, em relação às demonstrações financeiras mencionadas, destacando ainda a necessidade de continuidade no esforço de aprimoramento da gestão, em especial a limitação de escopo evidenciada pela referida Auditoria Independente, em relação ao tema Desapropriações a recuperar e outros saldos mantidos aos acionistas.

Deni Augusto P F Silva

Auditor Interno



Documento assinado eletronicamente por **DENI AUGUSTO PEREIRA FERREIRA E SILVA - Matr.0002060-5, Chefe da Auditoria Interna**, em 15/03/2021, às 15:28, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **57924131** código CRC= **51BA3B0A**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BLOCO F EDIFICIO SEDE - Bairro Brasília - CEP 70620-000 - DF

33421819

00111-00001871/2021-71

Doc. SEI/GDF 57924131

Criado por [92100020605](#), versão 4 por [92100020605](#) em 15/03/2021 15:28:35.