



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

Relatório de Auditoria n.º 9/2023 - TERRACAP/CONAD/AUDIT

Brasília-DF, 08 de dezembro de 2023.

**RELATÓRIO** de Auditoria Operacional n.º 09/2023 - AUDIT**PROCESSO:** 00111-00004397/2023-00**INTERESSADO:** AUDIT/CONAD/TERRACAP**ASSUNTO:** Análise dos controles primários no que se refere à execução da Alienação Fiduciária no âmbito da TERRACAP.

Senhor Chefe da Auditoria Interna,

Apresento o Relatório de Auditoria Operacional que trata da análise dos controles primários dos processos e procedimentos relativos à execução da alienação fiduciária no âmbito da TERRACAP, instaurada pela Ordem de Serviço n.º 002/2023– AUDIT, documento SEI (113268050), alterada pela Ordem de Serviço n.º 05/2023 (128194908), em cumprimento ao Plano Anual de Atividades de Auditoria Interna - PAINT/2023 (112948386), aprovado pelo Conselho de Administração por meio da Decisão n.º 01/2023 (112951068), constante no processo 00111-00009553/2022-30.

Ressaltamos 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 n.º 05/2023-AUDIT - (127204909), e enviado às áreas para conhecimento, ciência e manifestação em 15 dias corridos, após o envio.

## **I – CONTEXTUALIZAÇÃO**

Trata-se da avaliação nos controles primários da execução da alienação fiduciária no âmbito da TERRACAP, instaurada pela Ordem de Serviço n.º 002/2023 – AUDIT (113268050), em cumprimento ao Plano Anual de Atividades de Auditoria Interna PAINT/2023, conforme documentos SEI (112948386 e 112950192), aprovado pelo Conselho de Administração – CONAD.

A questão abordada por ocasião deste trabalho é referente à necessidade de avaliação das rotinas de execução das alienações fiduciárias, em especial, o prazo total para sua efetivação.

A instituição da Alienação fiduciária prevista na Lei n.º 9514/1997 e suas alterações, tem como definição, em linhas gerais, ser uma modalidade de venda com garantia, onde na transação de compra de um imóvel e no mesmo ato, o próprio imóvel torna-se garantia de pagamento da dívida ao credor. Desse modo, na própria escritura fica disciplinado que, no caso de atraso de determinado número de parcelas a propriedade se transfere para o credor, não necessitando de processo judicial, ou seja, tudo feito pelo cartório de registro de imóveis.

Em caso de inadimplência, o credor informa ao cartório as parcelas que estão em atraso, e o cartório de registro de imóveis por sua vez, notifica o devedor concedendo um prazo para pagamento ou negociação. Não ocorrendo o pagamento no prazo estipulado, a propriedade sofre o rito previsto em legislação para retorno ao credor.

No caso da Terracap em especial, após a restituição do imóvel ela é obrigada a leiloar, por meio de leilão público, no prazo de 30 dias após a retomada do bem.

Ato contínuo, o produto da venda é destinado a abater a dívida, onde caso ocorra falta de recurso para a quitação, a Terracap pode ingressar com ação judicial de cobrança. Já se o valor do leilão empatar com o débito, a obrigação é extinta, e na possibilidade de o valor leiloado sobrepor a dívida, a diferença é restituída ao ex-devedor.

Dito isso, é notório detectar muitos ritos e autores durante a execução da alienação fiduciária.

É importante destacar que em 2018 esta Auditoria Interna realizou uma auditoria nos processos organizacionais de arrecadação, (Processo Sei nº 00111-00001893/2018-36) na qual foram feitas várias recomendações, dentre elas a operacionalização e manualização dos procedimentos de consolidação e execução da execução da alienação fiduciária, de acordo com a Lei nº 9514/1997.

A manualização foi concretizada, porém, mesmo com a rotina formalmente em execução, a execução da garantia vem se desenvolvendo aquém do esperado da capacidade da empresa, em comparação a ao número de processos que reúnem os requisitos legais para consolidação da propriedade e o consequente leilão.

No final do exercício de 2022(11/2022), esta AUDIT realizou consulta à área responsável, por meio do processo Sei nº 00111-00009784/2022-43, onde foi solicitado o diagnóstico (número) de:

- número de contratos inadimplentes que se encontram na fila para consolidação;
- número de consolidações realizadas em 2022; e
- qual o prazo médio entre a inadimplência e o leilão do imóvel.

A Gerência de Administração de Recebíveis imobiliários por sua vez informou:

**1** - Número de contratos inadimplentes que se encontram na fila para consolidação;

**Resposta:** São 269 alienações em procedimento de consolidação ativa junto a terceirizada.

**2** - Número de consolidações realizadas em 2022;

**Resposta:** Foram realizadas 53 consolidações em 2022, até essa data.

**3** - Qual o prazo médio entre a inadimplência e o leilão do imóvel.

**Resposta:** Não é possível prever um prazo exato, pois há várias fases até chegar no leilão. Na inadimplência esse devedor pode negociar sua dívida e resolvê-la, mesmo antes da consolidação.

Diante do exposto, esta auditoria operacional tem como escopo analisar como um todo as possíveis dificuldades existentes nos controles primários tanto nas instruções processuais, como na rotina praticada pela mão - de-obra para o feito, seu desempenho na tomada de decisão e iniciativa de ações corretivas visando identificar os possíveis gargalos das falhas.

Além disso, pretende-se verificar a adequação dos processos e rotinas utilizadas, a fim de verificar o desejável gerenciamento, coordenação, controle, atingimento dos resultados e possíveis modificações pertinentes.

Sabe-se que as atividades de competência do Controle Interno têm como enfoque principal a avaliação da eficiência e eficácia dos procedimentos de controle adotados nas diversas áreas da administração da empresa, cujos resultados serão consignados em relatórios contendo recomendações para o aprimoramento de tais controles.

Sabe-se ainda que a Administração da Terracap possui liberdade para conduzir os controles internos necessários à elaboração e de rotinas internas, de forma a evidenciar adequadamente a realidade empresarial e tem uma relação direta com a saúde financeira da TERRACAP.

Nesse contexto, a administração da empresa faz constantemente 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.

Sendo assim, considerando a importância da Auditoria Interna no que se refere à avaliação, observância, adequação e aplicação das orientações dos órgãos de controle no que tange à matéria ora analisada, as medidas preventivas e corretivas que serão propostas objetivam a melhoria da gestão e minimizam os riscos de ocorrências e reincidências, agregando valor e eficácia das operações e processos da empresa.

## **II – ESCOPO DO TRABALHO**

Trata-se da avaliação dos processos e procedimentos relativos à análise dos controles primários no que se refere à execução da alienação fiduciária no âmbito da TERRACAP, instaurada pela Ordem de Serviço supracitada. A necessidade de avaliação dos processos e procedimentos relativos aos controles primários relativos à mencionada execução visa identificar possíveis desconformidades e/ou desalinhamentos nas rotinas praticas pelas áreas

responsáveis. Considerou-se, também, em especial, o quantitativo apto de processos a serem executados devido à alienação fiduciária, em questionamento prévio realizado por esta Auditoria Interna, no bojo do processo sei nº 00111-00009784/2022-43.

