



RELATÓRIO de Auditoria Operacional n.º **10/2024** - AUDIT

PROCESSO: 00111-00002293/2024-33

INTERESSADO: AUDIT/CONAD/TERRACAP

ASSUNTO: Auditoria Operacional com o objetivo de Avaliar os controles primários na **Gestão de Tributos** no âmbito da Terracap.

Senhor Chefe da Auditoria Interna,

Apresenta-se o Relatório Final da auditoria envolvendo os controles primários na **Gestão de Tributos** no âmbito da Terracap. Esta Auditoria Operacional decorre do objeto estabelecido na Ordem de Serviço n.º 01/2024 -TERRACAP/CONAD/AUDIT (134914032), em cumprimento ao Plano Anual de Atividades de Auditoria Interna - PAINT/2024 (134913165), aprovado pelo Conselho de Administração – CONAD, conforme Decisão n.º 01/2024 – CONAD, documento SEI GDF 134913612.

Ressalta-se que o PAINT/2024 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.

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A TERRACAP é uma Empresa Pública criada em 1972, controlada pelo GDF (51%) e com participação acionária da União (49%). E tem como atividade econômica principal a gestão e administração da propriedade imobiliária, tendo como sua fonte de receita preponderante o produto decorrente das alienações e concessões onerosas de imóveis que compõem o seu estoque.

Trata-se de uma Companhia de grande porte, que está enquadrada no regime tributário do Lucro Real. Aplica-se a ela, de forma integral, os dispositivos da Lei 13.303/2016. Ademais, está sujeita à legislação societária brasileira, devendo atender, para fins contábeis, a Lei 6.404/1976 (alterada pela Lei 11.638/2007) e a Lei 11.941/2009, além de leis tributárias, tais como: Lei n.º 7.689, de 1988 (CSLL), Lei 9.249/1995 (IRPJ/CSLL), Lei 10.637/2002 (PIS), Lei 10.833/2003 (COFINS), Lei 12.973/2014 (IRPJ/CSLL), Decreto Lei 9.580/2018 (Regulamento do Imposto de Renda), Instrução Normativa RFB n.º 1.700/2017, Instrução Normativa da RFB n.º 1911/2019, dentre outras leis, normas, instruções normativas e atualizações legais diárias emanadas pelos órgãos competentes.

Neste sentido, destaca-se que as atividades tributárias e fiscais praticadas na TERRACAP possuem

determinadas especificações e peculiaridades à luz da legislação supramencionada, que devem considerar sobretudo os seguintes aspectos: a sua natureza jurídica, o seu porte, bem como a atividade econômica por ela exercida.

É importante registrar que esta Empresa Pública opera de forma exclusiva na execução das atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal, exercendo a comercialização e/ou concessão de imóveis, e neste mister, há a necessidade de transferência da propriedade dos imóveis alienados por meio de licitação pública e demais modalidades de comercialização (venda direta, leilão público, concessão de direito real de uso, etc.).

Sendo assim, uma das etapas obrigatórias para a alteração de titularidade dos imóveis alienados é o saneamento fiscal, a fim de se obter a Certidão Negativa de Débitos - CND junto ao Governo do Distrito Federal - GDF, propiciando a condição fiscal necessária para o registro cartorial dos imóveis em nome dos adquirentes.

Isto posto, e em suma o objetivo da auditoria foi avaliar a gestão tributária da empresa em relação à conformidade quanto à legislação vigente, verificar o cumprimento das obrigações fiscais, identificar potenciais riscos tributários e propor melhorias no controle interno tributário.

2. ESCOPO DO TRABALHO

A auditoria compreendeu a análise dos seguintes aspectos tributários:

- Obrigações principais e acessórias relacionadas aos tributos sobre faturamento (PIS, COFINS), tributos sobre o lucro (IRPJ, CSLL) e tributos imobiliários (IPTU, ITBI, ITCD e ITR).
- Processos internos de apuração, recolhimento e controle de tributos.
- Identificação e acompanhamento de benefícios fiscais pleiteados pela Companhia, no âmbito administrativo ou judicial.
- Processos de retenção de tributos sobre serviços tomados (IRRF, PIS, COFINS, CSLL, INSS e ISS).
- Cumprimento dos prazos legais para entrega de declarações fiscais e recolhimento de tributos.

Houve delimitação do escopo do presente trabalho em relação ao Imposto Territorial Rural - ITR, pois verificou-se que a análise do processo de apuração e gestão deste imposto requer uma gama de informações de diversas unidades orgânicas da Companhia, exigindo assim mais tempo e maior quantidade de dados a serem examinados, indicando a necessidade de um trabalho complementar neste sentido.

3. O PLANEJAMENTO DA AUDITORIA

A auditoria objeto dos autos foi prevista e estabelecida como um dos compromissos firmados no Plano de Auditoria de 2024 – PAINT (134913165), objeto do processo Sei nº 00111-00008904/2023-76, aprovado por meio da Decisão nº 01/2024 - CONAD (134913612).

Neste sentido, foi instruído o processo 00111-00002293/2024-33, e ato seguinte as unidades orgânicas da Companhia foram devidamente comunicadas sobre o presente de trabalho de auditoria, por meio do Memorando SEI-GDF n.º 4/2024 - TERRACAP/CONAD/AUDIT (135148491).

Na fase preliminar, foi elaborado o Plano de Trabalho 1 (137614171) contendo os assuntos críticos a serem aprofundados durante o trabalho em campo.

Deste modo, e para viabilizar o trabalho, foram expedidos os seguintes documentos:

Tipo de Documento	Destinatário	ID no SEI

Solicitação de Auditoria nº 84	GECOT	(136432021)
Solicitação de Auditoria nº 86	GETRI	(138541283)
Solicitação de Auditoria nº 114	GECOT	(147933956)
Solicitação de Auditoria nº 115	GETRI	(148025824)
Solicitação de Auditoria nº 119	GECOT	(149393356)
Solicitação de Auditoria nº 120	GETRI	(149393727)
Solicitação de Auditoria nº 121	GETRI	(150156617)

Outros fatores considerados foram os exames de processos administrativos conexos ao assunto abordado e analisado nesta auditoria, além dos dados disponibilizados por meio de planilhas do Excel.

A execução da presente auditoria compreendeu o período de **abril a outubro de 2024**.

Objetivo Geral

A presente auditoria tem como objetivo geral examinar os controles primários referentes à gestão de tributos no âmbito da Terracap, visando avaliar a conformidade das suas obrigações fiscais e identificar situações que possam ser implementadas para mitigar riscos junto ao fisco.

Objetivos Específicos

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

1. Verificar as rotinas e processos existentes para a apuração dos tributos, bem como sua aderência as leis e regulamentos fiscais aplicáveis à atividade econômica exercida pela Companhia;
2. Averiguar o cumprimento das obrigações tributárias principais e acessórias, incluindo a precisão e tempestividade das declarações fiscais;
3. Identificar os sistemas de controle interno necessários à obtenção de conformidade no cumprimento das obrigações fiscais que são próprias dos tributos incidentes sobre transações imobiliárias;
4. Verificar se existem planos que possibilitem legítimas reduções dos ônus tributários incidentes sobre as operações realizadas pela Empresa;
5. Avaliar os riscos fiscais enfrentados pela empresa, incluindo potenciais áreas de não conformidade e exposição a penalidades.

Métodos e Técnicas empregados na auditoria

Os métodos aplicados compreenderam as práticas usuais de auditoria. Sendo assim, as técnicas e os procedimentos de auditoria adotados foram: coleta e análise dados; revisão de documentos; análise processual; exame de registros; questionários, entrevistas e correlação de informações; análise de controles desenvolvidos pelas áreas – relatórios, documentos extra contábeis, como declarações fiscais, registros contábeis, políticas e procedimentos fiscais.

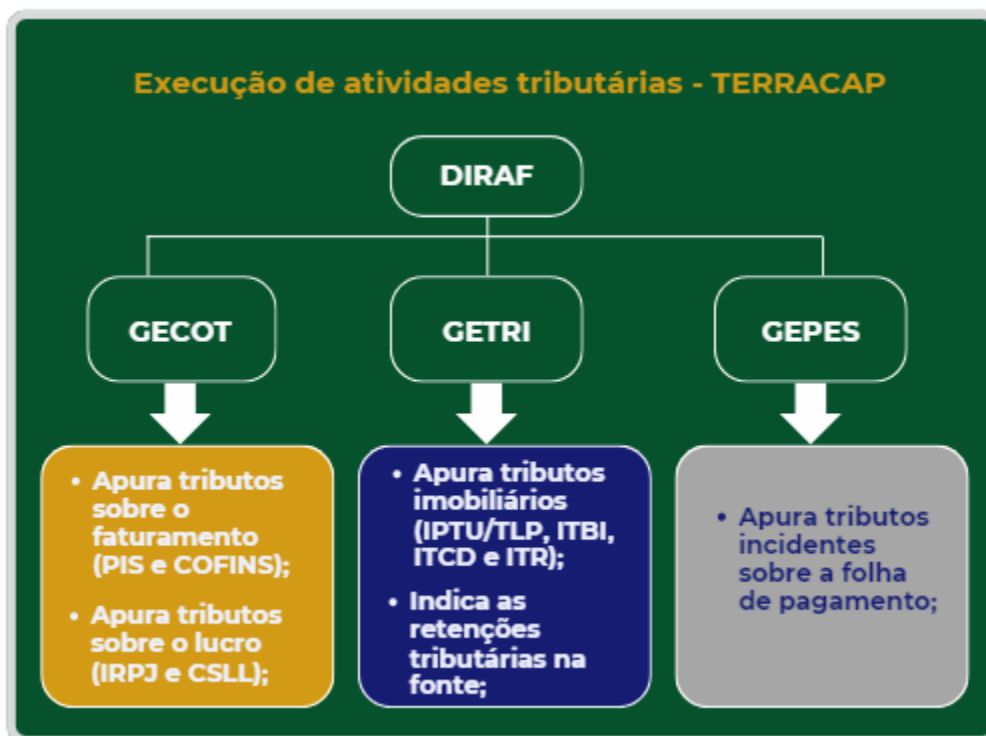
Problema Focal

Os controles primários relativos à gestão de tributos no âmbito da TERRACAP estão adequados e

suficientes para garantir a conformidade fiscal da Companhia?

4. DESENVOLVIMENTO DA AUDITORIA

A apuração de tributos na TERRACAP é realizada atualmente de acordo com a seguinte estrutura:



Isto posto, verifica-se haver segregação da responsabilidade pelo levantamento e cálculo dos tributos incidentes e aplicáveis à TERRACAP. A divisão de atribuições envolvendo a matéria tributária ocorre principalmente em razão da falta de integração de sistemas, bem como por conta do porte da Empresa e, por conseguinte, da diversidade de tributos em que a Companhia está sujeita, consoante à legislação tributária vigente, elevando-se o nível de profissionalismo, qualificação e especialização que se exige para a apuração adequada dos tributos e do atendimento às obrigações fiscais.

A análise das atividades tributárias e a identificação sobre quais unidades orgânicas da TERRACAP detém responsabilidades sobre cada tributo teve como ponto de partida a coleta de informações com os gestores de cada área. Ato seguinte, essas informações foram avaliadas em relação aos preceitos e dispositivos do Regimento Interno da Companhia.

Cabe destacar que atribuições contidas no Regimento Interno da Companhia representam um das principais referências para a revisão normativa aplicável na rotina dos setores da TERRACAP. Os dispositivos contidos no referido instrumento representam diretrizes de natureza normativa, vinculando as unidades orgânicas da Terracap ao seu teor, efeito e vigência. Porém, em razão de possuir um caráter processual rígido ou "semi-rígido" para que se promovam alterações em seu conteúdo, é possível que se verifiquem ocorrências momentâneas de sobreposição de atribuições entre setores ou até mesmo da coexistência de atribuições não suficientemente delimitadas para determinar a competência inequívoca dos atos administrativos aos controles de processos e procedimentos que tratam da gestão tributária da Empresa.

A partir disso, constatou-se que determinadas atribuições envolvendo a apuração de tributos estão estabelecidas no Regimento Interno, porém, sem a devida natureza de caráter normativo com "eficácia plena", uma vez que previsões pontuais dispostas neste instrumento regimental nunca foram observadas, cumpridas ou implementadas, sendo necessário a sua retificação.

Sob este aspecto, nota-se haver previsão regimental no sentido que os tributos incidentes sobre a folha dever-se-iam ser apurados pela Gerência de Tributos - GETRI. No entanto, verifica-se que os cálculos e recolhimentos desses tributos jamais foram descentralizados ou remanejados operacionalmente para a

responsabilidade, de fato, de outra unidade orgânica, uma vez que a sua execução e gestão sempre foi e permanece sendo realizada pela Gerência de Pessoal - GEPES da TERRACAP.

