



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
 Conselho de Administração
 Auditoria Interna

Relatório de Auditoria n.º 1/2022 - TERRACAP/CONAD/AUDIT

Brasília-DF, 20 de janeiro de 2022.

Relatório nº 01	Relatório de Auditoria n.º 01/2022 - TERRACAP/CONAD/AUDIT
PROCESSO Nº	00111-00004171/2021-39
UNIDADE	AUDIT
ASSUNTO	Auditoria Operacional para análise dos controles primários afetos ao gerenciamento da Carteira de Recebíveis no âmbito da TERRACAP
EXERCÍCIO	2021/2022

Senhor Chefe da Auditoria Interna,

Apresentamos o Relatório Final dos processos e procedimentos no que se refere ao gerenciamento da carteira de recebíveis da Terracap, instaurada pela Ordem de Serviço nº 005/2021 – AUDIT, em cumprimento ao Plano Anual de Atividades de Auditoria Interna aprovado pelo Conselho de Administração – CONAD (PAINT/2021), conforme documento SEI 62439998. Emitiu-se o Relatório de Auditoria Preliminar n.º 18/2021 - TERRACAP/CONAD/AUDIT, 74823629, para a devida manifestação dos proprietários do risco da cadeia em análise.

I - INTRODUÇÃO

Os trabalhos de auditoria foram realizados na sede da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, no período de julho a janeiro de 2022. Além de coleta e análise de documentos, foram realizados cruzamento de informações a partir da revisão dos controles internos da Empresa, considerando suas unidades orgânicas, mediante demandas e solicitações direcionadas às áreas envolvidas, relacionadas com o objeto da presente Auditoria Operacional, predominantemente de forma virtual, tendo em vista o cenário sanitário - COVID-19.

As atividades de auditoria foram realizadas a fim de verificar as principais contas afetadas pela cadeia de recebíveis da Empresa e as respectivas variações ocorridas durante o período compreendido no exercício financeiro de 2020 e 2021, por meio de revisões analíticas nas contas que foram escolhidas de forma amostral, visando obter um grau de confiabilidade limitado.

Conforme o Plano de Auditoria Interna de 2021 – PAINT (63936920), objeto do Processo Sei nº 00111-00008730/2020-07, aprovado por meio da Decisão nº 03/2021 (60060631), foi prevista a realização da presente Auditoria Operacional. Criou-se o Processo Sei nº 00111-00004171/2021-39, no qual, por meio do Memorando Nº 5/2021 - TERRACAP/CONAD/AUDIT, 64021958, as áreas envolvidas na gestão da carteira de recebíveis foram demandadas. Emitiu-se o Relatório de Auditoria Preliminar n.º 18/2021 - TERRACAP/CONAD/AUDIT, 74823629, para a devida manifestação dos proprietários do risco da cadeia em análise.

A questão abordada por ocasião deste trabalho é relacionada às práticas comerciais da Terracap, bem como aos imóveis constantes do patrimônio desta estatal e destinados não apenas à utilização, mas principalmente à comercialização, seja por meio de vendas diretas, editais de licitação, concessões, parcerias privadas, entre outras modalidades de ajustes consignados com o público externo. A metodologia da análise se baseia, sobretudo, nos controles, registros contábeis e extra contábeis, análise de balanços, operações financeiras, pagamentos, recebimentos, aspectos tributários e, por fim, indicadores de financeiros, elementos que são constantemente verificados pelo corpo funcional desta Empresa e também pelas auditorias independentes contratadas, assim como os Órgãos de Controle Externo. Frisa-se que neste relatório analítico se pretende verificar a adequação dos controles internos implementados pela Empresa, a fim de verificar a extensão necessária para atingir o desejável gerenciamento da cadeia de recebíveis.

Sabe-se que a TERRACAP possui patrimônio em toda a extensão do Distrito Federal, fato que torna seu escopo de atividade diversificado e heterogêneo. É, por sua vez, uma das executoras da política de ordenamento territorial e também uma das executoras das políticas de desenvolvimento econômico e social do Distrito Federal, atuando na expansão urbana e habitacional, no desenvolvimento econômico, social, industrial e agrícola e no desenvolvimento do setor de serviços e da área de tecnologia e de estímulo à inovação.

II - RECOMENDAÇÕES

PONTO CRÍTICO 1 - FRAGILIDADE TÉCNICA E OPERACIONAL NA GESTÃO DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS. INSUFICIÊNCIA DE FUNCIONALIDADES NOS SISTEMAS CORPORATIVOS UTILIZADOS NA ROTINA DE CADASTRO E CONTROLE DE ENTRADAS E SAÍDAS - RECEBIMENTOS E PAGAMENTOS. AUSÊNCIA DE IDENTIFICAÇÃO E DEPURAÇÃO DOS NUMERÁRIOS. AUSÊNCIA DE INTEGRAÇÃO AUTOMÁTICA DE SISTEMAS. IMINÊNCIA DE IMPLEMENTAÇÃO DE SISTEMA ERP. INSUFICIÊNCIA DE RELATÓRIOS INTEGRADOS, VOLTADOS À GESTÃO DE ROTINAS ESPECÍFICAS, CONTÁBIL, FINANCEIRA, PATRIMONIAL. PERIODICIDADE E REGIME DE COMPETÊNCIA - ESCRITURAÇÃO. ELIMINAÇÃO/REDUÇÃO DE OPERAÇÕES MANUAIS - CLASSIFICAÇÕES, REGISTROS, BAIXAS.

Situação atual

Considerando a presença de operações voltadas ao recebimento, identificação, comunicação, processamento e baixa de créditos financeiros oriundos, entre outros, de pagamentos de financiamentos, vendas diretas, licitações, concessões de uso, leilões de imóveis, multas de habite-se, arquivos de cobrança do BRB (GIR – imóveis rurais, GAI – alienações urbanas, GGR – guias de recolhimento manuais, GFO – controles de operação), alvarás de levantamentos judiciais, depósitos de TEDs, transferências bancárias, pagamentos de guias e boletos manuais, taxas de uso de imóveis rurais, tributos, recolhimento de cauções, complementação de entrada, sinal ou pagamento à vista em licitações, vendas diretas, leilões, concessões, entre outros, relacionados a controles de operações de imóveis, pagamentos de acordos de negociações administrativas e judiciais, certidões de crédito.C

Considerando que após a classificação de todos os valores recebidos pela Terracap, se registra os passíveis de baixa manual junto ao sistema de gerenciamento de alienações imobiliárias - GAI, vinculados a sua respectiva alienação, bem como valores pendentes de identificação.

Durante os testes realizados nas rotinas elencadas, identificamos fragilidades no controle de numerários e recebíveis, com a possibilidade de descontrole de fluxo de pagamentos e recebimentos, administrativos e judiciais. O monitoramento utilizado atualmente para a gestão da carteira de recebíveis contempla planilhas preenchidas manualmente, sem metodologia conhecida, o que pode trazer riscos de controles significativos, uma vez que não traz a segurança suficiente para os números apontados.

RECOMENDAÇÕES

À PRESI, DIRAF, DICOM e ASINF:

- Aperfeiçoamento da gestão da cobrança da carteira de recebíveis, com controle e inovação, através de sistemas **automatizados** de gerenciamento de recebíveis, com demonstração dos resultados, privilegiando a estabilização da receita e redução da inadimplência, estimulando o relacionamento com o cliente - atentar-se aos desdobramentos dos Processos 00111-00001834/2021-63, 00111-00002887/2019-87 e 0111-001075/2016, relativos à contratação de Sistema ERP;

- Estabelecimento de um sistema de gerenciamento da carteira de recebíveis sistêmico e integrado, a fim de atender aos interesses da Terracap - atentar-se aos desdobramentos dos Processos 00111-00001834/2021-63, 00111-00002887/2019-87 e 0111-001075/2016, relativos à contratação de Sistema ERP;

- Criação de mecanismos de avaliação e controle da carteira de recebíveis, com periodicidade definida, para garantir a integridade e confiabilidade dos registros, mediante acompanhamento sistemático;

- Estabelecimento objetivo dos proprietários dos riscos associados gestão da carteira de recebíveis, considerando toda a cadeia de cobranças administrativas e judiciais;

- Aperfeiçoamento de normativos internos que regulamentam e definem as competências específicas para o controle e a gestão da carteira de recebíveis, impulsionando o pleito à DIMOG/CPLAM - especificando os procedimentos de gerenciamento a serem implementados, bem como fluxo referente a esse processo, e/ou mecanismos de controle relacionados;

- Ajustes no fluxo de trabalho para os usuários das informações e estabelecimento de rotinas em conjunto para elaboração de fluxogramas, a fim de parametrizar a efetiva gestão da carteira de recebíveis da Empresa - impulsionar o pleito à DIMOG/CPLAM - atentar-se aos desdobramentos dos Processos 00111-00001834/2021-63, 00111-00002887/2019-87 e 0111-001075/2016, relativos à contratação de Sistema ERP;

- Ajustes nos fluxos de trabalho existentes entre os usuários da informação - DICOM, DIRAF, PRESI, COJUR - no que tange à gestão da carteira de recebíveis da Terracap - impulsionar o pleito à DIMOG/CPLAM - atentar-se aos desdobramentos dos Processos 00111-00001834/2021-63, 00111-00002887/2019-87 e 0111-001075/2016, relativos à contratação de Sistema ERP;

- Levantamento detalhado de operações recebidas por meio de TED's, com a evidenciação de sua natureza de forma individualizada - risco de integridade da informação; previsibilidade para tomada de decisões; possibilidade de incremento de receitas;

- Criação de relatórios auxiliares voltados à gestão da carteira de recebíveis da Terracap, visando otimizar a evidenciação contábil, mitigar erros e eventuais distorções nas demonstrações contábeis.

À PRESI, DIRAF, DICOM e ASINF:

PONTO CRÍTICO 2 - POSSIBILIDADE DE CUSTOMIZAÇÃO/ADAPTAÇÃO DOS SISTEMAS EM UTILIZAÇÃO NA EMPRESA. POSSIBILIDADE DE MIGRAÇÃO DE SISTEMAS. POSSIBILIDADE DE SUBSTITUIÇÃO DE SISTEMAS. DEPURAÇÃO DE DADOS DA EMPRESA.

- Verificar a viabilidade da otimização dos sistemas corporativos em utilização, GFO, GIR, GGR, GAI, bem como a possibilidade de criação de funcionalidades, a fim de subsidiar a gestão da carteira de recebíveis de informações corporativas a serem transportadas para um novo ambiente - atentar-se aos desdobramentos dos Processos 00111-00001834/2021-63, 00111-00002887/2019-87 e 0111-001075/2016, relativos à contratação de Sistema ERP;

- Verificar a possibilidade de utilizar os sistemas existentes de forma residual após eventual migração de dados, de forma auxiliar, a fim de garantir a cronologia dos registros históricos da carteira de recebíveis - memória financeira.

À PRESI, DIRAF, DICOM, ASINF e COJUR,

PONTO CRÍTICO 3 - POSSIBILIDADE DE INTEGRAÇÃO ENTRE OS DEPARTAMENTOS JURÍDICO, CONTÁBIL E FINANCEIRO. COBRANÇAS ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS. DEPÓSITOS JUDICIAIS.

- Criação de Grupo de trabalho votado a parametrização de mecanismos e rotinas atinentes às demandas judiciais que envolvam os recebíveis, a fim de garantir a adequada comunicação entre os envolvidos.

- Criação de relatórios fidedignos e especializados voltados à gestão do estoque, visando sua completude, a fim de mitigar erros e eventuais distorções nas demonstrações contábeis

- Ajustes no fluxo de trabalho para os usuários das informações e estabelecimento de rotinas em conjunto para elaboração de fluxogramas, a fim de parametrizar a efetiva gestão da carteira de recebíveis da Empresa - impulsionar o pleito à DIMOG/CPLAM - atentar-se aos desdobramentos dos Processos 00111-00001834/2021-63, 00111-00002887/2019-87 e 0111-001075/2016, relativos à contratação de Sistema ERP;

- Estabelecimento objetivo dos proprietários dos riscos associados gestão da carteira de recebíveis - cobranças administrativas e judiciais;

- Estabelecimento de plano de providências no acompanhamento e no ajuizamento de ações com montantes relevantes, de acordo com critérios de materialidade;

- Atualização o mapeamento dos processos que envolvem bloqueios judiciais;

- Aperfeiçoamento da comunicação os departamentos jurídico, contábil e financeiro, no que tange às cobranças administrativas e judiciais;
- Atualização o mapeamento dos processos que subsidiam a gestão da carteira de recebíveis - impulsionar o pleito à DIMOG/CPLAM;

III – MONITORAMENTO DAS RECOMENDAÇÕES

A presente versão do relatório contempla os resultados obtidos em decorrência da avaliação dos processos que englobam as principais contas afetadas pela cadeia de recebíveis da Empresa e as respectivas variações ocorridas durante o exercício financeiro de 2020 e 2021. Utilizou-se de revisões analíticas em rubricas consideradas chaves, visando obter algum grau de confiabilidade acerca dos principais registros.

Reitera-se que, no que tange ao relacionamento intersetorial dos envolvidos no processo, esta auditoria interna não pôde verificar a uniformização ou padronização na cadeia de recebíveis, impossibilitando que a verificação das sequências operacionais da condução dos procedimentos internos fosse observada em sua completude, fato observado e reiterado por auditorias pretéritas, conforme relacionado no corpo deste trabalho.

Diante da importância do caso, houve a recomendação da criação de sistema corporativo que pudesse suprir a ausência de integração dos sistemas contábil, financeiro e patrimonial, ou a efetivação da contratação de um sistema de ERP, na forma estabelecida.