Frisa-se que a o quantitativo informado pela Gerência de Recebíveis à época, (11/2022) demonstrou um número razoável para os procedimentos da citada execução, o que chamou atenção desta corpo técnico em aprofundar a dinâmica com prazos de todo o processo até efetivamente o leilão ser realizado.

Dessa forma, por esses e outros motivos, se faz cada vez mais indispensável ter uma gestão de eficiente, pois além de mitigar os riscos, gera valor agregado para a empresa. Salienta-se que a gestão eficaz das ações com vistas à execução da alienação fiduciária pode evitar prejuízos de curto e longo prazo, garantindo a padronização de processos. rotinas e setores envolvidos na entrega.

Portanto, esta auditoria operacional teve como escopo analisar como um todo as possíveis dificuldades existentes nos controles primários tanto nas instruções processuais, como na rotina praticada pela mão -de-obra para o feito, seu desempenho na tomada de decisão e iniciativa de ações corretivas visando identificar os possíveis gargalos das falhas.

Destaca-se como **OBJETIVO GERAL:**

Examinar os controles primários referentes à execução da alienação fiduciária no âmbito da Terracap, por amostragem, relativos à confecção, gerenciamento, acompanhamento, atingimento de metas e modificações ao longo dos resultados.

Cumprir destacar ainda, que o presente trabalho fez uso da Lei nº 13.303/2016 que trata do estatuto jurídico da empresa pública, e em especial:-Lei nº 9514/1997 (116246673), alterada recentemente pela Lei nº 14711/2023 (126160369); Norma Organizacional REC-07 - Procedimentos para consolidação da propriedade fiduciária de imóveis em nome da Terracap (119174285), aprovada pela Decisão de DIRET nº 029, de 19/01/2022; Manual de Procedimento de Leilão (124956950); outros documentos disponibilizados pela área responsável, neste caso a Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários - GEARI.

Nessa cenário, a presente auditoria operacional visou realizar análise nas rotinas, bem como em processos por amostragem, com o objetivo de detectar a forma, prazos e instrução regular, visando o atingimento do objetivo final, quer seja pelo sucesso do leilão ou pela retomada do bem e nova disponibilização para futuros negócios.

Os trabalhos de auditoria foram realizados somente no âmbito da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP no período de maio a novembro de 2023. Além da coleta e análise de documentos, foram realizados cruzamento de informações a partir da revisão dos controles internos, considerando as unidades orgânicas, mediante demandas e solicitações direcionadas à área relacionada com o objeto da presente Auditoria Operacional, predominantemente de forma formal e virtual, tendo em vista a consolidação do teletrabalho no âmbito desta Empresa Pública, em consonância com as diretrizes aplicadas na Administração Pública Distrital.

### **III – PLANEJAMENTO DA AUDITORIA**

Conforme o Plano de Auditoria Interna -PAINT/2023 (112948386), aprovado pelo Conselho de Administração por meio da Decisão nº 01/2023 (112951068), constante no processo 00111-00009553/2022-30, foi prevista a realização da presente Auditoria Operacional.

Neste sentido, foi iniciado o presente Processo Sei nº 00111-00004397/2023-00, expedida a Ordem de Serviço nº 02/2023 - AUDIT (113268050), e por meio do Memorando nº 01/2023 - TERRACAP/CONAD/AUDIT (114043270), comunicou-se a todas as unidades o início da presente auditoria.

Na fase preliminar, foi elaborado o Plano de Trabalho 2- TERRACAP/CONAD/AUDIT, (116231094), contendo os assuntos considerados críticos quando do trabalho em campo. Para tanto, o referido planejamento incluiu estratégias e procedimentos de auditoria que consideramos apropriados neste momento 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 estanque sobre os controles internos desta empresa pública.

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, no que tange à escrituração/registo. Há, portanto, espaço para avaliação acerca da conveniência e oportunidade para determinar providências no que tange à adoção de novos controles administrativos e operacionais, considerando as recomendações emanadas ao final deste trabalho, ou seja o item - VII - RECOMENDAÇÕES.

Cabe à gestão fazer constantemente 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. 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 merecem ou não prosperar, ao momento de sua proposição, considerando aspectos técnicos e situacionais, sob à ótica da Administração.

Neste trabalho estão contemplados os resultados obtidos em decorrência da análise prévia sobre os processos e procedimentos voltados para gestão dos controles internos relativos ao gerenciamento e acompanhamento da execução da alienação fiduciária no âmbito da TERRACAP, após contato com áreas diretamente relacionadas ao tema, com posterior avaliação do grau de adequabilidade dos controles primários das unidades orgânicas analisadas no âmbito desta Empresa Pública.

Faz-se mister, inicialmente, trazeremos à baila os termos da Lei nº 9514/1997, que rege a execução da alienação fiduciária, em especial, os artigos 22 e seguintes:

**[LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997](#)**

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

"...

Da Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena: [\(Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

I - bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário; [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

II - o direito de uso especial para fins de moradia; [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

III - o direito real de uso, desde que suscetível de alienação; [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

IV - a propriedade superficiária. [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

IV - a propriedade superficiária. [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

V - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e a respectiva cessão e promessa de cessão; [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

VI - os bens que, não constituindo partes integrantes do imóvel, destinam-se, de modo duradouro, ao uso ou ao serviço deste. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos III e IV do § 1º deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado. [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

§ 3º A alienação fiduciária da propriedade superveniente, adquirida pelo fiduciante, é suscetível de registro no registro de imóveis desde a data de sua celebração, tornando-se eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 4º Havendo alienações fiduciárias sucessivas da propriedade superveniente, as anteriores terão prioridade em relação às posteriores na excussão da garantia, observado que, no caso de excussão do imóvel pelo credor fiduciário anterior com alienação a terceiros, os direitos dos credores fiduciários posteriores sub-rogam-se no preço obtido, cancelando-se os registros das respectivas alienações fiduciárias. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 5º O credor fiduciário que pagar a dívida do devedor fiduciante comum ficará sub-rogado no crédito e na propriedade fiduciária em garantia, nos termos do [inciso I do caput do art. 346 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil). [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 6º O inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel, inclusive quando a titularidade decorrer do disposto no art. 31 desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 7º O disposto no § 6º aplica-se à hipótese prevista no § 3º deste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 8º O instrumento constitutivo da alienação fiduciária na forma do § 3º deve conter cláusula com a previsão de que trata o § 6º deste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 9º Na hipótese de o fiduciário optar por exercer a faculdade de que trata o § 6º deste artigo, deverá informá-lo na intimação de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 10. O disposto no [§ 3º do art. 49 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005](#), beneficia todos os credores fiduciários, mesmo aqueles decorrentes da alienação fiduciária da propriedade superveniente. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

§ 1º Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 2º Caberá ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

