



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

Relatório de Auditoria n.º 1/2023 - TERRACAP/CONAD/AUDIT

Brasília-DF, 09 de março de 2023.

RELATÓRIO – ANÁLISE DA PRESTAÇÃO DE CONTAS
EXERCÍCIO - 2022
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP
AUDITORIA INTERNA

O presente relatório objetiva desenvolver e consolidar informações para subsidiar a avaliação da Prestação de Contas Anual de 2022. Nesse sentido, o presente documento é parte integrante da Prestação de Contas Anual - PCA do exercício de 2022, objeto do presente processo, e visa atender, no que pertence à responsabilidade desta AUDIT, o disposto na Resolução nº 296/2016 e na Instrução Normativa nº 02/2016, ambas editadas pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal – TCDF.

A análise da prestação de contas referente ao exercício de 2022 considerou a força de trabalho, o orçamento de 2022 (custeio e investimento), as diretrizes estratégicas propostas pela Direção da Terracap, os riscos associados às áreas de interesse e o histórico de problemas levantados pelos órgãos de controle, além disso, a relevância e criticidade de alguns pontos, levando em consideração o grau de eficiência dos controles internos da empresa, além dos temas abordados por essa Auditoria Interna e pela Auditoria Independente, conforme a seguir.

1- AUDITORIAS OPERACIONAIS REALIZADAS PELA AUDITORIA INTERNA

O Plano Anual de Auditoria Interna - PAINT 2022, além de todo monitoramento das auditorias realizadas pelos órgãos de controle externo, e das atividades da auditoria independente, previu a realização de auditorias internas operacionais, todas com criticidades e relevâncias altas para a empresa, no período compreendido de maio a dezembro de 2022.

Os assuntos abordados foram:

Processo nº 00111-00002602/25022-11 - Auditoria Operacional – de análise dos controles primários no cumprimento da LGPD.

DESENVOLVIMENTO – ACOMPANHAMENTO DAS PROVIDÊNCIAS

Realizada a auditoria operacional envolvendo a análise dos controles primários no que se refere ao cumprimento da LGPD, por meio da análise dos documentos: Matriz de Risco Preliminar LGPD - 101158166; - Plano de Ação para adequação à LGPD - 91052195; - Decisão DIRET nº 234/2022, que aprova a matriz e Plano de ação - 101158863; - Relatório de Impacto - LGPD - 101170855; - Programa de Governança em Privacidade - 90509011; - Decisão nº 09/22 - CONAD, que aprova o Programa - 101159509; e - Aplicação de questionário à CPRID.

Foi observado que, em apertada síntese, a TERRACAP tem promovido ações no sentido de se adequar aos dispositivos previstos na LGPD, por meio da Matriz de riscos elaborada, e posteriormente o plano de ação, com cumprimento de cronograma de execução pré-estabelecido.

Ou seja, as ações estão em conformidade com o planejado, e com a realização de adequações ao longo do processo, as quais são feitas em períodos programados.

CONCLUSÃO:

Esta Auditoria Interna concluiu pela implementação adequada da Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD no âmbito da TERRACAP, ainda em execução, no que diz respeito aos controles primários, desde que atendidas as recomendações no bojo do processo.

O monitoramento será **trimestral** para acompanhamento das recomendações, sendo o primeiro em março de 2023.

- Processo nº 00111-00002603/20221-58 – Auditoria Operacional para análise dos controles primários relativos à Execução de Contratos.

DESENVOLVIMENTO – ACOMPANHAMENTO DAS PROVIDÊNCIAS

A questão abordada por ocasião deste trabalho é referente à necessidade de verificação das execuções contratuais realizadas pelos fiscais/gestores de contratos no âmbito da TERRACAP.

Tornou-se tema sensível devido aos pontos de atenção observados pela Controladoria-Geral do DF em exercícios anteriores, devendo assim, ser observado com maior atenção.

Foram analisados por amostragem, 20 processos de contratações, levando em consideração o valor e setor de cada um.

Dos principais achados: Fragilidades de revisão do Termo de Referência em sua completude, ensejando manifestações da COJUR; Fragilidade nas pesquisas de preços de mercado (Sistema Fonte de Preços); Ausência de aperfeiçoamento da instrução processual para que não se torne confusa; Cancelamentos de notas de empenho com fragilidade nos detalhamentos e justificativas; Ausência de relatórios circunstanciados, dentre outros.

CONCLUSÃO:

Esta Auditoria Interna **concluiu** que a execução contratual desempenhada pelos empregados designados **necessita** de melhorias nas rotinas e controles internos, em especial orientações para sua atuação, conforme as recomendações no bojo do processo.