Registra-se que essa situação já foi objeto de devido reporte à Diretoria Administrativa e Financeira - DIRAF e à Controladoria Interna - COINT da Companhia. Ante o referido contexto, as tratativas para a resolução estão sendo formalizadas e encaminhadas por meio do processo SEI nº 00111-00000140/2024-51.

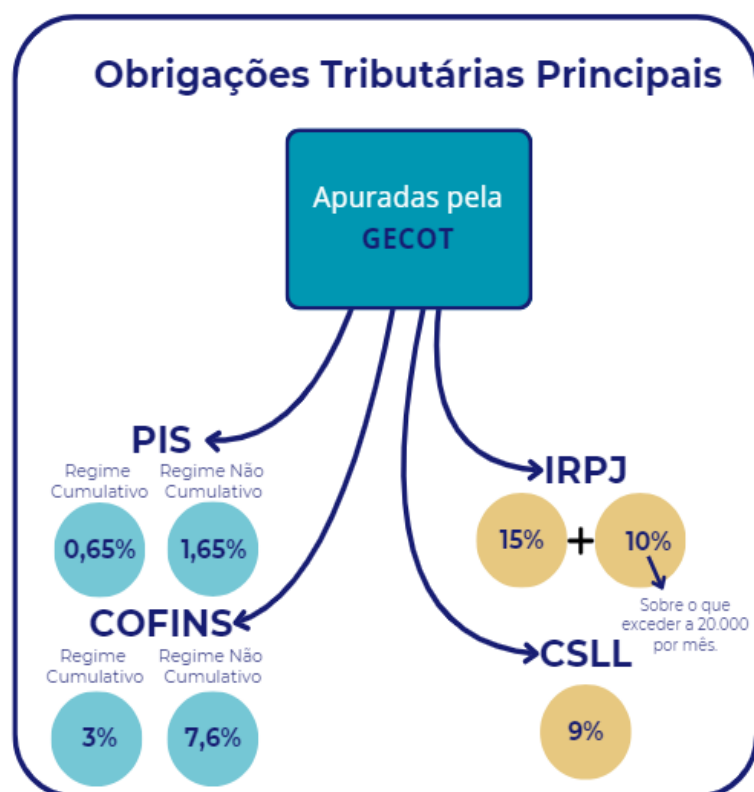
Sendo assim, nestes casos controversos em relação a eventuais falhas ou omissões de definição de atribuições e competências, devem ser avaliados aspectos que extrapolam o regimento, considerando a essência sobre a forma, especialmente dando ensejo para a propositura de alterações no quadro regimental e no organograma desta Estatal.

A atividades que envolvem a análise, o levantamento, o cálculo e o recolhimento de tributos sobre a folha de pagamento não foram exploradas neste trabalho, uma vez que trata-se de assunto associado ao objeto de outra auditoria operacional que se encontra em curso neste exercício, conforme pode ser verificado pelo acesso ao Processo SEI nº 00111-00002290/2024-08.

Revisão das atividades tributárias e fiscais realizadas pela Gerência de Contabilidade - GECOT

As atividades tributárias desenvolvidas no âmbito da Gerência de Contabilidade - GECOT envolvem a apuração dos tributos incidentes sobre o faturamento da Companhia (**PIS** e **COFINS**) e os tributos sobre o lucro (**IRPJ** e **CSLL**).

Neste sentido, apresenta-se a seguir um quadro resumido dos tributos apurados na GECOT, contendo informações quanto a suas respectivas alíquotas:



Cabe destacar que o **IRPJ** encontra-se com a exigibilidade do seu crédito suspensa junto à RFB em razão de processo judicial em curso que busca o reconhecimento da imunidade recíproca deste imposto, com base no disposto no artigo 150 da Constituição Federal de 1988. Sendo assim, a GECOT apura este tributo normalmente, porém não efetua o seu recolhimento, tendo em vista o teor de decisão judicial neste sentido, porém pendente de definitividade, pois ainda não se trata de uma decisão transitada e julgada.

Dessa forma, considerando os efeitos da decisão judicial que reconheceu este direito à Companhia, não se realiza o efetivo recolhimento deste imposto, tendo gerado os seguintes valores de IRPJ suspensos:

IRPJ	
ANO	VALOR (R\$)
2014	378.733.078,96
2015	68.905.469,61
2019	38.310.691,45
2020	39.884.924,41
2021	180.450.881,42
2022	121.296.148,63
2023	21.149.001,85
2024	8.824.532,63
TOTAL	857.554.728,96

Fonte: GECOT (dados atualizados até julho de 2024).

Apontamentos sobre os controles primários relativos as atividades tributárias e fiscais existentes na GECOT

Ao avaliar os procedimentos adotados pela GECOT para o cálculo dos tributos e elaboração das obrigações fiscais identificou-se os seguintes pontos que merecem registros:

- O fechamento contábil não é realizado em um único sistema, sendo necessário realizar a pesquisa e coleta de dados em diversos sistemas e relatórios apartados para só depois ocorrer a devida consolidação de informações que compõe a base de cálculo final para o fechamento das escriturações contábeis.
- Os dados dos relatórios são pinçados e migrados para planilhas do Excel, a fim de apurar os números totais que irão compor as bases para a incidência de tributos.
- A estrutura e composição dos dados dos relatórios de faturamento são gerenciadas por áreas fins da Companhia e o conteúdo destes são reportados mensalmente à GECOT para fins de registros contábeis e apuração tributária.
- A criação de novos produtos e/ou faturamentos nem sempre são pactuadas e formatadas em sintonia com a contabilidade, o que pode gerar impactos relevantes em relação ao fechamento contábil, uma vez que o sistema de contabilidade não realiza o processamento automático de fontes de receitas que ainda não estejam devidamente parametrizadas e configuradas em relação aos preceitos sistêmicos, sobretudo à luz da legislação aplicável que deve considerar a natureza tributária de cada tipo de ingresso de recursos que entra nos cofres da Companhia.
- Os tributos são calculados por meio de planilhas do Excel, gerando dificuldades na sua apuração, especialmente em razão da fragilidade em relação ao seu devido armazenamento e quanto a integridade dos dados utilizados para o cálculo.
- Verificou-se que as demandas fiscais, especialmente as oriundas de autuações da Receita Federal do Brasil - RFB têm sido distribuídas internamente sob a responsabilidade de um mesmo empregado, o que denota fragilidade em relação a necessidade de cumprimento de prazos, sobretudo considerando a sobrecarga de atividades que possuem prazo fatal para o seu atendimento, gerando riscos em relação a tempestividade da sua execução, uma vez que deve-se lembrar que em determinados períodos haverá afastamentos legais deste colaborador, tais como: férias, abonos, licenças, etc. Ademais, e em razão disso, há uma concentração de conhecimento especializado para tratar desse tipo de demanda, que exige o domínio de informações quanto ao rito de processos e procedimentos fiscais, quando o ideal é a disseminação desse conhecimento entre os demais profissionais que laboram com este tipo de atividade na GECOT.

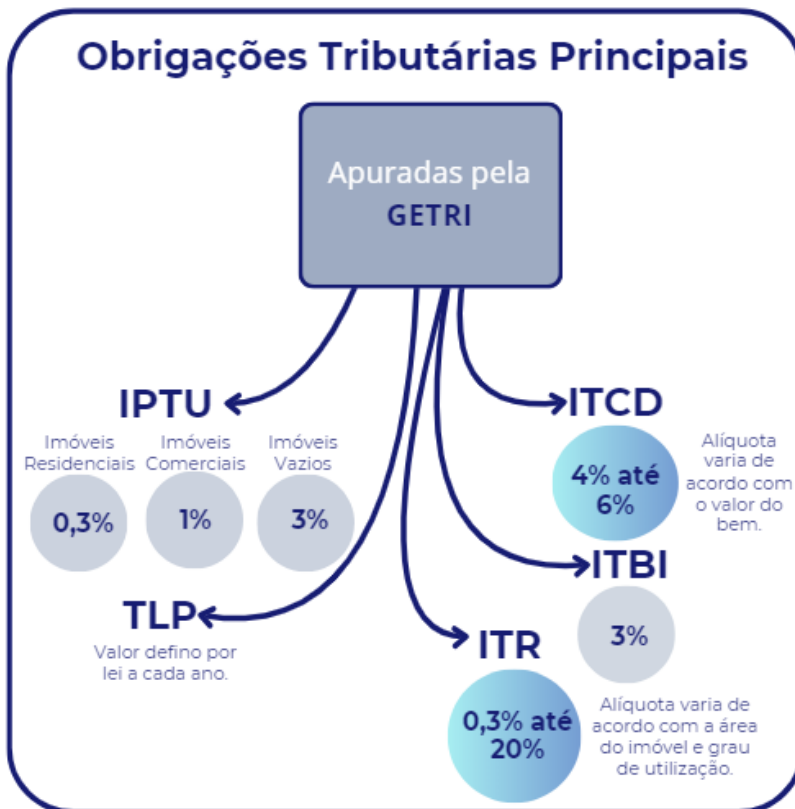
- Constatou-se a ausência de uma consultoria tributária para sanar as dúvidas envolvendo matérias complexas e específicas que eventualmente surgem quando da apuração dos impostos e contribuições e para informar quanto às atualizações da legislação tributária.
- Destaca-se que não há sistema com alerta de controle de prazo quanto a prazos fatais para o envio das declarações fiscais, no formato de uma agenda tributária automatizada, que sinalize ao responsável sobre a necessidade do envio tempestivo de cada obrigação acessória, sendo feito o controle de forma manual, sujeitando-se a unidade a eventuais falhas que podem repercutir em multas por atraso na entrega dessas obrigações tributárias.
- Foi identificado um volume significativo de créditos tributários de PIS e COFINS que foram utilizados para compensar débitos de natureza tributária da Companhia, mas que a Receita Federal do Brasil decidiu por não homologar estes créditos, e por isso foram elaboradas reiteradas defesas administrativas no âmbito da RFB, contendo manifestações de inconformidade da Companhia em relação a decisão do fisco de não reconhecer a compensação desses créditos. Neste sentido, é importante realizar a gestão e o devido planejamento em relação ao desfecho desse procedimento fiscal. Diante disso, e não havendo êxito em relação à compensação administrativa desses créditos, deve-se avaliar quanto à judicialização da matéria, assim como demais estratégias de saneamento e otimização fiscal em relação aos tributos que poderão vir a serem exigidos pelo fisco se for mantida a negativa da compensação tributária.
- Observou-se que há transações comerciais prospectadas e formatadas pela Empresa que são efetivamente pactuadas sem envolver na modelagem do negócio a análise prévia de determinadas áreas técnicas (GECOT, GETRI, GEFIN, etc.) da Companhia, e com isso gera-se o risco da ocorrência de impropriedades em relação ao tratamento e processamento das receitas e despesas delas decorrentes, podendo resultar em erros na análise contábil associados à movimentação desses recursos, bem como na incidência indevida de tributos relacionados a estas operações.
- Ao analisar as informações em relação a transmissão das obrigações tributárias acessórias, verifica-se a necessidade de estabelecer um mecanismo de controle mais eficiente em relação aos prazos de elaboração e envio ao fisco, uma vez que foi identificado atrasos pontuais na entrega da DCTF, gerando penalidades em relação a transmissão intempestiva das informações à RFB.
- Percebeu-se que não está havendo um acompanhamento efetivo da unidade contábil em relação as mudanças na legislação tributária, especialmente a partir da aprovação da Emenda Constitucional nº 132/2023, que promulgou a Reforma Tributária no Brasil. Sob este aspecto, deve-se considerar que o setor imobiliário será amplamente impactado, sendo necessário que ocorra a qualificação dos profissionais que compõe esta unidade, viabilizando assim a adoção adequada e qualificada das novas técnicas de apuração tributária que serão implementadas ao longo do período de transição da reforma.
- A forma de apuração do PIS e COFINS e suas alíquotas serão impactadas em razão da aprovação das leis que estão promovendo a regulamentação da EC nº 132/2023. Neste sentido, é importante acompanhar as alterações legais e mapear os principais aspectos operacionais a serem implementados, especialmente em relação aos seguintes aspectos: método de apuração; fato gerador; base de cálculo; alíquotas; recolhimento, obrigações fiscais, etc.