I - o valor da dívida, sua estimativa ou seu valor máximo; [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III - a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula que assegure ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, exceto a hipótese de inadimplência; [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII - a cláusula que disponha sobre os procedimentos de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 1º Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do **caput** seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão **inter vivos**, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 1.162, de 2023\)](#)

§ 2º Nos contratos firmados com cláusula de alienação fiduciária em garantia, caberá ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 1.162, de 2023\)](#)

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1º No prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o termo de quitação ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 1º-A O não fornecimento do termo de quitação no prazo previsto no § 1º deste artigo acarretará multa ao fiduciário equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato, que se reverterá em favor daquele a quem o termo não tiver sido disponibilizado no referido prazo. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 1º Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os

encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 1º-A Na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 2º O contrato poderá estabelecer o prazo de carência, após o qual será expedida a intimação. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 2º-A Quando não for estabelecido o prazo de carência no contrato de que trata o § 2º deste artigo, este será de 15 (quinze) dias. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 3º A intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei, conforme o caso, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no [art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#) (Lei de Registros Públicos). [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 3º-A. Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 3º-B. Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3º-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 4º Quando o devedor ou, se for o caso, o terceiro fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de registro de imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 4º-A É responsabilidade do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante informar ao credor fiduciário sobre a alteração de seu domicílio. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 4º-B Presume-se que o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de o devedor ter fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 4º-C Para fins do disposto no § 4º deste artigo, considera-se lugar inacessível: [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

I - aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

II - aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este,

do imposto de transmissão **inter vivos** e, se for o caso, do laudêmio. ([Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004](#))

§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27. ([Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004](#))

Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a [Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008](#), estão sujeitos às normas especiais estabelecidas neste artigo. ([Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023](#))

§ 1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei. ([Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017](#))

§ 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 desta Lei, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária. ([Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023](#))

§ 3º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. ([Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023](#))

§ 4º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 3º deste artigo, a dívida será considerada extinta, com recíproca quitação, hipótese em que o credor ficará investido da livre disponibilidade. ([Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023](#))

§ 5º A extinção da dívida no excedente ao referencial mínimo para arrematação configura condição resolutiva inerente à dívida e, por isso, estende-se às hipóteses em que o credor tenha preferido o uso da via judicial para executar a dívida. ([Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023](#))

Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei. ([Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023](#))

§ 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. ([Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017](#))

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem. ([Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023](#))

§ 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. ([Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017](#))

§ 2º-A Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. ([Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023](#))

§ 2º-B Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão **inter vivos** e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos. ([Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023](#))

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e às custas de intimação e daquelas necessárias à realização do leilão público, compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; e [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

III - encargos do imóvel: os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 4º Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao fiduciante a importância que sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do [art. 516 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil).

§ 5º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 2º, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o § 4º deste artigo. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 5º-A Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 6º [\(Revogado\)](#). [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 6º-A Na hipótese de que trata o § 5º, para efeito de cálculo do saldo remanescente de que trata o § 5º-A, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, conforme estabelecido no § 2º deste artigo, incluídos os encargos e as despesas de cobrança. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse. [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 9º O disposto no § 2º-B deste artigo aplica-se à consolidação da propriedade fiduciária de imóveis do FAR, na forma prevista na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 10 Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 11. Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e a venda do imóvel para realização da garantia. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 12. Na hipótese prevista no § 11 deste artigo, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

Art. 27-A. Nas operações de crédito garantidas por alienação fiduciária de 2 (dois) ou mais imóveis, na hipótese de não ser convencionalizada a vinculação de cada imóvel a 1 (uma) parcela da dívida, o credor poderá promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 1º Na hipótese de excussão em atos sucessivos, caberá ao credor fiduciário a indicação dos imóveis a serem executados em sequência, exceto se houver disposição em sentido contrário expressa no contrato, situação em que a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 2º A cada leilão, o credor fiduciário promoverá nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciantes, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no contrato. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#).

§ 3º Na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, o credor recolherá o imposto sobre transmissão **inter vivos** e, se for o caso, o laudêmio, relativos ao imóvel a ser excutido em seguida, requererá a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizará os procedimentos de leilão nos termos do art. 27 desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#).

§ 4º Satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, o credor fiduciário entregará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciantes, o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#).

Art. 28. A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia.

Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, ao seu cessionário ou aos seus sucessores, inclusive ao adquirente do imóvel por força do leilão público de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação no prazo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome, na forma prevista no art. 26 desta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#).

Parágrafo único. Arrematado o imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante, não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo e serão resolvidas em perdas e danos. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#).

Art. 31. O fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.

Parágrafo único. Nos casos de transferência de financiamento para outra instituição financeira, o pagamento da dívida à instituição credora original poderá ser feito, a favor do mutuário, pela nova instituição credora. [\(Incluído pela Lei nº 12.810, de 2013\)](#)

Art. 32. Na hipótese de insolvência do fiduciante, fica assegurada ao fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente.

Art. 33. Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos [arts. 647 e 648 do Código Civil](#).

Ato contínuo, foi realizado o exame detalhado do Regimento Interno da Terracap, Norma Organizacional REC-07 - Procedimentos para consolidação da propriedade fiduciária de imóveis em nome da Terracap (119174285), aprovada pela Decisão de DIRET nº 029, de 19/01/2022; Manual de Procedimento de Leilão (124956950); outros documentos disponibilizados pela área responsável, neste caso a Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários - GEARI.

Assim sendo, como início esta Auditoria Interna solicitou à Gerência de Administração de Recebíveis - GEARI, a grande parte das informações e esclarecimentos, devido à sua função prevista em Regimento interno, artigo 25, vejamos:

"**Art. 25.** À Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários - **GEARI**, unidade orgânica diretamente subordinada à Diretoria de Administração e Finanças, compete:

I - planejar, supervisionar e controlar a carteira de recebíveis da Terracap, controlando as projeções de receitas, os níveis de adimplência e inadimplência e as renegociações de débitos;

II – administrar e coordenar a gestão da carteira de recebíveis, por meio de análise e avaliação de clientes e de recebíveis;

III - atuar em parceria com a Gerência de Atendimento ao Cliente e com a Ouvidoria para prover a excelência no atendimento ao cliente;

IV- assinar, juntamente com a Gerência de Execução Orçamentária e Financeira, as declarações de quitação do financiamento de imóveis;

V - realizar os cálculos que envolvam alienações imobiliárias, quando solicitado pela DIRAF; VI - planejar, coordenar e realizar os procedimentos de execução da garantia contratual de alienação fiduciária, com a consolidação de propriedade e promoção de leilão público;

VII - realizar a análise da capacidade econômico-financeira em financiamentos originados de licitações públicas e em transferências de titularidade;

VIII - emitir, controlar e executar os procedimentos para utilizar as Certidões de Crédito;

IX – elaborar cálculo para perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa;

X- supervisionar as atividades do Núcleo de Gestão de Recebíveis e do Núcleo de Negociação; e

XI - Cumprir e fazer cumprir todas as obrigações inerentes à Gerência e a seus núcleos subordinados."