O **monitoramento** será **trimestral** para acompanhamento das recomendações, sendo o primeiro em março de 2023.

Processo nº 00111-00002604/2022-01 - Auditoria Operacional para análise dos controles primários no que se refere à execução de Convênios.

DESENVOLVIMENTO – ACOMPANHAMENTO DAS PROVIDÊNCIAS

A auditoria concentrou-se nas atividades exercidas pelos executores de convênios, a fim de verificar convênios considerados críticos celebrados entre a TERRACAP e seus parceiros, com o intuito de mapear a cadeia de atividades que englobam a consecução dos objetivos e as entregas ocorridas durante o período compreendido no exercício financeiro de 2019 e 2022.

Também tornou-se tema sensível devido aos pontos de atenção observados pela Controladoria-Geral do DF em exercícios anteriores, devendo assim, ser observado com maior atenção.

Foram analisados por amostragem, 10 convênios, de diversas áreas e valores.

Dos principais achados: - fragilidade técnica e operacional na gestão dos convênios envolvendo a terracap; - insuficiência de funcionalidades nos sistemas corporativos utilizados na rotina de repasse de recursos e desembolsos e acompanhamento da execução dos convênios; ausência e fragilidade de controle de repasses/saídas; fragilidade de identificação e depuração da execução física e financeira; insuficiência de relatórios integrados voltados à gestão de rotinas específicas, contábil, financeira, patrimonial; intempestividade na prestação de contas e análises dos custos das obras, dentre outros.

CONCLUSÃO:

Esta Auditoria Interna **concluiu** que a formalização dos convênios deve guardar compatibilidade com o regramento interno, que faz referência à Norma Organizacional Nº CTR 03/2022 - TERRACAP/PRESI/GABIN/ASSOC. Na análise dos processos definidos na amostra, se verificou que, em linhas gerais, que os executores convergiram aos dispositivos de referência, muito embora, existam ressalvas, como as mencionadas no corpo das análises, devendo assim providenciarem as recomendações no bojo do processo.

O **monitoramento** será **trimestral** para acompanhamento das recomendações, sendo o primeiro em março de 2023.

2 - ASSUNTOS ABORDADOS POR AUDITORES INDEPENDENTES EM 2022:

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

A avaliação do **1º trimestre de 2022**, realizada pela empresa de auditoria independente, BDO RCS Auditores Independentes, apresentou recomendações. Os relatórios foram incluídos no processo SEI nº 00111-00005744/2022-22, direcionado às diretorias envolvidas, conforme Despacho SEI nº 66106746 elaborado em 27/07/2022, para providências e manifestações.

A avaliação do **2º trimestre de 2022** da mesma, foi realizada pela empresa de auditoria independente, BDO RCS Auditores Independentes, apresentou recomendações. O relatório foi incluído no processo SEI nº 00111-00006713/2022-99, também direcionado às diretorias envolvidas, conforme despacho AUDIT consolidado SEI nº 94369792, elaborado em 29/08/2022, para providências e manifestações.

Também, foi apresentado o produto referente ao Relatório **Semestral** de Controles internos, objeto do processo sei nº 00111-00007618/2022-11, onde da mesma forma foi encaminhado às áreas envolvidas, por meio do despacho - 97868367, para esclarecimentos acerca dos apontamentos, para providências e manifestações.

A opinião e os pontos apresentados pela BDO RCS Auditores Independentes no relatório do **1º semestre de 2022** foram (Processo de Prestação de Contas Sei nº 00111-00007240/2022-47):

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - 1º semestre de 2022:

Limitação de escopo - Desapropriações a recuperar e outros saldos mantidos com acionistas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 14, a Terracap tem registrado em seus ativos o valor de R\$ 249.978 mil (R\$ 249.978 mil em 31 de dezembro de 2021) referente a desapropriações a receber por parte de seu acionista controlador (Governo do Distrito Federal - GDF), por consequência das desapropriações pagas a terceiros. Adicionalmente, conforme descrito na Nota Explicativa nº 29(a), a Terracap discute junto ao seu outro acionista não controlador (União), saldos de aportes ainda não realizados, representados por quatro fazendas que deveriam ter sido integralizadas em favor da Terracap, cuja resolução segue indefinida. Por fim, conforme descrito nas Notas Explicativas de nº 29(a), até 30 de junho de 2022, a Terracap mantém saldos em aberto, desde o exercício de 2014, de dividendos a pagar no montante de R\$ 500.080 mil (R\$ 500.080 mil em 31 de dezembro de 2021), não corrigidos monetariamente.