A partir de informações obtidas junto à Gerência de Contabilidade constatou-se que a GECOT elabora e transmite à Receita Federal do Brasil as seguintes obrigações fiscais:



Revisão das atividades tributárias e fiscais realizadas pela GETRI

As atividades tributárias desenvolvidas no âmbito da Gerência de Tributos - GETRI envolvem a apuração dos tributos imobiliários (IPTU/TLP, ITCD, ITBI e ITR) que incidem sobre os imóveis que compõem o estoque da Companhia, conforme demonstrado na ilustração a seguir:



A GETRI é responsável pela apuração do IPTU/TLP incidentes sobre as diversas modalidades de transações comerciais da Companhia, tais como: nas alienações de imóveis ofertados em licitação; nas

concessões de direito real de uso; nas vendas diretas de imóveis quando o cliente opta por financiar os tributos com a TERRACAP, etc.

Além disso, a gerência de tributos realiza um trabalho contínuo de atualização do cadastro fiscal dos imóveis da TERRACAP, de forma a atribuir a responsabilidade tributária para o contribuinte de fato e direito do IPTU/TLP.

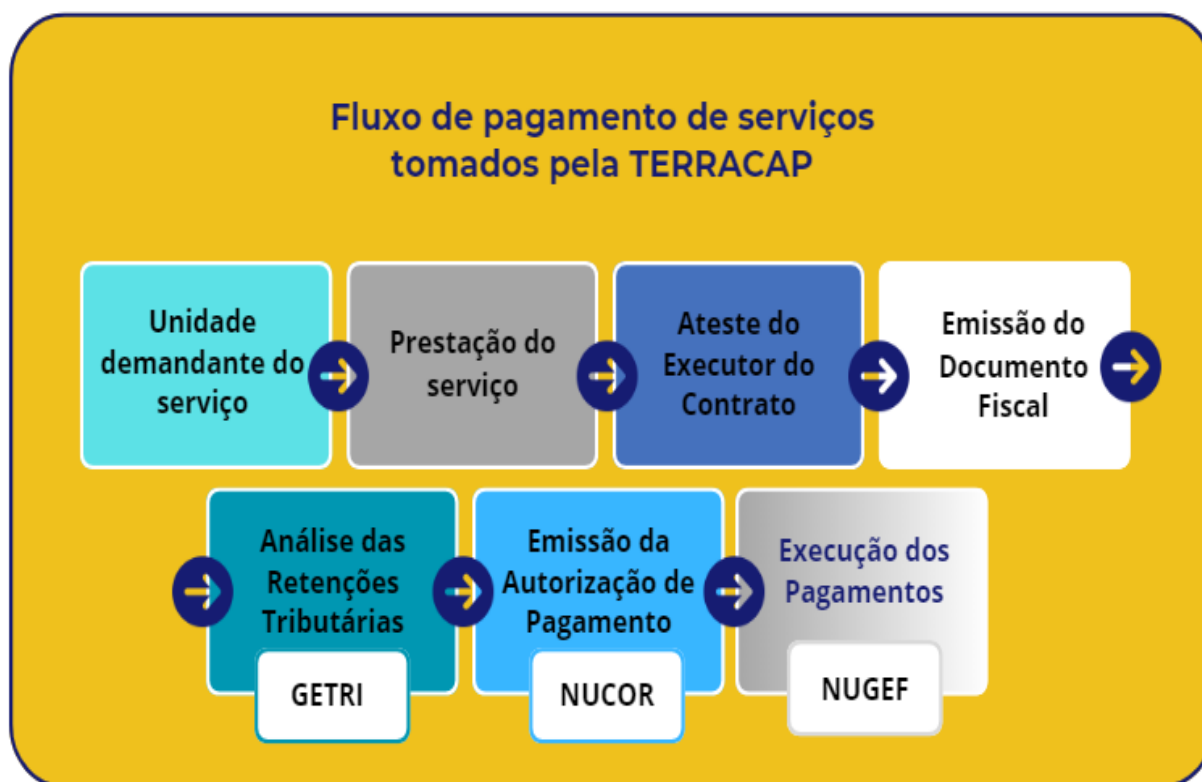
Com isso, promove-se a atualização cadastral dos imóveis, obtendo-se a regularização e ajustes de titularidades perante o fisco. Tais ações geram repercussão financeira positiva nos valores de tributos lançados em nome da TERRACAP, reduzindo os valores de lançamentos a título de IPTU/TLP sobre a responsabilidade dessa Companhia.

Ademais, a GETRI também é a unidade orgânica responsável pela indicação das retenções tributárias na fonte incidentes sobre todos os tipos de serviços que são contratados pela TERRACAP.

Isto posto, cabe destacar que a GETRI realiza, via processo SEI, as indicações das retenções tributárias na fonte sobre os serviços tomados por esta Companhia, e ato seguinte encaminha este processo ao Núcleo de Orçamento - NUCOR para a continuidade da instrução dos procedimentos para o pagamento dos documentos fiscais emitidos em nome da TERRACAP. O NUCOR realiza as Autorizações de Pagamento e o Núcleo de Gestão Fiscal - NUGEF executa os pagamentos.

A Gerência de Tributos - GETRI tem atribuição regimental (art. 34, inciso VI) de fazer os apontamentos tributários no que se refere às retenções tributárias na fonte sobre os serviços tomados pela TERRACAP.

No quadro abaixo foi evidenciado de forma resumida o fluxo de pagamento em relação aos serviços tomados pela TERRACAP.



Sendo assim, os documentos fiscais emitidos em nome da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, depois de serem atestados pelos executores de contrato, são encaminhados para a GETRI com vistas à obterem indicação de quais tributos deverão ser retidos na fonte na ocasião do efetivo pagamento ao prestador de serviços.

As retenções na fonte envolvem a análise de incidência dos seguintes tributos: IRRF, PIS, COFINS, CSLL, INSS e ISS. Neste sentido, sobre cada documento fiscal é feita uma avaliação, à luz da legislação tributária vigente, de quais tributos deverão ser retidos no ato do pagamento, considerando aspectos relativos à natureza jurídica dos prestadores de serviços, bem como quanto ao regime tributário em que estão enquadrados, e qual objeto contratual / prestação de serviço efetivamente executado à TERRACAP.

Diante disso, vale esclarecer que os tributos têm fato gerador e vencimento distintos, conforme

demonstrado a seguir:

IRRF
Legislação aplicável: Lei 11.196/2005, 11.933/2009 e Decreto Lei 9.580/2018
Fato Gerador: a obrigação tributária de realizar a retenção, quando se tratar de beneficiários pessoas físicas, como regra geral, considera-se como ocorrido o fato gerador no ato do pagamento. No entanto, quando o beneficiário é Pessoa Jurídica, considera-se ocorrido o fato gerador no "pagamento" ou "crédito" dos valores, prevalecendo o que ocorrer primeiro. Entende-se como "crédito" a data de lançamento contábil efetuado por pessoa jurídica, conforme Ato Declaratório Interpretativo RFB nº 8/2014.
Vencimento: 1 - na data da ocorrência do fato gerador, no caso de: a) rendimentos atribuídos a residentes ou domiciliados no exterior; b) pagamentos a beneficiários não identificados; 2 - até o 3º dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência dos fatos geradores, no caso de: a) juros sobre capital próprio e aplicações financeiras, inclusive os atribuídos a residentes ou domiciliados no exterior, e títulos de capitalização; b) prêmios, inclusive os distribuídos sob a forma de bens e serviços, obtidos em concursos e sorteios de qualquer espécie e lucros decorrentes desses prêmios; e c) multa ou qualquer vantagem de que trata o art. 70 da lei 9.430/1996; 3 - até o último dia útil do mês subsequente ao encerramento do período de apuração, no caso de rendimentos e ganhos de capital distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário; 4 - até o dia 7 do mês subsequente ao mês de ocorrência dos fatos geradores, no caso de pagamento de rendimentos provenientes do trabalho assalariado a empregado doméstico; e 5 - até o último dia útil do segundo decêndio do mês subsequente ao mês de ocorrência dos fatos geradores, nos demais casos.
PIS, COFINS e CSLL
Legislação aplicável: Lei 10.833/2003 e IN 459/2004
Fato Gerador: Emissão do documento fiscal (nota fiscal, fatura ou recibo de prestação de serviços).
Vencimento: ocorre o vencimento até o último dia útil do segundo decêndio do mês subsequente ao mês de ocorrência do fato gerador. Ou seja, do pagamento à pessoa jurídica prestadora do serviço.
INSS
Legislação aplicável: Lei 8.212/1991 e IN 2.110/2022
Fato Gerador: Emissão do documento fiscal (nota fiscal, fatura ou recibo de prestação de serviços).
Vencimento: A importância retida deverá ser recolhida pela empresa contratante até o dia 20 do mês seguinte ao da emissão do documento fiscal, antecipando-se esse prazo para o dia útil imediatamente anterior quando não houver expediente bancário neste dia.
ISS
Legislação aplicável: Lei Complementar 116/2003 e Decreto Distrital nº 25.508/2004
Fato gerador: O ISS tem como fato gerador a prestação de serviço constante da lista da LC 116/2003.

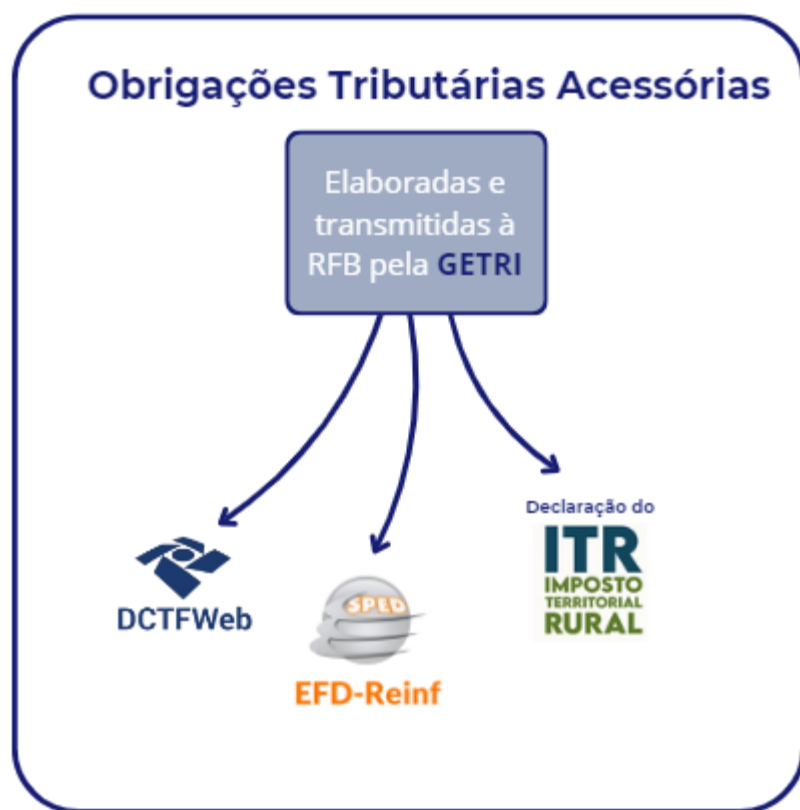
Vencimento: O pagamento do imposto retido será feito por intermédio da rede arrecadadora autorizada, mediante Documento de Arrecadação - DAR, até o vigésimo dia do mês subsequente ao do período de apuração (art. 71 do Dec 25.508/2005).

Isto posto, verifica-se que esses tributos têm fatos geradores distintos, bem como prazos diferenciados de vencimento para o recolhimento dos valores retidos na fonte.

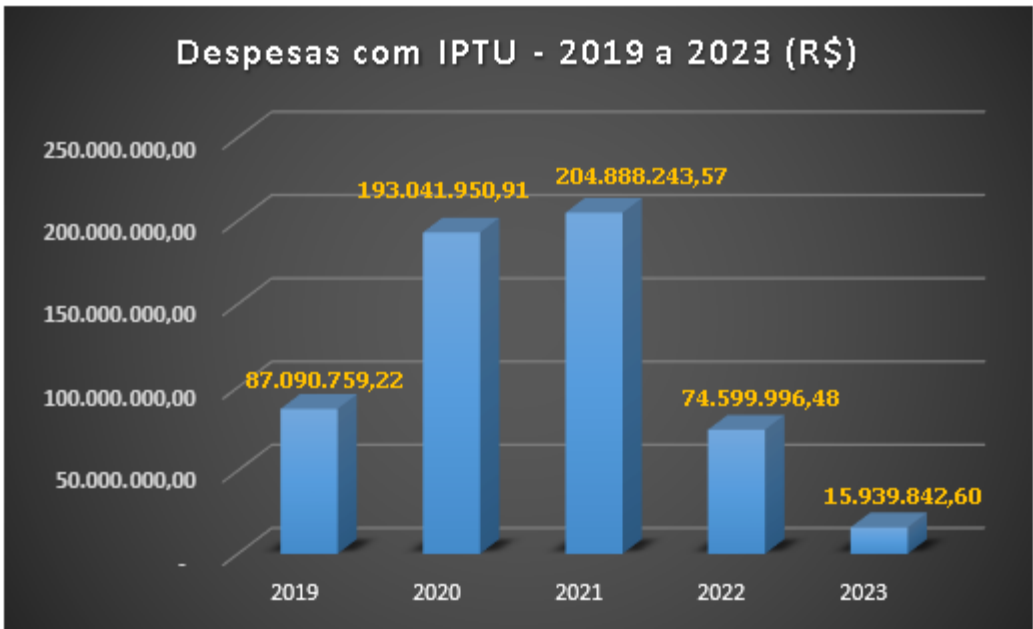
Além disso, há obrigações acessórias vinculadas aos tributos, tais como: EFD-REINF e DCTFWeb para o INSS, IRRF, PIS, COFINS e CSLL; além da DCTF e DIRF; e o ISS SPED-FISCAL para o ISS.

