



Governo do Distrito Federal
Companhia Imobiliária de Brasília
Conselho de Administração
Auditoria Interna

Relatório de Auditoria n.º 7/2023 - TERRACAP/CONAD/AUDIT

Brasília-DF, 05 de dezembro de 2023.

RELATÓRIO de Auditoria Operacional n.º 7/2023 - TERRACAP/CONAD/AUDIT
PROCESSO: 00111-00004396/2023-57
INTERESSADO: AUDIT/CONAD/TERRACAP
ASSUNTO: Auditoria operacional objetivando análise dos controles primários dos processos e procedimentos no que se refere à gestão da carteira de recebíveis, com foco na área rural, no âmbito da TERRACAP.

Apresentamos o relatório final de auditoria operacional que trata da análise dos controles primários dos processos e procedimentos no que se refere à gestão da Carteira de Recebíveis, com foco na área rural, no âmbito da TERRACAP. Esta Auditoria Operacional decorre do objeto estabelecido nas Ordens de Serviço n.º 01/2023 e 04/2023, em cumprimento ao Plano Anual de Atividades de Auditoria Interna - PAINT/2023, aprovado pelo Conselho de Administração – CONAD, conforme Decisão n.º 01 /2023 – CONAD, documento SEI GDF 112950816.

Ressalta-se que o PAINT/2023 aborda as ações que a Auditoria Interna da Terracap considera relevantes para o fortalecimento e aprimoramento da gestão, assim como o adequado relacionamento com parceiros e instituições externas.

O presente relatório foi emitido após a edição do Relatório preliminar de auditoria n.º 4/2023 - TERRACAP/CONAD/AUDIT, 127159222, e enviado às áreas para conhecimento, ciência e manifestação em 15 dias corridos, a contar do envio.

I - CONTEXTUALIZAÇÃO

O questionamento por ora definido versa sobre a necessidade de mapeamento das fases relacionadas à gestão dos diversos valores recebidos pela Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, com o intuito de identificar a cadeia de recebíveis rurais, perpassando inserções de registros nos sistemas corporativos disponíveis e, eventualmente, faltantes, com a obtenção de informações críticas, a exemplo do detalhamento de alienações, valores pendentes de identificação, totalizadores, categorizações e/ou classificações.

No que tange aos imóveis rurais em âmbito distrital, busca-se precisamente a enumeração quantitativa e qualitativa dos terrenos e lotes, com a desejável identificação do patrimônio sob análise.

Esta Unidade de controle interno tem conhecimento do Processo SEI GDF 00111-00012674/2021-88, no qual, entre outras iniciativas, estão acostados os esforços do grupo de trabalho formado com objetivo de propor diretrizes para a gestão do estoque rural da Terracap, incluindo mecanismos de controle e desenho do processo a ser adotado por cada unidade orgânica. Em paralelo, a auditoria interna acompanha o deslinde do Processo SEI GDF 00111-00007001/2023-78, que, entre outros, trata do Relatório de Controles Internos relacionado ao 2º Trimestre 2023, elaborado pela auditoria independente, BDO Auditores Independentes, 121680727. Esse Relatório apontou como assunto recorrente a fragilidade no controle de estoques rurais desta Companhia Imobiliária.

No entanto, em meio às inúmeras situações fáticas, faz-se necessário esmiuçar ao máximo as particularidades das terras rurais, verificando a destinação do solo, a situação fundiária, a questão ambiental, a vocação da área, para, posteriormente, analisar a possibilidade de inclusão em estratégias comerciais, em programas de vendas diretas, editais de licitação, concessões, parcerias privadas e outras modalidades de ajustes com o público externo.

Outrossim, esta análise se baseia, sobretudo, nos controles, registros contábeis, extra contábeis, nas análises de balanços, nas operações financeiras, nos pagamentos e recebimentos, nos aspectos tributários fundiários, nos indicadores financeiros, dentre outros elementos constantemente verificados pelo corpo funcional desta Empresa, pelas auditorias independentes contratadas, assim como pelos Órgãos de Controle Externo.

O presente relatório se destina a verificar a adequação dos controles internos implementados por esta Estatal, a fim de verificar a extensão necessária para atingir o desejável gerenciamento da cadeia de recebíveis relacionada ao estoque rural, em complementação aos trabalhos acostados no Processo SEI GDF 00111-00004171/2021-39, ocasião na qual foram esmiuçadas as etapas de gerenciamento da Carteira de Recebíveis no âmbito interno, sem, contudo, esgotar a problemática.

II – ESCOPO DO TRABALHO

Os trabalhos de auditoria foram realizados na sede da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, no período de julho a dezembro de 2023. 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.

As atividades de auditoria foram realizadas a fim de verificar as etapas da cadeia de recebíveis da Empresa com foco na área rural, assim como as movimentações relacionadas, por meio de revisões analíticas em contas que foram escolhidas de forma amostral, visando obter um grau de confiabilidade limitado.

Nas análises, esta auditoria interna considerou apenas as peças colacionadas aos autos, bem como as justificativas produzidas pelos gestores, desde que devidamente formalizadas.

As atividades de auditoria foram realizadas com base na estrutura administrativa extraída a partir dos Regimentos Internos datados de Setembro de 2022 e Outubro de 2023, levando-se em conta recentes alterações. Assim, considerando a natureza dos trabalhos por ora realizados, as unidades organizacionais que possuem pertinência temática ao objeto desta auditoria são: Diretoria de Administração e Finanças – DIRAF; Diretoria de Comercialização – DICOM; Diretoria Técnica – DITEC; Diretoria de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico – DIRES; Diretoria Jurídica – DIJUR; Diretoria de Novos

Negócios – DINEG; Presidência – PRESI; Controladoria Interna - COINT; antiga Assessoria de Informática - ASINF, reformulada para Coordenação de Tecnologia da Informação e Inovação - COTIN; Coordenação de Planejamento e Modernização – CPLAM; e Empresa de Regularização de Terras Rurais S.A. – ETR.

Consultas foram realizadas no âmbito da Diretoria Jurídica – DIJUR, com a colaboração da Coordenação Jurídica – COJUR, e as suas respectivas estruturas auxiliares, Núcleo de Estudos e Suporte Técnico ao Jurídico – CESUT, e a Secretaria de Apoio ao Contencioso – SEACO. Residualmente, examinamos informações oriundas da Diretoria de Novos Negócios – DINEG e seus respectivos núcleos, Gerência de Formatação de Negócios – GEFOR e Gerência de Negócios – GENEK.

Ressalta-se que este trabalho leva em consideração as competências básicas e a estrutura hodiernamente aprovada para fins de referência. Assim, cumpre-nos analisar o gerenciamento da carteira de recebíveis sob a ótica de criação da Empresa, Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972, que remete ao contexto de uma empresa pública integrante do complexo administrativo do Distrito Federal, regida pela supracitada Lei, pela Lei Distrital nº 4.586, de 13 de julho de 2011, pelo Estatuto Social, pelos Regimentos Internos datados de Setembro de 2022, 116577733, e Outubro de 2023, 127077806, e, por fim, subsidiariamente, pela legislação aplicável às sociedades por ações, considerando, principalmente, o advento da criação da nova Empresa de Regularização de Terras Rurais S.A. – ETR.

Recentemente a Empresa de Regularização de Terras Rurais (ETR) apresentou um diagnóstico situacional da regularização fundiária rural do DF referente à macrozona rural de propriedades da Terracap, conforme consta de matéria veiculada no site: <https://www.agenciabrasilia.df.gov.br/2023/10/23/conselho-se-reune-para-debater-desenvolvimento-rural-sustentavel/>. Na ocasião, foram mencionados os próximos da empresa no sentido de conceder a titulação de propriedades aos produtores rurais.

III – O PLANEJAMENTO DA AUDITORIA

De acordo com o Plano Anual de Atividades de Auditoria Interna - PAINT/2023, aprovado pelo Conselho de Administração – CONAD, Decisão nº 01/2023 – CONAD, 112950816; com a Ordem de Serviço Nº 01/2023 - TERRACAP/CONAD/AUDIT, 113267520, foi prevista a realização da presente Auditoria Operacional. Iniciou-se o Processo Sei nº 00111-00004396/2023-57, e, por meio do Memorando Nº 2/2023 - TERRACAP/CONAD/AUDIT, 114280326, as áreas envolvidas na gestão da carteira de recebíveis relacionadas às terras rurais foram devidamente comunicadas.

Na fase preliminar, foi elaborado o planejamento da auditoria, conforme documento SEI GDF 116344877, contendo as provocações iniciais a serem aprofundadas durante o trabalho em campo. Adiante, oportunizou-se espaço para a devida manifestação dos proprietários do risco da cadeia em análise.

Para tanto, o referido planejamento incluiu estratégias e procedimentos de auditoria que consideramos apropriados para testar, de forma amostral, os mecanismos de controles internos afetos à cadeia em análise, a fim de otimizar a gestão, sem, contudo, emitir uma conclusão fechada sobre os controles internos da Agência de desenvolvimento do Distrito Federal.

Ressalta-se que a Administração da Terracap possui liberdade para conduzir os controles internos necessários à elaboração de demonstrações contábeis da Empresa, de forma a evidenciar adequadamente a realidade empresarial da Empresa. Vislumbra-se, portanto, espaço para avaliação acerca da conveniência e oportunidade para determinar providências que tange à adoção de novos controles administrativos e operacionais, considerando as recomendações emanadas ao final deste trabalho - **VI - RECOMENDAÇÕES**.

O Planejamento inicial deste trabalho se destinou a verificar a adequação dos controles internos implementados por esta Estatal, a fim de verificar a extensão necessária para atingir o desejável gerenciamento da cadeia de recebíveis relacionada ao estoque rural, em complementação aos trabalhos acostados no Processo SEI GDF 00111-00004171/2021-39, ocasião na qual foram explicitadas as etapas de gerenciamento da Carteira de Recebíveis no âmbito interno, sem, contudo, esgotar a problemática.

Perceptível que a Gestão constantemente realiza avaliações no sentido de determinar a profundidade, extensão e relevância dos mecanismos de controles internos a serem implementados pelas unidades orgânicas responsáveis, de acordo com as atribuições regimentais, considerando aspectos como: relação custo-benefício; estabelecimento de responsabilidades; segregação de funções; acesso a ativos; estabelecimento de comprovações; testagens autônomas; ferramentas e métodos de processamento de dados; capacidade instalada de pessoal, dentre outros critérios não estáticos.