Ressalta-se mais uma vez que o objetivo geral da presente auditoria consiste em verificar os controles primários referentes à execução da alienação fiduciária no âmbito da Terracap, por amostragem, relativos à confecção, gerenciamento, acompanhamento, atingimento de metas e modificações ao longo dos resultados.

Durante o planejamento, é importante frisar os objetivos específicos que nortearam o escopo:

1. Verificar as rotinas e processos existentes, bem como as normas utilizadas para a execução da alienação fiduciária;
2. Verificar a existência de controles primários visando o gerenciamento das rotinas aplicadas à execução da alienação fiduciária;
3. Identificar as categorizações e forma de gerenciamento para a realização da execução da alienação fiduciária na TERRACAP;
4. Identificar as políticas, atividades e mão-de obra destinadas referentes à rotina;
5. Verificar o gerenciamento dos indicadores, metas e o destino dos resultados alcançados ou não.

#### IV – SOLICITAÇÕES DE AUDITORIA

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

Nº SOLICITAÇÃO	DESTINO	PEDIDO
72 (117093494)	GEARI	1.Indicação da normatização aplicada nos procedimentos referentes à execução da alienação fiduciária, considerando as Normas Organizacionais Internas desta Empresa e/ou legislações de referência;2. Disponibilização dos mecanismos de controle primário realizados no processo de execução da alienação fiduciária, isto é, controles internos/auxiliares/extra contábeis, que evidenciem a parametrização e as rotinas relacionadas; 3.Detalhamento do Fluxo do Processo de execução da alienação fiduciária, se possível incluindo os prazos para cada etapa, se houver e indicação das unidades afins que participam do processo.
78 (122529443)	GEARI	1.QUESTÕES:Existem dificuldades para a execução da rotina de alienação fiduciária?, se sim, qual (is)?/há a necessidade de ferramentas, pessoal e/ou novas rotinas para a otimizar a rotina de execução da alienação fiduciária?/Qual a força de trabalho hoje da GEARI?. Quantos colaboradores trabalham na rotina de execução de alienação fiduciária?/O controle de planilhas realizado é revisado por outro empregado?/Após as consolidações das execuções das alienações fiduciárias, essas são comunicadas à alta direção da empresa?, se sim, com qual periodicidade?/A Execução de alienação fiduciária faz parte de algum risco da empresa?.2. DISPONIBILIZAÇÃO DE PROCESSOS; 3.AGENDAMENTO DE REUNIÃO.
82 (124179955)	GEARI	1.QUESTÕES: 1.. A tabela é atualizada com que frequência?/2. Quando o status está como cancelado, qual é o motivo?/3. Quais os motivos para óbice?/4. A ação judicial não impede a consolidação. Por que?/5. Existe algum sistema corporativo que auxilie na rotina da GEARI?/6. Quando um processo está em fase de instrução de alienação e

		<p>ocorre um pagamento, a instrução é cancelada, confere?/7. E caso volte a ficar inadimplente, todo o processo é refeito do zero?; 2.QUESTÕES ROTINA: As parcelas com valor =ou&gt; que 100 mil reais, a partir de uma já se inicia o processo de consolidação, segundo informado. Por que apenas com uma?, EXISTE REGRA PARA ESSE PROCEDIMENTO?/O que significa situação 3? situação 33? situação 35? Existe uma tabela de situações?, se sim, favor anexar aoprocesso;/O que é EPCV? AF? SF? DPA/DIA?/Por que para o 3º CRI/DF o prazo é de um ano? O que significa CRI/DF/O saldo devedor é atualizado com que frequência? por qual setor?/Qual o setor que recebe o processo consolidado para leilão.</p>
<b>83</b> (124759488)	GEARI	<p>QUESTÕES:1. Qual a rotina para realização de leilões? (anexar rotina ao processo);/2. Quantos leilões foram realizados no ano de 2023?/3. existe no atual momento alguma consolidação pronta para a realização de leilão?/4. Qual a empresa contratada para a realização das consolidações? (informar número do contrato firmado, valor contratado e vigência);/5. Há cronograma de realização de leilões, ou vão sendo feitos de acordo com o envio da consolidação pela empresa contratada?.</p>

No que se refere aos métodos e técnicas empregados na auditoria os trabalhos seguiram as práticas usuais de auditoria. Quanto aos procedimentos de auditoria foram analisados documentos, manuais, legislação, processos, observações e esclarecimentos diversos.

#### V – DESENVOLVIMENTO DA AUDITORIA

O presente relatório contempla os resultados obtidos em decorrência das informações prestadas pela área responsável, análise de normas e manuais, análise amostral dos processos que englobam várias fases do rito da execução da alienação fiduciária.

Utilizou-se de revisões analíticas nas declarações e controles apresentados pela Gerência de Administração de Recebíveis - GEARI, visando obter algum grau de confiabilidade acerca dos principais desdobramentos das execuções firmadas pela Companhia.





Observa-se que, no que tange ao relacionamento intersetorial dos envolvidos no processo, esta auditoria interna não pôde verificar a uniformização ou padronização na instrução processual, impossibilitando que a verificação das sequências da condução dos procedimentos internos fosse observada em sua completude, fato observado no corpo deste trabalho.

Para as análises foram considerados:

- Regimento Interno da Companhia Imobiliária de Brasília;
- Norma NBC TA 265 (Comunicação de Deficiências de Controle Interno);
- Norma Organizacional REC-07 - Procedimentos para consolidação da propriedade fiduciária de imóveis em nome da Terracap (119174285), aprovada pela Decisão de DIRET nº 029, de 19/01/2022;
- Manual de Procedimento de Leilão (124956950);
- Fluxo de rotina da GEARI (119183175);
- Planilhas de Controle, relações de situações, e outros documentos disponibilizados pela área responsável, neste caso a Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários - GEARI (119175559);
- Termo de Referência do contrato 42/2021 (124957156), com a empresa Ferreira e Chaga Advogados, responsável pela realização dos leilões(124957156).