Para as análises foram considerados: a) Regimento Interno da Companhia Imobiliária de Brasília; b) Lei nº 5.452/1943 (Consolidação das Leis do Trabalho); c) Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil); d) Norma NBC TA 265 - Comunicação de Deficiências de Controle Interno; e) Estatuto Social vigente na TERRACAP; f) Normas Organizacionais internas utilizadas para delimitar a atuação das unidades orgânicas da TERRACAP; g) CPC 25 e NBC TG 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes; h) Norma NBC TA 265 - Comunicação de Deficiências de Controle Interno; i) NBC TG 26 - Apresentação das Demonstrações Contábeis; j) Pronunciamento Técnicos afetos à matéria de Instrumentos Financeiros, reconhecimento, mensuração e evidenciação.

Inicialmente, a Auditoria Interna, por meio da Solicitação de Auditoria nº 26, 64188130, endereçada à DIRAF, com vistas à GEARI e à GEFIN, requereu a indicação da normatização aplicada nos procedimentos de Gerenciamento da Carteira de Recebíveis, considerando as Normas Organizacionais Internas da Empresa e outras legislações de referência, assim como a disponibilização dos mecanismos de controle primário realizados no processo de Gerenciamento da Carteira de Recebíveis da TERRACAP, que evidenciassem a parametrização e as rotinas relacionadas, e, por fim o detalhamento do Fluxo do Processo de Gerenciamento da Carteira de Recebíveis da Empresa.

Em resposta, o NUGEF argumentou, conforme documento SEI 65550864:

...

Encaminhar o processo à AUDIT, para conhecimento e demais providências que se fizerem devidas, em atendimento ao Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRAF/ADRAF 64295232, em consonância com à Solicitação de Auditoria nº 26 64188130, que trata dos controles primários dos processos e procedimentos relacionados ao gerenciamento da carteira de recebíveis da Terracap, o Núcleo de Gestão Financeira – NUGEF, informa que executa, dentre outras atribuições, atividades correlatas aos processos em comento, subdivididas e complementares entre si, com suas especificidades, a saber:

1 – IDENTIFICAÇÃO E CONCILIAÇÃO DE BAIXAS:

Atividades voltadas ao recebimento, identificação, comunicação, processamento e baixa de créditos financeiros oriundos, entre outros, de pagamentos de financiamentos, vendas diretas, licitações, concessões de uso, leilões de imóveis, multas de habite-se, arquivos de cobrança do BRB (GIR – imóveis rurais, GAI – alienações urbanas, GGR – guias de recolhimento manuais, GFO – controles de operação), alvarás de levantamentos judiciais, depósitos de TEDs, transferências bancárias, pagamentos de guias e boletos manuais, taxas de uso de imóveis rurais, tributos, recolhimento de cauções, complementação de entrada, sinal ou pagamento à vista em licitações, vendas diretas, leilões, concessões, entre outros, relacionados a controles de operações de imóveis, pagamentos de acordos de negociações administrativas e judiciais, certidões de crédito. Após a classificação de todos os valores recebidos pela Terracap, realiza-se análise e registra-se todos que são passíveis de baixa manual junto ao sistema de gerenciamento de alienações imobiliárias - GAI, vinculados a sua respectiva alienação, bem como valores pendentes de identificação.

1.1 – FORMAS DE CONTROLE:

Via recebimento, identificação e classificação que são feitas a partir de extratos e relatórios de títulos liquidados, relatório de baixas efetivas e arquivos de cobrança.

A comunicação ocorre mediante colaboradores do NUGEF e de outras áreas, com o envio de relatórios de créditos por e-mail, processos administrativos SEI, digitalização de arquivos em pastas Públicas (DEPART), que envolvem rotinas pré-estabelecidas, tais como:

- Alimentação, classificação, processamento e baixas junto aos sistemas GFO, GIR, GGR, GAI, entre outros;
- Planilhas Excel de créditos baixados e pendentes, relatórios do órgão arrecadador sistema GAI, Planilhas de fluxo de caixa, relatórios GFO;

1.2 – PROBLEMAS E DIFICULDADES ENCONTRADOS:

Falta de previsibilidade e/ou parametrização do sistema ao emitir e receber pagamentos cuja baixa não é automática, guias de recolhimento (GGRs), transferências bancárias, TEDs, alvarás de levantamento, acordos de negociação, complementações de vendas, que acarretam dificuldade na identificação, assim como na conciliação financeira junto ao GAI e no controle dos créditos não identificados ou pendentes de baixa manual após sua identificação. Retrabalho ao comunicar via despachos SEI, e-mails para diversas áreas a fim de identificar os créditos, aguardar cliente se manifestar, tramitação paralela de processos sem comunicação à área financeira.

Mesmo com a identificação dos créditos, este NUGEF se depara com a falta de instrução e parâmetros de execução para efetivar baixas que exigem códigos especiais, tais como baixa em juízo, baixa sem recebimento, ou nos casos de valores individuais de parcelas em acordos com abatimentos de multas e correções, baixas que envolvem resíduos, entre outros. Sendo contumaz diversas incompatibilidades junto ao sistema GAI, em determinadas situações que tratam de acordos ou tipos de baixas, quando envolvem negociações com aplicação de descontos, mudanças de cálculos e correções, alteração de datas de vencimento, consignações, geração ou exclusão de resíduo, quantidade de prazo não suportada pela alienação, falta de códigos de baixas específicos, baixas de valores parciais, programas de recuperação de crédito, entre outros. Soma-se ainda, falta de funcionalidade que agilize a efetivação das baixas, que são feitas uma parcela por vez, com inserções repetitivas de datas, valores, sequenciais numéricos, comandos, demandando força de trabalho e possibilidade de falhas na execução. São ações que geram inúmeras inconsistências no próprio sistema, exigindo constantes ajustes e reprocessamentos, consequentemente **excessivas tramitações, esforço humano e tempo demandado até a efetiva conciliação, tendo em vista que em todos os casos, o NUGEF deve ser demandado e instruído pelas áreas interessadas.**

1.3 - DIFICULDADES DA CONCILIAÇÃO FINANCEIRA DE UM MODO GERAL:

- Inexistência de instrumentos normativos específicos para emissão de boletos, acordos, sistema, identificação, instruções de baixa, encerramentos de alienações, controles de baixas e créditos pendentes;
- Geração de guias de recolhimento avulsas - GGR, transferências entre contas, depósitos bancários e alvarás de levantamento, que estão desvinculados do Sistema, e que, portanto, não existe uma integração sistêmica como o GAI;
- Dificuldade de controle de créditos pendentes de baixa, já que a comunicação se torna via processo, e que muitas vezes sem retorno ou com falta de celeridade, por conta dos créditos não identificados ou não tratados;
- Os créditos decorrentes de negociação junto a Diretorias, Gerências, ou de conciliação judicial, e que envolvem pagamentos feitos por TED, sem previsão junto ao sistema GAI, dado que não tem funcionalidades específicas, considerando os códigos de baixa, refinanciamentos, geração de resíduo, guias manuais, transferências, utilizando-se raramente de boletos do próprio sistema GAI;
- Ao se adequar os acordos e formas de pagamentos diversas, o sistema apresenta erros de cálculos, ensejando diversos reprocessamentos, baixas pendentes, demora excessiva para instruir e preparar o GAI junto a informática;
- A emissão de boletos fracionados, a geração de resíduos, e que ficam impossibilitados de serem baixados, parcelados, geram a necessidades de refinanciamentos e reprocessamentos;
- Dificuldade em alterar o sistema GAI, devido à complexidade do Sistema;

1.4 – MELHORIAS A IMPLEMENTAR:

Sugerimos que **os valores a receber sejam emitidos através de boleto no próprio sistema GAI ou em programa próprio, vinculado ao respectivo contrato, alienação, processo, acordo ou ação judicial**, juntamente com a criação de normativos e instruções de serviço e processuais direcionados à Unidade Gestora do GAI, determinando que os valores a receber já tenham vinculação prévia junto a esse sistema, **assim como tais créditos sejam processados e baixados de forma automática via arquivo bancário**, evitando o recebimento de créditos avulsos sem identificação ou pendentes de instrução e baixa manual.

Sugerimos, também, que o **sistema de gerenciamento de alienações imobiliárias – GAI, tenha melhorias no sentido de permitir baixas automáticas ou de fácil operacionalização**, quando envolver créditos de negociações, parcelamentos, acordos com redução de dívida, decisões judiciais, decisões DIRET, aumento de prazos, geração e parcelamento de resíduos, a fim de evitar inconsistências e acúmulo de pagamentos sem a devida baixa junto ao sistema GAI, sendo que tais créditos podem ser contabilizados de forma separada e desvinculados do órgão arrecadador do respectivo período, o que geraria uma pendência a ser tratada junto à GECOT.

2- ENCERRAMENTOS

Além dos procedimentos relatados, o NUGEF realiza encerramentos de alienações demandados por diversas unidades, gerências, coordenadorias e diretorias - NUREG, NUCAD, GEDES, GEVED, GEARI, GECOM, COJUR, COVED, DIRET, DICOM, DIRAF, entre outras - em função das mais variadas atividades relacionadas aos imóveis administrados pela TERRACAP - distrato, rescisão por sentença judicial, encaminhamento para leilão, leilão negativo, doação, decisões DIRET, inclusão em licitação, venda direta por regularização de condomínios, direito de uso, entidades religiosas, Pró-DF, migração, ajustes, reprocessamentos, baixas de resíduos, entre outras.

Encerramentos estes, que envolvem diferentes códigos e funções junto ao GAI (999, 998, 997, 994, 944, 949), sendo que boa parte das alienações possuem parcelas em atraso, bem como ações judiciais, anotações em serviço de proteção ao crédito SERASA, guias de controle de operação, acordos, multas de habite-se (que é sabido podem sofrer interferências após encerramentos, ver despacho do NUGRE, Doc. SEI/GDF 62908843, processo 0111-001083/1998), devoluções ou créditos pendentes.

Em consequência, temos visto uma dinâmica crescente de demandas direcionadas diretamente a este núcleo de gestão financeira, vindas de diversos setores e gerências que lidam com atividades das mais diversas. Em contrapartida, temos observado que a grande maioria dos despachos para encerramento de alienações com dívidas, que são encaminhados ao NUGEF, não possuem informações ou documentação completas, tais como número de alienação ou imóvel, escrituras com lavratura, registro em certidão de ônus, cópia de sentenças judiciais, códigos de encerramento, datas limites de cobrança, bem como são encaminhados de forma genérica em processos SEI desvinculados do processo de origem dos respectivos imóveis, por setores ou gerências que não são responsáveis pela gestão dos débitos em atraso ou a vencer. Na maioria dos casos, sequer passando pelas áreas de gestão da carteira de recebíveis ou pela coordenadoria jurídica da empresa.

Somado a isso, o NUGEF, até pelo fato de não ser o responsável pela gestão da carteira imobiliária da Terracap, nem por analisar questões judiciais, já se deparou com despachos divergentes entre si, mesmo em situações de rescisão por sentença com a devolução do imóvel, em que ora determinava o encerramento na situação "997 (com dívida)" - Doc. SEI/GDF 61806384, Processo SEI 00111-00003109/2020-49; já em outras, na situação "999 (sem dívida)" - Doc. SEI/GDF 62866796, Processo SEI 00111-00005835/2019-62. Também em situações onde houve decisão DIRET para encerramento, sem a formalização de escritura, na qual, para determinado caso foi solicitado o encerramento imediato da alienação – Doc. SEI/GDF 59095155, Processo SEI 0111-002231/2012 e para outro caso, foi orientado que não se deveria encerrar até a formalização da escritura – Doc. SEI/GDF 60898156, Processo SEI 0111-000773/2015; Sendo que tais confirmações não são óbvias, uma vez que se assim fossem, não seriam divergentes entre os próprios setores envolvidos nas atividades relacionadas.

Situações essas, que muitas vezes envolvem quantias e valores expressivos, acima de milhões de reais, que geram insegurança e dúvidas dos colaboradores, independentemente de óbvias ou não, envolvem questões de responsabilidade e competência para tal execução. Deste modo, o NUGEF necessita ser demandado pela área responsável de forma explícita, sem ambiguidades ou falta de clareza, principalmente com relação a encerramentos de imóveis com parcelas em atraso ou multas de habite-se. Entendemos que o NUGEF pode ser comunicado em situações excepcionais, porém, os processos em grande parte chegam de outros setores sem passar pela COJUR ou pela GEARI. Daí a necessidade de tramitar os processos para a Unidade Gestora da Carteira de Recebíveis Imobiliários.

Cabe ressaltar que o NUGEF é impelido a realizar todos os seus procedimentos de forma resguardada, documentada e fundamentada, tendo em vista que todos os registros de encerramentos e demais atividades do setor, são encaminhados para controle junto a contabilidade e auditoria, estando sujeitos a demais questões administrativas e financeiras. Em vista disso, salvo engano, entendemos que a Unidade Gestora da Carteira de Recebíveis Imobiliários é quem tem conhecimento técnico e competência para determinar ou padronizar os fluxos de tais encerramentos e demais procedimentos que envolvem pendências financeiras, informando quais débitos podem ser excluídos do sistema ou mantidos para cobrança mesmo após o encerramento, bem como em quais situações e momentos estas modalidades deverão ocorrer.

Por essas razões, é importante que seja formalizado fluxo para encerramentos relacionados às alienações que possuam, débitos em atraso ou vincendos (com ação judicial ou não), multas ou cláusulas de habite-se, taxas de ocupação, resíduos, bem como suas especificações, que podemos sugerir, tais como, fluxo de tramitação de processos, despachos ou anexos que contenham número da alienação e do imóvel, código de encerramento, necessidade ou não de formalização de escritura e averbação em cartório de registro de imóveis, homologação de acordos ou sentença judicial, datas limites de cobrança, encaminhamento para análise dos imóveis que possuam cláusulas de habite-se, entre outros.