Conforme dispõe a Norma NBCTA 265 - Comunicação de Deficiências de Controle Interno, no processo de avaliação de riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis e durante o processo de auditoria, existe a oportunidade de aperfeiçoamento da cadeia de controles internos em tela. Nesse sentido, visamos aplicar o dispositivo ao gerenciamento de recebíveis rurais, considerando a capacidade instalada pela Terracap nessa cadeia em específico, mapeando rotinas e procedimentos.

O conceito de custo-benefício reconhece que o custo de um controle não deve exceder os benefícios que ele possa proporcionar. Portanto, há que se avaliar se determinadas recomendações, respeitando os Estatutos das Empresas relacionadas, merecem ou não prosperar, ao momento de sua proposição, considerando aspectos técnicos e situacionais, sob à ótica da Administração.

Ressalva-se, no entanto, que a responsabilidade de avaliar as recomendações desta unidade de controle interno, bem como fazer cumprir as medidas corretivas propostas é da Administração da Terracap, considerando o aspecto colaborativo da Auditoria Interna, unidade orgânica diretamente subordinada ao Conselho de Administração, observando as diretrizes traçadas pelos órgãos superiores com base na legislação vigente, recepcionadas pelo regimento interno da Empresa.

Sabendo que a Agência é responsável por executar as atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal, por meio de utilização, aquisição, administração, aluguéis, concessão de direito real de uso, concessão de uso oneroso, parcelamento do solo, cessão de uso, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, mediante contraprestação do serviço, o gerenciamento da carteira de recebíveis se torna um desafio interno.

As frentes de trabalho em que a Terracap atua não são taxativas, pois acompanham políticas públicas de agência de desenvolvimento e fomento do Distrito Federal, tais como realizar, diretamente, obras e serviços de infraestrutura, de urbanização, edificação, ou indiretamente, mediante convênios, contratos ou outros instrumentos, cada vez mais sofisticados, por intermédio de proposição, operacionalização e implementação de programas e projetos de desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal.

Portanto, o planejamento idealizado para a presente auditoria estabeleceu como objetivo geral a análise dos controles primários e fluxograma dos processos e procedimentos relativos ao gerenciamento da carteira de recebíveis com foco na área rural.

Foram estabelecidos os seguintes objetivos específicos, baseados no objetivo geral:

- Verificar a existência dos controles de notificações de débitos e créditos nas contas de recebíveis rurais da TERRACAP;
- Identificar as categorizações e forma de escrituração contábil das operações envolvendo recebíveis rurais da TERRACAP;
- Verificar os controles existentes de fluxo de pagamentos recebidos e respectivas baixas;
- Verificar as medidas implementadas em razão das indesejadas existências de TEDs e baixas manuais, a fim de evidenciar a cadeia de pagamentos, da origem ao destino;
- Verificar a instrução processual das demandas judicializadas que envolvem o processo de controle dos recebíveis rurais, com foco na integração entre áreas administrativas e judiciais;

- Analisar a carteira de recebíveis rurais, de forma amostral;
- Identificar a possibilidade de negociação administrativa/judicial;
- Verificar inovações e soluções tecnológicas para o aperfeiçoamento da gestão da carteira de recebíveis rurais;
- Verificar a adequação dos registros contábeis correlatos, à luz da legislação regente;
- Verificar a movimentação financeira das contas bancárias, a fim de analisar as conciliações, baixas e controles extra contábeis.

No tocante aos métodos e técnicas empregados na Auditoria em questão, os trabalhos seguiram as práticas usuais de auditoria. No que se refere às técnicas e procedimentos de auditoria, foram utilizados análise de documentos, banco de dados e processos, observações, justificativas, coleta e correlação de informações junto às áreas envolvidas.

IV – SOLICITAÇÕES DE AUDITORIA E DOCUMENTOS

Considerando o contexto, foram expedidas as seguintes Solicitações de Auditoria, no decorrer dos trabalhos:

- Solicitação de Auditoria nº 71, 116781126 - à DIRAF; à DITEC; à DIJUR; à DICOM; à DIRES; à ETR;
- Solicitação de Auditoria nº 75, 119199637 – à PRESI; à ETR; à ETR/PRESI/DIRAD;
- Solicitação de Auditoria nº 76, 119202525 – à PRESI, com vistas à Controladoria Interna – COINT;

Em adicional, foram examinados os seguintes processos com pertinência temática: 00111-00009553/2022-30; 00111-00004168/2021-15; 00111-00006175/2023-13; 00111-00012674/2021-88; 00111-00009308/2022-22; 00111-00004717/2021-51; 00111-00005228/2022-06; 00111-00006856/2021-10; 00111-00002422/2019-26; 00111-00009531/2018-93.

- Ofício Nº 1498/2023 - TERRACAP/PRESI/GABIN

Ressalta-se que este trabalho leva em consideração as competências básicas e a estrutura hodiernamente aprovada para fins de referência. Assim, cumpre-nos analisar o gerenciamento da carteira de recebíveis sob a ótica de criação da Empresa, Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972, que nos remete ao contexto de uma empresa pública integrante do complexo administrativo do Distrito Federal, regida pela supracitada Lei, pela Lei Distrital nº 4.586, de 13 de julho de 2011, pelo Estatuto Social, pelo Regimento Interno, constantemente atualizado, conforme consta do documento 127077806, e, subsidiariamente, pela legislação aplicável às sociedades por ações.

V - DESENVOLVIMENTO DA AUDITORIA

Após a realização de diligências com as áreas diretamente relacionadas ao tema, este trabalho reúne os resultados obtidos em decorrência de análises sobre os processos e procedimentos voltados para gestão dos controles internos relativos ao Gerenciamento da Carteira de Recebíveis com foco na área rural no âmbito da TERRACAP, com posterior avaliação do grau de adequabilidade dos controles primários das unidades orgânicas envolvidas no âmbito desta Empresa Pública.

As evidências de auditoria que embasaram a elaboração deste relatório consolidado, contendo conclusões e recomendações acerca do objeto da Ordem de Serviço que determina este trabalho, estão acostadas neste processo, conforme documentos anexados à árvore processual.

Com base nas atribuições conferidas no Art. 7, I, do Regimento Interno da TERRACAP, foi possível obter, ainda que parcialmente, informações do fluxo de gestão dos controles internos em questão, sobretudo, por meio de solicitações de auditoria, entrevistas com gestores das áreas e análises de dados, mediante extração de sistemas, documentos e fluxogramas constantes do processo em epígrafe.

Após o levantamento da situação preliminar do procedimento sob análise, procedemos a análise da conformidade do trâmite processual, a fim de verificar a instrução processual e suas particularidades, com o objetivo de verificar as ações das áreas envolvidas, visando aperfeiçoar o controle primário por meio de recomendações objetivas e direcionadas, voltadas à adoção de medidas saneadoras de eventuais impropriedades ou adequação nos controles, em caráter preventivo.

De início, logo na emissão da primeira Solicitação de Auditoria nº 71, 116781126, direcionada às Diretorias DIRAF, DITEC, DIJUR, DICOM, DIRES e à ETR, foi possível verificar a necessidade de acomodação de responsabilidades e estabelecimento de diretrizes mínimas para a efetiva gestão da carteira de recebíveis das áreas rurais no âmbito da TERRACAP, considerando o advento da criação da Empresa parceira.

Destarte, a Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários - GEARI argumentou, conforme documento SEI 117130756:

(...)

Em resposta ao contido no Despacho ADRAF 117030258, esclarecemos que nenhuma das providências constantes da Solicitação de Auditoria 71 116781126 são de competência desta GEARI.

Ademais, tais providências estão a cargo da ETR, Empresa recém-criada pela Terracap.

Por fim, esclarecemos que há entendimentos de que a gestão da carteira dos imóveis rurais seja realizada por esta GEARI, mas tal medida somente será realizada após a unificação dos sistemas de recebíveis, uma vez que atualmente os imóveis urbanos são gerenciados por meio do GAI e os imóveis rurais por meio do GIR. Além disso, importa esclarecer que a assunção das competências está condicionada à reestruturação desta GEARI, o que ainda não ocorreu.

Tal posicionamento foi ratificado pela Diretoria de Administração e Finanças, por meio de Despacho da Assessoria da Diretoria de Administração e Finanças, conforme documento SEI GDF 117260884.

De forma análoga, outras Diretorias se manifestaram no sentido de não possuírem providências e/ou contribuições a informar. Assim, a aludida Solicitação de Auditoria não obteve um posicionamento esclarecedor no que diz respeito a escoreta instrução processual. Não foi possível determinar a responsabilidade inequívoca dos atos administrativos suscitados.

Adiante, a Diretoria de Administração, especificamente por meio da Gerência de Contratos, da Empresa de Regularização de Terras Rurais, encaminhou a demanda no Despacho – ETR/PRESI/DIRAD/GECON, 117154817 para a unidade inicialmente apontada como responsável. Ressalta-se que, no transcorrer do processo, o fluxo inicial foi corrigido, de acordo com o Despacho SEI GDF 117606024, indicando a necessidade de realização de ajustes.

Ainda considerando o contexto interno da TERRACAP, no Despacho – TERRACAP/PRESI/DIRES/ADRES, 117174294, a Diretoria de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico, por meio de sua Assessoria, assim se manifestou:

(...)

Em 11/05/2023 foi lavrada a Escritura Pública de constituição da nova Empresa de Regularização de Terras Rurais - ETR S/A (id. 112735657), à qual caberá doravante a gestão de terras rurais da Terracap.

Dessa forma, entende-se que esta Diretoria DIRES não mais detém competência para a matéria.