Neste sentido, é importante mencionar que as obrigações acessórias possuem prazos limites para sua transmissão aos respectivos órgãos fazendários instituidores, sendo os destinatários dessas informações, a Receita Federal do Brasil, para os tributos federais e, a Secretaria de Estado da Fazenda do Distrito Federal, para o ISS.

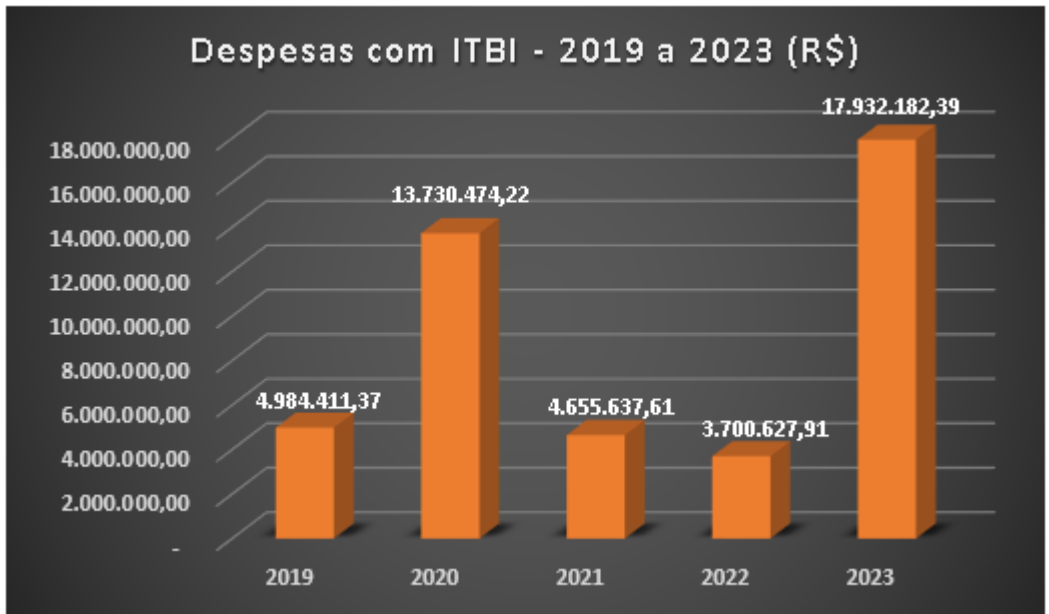
Apresenta-se a seguir, de forma sintética, as obrigações fiscais elaboradas e encaminhadas à Receita Federal do Brasil pela Gerência de Tributos da Companhia.



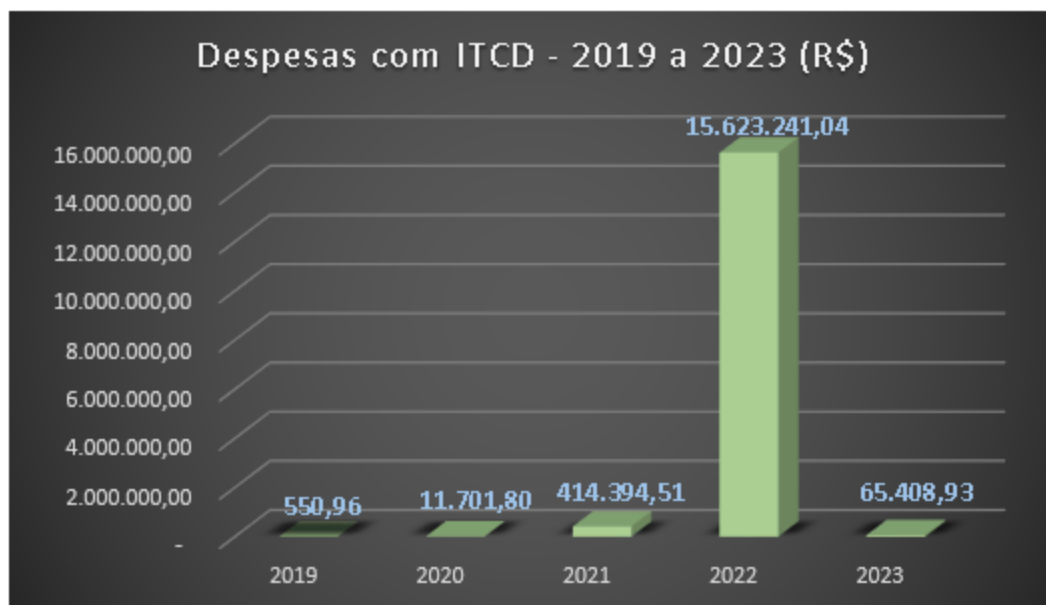
Registra-se o comportamento da execução dos pagamentos de IPTU/ TLP no período de 2019 à 2023:



Destaca-se no gráfico a seguir como ocorreu a execução dos pagamentos de **ITBI** no período entre 2019 à 2023:



Quanto aos compromissos de natureza tributária referentes ao **ITCD**, os pagamentos ocorreram conforme demonstrado no gráfico abaixo:



Benefícios Fiscais

A partir de dados contidos no processo SEI nº 00111-00008228/2024-11, verifica-se que TERRACAP possui cerca de 27 mil imóveis que se encontram cadastrados no seu CNPJ junto à SEFAZ/DF e a grande maioria desses imóveis não possuem área construída de mais 10% da metragem total do terreno. Ou seja, aplica-se sobre esses imóveis a alíquota de 3% de IPTU sobre o seu valor venal (base de cálculo).

Ocorre que essa situação provoca sérios problemas de caixa para esta Empresa, haja vista que conforme demonstrado pelo gráfico de pagamentos de IPTU/TLP, o somatório de 4 (quatro) anos de tributação nos moldes vigentes antes do reconhecimento da imunidade tributária do IPTU pelo Tribunal Administrativo de Recursos Fiscais do DF - TARF/DF, correspondem a um orçamento anual da Terracap, o que inviabiliza por completo a sua função primordial de agente promotor do desenvolvimento social e econômico do Distrito Federal, por meio dos investimentos que a Companhia é obrigada a realizar em obras de infraestrutura nos seus parcelamentos, bem como quando é desafiada a arcar com outros projetos do GDF.

Neste sentido, fica evidente que é economicamente inviável, contraproducente e insustentável, sob a ótica econômico e financeira, manter a adimplência e regularidade fiscal em relação ao pagamento de IPTU de uma Companhia com um acervo de imóveis dessa magnitude.

Diante disso, e a fim de viabilizar garantias mínimas de sustentabilidade econômico-financeira à TERRACAP, foram instruídos processos que versam sobre possibilidades de elisão fiscal, estruturados a partir de legislação tributária aplicável à natureza e personalidade jurídica da Companhia. Assim, foram instaurados processos que tiveram como foco pelo menos 3 espécies de benefícios fiscais, são eles:

- **Isenção Tributária IPTU/TLP/ITCD (Processos SEI nsº 00040-00023049/2020-43 e 00111-00009842/2020-77)**

No ano de 2020 a TERRACAP apresentou à SEFAZ-DF uma Minuta de Projeto de Lei para obter isenção tributária quanto ao IPTU/TLP/ITCD. No final de 2020 foi aprovada a Lei Complementar 6.776/2020, o qual concedeu isenção dos referidos tributos à TERRACAP. No entanto, a eficácia dessa lei foi regulamentada pela SEFAZ/DF, que em maio de 2021 chegou a emitir Ato Declaratório de Isenção (nº 291/2021), compreendendo aproximadamente 9005 imóveis da TERRACAP, porém revogou este ato menos de uma semana após sua emissão, alegando que a TERRACAP possuía débitos junto à Seguridade Social e por isso não atendia o previsto no art. 173 da Lei Orgânica do Distrito Federal para obter este benefício fiscal.

A TERRACAP discordou da motivação para revogação do Ato Declaratório de Isenção e entrou com recurso perante ao Tribunal Administrativo de Recursos Fiscais - TARF. Porém, considerando que os efeitos da Lei 6.776/2020 foram limitados a 2 (dois) anos e se encerrou ao final de 2022, o objeto do recurso perdeu a eficácia prática.

- **Redução de Alíquota do IPTU (00111-00005722/2020-09)**

A GETRI instruiu processo SEI em 2020 com a finalidade de obter redução da alíquota aplicada sobre o valor venal dos imóveis do seu acervo, propondo que passasse de 3% para 0,03%, permitindo que se faça uma tributação justa e coerente, até porque as unidades que compõem o patrimônio desta Empresa são de caráter público e os recursos originados das suas vendas são revertidos para o bem da própria comunidade do DF. Ademais, entende-se que permanecendo a alíquota (3%) constante do art. 19, inciso I, do Decreto-lei 82/1966, impossibilita a TERRACAP de cumprir com os seus investimentos na função de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal.

No entanto, a Secretaria de Economia do Distrito Federal - SEEC-DF indeferiu o pedido da TERRACAP, afirmando “não haver respaldo legal para o atendimento ao pleito, tendo em vista a violação do princípio da isonomia ou igualdade tributária, art. 150, II, da CF/1988, ao propor tratamento desigual entre contribuintes que se encontram em situação equivalente”.

Não obstante a motivação da negativa apresentada pela então SEEC ter se baseado na CF/1988, e com todo respeito a decisão daquele órgão fazendário, tais fundamentos não se aplicam à TERRACAP, pois nos enquadrados como Empresa Pública prestadora de serviços públicos de forma exclusiva, não tendo concorrência no mercado, o que fatalmente não geraria tratamento desigual por parte do fisco.

Deste modo, e considerando o presente contexto, constata-se que administração da Companhia acompanha as discussões sobre a imunidade tributária do IPTU para tomar decisão em relação ao pedido de reapresentação e/ou revisão desse pleito.

- **Imunidade Tributária do IPTU (00111-00004558/2020-12 e 00040-00023877/2020-81)**

Em junho de 2020 a Subsecretaria da Receita – SUREC expediu a IN nº 10/2020, reconhecendo que as empresas públicas prestadoras de serviço público de cunho essencial e exclusivo, e que não se confundam com empresas públicas que exercem atividade econômica em sentido estrito, estão abrangidas pela imunidade tributária recíproca, prevista no Art. 150, VI, “a” da CF/1988.

Desse modo, e tendo o normativo supra como fundamento, criou-se circunstâncias que subsidiaram a TERRACAP a requerer junto ao fisco a suspensão da exigibilidade dos créditos tributários de IPTU, inscritos ou não em dívida ativa, ajuizados ou não e parcelados ou não.

A partir disso, a GETRI instruiu processo SEI e apresentou requerimento para que fosse aplicado a imunidade tributária recíproca à TERRACAP. Houve inicialmente o indeferimento por parte do Núcleo de Benefícios da Secretaria de Economia do DF. No entanto, foi apresentado recurso junto ao TARF.

Deste modo, em junho 2021 o Pleno do TARF deferiu, por unanimidade, o recurso administrativo apresentado por essa Companhia, por meio da Publicação do Acórdão 238/2021. Entretanto, a PGDF entrou com Embargos de Declaração em relação à Decisão do TARF, e em outubro de 2021 houve a emissão do Acórdão 355/2021 pelo TARF, o qual promove mudança integral no mérito da Decisão espedida pelo Acórdão 238/2021. Ou seja, revogou a imunidade tributária recíproca concedida à TERRACAP.