Ainda em relação à Solicitação de Auditoria nº 26, 64188130, a Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários - GEARI, respondeu, conforme documento SEI 65930923:

...

As Normas Organizacionais Internas são elencadas no ponto 3, com exceção do processo referente ao Regimento Interno (00111-00006514/2020-19).

No tocante às legislações de referência, pode-se citar as seguintes:

LEI 8666/1993: regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

LEI 9514/1997: Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

LEI COMPLEMENTAR Nº 806/2009: dispõe sobre a política pública de regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas ou entidades de assistência social, e dá outras providências.

LEI COMPLEMENTAR Nº 985/2021: dispõe sobre a política pública de regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas ou entidades de assistência social e dá outras providências, bem como a Lei Complementar nº 882, de 2 de junho de 2014, que desafeta e afeta áreas públicas, altera a destinação de áreas públicas e dá outras providências.

2. Disponibilização dos mecanismos de controle primário realizados no processo de Gerenciamento da Carteira de Recebíveis da TERRACAP, isto é, controles internos/auxiliares/extra contábeis, que evidenciem a parametrização e as rotinas relacionadas;

Salvo as conferências padrões realizadas conforme a normativa que incide em cada uma das rotinas desenvolvidas nos diferentes processos, todos os procedimentos são realizados dentro do Sistema GAI (Sistema de Gestão de Alienações Imobiliária) e os controles são exercidos, diversas vezes, na interação com outros setores: como exemplo, vide Fluxograma respeito ao processo de Emissão da Declaração de Quitação, no qual as atividades de conferência estão segregadas funcionalmente e são realizadas pela GECOT e GEARI

3. Detalhamento do Fluxo do Processo de Gerenciamento da Carteira de Recebíveis da TERRACAP;

Encaminha-se os principais processos relacionados à Gerência da Carteira de Recebíveis, assim como breve descrição do objeto, dos operadores envolvidos, da forma que é iniciado/provocado e as respectivas normas ou fluxos incidentes.

PROCESSOS MACRO DESENVOLVIDOS PELA GEARI E SEUS NÚCLEOS

1) Análise de Capacidade Financeira:

Objeto: Imóveis adquiridos em licitação pública, leilão e transferência de financiamentos cujos pagamentos sejam realizados por meio de financiamento junto a Terracap.

Operadores: Warlley, Jesiel e Cláudia (GEARI)

Forma: cálculo utilizando planilha Excel

Referência: Norma 10.1.1-A (Análise da Capacidade Econômico-Financeira – Processo 0111.000.735/2012)

2) Geração de Boletos:

Objeto: Geração do arquivo de boletos para o Banco BRB e 2ª via de boletos para os prestamistas

Geração do arquivo de boletos: promovido pelo NUGRE, que encaminha os arquivos dos boletos a vencer para impressão e envio pelos Correios pelo Banco BRB

Emissão de 2ª via de boletos: todos com acesso ao GAI no ambiente da GEARI

Referência: Contrato de Prestação de Serviços nº 052/2017 entre TERRACAP x Banco BRB

3) Cobrança Administrativa:

Objeto: Cobrança extrajudicial de créditos comerciais

Operadores: Samuel e Luis Diego

Forma: tratativas com empresa terceirizada

Referência: Contrato nº 42/2021, id. 63025602, processo SEI 00111-00004565/2020-14

4) Negociações e acordos:

Objeto: Toda a carteira imobiliária da TERRACAP, com exceção da cedida recentemente ao Banco BRB, que tem seus próprios parâmetros

Operadores: Negociadores do NUNEG e eventualmente o Gerente/substituto da GEARI

Forma: por meio de requerimentos e/ou contato presencial.

Referência: Norma 4.1.2-B (Negociação de Débitos – Processo 0111004742/2013), Norma 4.1.3-B (Gestão de Contratos de Venda/Conciliação Judicial/Distrato de Imóveis – Processo 0111.000404/2017)

5) Consolidação de Propriedade:

Objeto: Procedimentos para a consolidação da propriedade fiduciária de imóveis em nome da Terracap.

Operadores: Cláudia

Forma: tratativas com empresa terceirizada (conforme contrato nº 42/2021, id. 63025602, processo SEI 00111-00004565/2020-14)

Referência: Manual de "Procedimentos para a consolidação da propriedade fiduciária de imóveis em nome da Terracap e Anuência para registro de memorial de incorporação" (processo 00111-00001893/2018-36).

6) Promoção de Leilão Público:

Objeto: Promoção de Leilão Público para alienação do imóvel

Operadores: Fábio e Josete

Forma: por meio de leiloeiros credenciados

Referência: • Credenciamento dos Leiloeiros (processo 0111-000816/2011) • Novo Credenciamento de Leiloeiros (processo 00111-00002628/2021-71) • Mapeamento das atividades do Leilão (processo 00111-00001669/2021-40)

7) Certidão de Crédito:

Objeto: Emissão, utilização e demais controles vinculados às Certidões de Crédito emitidas pela TERRACAP

Operadores: Jesiel e Warlley

Forma: por meio de requerimentos

Referência: Norma 4.1.4-C (Certidão de Crédito – Processo 0011100005159/2019)

8) Transferência de Titularidade:

Objeto: Transferência de titularidade de imóveis financiados pela TERRACAP

Operadores: Warlley, Cláudia e Jesiel (GEARI)

Forma: por meio de requerimento específico para essa finalidade

Referência: Norma 4.1.2-B, Item 9 (Negociação de Débitos e Outras providências – Processo 0111.004742/2013) e Explicação sobre fluxo (processo 00111-00002047/2021-39)

9) Declaração de Quitação / Baixa de Alienação Fiduciária

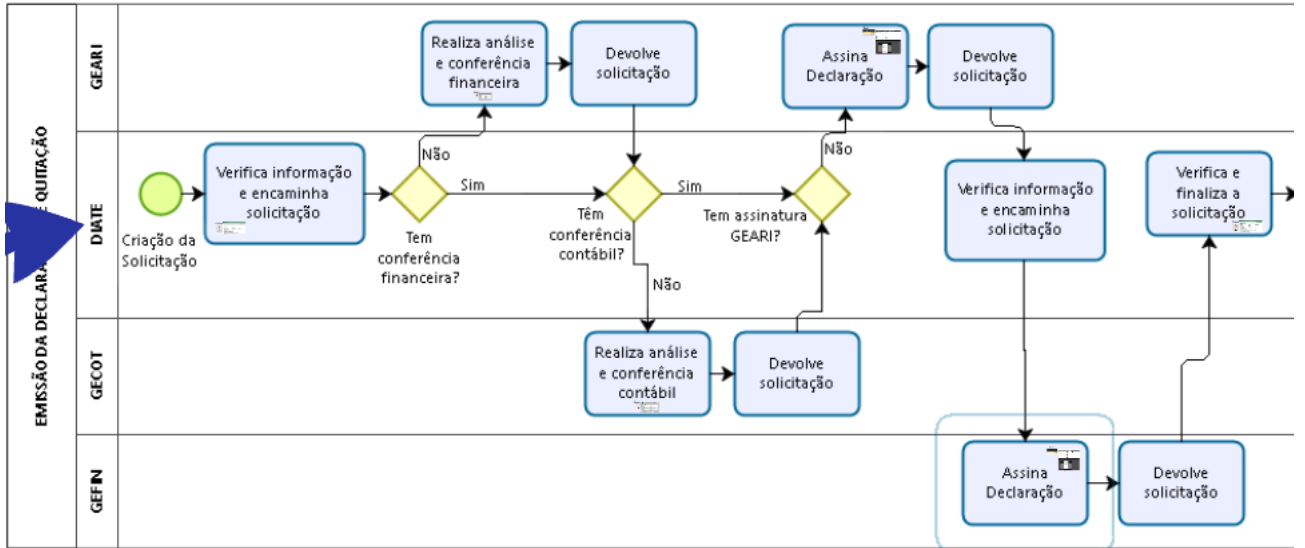
Objeto: Emissão de documentos específicos visando baixa da obrigação constante nas matrículas de registro de imóveis objetos dos financiamentos

Operadores: empregados do NUGRE e do Gerente da GEARI

Forma: por meio de requerimentos dos interessados

Referência: Fluxograma de Emissão da Declaração de Quitação

Fluxograma de Emissão da Declaração de Quitação



10) Cálculos financeiros envolvendo os financiamentos da TERRACAP

Objeto: Controle financeiro de todo o contrato imobiliário

Operadores: empregados do NUGRE e eventualmente da GEARI

Forma: requerimentos dos prestamistas ou demandas internas principalmente da GECOM e da COJUR

Referência: Editais de licitação

11) Relatórios Gerenciais da Carteira de Recebíveis

Objeto: Elaboração de Relatórios Gerenciais cujo objetivo é a análise da Carteira de Crédito da Empresa

Operadores: Carlos

Forma: encaminhamento mensal ao Conselho Fiscal

Referência: Relatórios Gerenciais encaminhados ao Conselho Fiscal (processo 00111-00012246/2017-79)

12) Cálculo para Perdas Estimadas com Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD)

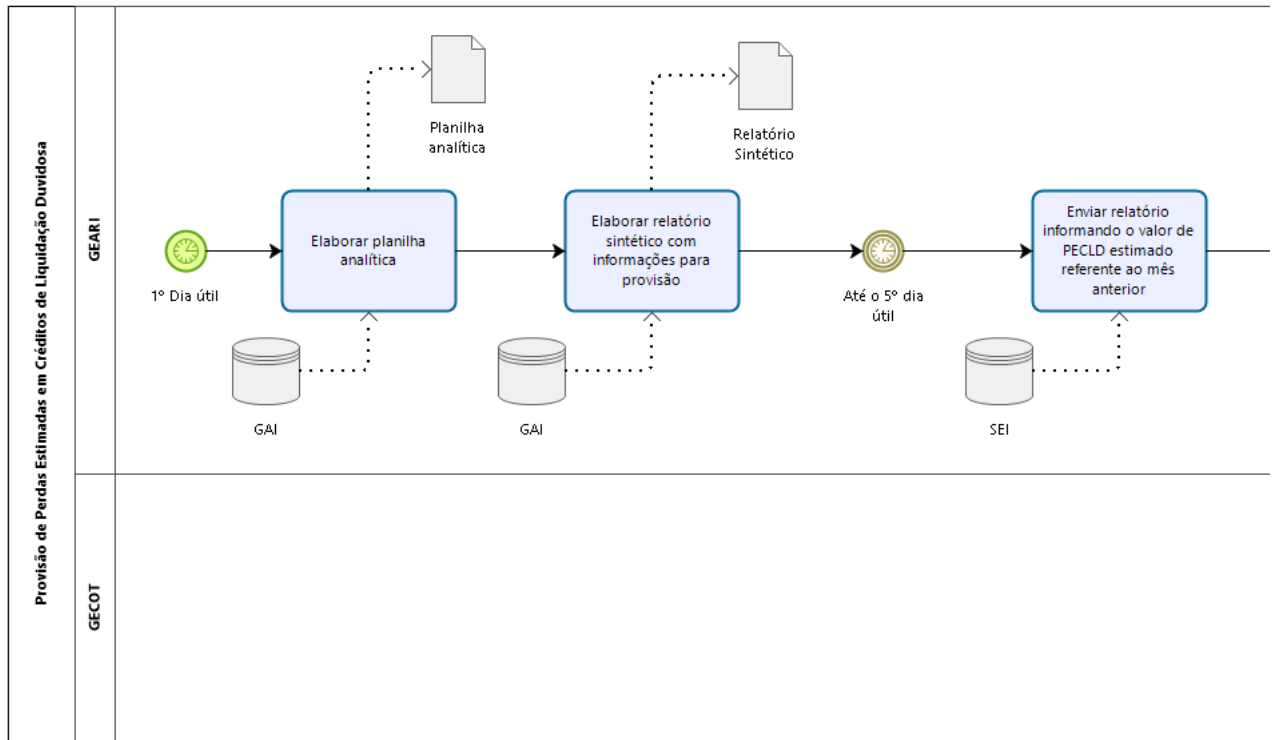
Objeto: Elaboração das Perdas Estimadas com Créditos de Liquidação Duvidosa

Operadores: Carlos

Forma: encaminhamento mensal à GECOT/NUREC

Referência: Norma 4.1.9-A: Critérios para o provisionamento relativo a Perda Estimada com Créditos de Liquidação Duvidosa (processo 00111-00005738/2020-11), Elaboração do Fluxograma (processo 00111-00009539/2020-74), Relatórios encaminhados à GECOT/NUREC (processo 00111-00012250/2019-07)

Fluxograma da PECLD



...

MANIFESTAÇÃO DA AUDITORIA INTERNA:

Entende-se que em seu despacho, a Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários - GEARI elencou suas considerações, tendo esta unidade de controle interno considerado suficientes os esclarecimentos iniciais para o adequado atendimento dos itens suscitados por ocasião da solicitação de auditoria inaugural.

Em relação à Gerência de Contabilidade, sobretudo no que tange ao item 3 da solicitação de auditoria 64188130, tem-se a seguinte resposta:

...