Todavia, por oportuno, a título de colaboração, destacam-se os levantamentos realizados sobre a matéria no processo 00111-00009308/2022-22, em especial quanto ao Relatório SEI-GDF n.º 2/2023 - TERRACAP/PRESI/COINT/CORED (103789746), em que constam as conclusões do Grupo de Trabalho instituído pela Portaria n.º 132/2022-PRESI (ID 98952784), retificada pela Portaria n.º 146/2022 - PRESI (ID 100796159) e Portaria n.º 001/2023-PRESI (103378348), no âmbito desta Terracap, com o objetivo de efetuar levantamento e correções quanto a eventuais inconsistências de cobrança, penalidades, baixa financeira e saldo devedor, bem como aperfeiçoamento e ajuste da base de dados cadastrais e financeira do sistema Gestão de Imóveis Rurais – GIR, sob a perspectiva da futura migração para o novo Sistema de Recebíveis Gestão Financeira de Alienação - GFA e cumprimento de Meta PPR 2022 para unificação da carteira de recebíveis.

Importante observar que os problemas verificados não dizem respeito à alimentação do sistema pelos empregados da GERUR, depois COTER, e hoje ETR, que é feita corretamente; e sim dizem respeito a falibilidades e/ou obsolescência do próprio sistema GIR, no tocante ao tratamento dos dados inseridos, o que foi apontado já em 2019 por esta Diretoria (ids. 20207518, 20207753, 20208017, 20208361, 20208525, 20208853, 20208970, 20210630, 21143991, 42047561, entre outros no processo SEI 00111-00002422/2019-26).

A Empresa de Regularização de Terras Rurais S.A., por meio do Despacho – ETR/PRESI/DIRAD/GEARE, 117734937, se manifestou, a fim de esclarecer alguns pontos da Solicitação de Auditoria n.º 71:

(...)

Foram solicitadas manifestações acerca dos seguintes temas (contidas no documento de id. 116781126):

"1. **Indicação da normatização** aplicada nos procedimentos de **Gerenciamento da Carteira de Recebíveis** aplicados às áreas rurais, considerando as Normas Organizacionais Internas desta Empresa e/ou legislações de referência, no âmbito de sua Diretoria/Empresa;

2. Disponibilização dos **mecanismos de controle primário** realizados no processo de **Gerenciamento da Carteira de Recebíveis** aplicados às áreas rurais, isto é, **controles internos/auxiliares/extra contábeis**, que evidenciem a parametrização e as rotinas relacionadas, no âmbito de sua Diretoria/Empresa;

3. **Detalhamento do Fluxo** do Processo de **Gerenciamento da Carteira de Recebíveis** relacionado às áreas rurais, no âmbito de sua Diretoria/Empresa."

Com relação ao item 01:

A Terracap utiliza a Lei Distrital n.º 5.803/2017 e o Decreto Distrital n.º 43.154/2022 para realização das cobranças referentes às concessões e ocupações de glebas e imóveis rurais.

A regra utilizada para o cálculo da retribuição anual das glebas rurais concedidas é: Área útil multiplicada pelo preço mínimo da terra nua por hectare estabelecido na Planilha.

Art. 12. O valor para efeito de CDU na macrozona rural e nas glebas urbanas com característica rural é o preço mínimo da terra nua por hectare estabelecido na Planilha de Preços Referenciais da Superintendência Regional do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária no Distrito Federal – InCR-SR/28 – DFE vigente na data da emissão do boleto anual. ([Artigo Alterado\(a\), pelo\(a\) Lei 6740 de 03/12/2020](#))

Art. 12-A. Para a macrozona rural e glebas com característica rural inseridas em zona urbana, o valor do preço público de retribuição anual corresponde a 0,5% sobre o valor do art. 12, para CDU, ou sobre o valor do art. 11, para CDRU. ([Acréscido\(a\), pelo\(a\) Lei 6740 de 03/12/2020](#))

Com relação ao item 02:

A Terracap possui o sistema Gestão de Imóveis Rurais - GIR para realização do controle interno da arrecadação oriunda das concessões e ocupações das glebas e imóveis rurais.

O sistema permite gerar extratos dos valores arrecadados mensalmente:

	2023					
Fonte da Receita	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maior	Junho
RETRIBUIÇÃO ANUAL	276.856,03	433.819,42	103.832,37	73.627,65	73.208,00	233.188,26
INDENIZATÓRIA	9.862,33	56.988,81	407.352,98	24.962,53	179.001,17	133.136,95
	286.718,36	490.808,23	511.185,35	98.590,18	252.209,17	366.325,21

O sistema permite visualizar a situação quanto a adimplência dos concessionários:

GIR

Gestão de Imóveis Rurais

Situação dos Boletos de Retribuição

MENU

Filtro

Situação Boleto:

Período Pagamento: até

Situação Ocupante:

Situação da Ocupação:

Nº Processo Seagri:

CPF/CNPJ:

Contrato:

Data de Assinatura: até

Forma de Pagamento:

▲ = Baixa Manual ▲ = Baixa Automatica

Nº Processo	Nº Contrato	Data da Assinatura	Concessionário	Exercício
070.000669/2013	1912/2022	15/10/2014	ALICE FERNANDES DA SILVA ANDRADE	2015
070.000669/2013	1912/2022	15/10/2014	ALICE FERNANDES DA SILVA ANDRADE	2016
070.000669/2013	1912/2022	15/10/2014	ALICE FERNANDES DA SILVA ANDRADE	2017
070.000669/2013	1912/2022	15/10/2014	ALICE FERNANDES DA SILVA ANDRADE	2018
070.000669/2013	1912/2022	15/10/2014	ALICE FERNANDES DA SILVA ANDRADE	2019
070.000669/2013	1912/2022	15/10/2014	ALICE FERNANDES DA SILVA ANDRADE	2020
070.000669/2013	1912/2022	15/10/2014	ALICE FERNANDES DA SILVA ANDRADE	2021
070.000669/2013	1912/2022	15/10/2014	ALICE FERNANDES DA SILVA ANDRADE	2022

O sistema não permite transferência das concessões caso haja inadimplência do concessionário.

Com relação ao item 03:

O sistema GIR armazena a data de assinatura dos contratos de concessão de uso celebrados, dessa forma os boletos são gerados automaticamente a cada ano com base nessa data.

Além da data de assinatura, as dimensões da área total, de reserva legal e de preservação permanente determinarão o valor da retribuição anual. Conforme previsto em Lei, o concessionário não paga sobre as áreas de reserva legal e de preservação permanente, pois são áreas ambientalmente protegidas.

Situação da Ocupação na Terracap * Data da Assinatura Data da Transferência

Matrícula Individualizada * CRI * Valor da Avaliação por Hectare

Somente números

Data de início da Ocupação

Memorial descritivo

Área do imóvel Área em hectares RL Reserva Legal APP Área Permanente

Memorial Descritivo

Dados Adicionais

Observações referentes à ficha:


Nome do entrevistador

Data de cadastramento *

Anexar

Nenhum ficheiro selecionado

Anexos anteriores

 07000008080201901.pdf, anexado em 17/07/2023. Tipo: Outros Especificação:CDU - TIV

(* Campos de preenchimento obrigatório.)

A previsão quanto ao pagamento da retribuição anual está prevista no contrato de concessão de uso celebrado entre a Terracap e o concessionário:

CLÁUSULA SEXTA – DA RETRIBUIÇÃO ANUAL E SEU PAGAMENTO

O(A) CONCESSIONÁRIO(A) ADQUIRENTE pagará à CONCEDENTE, pelo direito de uso do imóvel, o valor anual equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor da terra nua, assim considerado o valor mínimo estabelecido na Planilha de Preços Referenciais da Superintendência Regional do INCRA, no Distrito Federal SR/28 - DFE vigente, atualizada monetariamente nos moldes da Lei Complementar nº 435, de 2001.

Parágrafo primeiro. Não será cobrada retribuição anual sobre as Áreas de Preservação Permanente – APP e de Reserva Legal devidamente inscritas no Cadastro Ambiental Rural – CAR.

Havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de Combate à Corrupção no telefone 0800-6449060 **Página 5**

Os boletos são encaminhados automaticamente aos endereços eletrônicos cadastrados no GIR, mas o concessionário pode retirá-los no site da Terracap, ou solicitá-los via atendimento.

A título de contribuição de informações, no âmbito do processo 00111-00009308/2022-22 o Grupo de Trabalho instituído pela **Portaria nº 132/2022-PRESI (ID 98952784)**, retificada pela **Portaria nº 146/2022 - PRESI (ID 100796159)** e **Portaria nº 001/2023-PRESI (103378348)**, apresentou o Relatório final relativo ao levantamento e correções quanto à eventuais inconsistências de cobrança, penalidades, baixa financeira e saldo devedor, bem como aperfeiçoamento e ajuste base de dados cadastral e financeira do sistema Gestão de Imóveis Rurais – GIR, sob a perspectiva da futura migração para o novo Sistema de Recebíveis Gestão Financeira de Alienação - GFA e cumprimento de Meta PPR 2022 para unificação da carteira de recebíveis.

O referido GT, verificou a necessidade de realização de alguns ajustes no sistema GIR, os quais estão em fase de implementação pela ASINF."

Em que pese a resposta supracitada, esta Auditoria complementa a legislação de referência citando: a) 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; b) Lei 9514/1997: Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências; c) 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; d) 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; e) 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.

Sob outro prisma, consta dos autos que não foi possível obter junto à Coordenação de Planejamento e Modernização – CPLAM documentos que informassem os fluxos e mapeamentos de processos atinentes aos mecanismos de controle realizados no processo de gerenciamento da carteira de recebíveis aplicados às áreas rurais, que evidenciassem as rotinas relacionadas no âmbito da TERRACAP.

No bojo da problemática, a GEARI se manifestou em processo relacionado da seguinte forma:

(...)

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 (...).

Após os esclarecimentos prestados, incontestável que se trata de um momento de transição, tanto do ponto de vista institucional, como da acomodação dos processos, procedimentos e competências. Quanto aos Regimentos Internos pretéritos da Terracap, constatou-se que, no que tange à definição de atribuições específicas ao gerenciamento das áreas rurais, existem lacunas a serem preenchidas e questões a serem implementadas, considerando os adverbos citados.

Verificou-se a insuficiência de especificações para determinar a competência inequívoca dos atos administrativos aos controles de processos e procedimentos que tratam do gerenciamento da carteira de recebíveis rurais, o que não favorece aspectos como o da previsibilidade e da integridade das informações que se pretende controlar.