Não obstante a administração da Companhia ter estabelecido um plano estruturado de realização desses ativos e passivos mantidos pela Companhia, vide Nota Explicativa nº41, até o momento, não nos foi possível concluir sobre a necessidade de se registrar ou não potenciais ajustes sobre os referidos ativos e passivos mantidos junto aos seus acionistas, na data-base de 30 de junho de 2022.

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

Já os pontos de atenção seguem detalhados a seguir com as atualizações:

2 – CONTROLE INTERNO E CONTÁBIL**2.1. Desapropriações a receber (assunto recorrente) - SIGNIFICATIVO - DIJUR/DIRAF****Situação atual**

Para a data-base finda em 30 de junho de 2022, constatamos que a Companhia tem registrado no ativo não circulante outros créditos a receber a título de desapropriações pelo GDF no valor de R\$ 250 milhões, conforme as contas a seguir, em (R\$ mil):

Conta	Descrição	Dezembro de 2021 (R\$ mil)
12.4.899.003	AGUAS EMENDADAS - GABRIEL AFONSO DA SILVA - P.296/2008	143
12.4.899.005	AGUAS EMENDADAS - ESPOLIO WADY HAMU	81.117
12.4.899.006	AGUAS EMENDADAS - URACY GASPAR BOSQUE	6.855
12.4.899.007	AGUAS EMENDADAS - BENEDITO T. SANTOS E OUTROS	3.182
12.4.899.008	AGUAS EMENDADAS - ANTONIO AUG. REBELLO E OUTROS	705
12.4.899.009	AGUAS EMENDADAS - CARLOS H ALMEIDA - P. 6920/90	182
12.4.899.010	AGUAS EMENDADAS - IVAN JOSE E OUTROS - P. 6920/90	43
12.4.899.011	AGUAS EMENDADAS - JAIR VIEIRA DE LIMA DEC. 3527/99 TCDF	218
12.4.899.012	AGUAS EMENDADAS - LUIZ MARIANO CARDONA - DEC. 3527/99	88
12.4.899.013	AGUAS EMENDADAS - RICARDO IVAN DE MEDEIROS	14
12.4.899.014	AGUAS EMENDADAS - GUARACY R. MUNDIM	76
12.4.899.015	AGUAS EMENDADAS - FRANCISCO SALAZAR - P. 9100/92	27.618
12.4.899.016	AGUAS EMENDADAS - ANTONIO P. MORSE E OUTROS	4.013
12.4.899.017	AGUAS EMENDADAS - FRANCISCO DIMAS E OUTROS	80
12.4.899.018	AGUAS EMENDADAS - ANTONIO RODRIGUES E OUTROS P. 1840/10	98
12.4.899.020	AGUAS EMENDADAS MINA EMP IMOBILIARIOS P.2090/2004	705
12.4.899.021	AGUAS EMENDADAS CARLOS H ALMEIDA P 806/2005	1.848
12.4.899.022	AGUAS EMENDADAS CARLOS H ALMEIDA P 3.028/2003	1.375
12.4.899.023	AGUAS EMENDADAS ESPOLIO JOSE JOAQUIM BATISTA P 1086-07	127
12.4.899.024	AGUAS EMENDADAS BEATRIZ HELENA V MELO P 5.004/1994	12
12.4.899.025	AGUAS EMENDADAS ARQUIDIOCESE DE BRASILIA P 129/1994	3
12.4.899.026	AGUAS EMENDADAS - CARLOS HENRIQUE DE ALMEIDA MEMº 147/2016-SEAAD	10
12.4.899.027	AGUAS EMENDADAS GUSTAVO SERGIO L RIBEIRO MEMº 237/2016-COLIC	743
12.4.899.028	AGUAS EMENDADAS - VASCO RODRIGUES DA CUNHA - P. 1633/2011	53
12.4.899.029	AGUAS EMENDADAS - CARLOS HENRIQUE DE ALMEIDA - P. 3577/86	-
12.4.899.030	ESPOLIO JOAO NICOLAU - FAZ. TAQUARI PIPIRIPAU P. 498/2015	120.669
12.4.899.031	DESAPROP. LT 35 CLS 207 - DECRETO 38396/2017 - GDF	-
Total		249.978

No entanto, não encontramos evidências de que os valores serão reembolsados pela Companhia por parte de seu acionista majoritário, no caso, o GDF.