3- Gerenciamento da Carteira de Recebíveis - A carteira de recebíveis da empresa é assunto recorrente nas pautas da Auditoria Independente e do Conselho Fiscal. Não bastasse isso, o fato de a carteira de recebíveis estar satisfatoriamente organizada e gerenciada, ou seja, com controle primário razoável, pode gerar segurança financeira para que a empresa desenvolva planos de reinvestimentos, recuperação e aceleração de novos negócios, e ainda maior confiabilidade, melhores níveis de compliance e governança. Gerenciar bem a carteira e elaborar políticas claras de cobrança são estratégias diferenciadas que aumentam o controle e a segurança da gestão, uma vez que a empresa necessita de fluxo de caixa constante e suficiente. Falhas nesse procedimento também tem impacto direto na perpetuidade e saúde financeira da empresa, bem como na consecução dos objetivos e metas pactuados pela gestão. Do exposto, considerando a materialidade envolvida, o risco já identificado na gestão destes avos e o grau de relevância para os negócios da empresa o tema foi selecionado para auditoria.

A Contabilidade registra contabilmente os seguintes itens relacionados ao tema:

- 1 - Dívida dos Prestamistas (Capital e Juros / taxas diversas / aluguéis)
- 2 - Entradas Iniciais/Cadastramento de Alienações
- 3 - Recebimento de Parcelas
- 4 - Dívida de Imóveis disponíveis para leilão (Execução Alienação Fiduciária)
- 5 - Certidões de Crédito

Setores que são envolvidos nas atividades:

- 1 - NUREC e NUCOC (GECOT)
- 2 - GECOM e NUCOM
- 3 - NUGEF (GEFIN)
- 4 - GEARI
- 5 - JURÍDICO (Em alguns casos)

- 1 - Dívida dos Prestamistas (Capital e Juros / taxas diversas / aluguéis)

As Dívidas dos Prestamistas são controladas através dos relatório GAI99 e GA99_TAXAS. Os relatórios têm objetivo de controlar os saldos à receber e todas as transações financeiras relacionadas as modalidades de vendas (GAI99) e taxa/aluguéis (GAI99_TAXAS) referentes ao imóveis de propriedade da Terracap.

Na nossa opinião, falta uma revisão em relação ao relatório GAI99 quanto a regras de quais alienações devem ser controladas ou não, para que possamos deixar o relatório com o saldo mais próximo do valor das dívidas consideradas pela GEARI.

Um problema que temos é que o relatório GA199 sofre grande influência das mudanças financeiras realizadas nas alienações decorrentes de reprocessamentos e mudanças de parametrizações originais (Entrada Inicial, Data de Baixa de Parcelas, Valor Financiado, Valor da Operação, Data de Operação e outros). As transações financeiras do GA99 são extraídas para o relatório GCC424 onde são realizados os lançamentos contábeis. Muitas vezes essas alterações não estão parametrizadas para gerarem lançamentos contábeis, causando transtornos e atraso no fechamento mensal. Além disso, os reprocessamentos modificam os valores dos recebimentos desde de o início da alienação, ou seja, modifica o que já foi registrado. Neste caso, entendemos que o reprocessamento deveria interferir nos saldos remanescentes das alienações (nos valores a receber da data do reprocessamento pra frente), e não alterar valores que já foram registrados e contabilizados.

Outro ponto é que o GAI não é estático, dessa forma, relatórios retirados em dias diferentes para um mesmo período, apresentam valores diferentes. Entendemos que isso apresenta um certo risco e deixa a informação vulnerável, pois a informação de determinado período deveria ser a mesma, independente da data da emissão do relatório. No levantamento do chamado que solicitou a criação do relatório do GAI taxas, essa questão foi discutida, e previmos no escopo esse ajuste para essas receitas, de forma a permitir que a informação presente no relatório fosse igual à consultada no GAI a qualquer momento. No entanto, devido à urgência em resolver o registro das taxas, que era um ponto recorrente nos relatórios de Auditoria Independente, foi desenvolvido o relatório, mas não houve o ajuste no sistema GAI para que as informações financeiras se tornassem estáticas.

No ano passado criamos diversos chamados e encaminhamos para a GEINF para podermos revisar os lançamentos contábeis, estamos aguardando o atendimento.

Quanto ao GA199, sempre que houver qualquer criação de modalidade ou mudanças no sistemas GAI, a contabilidade deveria ser consultada. Pois o sistema GAI, assim como o relatório GA199 são o "coração" da empresa.

2 - Entradas Iniciais/Cadastramento de Alienações

Quando é cadastrada uma nova alienação são usados os relatórios GA1914 e GCC424. No cadastramento geralmente existe a entrada inicial que é a soma da caução e o complemento da entrada inicial. A caução é paga pelo licitante para concorrer à licitação e o complemento da entrada quando o comprador for declarado vencedor e através do cadastramento do controle de operações for emitido o boleto de pagamento. A Alienação só é liberada para cadastramento após o recebimento do valor do complemento. A GECOM preenche o controle de operações, o NUGEF cadastra a alienação quando o controle é liberado após o recebimento do complemento.

Os problemas que temos nessa fase estão relacionado ao preenchimento errado do controle de operações ou quando são cadastradas alienações sem o devido recebimento. Os erros mais comuns são o preenchimento errado da modalidade e valores de caução. Esses problemas acarretam em lançamentos contábeis errados, cobrança de parcelas com valores errados e outros relacionados. Já aconteceu de serem cadastradas alienações de lotes da CODHAB como sendo da Terracap e isso acarretou em tributação indevida até o erro ser percebido e alterado.

Essa atividade depende também do NUREC realizar os controles das cauções, que por sua vez, depende das informações passadas pelo NUCOM para o devido controle.

3 - Recebimento de Parcelas

O controle dos recebimentos das parcelas é feito pelo relatório chamado Órgão Arrecadador. Entram no relatório as Parcelas Lidas (relatório encaminhado diariamente pelo BRB que informa os boletos pagos), Certidões de Créditos, baixa sem recebimento, baixas em juízo e outros créditos utilizados para baixar as parcelas das alienações de venda e taxas, tanto de alienações de imóveis da Terracap como de outras entidades.

Diariamente o NUGEF encaminha ao NUREC as informações das movimentações bancárias e ao final do mês encaminha ao NUCOC o fechamento do Órgão Arrecadador. Assim o NUCOC realiza a conciliação dos valores registrados ao longo do mês e o que foi baixado pelo NUGEF.

Os problema encontrados são decorrentes de lançamentos errados realizados pelo NUREC e pelo NUCOC durante o mês, baixas que foram realizadas com divergências ou deixaram de ser realizadas pelo NUGEF.

Nessa atividade está inserida a conta 113996099 que acumula valores que não foram identificados ou não baixados. Nosso maior problema são os alvarás levantado onde o jurídico da empresa não esclarece do que se trata o levantamento judicial e não solicita a baixa das parcelas tempestivamente. E alguns casos de acordos judiciais e parcelamentos que não são recepcionados no sistema GAI e que ficam na conta 113996099 aguardando esclarecimento de como tratar ou ajuste do sistema.

4 - Dívida de Imóveis disponíveis para leilão (Execução Alienação Fiduciária)

Quando a Terracap executa a Alienação Fiduciária por falta de pagamento do prestamista, a alienação fica na situação 994 e passa a ser controlada pelo relatório de leilão e a dívida fica contabilizada em conta específica aguardando o leilão.

Os problemas que temos é de sistema. Que geralmente são realizadas operações que não foram programadas para acontecer. Como por exemplo o prestamista voltar a pagar a alienação quando alienação já está na situação 994. Ou mudarem a situação para outra e logo em seguida retornar para 994.

5 - Certidões de Crédito

Conforme a Norma Organizacional 4.1.4-B - Certidões de Crédito, elas são emitidas pela GEARI/DIRAF, sendo necessária a assinatura do Diretor de Administração e Finanças (DIRAF) e do Presidente da TERRACAP (PRESI). Após a emissão ela deve ser encaminhada a GECOT/NUCOC para contabilização.

A certidão de crédito poderá ser utilizada pelo seu titular ou poderá ser transferida para terceiros no qual culminará no cancelamento da certidão do cedente e na emissão de nova certidão para o cessionário. Fica instituída a Tarifa de Serviços (TS), a ser cobrada em cada utilização de certidão de crédito. Será cobrada Tarifa de Transferência da Certidão de Crédito nos casos em que for permitido.

Os problemas que temos em relação ao registro das certidões são: falta de um sistema que controle as certidões emitidas e sua utilização (atualmente o controle é feito em planilha de Excel da GEARI), esse controle por meio do Excel torna o processo muito frágil e sujeito a erros; algumas certidões tem sido assinadas apenas pelo diretor da DIRAF; ao se transferir uma certidão para outro titular, nova certidão deverá ser emitida, entretanto as vezes isso não acontece, quando o valor já é utilizado para amortização em alguma alienação no mesmo momento.

Cabe ressaltar que, qualquer alteração que impacte o saldo de recebíveis interfere também na PCLD, cuja responsabilidade da emissão é da GEARI. Essas são as considerações a serem apresentadas por este NUCOC, no que diz respeito às rotinas da carteira de recebíveis."

...

MANIFESTAÇÃO DA AUDITORIA INTERNA

Entende-se que em seu despacho, a Gerência de Contabilidade - GECOT elencou suas considerações, restando evidente a necessidade de integração dos sistemas corporativos descritos na cadeia de gerenciamento de recebíveis, tanto do ponto de vista administrativo, tanto judicial. Esta unidade de controle interno considera suficientes os esclarecimentos iniciais para o adequado atendimento dos itens suscitados por ocasião da solicitação de auditoria inaugural.

Em resposta à Solicitação de Auditoria 32 (66308593), listaram-se os documentos:

1. Indicação da normatização aplicada nos procedimentos de Gerenciamento da Carteira de Recebíveis, considerando as Normas Organizacionais Internas desta Empresa e outras legislações de referência

Normas:

REC 01 - Renegociação de dívidas PRODF PROIN PRODECON e PADES

REC 02 - Análise da capacidade econômico-financeira

REC 03 - Negociação de Débitos

REC 04 - Critérios para Negociação nas Conciliações Judiciais

REC 05 - Certidões de Crédito

REC 06 - Campanha de Captação e Fidelização

REC 07 - Consolidação da Propriedade Fiduciária de Imóveis

REC 08 - Renegociação de débitos em atraso

REC 09 - Critérios para o provisionamento relativo a PECLD

Obs: As normas citadas encontram-se disponibilizados a todos os empregados da empresa através do sistema Terradocs.

2. Disponibilização dos mecanismos de controle afetos ao processo de Gerenciamento da Carteira de Recebíveis da TERRACAP, de modo a evidenciar a parametrização de operações e as rotinas relacionadas;

A CPLAM não possui estes documentos por não ser elemento do processo. Dessa forma, procedemos a consulta junto a GEARI para obter essas informações, fomos informados que a resposta a essa questão foi enviada pelo documento 65930923, a saber:

"Salvo as conferências padrões realizadas conforme a normativa que incide em cada uma das rotinas desenvolvidas nos diferentes processos, todos os procedimentos são realizados dentro do Sistema GAI (Sistema de Gestão de Alienações Imobiliária) e os controles são exercidos, diversas vezes, na interação com outros setores: como exemplo, vide Fluxograma respeito ao processo de Emissão da Declaração de Quitação, no qual as atividades de conferência estão segregadas funcionalmente e são realizadas pela GECOT e GEARI"

3. Detalhamento do Fluxo do Processo de Gerenciamento da Carteira de Recebíveis da TERRACAP.

Os Fluxos de Processo encontram-se no documento 66346972, a saber:

Macroprocesso - Gestão de Contratos de Venda

Processos:

Cobrança Administrativa

Renegociação de dívida

Alterações contratuais

Quitação de Débito (...)

MANIFESTAÇÃO DA AUDITORIA INTERNA:

Inicialmente, é necessário disponibilizar aos operadores dos principais sistemas corporativos afetos ao gerenciamento de recebíveis o franco acesso à ASINF, seja por meio do pronto atendimento aos chamados ou destacamento de colaborador dos setores de informática para auxiliar as áreas financeiras da Empresa. Assim, entende-se que em seu despacho, a Gerência de Contabilidade - GECOT elencou suas considerações, tendo esta unidade de controle interno considerado suficientes os esclarecimentos iniciais para o adequado atendimento dos itens suscitados por ocasião da solicitação de auditoria inaugural.

Em relação à Solicitação de Auditoria nº 36, a Gerência de Execução Orçamentária e Financeira - GEFIN respondeu:

(...) Em atenção ao Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRAF/ADRAF (67947144), e em consonância com a Solicitação de Auditoria 36 (67767924), que visa o cumprimento da auditoria Operacional objetivando a análise dos controles primários no que se referem ao Gerenciamento da Carteira de Recebíveis no âmbito desta empresa, objeto da Ordem de Serviço nº 005/2021 - AUDIT, de 01 de junho de 2021, 62751459, registramos as considerações a seguir, levando em conta as atribuições regimentais vigentes, na forma já exposta no Relatório 96 63883098.

Cabe destacar que, atualmente, os relatórios financeiros emitidos por esta GEFIN dispõem de informações atreladas ao acompanhamento de toda a movimentação financeira e do controle do fluxo de caixa da Companhia. Destinam-se a confrontar as estimativas de receitas e de despesa, com aquilo que é efetivamente executado, visando obter um controle gerencial e de tomada de decisão, a fim de acompanhar a disponibilidade financeira e evitar uma ruptura no fluxo de caixa, conforme relatórios do fluxo de caixa anual projetado de 2021 68074627 e do fluxo de caixa diário 68075396.

Somada a isso, outras questões relacionadas às demandas do Fluxo de Caixa, e de assuntos correlatos ao acompanhamento da situação financeira da Terracap são acompanhadas de perto por essa GEFIN. A título de exemplo, citamos as tratativas elencadas no processo nº 00111-00014229/2017-76, em especial ao teor do Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRAF/GEFIN 65546982, onde se fez menção à constituição da Reserva Mínima de Liquidez, perante às obrigações assumidas pela Terracap, considerando a atual capacidade financeira de pagamentos.