No Despacho - TERRACAP/DITEC/GEMAM/NUAMB, 117300903, a Gerência de Meio Ambiente realizou o seguinte relato:

(...)

Em atendimento ao Despacho – TERRACAP/PRESI/DITEC/GEMAM (117148307), informamos que não há providências a serem tomadas no âmbito do Núcleo de Análise Ambiental (NUAMB).

Sobre a questão dos estoques rurais, há um grupo de trabalho instituído pela Portaria nº 052/2023 - PRESI, de 05 de julho de 2023 (116833216), com objetivo de avaliar os procedimentos atinentes aos estoques de imóveis rurais da TERRACAP, visando a apresentação de proposta de minuta de norma de controle de estoques de imóveis rurais e desenho do processo em referência, no qual o colaborador Henrique Vaz de Oliveira faz parte (00111-00004168/2021-15).

Ainda em sede de análise do desenho institucional, foram identificados e juntados ao processo os seguintes documentos com pertinência temática: - Regimentos Internos – TERRACAP, 116577733 e 127077806; - Normas de Serviço relacionadas, 116579986, 116580750, 116582324, 127158632; - Estatuto Social - Empresa de regularização de Terras rurais – 116584557.

Dando sequência ao desenvolvimento da presente auditoria, foram emitidas as Solicitação de Auditoria nº 75, 119199637, e nº 76, 119202525, nas quais, se indagou acerca da metodologia adotada para o Gerenciamento da Carteira de Recebíveis das áreas rurais da TERRACAP, questionando acerca da documentação suporte para os respectivos atos administrativos, assim como das políticas internas para a gestão em questão.

Buscou-se verificar a metodologia aplicada nos controles, registros contábeis e extra contábeis, análise de balanços, operações financeiras, pagamentos, recebimentos, aspectos tributários, indicadores de financeiros, e outros elementos que são constantemente acompanhados pelo corpo funcional desta Empresa e também pelas auditorias independentes contratadas, assim como os Órgãos de Controle Externo. Observou-se os controles internos implementados pela TERRACAP, bem como da ETR S.A, a fim de verificar a extensão necessária para atingir o desejável gerenciamento da cadeia de recebíveis rurais.

Outros pontos transversais também foram aventados, a exemplo da necessidade de revisão periódica das políticas internas relacionadas ao Gerenciamento da Carteira de Recebíveis das áreas rurais da TERRACAP, visto que, as normas elencadas a seguir versam majoritariamente acerca da cadeia de recebíveis não rurais, a saber: 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. Fonte: Levantamento exemplificativo próprio – Terradocs. Cita-se a recente divulgação do texto aprovada para a aguardada Norma Organizacional acerca da gestão do Estoque Rural da TERRACAP, 127158632.

No que tange ao mapeamento de riscos atinentes à rotina sob análise, consta que esta Auditoria Interna, por meio da Solicitação de Auditoria, 119202525, requereu informações acerca de respostas corporativas identificadas no processo de Gerenciamento da Carteira de Recebíveis das áreas rurais da TERRACAP, com base no mapeamento de riscos em desenvolvimento, a fim de avaliar os procedimentos de controle interno dos imóveis em questão.

A Divisão de Gestão de Riscos - DIGER/COINT prestou esclarecimentos acerca do desenvolvimento da Matriz de Riscos Corporativa, SEI 65384780, no que se refere a terras rurais da Terracap. Na oportunidade, detalhou-se o plano original de tratamento – diagnóstico com as medidas de mitigação necessárias, contendo as ações de enfrentamento da causa (lotes autorizados para concessão rural) e suas respectivas alterações, bem como a proposição de planos complementares para tratamento do risco identificado.

Consta que, inicialmente, os planos de resposta foram monitorados mensalmente por essa Divisão, por meio do no Processo SEI nº 00111-00006856/2021-10, época em que as ações estavam sendo adotadas pela então Coordenação de Terras Rurais-COTER. Entretanto, com o advento da criação da Empresa de Terras Rurais S.A-ETR, o assunto passou a ser executado pela DIRPO/ETR.

No que tange ao desenvolvimento de ações relativas à Carteira de Recebíveis de um modo geral, no Processo 00111-00004171/2021-39, no qual consta o Relatório de Auditoria n.º 01/2022 - TERRACAP/CONAD/AUDIT (SEI nº 78353551), a DIGER/COINT se colocou à disposição para prestar suporte metodológico à Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários – GEARI/DIRAF, conforme DESPACHO 86115162. Nesse contexto, a GEARI apresentou uma Matriz de Risco, e a DIGER se pronunciou conforme consta nos Despachos SEI 92056019 e 91971554.

Naquela ocasião, a Auditoria Interna analisou a observância, adequação e aplicação das orientações dos órgãos de controle no que tange à matéria ora analisada, propondo medidas preventivas e corretivas, se necessário, objetivando melhoria da gestão e minimizando riscos de ocorrências e reincidências.

Ao analisar a instrução processual, verificou-se a necessidade de automação do processo de gerenciamento de recebíveis relacionados à área rural, visando o aperfeiçoamento e a unificação de procedimentos voltados à sistematização da cadeia de recebíveis em tela, a fim de oportunizar a operacionalização de uma série de situações mercadológicas.

Por sua vez, consta que esforços nesse sentido estão sendo envidados pela Administração da Terracap, a exemplo da implementação de soluções ERP, acostadas nos autos dos processos SEI GDF 00111-00007372/2021-98 e 00111-00002699/2022-54, fato que remete à tendência de sistematização e automação de processos, a fim de reduzir custos, aumentar a produtividade de uma forma geral e, por fim, garantir a integridade das informações.

As automações complementam a expertise dos profissionais envolvidos e permitem gerenciar de forma mais objetiva e sucinta os recebíveis, sejam oriundos de terras rurais ou urbanas. Outrossim, viabilizam a integração com os sistemas corporativos em utilização na Empresa e, até mesmo, com os voltados ao atendimento do fisco.

Sob este prisma, cita-se a recente manifestação da Empresa de Regularização de Terras Rurais S.A, por meio do Despacho – ETR/PRESI/DIRAD 124128315, processo 00111-00003357/2023-32, cuja manifestação reporta:

"(...) Temos a informar que:

A ASINF autuou o chamado SOS - 4396 para desenvolvimento das evoluções no sistema Terrageo para que ele possa emitir, a partir das informações fundiárias, extratos do estoque de imóveis rurais da Terracap, e das possíveis alterações do estoque rural.

A fábrica de software executou as atividades do chamado, as quais foram encaminhadas ao GT para homologação.

Foi disponibilizado o trabalho para conferência e revisão, o qual está disponível no endereço:

Para acessar o sistema para verificar os dados de imóveis rurais:

<http://lucroreal-homol/>

usuário: c9020840

senha: welcome_1

A opção para gerar o relatório com os dados de imóveis rurais e urbanos gerados hoje (23/08/2023) é:

Imóvel Rural -> Relatório de Estoque (informar o mês/ano de referência 02/2023)

Caso queiram gerar um novo relatório, basta entrar na seguinte opção:

Imóvel Rural -> Calcular dados contábeis (informar o mês/ano de referência 03/2023. Se alguém já tiver gerado o mês, o sistema emite uma mensagem: "Só é possível calcular um mês encerrado que, ainda, não tenha sido calculado.". Aí, nesse caso, seria só escolher o mês seguinte)

O GT reuniu-se no dia 20/09/2023, às 10 horas na sede da Terracap, para verificação do serviço executado pela fábrica de software. Após reunião, foi verificada a necessidade de alguns ajustes. As solicitações foram descritas na Ata ETR/PRESI/DIRAD/GEARE (SEI nº 124125984).

No dia 09/10/2023 será realizada reunião entre integrantes do GT e membros da fábrica de software para verificação das adequações realizadas no sistema.

Após homologação do chamado será possível a elaboração da Norma Organizacional."

Esta AUDIT monitora os desdobramentos do ponto de atenção levantado pelos auditores independentes, considerando a recondução do Grupo de Trabalho mediante Portaria 052/2023 (116833216) e o chamado SOS-4396 para desenvolvimento das evoluções no sistema Terrageo, a fim de que ele possa emitir, a partir das informações fundiárias, extratos do estoque de imóveis rurais da Terracap, e das possíveis alterações do estoque rural. Em adicional, verificou-se que a empresa de software responsável executou as atividades do chamado, as quais foram encaminhadas ao GT para homologação. Por fim, disponibilizou-se o trabalho para conferência e revisão.

As transações comerciais realizadas na Empresa ensejam o adequado gerenciamento da carteira de recebíveis. Os economistas, contadores, advogados, bem como os setores financeiro e comercial, são iniciais no processo de gerenciamento em questão, em razão da avaliação dos valores, discussões administrativas e judiciais emanadas nas instâncias pertinentes ou por consequência de ajustes para eventuais pagamentos.

Ademais, o trabalho em epígrafe constatou a necessidade de aperfeiçoamento das operações voltadas ao recebimento, identificação, comunicação, processamento e baixa de créditos financeiros oriundos de pagamentos de financiamentos, vendas diretas, licitações, concessões de uso, leilões de imóveis, multas de habite-se, alvarás de levantamentos judiciais, depósitos de TEDs, transferências bancárias, pagamentos de guias e boletos manuais, taxas de uso de imóveis rurais, recolhimento de tributos, cauções, complementações de entrada, sinal ou pagamento à vista em operações comerciais relacionadas a imóveis rurais, pagamentos de acordos de negociações administrativas e judiciais, certidões de crédito e cobranças do BRB nos sistemas GIR – Imóveis Rurais, GAI – Alienações Urbanas, GGR – Guias de Recolhimento Manuais e GFO – controles de operação.

Cumpra esclarecer que se vislumbra espaço para a mitigação de fragilidades no controle de numerários e recebíveis com foco na área rural, com recomendações tendentes a reduzir a possibilidade de descontrole de fluxo de pagamentos e recebimentos, administrativos e judiciais, nas rotinas afetas aos controles internos da gestão da cadeia de recebíveis do estoque rural desta Empresa, considerando eventuais projetos urbanísticos de empreendimentos imobiliários e de regularização de parcelamentos em áreas de interesse da Empresa e do Distrito Federal, atividades de registro cartorial e de cadastro de informações estratégicas e, não menos importantes, questões específicas relacionadas às diretrizes de ordenamento territorial e de preservação ambiental.