Após as informações apresentadas, foi solicitado por meio da Solicitação de Auditoria nº **78** (122529443, a disponibilização de processos para consulta em fases/estágios diferentes da execução da alienação fiduciária (por amostragem):

**2. Disponibilização de processos para consulta (TERRACAP/CONAD/AUDIT), constante da planilha ([119175559](#)), sendo 1 em cada estágio a seguir:**

LEGENDA	
	Consolidação em andamento
	Consolidação cancelada devido à adimplência do financiamento
	Óbice para continuidade dos procedimentos de consolidação
	CONSOLIDADO

Considerando a disponibilização dos acessos e informações referentes aos processos solicitados, esta Auditoria Interna realizou as seguintes análises, conforme tabela abaixo:

#### VI - ANÁLISE

Do controle disponibilizado para esta Auditoria Interna em resposta à solicitação de Auditoria nº 72 (117093494), com uma tabela de 2022, e uma posição dos processos aptos para leilão, conforme solicitado na Solicitação de Auditoria nº 83/2023 (124759488), observou-se:

Estágio da Execução	Quantidade de Processos
Consolidação em andamento	14
Consolidação cancelada devido à adimplência	34
Com óbice para continuidade da instrução	02
Consolidados	16
Leilões realizados em 2023	06
Aptos para a realização de leilão	08
Aguardando avaliação de benfeitoria para a realização de leilão	05

Considerando a disponibilização dos acessos e informações referentes aos processos solicitados, esta Auditoria Interna realizou as seguintes análises, conforme tabela abaixo:

#### TABELA RESUMO - ANÁLISE DE PROCESSOS

Nº	PROCESSO	ESTÁGIO	SETOR RESPONSÁVEL	OBSERVAÇÕES/ACHADOS DA AUDITORIA INTERNA
1	0111-002366/2012	Finalizado	GEARI	Leilão negativo/lapsos temporais entre as providências
2	00111-00004624/2021-27	apto, porém com óbice	GEARI	lapsos temporais entre as providências
3	0111-001880/2012	contrato administrativo, em dia	GEARI	lapsos temporais entre as providências
4	0111-000568/2016	mudança de titularidade, em dia	GEARI	lapsos temporais entre as providências
5	00111-00009561/2021-03	em procedimento com a contratada, Ferreira & Chagas	GEARI	lapsos temporais entre as providências

6	0111-001889/2012	em procedimento com a contratada, Ferreira & Chagas	GEARI	lapsos temporais entre as providências
---	------------------	---	-------	--

Sendo assim, cumpre frisar que as análises foram realizadas por amostragem, levando em consideração a fase de cada processo.

De todo o material referente ao tema, incluindo a documentação, esclarecimentos e análise por amostragem dos processos, e é importante ressaltar que a norma organizacional atende a legislação que prevê a execução da alienação fiduciária, contudo, observou-se os seguintes **achados**:

**1) LAPSO TEMPORAL ENTRE AS PROVIDÊNCIAS VISANDO A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE, DISCORDANTE DOS PRAZOS ESTABELECIDOS NA LEI nº 9514/1997 e NORMA ORGANIZACIONAL -REC 07**

Apesar da legislação estabelecer prazos definidos para cada etapa da execução da alienação fiduciária, na amostragem analisada não foi possível constatar o cumprimento desses prazos,.

**2) CONTROLE PRECÁRIO MANUAL POR MEIO DE PLANILHAS, SEM SISTEMA CORPORATIVO**

Conforme informado e constatado, o controle apesar de ser realizado sempre que uma situação é alterada, é feito manualmente por uma "dupla" de empregados, corroborando para um alto índice de erros.

**3) FLUXO/ROTINA DE PROCEDIMENTOS SEM PRAZOS DETERMINADOS DE FORMA EXPRESSA QUANDO ENVIADO PARA ANÁLISE DE OUTROS SETORES INTERNOS DA COMPANHIA**

Observou-se que para os procedimentos de consolidação, a instrução necessita de análises e informações de outros setores como por exemplo da área jurídica, avaliação de benfeitorias, levantamento de tributos, cartórios, porém sem prazo, o que pode afetar os prazos estabelecidos na legislação.

**4) MÃO-DE-OBRA INCOMPATÍVEL PARA A REALIZAÇÃO DAS TAREFAS**

Das informações apresentadas, de uma equipe de 7 empregados, apenas 2 atuam na consolidação da execução da alienação fiduciária, incluindo instrução, acompanhamento de prazos, inclusão de dados manualmente na planilha, acompanhamento da terceirizada junto aos cartórios, o que torna a rotina passível de equívocos e insatisfatória.

**5) AUSÊNCIA DE SISTEMA CORPORATIVO PRÓPRIO**

Todo o desenvolvimento das rotinas e feita de modo manual, sem conferência por terceiros, apresentando alto índice de possibilidades de inconsistências, incluindo o acompanhamento de prazos tanto na instrução como nos leilões, previstos em legislação.

**6) POSSIBILIDADE DE RISCO POR FALTA DE REVISÃO E AUTOMAÇÃO DOS DADOS**

Devido à ausência de uma ferramenta tecnológica e com pouco pessoal para a execução das atividades, aumenta-se o risco de equívocos na rotina e execução da consolidação da execução da alienação fiduciária.

**Achado de conformidade:**

**1) RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA PELO IPTU E TLP NA EXECUÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

É importante registrar a relevância e a necessidade de se explorar no escopo deste trabalho aspectos relativos ao tratamento tributário aplicado por esta Companhia nos processos de comercialização de imóveis por meio da alienação fiduciária.

Neste sentido, e considerando a legislação tributária vigente, torna-se fundamental compreender como são identificados e caracterizados os principais fatores que influenciam na definição da responsabilidade tributária pelo IPTU e TLP, incidentes sobre imóveis objeto de alienação fiduciária em garantia de crédito.

Assim, verifica-se que, ao instituir e estabelecer o fato gerador do IPTU, à luz do disposto na Constituição Federal (Art. 156, inciso I) e no Código Tributário Nacional (art. 29 e 31 da LEI 5.172/1966), a legislação tributária define como contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil e o possuidor se, e enquanto, estejam investidos no poder jurídico de exercer o usufruto e se apropriar do resultado econômico extraído do bem.

Sob este aspecto, é possível enquadrar o devedor fiduciante como contribuinte do IPTU, conforme prevê o art. 27, §8º, da Lei 9.514/1997, especialmente durante o período regular do contrato de alienação fiduciária, em razão do fato de que este classifica-se, como responsável pela fruição do imóvel, gozando a sua posse exclusiva e direta, exercendo o direito real de aquisição por efeito do registro do contrato de alienação fiduciária (Lei nº 9.514/1997, art. 23, parágrafo único), o que torna o fiduciante detentor dos riscos intrínsecos ao imóvel desde esse evento de averbação cartorial, nos termos do art. 24, V, da Lei 9.514/1997.

Logo, avalia-se essencial compreender e evidenciar se nos contratos de venda na modalidade alienação fiduciária são contemplados conceitos quanto a definição da responsabilidade pelos tributos que recaem sobre esses imóveis, uma vez que a depender da fase em que se encontra a transação imobiliária (formação, execução e extinção da alienação fiduciária em garantia) há tratamentos tributários distintos em relação ao sujeito passivo da obrigação tributária.