Por essas razões, diante dos documentos e informações requeridas na citada Solicitação de Auditoria 36, sugerimos o encaminhamento da solicitação em tela à Unidade gestora da Carteira de Recebíveis, qual seja a GEARI, no tocante à administração e gestão, por meio de análise e avaliação de clientes e de recebíveis, principalmente, para os itens especificados acerca da Evolução Comercial da Companhia, bem como contendo os Índices relacionados ao Gerenciamento da Carteira de Recebíveis da Terracap

...

MANIFESTAÇÃO DA AUDITORIA INTERNA:

Entende-se que em seu despacho, a Gerência de Execução Orçamentária e Financeira - GEFIN elencou suas considerações, tendo esta unidade de controle interno considerado suficientes os esclarecimentos iniciais para o adequado atendimento dos itens suscitados por ocasião da solicitação de auditoria inaugural. Destaca-se que, o proprietário do risco foi apontado como a Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários - GEARI.

Quanto à Solicitação de Auditoria nº 37, as respostas da GEARI foram:

...

Em atenção à Solicitação de Auditoria 37 (SEI nº 68320675), encaminha-se os seguintes esclarecimentos.

1. Relatório e/ou relato contendo a evolução comercial da Empresa, acerca do que foi realizado no mês, vendas e demais negócios, de forma atualizada - última posição.

Entende-se que os dados relativos à evolução comercial (vendas realizadas por mês) devem ser subsidiados pela DICOM, pois a GEARI não tem acesso a esta informação. Contudo, as informações já disponíveis pela GEFIN referente ao Fluxos de Caixa da empresa, provavelmente atendam à solicitação efetuada.

A título de esclarecimento, informa-se que no Despacho TERRACAP/PRESI/DIRAF/ADRAF (SEI nº 67947144) às Receitas provenientes da carteira de recebíveis estão contidas no subitem 1.1. PRESTAMISTAS - CARTEIRA, na coluna EXECUTADO. Os subitens 1.2. PRESTAMISTAS - NOVA CARTEIRA e 1.3. NOVOS EDITAIS - ENTRADAS são referentes às Comercialização de Imóveis Urbanos - Licitação (realizadas pela GECOM/DICOM e DIRES) e Regularização de Condomínios (GEVED/DICOM).

2. Relatório e/ou relato contendo os índices de inadimplência da Empresa de forma atualizada - última posição.

Os dados referentes ao índice de inadimplência da última posição estão contidos no Relatório Geral da Carteira de Recebíveis 07/2021 (SEI nº 68846174), em julho de 2021 (última posição) foi de 7,10 % (sete vírgula um por cento), conforme página 8 do relatório.

3. Relatório e/ou relato contendo os índices de inadimplência da Empresa - posição consolidada em 31/12/2020.

Os dados referentes ao índice de inadimplência da posição consolidada (31/12/2020) estão contidos Relatório Geral da Carteira de Recebíveis 12/2020 (SEI nº 68846068) e foi de 6,03 % (seis por cento), conforme página 10 do relatório.

4. Relatório e/ou relato acerca da evolução comercial e principais índices financeiros da Empresa relativo ao exercício financeiro de 2020.

Os índices financeiros utilizados pela GEARI estão contidos no relatório Relatório Geral da Carteira de Recebíveis 12/2020 (SEI nº 68846068). Respeito à evolução comercial, os esclarecimentos já foram prestados no primeiro questionamento.

...

Ressalta-se que em seu despacho, a Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários - GEARI elencou suas considerações, tendo esta unidade de controle interno considerado suficientes os esclarecimentos iniciais para o adequado atendimento dos itens suscitados àquele momento.

Em relação à Solicitação de Auditoria nº 44, 70862370, a Diretoria de Comercialização, por meio da Gerência de Venda Direta - GEVED, respondeu 71279893:

... encaminha-se a evolução comercial do programa de venda direta no mês de setembro:

SETEMBRO	
Nº Lotes	Valor de Operação do Imóvel
79	R\$ 19.238.189,30 (À VISTA)
100	R\$ 24.706.408,27 (A PRAZO)
44	R\$ 8.274.075,54 (INST. FINANC.)
TOTAL	
223	R\$ 52.218.673,11

Após apresentação dos dados, faz-se necessário salientar alguns aspectos sobre os valores apresentados de venda:

Para os imóveis a prazo, foi possibilitada uma dilação de prazo para pagamento da primeira parcela da alienação, que tem respaldo na Decisão DIRET Nº: 388 realizada em 07/07/2021. Salienta-se que a carência tem seu início a partir da data de publicação da homologação da venda no Diário Oficial do Distrito Federal.

Para os imóveis financiados por instituição financeira, a Resolução 268/2021 estabelece em seu Art. 33. §6º: "No caso de optar pela compra com pagamento via instituição financeira, deverá recolher o valor da compra no prazo de 8 (oito) dias a contar da data de registro da escritura em cartório de registro de imóveis."

Os Editais de Venda Direta ainda estabelecem que: "Financiado por qualquer entidade integrante do Sistema Financeiro de Habitação e de outras Instituições, inclusive Entidades Abertas ou Fechadas de Previdência Privada, com prazo de até 90 (noventa) dias corridos, para a entrega da escritura devidamente assinada, contados da publicação no DODF do resultado da venda direta pela Comissão de Venda Direta de Imóveis – COVED, desde que preenchidos os requisitos e apresentados os documentos exigidos neste Edital. O Controle de Operação será emitido e encaminhado após o registro ou depósito para registro da escritura."

Para os imóveis à vista pode ser concedido um desconto de 25% sobre o valor da operação do imóvel, conforme critérios estabelecidos no Art. 21 da Resolução 268/2021.

Após, a Gerência Comercial - GECOM, complementou, 71290490:

(...)

Informamos abaixo os resultados de comercialização do **exercício 2021**, com os resultados alcançados na data da realização dos editais de licitação pública promovidos por esta Diretoria, cujo valor alcançado, até o momento, monta **R\$ 656.589.069,77**, conforme tabela a seguir.

Evolução Comercial 2021 - Editais de Licitação Pública		
Edital	Valor Comercializado (R\$)	Data de Realização
1	R\$ 188.282.471,35	12 de fevereiro
2	R\$ 31.697.642,72	20 de abril
3	R\$ 30.145.316,60	11 de maio
4	R\$ 24.008.447,45	28 de maio
5*	Edital de Concessão Desenvolve-DF	10 de junho
6	R\$ 90.233.831,71	30 de junho
7	R\$ 149.067.000,00	27 de julho
8	R\$ 36.511.630,98	13 de agosto
9	R\$ 36.157.258,04	10 de setembro
10	Edital de Concessão Desenvolve-DF	20 de outubro
11	R\$ 70.485.470,92	30 de setembro
TOTAL	R\$ 656.589.069,77	

*Valor alcançado de R\$ 629.285,19 não incluído ao valor das licitações públicas de Venda

Informamos, ainda, que já se encontra aberto o **edital 12/2021**, com realização prevista no dia 29/10/2021, no seguinte link: <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/compre-imoveis/licitacoes/listagem-compre-imoveis-licitacao/268-edital-de-licitacao-12-2021-venda-concessao-de-imoveis>.

...

MANIFESTAÇÃO DA AUDITORIA INTERNA:

Foram evidenciados os dados referentes ao índice de inadimplência da Empresa, de forma atualizada, bem como os resultados de comercialização do exercício 2021, com os resultados alcançados na data da realização dos editais de licitação pública, e, por fim, medidas para aperfeiçoar a estratégia comercial, a exemplo da possibilidade de dilação de prazo para pagamento da primeira parcela da alienação, conforme Decisão DIRET Nº: 388 realizada em 07/07/2021, dentre outros pontos consideráveis.

Entende-se que em seu despacho, a GEARI elencou suas considerações, tendo esta unidade de controle interno considerado suficientes os esclarecimentos iniciais para o adequado atendimento dos itens suscitados por ocasião da solicitação de auditoria inaugural.

Despacho - TERRACAP/PRESI/DIJUR/COJUR, documento 75315941:

... À DIJUR,

Em atenção ao Despacho AUDIT (id.75167778), redireciono com a urgência que o caso requer os autos à DIJUR sugerindo, no que toca a essa COJUR/DIJUR, a **indicação de advogados para composição de Grupo de Trabalho em relação a rotina de recebíveis judiciais**, bem como demais atividades relacionados ao controle e monitoramento das cobranças judiciais ... **(grifo nosso)**

MANIFESTAÇÃO DA AUDITORIA INTERNA:

Reitera-se a imprescindibilidade de indicação de membros para compor o referido Grupo de Trabalho.

Despacho - TERRACAP/PRESI/CPLAM/DIMOG, documento 75430484:

... À AUDIT,

Declaro ciência da demanda e coloco-me à disposição das áreas para o atendimento da demanda, ficando no aguardo do impulsionamento do pleito ...

MANIFESTAÇÃO DA AUDITORIA INTERNA:

Apenas ciência.

Despacho - TERRACAP/PRESI/DICOM/GEVED, documento 75651080:

...À DICOM,

Após ciência dos termos do Relatório de Auditoria 18 (74823629), informa-se que é de competência dessa Gerência de Venda Direta emitir os controles de operação dos imóveis, assim como os boletos para pagamento à vista ou da entrada da alienação. A fim de ter um controle sobre os imóveis que não tiveram o boleto inicial pago, essa GEVED abriu o chamado [SOS 3714 - GOP] para que fosse possível gerar relatórios com o status das guias, o que possibilitará futuras medidas de cobrança e cancelamento de venda, se necessário.

Salienta-se que essa GEVED disponibiliza mensalmente para a Diretoria Comercial a evolução comercial da venda direta de imóveis, que é apresentada no Conselho de Administração da Terracap.

Colocamo-nos ainda à disposição para auxílio no andamento dos trabalhos a serem executados pelas unidades orgânicas desta Companhia...

MANIFESTAÇÃO DA AUDITORIA INTERNA:

Solicita-se informações atualizadas a respeito da demanda aberta, por ocasião do chamado [SOS 3714 - GOP].

Despacho - TERRACAP/PRESI/GABIN, documento 75664036:

...Após ciência dos termos do Relatório de Auditoria 18 (74823629), colocamo-nos à disposição para auxílio no andamento dos trabalhos a serem executados pelas unidades orgânicas desta Companhia.

MANIFESTAÇÃO DA AUDITORIA INTERNA:

Apenas ciência.

Despacho - TERRACAP/PRESI/DICOM/GECOM, documento 75812879:

... À ADCOM, com vistas ao NUGEC, NUCOM e NUCAD:

À ADCOM,

Em resposta ao Despacho TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (75591885), restituímos os autos após ciência em relação ao Relatório de Auditoria 18 (74823629), relacionado à Auditoria Operacional para análise dos controles primários afetos ao gerenciamento da Carteira de Recebíveis no âmbito da TERRACAP, sendo que nos colocamos à disposição das áreas para apoiar no trabalho relativo às recomendações constantes no relatório, especialmente em relação aos seguintes itens:

Ajustes nos fluxos de trabalho existentes entre os usuários da informação - DICOM, DIRAF, PRESI, COJUR - no que tange à gestão da carteira de recebíveis da Terracap - impulsionar o pleito à DIMOG/CPLAM - atentar-se aos desdobramentos dos Processos 00111-00001834/2021-63, 00111-00002887/2019-87 e 0111-001075/2016, relativos à contratação de Sistema ERP,

(...)

Criação de relatórios fidedignos e especializados voltados à gestão do estoque, visando sua completude, a fim de mitigar erros e eventuais distorções nas demonstrações contábeis.

Ao NUGEC, NUCOM e NUCAD,

Encaminha-se o presente para ciência em relação ao Relatório de Auditoria 18 (74823629), sugerindo-se posteriormente concluir o processo em suas unidades ...

MANIFESTAÇÃO DA AUDITORIA INTERNA:

Apenas ciência.

Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRAF/GEARI, documento 76292796:

...À DIRAF e AUDIT,

Em atenção ao Despacho TERRACAP/PRESI/DIRAF/ADRAF (SEI nº 75345578), restituiu-se os autos após conhecimento do Relatório de Auditoria 18 (SEI nº 74823629), relacionado à Auditoria Operacional para análise dos controles primários afetos ao gerenciamento da Carteira de Recebíveis.

A GEARI coloca-se à disposição, no que lhe couber, para prestar todo o apoio necessário referente às recomendações mencionadas no citado Relatório.

Em uma análise preliminar, tem-se a impressão que o relatório elenca diversos pontos de interesses para empresa e tratou o Gerenciamento da Carteira de Recebíveis in lato sensu. Ao longo do processo as diferentes áreas trouxeram à tona temas diversos e apresentaram várias ineficiências de naturezas distintas, tratando de diversos tipos de recebíveis, muitos dos quais não faz parte da rotina da GEARI: alvarás de levantamento judiciais, cobranças judiciais, taxa de uso de imóveis rurais, tributos, cauções, pagamento à vista, entre outros..

Considera-se, do ponto de vista da GEARI, que o PONTO CRÍTICO 2 - POSSIBILIDADE DE CUSTOMIZAÇÃO/ADAPTAÇÃO DOS SISTEMAS EM UTILIZAÇÃO NA EMPRESA. POSSIBILIDADE DE MIGRAÇÃO DE SISTEMAS. POSSIBILIDADE DE SUBSTITUIÇÃO DE SISTEMAS. DEPURAÇÃO DE DADOS DA EMPRESA trata-se de um ponto especialmente relevante, visto que o Sistema GAI, utilizado para a gestão das alienações proveniente da venda de imóveis urbanos, para a realização de cobranças administrativas, é obsoleto, inseguro e ineficiente em múltiplos aspectos.