Isto posto, e por entender que o Acórdão 355/2021 fere o próprio Decreto que regulamenta o regimento interno do TARF, bem como princípios e doutrinas jurídicas, a TERRACAP ajuizou a presente matéria por meio do Mandado de Segurança Cível sob o protocolo nº 0701263-34-2022-8.07.0018. Com isso, em abril de 2022 houve sentença garantindo a segurança à TERRACAP, determinando a anulação do Acórdão 355/2021. Sendo assim, foi restabelecido o direito à imunidade tributária recíproca dessa Empresa Pública.

Por fim, a SEEC/DF publicou em 15 de junho de 2022 o Ato Declaratório nº 13/2022, concedendo “sem contorno de definitividade” imunidade tributária à Companhia.

Este Ato Declaratório permitiu a suspensão da exigibilidade tributária em relação ao IPTU, cessando a obrigação de recolher este tributo sobre todos os imóveis que compõem o estoque dessa Companhia, gerando uma economia de recursos de grande vulto para a TERRACAP.

Assim, o seu objeto social está plenamente compatibilizado com a dimensão dada ao seu negócio organizacional, deixando-a institucionalmente apta à satisfação de suas novas demandas como agência responsável pelo desenvolvimento do Distrito Federal.

- **IPTU - Valores Suspensos**

A partir de demanda oriunda da Solicitação de Auditoria nº 86 (138541283) foram obtidas pela GETRI informações com a SEFAZ-DF em relação aos valores com a exigibilidade do crédito de IPTU suspensa, considerando os efeitos do AD SUREC/SEEC DF nº 13/2022.

Com isso, verifica-se que existem os seguintes valores suspensos à título do IPTU, atualizados em maio/2024:

Suspensão da Exigibilidade do Crédito Tributário - IPTU

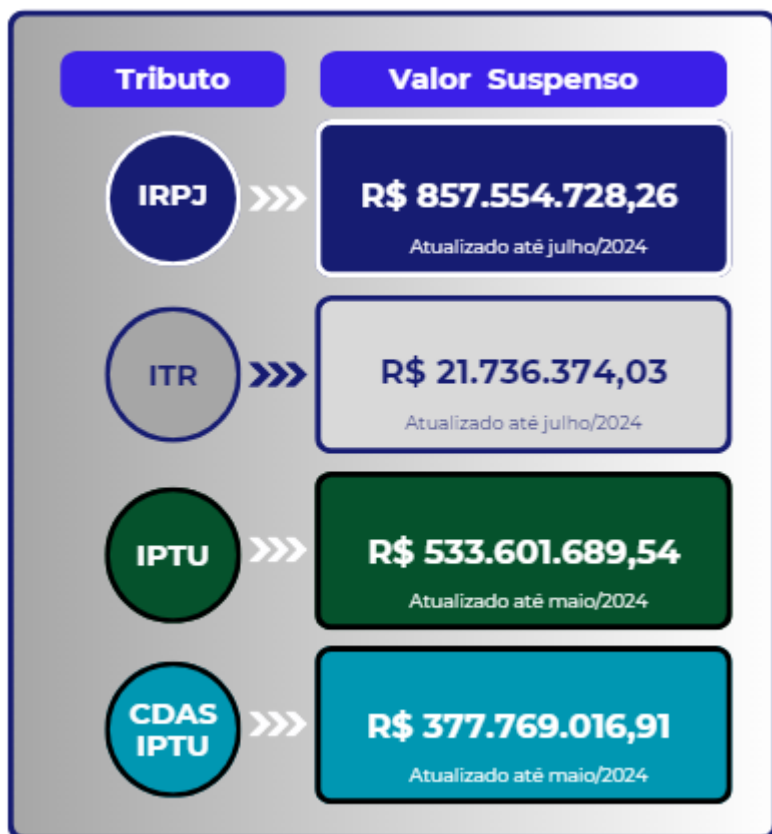
IPTU	
ANO	VALOR (R\$)
2018	1.327.666,84
2019	151.776.239,00
2020	155.790,86
2021	181.571,88
2022	191.328.958,62
2023	188.734.314,96
2024	97.147,38
TOTAL	533.601.689,54

CDAS - IPTU	
ANO	VALOR (R\$)
2018	119.986.592,29
2019	4.219.472,51
2020	119.558.178,49
2021	133.059.635,33
2022	885.035,13
2023	52.103,16
TOTAL	377.761.016,91

Fonte: SEFAZ-DF

Levantamento em relação ao montante tributário com exigibilidade do crédito tributário suspensa

Apresenta-se a seguir um quadro resumo do valores totais referentes aos tributos com exigibilidade do crédito suspensa por decisão judicial.



Fonte: GECOT e GETRI

Ausência de normatização interna que regulamenta o processo de gestão tributária do estoque imobiliário

Ao analisar o processo SEI nº 00111-00010815/2022-17, constata-se que estes autos foram instaurados com a finalidade de produzir normas internas envolvendo procedimentos para otimizar a gestão tributária sobre o estoque imobiliário da Empresa e assim conferir maior clareza e segurança jurídica sobre os critérios de deliberação envolvendo a assunção da responsabilidade tributária, assim como estruturar os processos de trabalho visando maior controle sobre as informações e dispêndios relacionados aos imóveis negociados pela TERRACAP.

Verifica-se que a GETRI elaborou e submeteu, em dezembro de 2022, para análise da Diretoria de Administração e Finanças - DIRAF, os seguintes instrumentos normativos:

- **TRI 01 - Gestão tributária de estoque imobiliário (102321653):** Estabelecer mecanismos para promover a gestão fiscal dos imóveis urbanos pertencentes ao acervo desta companhia, em especial acerca de tributos relacionados a propriedade de bens imóveis, da transmissão de sua propriedade e/ou direitos a terceiros, critérios para o cálculo da responsabilidade proporcional pelo pagamento de débitos tributários (ITBI/ITCD/IPTU/TLP/CIP), vencidos e vincendos, nas hipóteses de compra e venda, concessão de direito real de uso, autorização de uso, permissão de uso, ou outros meios equivalentes, relativos a imóveis da TERRACAP, assim como na extinção da relação contratual, seja esta extinção da relação contratual administrativa ou judicial, tais quais, mas não exclusivamente, por meio de distrato, rescisão, revogação, consolidação de propriedade e cancelamento da concessão de uso.
- **TRI 02 - Identificação e recuperação de créditos tributários (102321741):** Estabelecer os procedimentos para a apuração, o registro e a recuperação de créditos tributários pagos em nome de terceiros, pagos a maior, ou pagos indevidamente.

Em que pese haver a instrução processual visando estabelecer a normatização supramencionada, não houve até a presente data a aprovação dos normativos elaborados pela Gerência de Tributos - GETRI e nem o desenvolvimento de outras normas com este propósito.

Apuração do Imposto Territorial Rural - ITR

A GETRI é a unidade orgânica responsável pela apuração do ITR incidente sobre os imóveis rurais da TERRACAP, bem como pelo envio à RFB da obrigação fiscal a ele vinculada, denominada Declaração do Imposto Territorial Rural - DITR.

A Gerência de Tributos atua como unidade especializada em matéria tributária e fiscal, realizando a apuração do ITR, bem como a transmissão da DITR, a partir das informações geradas e produzidas pelos setores que fazem a gestão comercial e de regularização fundiária desses imóveis rurais, os quais são objetos de concessões de uso mediante cobrança de taxa e/ou retribuição financeira corresponde à área explorada.

Assim, destaca-se que as informações que compõem o escopo de trabalho da GETRI para a elaboração das obrigações tributárias do ITR são oriundas de diversas áreas técnicas da Companhia, e da Empresa Territorial Rural - ETR S.A, devendo ser remetidas para essa gerência de forma tempestiva.

Em que pese haver um Contrato de Compartilhamento firmado entre a TERRACAP e a ETR, os imóveis rurais permanecem sob a responsabilidade dessa Companhia, uma vez que não foram objeto de transferência de propriedade para aquela Empresa Subsidiária.

Portanto, o fluxo de trabalho existente para apuração deste tributo requer a disponibilização à GETRI dos seguintes documentos, depois da abertura do Cadastro Imobiliário Brasileiro - CIB, realizada pelo NUANF: laudo de avaliação dos imóveis, laudo de sensoriamento e ato declaratório ambiental.

Após receber toda a documentação, a GETRI tem condições de utilizar as informações de natureza técnica para a elaboração e entrega da DITR.

Por fim, cabe registrar que a TERRACAP tem buscado, judicialmente, o reconhecimento da imunidade tributária recíproca do Imposto Territorial Rural - ITR, considerando o que estabelece o artigo 150, VI, alínea "a" da Constituição Federal, com pedido de antecipação de tutela para suspender os procedimentos fiscais de constituição de crédito tributário e da exigibilidade do IRPJ e ITR do exercício de 2015 e subsequentes.

Neste sentido, a TERRACAP obteve decisão judicial favorável no bojo da Ação Declaratória nº 0009858-50.2015.4.01.3400. Em sede de antecipação de tutela foi deferida a medida antecipatória para suspender os procedimentos fiscais de constituição de créditos tributários e da exigibilidade do ITR, do exercício de 2015, e exercícios subsequentes, bem como para que a União se abstinhasse de proceder à abertura de novos procedimentos, nos termos do art. 151, V, do CTN.

Portanto, a obrigação principal (apuração e recolhimento do imposto) em relação ao ITR materializa o objeto do processo judicial sobredito, discutindo-se a sua obrigatoriedade de exigência à TERRACAP, sobretudo considerando a natureza pública, essencial e exclusiva dos serviços prestados por esta Companhia.

Apontamentos sobre os controles primários relativos as atividades tributárias e fiscais existentes na GETRI

Ao avaliar os procedimentos adotados pela GETRI para o cálculo dos tributos e elaboração das obrigações fiscais identificou-se os seguintes pontos que merecem registros:

- Há evidente conflito de competências em relação a responsabilidades tributárias das unidades orgânicas que compõem a DIRAF, especialmente no que se refere aos tributos incidentes sobre a folha de pagamento e quanto a elaboração e envio das obrigações fiscais acessórias a elas associadas, um vez que consta do regimento interno da TERRACAP que a GETRI detém essas atribuições, quando verifica-se que na prática essas atividades jamais foram executadas por esta gerência.

- A Gerência de Tributos possui responsabilidades regimentais que exigem a gestão e o controle amplo dos tributos imobiliários da Companhia (**IPTU/TLP, ITCD, ITBI e ITR**), porém esta unidade não possui estrutura orgânica e de pessoal compatível para cumprir de forma adequada e eficiente as suas obrigações tributárias e fiscais. Trata-se da única gerência da DIRAF que não detém núcleos na formatação de sua estrutura organizacional.
- A complexidade das matérias tributárias e o volume de informações processuais que são descentralizados à GETRI exige o aperfeiçoamento profissional contínuo da equipe que exerce suas atividades nesta gerência, sobretudo em razão da dinâmica e velocidade das alterações existentes na legislação tributária em nosso país. Sendo assim, verificou-se que a GETRI não está devidamente atualizada em relação as mudanças recentes na legislação tributária e inovações de procedimentos fiscais implementados pelos órgãos fazendários.
- Constatou-se que em razão do volume significativo de processos e da necessidade de respostas tempestivas aos encaminhamentos e instruções processuais a cargo da GETRI, o gestor desta unidade tem desempenhado atividades operacionais, prejudicando ou inviabilizando a sua atuação gerencial em assuntos de grande relevância para a Companhia.
- Verificou a centralização de determinadas atividades de natureza de conhecimento especializado recaindo sobre determinados colaboradores. Para o desempenho das atividades tributárias exige-se elevado nível de qualificação e preparo, sendo necessário para isso a realização da capacitação e treinamento dos profissionais que executam esse trabalho. Neste sentido, é essencial haver um planejamento para garantir que as rotinas laborais dessa gerência sejam assimiladas por todos os colaboradores lotados na GETRI, permitindo assim a continuidade de serviços de natureza especializada, não dependendo assim das condições de atuação de determinado empregado.
- Ao examinar os arquivos referentes a entrega da DCTFWeb identificou-se a ocorrência pontual de atraso na entrega da referida obrigação fiscal, gerando penalidades em relação a transmissão intempestiva de informações à RFB. Deste modo, revela-se a necessidade de aprimorar os mecanismos de controle em relação ao cumprimento desta declaração acessória.
- Destaca-se que não há sistema com alerta de controle de prazo quanto a prazos fatais para o envio das declarações fiscais, no formato de uma agenda tributária automatizada, que sinalize ao responsável sobre a necessidade do envio tempestivo de cada obrigação acessória, sendo feito o controle de forma manual, sujeitando-se a unidade a eventuais falhas que podem repercutir em multas por atraso na entrega dessas obrigações tributárias.
- O Relatório de Débitos da TERRACAP junto GDF é um relatório fiscal monitorado periodicamente pela GETRI/DIRAF e neste documento constam os débitos lançados em nome da TERRACAP e que se encontram pendentes de pagamento. Diante disso, verifica-se a necessidade de se promover o saneamento fiscal em relação a débitos tributários que constam neste relatório em razão de lançamentos indevidos. Com isso, há valores de ITBI e de ITCD que foram lançados em nome de terceiros, mas constou a TERRACAP como corresponsável tributária pelo seu adimplemento, e que a mora ou ausência de pagamento pelo contribuinte de fato desses tributos gravam a certidão desta Companhia. Por isso, deve-se realizar um trabalho de identificação desses lançamentos e, por conseguinte, da adoção de providências para a sua regularização fiscal.
- Nota-se pelo Relatório de Débitos da TERRACAP junto GDF que há valores significativos de débitos de TLP inscritos em Dívida Ativa. Assim, considerando tratar-se de uma espécie de tributo denominada taxa, e que não detém o direito a imunidade tributária, avalia-se importante realizar um trabalho de depuração fiscal por meio identificação dos imóveis que deram origem a esses débitos, e por conseguinte promover a atualização do cadastro fiscal dos imóveis que eventualmente não pertencem mais à TERRACAP. E ato seguinte, submeter à Direção, questionamento sobre o pagamento ou parcelamento desses valores, visando o seu saneamento fiscal.
- A GETRI não possui um sistema de gestão tributária e fiscal para a apuração dos tributos imobiliários e também não conta com uma solução de TI para realizar o efetivo controle do cadastro fiscal dos imóveis da Companhia. Sendo assim, as apuração de tributos são realizados por meio de planilhas do Excel, gerando dificuldades na sua apuração, especialmente em razão da fragilidade em relação ao seu devido armazenamento e quanto a integridade dos dados utilizados para o cálculo.

