



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

**ATA DA 13ª (DÉCIMA TERCEIRA) REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMITÊ DE AUDITORIA  
DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP**

Aos vinte e sete dias do mês de setembro de dois mil e dezenove, às nove horas, na sede da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, situada no Setor de Administração Municipal – SAM, Bloco "F", reuniu-se o Comitê de Auditoria – COAUD para a realização da décima terceira reunião extraordinária sob a Coordenação do Senhor **Valdir Agapito Teixeira** e com a presença dos Senhores **Felipe Daruich Neto e Elíbio Estrêla**. Iniciada a reunião, convidaram a mim, **Gesiel Pereira de Sousa**, para secretariar os trabalhos desta sessão, bem como para participarem os Senhores: **Luiz Cláudio de Freitas** - Controlador Interno, **Deni Augusto Pereira Ferreira e Silva** – Auditor Interno, **Renato da Rocha Feitosa** – Gerente de Contabilidade, e **Camila Cipriano Chaves** – Chefe da Divisão de *Compliance*. O Coordenador do Comitê passou ao **Item I da pauta** – Ordem do dia: Leitura, discussão e votação. **Processos: 00111-00006280/2019-76** – Ementa: Contratação de Auditoria independente. O COAUD tomou conhecimento dos ajustes propostos pela Diretoria Colegiada e se manifesta no sentido de que o processo está em condições de envio ao Conselho de Administração para apreciação. **00111-00004958/2019-86** – Ementa: Revisão do Plano de Trabalho do COAUD contemplando a incorporação e recomendações feitas pelo Conselho De Administração – CONAD. O Comitê tomou conhecimento das sugestões emanadas por aquele Colegiado e as incorporou ao seu Plano de Trabalho, prot. 28974822, com os ajustes solicitados. **00111-00010655/2019-01** – Ementa: Processo de monitoramento dos principais pontos observados pelo Conselho Fiscal – CONFI, Auditoria Interna – AUDIT e Auditoria Independente – Na sequência, dando continuidade, o COAUD passou à análise dos principais pontos de atenção que vêm sendo observados pela Auditoria Interna, Auditoria Independente e Conselho Fiscal, relativos ao período de 2018 e 2019. Para melhor explicitar essa tarefa, foram elaborados pela Controladoria Interna – COINT e Auditoria Interna – AUDIT relatórios gerenciais para que possamos fazer um balanço das pendências e providências a serem levadas ao conhecimento do CONAD: **1)** Relatório Gerencial abordando os principais apontamentos da Auditoria Interna; **2)** Relatório Gerencial abordando os principais apontamentos da Auditoria Independente; **3)** Relatório Gerencial abordando os principais apontamentos do Conselho Fiscal; **4)** Relatório de Atividades da área Gestão de Riscos; e **5)** Relatório de Atividades da área de Compliance. Além desses cinco Relatórios, também está sendo apresentado ao CONAD um balanço contendo o resumo das atas dos trabalhos do COAUD em 2019, com a indicação dos processos que compuseram as suas pautas de reuniões ocorridas ao longo do ano, conforme documento constante do Processo SEI 00111-00010299/2019-17, o qual compõe o último item em discussão da presente ata. No que se refere às recomendações da Auditoria Independente, em linhas gerais, os apontamentos, que recaem basicamente sobre os grupos de contas Estoque, Investimentos, Contas a Receber, Intangível e Imobilizado, estão correlacionados a inconsistências decorrentes de deficiências de controles das áreas, de integração de sistemas e a necessidade de conciliações mensais de saldos entre as áreas envolvidas, bem como a identificação das causas dessas diferenças, pendentes ainda, de medidas necessárias para evitar as reincidências. Tal fato acaba gerando a necessidade de uso de controles auxiliares com vistas a subsidiar os lançamentos contábeis. Para superar essas questões, a Terracap tem enfatizado que está em processo de contratação a implementação de um sistema integrado ERP (*Enterprise Resource Planning* ou Planejamento dos Recursos da Empresa), que irá minimizar os efeitos dessa situação. Trata-se de solução para gestão empresarial cuja finalidade principal é a organização das informações para melhor