Recomendações

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

Manifestação das áreas:**GECOT:**

O texto explicativo transcrito abaixo foi retratado, originalmente, no processo SEI 00111-00008587/2022-15 doc.98885197

DESAPROPRIAÇÃO - PIPIRIPAU (doc. 86598305)

1. Trata-se de ação ajuizada por particulares envolvendo a Terracap em virtude do apossamento administrativo da área.
2. Objeto: Área de 2.538,25 hectares referente às Glebas 01 e 02 no Imóvel Rural Denominado "FAZENDA PIPIRIPAU".
3. Valor histórico de aquisição do imóvel demonstrado no último Balanço (30/06/2022), em conta contábil de Contas a Receber (Longo Prazo, conta 124899030) no montante de R\$ 120.668.958,00.
4. Valor transferido para conta contábil de Estoques a Incorporar (11.6.003.004 - doc. 98673286), em 03/10/2022, com informações de que a carta de adjudicação do imóvel estaria em "vias de cumprimento".

5. GECOT informada pela DIJUR do cumprimento da carta de adjudicação em meados de 10/2022 (carta anexada ao processo 00111-00008698/2019-18 doc. 83751530). Imóvel em processo de registro da área em nome da empresa.

6. Quadro demonstrativo:

CONTA	PIPIRIPAU	
12.4.899.030	CONTAS A RECEBER PIPIRIPAU (LP) EM 30/06/2022	120.668.958,00
11.6.003.004	TRANSF. P/ ESTOQUES A INCORPORAR em 01/10/2022	(120.668.958,00)
12.4.899.030	CONTAS A RECEBER PIPIRIPAU (LP) EM 01/10/2022	-

DESAPROPRIAÇÃO - ÁGUAS EMENDADAS (doc. 86762515)

1. Trata-se do Decreto nº 6.004/81 que declarou as terras de Águas Emendadas de utilidade pública para fins de desapropriação; revogado pelo Decreto n.º 14.662/1993.

2. Pagamentos das indenizações pela desapropriação realizados através de Acordos Administrativos e da Ação de Desapropriação nº 11.623/1986, 9.089/1986, entre outros.

3. Valor histórico, demonstrado no último Balanço (30/06/2022), em conta contábil de Contas a Receber (Longo Prazo, contas 12.4.899.003 a 029) no montante de R\$ 129.309.823,19.

4. Prazo prescricional das ações de indenização é de dez anos (se o Estado realizou obras públicas, declarou a utilidade pública ou se for área de interesse social).

5. Doze ações judiciais identificadas e associadas ao processo, sendo 8 delas prescritas.

6. Valor parcial baixado (doc. 98673043) do Contas a Receber (Longo Prazo, grupo contas 12.4.899.003 a 029), no montante de R\$ 33.571.297,56, representado por créditos já prescritos (doc. 89202403 pág. 21 a 23).

7. A GECOT aguarda nova manifestação do Jurídico com relação as demais ações que não possuem créditos prescritos. (g.n)

8. Quadro demonstrativo:

PROC ANTERIOR	Nº PROC. ATUAL	VALOR
11.530/1986	0000993-65.1986.8.07.0001	14.911.157,86
9.089/1986	0000689-66.1986.8.07.0001	1.996.634,50
9.991/1986	0000447-10.1986.8.07.0001	4.608.433,44
10.446/1986	0000703-50.1986.8.07.0001	1.448.654,42
10.447/1986	0000450-62.1986.8.07.0001	2.347.755,78
10.448/86	0000166-54.1986.8.07.0001	1.515.948,20
11.330/1986	0000715-64.1986.8.07.0001	6.666.710,07
2004.01.1.079284-3	0009101-53.2004.8.07.0001	76.003,29
Baixa Resultado		
Conta: 71.7.021.099 (Perda)	TOTAL	33.571.297,56

CRÉDITO ESTÁDIO NACIONAL (doc. 86599831)

1. Trata-se de contrato com o GDF realizado em 06/2013, ref. a cessão de uso oneroso do Estádio para uso durante a Copa das Confederações, com vigência de 14 meses meses, prorrogado em 09/2014 por mais 60 dias.

2. Constituição grupo de trabalho – em 10/2018 - através do Ato administrativo de reconhecimento de dívida pelo DF - processo 111.003.075/2013.

3. Não há, ainda, prescrição das dívidas oriundas do Termo de Cessão de Uso Oneroso, admitindo-se cobrança dos valores do contrato, assim como o ressarcimento de água e luz do período de vigência.

4. Valor histórico do contrato contabilizado em Contas a Receber (Curto Prazo, conta 1.13.020.013) no montante do contrato - R\$ 28.000.000,00;

5. Valor de água e luz do período de vigência do contrato representa R\$ 5.481.951,36 e, quando ressarcido, será uma recuperação de despesa.

6. Valor do contrato mantido nos registros contábeis (R\$28.000.000,00). Não houve atualização monetária do mesmo, uma vez que não há lastro formal que justifique a atualização.

Os saldos que ainda permanecem registrados como Contas a Receber serão atualizados pela GECOT e encaminhados, posteriormente, à BDO para avaliação de materialidade."