- Ao realizar uma análise, por amostragem, de processos de pagamento de serviços tomados pela TERRACAP no sistema SEI, verificou-se que a indicação das retenções tributárias na fonte de forma geral é uma atividade realizada pela GETRI que apresenta conformidade e aderência à legislação tributária vigente. No entanto, cabe frisar que é de suma importância para a manutenção de regularidade dessa atividade a utilização dos relatórios do sistema Web Gestão Tributária e acompanhamento das atualizações do Manual do Substituto Tributário do Distrito Federal, para observar os procedimentos e instruções relativas a retenção do ISS na fonte.
- Em que pese a limitação do escopo deste trabalho em relação ao ITR, nota-se a necessidade de se adotar medidas de gestão mais eficientes em relação a sua apuração e quanto elaboração das DITR's, pois a partir da criação da Empresa ETR S.A. deve-se revisar todo o fluxo de trabalho das áreas que produzem e subsidiam a GETRI de informações para o atendimento das atividades tributárias associadas a este imposto. E ainda sob este aspecto, é imprescindível que se avalie a composição atual dos saldos de controles contábeis referentes a este tributo, a fim de garantir a atualização dos valores a título de ITR que se encontram com a exigibilidade do crédito suspensa.
- Observou-se montante expressivo de IPTU que se encontram com exigibilidade suspensa. É importante que a GETRI mantenha o controle desses valores e reporte periodicamente essas informações à GECOT, a fim de manter atualizados os registros contábeis.
- Verifica-se, há muitos anos seguidos, que a Terracap não consegue obter certidão negativa de débitos junto ao GDF (ou positiva com efeitos de negativa) e nem a certidão de débitos quanto aos tributos federais. As certidões não são emitidas em face de diversos débitos que se encontram inscritos em dívida ativa. Tal situação impede que a Empresa consiga exercer direitos de isenção tributária em razão da sua personalidade jurídica enquanto Empresa Pública, assegurados na legislação (Leis Distritais 6.466/2019, 6.776/2020, etc.). Além disso, a Companhia fica com restrições de crédito e com dificuldades em relação a obter benefícios fiscais junto à Secretaria de Fazenda do Distrito Federal -SEFAZ/DF, Procuradoria Geral do Distrito Federal - PGDF, Receita Federal do Brasil - RFB e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - PGFN, dentre outros órgãos. Neste sentido, é importante que sejam definidas estratégias para solucionar este problema histórico da Empresa e adotados procedimentos que viabilizem a regularidade fiscal da Companhia.
- Não foi possível identificar a existência de norma interna que versa sobre gestão tributária, especialmente em relação a definição de procedimentos e atribuições que implicam na incidência dos tributos imobiliários.

5. RESUMO DOS APONTAMENTOS DA AUDITORIA

- Conflito de competências e atribuições regimentais de unidades orgânicas que desempenham atividades tributárias.
- Atraso na entrega de obrigações tributárias ao fisco.
- Ausência de normatização interna que versa sobre administração e procedimentos envolvendo a apuração de tributos e conformidade fiscal.
- Capacitação insuficiente da equipe que atua na área tributária.
- Estrutura precária de sistema de gestão tributária.
- Ausência de consultoria tributária para proporcionar respaldo técnico e manter as unidades tributárias atualizadas.
- Necessidade de aprimoramento dos controles contábeis dos saldos de tributos que se encontram com a sua exigibilidade de créditos suspensa por decisão judicial.
- Necessidade de revisão constante dos procedimentos e da legislação adotada para a realização das retenções de tributos na fonte.
- Estrutura organizacional e de pessoal insuficiente ou subdimensionada para o atendimento das

atribuições regimentais das unidades que exercem atividades tributárias.

- Ausência da adoção de mecanismos de planejamento tributário que permita a revisão das bases de cálculos para apuração dos tributos visando a constituição de eventuais créditos fiscais em prol da Empresa.
- Deficiência de acompanhamento em relação as mudanças e atualizações da legislação tributária.
- Necessidade de regularização das pendências fiscais da Companhia que impedem a emissão de certidões de débitos negativas.

6. RECOMENDAÇÕES

À Diretoria de Administração e Finanças – **DIRAF**, à Gerência de Contabilidade - **GECOT** e à Gerência de Tributos - **GETRI**.

R.1 - Aperfeiçoamento dos controles internos - (À DIRAF, GECOT e GETRI): Reforçar os controles internos para monitoramento e cumprimento dos prazos das obrigações tributárias e fiscais.

R.2 - Realizar a entrega tempestiva de obrigações fiscais acessórias - (À GECOT e GETRI): Desenvolver uma rotina que estabeleça uma agenda tributária em relação as entrega de obrigações tributárias ao fisco, com a emissão de alerta ou aviso ao responsável quanto ao prazo fatal para a transmissão.

R.3 - Necessidade de aprovação de regulamentação interna quanto aos procedimentos envolvendo a gestão de tributos imobiliários - (À DIRAF e GETRI): A regulamentação interna de matérias tributárias é muito importante para garantir a padronização de procedimentos adotados para a apuração dos tributos imobiliários, evitando a discricionariedade de decisões que devem observar estritamente os preceitos legais aplicáveis.

R.4 - Capacitação da equipe (À GECOT e GETRI): Promover treinamentos contínuos para a equipe responsável pela apuração e gestão dos tributos, visando minimizar erros de cálculo e apuração.

R.5 - Implementação de ferramentas tecnológicas - (À GECOT e GETRI): Considerar a adoção de softwares específicos para gestão fiscal e tributária, garantindo a automatização e precisão nas apurações.

R.6 - Contratação de empresa de consultoria na área tributária e fiscal - (À GECOT e GETRI): Avaliar sobre a necessidade de contratação de consultoria especializada em matérias tributárias e fiscais, especialmente considerando a diversidade, complexidade e peculiaridade das transações comerciais imobiliárias prospectadas pela Companhia, bem como em razão das inúmeras atualizações da legislação tributária em face da recente aprovação, regulamentação e implementação da Reforma Tributária (EC nº 132/2023).

R.7 - Monitoramento e estabelecimento de rotina periódica para a atualização e controle contábil dos saldos de tributos que se encontram com sua exigibilidade de crédito suspensa por decisão judicial - (À GECOT e GETRI): Realizar o controle contábil e a atualização periódica desses valores, uma vez que ainda persiste a discussão judicial quanto a sua exigibilidade. Além disso, o fisco tem cobrado dados dessa natureza por meio de obrigação fiscais acessórias, tais como a Declaração de Incentivos, Renúncias, Benefícios e Imunidades de Natureza Tributária - DIRB, considerando tributos administrados pela Receita Federal do Brasil - RFB, por exemplo.

R.8 - Revisão do processo de retenção de tributos - (À GETRI): Adotar mecanismos que possibilite a revisão interna das indicações tributárias na fonte, observando todos procedimentos de retenção do ISS sobre serviços contratados, revisitando periodicamente a legislação aplicável ao processo de retenção de outros tributos (IRRF, PIS-COFINS-CSLL e INSS), para evitar contingências.

R.9 - Reforçar a estrutura das unidades que exercem atividade tributária - (À DIRAF, GECOT e GETRI): Considerar a necessidade de promover a reestruturação das unidades orgânicas que realizam a apuração dos tributos e das obrigações fiscais da Companhia.

R.10 - Desenvolvimento de estudos e mecanismos de planejamento tributário, visando a identificação e aproveitamento de créditos fiscais - (À GECOT e GETRI): Realizar uma análise detalhada do processo de apuração e recolhimento dos tributos a fim de identificar a possibilidade de constituição de créditos fiscais para maximizar o aproveitamento destes tributos e assim pleitear junto ao fisco eventuais restituições e/ou compensações tributárias.

R.11 - Promover uma avaliação de riscos relativa aos tributos que se encontram com exigibilidade de crédito suspensa (À COINT, COJUR, GECOT e GETRI): Mapear os riscos decorrentes dos saldos tributários de IRPJ, ITR e IPTU que se encontram suspensos em razão de decisões judiciais.

R.12 - Elaborar relatório de gestão de riscos que aborde os principais efeitos tributários e fiscais na TERRACAP em razão da Reforma Tributária (EC 132/2023) e sua regulamentação (À COINT, COJUR, GECOT e GETRI): Desenvolver estudo para identificar as principais alterações da legislação tributária que irão refletir na gestão de tributos da TERRACAP, mapeando os principais riscos e fragilidades que a Companhia eventualmente possa apresentar para se adaptar e cumprir as novas normas aprovadas a partir da EC 132/2023 e sua regulamentação.

R.13 - Promover o devido saneamento das pendências fiscais da Companhia, visando obter certidões negativas de débitos (À DIRAF, GECOT e GETRI): É importante que sejam definidas estratégias para solucionar este problema histórico da Empresa e assim adotados procedimentos que viabilizem a regularidade fiscal da Companhia.

7. MANIFESTAÇÃO DAS ÁREAS APÓS RELATÓRIO PRELIMINAR N° 03 - AUDIT (153662776)

O Relatório Preliminar n° 03 - AUDIT (ID n° 153662776) foi amplamente divulgado junto à unidades orgânicas da Companhia e em decorrência disso houveram manifestações de ciência de diversos setores, bem como a elaboração de expedientes de determinadas áreas, abordando pontos específicos do referido relatório, conforme demonstrado a seguir:

A Divisão de Gestão de Riscos - DIGER manifestou ciência e registrou considerações quanto às Recomendações **R.11** e **R.12**, conforme verifica-se nos termos do Despacho DIGER (ID SEI n°156166586), ora replicados abaixo:

*"Informamos ciência do Relatório **Preliminar** de Auditoria Operacional n° 03/2024 - AUDIT (153662776) e quanto às recomendações apresentadas, prestamos abaixo os esclarecimentos acerca dos temas descritos nas R11 e R12:*

***Quanto à R11 - Promover uma avaliação de riscos relativa aos tributos que se encontram com exigibilidade de crédito suspensa (À COINT, COJUR, GECOT e GETRI):** Mapear os riscos decorrentes dos saldos tributários de IRPJ, ITR e IPTU que se encontram suspensos em razão de decisões judiciais.*

RESPOSTA DIGER:

Em relação ao tópico em questão, após a análise dos dados apresentados no Relatório Preliminar mencionado, esclarecemos que esta Divisão reconhece a Gestão Tributária como matéria de extrema relevância.

Observa-se, também, a complexidade do tema e o valor expressivo dos saldos acumulado, o que aumenta significativamente a probabilidade de riscos associados a esses tributos.

Nesse contexto, é importante ressaltar que as demandas apresentadas na recomendação R.11 - avaliação e o mapeamento dos riscos - são de competência dos proprietários dos riscos, ou seja, os detentores das informações, responsáveis diretos pelos riscos, neste caso, DIRAF, com o devido auxílio da DIJUR.