A efetiva gestão da carteira de recebíveis no que tange ao inventário das áreas rurais deve abranger a completude das terras disponíveis. Os controles internos devem estar parametrizados e, na medida do possível, unificados, evitando registros esparsos, como pode ocorrer em planilhas manuais, sem metodologia conhecida. Portanto, esta Auditoria Interna corrobora o entendimento apontado pela Auditoria Independente, conforme recomendação constante do processo SEI GDF 00111-00007001/2023-78, Relatório 121680727, item 2.3 *FRAGILIDADE NO CONTROLE DE ESTOQUES RURAIS - ETR/GEARE*.

O levantamento das áreas rurais existentes oportuniza a otimização da gestão em diversos segmentos, favorecendo a integridade e confiabilidade das informações a serem escrituradas/evidenciadas em balanços próprios. Perceptíveis são os trabalhos realizados por meio dos grupos de trabalho de controle de estoques rurais constituídos, a saber: Portaria nº 122/2021-PRESI - SEI GDF nº 75940158, prorrogado pelas Portarias nº 102/2022-PRESI - SEI GDF nº 94253452 e Portaria nº 013/2023-PRESI - SEI GDF nº 106132259, constituídos com objetivo de avaliar os procedimentos atinentes aos estoques de imóveis rurais da TERRACAP.

Recentemente, o Grupo de trabalho formado com objetivo de propor diretrizes para a gestão do estoque rural da TERRACAP, incluindo mecanismos de controle a ser adotado por cada unidade orgânica, respondeu às demandas desta auditoria interna, bem como da auditoria independente, da seguinte forma, 127159108:

"(...) No tocante ao item 1, o GT identificou que o sistema Terrageo congrega informações quanto situação fundiária; às concessões de uso das glebas e imóveis rurais; as áreas rurais sob processo de regularização; às ações judiciais; aos demais atributos dos imóveis rurais pertencentes à Terracap.

Além do sistema Terrageo, a Terracap possui o sistema Gestão de Imóveis Rurais - GIR concebido em 2012, armazena informações das glebas e imóveis rurais de propriedade da Terracap ou em comunhão com particulares. Existem aproximadamente 4621 ocupações cadastradas no GIR. Esse sistema possibilita a emissão dos contratos rurais, bem como os boletos das retribuições anuais oriundas das concessões de uso. Em suma, é o sistema de controle das ocupações rurais, bem como, dos recursos oriundos dessas ocupações.

Porém, não havia sistema para realização do controle contábil do estoque rural da Terracap. A finalidade principal do GT foi a implementação de sistema próprio para realização do controle contábil do estoque rural. Foi aberto pela ASINF o chamado nº 4396, conforme informado no Despacho TERRACAP/PRESI/ASINF (SEI nº 110139363). Após sucessivas reuniões foi implementado o sistema ERP (LUCRO -REAL) para o controle contábil dos imóveis rurais da Terracap.

No tocante ao item 2, a Terracap possui o sistema Gestão de Fiscalização e Vistoria - GFV - o qual armazena informações quanto às vistorias realizadas pela equipe de fiscalização da Terracap, tanto nos imóveis rurais quanto nos urbanos. O sistema auxilia as demais unidades com informações sobre as ações realizadas nesses imóveis. Portanto, é um sistema de registros de vistorias e fiscalizações realizadas pela Terracap. Com relação às vistorias dos imóveis próprios, elas são realizadas pelo NUPAT.

No tocante ao item 3, a Terracap adquiriu um novo sistema ERP para centralizar diversas atividades empresariais que irá tratar dos controle contábeis e financeiros dos imóveis rurais pertencentes ao seu patrimônio, com base nas informações extraídas do módulo de extração de dados criado pela Terracap no sistema Lucro Real, os quais podem ser acessados por meio dos links <http://lucroreal/login> e <http://terracap.bennercloud.com.br/CORPORATIVO/Login>.

O sistema permite o controle patrimonial de cada imóvel rural pertencente à Terracap, bem como, a realização do rateio das despesas nesses imóveis. Com relação ao registro fundiário, ele é realizado por meio do sistema Terrageo

No tocante ao item 4, a política de regularização de ocupações rurais e a de regularização fundiária rural se encontra definida na Lei Distrital nº 5.803/2017, na qual foram definidos as diretrizes e competências para efetivação da citada política. Além disso, a Terracap, no ano de 2017, formalizou com o Distrito Federal, por meio da Secretaria de Estado da Agricultura, Abastecimento e Desenvolvimento Rural, Acordo de Cooperação Técnica 14/2017, por meio do qual foi delegada a gestão dos imóveis rurais àquela Secretaria de Estado.

Em 2022 foi promulgado o Decreto Distrital nº 43.154/2022 que regulamentou a Lei Distrital nº 5.803/2017. Com relação às políticas de regularização e legislações vigentes, elas estão perfeitamente adequadas à realidade atual da regularização das ocupações rurais.

Recentemente foi constituída a Empresa de Regularização de Terras Rurais I – ETR, Sociedade de Propósito Específico – SPE, empresa subsidiária integral da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, com objetivo de planejar, coordenar e promover a execução das atividades destinadas à regularização de ocupações dos imóveis rurais, situados em zona rural, conforme dispõe o ordenamento territorial do Distrito Federal, utilizando-se dos instrumentos técnicos e jurídicos adequados.

No tocante ao item 5 - a situação atual do acerto fundiário e registral dos imóveis rurais de propriedade da TERRACAP, bem como a individualização de matrículas, temos que, até o presente momento, os imóveis Boa Vista, Barra Alta e Sobradinho Mogi tiveram finalizado o procedimento de acerto fundiário e registral de forma que as ocupações neles inseridas se encontram com as devidas matrículas individualizadas. Há interlocução entre o sistema Terrageo e o ERP (LUCRO-REAL), dessa forma, a medida que os imóveis vão sendo individualizados eles ficarão com a situação disponíveis no sistema. Com relação a situação fundiária das terras de propriedade da empresa, depende de vários procedimentos com estudo das cadeias dominiais, georreferenciamento, estudos ambientais e posterior trabalho junto aos cartórios (neste caso externo) sejam conclusos o que tornam o processo lento já que temos que cumprir toda legislação vigente.

Informações atualizadas acerca da situação da situação do acerto fundiário e registral dos imóveis rurais da Terracap podem ser obtidas no sistema Terrageo.

No tocante ao item 6, os empreendimentos, realizados por particulares em áreas da Terracap, situados na macrozona rural, tem sido objeto de regularização no escopo da citada lei 5803/2017. Até o presente momento, este GT não tem ciência se a Terracap manifestou de forma conclusiva interesse em realizar, diretamente, empreendimentos na zona rural. Projetos localizados na macrozona rural pertencente à Terracap são realizados pela Diretoria de Novos Negócios - DINEG.

No tocante ao item 7, quanto às funcionalidades do Sistema de Gestão de Imóveis Rurais - GIR na gestão dos imóveis rurais da empresa, temos que o GIR, concebido em 2012, se encontra em constante evolução de modo a ser aperfeiçoado com os devidos ajustes de modo atender às demandas da Terracap. O GIR armazena informações das glebas e imóveis rurais de propriedade da Terracap ou em comunhão com particulares. Existem aproximadamente 4700 ocupações cadastradas no GIR. Esse sistema possibilita a emissão dos contratos rurais, bem como os boletos das retribuições anuais, oriundas das concessões de uso.

No tocante ao item 8, os registros contábeis dos imóveis rurais serão cadastrados no sistema ERP (LUCRO-REAL). Nele será possível identificar os imóveis rurais disponíveis e indisponíveis.

No tocante ao item 9, a legislação que rege a política de regularização rural das ocupações rurais, encontra-se descrita na Lei Distrital nº 5.803/2017, conforme informado no item 4.

Finalmente, quanto ao item 10, com relação procedimento para gestão da arrecadação de valores e cobrança de inadimplentes, a ETR, subsidiária da Terracap, realiza a gestão do sistema GIR, de forma compartilhada. O sistema é capaz de gerar relatórios de receitas arrecadadas e da inadimplência. Conforme informado anteriormente, haverá, a unificação dos sistemas GIR e GAI que resultará na criação do sistema GFA. Assunto tratado no âmbito do processo SEI nº 00111-00007618/2022-11. O GIR possibilita emissão de relatórios de pagamentos, os quais é possível identificar os concessionários inadimplentes. (...)"

Reiteradamente, em sede de auditorias independentes pretéritas, 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.

Partindo dessa assertiva, depreende-se que é salutar o acompanhamento *pari passu* das rubricas de numerários e/ou valores de entrada, isto é, receitas e recebimentos diversos. Sabe-se que conciliações e controles desenvolvidos internamente pelas áreas responsáveis contribuem para o aperfeiçoamento do ciclo operacional em questão, muito embora, não afastem a necessidade de codificação e parametrização da cadeia de gestão dos recebíveis rurais.

Diante do exposto, considerando a relevância dos controles da cadeia de recebimentos rurais, deve-se checar a precisão dos registros contábeis e financeiros, bem como dos atos administrativos relacionados ao gerenciamento dos recebíveis associados à área rural, visando mitigar a obscuridade dos registros de pagamentos e recebimentos, assim como de valores controvertidos. Estes últimos devem ser justificados em razão se sua excepcionalidade. Por essas razões o trabalho foi incluído no PAINT/2023.

VI - RECOMENDAÇÕES

PONTO CRÍTICO 1 – FRAGILIDADE TÉCNICA E OPERACIONAL NA GESTÃO DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS ASSOCIADOS ÀS ÁREAS RURAIS DA TERRACAP. FRAGILIDADE NA IDENTIFICAÇÃO E DEPURAÇÃO DOS NUMERÁRIOS RELACIONADOS À ROTINA EM TELA. FLUXO E MAPEAMENTO DE PROCESSOS. NECESSIDADE DE AUTOMAÇÃO DA ROTINA EM ESPECÍFICO. NORMATIZAÇÃO.