DIVIDENDOS - GECOT - 98885788

REGISTROS CONTÁBEIS

a) O valor histórico dos dividendos constante no Termo de Conciliação, o equivalente a R\$ 198.125.626,11, foi atualizado pelo IPCA até a data de assinatura do referido Termo e, posteriormente, vem sendo atualizado mensalmente pela SELIC, conforme dita a Cláusula Décima, Parágrafo Único. O montante atualizado até o momento representa R\$ 306.623.707,72 e encontra-se registrado no Passivo de Longo Prazo. Os pagamentos ocorrerão em 10 parcelas anuais, sendo a primeira parcela a ser paga 31/12/2023.

b) O saldo remanescente dos dividendos, anteriormente registrado no Passivo, foi transferido para a conta de Reserva Especial de Dividendos, dentro do Patrimônio Líquido, no valor de R\$ 301.954.013,39, conforme rege o item C da Cláusula Décima Primeira do Termo de Conciliação.

c) As Fazendas Sobradinho, Contagem São João, Brejo ou Torto e Sálvia Mveram seus saldos históricos incorporados ao Capital da Companhia, conforme dita Cláusula Primeira, Parágrafo Único do Termo de Conciliação, no valor de R\$ 2.229.918,00.

DIVIDENDOS		
1	DIVIDENDOS EM 30/06/2022	500.080
2	VALOR HISTÓRICO ACORDO ACIONISTAS (UNIÃO)	198.126
3	VALOR TRANSF. RESERVA DIVIDENDOS EM 31/08/2022	301.954
4	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DIVIDENDOS:	
5	VALOR HISTÓRICO	198.126
6	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	108.498
7	DIVIDENDOS A PAGAR (LP) EM 31/08/2022	306.624

FAZENDAS		
1	SALDO DO CAPITAL EM 30/06/2022	1.848.848
2	INCORPORAÇÃO FAZENDAS	2.230
	Fazenda Sobradinho	13
	Fazenda Contagem São João	591
	Fazenda Sálvia	1.079
	Fazenda Brejo ou Torto	547
3	SALDO DO CAPITAL EM 30/09/2022	1.851.078

Anexos ao processo, contam os seguintes relatórios contábeis:

- a) Balancete contábil 08/2022 - 98596284
- b) Balancete contábil 09/2022 - **98596293**
- c) Razões contábeis de 01/01 a 30/09/2022 - 4 páginas - **98596655**

2.2. Contas sem documentos suportes apropriados (assunto recorrente) - [DIRAF](#)

Situação atual

Durante a execução de nossos testes, verificamos que a Conta "123029001 – Valores a restituir a clientes", no valor de R\$ 24 milhões, está com deficiência de conciliação contábil

A falta de controles sobre os ativos pode causar distorções relevantes nos números da Terracap.

Recomendações

Recomendamos que a Terracap efetue tempestivamente a conciliação das diversas naturezas da conta, com objetivo de sanar dúvidas e questionamentos sobre o saldo do grupo contábil.

Manifestação da área:

GECOT:

"destacamos que avanços na baixa de saldos foram obtidos no fechamento da Meta de Desempenho e no fechamento da Meta do PPR e que os saldos finais das contas serão demonstrados no relatório de fechamento de balanço (Dez-2022)."

2.3. Ausência de controles entre contingências e depósitos judiciais (assunto recorrente) - [SIGNIFICATIVO](#) - [DIJUR](#) e [DIRAF](#)

Situação atual

Atualmente, o controle dos processos judiciais não permite o vínculo dos correspondentes depósitos judiciais, bem como não proporciona a geração de relatórios de acompanhamento de forma sintetizada, o que entendemos ser uma importante ferramenta de gestão dos processos, e facilitador na contabilização das contingências e visualização da evolução das causas em andamento.

A ausência de procedimentos quanto aos depósitos judiciais pode ocasionar em distorções nas demonstrações contábeis, uma vez que podem surgir a baixa de processos judiciais e seu respectivo depósito judicial não sofrer a baixa correspondente.

Recomendações

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

Manifestação da área:

GECOT:

O resultado ao final do exercício de 2022 está demonstrado na figura seguinte:

dez/22		
12.3.031	DEPOSITOS JUDIC DA COMPANHIA	35.190.082,78
12.3.031.001	BCO BRASIL S A	2.788.472,47
12.3.031.002	CAIXA ECONOMICA FEDERAL	2.993.513,72
12.3.031.003	BRB	29.241.740,83
12.3.031.004	BRB	166.355,76
12.3.031.010	BRB - DEP JUDIC PENHORA VALE DO SIMENTAL	-
12.3.031.999	(-) SALDO/VALORES A CONCILIAR	-

Percebe-se que os valores na provisão realizada na conta (-) **Saldo/Valores a Conciliar foi zerado**, juntamente com os valores da conta **BRB – Dep Judic Penhora Vale do Simental**.