Assim, ressalte-se que esta Divisão atua de forma subsidiária, oferecendo o suporte técnico e metodológico às áreas envolvidas, com o objetivo de garantir que o mapeamento e a avaliação dos riscos sejam realizados respeitando os preceitos estabelecidos na Metodologia de Gestão de Riscos-MGR.

Dessa forma, sugere-se à DIRAF, para, com o auxílio da DIJUR, tomar conhecimento e providências.

No que se refere à R12 - Elaborar relatório de gestão de riscos que aborde os principais efeitos tributários e fiscais na TERRACAP em razão da Reforma Tributária (EC 132/2023) e sua regulamentação (À COINT, COJUR, GECOT e GETRI): Desenvolver estudo para identificar as principais alterações da legislação tributária que irão refletir na gestão de tributos da TERRACAP, mapeando os principais riscos e fragilidades que a Companhia eventualmente possa apresentar para se adaptar e cumprir as novas normas aprovadas a partir da EC 132/2023 e sua regulamentação.

RESPOSTA DIGER:

A Metodologia de Gestão de Riscos apresenta em seu bojo o conceito de Proprietário do Risco, qual seja: Pessoa ou entidade com a responsabilidade e a autoridade para gerenciar o risco.

Assim, compete ao proprietário a identificação e a avaliação do risco, bem como apontado na R11, pois aqui também surge a necessidade de avaliar a possibilidade de um grupo de trabalho para a elaboração do Relatório de Gestão de Riscos solicitado, uma vez que o tema permeia as áreas jurídicas, contábil, tributária e de riscos, sendo que no decorrer do trabalho poderão aparecer outras áreas.

Nesse norte, como mencionado acima, esta Divisão auxilia as áreas envolvidas em todas as etapas do processo de identificação, avaliação de riscos e planejamento das ações de tratamento, com o intuito de garantir a conformidade com a MGR.

Sendo assim, esta Divisão de Gestão de Riscos da Controladoria Interna da Terracap coloca-se à disposição para eventuais auxílios metodológicos que se façam necessários.

Diante do exposto, sugere-se a restituição à AUDIT, para prosseguimento, e à DIRAF, para conhecimento e providências e à DIJUR, para conhecimento."

Isto posto, nota-se que a **DIGER** reconhece a relevância da matéria, e destaca que a **DIRAF** é a principal área responsável pelo riscos envolvendo as recomendações supramencionadas, uma vez que a **DIRAF** detém as informações referentes aos assuntos explorados nas recomendações **R.11** e **R.12**. Afirma ainda que a **DIJUR** exerce o papel auxiliar nessa missão e que a **DIGER** atua de forma subsidiária, oferecendo o suporte técnico e metodológico às áreas envolvidas, com o objetivo de garantir que o mapeamento e a avaliação dos riscos sejam realizados respeitando os preceitos estabelecidos na Metodologia de Gestão de Riscos-MGR.

Quanto à recomendação **R.12** a **DIGER** sugere encaminhamento de instrução processual específica para o seu atendimento, indicando a possibilidade da criação de um grupo de trabalho para a elaboração do Relatório de Gestão de Riscos solicitado, considerando o fato de que este assunto tangencia as áreas jurídicas, contábil, tributária e de riscos, dentre outras áreas.

Por fim, a **DIGER** reforça a sua disponibilidade e delimita suas atribuições, que visa dar suporte metodológico às áreas envolvidas em todas as etapas do processo de identificação, avaliação de riscos e planejamento das ações de tratamento, com o intuito de garantir a conformidade com a MGR.

Seguindo a análise da presente fase processual, verifica-se a ciência da Gerência de Contabilidade - GECOT em relação ao Relatório nº 03 - AUDIT (ID nº 153662776) e a sua manifestação no que pertence as recomendações **R.1, R.2, R.4, R.5, R.6, R.7, R.9, R.10, R.11, R.12, R.13**, que por meio do Despacho GECOT (ID SEI nº 156337748) evidenciou o seguinte entendimento:

"Concordamos com os pontos destacados no relatório (pág. 5 e 6), ressaltando que a implantação do sistema integrado (ERP) tem o potencial de aprimorar e facilitar os controles. No entanto, é importante destacar que essa é uma ação de longo prazo, com benefícios que deverão ser observados após a estabilização do

sistema.

Adicionalmente, informamos que 3 empregados da área são envolvidos em demandas oriundas da Receita Federal. Ocorre, no entanto, haver demandas de períodos muito antigos que um empregado participou da resolução do assunto no passado. Isso faz com que ele seja mais demandado, já que possui maior conhecimento sobre os assuntos em questão.

Por fim, ressaltamos que a GECOT planeja contratar uma consultoria tributária especializada para 2025, com o objetivo de nos apoiar em questões complexas, não apenas tributárias, mas também contábeis. Paralelamente, buscaremos sensibilizar a Diretoria para que novos negócios sejam compartilhados com nossa área, de modo a garantir a análise apropriada dos tributos e a correta contabilização dos fatos, além de avaliar os impactos da Reforma Tributária (EC 132/2023)."

Segue abaixo as considerações da GETRI (156625410) quanto as recomendações emitidas por esta AUDIT (ID nº 153662776):

Recomendação	Detalhamento da Recomendação	Resposta da GETRI (156625410)
R.1 - Aperfeiçoamento dos controles internos	Reforçar os controles internos para monitoramento e cumprimento dos prazos das obrigações tributárias e fiscais.	A TERRACAP está implantando o sistema ERP Benner que possui ferramentas de controle de prazo, como o contas a pagar. Acreditamos que será possível utilizar este ERP para implementar controles internos com avisos e alertas, além de podermos realizar algumas verificações quanto a execução das operações realizadas, uma vez que praticamente todas as operações estarão integradas.
R.2 - Realizar a entrega tempestiva de obrigações fiscais acessórias	Desenvolver uma rotina que estabeleça uma agenda tributária em relação as entrega de obrigações tributárias ao fisco, com a emissão de alerta ou aviso ao responsável quanto ao prazo fatal para a transmissão.	Apesar de não ser automatizada, há nesta GETRI o controle mensal da entrega das declarações fiscais de sua responsabilidade. Há também a previsão que no sistema ERP Benner haja uma agenda fiscal com alerta sobre o vencimento das obrigações da empresa. Neste sentido, acreditamos que com a finalização da implantação do sistema, este ponto será sanado.

<p>R.3 - Necessidade de aprovação de regulamentação interna quanto aos procedimentos envolvendo a gestão de tributos imobiliários</p>	<p>A regulamentação interna de matérias tributárias é muito importante para garantir a padronização de procedimentos adotados para a apuração dos tributos imobiliários, evitando a discricionariedade de decisões que devem observar estritamente os preceitos legais aplicáveis.</p>	<p>O processo 00111-00010815/2022-17 está em fase final de verificação para a regulação e implantação de duas normas que irá melhorar a gestão tributária imobiliária. O processo foi revisto pela DIRES e atualmente está na GETRI para revisar as alterações sugeridas por aquela diretoria. Tão logo a GETRI termine a revisão, o processo será encaminhado novamente para a aprovação das normas.</p>
<p>R.4 - Capacitação da equipe</p>	<p>Promover treinamentos contínuos para a equipe responsável pela apuração e gestão dos tributos, visando minimizar erros de cálculo e apuração.</p>	<p>Entendemos que os treinamentos para a equipe da GETRI deve ser contínuo, uma vez que a matéria tributária é alterada constantemente. Neste respeito durante o ano de 2024 alguns colaboradores da GETRI realizaram um curso sobre retenções tributárias com a empresa Open Soluções Tributárias LTDA. Há previsão para que no ano de 2025 realizemos novos cursos de aperfeiçoamento referente as questões tributárias.</p>
<p>R.5 - Implementação de ferramentas tecnológicas</p>	<p>Considerar a adoção de softwares específicos para gestão fiscal e tributária, garantindo a automatização e precisão nas apurações.</p>	<p>Com a implantação do sistema ERP Benner adquirido pela TERRACAP entendemos que este ponto será sanado, uma vez que há ferramentas no sistema que auxiliarão a gestão tributária da TERRACAP nestes quesitos sugeridos.</p>
<p>R.6 - Contratação de empresa de consultoria na área tributária e fiscal</p>	<p>Avaliar sobre a necessidade de contratação de consultoria especializada em matérias tributárias e fiscais, especialmente considerando a diversidade, complexidade e peculiaridade das transações comerciais imobiliárias prospectadas pela Companhia, bem como em razão das inúmeras atualizações da legislação tributária em face da recente aprovação, regulamentação e implementação da Reforma Tributária (EC nº 132/2023).</p>	<p>Hoje a TERRACAP possui acesso ao sistema GT-Fácil, da empresa Open Soluções Tributárias, para auxiliar na apuração das retenções tributárias dos serviços prestados. Entretanto, assim como sugerido, entendemos que há uma necessidade muito grande da contratação de uma consultoria tributária e iremos instruir um processo para este fim.</p>

<p>R.7 - Monitoramento e estabelecimento de rotina periódica para a atualização e controle contábil dos saldos de tributos que se encontram com sua exigibilidade de crédito suspensa por decisão judicial</p>	<p>Realizar o controle contábil e a atualização periódica desses valores, uma vez que ainda persiste a discussão judicial quanto a sua exigibilidade. Além disso, o fisco tem cobrado dados dessa natureza por meio de obrigação fiscais acessórias, tais como a Declaração de Incentivos, Renúncias, Benefícios e Imunidades de Natureza Tributária - DIRB, considerando tributos administrados pela Receita Federal do Brasil - RFB, por exemplo.</p>	<p>Esta GETRI está a disposição para a discussão de rotinas para melhor controle e apuração dos saldos contábeis dos tributos com exigibilidade suspensa.</p>
<p>R.8 - Revisão do processo de retenção de tributos</p>	<p>Adotar mecanismos que possibilite a revisão interna das indicações tributárias na fonte, observando todos procedimentos de retenção do ISS sobre serviços contratados, revisitando periodicamente a legislação aplicável ao processo de retenção de outros tributos (IRRF, PIS-COFINS-CSLL e INSS), para evitar contingências.</p>	<p>Atualmente a GETRI faz os apontamentos dos tributos retidos sobre os serviços prestados à TERRACAP e o NUCOR ratifica ou não a informação prestada. Com a implantação do sistema ERP Benner, essa rotina será melhorada uma vez que além do crivo destas duas áreas o próprio sistema ira apontar as retenções e fará crítica sobre as retenções da Nota Fiscal e poderemos junto à legislação vigente avaliar a operação realizada.</p>
<p>R.9 - Reforçar a estrutura das unidades que exercem atividade tributária</p>	<p>Considerar a necessidade de promover a reestruturação das unidades orgânicas que realizam a apuração dos tributos e das obrigações fiscais da Companhia.</p>	<p>Por meio do processo 00111-00000140/2024-51 foi realizado todo um trabalho de proposta de reestruturação das GETRI. Assim, estamos aguardando a aprovação por parte do CONAD desta proposta de reestruturação.</p>
<p>R.10 - Desenvolvimento de estudos e mecanismos de planejamento tributário, visando a identificação e aproveitamento de créditos fiscais</p>	<p>Realizar uma análise detalhada do processo de apuração e recolhimento dos tributos a fim de identificar a possibilidade de constituição de créditos fiscais para maximizar o aproveitamento destes tributos e assim pleitear junto ao fisco eventuais restituições e/ou compensações tributárias.</p>	<p>Tratando de impostos imobiliários e rurais, a GETRI realiza constantemente a apuração dos débitos de responsabilidade da TERRACAP e possíveis créditos gerados nas operações da empresa. Além disto, quando encontrado valores pagos que não são de responsabilidades desta companhia, TERRACAP, imediatamente solicita-se a compensação dos valores.</p>

<p>R.11 - Promover uma avaliação de riscos relativa aos tributos que se encontram com exigibilidade de crédito suspensa</p>	<p>Mapear os riscos decorrentes dos saldos tributários de IRPJ, ITR e IPTU que se encontram suspensos em razão de decisões judiciais.</p>	<p>Esta GETRI está a disposição para trabalhar junto às outras unidades mencionadas para mapear os riscos dos tributos com exigibilidade suspensa.</p>
<p>R.12 - Elaborar relatório de gestão de riscos que aborde os principais efeitos tributários e fiscais na TERRACAP em razão da Reforma Tributária (EC 132/2023) e sua regulamentação</p>	<p>Desenvolver estudo para identificar as principais alterações da legislação tributária que irão refletir na gestão de tributos da TERRACAP, mapeando os principais riscos e fragilidades que a Companhia eventualmente possa apresentar para se adaptar e cumprir as novas normas aprovadas a partir da EC 132/2023 e sua regulamentação.</p>	<p>Esta GETRI está a disposição para trabalhar junto às outras unidades mencionadas para mapear e abordar os efeitos da reforma tributária.</p>
<p>R.13 - Promover o devido saneamento das pendências fiscais da Companhia, visando obter certidões negativas de débitos</p>	<p>É importante que sejam definidas estratégias para solucionar este problema histórico da Empresa e assim adotados procedimentos que viabilizem a regularidade fiscal da Companhia.</p>	<p>Esta GETRI autuou dois processos visando o trabalho de sanitização das pendências dos débitos junto a SEEC. No processo 00111-00013698/2024-05 solicitamos o relatório de pendências da TERRACAP junto a SEEC e estamos tratando os valores que não dizem respeito a IPTU e TLP. No processo 00111-00008228/2024-11 também solicitamos o relatório de pendências junto a SEEC e encaminhamos o mesmo às unidades gestoras dos contratos imobiliários a que se referem os débitos, visando juntar a documentação necessária para a baixa ou transferência de responsabilidade do tributo. Vale ressaltar que a TERRACAP firmou um acordo judicial, e provavelmente este trabalho será revisto após nova lista de pendências que será emitida depois de operacionalizado o acordo na SEEC.</p>

8. ANÁLISE DA AUDITORIA INTERNA

A análise da Auditoria Interna sobre a auditoria operacional relacionada aos controles primários de Gestão de Tributos é um processo fundamental que busca garantir a eficiência e a eficácia nas operações fiscais.