Situação atual

Considerando os recebimentos oriundos de áreas rurais até o presente exercício e, a partir da criação da Empresa de Regularização de Terras Rurais S.A, se faz necessário definir novos fluxos que contemplem rotinas básicas para o balizamento de operações voltadas ao recebimento, identificação, comunicação, processamento e baixa de créditos, pagamentos, financiamentos, eventuais operações comerciais, licitações, concessões de uso, leilões, arquivos de cobrança de instituições financeiras, perpassando os sistemas existentes (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, vendas diretas, leilões, concessões, entre outras possibilidades relacionadas a controles de operações de imóveis, pagamentos de acordos de negociações administrativas e judiciais, certidões de crédito.

RECOMENDAÇÕES

À Presidência - **PRESI**, Diretoria Jurídica – **DIJUR**, Diretoria de Administração e Finanças – **DIRAF**, Empresa de Regularização de Terras Rurais S.A - **ETR**; **ETR/PRESI/DIRAD**;

R.1 - Verificar a precisão dos registros contábeis e financeiros, bem como dos atos administrativos relacionados ao gerenciamento dos recebíveis rurais, no âmbito de sua Diretoria/Empresa;

R.2 - Detalhar e evidenciar de forma sistêmica a parametrização e as rotinas de gerenciamento da carteira de recebíveis relacionado às áreas rurais, no âmbito de sua Diretoria/Empresa;

R.3 - Mapear as etapas de controle primário realizados no processo de gerenciamento da carteira de recebíveis aplicados às áreas rurais, de forma a garantir a desejável instrução processual;

R.4 - Detalhar e evidenciar de forma sistêmica o Fluxo do Processo de gerenciamento da carteira de recebíveis relacionado às áreas rurais, no âmbito de sua Diretoria/Empresa;

R.5 - Efetivar a parametrização das etapas de controle da cadeia de recebimentos relacionada à gestão dos recebíveis rurais, visando mitigar obscuridades;

R.6 - Ajustar o 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 associados à área rural;

R.7 - Elaborar relatórios especializados e voltados à gestão do estoque rural, visando sua completude, a fim de mitigar erros e eventuais distorções nas demonstrações contábeis;

R.8 - Reportar acerca de gargalos e lacunas administrativas que careçam de normatização, para conhecimento e providências da Alta Gestão, com a efetiva participação dos acionistas;

R.9 - Aperfeiçoar periodicamente os normativos internos que regulamentam e definem as competências específicas para o controle e a gestão da carteira de recebíveis rurais.

PONTO CRÍTICO 2 - INTEGRAÇÃO DE SISTEMAS CORPORATIVOS ESPECÍFICOS - SISTEMA DE GESTÃO DE IMÓVEIS RURAIS – GIR E SISTEMA DE RECEBÍVEIS GESTÃO FINANCEIRA DE ALIENAÇÃO – GFA. VULNERABILIDADE DO CADASTRO DAS ÁREAS RURAIS. AUTOMAÇÃO. INCONSISTÊNCIAS EM COBRANÇAS, BAIXAS, SALDOS, PENALIDADES. 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.

RECOMENDAÇÕES

À Presidência - **PRESI**, Diretoria Jurídica – **DIJUR**, Diretoria de Administração e Finanças – **DIRAF**, Empresa de Regularização de Terras Rurais S.A - **ETR; ETR/PRESI/DIRAD;**

R.10 - Verificar e avaliar levantamentos/estudos pretéritos acerca de eventuais inconsistências de cobranças, penalidades, baixas financeiras e saldos devedores relacionadas às áreas rurais sob a alçada da TERRACAP e/ou ETR;

R.11 - Verificar e avaliar a base de dados cadastral e financeira do sistema de Gestão de Imóveis Rurais – GIR e Sistema de Recebíveis Gestão Financeira de Alienação – GFA, visando a unificação da carteira de recebíveis relacionada às áreas rurais sob a alçada da TERRACAP e/ou ETR;

R.12 - Aperfeiçoar a gestão da cobrança da carteira de recebíveis através de sistemas automatizados de gerenciamento de recebíveis, com demonstração dos resultados;

R.13 - Atualizar as rotinas e procedimentos que subsidiam a gestão da carteira de recebíveis associados à área rural;

R.14 - Acompanhar a otimização dos sistemas corporativos em utilização, GFO, GIR, GGR, GAI, GFA, a fim de subsidiar a adequada gestão da carteira de recebíveis rurais;

R.15 - Verificar a possibilidade de criação de funcionalidades nos sistemas corporativos em utilização, a fim de subsidiar a adequada gestão da carteira de recebíveis rurais;

R.16 - Verificar a possibilidade de utilizar os sistemas existentes de forma residual após eventual migração de dados, a fim de garantir a cronologia dos registros históricos da carteira de recebíveis - memória financeira.

R.17 - Verificar a viabilidade de contratar sistemas corporativos novos, a fim de complementar a gestão da carteira de recebíveis rurais.

PONTO CRÍTICO 3 – AJUIZAMENTO DE AÇÕES. NECESSIDADE DE LEVANTAMENTO DE DEPÓSITOS JUDICIAIS RELACIONADOS AO TEMA. INSUFICIÊNCIA DE RELATÓRIOS INTEGRADOS, VOLTADOS À GESTÃO DE ROTINAS ESPECÍFICAS, CONTÁBIL, FINANCEIRA, PATRIMONIAL. POLÍTICA DE COBRANÇAS ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS RELACIONADAS À CARTEIRA DE RECEBÍVEIS RURAIS. ELIMINAÇÃO/REDUÇÃO DE OPERAÇÕES MANUAIS. ATUALIZAR CADASTRO DE ÁREAS RURAIS.

RECOMENDAÇÕES

À Presidência - **PRESI**, Diretoria Jurídica – **DIJUR**, Diretoria de Administração e Finanças – **DIRAF**, Empresa de Regularização de Terras Rurais S.A - **ETR; ETR/PRESI/DIRAD;**

R.18 - Estabelecer políticas de cobranças administrativas e judiciais para a gestão da carteira de recebíveis associados à área rural;

R.19 - Implementar plano de providências para o acompanhamento e o ajuizamento de ações com montantes relevantes, de acordo com critérios de materialidade aplicados à gestão da carteira de recebíveis associados à área rural;

R.20 - Atualizar o mapeamento dos processos que envolvem bloqueios judiciais aplicados à gestão da carteira de recebíveis associados à área rural;

R.21 - Atualizar a cadastro das áreas rurais sob a gestão da TERRACAP/ETR periodicamente;

R.22 - Aperfeiçoar a comunicação dos departamentos jurídico, contábil e financeiro, no que tange às cobranças administrativas e judiciais aplicadas à gestão da carteira de recebíveis associados à área rural;

PONTO CRÍTICO 4 – RISCO SOCIOAMBIENTAL. PROPRIETÁRIO DO RISCO. ESTRATÉGIA COMERCIAL. POTENCIAL DE INVESTIMENTO. ALAVANCAGEM. DESENVOLVIMENTO REGIONAL E CRESCIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO. OTIMIZAÇÃO DE PARCERIAS COM A INICIATIVA PRIVADA. INSTRUMENTOS CONTRATUAIS DIVERSOS. LOTES PARA CONCESSÃO RURAL.

RECOMENDAÇÕES

À Presidência - **PRESI**, Controladoria Interna – **COINT**, Diretoria Jurídica – **DIJUR**, Diretoria de Administração e Finanças – **DIRAF**, Empresa de Regularização de Terras Rurais S.A - **ETR; ETR/PRESI/DIRAD; DIRPO/ETR.**

R.23 - Estabelecer de forma objetiva os proprietários dos riscos para cada etapa do desejável ciclo operacional da gestão da carteira de recebíveis associados à área rural;

R.24 - Acompanhar o risco previamente identificado - lotes para autorizados para concessão rural, mensalmente;

R.25 - Acompanhar novos riscos que surgirem no decorrer da definição da desejável instrução processual associada à gestão das áreas rurais;

R.26 - Revisitar periodicamente os critérios para o provisionamento relativo a créditos de liquidação duvidosa da carteira de recebíveis associado à área rural, considerando o aperfeiçoamento desta rotina realizado em maio de 2021, conforme consta do processo 00111-00009539/2020-74;

R.27 - Criar mecanismos de avaliação e controle da carteira de recebíveis rurais, com periodicidade definida, visando garantir a integridade e confiabilidade dos registros, mediante acompanhamento sistemático;

R.28 - Observar os riscos socioambientais que decorrem das relações de negócios com fornecedores e das atividades de financiamento e investimento, considerando a exploração, utilização e eventual comercialização das áreas rurais;

R.29 - Estabelecer políticas de estratégia comercial, a fim de viabilizar a otimização instrumentos jurídicos negociais e parcerias externas;

R.30 - Seguir as diretrizes dos órgãos de controle no que tange à matéria ora analisada, propondo medidas preventivas e corretivas, objetivando melhoria da gestão e minimizando riscos de ocorrências e reincidências de falhas associadas à gestão das áreas rurais.

VII - MANIFESTAÇÃO DAS ÁREAS APÓS A EMISSÃO DO RELATÓRIO PRELIMINAR, 127159222

Após o envio do Relatório preliminar de auditoria n.º 4/2023 - TERRACAP/CONAD/AUDIT, 127159222, e apesar do tempo exíguo para manifestação, as áreas diretamente envolvidas no objeto deste trabalho acusaram ciência do circunstanciado, bem como concordância acerca das diretrizes e recomendações emanadas, a exemplo dos Despachos – ETR/PRESI/DIRAD, 127287295 e TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM, 127291960.

Consta manifestação da Empresa de Regularização de Terras Rurais S.A, especificamente oriunda da Diretoria de Administração, por meio da Gerência de Atendimento e Regularização, 127393573, nos seguintes termos:

(...)

A Auditoria Interna, mediante Relatório de Auditoria 4 (SEI nº 127159222), recomenda à ETR que adote alguns procedimentos voltados "ao recebimento, identificação, comunicação, processamento e baixa de créditos, pagamentos, financiamentos, eventuais operações comerciais, licitações, concessões de uso, leilões, arquivos de cobrança de instituições financeiras, perpassando os sistemas existentes (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, vendas diretas, leilões, concessões, entre outras possibilidades relacionadas a controles de operações de imóveis, pagamentos de acordos de negociações administrativas e judiciais, certidões de crédito".