## VII- RECOMENDAÇÕES

De acordo com cada achado descrito no item VI, recomenda-se:

**R.1 - Recomendar à DIRAF/GEARI** que estude possibilidades na rotina de trabalho de inclusão de prazos fixos para cada etapa/fase da instrução da execução da alienação fiduciária, visando atender integralmente a legislação do tema vigente;

**R.2 - Recomendar à DIRAF/GEARI e COINT/COTIN** que avaliem a possibilidade de criação de ferramenta própria para as atividades rotineiras da execução da alienação fiduciária, extinguindo assim, a alimentação e controle que hoje é 100% manual;

**R.3 - Recomendar à DIRAF/GEARI, DICOM/GEPEA, DITEC/NUREG** que estudem em conjunto possibilidades na rotina de trabalho acerca da inclusão de prazos determinados para cada etapa/fase da instrução da execução da alienação fiduciária, em especial, quando do envio para análise a outros setores, visando atender integralmente a legislação do tema vigente;

**R.4 - Recomendar à DIRAF/GEARI** que estude a possibilidade de reformulação ou aumento da equipe para que otimize as rotinas atuais, promovendo um maior controle com eficiência nas atividades;

**R.5 - Recomendar à DIRAF/GEARI e COINT/COTIN** que promovam a avaliação da possibilidade de criação de sistema corporativo para as atividades de execução da alienação fiduciária, extinguindo assim, o controle que hoje é 100% manual;

**R.6 - Recomendar à DIRAF/GEARI** que na atual rotina, ainda sem sistema informatizado próprio, inclua um método de revisão do controle e acompanhamento diverso dos autores da inclusão; e à **COINT/DIGER** que avalie o possível risco identificado;

**R.7 - Recomendar à DIRAF/GEARI e DIJUR/COJUR**, que avaliem e manifestem a compreensão de como são identificados e caracterizados os principais fatores que influenciam na definição da responsabilidade tributária pelo IPTU e TLP, incidentes sobre imóveis objeto de alienação fiduciária em garantia de crédito, nos termos da legislação vigente (achado de conformidade).

## VIII - MANIFESTAÇÕES DAS ÁREAS APÓS A EDIÇÃO DO RELATÓRIO PRELIMINAR Nº 05/2023-AUDIT - (127204909)

Após o envio do Relatório preliminar nº 05/2023-AUDIT (127204909), várias áreas deram publicidade aos empregados, conforme volumes VI e VII do presente processo, e algumas responderam de forma pontual às recomendações, conforme segue:

À respeito das recomendações, a GEARI e DIRAF - 128149721 e 128209449, respectivamente, manifestaram-se:

**GEARI** - "Dessa forma, conforme demonstrado na auditoria realizada é urgente a necessidade de prosseguimento da reestruturação desta GEARI, e especificamente sobre a execução da alienação fiduciária, que seja criado o NÚCLEO DE EXECUÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA com as funções de apoio correspondentes, de modo que seja possível atender as recomendações. Ademais, em relação ao sistema entendemos que os autos devem ser encaminhados à COTIN para informar sobre os prazos de implantação do novo sistema GFA, que substituirá o atual sistema GAI";

**DIRAF** - "Em relação à manifestação da GEARI, está em estudo a reestruturação daquela Gerência para melhor adequar as competências previstas no Regimento Interno. Todavia, enquanto aguarda a

conclusão dos estudos, a DIRAF criou e contratou recentemente dois cargos em comissão para reforçar a equipe da GEARI, conforme despacho, prot.128039690."

A **DIGER** se manifestou por meio do despacho - 128005471, em relação à R.6: " sugere-se que a GEARI/DIRAF proceda, conforme [Metodologia de Gestão de Risco da Terracap](#), a identificação de um ou mais riscos associados, considerando: o fator/causa (origem do risco), o evento de risco, consequências, probabilidade, impacto e nível de severidade do risco. Recomenda-se o preenchimento do formulário FMEA (5W2H) para indicação completa de como será desenvolvido o tratamento do risco, estabelecendo, inicialmente, o prazo até **10 de janeiro de 2024**, e que, após a planilha seja submetida à apreciação desta Controladoria Interna para avaliação. Assim, diante do exposto, esta DIGER/COINT coloca-se à disposição para o auxílio metodológico necessário e sugere-se o envio à AUDIT, para conhecimento e à GEARI/DIRAF, para conhecimento e providências, nos termos e prazos propostos."

Já a **COTIN** se manifestou em relação à R.5, conforme documento - 127796121, de onde se extrai: "Quanto à recomendação **"R.5 - Recomendar à DIRAF/GEARI e COINT/COTIN** que promovam a avaliação da possibilidade de criação de sistema corporativo para as atividades de execução da alienação fiduciária, extinguindo assim, a alimentação e controle que hoje é 100% manual", considerando a relevância do tema e que **já há iniciativa com o projeto do sistema GFA (suspensão por conta das demandas de implantação e integração do ERP), informa-se que será possível solucionar a questão no segundo semestre de 2024 haja vista a necessidade da equipe de desenvolvimento estar envolvida com a consolidação do ERP durante o ano 2023/2024.**"(g.n.)

Para a R.7, a **COJUR** apresentou suas considerações por meio do documento - 128748295, conforme abaixo:

"A AUDIT fez menção ao fato gerador do IPTU (propriedade, domínio, útil e posse) apresentando entendimento de que o devedor fiduciante pode ser enquadrado na posição de contribuinte do IPTU, a teor do art. 27, §8º, da Lei nº 9.514/1997. Destacou o período em que ocorre a regular execução do contrato, momento em que o devedor fiduciante exerce plena posse e ainda titulariza o direito aquisitivo do imóvel, diante dos respectivos registros e averbações cartoriais promovidas (art. 24, V, da Lei nº 9.514/1997). Conforme esclarecido pela AUDIT, o ponto principal do Achado de Conformidade se refere à definição da responsabilidade tributária, a considerar as fases da alienação fiduciária, especialmente a executória. Diante disso apresentou a seguinte recomendação: **R.7 - Recomendar à DIRAF/GEARI e DIJUR/COJUR**, que avaliem e manifestem a compreensão de como são identificados e caracterizados os principais fatores que influenciam na definição da responsabilidade tributária pelo IPTU e TLP, incidentes sobre imóveis objeto de alienação fiduciária em garantia de crédito, nos termos da legislação vigente ([achado de conformidade](#)).

No Sistema Tributário Brasileiro, a obrigação tributária nasce a partir da ocorrência do fato gerador e da consequente imputação normativa (art. 113, §1º, do CTN).

Como se viu, o fato gerador do IPTU é a propriedade, domínio útil ou posse do imóvel (art. 130, do CTN).

No ramo imobiliário adota-se a prática (contratual) de que a responsabilidade tributária recai sobre aquele que exerce o proveito do imóvel. Cite-se a exemplo: o locatário, o concessionário, autorizatário, etc..

Na TERRACAP, a responsabilidade pelo pagamento do IPTU passa a ser do comprador a partir da assinatura da escritura de compra e venda com alienação fiduciária (art. 16, da Resolução CONAD nº 253/2018). Faz-se ainda um cálculo de proporcionalidade dos meses transcorridos até o momento de envio da minuta ao cartório, tendo como base 1/12 avos mês/ano (em alinhamento com as práticas de mercado - item 16 do Edital de Licitação nº 13/2023).