Neste sentido, destaca-se a importância desta unidade de controle interno em promover um acompanhamento em relação às recomendações de auditoria registradas à partir do desenvolvimento do presente trabalho.

Detectou-se o empenho das unidades auditadas para o pleno atendimento das obrigações tributárias principais e acessórias que cada unidade está incumbida em elaborar e encaminhar ao fisco. No entanto,

alguns fatores tem contribuído para tornar essas atividades mais trabalhosas, complexas e suscetíveis a falhas, tais como: sistemas insuficientes e inadequados; carência de estrutura e de pessoal das unidades; falta de capacitação dos profissionais que atuam na área tributária e fiscal; a ausência de base de conhecimento atualizado para consulta, especialmente naquelas situações que exigem domínio de matérias especializadas para a tomada de decisão envolvendo o tratamento contábil e tributário, dentre outros fatores.

Sendo assim, nota-se principalmente pelas manifestações das unidades GECOT e GETRI que algumas ações ainda estão sendo implementadas e executadas para garantir a funcionalidade e a eficiência dos controles primários na gestão de tributos. Porém, a maior parte delas compreende fatores estruturantes, tais como a implementação de um novo sistema contábil e fiscal (ERP), por exemplo; o que indica a necessidade de avanços gradativos conforme a implantação e integração da nova tecnologia no âmbito da Companhia.

Ante o contexto ora evidenciado, faz-se necessário a permanência e o monitoramento das recomendações expedidas por esta unidade de auditoria interna.

É importante registrar a ocorrência de fato novo e superveniente em relação período em que o Relatório Preliminar AUDIT nº 03 (153662776) foi divulgado. Este evento envolve os impostos de competência do Distrito Federal.

Deste modo, verificou-se que durante andamento do Mandado de Segurança n. 0701263-34.2022.8.07.0018, onde se discutia judicialmente a Imunidade Tributária para o IPTU desta Companhia, foi aventado no âmbito do Superior Tribunal de Justiça - STJ a possibilidade de conciliação entre as partes (TERRACAP e PGDF/SEFAZ/GDF).

Neste sentido, e após avanços em relação a eventual composição amigável entre as partes, foi celebrado Acordo Judicial (157057819) que reconhece a imunidade de todos os impostos diretos (IPTU, ITBI, ITCMD e IPVA) incidentes sobre o patrimônio da TERRACAP.

Registra-se que toda a instrução processual realizada para o estabelecimento do referido acordo encontra-se no Processo SEI nº 00111-00014948/2024-16.

Considerando as informações apresentadas e seus conteúdos, conclui-se que em razão da emissão do Ato Declaratório SUREC nº 25/2024 (157057864) foi consolidada e materializada a imunidade recíproca dos impostos diretos que incidem sobre o patrimônio da TERRACAP.

Diante disso, e especialmente pelo fato da imunidade do IPTU ter sido reconhecida em definitivo por meio de acordo judicial (157057819), devidamente homologado por Ministro do STJ (157057839), bem como em face da emissão pelo fisco do AD supracitado, houve a necessidade de ajuste na redação da recomendação **R.11**, excluindo o IPTU do detalhamento da referida recomendação, uma vez que os valores contabilizados a este título serão cancelados.

9. CONCLUSÃO

O presente trabalho de auditoria teve como objetivo avaliar os controles primários na Gestão de Tributos no âmbito da TERRACAP.

A documentação comprobatória consta dos papéis de trabalho, e alguns dados analisados não compõem os autos em razão do tamanho dos arquivos eletrônicos e por isso foram disponibilizados por compartilhamento de arquivos em nuvem e após avaliados foram devidamente arquivados em Pasta de Trabalho da AUDIT.

Registra-se que nenhuma restrição foi imposta ao acesso do auditor aos documentos, arquivos, bem como às informações solicitadas, as quais foram requeridas por intermédio de Solicitações de Auditorias, com respostas no devido prazo.

Neste sentido, foram analisadas informações relativas a operacionalização das atividades de apuração tributária e quanto a elaboração e entrega de obrigações fiscais da Companhia, além da averiguação das demais rotinas laborais existentes na GECOT e GETRI.

Após o desenvolvimento desta auditoria, foram evidenciados os principais achados e consignadas recomendações de auditoria visando o aperfeiçoamento dos controles primários envolvendo a gestão de tributos.

Isto posto, e a partir da análise crítica das informações examinadas na presente auditoria, verificou-se que para garantir a conformidade fiscal, faz-se necessário a readequação de metodologias e processos de trabalho, assim como a implementação de melhorias de controles internos nas unidades responsáveis pelo desenvolvimento das atividades tributárias da TERRACAP.

A partir da manifestação das áreas envolvidas no presente trabalho verifica-se que as ações visando o atendimento das recomendações foram iniciadas, devendo ser acompanhadas regularmente.

Portanto, considerando as justificativas apresentadas e visando o contínuo aperfeiçoamento dos controles primários na Gestão de Tributos no âmbito da TERRACAP, ratifica-se as seguintes recomendações:

R.1 - Aperfeiçoamento dos controles internos - (À DIRAF, GECOT e GETRI): Reforçar os controles internos para monitoramento e cumprimento dos prazos das obrigações tributárias e fiscais.

R.2 - Realizar a entrega tempestiva de obrigações fiscais acessórias - (À GECOT e GETRI): Desenvolver uma rotina que estabeleça uma agenda tributária em relação as entrega de obrigações tributárias ao fisco, com a emissão de alerta ou aviso ao responsável quanto ao prazo fatal para a transmissão.

R.3 - Necessidade de aprovação de regulamentação interna quanto aos procedimentos envolvendo a gestão de tributos imobiliários - (À DIRAF e GETRI): A regulamentação interna de matérias tributárias é muito importante para garantir a padronização de procedimentos adotados para a apuração dos tributos imobiliários, evitando a discricionariedade de decisões que devem observar estritamente os preceitos legais aplicáveis.

R.4 - Capacitação da equipe (À GECOT e GETRI): Promover treinamentos contínuos para a equipe responsável pela apuração e gestão dos tributos, visando minimizar erros de cálculo e apuração.

R.5 - Implementação de ferramentas tecnológicas - (À GECOT e GETRI): Considerar a adoção de softwares específicos para gestão fiscal e tributária, garantindo a automatização e precisão nas apurações.

R.6 - Contratação de empresa de consultoria na área tributária e fiscal - (À GECOT e GETRI): Avaliar sobre a necessidade de contratação de consultoria especializada em matérias tributárias e fiscais, especialmente considerando a diversidade, complexidade e peculiaridade das transações comerciais imobiliárias prospectadas pela Companhia, bem como em razão das inúmeras atualizações da legislação tributária em face da recente aprovação, regulamentação e implementação da Reforma Tributária (EC nº 132/2023).

R.7 - Monitoramento e estabelecimento de rotina periódica para a atualização e controle contábil dos saldos de tributos que se encontram com sua exigibilidade de crédito suspensa por decisão judicial - (À GECOT e GETRI): Realizar o controle contábil e a atualização periódica desses valores, uma vez que ainda persiste a discussão judicial quanto a sua exigibilidade. Além disso, o fisco tem cobrado dados dessa natureza por meio de obrigação fiscais acessórias, tais como a Declaração de Incentivos, Renúncias, Benefícios e Imunidades de Natureza Tributária - DIRB, considerando tributos administrados pela Receita Federal do Brasil - RFB, por exemplo.

R.8 - Revisão do processo de retenção de tributos - (À GETRI): Adotar mecanismos que possibilite a revisão interna das indicações tributárias na fonte, observando todos procedimentos de retenção do ISS sobre serviços contratados, revisitando periodicamente a legislação aplicável ao processo de retenção de outros tributos (IRRF, PIS-COFINS-CSLL e INSS), para evitar contingências.

R.9 - Reforçar a estrutura das unidades que exercem atividade tributária - (À DIRAF, GECOT e GETRI): Considerar a necessidade de promover a reestruturação das unidades orgânicas que realizam a apuração dos tributos e das obrigações fiscais da Companhia.

R.10 - Desenvolvimento de estudos e mecanismos de planejamento tributário, visando a

identificação e aproveitamento de créditos fiscais - (À GECOT e GETRI): Realizar uma análise detalhada do processo de apuração e recolhimento dos tributos a fim de identificar a possibilidade de constituição de créditos fiscais para maximizar o aproveitamento destes tributos e assim pleitear junto ao fisco eventuais restituições e/ou compensações tributárias.

R.11 - Promover uma avaliação de riscos relativa aos tributos que se encontram com exigibilidade de crédito suspensa (À COINT, COJUR, GECOT e GETRI): Mapear os riscos decorrentes dos saldos tributários de IRPJ e ITR que se encontram suspensos em razão de decisões judiciais.

R.12 - Elaborar relatório de gestão de riscos que aborde os principais efeitos tributários e fiscais na TERRACAP em razão da Reforma Tributária (EC 132/2023) e sua regulamentação (À COINT, COJUR, GECOT e GETRI): Desenvolver estudo para identificar as principais alterações da legislação tributária que irão refletir na gestão de tributos da TERRACAP, mapeando os principais riscos e fragilidades que a Companhia eventualmente possa apresentar para se adaptar e cumprir as novas normas aprovadas a partir da EC 132/2023 e sua regulamentação.

R.13 - Promover o devido saneamento das pendências fiscais da Companhia, visando obter certidões negativas de débitos (À DIRAF, GECOT e GETRI): É importante que sejam definidas estratégias para solucionar este problema histórico da Empresa e assim adotados procedimentos que viabilizem a regularidade fiscal da Companhia.

QUADRO-RESUMO

UNIDADE	RECOMENDAÇÕES
GECOT	R.1, R.2, R.4, R.5, R.6, R.7, R.9, R.10, R.11, R.12, R.13
GETRI	R.1 À R.13
DIRAF	R.1, R.3, R.9, R.13
COJUR/DIJUR	R.11 e R.12
DIGER/COINT	R.11 e R.12

10. 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.

Jáder Cabral de Almeida
Contador

À superior consideração.

1. **Aprovo** a íntegra do presente Relatório Final de Auditoria Operacional nº 10/2024.
2. Encaminhe-se o Relatório Final nº 10/2004 à **PRESI/COINT, DIJUR, DITEC, DIRES, DINEG e DICOM** para conhecimento e ciência.

3. Encaminhe-se o Relatório Final à **DIRAF**, com vistas à **GECOT** e **GETRI**; à **COINT** com vistas à **DIGER**; e à **COJUR** para conhecimento, ciência e manifestação no **prazo de 4 meses (03/04/2025)**, a contar do envio deste relatório, nos termos da IS nº 03/2021 - PRESI.

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 02/12/2024, às 15:08, 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 **JADER CABRAL DE ALMEIDA - Matr.0002639-5, Contador**, em 02/12/2024, às 18:45, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



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=157218119)
verificador= **157218119** código CRC= **17A37DCC**.

"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