Considerando que o assunto é tratado no âmbito dessa Gerência, encaminhamos o processo para elaboração de resposta.

A título de contribuição de informações, o Grupo de Trabalho, reconduzido pela Portaria 052/2023 (125586928), elaborou, recentemente, a minuta de Norma que tratará sobre a metodologia e os procedimentos específicos para a gestão do estoque rural da Terracap. No referido documento foram descritos os sistemas da Terracap que realizam a gestão do patrimônio rural da Terracap: **GESTÃO DE IMÓVEIS RURAIS - GIR**: controle das ocupações rurais, bem como, dos recursos oriundos dessas ocupações; **GESTÃO DE FISCALIZAÇÃO E VISTORIA - GFV**: sistema de registros de vistorias e fiscalizações realizadas pela Terracap; **TERRAGEO**: controle espacial com registros da propriedade dos imóveis; e **ERP**: controle patrimonial de cada imóvel rural pertencente à Terracap, bem como, a realização do rateio das despesas nesses imóveis.

Noutra oportunidade, nota-se manifestação da laboriosa Diretoria de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico, por meio do Despacho – TERRACAP/PRESI/DIRES, 127404102, na qual a posição da Terracap acerca do assunto em tela se fez representada em 21/11/2023, conforme trecho:

(...)

Ciente do Relatório de Auditoria de id. 127159222 da laboriosa AUDIT, destacando-se que a manifestação desta Diretoria DIRES de id. 117174294 foi devidamente considerada no referido relatório. (grifo nosso)

No que tange à manifestação do controle interno da Terracap, especificamente a partir da Controladoria Interna, houve concordância com as recomendações constantes do Relatório preliminar de auditoria n.º 4/2023, nos termos do documento SEI GDF 127747976, de acordo com os seguintes trechos:

(...)

O relatório apresentou recomendações à Presidência - **PRESI**, Controladoria Interna – **COINT**, Diretoria Jurídica – **DIJUR**, Diretoria de Administração e Finanças – **DIRAF**, Empresa de Regularização de Terras Rurais S.A - **ETR**; **ETR/PRESI/DIRAD**; **DIRPO/ETR**. Destacam-se abaixo aquelas que se apresentam relacionadas à Gestão de Riscos da Terracap:

R.23 - ESTABELECE DE FORMA OBJETIVA OS PROPRIETÁRIOS DOS RISCOS PARA CADA ETAPA DO DESEJÁVEL CICLO OPERACIONAL DA GESTÃO DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS ASSOCIADOS À ÁREA RURAL;

A DIGER/COINT solicita que a ETR apresente o mapeamento do processo de gestão da carteira de recebíveis associados à área Rural, indicando necessariamente:

- O perfil (função e cargo) dos envolvidos em cada atividade;
- O ciclo operacional, inclusive com atores externos, se for o caso;
- A descrição resumida das atividades envolvidas em cada etapa do citado ciclo operacional.

R.24 - ACOMPANHAR O RISCO PREVIAMENTE IDENTIFICADO - LOTES PARA AUTORIZADOS PARA CONCESSÃO RURAL, MENSALMENTE;

A DIGER/COINT solicita que a ETR, em processo específico, reporte mensalmente a esta Divisão de Riscos, os riscos identificados, com o plano de ação e estratégia de tratamento definidas, elaborando assim um Matriz de Riscos desse processo de trabalho. Indicando o proprietário de riscos, prazos para conclusão e evidências de encaminhamentos. Recomenda-se utilizar a Metodologia de Gestão de Riscos da TERRACAP e o modelo 5W2H, já amplamente utilizados na TERRCAP.

Ainda, os riscos deverão estar associados à identificação dos lotes para concessão rural e o número do processo, caso haja.

R.25 - ACOMPANHAR NOVOS RISCOS QUE SURGIREM NO DECORRER DA DEFINIÇÃO DA DESEJÁVEL INSTRUÇÃO PROCESSUAL ASSOCIADA À GESTÃO DAS ÁREAS RURAIS;

Após, a elaboração do produto esperado para a recomendação R. 24, sugere-se que, sempre que possível, ou em razão da análise de casos concretos, os riscos apontados na Matriz sejam revisitados e reavaliados, considerando que o trabalho da gestão de riscos não se exaure ao identificar o risco em uma determinada área e somente ali realizar tratamento de forma pontual.

R.28 - OBSERVAR OS RISCOS SOCIOAMBIENTAIS QUE DECORREM DAS RELAÇÕES DE NEGÓCIOS COM FORNECEDORES E DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO, CONSIDERANDO A EXPLORAÇÃO, UTILIZAÇÃO E EVENTUAL COMERCIALIZAÇÃO DAS ÁREAS RURAIS;

Similar à recomendação **R.25** esta DIGER/COINT recomenda que se pertinente a ETR manter junto à Matriz de Riscos relacionada à Gestão das Áreas Rurais, os riscos relacionados à categoria SOCIOAMBIENTAL. Orienta-se indicar na identificação dos riscos a categoria relacionada e escalonar a severidade de tais riscos como críticos e/ou prioritários nas ações de mitigação.

Similar às demais orientações acima apresentadas, a ETR deverá indicar prazo, responsável e produtos para tratamento dos riscos.

Por fim, esta DIGER/COINT coloca-se à disposição para maiores esclarecimentos e apoio metodológico ao desenvolvimento das atividades relacionadas ao gerenciamento de riscos.

Encaminha-se à DIJUR, DIRAF e AUDIT para conhecimento e ao GABIN, com vistas à ETR, para conhecimento e providências.

Ato contínuo, a Presidência da Terracap, por meio de seu Gabinete, encaminhou o Ofício nº 2338/2023 - TERRACAP/PRESI/GABIN, 128018271, à Empresa de Regularização de Terras Rurais - ETR S.A.

Houve o efetivo recebimento da supracitada demanda, uma vez que a Diretoria de Administração da Empresa de Regularização de Terras Rurais S.A encaminhou à GERA/ETR os termos contantes no Despacho – TERRACAP/PRESI/COINT/DIGER, 127747976, para conhecimento e providências, conforme documento SEI 128176114.

Até a assinatura deste Relatório de auditoria operacional, as recomendações relativas à gestão de riscos no que tange à gestão da carteira de recebíveis, com foco na área rural, no âmbito das empresas envolvidas, não receberam respostas e/ou providências.

VIII - ANÁLISE DA AUDITORIA INTERNA

Considerando o contexto organizacional da TERRACAP, neste trabalho a Auditoria Interna avaliou a observância, adequação, implementação e aplicação em âmbito interno das diretrizes contidas nos esparsos normativos internos relacionados às rotinas da gestão de recebíveis das áreas rurais.

Considerando aspectos como a fragilidade nos sistemas de gestão corporativos; insuficiência de funcionalidades nos sistemas; ausência de identificação e classificação necessários; ausência de integração automática de sistemas; insuficiência de relatórios integrados específicos; possibilidade de customização dos sistemas em utilização na empresa; possibilidade de migração de sistemas; possibilidade de substituição de sistemas; depuração de dados da empresa; dentre outras criticidades exploradas ao longo deste relatório, com o objetivo de aperfeiçoar a gestão e minimizar os riscos contidos no processo, foram emitidas as recomendações supracitadas, no item **VI - RECOMENDAÇÕES**.

Cabe destacar que, além das recomendações contidas no item VI - RECOMENDAÇÕES constantes do Relatório preliminar de auditoria n.º 4/2023 - TERRACAP/CONAD/AUDIT, 127159222, foram acrescentadas outras diretrizes que se relacionam à Gestão de Riscos, apontadas oportunamente pela Controladoria Interna da Terracap, por meio da Divisão de Gestão de Riscos. Assim, a DIGER/COINT solicita que:

- *a ETR apresente o mapeamento do processo de gestão da carteira de recebíveis associados à área Rural, indicando necessariamente: a. O perfil (função e cargo) dos envolvidos em cada atividade; b. O ciclo operacional, inclusive com atores externos, se for o caso; c. A descrição resumida das atividades envolvidas em cada etapa do citado ciclo operacional;*
- *a ETR, em processo específico, reporte mensalmente a esta Divisão de Riscos, os riscos identificados, com o plano de ação e estratégia de tratamento definidas, elaborando assim um Matriz de Riscos desse processo de trabalho. Indicando o proprietário de riscos, prazos para conclusão e evidências de encaminhamentos. Recomenda-se utilizar a Metodologia de Gestão de Riscos da TERRACAP e o modelo 5W2H, já amplamente utilizados na TERRCAP. Ainda, os riscos deverão estar associados à identificação dos lotes para concessão rural e o número do processo, caso haja;*
- *Após, a elaboração do produto esperado para a recomendação R. 24, sugere-se que, sempre que possível, ou em razão da análise de casos concretos, os riscos apontados na Matriz sejam revisitados e reavaliados, considerando que o trabalho da gestão de riscos não se exaure ao identificar o risco em uma determinada área e somente ali realizar tratamento de forma pontual;*
- *Similar à recomendação R.25 esta DIGER/COINT recomenda que se pertinente a ETR manter junto à Matriz de Riscos relacionada à Gestão das Áreas Rurais, os riscos relacionados à categoria SOCIOAMBIENTAL. Orienta-se indicar na identificação dos riscos a categoria relacionada e escalonar a severidade de tais riscos como críticos e/ou prioritários nas ações de mitigação;*
- *Similar às demais orientações acima apresentadas, a ETR deverá indicar prazo, responsável e produtos para tratamento dos riscos.*

IX- CONCLUSÃO

Verificou-se fragilidades dos normativos que versam a respeito da gestão do cadastro rural, da respectiva cadeia de recebimentos, entre outros, ensejando a modernização do arcabouço dos documentos balizadores dos atos administrativos tendentes à desejável instrução processual, com posterior inclusão dos mesmos no ambiente Terradocs.

Embora não tenham sido impostas restrições quanto ao método ou à extensão de nossos trabalhos, a auditoria obteve respostas parciais em relação aos questionamentos realizados. A auditoria se concentrou nos procedimentos de trabalho, avaliação de processos, indicadores de contas, proprietários de riscos específicos, informações, justificativas e declarações das áreas envolvidas, dentre outros aspectos.