Devido ao caráter multifacético e intersetorial do conteúdo contemplado no referido Relatório, às diversas manifestações técnicas coletadas e considerando a amplitude e complexidade aparente dos temas abordados, esta GEARI coloca-se à disposição para colaborar, no que puder, para mitigar possíveis ineficiências e melhorar o desempenho intra e intersetorial, não só no que entendemos como recebíveis in strictu sensu (advindo de financiamento de aquisição de imóveis urbanos), como também nas rotinas de recebimentos em geral da empresa, ou ainda, na compreensão e participação de outras atividades mencionadas: pagamento, comercialização, estoque, cobranças judiciais, bloqueios judiciais, emissão de controle de operações, etc.

Finalmente, solicita-se os préstimos da AUDIT no sentido de fornecer um prazo maior, possibilitando a realização de uma análise mais detalhada de cada uma das recomendações apontadas, considerando o fluxo de trabalho, desfalques na equipe, os período de férias, recessos e a complexidade do Relatório, sugerindo, para tanto, novo prazo para o dia 14/01/2022...

MANIFESTAÇÃO DA AUDITORIA INTERNA:

Solicita-se atualização acerca das providências implementadas em sede de aperfeiçoamento e integração dos sistemas financeiros da Empresa no que tange ao gerenciamento de recebíveis.

Despacho - TERRACAP/DIRAF/GEFIN/NUGEF, documento 76544686:

...À GEFIN, Com vistas à DIRAF e AUDIT,

Em atenção ao Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRAF/ADRAF (75345578), encaminhamos o presente processo para conhecimento e providências pertinentes, considerando o Relatório de Auditoria n.º 18/2021 - TERRACAP/CONAD/AUDIT (74823629), bem como ao Despacho - TERRACAP/CONAD/AUDIT (75167778), que envolvem assuntos correlatos à Auditoria Operacional objetivando a análise dos controles primários no que se refere ao Gerenciamento da Carteira de Recebíveis.

Considerando as rotinas e processos de trabalho que envolvem a cadeia de recebimento e o gerenciamento da carteira de recebíveis da Terracap, mais especificamente aqueles voltados para as alienações de imóveis cujo o escopo consiste no efetivo recebimento e conciliação contábil-financeira dos créditos e valores devidos, por meio dos sistemas corporativos de gerenciamento financeiros e imobiliários (GAI, GFO, GIR, GGR), sem deixar de examinar os demais recebíveis desvinculados de sistemas próprios. No que tange aos mecanismos de controle e execução, relacionados a emissão, identificação, tratamento e baixa de créditos oriundos de processos sistematizados e / ou automáticos, bem como de valores recebidos de forma não automatizada (TEDs, GGR, Créditos Judiciais, entre outros), assim como no que se refere ao aperfeiçoamento dos sistemas corporativos informatizados e demais processos relacionados, o Núcleo de Gestão Financeira – NUGEF, dentro de suas atribuições, se coloca à disposição para prestar todo o apoio necessário referente às recomendações contidas no citado Relatório de Auditoria.

Em análise as observações e recomendações contidas no Relatório de Auditoria n.º 18/2021 - TERRACAP/CONAD/AUDIT (74823629), identificamos as seguintes disposições relacionadas com atividades e processos dos quais o NUGEF contribui operacionalmente em algum momento de cada ciclo respectivo, a saber:

“Durante os testes realizados nas rotinas elencadas, identificamos fragilidades no controle de numerários e recebíveis, com a possibilidade de descontrole de fluxo de pagamentos e recebimentos, administrativos e judiciais. O monitoramento utilizado atualmente para a gestão da carteira de recebíveis contempla planilhas preenchidas manualmente, sem metodologia conhecida, o que pode trazer riscos de controles significativos, uma vez que não traz a segurança suficiente para os números apontados”;

“Verificar a existência dos controles de notificações de débitos e créditos nas contas de recebíveis da TERRACAP”;

“Verificar a possibilidade os controles de fluxo de pagamentos recebidos e respectivas baixas”;

“Verificar as medidas implementadas em razão da necessária redução de TEDs e baixas manuais, a fim de evidenciar a cadeia financeira de pagamentos desde sua origem até seu destino”;

“Verificar a instrução processual das demandas judicializadas que envolvem o processo de controle dos recebíveis, com foco na integração entre áreas administrativas e judiciais”;

“Aperfeiçoamento de normativos internos que regulamentam e definem as competências específicas para o controle e a gestão da carteira de recebíveis, impulsionando o pleito à DIMOG/CPLAM - especificando os procedimentos de gerenciamento a serem implementados, bem como fluxo referente a esse processo, e/ou mecanismos de controle relacionados”;

“Levantamento detalhado de operações recebidas por meio de TED's, com a evidenciação de sua natureza de forma individualizada - risco de integridade da informação; previsibilidade para tomada de decisões; possibilidade de incremento de receitas”;

“Verificar a viabilidade da otimização dos sistemas corporativos em utilização, GFO, GIR, GGR, GAI, bem como a possibilidade de criação de funcionalidades, a fim de subsidiar a gestão da carteira de recebíveis de informações corporativas a serem transportadas para um novo ambiente - atentar-se aos desdobramentos dos Processos 00111-00001834/2021-63, 00111-00002887/2019-87 e 0111-001075/2016, relativos à contratação de Sistema ERP”;

“ Criação de Grupo de trabalho votado a parametrização de mecanismos e rotinas atinentes às demandas judiciais que envolvam os recebíveis, a fim de garantir a adequada comunicação entre os envolvidos”;

“Aperfeiçoamento da comunicação os departamentos jurídico, contábil e financeiro, no que tange às cobranças administrativas e judiciais”;

“Insuficiência de normatização interna para o adequado tratamento de cada etapa do ciclo de cobrança e recebimento de numerários”;

“Fragilidade no levantamento depósitos judiciais, uma vez que atualmente os controles são demandados pontualmente”;

“Necessidade de definição de proprietários de riscos para cada etapa do desejável ciclo operacional”;

Em atenção as recomendações acima relacionadas, este NUGEF entende que é de fundamental importância a existência de normativos internos, em consonância com a recomendação presente no Relatório de Auditoria n.º 18/2021 - TERRACAP/CONAD/AUDIT (74823629), “Aperfeiçoamento de normativos internos que regulamentam e definem as competências específicas para o controle e a gestão da carteira de recebíveis, impulsionando o pleito à DIMOG/CPLAM - especificando os procedimentos de gerenciamento a serem implementados, bem como fluxo referente a esse processo, e/ou mecanismos de controle relacionados”, buscando junto à Unidade gestora da carteira e demais unidades envolvidas, definições de diretrizes, competências e fluxos de processos, visando a sistematização das atividades relacionadas ao efetivo exercício do gerenciamento da carteira de recebíveis da empresa. Busca-se uma especial atenção na evidenciação da cadeia financeira de pagamentos desde sua origem até seu destino, em razão da necessária redução de operações recebidas por meio de TEDs, GGRs (guias de recolhimento manuais), controle de alvarás de levantamento judicial, pagamentos avulsos e demais baixas manuais, com a demonstração de sua natureza de forma individualizada, contemplando as etapas do ciclo de cobrança e recebimento de numerários, controle de numerários e recebíveis, controles de notificações de débitos e créditos nas contas de recebíveis da TERRACAP, normas internas para encerramentos, desbloqueio e exclusão de alienações, assim como para o aperfeiçoamento da comunicação entre os departamentos jurídico, contábil e financeiro, no que tange às cobranças administrativas e judiciais.

Concomitantemente, ressaltamos a importância de um trabalho direcionado ao levantamento e parametrização dos casos considerados de fragilidade na cadeia de recebíveis como um todo - sem prejuízo das demais recomendações contidas no Relatório de Auditoria e no Despacho AUDIT (75167778) - com o objetivo de quantificar e mensurar as ocorrências, analisando possíveis impactos, propondo melhorias ou submetendo a apreciação superior, nas operações recebidas por meio de TEDs, GGRs (guias de recolhimento manuais), alvarás de levantamento judicial, pagamentos avulsos e demais baixas manuais, nos recebíveis que envolvem levantamento de depósitos judiciais, necessidade de definição de proprietários de riscos para cada etapa do desejável ciclo operacional, falhas e limitações dos sistemas informatizados e seus impactos junto aos contratos, fluxos de caixa, métodos de trabalho e registros contábeis, possível migração e otimização de sistemas, identificando seus requisitos.

Deste modo, conforme recomendações contidas no Relatório de Auditoria n.º 18/2021 - TERRACAP/CONAD/AUDIT (74823629), bem como ao Despacho - TERRACAP/CONAD/AUDIT (75167778), se faz necessário, junto às Unidades gestoras e demais Unidades relacionadas, quantificar, mensurar, avaliar,

priorizar e propor ações e melhorias nos métodos de trabalho e também junto aos sistemas corporativos de gerenciamento informatizados, relacionados aos objetivos propostos no Relatório de Auditoria, visando obter elementos para tomada de decisão e avaliação de prioridades e necessidades que envolvem os controles primários no que se refere ao Gerenciamento da Carteira de Recebíveis da Terracap ...

MANIFESTAÇÃO DA AUDITORIA INTERNA:

Solicita-se atualização acerca das providências implementadas em sede de aperfeiçoamento e integração dos sistemas corporativos da Empresa no que tange ao gerenciamento de recebíveis, bem como, eventuais chamados abertos junto à ASINF.

Recomenda-se a efetiva integração entre áreas administrativas e judiciais no que tange ao gerenciamento de recebíveis.

Despacho - TERRACAP/DIRAF/GECOT/NUCOC, documento 77117817:

... À GECOT,

Em resposta ao despacho 75990189, informamos que nossas considerações constam no despacho 66022568. Infelizmente os problemas que temos estão relacionados aos sistemas e processos, os quais dependem do interesse da companhia em resolver. Estaremos à disposição para colaborar nas resoluções dos problemas quando formos convocados. Como informamos antes, precisaríamos de pelo menos uma pessoa da informática disponível 100% para a contabilidade até que se resolvam todos os gargalos do sistema e provavelmente a cooperação de outros núcleos envolvidos nos processos...

MANIFESTAÇÃO DA AUDITORIA INTERNA:

Esta Auditoria Interna acata a manifestação da unidade contábil. Recomenda-se que seja disponibilizado aos operadores dos principais sistemas corporativos afetos ao gerenciamento de recebíveis o franco acesso à ASINF, seja por meio do pronto atendimento aos chamados ou destacamento de colaborador dos setores de informática para auxiliar as áreas financeiras da Empresa.

Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRAF/GEARI, documento 77544343:

... À DIRAF e AUDIT,

Em atendimento ao Despacho TERRACAP/PRESI/DIRAF/ADRAF (SEI nº 75345578), restitui-se os autos após conhecimento do Relatório de Auditoria 18 (SEI nº 74823629), produto da Auditoria Operacional para análise dos controles primários afetos ao gerenciamento da Carteira de Recebíveis, com os seguintes comentários.

Conforme já citado no despacho anterior, tem-se a impressão de que o relatório elenca diversos pontos de interesses para empresa e tratou o Gerenciamento da Carteira de Recebíveis *in lato sensu*. Ao longo do processo as diferentes áreas trouxeram à tona temas diversos e apresentaram ineficiências de naturezas distintas, tratando de diversos tipos de recebíveis, muitos dos quais não fazem parte diretamente da rotina operacional da GEARI: alvarás de levantamento judiciais, cobranças judiciais, taxa de uso de imóveis rurais, tributos, cauções, pagamento à vista, entre outros..

Desde logo, a GEARI coloca-se à disposição, no que lhe couber, para prestar todo o apoio necessário referente às recomendações mencionadas no citado Relatório. Em uma análise preliminar considera-se oportuno tecer os seguintes comentários pertinentes a cada um dos pontos críticos apontados, a fim de evidenciar os avanços conquistados, ao longo dos últimos meses/anos, derivados da maturação de diversos processos e procedimentos operacionais, com substanciais impactos financeiros, conforme evidenciado, de forma sucinta, no presente despacho.

Para tanto, elenca-se, abaixo, os pontos com os avanços operacionais e resultados correspondentes, associado a cada ponto crítico do Relatório de Auditoria 18 (SEI nº 74823629) :

PONTO CRÍTICO 1 - FRAGILIDADE TÉCNICA E OPERACIONAL NA GESTÃO DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS. INSUFICIÊNCIA DE FUNCIONALIDADES NOS SISTEMAS CORPORATIVOS UTILIZADOS NA ROTINA DE CADASTRO E CONTROLE DE ENTRADAS E SAÍDAS - RECEBIMENTOS E PAGAMENTOS. AUSÊNCIA DE IDENTIFICAÇÃO E DEPURAÇÃO DOS NUMERÁRIOS. AUSÊNCIA DE INTEGRAÇÃO AUTOMÁTICA DE SISTEMAS. IMINÊNCIA DE IMPLEMENTAÇÃO DE SISTEMA ERP. INSUFICIÊNCIA DE RELATÓRIOS INTEGRADOS, VOLTADOS À GESTÃO DE ROTINAS ESPECÍFICAS, CONTÁBIL, FINANCEIRA, PATRIMONIAL. PERIODICIDADE E REGIME DE COMPETÊNCIA - ESCRITURAÇÃO. ELIMINAÇÃO/REDUÇÃO DE OPERAÇÕES MANUAIS - CLASSIFICAÇÕES, REGISTROS, BAIXAS.

Em relação aos aperfeiçoamentos sistêmicos, em conformidade com as melhores práticas na gestão de recebíveis, foi implantado recentemente, no final de 2021, a modalidade de RENEGOCIAÇÃO DE DÉBITOS ON-LINE. Tal ferramenta possibilita a realização de renegociação de contratos em atraso, desde a geração do boleto de entrada para a realização do acordo, controle do pagamento do boleto de entrada, elaboração do termo de acordo e assinatura do instrumento.