Entretanto, apesar do trabalho realizado, o valor da conta de Depósito Judicial nos demonstrativos contábeis da TERRACAP aumentou.

É sabido que a movimentação é bem dinâmica e todo mês há valores apropriados e baixados, sendo pode haver um número maior de apropriações, o que de fato ocorreu.

Houve um depósito judicial e sua consequente apropriação, realizado em 01/07/2022, no valor de R\$ 10.330.819,00, referente a desapropriação da Saia Velha, processo judicial 0712776-72.2017.8.07.0018, de MAXIMIANO MENDES NETO e outros, processo SEI 00111-00016658/2017-88.

Do trabalho realizado no exercício de 2022, tivemos o total de baixas no valor de R\$ 24.424.266,71. As provisões realizadas foram no valor de R\$ 12.793.328,26, sendo que neste valor está somado o depósito judicial de Saia Velha, informado no parágrafo anterior.

Entretanto, ainda ressaltamos a necessidade de integração do sistema Houpe, utilizado pela área jurídica da TERRACAP, onde estão registrados os processos e depósitos judiciais da empresa, ao sistema ERP, que está sendo implantado pela ASINF.

A GECOT se manifestou posteriormente:

"vale ressaltar que o trabalho realizado por esta gerência e seus núcleos, referente a conta contábil de Depósitos Judiciais, envolveu um universo de amostragem baseado nos maiores valores registrados, totalizando aproximadamente o valor de R\$ 17.000.000,00, o que representava cerca de 71% do saldo.

O trabalho de conciliação nas contas das demonstrações contábeis da TERRACAP é realizado continuamente, e em especial essa conta continuará sendo monitorada pela GECOT, apesar da dificuldade existente em razão de ainda não termos um sistema integrado com toda a empresa, relatórios das áreas geradoras das informações e também pela dificuldade de recebimento das informações necessárias para a regular escrituração contábil das mesmas.

2.4. Fragilidade no controle de estoques rurais (assunto recorrente) - DIRAF, DIRES e DICOM (GETOP)

Situação atual

Durante a execução de nossos testes, verificamos que a Terracap controla seus estoques rurais em planilhas, pois o sistema usado pela Companhia, o GIU – Gestão de Imóveis Urbanos, não atende aos requisitos de controle para os imóveis rurais.

O controle de imóveis de tamanho expressivos por planilhas pode trazer riscos de controles significativos, uma vez que não traz segurança o suficiente para os números apontados e tampouco para quantidade apontada de imóveis.

Recomendações

Recomendamos que a Terracap faça um inventário dos bens rurais para se certificar da existência dos bens rurais e fazer um estudo de implementação de um sistema de gerenciamento de imóveis rurais da Terracap

Manifestação da área:

Coordenador GT - Terras Rurais

O Grupo de Trabalho, instituído pela Portaria nº 102/2022-PRESI (SEI nº 94253452), elaborou, em 19/12/2022, proposta de Norma Organizacional - Estoque Rural. (SEI nº 102130642). Porém a mesma carece de aprimoramentos e elaboração do desenho do processo de referência.

O GT estava aguardando a contratação da Fábrica de Software, que prestará o serviço de evolução no sistema Terrageo, para definição da minuta da norma. Ocorre que a contratação demorou a ser realizada e o trabalho de evolução do sistema encontra-se paralisado.

Considerando a necessidade de definição da norma, independentemente da evolução do sistema, os integrantes do grupo se reuniram no dia 27/01/2023 para definição dos trabalhos que deverão ser realizados. Foi elaborada a Ata de Reunião - 27/01/2023 (SEI nº 104787908).

Após reunião foram definidas as seguintes atividades a serem realizadas:

1. Recomposição do Grupo de Trabalho, tendo em vista que o prazo instituído pela Portaria nº 102/2022-PRESI (SEI nº 94253452) venceu em 26/12/2022;
2. Indicação de novo substituto do coordenador do Grupo, tendo em vista a saída do empregado substituto, conforme Portaria nº 002/2023-PRESI (SEI nº 103376608);
3. Após instituição do Grupo de Trabalho, será realizado questionamento à ASINF quanto ao programa mais adequada para o controle do estoque rural da Terracap, se o sistema Terrageo ou Brenner;
4. Realização de nova reunião para definição da proposta de texto referente à minuta da Norma; e
5. Elaboração de documento a ser compartilhado entre os membros do Grupo para elaboração da Norma Organizacional e elaboração do desenho do processo em referência, em que cada integrante irá contribuir com informações de sua respectiva unidade orgânica.