gerenciamento e diminuição de tempo e custos gastos nos processos. Além disso, a Gerência de Contabilidade - GECOT tem informado ao COAUD que está realizando um trabalho de revisão geral da parametrização das contas contábeis, em especial, naquelas com maior impacto nos demonstrativos financeiros. O resultado disso pode ser observado na melhoria da qualidade dos Demonstrativos Financeiros do 1º semestre/2019, mas que continua com recomendações de providências, conforme Relatório da Auditoria Independente. Quanto à Auditoria Interna, dos trabalhos realizados em 2019, destaca-se a auditoria em certidões de crédito. De maneira geral, o trabalho aponta fragilidades de controle e contabilização, em decorrência da ausência de sistema informatizado para registro destas certidões e o fato de não haver regulamentação interna sobre o assunto. A Terracap, no monitoramento deste Relatório de apontamentos da Auditoria Interna, informou que criou Grupo de Trabalho, 00111-00004531/2019-88, que irá propor a norma interna de regulamentação e que já procedeu à atualização dos registros contábeis com base em planilha de controle que vem sendo alimentada pela Gerência de Recebíveis – GEARI. Em relação às anotações feitas pelo Conselho Fiscal, destacam-se três pontos: **a)** rotina de contabilização dos imóveis devolvidos em distrato e acordos – o questionamento refere-se, em síntese, ao valor de avaliação considerado para efeito de retorno do imóvel ao estoque da Terracap; **b)** metodologia de apuração da Provisão de Devedores Duvidosos – a metodologia atual não estaria comportando a integridade das inadimplências observadas na carteira de recebíveis; e **c)** integridade da conta de Provisão de Perdas Judiciais – a análise de risco realizada pela Diretoria Jurídica - DIJUR, para fins de provisionamento, deve contemplar a revisão da totalidade dos processos judiciais constantes do Sistema HOPE (solução para gestão e controle automatizado de criação, movimentação, controle e baixa de processos judiciais). No que diz respeito a esses 3 (três) pontos, a Terracap vem informado ao COAUD as seguintes providências: **a)** rotina de contabilização dos imóveis devolvidos em distrato e acordos – a GECOT ajustou a parametrização dessa conta e os imóveis estão retornando ao estoque da Terracap pelo mesmo valor da saída; **b)** metodologia de apuração da Provisão de Devedores Duvidosos – a metodologia atual está em processo de revisão e será ajustada para contemplar os questionamentos do CONFI antes do encerramento de 2019; **c)** integridade da conta de Provisão de Perdas Judiciais – a DIJUR vem realizando força-tarefa para fins de revisão do provisionamento, contemplando a totalidade dos processos judiciais constantes do Sistema HOPE. Para certificar a implementação dessas medidas, foi solicitado das Auditorias Independente e Interna o monitoramento sistemático e a revisão das providências. Em relação as ações de compliance e gestão de risco, observamos que a Terracap vem empreendendo esforços relevantes para a efetiva implementação de mecanismos que possam propiciar maior integridade e governança, em especial no que se refere ao controle primário da gestão, propiciando melhoria na instrução dos processos e nos mecanismos de decisão. Neste tema, cabe destacar a aprovação da política e metodologia de gestão de riscos, criação do Comitê de Risco e do Comitê de Governança, elaboração das matrizes de risco ambiental e de risco jurídico, aplicação de roteiros de verificação de conformidade, análise prévia de processos de licitações e contratos, entre outras. Em que pese esses esforços de monitoramento e providências, o COAUD sugere ainda as seguintes providências: **1)** Para corrigir as possíveis inconformidades, é necessário estabelecer um calendário e ajuste no fluxo de envio das informações, fixando a data limite para apresentação dos demonstrativos financeiros e contábeis à Diretoria e aos Órgãos Colegiados, acompanhados dos exames da Auditoria interna, da Auditoria Externa e do COAUD, com vistas a antecipar as medidas preventivas que se façam necessárias e também melhorar a instrução processual. Exemplo: As demonstrações financeiras de fechamento de 2018 e as trimestrais de 2019, para efeito de checagem de sua consistência, foram apresentadas primeiramente ao Conselho Fiscal, as quais receberam daquele Colegiado recomendações de aperfeiçoamento, cujo cumprimento e implementação das providências ainda estão em processo de execução por parte das diversas áreas administrativas da Companhia. O Comitê de Auditoria recebeu os referidos demonstrativos depois do Conselho Fiscal ter examinado e recomendado, ou seja, na fase de monitoramento das recomendações. **2)** Recomenda-se, como melhoria dos controles primários, a adoção das seguintes medidas: **a)** criação de equipe especializada em análise contábil,