A introdução deste tipo de tecnologia possibilita, além de reduzir o tempo de espera no atendimento ao público, oferecer, com baixo custo, uma plataforma disponível 24 (vinte e quatro) horas por dia nos 07 (sete) dias da semana, o que acarretará, muito provavelmente, em maior celeridade no recebimentos dos valores em atraso e renegociados.

Outro ponto relevante é que essa nova modalidade de renegociação desafogará, em parte, o Núcleo de Negociação, Unidade com considerável déficit de profissional negociador, possibilitando a racionalização dos atendimentos, concentrando esforços em renegociações em contratos mais complexos e com "tíquetes" mais elevados.

O trabalho que vem sendo desenvolvido em parceria com a ASINF e colaboração com a GEATE, em matéria de autoatendimento, sendo pioneiro no âmbito da Terracap e com grande potencial transformador, servindo de projeto piloto para demais áreas da empresa (especialmente naquelas que interagem com o público externo).

Neste contexto, estas novas funcionalidades já estão sendo aplicadas em diversos serviços: tais como, "renegociação de débitos", "migração de tabela de financiamento de price a SAC, ou vice-versa", "migração de juros contratual" e "mudança de indexador de correção monetária".

Aproveita-se o ensejo para relacionar os resultados e performances associados à evolução da capacidade técnica e operacional na gestão da carteira de recebíveis, que podem ser apreciadas, praticamente, em todos os processos macros, citados no Despacho TERRACAP/PRESI/DIRAF/GEARI (SEI nº 65930923):

- Cobrança Administrativa

A evolução dos processos e ferramentas de cobrança repercutiram significativamente na evolução do índice de inadimplência. Conforme contempla-se da tabela abaixo, a despeito de todas as adversidades econômica, a taxa de inadimplência no final de 2021 é a mais baixa da série:

ÍNDICE DE INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA ADMINISTRATIVA				
ANO	2018	2019	2020	
1º Trim	11,93%	8,33%	8,75%	
2º Trim	11,63%	8,52%	9,45%	
3º Trim	10,97%	8,42%	8,05%	
4º Trim	9,95%	8,15%	6,05%	
Média	11,12%	8,36%	8,07%	

Ao considerar a "carteira nova", aquela com melhores instrumentos de prevenção e proteção - provida de análise de capacidade financeira e de cláusula de garantia de alienação fiduciária - a performance foi superior às expectativas, como se pode depreender da tabela abaixo, que representa a evolução trimestral do índice de inadimplência ao longo do ano de 2021:

OBJETIVO N.º 10 - Ter eficiência e transparência na gestão orçamentária, financeira, contábil, tributária e de controle interno						
			1	2	3	trin
			trimestre	trimestre	trimestre	
Inadimplência na Carteira Administrativa	Percentual de inadimplência da carteira administrativa	META	2,10%	2,00%	1,90%	
		RESULTADO	2,02%	2,06%	2,06%	

Como no Planejamento Estratégico constava como um dos objetivos da GEARI alcançar uma taxa de inadimplência inferior a 1,80%, a meta foi alcançada de forma satisfatória, visto que o resultado final foi de 1,64%. De fato, em dezembro de 2021, a taxa de inadimplência para este segmento (derivado das vendas efetuadas a partir do edital 04/2015), foi de 1,54% e, em novembro, de 1,49% (nível mais baixo até o momento).

- Negociação e acordos

Em matéria de negociação e acordos, as adaptações realizadas no sistema e o esforço da equipe no empenho de realizar sucessivas e, quase ininterruptas campanhas de renegociação, tanto na modalidade venda quanto na concessão, repercutiram positivamente na saúde financeira da empresa. Especialmente em 2020, quando a pandemia gerou um período considerável de insegurança e declínio das vendas, gerando preocupação em termos de suficiência de fluxo de caixa. Somente citando os resultados fechados, na modalidade venda, anterior à Campanha de Renegociação aberta atualmente, observam-se os seguintes resultados, no período compreendido de setembro de 2020 até 31 de agosto de 2021:

SALDO DEVEDOR POR MODALIDADE		
	Vertentes	Modalidade
ARRECADAÇÃO	NEGOCIAÇÃO	RECUPERADO
	MIGRAÇÃO	PREVENÇÃO
Nº ALIENAÇÕES	NEGOCIAÇÃO	RECUPERADO
	MIGRAÇÃO	PREVENÇÃO

Estes valores referem-se ao Saldo Devedor de contratos que regularizaram seus débitos (em contrapartida de isenção de penalidades), o que repercutiu em uma considerável migração de alienações, desde da "carteira antiga" para a "carteira nova" (com maiores e mais eficientes/sofisticados mecanismos de cobrança administrativa).

O efeito caixa desta campanha pode ser contemplado na tabela abaixo e foi, até o dia 31 de agosto de 2021, da ordem de R\$ 146.536.890 (cento e quarenta e seis milhões, quinhentos e trinta e seis mil oitocentos e noventa reais)

VALORES OBTIDOS			TOTAL
	Vertentes	Valores	
ARRECADAÇÃO	FIDELIZAÇÃO	R\$ 131.182.904	R\$ 146.53
	NEGOCIAÇÃO	R\$ 15.356.986	
Nº ALIENAÇÕES	FIDELIZAÇÃO	92	376
	NEGOCIAÇÃO	284	

Este resultado é produzido tanto da vertente de fidelização de clientes (cujo cliente antecipa valores adiantando parcelas vincendas, em troca de um percentual de até 7,5% em Certidões de Créditos), quanto da vertente de renegociação, que responde pelo valores de recuperação de parcela vencidas.

Com a realização das campanhas e o estrito controle da inadimplência houve regresso considerável nos índices de inadimplência, conforme demonstrado na subseção anterior.

- Consolidação de Propriedade e Promoção de Leilão Público

Houve avanços notórios na promoção do leilão, o que repercutiu em consideráveis entradas de recursos financeiros, ou de estoque já preparado/disponível para pronta licitação.

Em matéria de sistema, foi levado a cabo a possibilidade de realizar financiamento, que não era previsto em edital, anteriormente.

A tabela abaixo mostra o desempenho deste ano (nunca visto dantes neste empresa) respeito ao anterior.

ANÁLISE COMPARATIVA ANUAL NA PROMOÇÃO DE LEILÕES

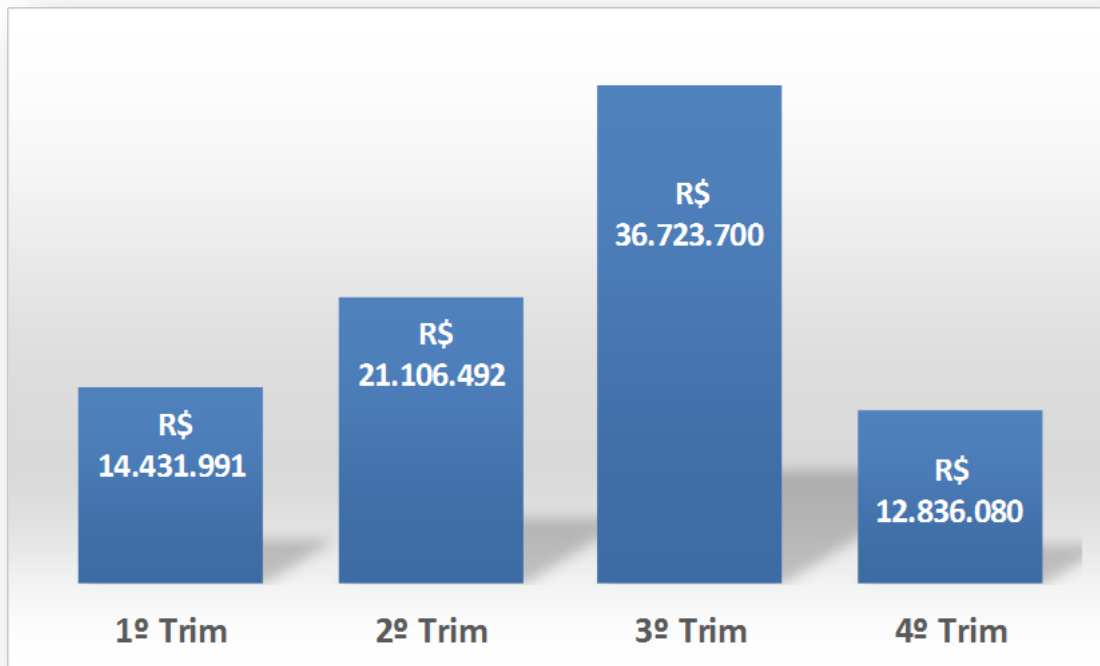
LEILÕES REALIZADOS			
No ano de 2021		No ano de 2020	
Foram realizados	12	Foram realizados	4
Valor de Operação Total	85 milhões	Valor de Operação Total	46 milhões
Valor Arrematado	10,5 milhões	Valor Arrematado	0
Quitado	9,4 milhões	Quitado	0,45 milhões

O avanço acelerado no ritmo de leilões realizados ao longo de 2021 permitiu o cumprimento total da outra meta do planejamento estratégico, que foi alcançada já no 3º Trimestre do ano, conforme tabela abaixo:

OBJETIVO N.º 7 - Gerar valor econômico para investimentos próprios e apoio às políticas públicas do GDF						
			1	2	3	
			trimestre	trimestre	trimestre	trime
Recuperação do Valor do Passivo relativo aos imóveis consolidados em alienação fiduciária	Valor Total do passivo recuperado / Valor Total de passivo em imóveis	META	25,00%	50,00%	75,00%	
		RESULTADO	20,00%	57,53%	117,13%	

Outra maneira de elucidar o impacto financeiro resultante da maturação dos processos de consolidação e promoção de leilões é mediante o gráfico abaixo, que mostra a Evolução do Valor de Operação dos Imóveis Disponibilizados em 2021:

EVOLUÇÃO DO VALOR DE OPERAÇÃO DOS IMÓVEIS DISPONIBILIZADOS EM 2021



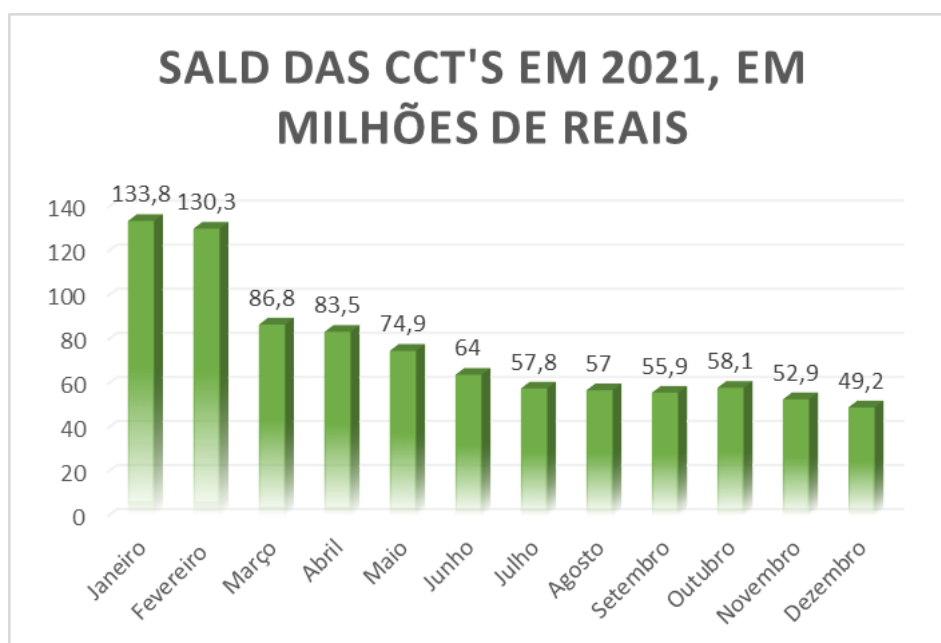
Apesar das subseções tratarem as atribuições da Gerência de Recebíveis Imobiliários de forma segregada, existe uma considerável sinergia entre elas: os leilões tem efeito direto no controle da inadimplência, uma vez que com a disseminação nos meios de comunicação da realização de leilões de imóveis retomados por inadimplência há certo temor dos clientes em permanecer em "mora" com a TERRACAP. Por outro lado, os leilões também apresentam uma importante fonte de receita, pois pode haver a arrematação do bem por outros interessados.

- Certidão de Crédito

No que se refere ao controle das Certidões de Crédito, apesar de ter muito o que melhorar, houve avanços significativos. A título de exemplo, já está preparado a possibilidade de assinatura eletrônica, por parte do Diretor e do Presidente: todos os testes foram realizados, estando, por conseguinte, na iminência de ser implantado, no Sistema CCT (Controle de Certidões de Crédito).

Os saldos das CCTs cresceram substancialmente devido à Campanha de Fidelização realizada no final de 2020. Apesar do impacto positivo e da importância, em seu momento, em termos de recomposição de fluxo de caixa, este tipo de instrumento deve ser utilizado com muita cautela, visto que o detentor pode utilizar em qualquer momento para adquirir novos imóveis: quer dizer, quanto maior o Saldo de CCTs existente, maior a probabilidade de frustração de receita em um determinado mês.

No entanto, como se pode observar abaixo, ao longo de 2021, houve um descenso considerável no saldo de CCTs, em milhões:



O saldo de CCT no fechamento de exercício foi de R\$ 49,2 milhões de reais. Apesar de ainda ser um volume expressivo, constata-se uma evolução favorável ao longo dos meses.