Com relação aos itens 1 e 2, foi solicitado à PRESI, mediante anuência do Diretor da DIRES, a reconstituição do grupo de trabalho (Despacho TERRACAP/DIRES/COTER/DICOT (SEI nº 104802342).

Em 15/02/2023, foi assinada a Portaria nº 013/2023 - PRESI (106132259) que reconduz o grupo de trabalho, com prazo improrrogável de 120 dias para entrega dos trabalhos.

STATUS: Em monitoramento.

A avaliação do **3 trimestre de 2022** da mesma, foi realizada pela empresa de auditoria independente, BDO RCS Auditores Independentes, apresentou recomendações. O relatório foi incluído no processo SEI nº 00111-00009379/2022-25, também direcionado às diretorias envolvidas, conforme despacho AUDIT consolidado SEI nº 101625592, elaborado em 12/12/2022, para providências e manifestações.

Cabe ressaltar que no 3º trimestre/2022, os pontos de atenção já apontados foram mantidos, contudo, foi identificado o seguinte ponto novo:

2.5 - CONSTRUÇÃO DO MANUAL DE PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO NOS LEILÕES - (PONTO NOVO) - COINT

Situação identificada:

Durante a execução de nossos testes, verificamos que a Terracap não dispõe de manual de prevenção à lavagem de dinheiro nos leilões.

Recomendação Auditoria Independente:

Recomendamos que seja implementado o manual de prevenção à lavagem de dinheiro nos leilões, como estratégia de formalizar das diretrizes de cada etapa do processo dos leilões e ações realizadas, de forma a refletir os objetivos e propósitos previamente estabelecidos.

Manifestação da área:

COINT

"informamos que foi autuado um processo SEI específico (00111-00008425/2022-79) com o objetivo de propor a implantação do Manual de Prevenção à Lavagem de Dinheiro da TERRACAP, a fim de dispor sobre as normas e procedimentos a serem observados no âmbito desta Companhia, no que concerne à prevenção, detecção e mitigação dos riscos de corrupção, fraude, suborno e demais atividades ilícitas de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos, valores e demais crimes financeiros.

A minuta, inclusive, já se encontra em fase final de revisão e, em seguida, será objeto de circularização pelas áreas da empresa para conhecimento da matéria, análise e manifestação, em cumprimento aos normativos internos desta Companhia."

Neste cenário, a opinião da Auditoria Independente BDO sobre as contas de 2022 foi apresentada da seguinte forma:

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Opinião

*Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap ("Terracap" ou "Controladora")**, identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.*

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Ênfase

Reapresentação de valores correspondentes

Em 7 de março de 2022, emitimos relatório de auditoria com ressalva por limitação de escopo sobre desapropriações a recuperar e outros saldos mantidos com acionistas da Terracap, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na Nota 5.1, essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir os ajustes mencionados na referida Nota. Em função da consistência dos referidos ajustes o nosso relatório de auditoria passou a ser sem qualquer modificação, uma vez que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e seus saldos correspondentes ao período anterior foram ajustados de forma retrospectiva e encontram-se dentro de níveis aceitáveis de relevância das demonstrações contábeis. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.(g.n.)

3 - DIFERENÇA DE SALDO - JUROS A TRANSCORRER (EVENTO JTP Juros transcorridos e não recebidos - JTP TRANSC/Não recebido atual)

Outro ponto que merece destaque ser refere achado da própria GECOT acerca de diferença de saldo nas rubricas de Juros a Transcorrer.

De acordo com a GECOT, com o advento de nova norma contábil, o relatório GAI99 foi alterado para que os Juros fossem contabilizados pelo regime de competência e não mais por regime de caixa. Assim, o relatório GAI 99 passou a controlar os juros Transcorridos/ Não recebidos, adicionando ao saldo desta rubrica o evento "fato 03/36 juros das parcelas vencidas no mês" e deduzindo do saldo o evento "fato 07/37 - recebimento de juros transcorridos de meses anteriores". Ainda de acordo com a GECOT o sistema GAI deveria reduzir do saldo dos juros transcorridos/não recebidos todos os demais eventos que alteram esse rubrica, tais como quitação, refinanciamentos, reprocessamento, migração entre outros.

Afirma a GECOT que, nos meses de Abril e Maio de 2022, identificou diferença de saldo do evento Juros a Transcorrer registrado na contabilidade (GFC), com o saldo contido no Relatório GAI99. Com apoio da Assessoria de Informática- ASINF, concluíram que a rubrica JTP Transcorrido/ não recebido não estava refletindo dos diversos eventos que modificam os Jutos Transcorrido/não recebido, ou seja, todas as transações estavam alterando apenas a rubrica SALDO CONTÁBIL DE JTP que tratam apenas dos saldos contábeis das contas Ativo Circulante 11.3.997001 e Ativo Não Circulante 12.3.997.001.