Aprofundamos a compreensão do fluxo relacionado a gestão de recebíveis, considerando o desejável ciclo operacional para o processo, o que possibilitou a identificação de fragilidades formais e materiais na referida gestão, considerando o contexto situacional/temporal, a complexidade, a natureza e extensão dos exames aplicados em sede de auditoria interna.

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 também à comercialização, seja por meio de vendas diretas, editais de licitação, concessões, parcerias privadas, entre outras modalidades de ajustes consignados com o público externo.

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.

Sabe-se que os relatórios e numerários envolvidos na gestão da carteira de recebíveis com foco na área rural, no âmbito das empresas envolvidas, devem guardar consonância com o acompanhamento da movimentação financeira e do controle do fluxo de caixa, permitindo confrontar as estimativas de receitas e de despesa, com aquilo que é efetivamente executado, visando obter um controle gerencial e de tomada de decisão, gerando previsibilidade. Desse modo, busca-se acompanhar a disponibilidade financeira e evitar uma ruptura no fluxo de caixa, verificadas, sobretudo nos relatórios do fluxo de caixa anual projetado e do fluxo de caixa diário.

Considerando a capacidade financeira de pagamentos das empresa e outras questões relacionadas às demandas do fluxo de caixa, esta Auditoria Interna entende que é possível realizar um acompanhamento mais aprofundado da situação financeira atrelada à gestão da carteira de recebíveis dos imóveis rurais.

Entretanto, neste trabalho, foi possível verificar esforços no sentido de otimizar o monitoramento dos ingressos e desembolsos de uma forma geral, a exemplo da constituição da Reserva Mínima de Liquidez perante as obrigações assumidas, em que pese exista espaço para implementar controles específicos para a gestão das áreas rurais.

Considerando a avaliação da carteira de clientes e de recebíveis na mensuração da evolução comercial das empresas envolvidas, assim como os índices financeiros relacionados, há espaço para implementação de novas rotinas de controle associadas à gestão das áreas rurais. Assim, existe a necessidade de aprimoramento das rotinas de controle associadas à gestão das áreas rurais, sobretudo, no que tange ao controle de recebíveis. O cenário levantado possibilita, no que diz respeito aos controles primários, desde que atendidas as recomendações elencadas no **item VI** do presente relatório, que as unidades orgânicas da TERRACAP, bem como da ETR, implementem medidas tendentes a garantir a desejável instrução processual.

Desse modo, conclui-se esta auditoria interna com as recomendações de melhorias nas rotinas e controles internos, devidamente recepcionadas pelas áreas envolvidas no processo, ratificando as seguintes recomendações:

R.1 - Verificar a precisão dos registros contábeis e financeiros, bem como dos atos administrativos relacionados ao gerenciamento dos recebíveis rurais, no âmbito de sua Diretoria/Empresa;

R.2 - Detalhar e evidenciar de forma sistêmica a parametrização e as rotinas de gerenciamento da carteira de recebíveis relacionado às áreas rurais, no âmbito de sua Diretoria/Empresa;

R.3 - Mapear as etapas de controle primário realizados no processo de gerenciamento da carteira de recebíveis aplicados às áreas rurais, de forma a garantir a desejável instrução processual;

R.4 - Detalhar e evidenciar de forma sistêmica o Fluxo do Processo de gerenciamento da carteira de recebíveis relacionado às áreas rurais, no âmbito de sua Diretoria/Empresa;

R.5 - Efetivar a parametrização das etapas de controle da cadeia de recebimentos relacionada à gestão dos recebíveis rurais, visando mitigar obscuridades;

R.6 - Ajustar o 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 associados à área rural;

R.7 - Elaborar relatórios especializados e voltados à gestão do estoque rural, visando sua completude, a fim de mitigar erros e eventuais distorções nas demonstrações contábeis;

R.8 - Reportar acerca de gargalos e lacunas administrativas que careçam de normatização, para conhecimento e providências da Alta Gestão, com a efetiva participação dos acionistas;

R.9 - Aperfeiçoar periodicamente os normativos internos que regulamentam e definem as competências específicas para o controle e a gestão da carteira de recebíveis rurais;

R.10 - Verificar e avaliar levantamentos/estudos pretéritos acerca de eventuais inconsistências de cobranças, penalidades, baixas financeiras e saldos devedores relacionadas às áreas rurais sob a alçada da TERRACAP e/ou ETR;

R.11 - Verificar e avaliar a base de dados cadastral e financeira do sistema de Gestão de Imóveis Rurais – GIR e Sistema de Recebíveis Gestão Financeira de Alienação – GFA, visando a unificação da carteira de recebíveis relacionada às áreas rurais sob a alçada da TERRACAP e/ou ETR;

R.12 - Aperfeiçoar a gestão da cobrança da carteira de recebíveis através de sistemas automatizados de gerenciamento de recebíveis, com demonstração dos resultados;

R.13 - Atualizar as rotinas e procedimentos que subsidiam a gestão da carteira de recebíveis associados à área rural;

R.14 - Acompanhar a otimização dos sistemas corporativos em utilização, GFO, GIR, GGR, GAI, GFA, a fim de subsidiar a adequada gestão da carteira de recebíveis rurais;

R.15 - Verificar a possibilidade de criação de funcionalidades nos sistemas corporativos em utilização, a fim de subsidiar a adequada gestão da carteira de recebíveis rurais;

R.16 - Verificar a possibilidade de utilizar os sistemas existentes de forma residual após eventual migração de dados, a fim de garantir a cronologia dos registros históricos da carteira de recebíveis - memória financeira;

R.17 - Verificar a viabilidade de contratar sistemas corporativos novos, a fim de complementar a gestão da carteira de recebíveis rurais;

R.18 - Estabelecer políticas de cobranças administrativas e judiciais para a gestão da carteira de recebíveis associados à área rural;

R.19 - Implementar plano de providências para o acompanhamento e o ajuizamento de ações com montantes relevantes, de acordo com critérios de materialidade aplicados à gestão da carteira de recebíveis associados à área rural;

R.20 - Atualizar o mapeamento dos processos que envolvem bloqueios judiciais aplicados à gestão da carteira de recebíveis associados à área rural;

R.21 - Atualizar a cadastro das áreas rurais sob a gestão da TERRACAP/ETR periodicamente;

R.22 - Aperfeiçoar a comunicação dos departamentos jurídico, contábil e financeiro, no que tange às cobranças administrativas e judiciais aplicadas à gestão da carteira de recebíveis associados à área rural;

R.23 - Estabelecer de forma objetiva os proprietários dos riscos para cada etapa do desejável ciclo operacional da gestão da carteira de recebíveis associados à área rural;

R.24 - Acompanhar o risco previamente identificado - lotes para autorizados para concessão rural, mensalmente;

R.25 - Acompanhar novos riscos que surgirem no decorrer da definição da desejável instrução processual associada à gestão das áreas rurais;

R.26 - Revisitar periodicamente os critérios para o provisionamento relativo a créditos de liquidação duvidosa da carteira de recebíveis associado à área rural, considerando o aperfeiçoamento desta rotina realizado em maio de 2021, conforme consta do processo 00111-00009539/2020-74;

R.27 - Criar mecanismos de avaliação e controle da carteira de recebíveis rurais, com periodicidade definida, visando garantir a integridade e confiabilidade dos registros, mediante acompanhamento sistemático;

R.28 - Observar os riscos socioambientais que decorrem das relações de negócios com fornecedores e das atividades de financiamento e investimento, considerando a exploração, utilização e eventual comercialização das áreas rurais;

R.29 - Estabelecer políticas de estratégia comercial, a fim de viabilizar a otimização instrumentos jurídicos negociais e parcerias externas;

R.30 - Seguir as diretrizes dos órgãos de controle no que tange à matéria ora analisada, propondo medidas preventivas e corretivas, objetivando melhoria da gestão e minimizando riscos de ocorrências e reincidências de falhas associadas à gestão das áreas rurais.

À superior consideração.

1. **Aprovo** a íntegra do presente Relatório de Auditoria n.º 7/2023 - TERRACAP/CONAD/AUDIT.

2. Encaminhe-se o presente Relatório de Auditoria n.º 7/2023 - TERRACAP/CONAD/AUDIT à PRESI, COINT, DIJUR, DIRAF, DITEC, DICOM, DIRES, DINEG com vistas as suas respectivas unidades, **para conhecimento, ciência e novas manifestações, até 18/04/2024**, nos termos da IS nº 03/2021 - PRESI.

3. Encaminhe-se o presente Relatório de Auditoria n.º 7/2023 - TERRACAP/CONAD/AUDIT à Empresa de Regularização de Terras Rurais S.A - ETR e à ETR/PRESI/DIRAD, **para conhecimento, ciência e novas manifestações, até 18/04/2024**, nos termos da IS nº 03/2021 - PRESI.

4. Encaminhe-se o presente Relatório de Auditoria n.º 7/2023 - TERRACAP/CONAD/AUDIT, contendo as solicitações específicas constantes do item VI - **RECOMENDAÇÕES, na forma delimitada, até 18/04/2024**, nos termos da IS nº 03/2021 - PRESI.

5. Encaminhe-se o presente Relatório de Auditoria n.º 7/2023 - TERRACAP/CONAD/AUDIT, **contendo as recomendações e diretrizes que se relacionam à Gestão de Riscos, apontadas pela Controladoria Interna da Terracap, por meio da Divisão de Gestão de Riscos, nos termos do documento SEI GDF 127747976, à Empresa de Regularização de Terras Rurais S.A - ETR e à ETR/PRESI/DIRAD, para conhecimento, ciência e novas manifestações, até 18/04/2024**, nos termos da IS nº 03/2021 - PRESI.

6. Por fim, encaminhe-se à ASSOC, com vistas ao COAUD para conhecimento.



Documento assinado eletronicamente por **DENI AUGUSTO PEREIRA FERREIRA E SILVA - Matr.0002060-5, Chefe da Auditoria Interna**, em 15/12/2023, às 11:11, 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, Contador**, em 15/12/2023, às 11:18, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **128450576** código CRC= **B2EE5A96**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SAM BLOCO F EDIFICIO SEDE - Bairro Brasilia - CEP 70620-000 - DF
Telefone(s): 33421819
Sítio - www.terracap.df.gov.br