- Perdas Estimadas com Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD).

O cálculo da PECLD foi reconfigurado a partir de maio de 2021, devido aos apontamentos da auditoria externa, refletindo de forma mais fidedigna a real situação da empresa. Com a ajuda do economista da ADRAF, o novo *script* utilizado para geração dos relatórios, que, a partir da citada data discrimina o provisão de curto e longo prazo, foi satisfatoriamente reescrito para atender as fragilidades detectadas.

Considera-se, do ponto de vista da GEARI, que o **PONTO CRÍTICO 2 - POSSIBILIDADE DE CUSTOMIZAÇÃO/ADAPTAÇÃO DOS SISTEMAS EM UTILIZAÇÃO NA EMPRESA. POSSIBILIDADE DE MIGRAÇÃO DE SISTEMAS. POSSIBILIDADE DE SUBSTITUIÇÃO DE SISTEMAS. DEPURAÇÃO DE DADOS DA EMPRESA** trata-se de um ponto especialmente relevante, visto que o Sistema GAI, utilizado para a gestão das alienações proveniente da venda de imóveis urbanos, para a realização de cobranças administrativas, é obsoleto, inseguro e ineficiente em múltiplos aspectos, com manutenções e evoluções complexas e de elevado prazo de implantação, não sendo mais interessante, sob a ótica negocial, a manutenção desse sistema como sistema de gestão de recebíveis.

Em relação ao **PONTO CRÍTICO 3 - POSSIBILIDADE DE INTEGRAÇÃO ENTRE OS DEPARTAMENTOS JURÍDICO, CONTÁBIL E FINANCEIRO. COBRANÇAS ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS. DEPÓSITOS JUDICIAIS** esclarecemos que a apesar de a CARTEIRA JUDICIALIZADA ser de responsabilidade da DIJUR, a GEARI coloca-se à disposição para participar dos processos de melhoria nas integrações entre a área de recebíveis e a área jurídica. Uma melhor estruturação da carteira judicializada poderia, inclusive, possibilitar uma futura inserção na ferramenta de renegociação *on-line*.

Vale salientar que o presente despacho foi baseado nos recebíveis imobiliários urbanos derivados de financiamentos no âmbito administrativo, quer dizer, teve como foco de atenção um objeto bastante mais delimitado que aquele abordado pela presente auditoria. No entanto, devido ao caráter multifacético e intersetorial do conteúdo contemplado no referido Relatório, às diversas manifestações técnicas coletadas e considerando a amplitude e complexidade aparente dos temas contemplados, esta GEARI coloca-se à disposição para colaborar, no que puder, para mitigar possíveis ineficiências e melhorar o desempenho intra e intersetorial, não só no que entendemos como recebíveis *in strictu sensu* (advindo de financiamento de aquisição de imóveis urbanos) , como também nas rotinas de recebimentos em geral da empresa, ou ainda, na compreensão e participação de outras atividades mencionadas: pagamento, comercialização, estoque, cobranças judiciais, bloqueios judiciais, emissão de controle de operações ...

MANIFESTAÇÃO DA AUDITORIA INTERNA:

Reitera-se a necessidade de estabelecimento de plano de providências por parte da GEARI, como proprietário do risco da cadeia em análise, em que pese o caráter interdisciplinar do processo, a fim de impulsionar a parametrização das rotinas afetas à gestão da carteira de recebíveis e contribuir na identificação e análise dos riscos que possam impactar nos negócios da empresa.

Entende-se que os índices de financeiros foram satisfatórios.

IV - ANÁLISE DA AUDITORIA INTERNA

Considerando o contexto organizacional da TERRACAP, neste trabalho a Auditoria Interna avaliou a observância, adequação e aplicação das orientações dos órgãos de controle no que tange à gestão da carteira de recebíveis, culminando, dessa forma, na proposição de medidas preventivas e corretivas, com o objetivo de aperfeiçoar a gestão e minimizar os riscos contidos nas fragilidades identificadas.

O problema focal do presente trabalho, questão orientadora das questões de auditoria elencadas no corpo deste processo, bem como dos esforços da equipe responsável pelas tarefas descritas na Ordem de Serviço nº 005/2021 – AUDIT, em cumprimento ao Plano Anual de Atividades de Auditoria Interna aprovado pelo Conselho de Administração – CONAD (PAINT/2021), conforme documento SEI 62439998, foi assim enunciado: "fragilidade técnica e operacional na gestão da carteira de recebíveis".

Dessa forma, esta unidade de controle interno se debruçou no exame de controles primários, de fluxograma dos processos e procedimentos relativos ao gerenciamento da carteira de recebíveis, considerando: fragilidade no sistema de gestão da carteira de recebíveis; insuficiência de funcionalidades nos sistemas corporativos utilizados na rotina de cadastro e controle de entradas e saídas - recebimentos e pagamentos; ausência de identificação e depuração dos numerários; ausência de integração automática de sistemas; iminência de implementação de sistema ERP; insuficiência de relatórios integrados, voltados à gestão de rotinas específicas, contábil, financeira, patrimonial; periodicidade e regime de competência - escrituração; possibilidade de customização/adaptação dos sistemas em utilização na empresa; possibilidade de migração de sistemas; possibilidade de substituição de sistemas; depuração de dados da empresa; possibilidade de integração entre os departamentos jurídico, contábil e financeiro; cobranças administrativas e judiciais; depósitos judiciais; dentre outras criticidades exploradas no desenvolvimento deste relatório.

Ao explorar a legislação regente, entre elas, o CPC 25 e NBC TG 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes e seus efeitos sobre os recebíveis, correlacionando com a auditoria interna realizada em 2018 nos serviços jurídicos, determinada pela Ordem de serviço nº 003/2018 - CONTROLADORIA INTERNA - COINT, Processo SEI: Nº 00111-00002665/2018-94, bem como legislações comerciais vigentes, é sabido que os ativos contingentes não são contabilizados, muito embora sua divulgação seja recomendável por meio em notas explicativas. Assim, periodicamente há que se avaliar se sua evidenciação deve ser considerada, pois, de acordo com o CPC 26, as notas explicativas fazem parte do conjunto completo das demonstrações contábeis, apesar de não serem uma demonstração contábil.

Reitera-se que, por diversas vezes, foi recomendado à Terracap que realizasse 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 fosse respeitado. Reforça-se que o regime de competência é o modelo oficial da legislação brasileira para os assuntos mercantis, sendo capaz de organizar as finanças de empresas e usualmente utilizado para auxiliar a projetar o planejamento financeiro. Isso porque independentemente das condições de pagamento ou recebimento que vão impactar imediatamente o caixa, existe a possibilidade de se consumir mais recursos do que a sua respectiva reposição, possibilitando cenários com eventuais desequilíbrios entre despesas e receitas.

Incontinenti o acompanhamento *pari passu* das rubricas de numerários e/ou valores de entrada, isto é, receitas e recebimentos diversos, considerando seus reflexos contábeis, financeiros e patrimoniais simultâneos, conciliações e controles desenvolvidos pelas áreas responsáveis também podem contribuir para o aperfeiçoamento do ciclo operacional em questão, mediante desejável automação, em detrimento de planilhas setoriais.

Diante do exposto, considerando a relevância dos controles da cadeia que se pretende analisar, faz-se mister garantir a precisão dos registros contábeis e financeiros, bem como dos atos administrativos relacionados ao gerenciamento dos recebíveis, visando mitigar a obscuridade dos registros de pagamentos e recebimentos nos diversos sistemas corporativos que não se comunicam, assim como de valores controvertidos. Estes últimos, devem ser justificados, em razão se sua excepcionalidade, fato que não pode ser verificado nos papéis de trabalho.

Verificou-se, por sua vez, a ausência de automação sistêmica e integrada do aludido processo. Sabe-se que a tecnologia ajuda os profissionais a sistematizar a cadeia de recebíveis, facilitando a operacionalização de uma série de situações mercadológicas, ponto de deve ser observado pela Alta Gestão, e monitorado por esta unidade de controle interno.

Recomenda-se que seja disponibilizado aos operadores dos principais sistemas corporativos afetos ao gerenciamento de recebíveis o franco acesso à ASINF, seja por meio do pronto atendimento aos chamados ou destacamento de colaborador dos setores de informática para auxiliar as áreas financeiras da Empresa.

Por outro ângulo, a implementação da solução ERP está sendo tratada pela Gestão da Empresa, fato que remete à tendência de sistematização e automação de processos, a fim de reduzir custos e aumentar a produtividade de uma forma geral, muito embora ainda não tenha sido concluído o seu processo de implementação e efetivação, por obstáculos constantes dos processos que tratam da aludida contratação, conforme processo 0111-001075/2016, referente à consulta ao Jurídico acerca do Despacho DIRAF, 74543238, constante no processo 00111-00001834/2021-63, relativa à possibilidade de renovação em caráter excepcional nos termos do Art. 57, § 4º, da Lei Federal nº 8.666/1993, com redução do objeto, por até 12(doze) meses ou até que o sistema ERP - tratada no processo 00111-00002887/2019-87, no sentido de assumir as funcionalidades do ASIWEB nos módulos Material, Compras e Patrimônio com a empresa detentora da exclusividade vigente.

Sabe-se que a Gestão da Terracap é responsável pelos controles internos por ela determinados como necessários para a efetiva divulgação das demonstrações contábeis. Portanto, para subsidiar a adequada elaboração dessas demonstrações, a Administração deve se resguardar de mecanismos asseguratórios que visem eliminar ou mitigar eventuais distorções relevantes, bem como riscos associados.

Considerando os mecanismos de controle afetos ao processo de gerenciamento da carteira de recebíveis, considerando o exame de controles primários, de fluxograma dos processos e procedimentos analisados - valores em planilhas durante os exercícios de 2020 e 2021, foi possível identificar que a parametrização de operações e rotinas relacionadas aos ingressos nas contas ativas da Empresa podem ser revistas e modernizadas, principalmente em relação à adequada evidência contábil.

Assim, a equipe de auditoria chegou a constatação de que a referida gestão está gerida e parametrizada de forma parcialmente satisfatória, muito embora haja espaço para melhorias, sobretudo no que tange a integração e automação dos sistemas corporativos existentes na Empresa. De forma análoga, a comunicação entre as áreas envolvidas pode ser aperfeiçoada.

Assim, a partir dos exames realizados, reitera-se a necessidade de estabelecimento de plano de providências por parte da GEARI, como protagonista na cadeia sob análise, em conjunto com as demais gerências envolvidas, visando otimizar e modernizar o processo em tela, a fim de adequar a parametrização das rotinas afetas à gestão da carteira de recebíveis e contribuir na identificação e análise dos riscos que possam impactar nos negócios da empresa.

Ressalta-se, contudo, que está em andamento na Terracap, acompanhamento do plano de ação formulado em decorrência de Decisão nº 3954/2014 proferida pelo Tribunal de Contas do DF no Processo nº 29815/2008, que tratou de auditoria realizada para avaliar os procedimentos adotados por esta Empresa em relação à cobrança das receitas financeiras provenientes de crédito de clientes prestamistas oriundos de alienações/concessões de imóveis públicos. Após, foi apresentado novo Plano de ação em atendimento à Decisão nº 109/2016, e, naquela oportunidade, conforme informações prestadas pela Gerência responsável, avanços foram implementados com a finalidade de melhorar a gestão da carteira de recebíveis, muito embora, ainda restem pendências a serem adotadas por parte da DIJUR, sobretudo no que tange às providências no acompanhamento e no ajuizamento de ações com montantes relevantes, cuja materialidade seja considerada alta.

Por fim, cabe à DIJUR indicar, conforme o teor do documento 75315941, os membros para composição de Grupo de Trabalho em relação a rotina de recebíveis judiciais, bem como demais atividades relacionados ao controle e monitoramento das cobranças judiciais.

V - CONCLUSÃO

Considerando as providências informadas pelas áreas demandadas em sede de auditoria interna, remetemos o presente Relatório Final à **PRESI**, à **ASINF**, à **COINT**, ao **COAUD**, à **DIRAF**, à **DICOM**, à **DIJUR**, para conhecimento e providências. Esta auditoria se concentrou na prerrogativa comercial da Empresa, no sentido de verificar a instrução processual das demandas que envolvem os controles dos recebíveis, com foco na integração entre áreas administrativas e judiciais, com base na análise da carteira de recebíveis, de forma amostral, assim como nos índices de financeiros obtidos, como, por exemplo, os de inadimplência, que, demonstradamente, foram reduzidos.

Dada a importância do tema, ressaltamos a necessidade de *follow up* das providências a serem implementadas no prazo de **06 (seis)** meses a contar da divulgação deste relatório, a saber: 25/07/2022, de acordo com os termos definidos, isto é, estabelecimento de **plano de providências por parte da GEARI**, visando mitigar a insuficiência de normatização interna para o adequado tratamento de cada etapa do ciclo de cobrança e recebimento de numerários; as fragilidades dos sistemas corporativos, uma vez que atualmente os controles são demandados pontualmente; a necessidade de definição de proprietários de riscos para cada etapa do desejável ciclo operacional.

Conclui-se, portanto, o presente relatório destinado à verificação da extensão necessária para atingir o desejável gerenciamento da cadeia de recebíveis, **encaminhando ao COAUD, para conhecimento do presente relatório.**



Documento assinado eletronicamente por **DENI AUGUSTO PEREIRA FERREIRA E SILVA - Matr.0002060-5, Chefe da Auditoria Interna**, em 25/01/2022, às 16:45, 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 **PEDRO LUIZ ROCHA DE NORONHA - Matr.0002514-3, Assessor(a)**, em 25/01/2022, às 16:46, 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=0verificador=78353551 código CRC= **1858DFE1**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

33421819