econômica e financeira dos demonstrativos financeiros e contábeis, com o intuito de realizar de forma preventiva e sistemática os acompanhamentos e as avaliações contábeis, conciliações mensais de saldos, análise e revisões das notas explicativas, inclusive análise de impactos nas demonstrações financeiras decorrentes de variações significativas de saldos. Para tornar mais eficaz e efetivo, esse trabalho deveria ser acompanhado por empresa de consultoria contábil especializada em revisões contábeis, resultando em rico acervo de opiniões independentes que ajudará na fundamentação das respostas às demandas, tanto do Conselho Fiscal, quanto da Auditoria Externa, bem como dos demais órgãos de controle a que se sujeita a Companhia; **b)** reforço da equipe da Auditoria Interna com profissionais da área contábil para realizar trabalho de auditoria contínua e de monitoramentos, em especial nos seguintes temas: fechamento mensal das conformidades contábeis, revisão e avaliação dos procedimentos contábeis e das notas explicativas, cobrança de conciliação mensal de saldos entre a posição contábil e os sistemas de controle interno das áreas técnicas gestoras responsáveis pelas informações primárias. Essa iniciativa servirá para reforçar a segunda linha de defesa da instituição; **c)** criação de estrutura de assessoramento ao desenvolvimento dos trabalhos do COAUD, mediante a alocação de, no mínimo, dois profissionais das áreas de contabilidade e direito para auxiliar no cumprimento do Plano de Trabalho de atividades deste Comitê. **3)** Em relação às recomendações do CONFI e da Auditoria Independente, buscando uma forma de estabelecer melhor controle e acompanhamento pela auditoria interna ao longo de 2019, o COAUD requer que esse acompanhamento seja permanentemente incluído nas suas futuras pautas de reuniões, de modo que a Terracap siga prestando as informações de seu interesse, necessárias ao seu pronunciamento quando do encerramento dos demonstrativos do exercício; **4)** Por outro lado, há relatos por parte das áreas administrativas da Companhia de que, após justificadas as propostas de saneamento das questões apontadas como pontos de atenção, a Auditoria Independente não dá o devido retorno se houve ou não a superação dos problemas apontados. Essa situação deve ser notificada pela AUDIT para os devidos esclarecimentos; e **5)** É imperioso elevar ao nível de Diretor a incumbência e responsabilização pela adoção das providências oriundas, sobretudo, do CONFI, Auditoria Externa, e do COAUD com vistas a propiciar maior segurança, tempestividade, exatidão e eficiência na materialização das medidas recomendadas. Assim, é necessário manter o acompanhamento do **Plano de Providências** que reúna as recomendações pendentes de solução, estabelecer prazos e indicação de ações concretas visando solucionar cada pendência, em especial as de 2018 e dos primeiros trimestre e semestre de 2019. Tal monitoramento visa minimizar o risco de falta de providências e até mesmo reincidências em algumas situações até o fechamento das contas de 2019. É relevante destacar que as recomendações, cuja providência requer maior grau de qualificação técnica na sua elaboração e tempo determinado de resposta, devem ter o envolvimento direto e a responsabilidade do Diretor da área de forma a priorizar a implementação das soluções. O não envolvimento do responsável pela Diretoria na concepção das providências representa um dos principais gargalos para o alcance a contento da solução dessa tarefa. Por isso, além do trabalho meramente corretivo, é preciso buscar na origem as causas dessas inconsistências. O plano de providências deverá buscar solução para as questões pendentes e deve ser constantemente reportado à Direção e aos órgãos colegiados de forma a possibilitar o monitoramento sistemático da evolução das providências e, conseqüentemente, das melhorias dos controles primários.

00111-00010299/2019-17 - Ementa: Resumo das atas das reuniões do COAUD ao longo de 2019, com os principais pontos de atenção observados. Neste item, o Comitê apresenta um resumo de todos os trabalhos de 2019, transcrito nas atas, para conhecimento do CONAD, processo, **prot. 28877826**. Nada mais havendo a ser tratado, encerrou-se a sessão, do que para constar, foi lavrada a presente ata que, depois de lida e aprovada, vai por mim assinada e pelos demais participantes.

**Valdir Agapito Teixeira**

Membro Representante do Acionista Distrito Federal

**Elíbio Estrêla**

Membro Representante do Acionista Distrito Federal

**Felipe Daruich Neto**

Membro Representante da Acionista União

**Gesiel Pereira de Sousa**

Secretário da Reunião



Documento assinado eletronicamente por **ELÍBIO ESTRÊLA Matr 910023, Membro do Comitê de Auditoria**, em 08/10/2019, às 13:27, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **FELIPE DARUICH NETO Matr 91001-5, Membro do Comitê de Auditoria**, em 08/10/2019, às 23:29, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **VALDIR AGAPITO TEIXEIRA Matr. 91007, Membro do Comitê de Auditoria**, em 09/10/2019, às 08:25, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **GESIEL PEREIRA DE SOUSA - Matr.0002155-5, Assessor(a)**, em 15/10/2019, às 15:25, 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](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **29445390** código CRC= **5752038A**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BLOCO F EDIFICIO SEDE TERRACAP - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF

33422402