Assim, a diferença apresentada entre sistema contábil (GFC) e o sistema de alienações (GAI) era apenas um reflexo de informação equivocada dentro dos relatório, uma vez que não apresentava a separação dos Juros a Transcorrer (momento da venda do imóvel) e os Juros já transcorridos (vencimento ou pagamento da parcela) em alguns eventos do sistema, lançando tudo em uma única alínea de nome Saldo Contábil de JTP, reduzindo o saldo desta conta especificamente.

Na apuração dessa diferença, A GECOT solicitou à ASINF que buscasse diretamente no banco de dados o total do Juros das parcelas vencidas (Juros Transcorridos/Não recebidos) de todas as alienações constantes no sistema GAI99.

Em retorno a ASINF indicou um saldo de R\$ 180.287.301,85, ao passo que o saldo que estava no relatório contábil para a rubrica JTP TRANSC / NÃO RECEBIDO ATUAL era de R\$424.28.313,50, representando uma diferença de R\$ 243.994.011,65, ou seja, as contas de Juros, que são contas redutoras do ativo (11.3.997.001/12.3.997.001) estariam R\$ 243.994.011,65 a menor, gerando impacto no resultado da Terracap.

A GECOT informou ainda que a ASINF fez a alteração nos relatórios e os mesmos já apresentam o correto desmembramento contábil para o exercício de 2022, e que o montante da diferença contábil advém, em parte, de anos anteriores, havendo a necessidade de reapresentar os últimos 3 Balanços da Terracap (2019, 2020 e 2021), recalculando dividendos e impostos s/ lucro.

Após diferença de saldo nos juros a transcorrer detectada pela Gerência de Contabilidade, conforme Processo Sei nº 00111-00010823/2022-55, foi solicitado à Auditoria Independente uma análise levando em consideração um comportamento irregular na extração de dados do sistema GAI. Esta por sua vez, realizou teste de amostragem apresentando uma variação de 10% nos cálculos.

Ato contínuo, a BDO provocou esta AUDIT no sentido de confrontar os cálculos. Para tal, foi iniciado o Processo Sei nº 00111-00001763/2023-61, visando analisar os cálculos realizados pelo Núcleo de Gestão de Recebíveis - NUGRE, e os dados extraídos pelo sistema GAI, após atualizações.

Do resultado, tendo por base os relatórios extraídos do sistema GAI já adequado (base: 31/12/2022), onde foi possível detectar que os cálculos *convergem*, apresentando uma diferença mínima, em centavos, atribuída a arredondamento de casas decimais.

Esta AUDIT concluiu "**pela conformidade dos cálculos apresentados, levando em consideração que a diferença apresentada é na casa dos centavos, sugerindo o prosseguimento das providências propostas pela GECOT e conforme deliberação da DIRET, por meio da 078/2023 (105591175)**".

4 - CONCLUSÃO

Diante do exposto, verificam-se relevantes avanços na atuação da Auditoria Interna da Terracap, os desenvolvimentos trouxeram aperfeiçoamento tanto na gestão interna das áreas quanto no processo de monitoramento e fiscalização das áreas finalísticas da empresa. Em 2022, a AUDIT auxiliou na implementação de reformas estruturais e significativas que alteraram áreas e políticas internas e que contribuíram para melhoria contínua dos controles internos e governança na Terracap. Registra-se ainda o trabalho extenso para adaptar a Terracap à Lei 13.303/2016 que determinou a adoção de regras, estruturas e práticas de gestão de risco e controle interno sobre as ações de seus administradores e empregados pela atuação contínua do controle interno, pela verificação do cumprimento das obrigações e de gestão de riscos.

Desse modo, diante dos fatos apresentados, e com base na documentação e pareceres acostados aos autos, principalmente da Auditoria Independente, a Auditoria Interna opina pela regularidade das contas sem ressalvas quanto ao processo da prestação de contas, e em relação às demonstrações financeiras mencionadas referentes ao exercício de 2022, destacando ainda a necessidade de continuidade no esforço de aprimoramento da gestão.

DENI AUGUSTO P F e SILVA

Chefe da Auditoria Interna



Documento assinado eletronicamente por **DENI AUGUSTO PEREIRA FERREIRA E SILVA - Matr.0002060-5, Chefe da Auditoria Interna**, em 09/03/2023, às 11:29, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=107740463)
verificador= **107740463** código CRC= **B2A5AE73**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

33421819