Aqui tem-se o marco inicial em que a responsabilidade pelo pagamento do IPTU passa a ser do comprador. Considerando a exposição da AUDIT, entende-se que a pretensão é definir critério a respeito de quando a responsabilidade pelo pagamento do IPTU deixará de ser do devedor fiduciante e retornará para a TERRACAP, no caso de execução da alienação fiduciária.

Importante lembrar que a Lei nº 9.514/1997 disciplina que os tributos integram o cálculo da dívida para fins de leilão (art. 26, §1º).

De igual modo a TERRACAP dispõe em seus editais. Confira-se.

EDITAL 13/2023 - TERRACAP

SUBITEM 87. Os imóveis objetos de Alienação Fiduciária cuja propriedade se resolver em favor da TERRACAP serão alienados em leilão público específico, na forma descrita na Lei nº 9.514/97 e incluídos no débito os tributos, os preços públicos, as multas, as taxas e todas as despesas legais que acompanham o imóvel.

Importante transcrever o art. 23, §2º, da Lei nº 9.514/1997:

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

(...)

§ 2º Caberá ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes.

Destaca-se também a parte final do §8º, do art. 27, da Lei nº 9.514/1997, no seguinte teor em destaque:

Art. 27 (omissis)

(...)

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, **até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.**

Note-se, a lei traz disposição expressa no sentido de que, uma vez executada a alienação fiduciária, a responsabilidade pelo pagamento de tributos é do devedor fiduciário **até a data em que o credor fiduciário vier a ser imitado na posse.**

Com isso, é possível afirmar que a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário (TERRACAP) não interfere na responsabilidade tributária pelo pagamento do IPTU, portanto, a rigor, não ocorre alteração no tratamento tributário em relação ao sujeito passivo da obrigação tributária, que continua a ser o devedor fiduciante/comprador.

Pelo que foi aqui exposto, considerando a legislação de regência, compreende-se que, nos contratos de compra e venda de imóveis com alienação fiduciária, a responsabilidade pelo pagamento do IPTU/TLP (e demais tributos) é do comprador (devedor fiduciante) desde a assinatura da escritura até a data em que a TERRACAP for imitada na posse, caso executada a alienação fiduciária.

Pode ainda haver discussão a respeito da data em que a TERRACAP vier a ser emitida na posse, a depender das circunstâncias fáticas, a exemplo: imóvel ocupado ou não ocupado, leilão frutífero ou infrutífero.

**Em se tratando de imóvel ocupado, a responsabilidade pelo pagamento do IPTU recairá sobre o devedor fiduciário até a data da efetiva desocupação, seguida da imissão de posse da TERRACAP (em caso de leilão infrutífero) ou do arrematante (em caso de leilão frutífero).**

**O maior desafio parece estar na definição da data em que ocorrer a imissão na posse, quando o imóvel estiver desocupado/vazio.**

Nesse ponto, sugere-se à área técnica interessada a definição do marco temporal adequado nessas hipóteses de consolidação de imóveis vazios/desocupados, para fins de responsabilidade tributária.

Aproveita-se a oportunidade para apresentar a seguinte sugestão: em caso de consolidação da propriedade de imóvel vazio/desocupado, considera-se juridicamente possível que o marco temporal seja a data de realização do último leilão, pois com a arrematação em leilão público se dá a aquisição originária da propriedade, possibilitando que o arrematante, de imediato passe a exercer os direitos de propriedade e posse do bem arrematado.

De igual modo, para o caso de leilões infrutíferos, é juridicamente possível considerar que o marco temporal para a imissão da posse por parte da TERRACAP seja a data de realização do último leilão, visto que, nesse caso, a lei disciplina que o credor fica investido na livre disponibilidade do imóvel (art. 27, §5º, da Lei nº 9.514/1997).

**Há que se considerar ainda a possibilidade de realização de vistoria, caso necessário, visando melhor definição da data em que a imissão ocorrer, a qual repercutirá para fins tributários.**

Convém alertar que o assunto está em discussão no Superior Tribunal de Justiça - STJ, sob o rito dos Recursos Repetitivos (Tema nº 1.158), porém ainda sem tese firmada. A discussão é se há responsabilidade tributária solidária e legitimidade passiva do credor fiduciário na execução fiscal em que se cobra IPTU de imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária." (g.n.).

Por fim, registro que não houve manifestação da DITEC/NUREG e DICOM/GEPEA, em relação à R. 3.

## **IX - ANÁLISE DA AUDITORIA INTERNA**

Com relação às manifestações da GEARI e DIRAF, é importante ressaltar que já foram iniciadas ações visando o fortalecimento da mão-de-obra, como a contratação de mais 2 colaboradores, além de estudo visando a reestrutura da Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários, devendo ser acompanhado os desdobramentos das providências.

Em paralelo a isso, que a Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários - GEARI, deve preencher o formulário FMEA (5W2H), conforme disponibilizado pela Divisão de Gestão de Riscos - DIGER no termos do despacho

- 128005471, alertando para o prazo de 10/01/2024, visando o estudo do diagnóstico do possível risco iminente no atual cenário, devendo ser acompanhado os avanços da providência.

Já com relação a possibilidade de criação de sistema corporativo para as atividades de execução da alienação fiduciária, a COTIN argumentou que já há iniciativa com o projeto do sistema GFA (suspensão por conta das demandas de implantação e integração do ERP), e que será possível solucionar a questão no segundo semestre de 2024 haja vista a necessidade da equipe de desenvolvimento estar envolvida com a consolidação do ERP durante o ano 2023/2024. Devendo ser acompanhado o cronograma informado, vez que é de suma importância para a rotina da GEARI. Além disso, ratifica-se o estudo de ferramenta que facilite a atividade diária da GEARI.

E com relação ao achado de conformidade referente à avaliação e manifestação acerca da identificação e caracterização dos principais fatores que influenciam na definição da responsabilidade tributária pelo IPTU e TLP, incidentes sobre imóveis objeto de alienação fiduciária em garantia de crédito, nos termos da legislação vigente, a COJUR expressou de forma clara e convergente ao achado sobre a matéria, onde a responsabilidade pelo pagamento do IPTU recairá sobre o devedor fiduciário até a data da efetiva desocupação, seguida da imissão de posse da Terracap (a contar do último leilão -infrutífero ou não), contudo há de se avaliar casos também de imóveis que necessitam de vistoria, desocupação dentre outros, devendo ser estudado e definido o marco temporal. Por fim, ela apresentou a sugestão para o caso da consolidação da propriedade de imóvel vazio/desocupado, considera-se juridicamente possível que o marco temporal seja a data de realização do último leilão, pois com a arrematação em leilão público se dá a aquisição originária da propriedade, possibilitando que o arrematante, de imediato passe a exercer os direitos de propriedade e posse do bem arrematado. Portanto, como mesmo dito pela área jurídica, faz-se mister que a área técnica, neste caso a DIRAF conheça o inteiro teor da manifestação jurídica e proceda a definição do marco temporal.

Por fim, ratificamos a necessidade das manifestações da DITEC/NUREG e DICOM/GEPEA, em relação à R. 3, que trata de possibilidades de incremento na rotina de trabalho acerca da inclusão de prazos determinados para cada etapa/fase da instrução da execução da alienação fiduciária, em especial, quando do envio para análise a outros setores, visando atender integralmente a legislação do tema vigente.

## **X - CONCLUSÃO**

A presente auditoria operacional referente aos controles primários referentes à execução da alienação fiduciária constitui em uma forte ferramenta visando a melhoria dos controles internos, bem como o aumento da eficiência e eficácia das rotinas, além de colaborar para elevar o nível de entendimento na complexa função do contexto dos controles, externo e interno.

Nesse sentido, ressalta-se que a atuação da área responsável, ou seja, da Gerência de Administração de Recebíveis tem executado suas atribuições com os recursos humanos possíveis, contudo, aquém do ideal, devido ao número pequeno de colaboradores e a execução ser quase 100% manual, contudo, é importante ressaltar que a atividade é de suma importância para a administração financeira e de gestão da empresa, e prima pelos pilares da transparência na administração pública, podendo inclusive, no atual cenário constituir um risco para a empresa.

Na análise dos processos definidos na amostra, verificou-se que, em linhas gerais, a atividade é executada, porém sem estrita observância dos prazos previstos em lei e sem controle e acompanhamento eficaz. Sendo assim, foi possível compreender e identificar os gargalos e fragilidades diversas em diferentes momentos, envolvendo todos os atores envolvidos na execução de alienação fiduciária.

Em linhas gerais, observou-se na amostragem que é possível melhorar e muito tanto a rotina como a instrução processual visando melhorar a eficácia e eficiência das atividades, conforme detalhamento no presente relatório.

Dito isso, **conclui-se** que a execução da alienação fiduciária desempenhada pela área responsável e seus colaboradores necessita de melhorias e aprimoramento nas rotinas e controles internos, em especial na área de recursos humanos e automação dos dados para aumento do controle e execução das tarefas. O cenário levantado possibilita, no que diz respeito aos controles primários, desde que atendidas as recomendações elencadas no item VII - RECOMENDAÇÕES do presente relatório, que as unidades orgânicas da TERRACAP implementem medidas tendentes a garantir a desejável instrução processual, corroborando para melhoria da eficiência e eficácia dos trabalhos.

Além disso, e levando em consideração as justificativas apresentadas e visando a melhoria nos controles internos da gestão da execução da alienação fiduciária, **conclui-se esta auditoria operacional com as recomendações de melhorias nas rotinas e gestão, devidamente recepcionadas pelas áreas envolvidas no processo, ratificando as seguintes recomendações:**

**R.1 - Recomendar à DIRAF/GEARI** que estude possibilidades na rotina de trabalho para inclusão de prazos fixos para cada etapa/fase da instrução da execução da alienação fiduciária, como já previsto na legislação vigente;

**R.2 - Recomendar à DIRAF/GEARI e COINT/COTIN** que avaliem a possibilidade de criação de ferramenta própria para as atividades rotineiras de execução da alienação fiduciária;

**R.3 - Recomendar à DIRAF/GEARI, DICOM/GEPEA, DITEC/NUREG** que estudem em conjunto possibilidades de incremento na rotina de trabalho acerca da inclusão de prazos determinados para cada etapa/fase da instrução da execução da alienação fiduciária, **em especial**, quando do envio para análise a outros setores, visando atender integralmente a legislação do tema vigente;

**R.4 - Recomendar à DIRAF e DIRAF/GEARI** que dê andamento ao incremento da mão-de-obra da GEARI, incluindo a concretização da reestrutura em análise, com aumento/capacitação da equipe para otimização das rotinas atuais, promovendo um maior controle com eficiência nas atividades;

**R.5 - Recomendar à DIRAF/GEARI e COINT/COTIN** que promovam a avaliação da possibilidade de criação de sistema corporativo próprio ou melhoria no atual GFA, para as atividades de execução da alienação fiduciária, conforme previsão de cronograma apresentado (2024) pela COTIN, visando automatizar e controlar melhor atividades de execução da alienação fiduciária, extinguindo assim, a alimentação e controle que hoje é 100% manual;

**R.6 - Recomendar à DIRAF/GEARI** que na atual rotina, ainda sem sistema informatizado próprio, inclua um método de revisão do controle e acompanhamento diverso dos autores da inclusão e preencha o formulário citado no despacho DIGER - 128005471; e à **COINT/DIGER** que proceda o diagnóstico do possível risco após coleta de dados via formulário FMEA (5W2H) a ser apresentado pela GEARI, até 10/01/2024;

**R.7 - Recomendar à DIRAF e DIRAF/GEARI** que tome conhecimento do inteiro teor da posição jurídica por meio do despacho - ID-128748298, e estude internamente, conforme sugerido, a definição do marco temporal para definição da responsabilidade tributária pelo IPTU e TLP, incidentes sobre imóveis objeto de alienação fiduciária em garantia de crédito, nos termos da legislação vigente (achado de conformidade).

#### QUADRO-RESUMO

Unidade	Recomendação
DIRAF	R.4 e R.7
DIRAF/GEARI	R.1, R.2, R.3, R.4, R.5, R.6 e R.7
COINT/COTIN	R.2 e R.5
COINT/DIGER	R.6
DICOM/GEPEA	R.3
DITEC/NUREG	R.3

#### DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS DA AUDITORIA

A divulgação dos resultados da auditoria é medida de transparência ativa privilegiada pelos Artigos 3º, I e II; 7º, VII, "b"; 8º, §2º, todos da Lei nº 12.527/2011 e deve ter lugar após a aprovação do Relatório Final, incorporando-se eventuais correções e acréscimos.

À superior consideração.

**CLAUDIA TOLENTINO**

Assessora da Auditoria Interna

1. **Aprovo** a íntegra do presente Relatório de Auditoria Operacional de nº **09/2023-AUDIT**.
  2. **Encaminhe-se** o presente Relatório de Auditoria nº 09/2023-AUDIT à **PRESI, DINEG e DIRES**, para conhecimento e ciência.
  3. **Encaminhe-se** o presente Relatório de Auditoria nº 09/2023 - AUDIT à , **DIRAF**, com vistas à **GEARI, DICOM**, com vistas à **GEPEA, DITEC**, com vistas ao **NUREG e COINT**, com vistas à **COTIN e DIGER**, para conhecimento, ciência e manifestação, no prazo de 4 meses, **a saber: 18/04/2024**, nos termos da IS nº 03/2021 - PRESI.
- À **DIJUR**, com vistas à **COJUR**, para conhecimento.
- Por fim, encaminhe-se à **ASSOC**, com vistas ao **COAUD** para conhecimento.

**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 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 **CLAUDIA THEREZA ROCHA TOLENTINO BARROS - Matr. 0002819-3, Assessor(a)**, em 15/12/2023, às 11:21, 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=128864746)  
verificador= **128864746** código CRC= **9D94FAE4**.

"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](http://www.terracap.df.gov.br)