

RELATÓRIO Preliminar de Auditoria Operacional n.º 10/2025 - AUDIT
PROCESSO: 00111-00002935/2025-85
INTERESSADO: AUDIT/CONAD/TERRACAP
ASSUNTO: Análise dos controles primários nas Avaliações de Imóveis no âmbito da TERRACAP

Senhor Chefe da Auditoria Interna,

Apresenta-se o o relatório preliminar de auditoria operacional que trata da análise dos controles primários nas **Avaliações de Imóveis** no âmbito da TERRACAP, instaurada pela Ordem de Serviço n.º 004/2025– AUDIT, documento SEI (167575713), prorrogada pela n.º 08 (185420654), respectivamente, em cumprimento ao Plano Anual de Atividades de Auditoria Interna - PAINT/2025 (167575075), aprovado pelo Conselho de Administração por meio da Decisão n.º 05/2025 (167575128), constante no processo 00111-00014275/2024-02.

Ressaltamos que o PAINT/2025 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.

I – CONTEXTUALIZAÇÃO

A presente auditoria operacional tem como propósito avaliar os controles primários nas avaliações de imóveis no âmbito da Terracap.

A auditoria busca promover a análise dos fluxos de trabalho no âmbito das áreas responsáveis identificando todas as fases dos processos e avaliar a possibilidade de possíveis riscos e formas de monitoramento, o que pode gerar oportunidades de aprimoramento dos controles da organização.

É importante ressaltar que há pouco tempo, a Terracap passou por um episódio de questionamento referente a uma avaliação realizada para a Administração Pública. Apesar de não ter sido encontrado nenhum fato e ou ação por parte da Terracap que desabonasse a rotina, verificou-se que há uma enorme demanda por parte da Administração Pública Direta e Indireta em consultas e avaliações que comprometem inclusive as atribuições previstas em regimento interno das áreas diretamente envolvidas.

A auditoria busca promover a análise dos fluxos de trabalho no âmbito das avaliações de imóveis, identificando todas as fases dos processos e avaliar a possibilidade de possíveis riscos e formas de monitoramento, o que pode gerar oportunidades de aprimoramento dos controles da organização.

Portanto, avalia-se conhecer o universo de demandas externas recebidas, suas rotinas e ações visando a identificação de possíveis gargalos e excessos nas citadas solicitações. Dito isso, é importante avaliar os controles primários dos fluxos hoje executados com o objetivo de avaliar em especial o volume, a necessidade, a importância e a possibilidade de riscos de forma geral, afim de identificar possíveis gargalos na confecção das informações como um todo.

Em específico nesta Companhia, as questões relacionadas à imóveis de forma geral, atinge todas as unidades, e com há sempre o objetivo de tornar mais eficiente e eficaz todos os processos com a devida segurança e além disso, monitorar toda a rotina da empresa.

Assim, este trabalho de auditoria será conduzido com vistas a avaliar a execução, eficácia e eficiência dos controles internos relacionados às rotinas nas avaliações de imóveis, observando a existência de procedimentos adequados para todo o processo, que recai sobre a Terracap, bem como em relação ao monitoramento de mudanças de acordo com a necessidade do cenário.

Ressalta-se que devido a classificação da atividade econômica principal explorada pela Terracap e compreender a gestão e administração da propriedade imobiliária, é salutar monitorar as avaliações como um todo, visando tornar tanto internamente como externamente o ambiente com segurança técnica tanto para os clientes como para a empresa.

Além disso, é salutar registrar que em consulta à Procuradoria Geral do Distrito Federal, há diversos Pareceres que utilizam os laudos de Avaliações como subsídios em suas análises, em especial o Parecer n.º 619/2023 (171989121h), onde se extrai:

Parecer Jurídico n.º 619/2023-PGDF

EMENTA:

"ADMINISTRATIVO. CONTRATAÇÃO DIRETA. LOCAÇÃO IMÓVEL. DISPENSA DE LICITAÇÃO. ART. 24, X, DA LEI N. 8.666/93. COMPATIBILIDADE DO PREÇO COM O VALOR DE MERCADO. **LAUDO DE**

AVALIAÇÃO. TERRACAP. PRESUNÇÃO DE LEGITIMIDADE E VERACIDADE.

Embora não se afaste, de forma apriorística, a possibilidade de adoção de laudo de avaliação firmado por profissional habilitado, apresentado pelo potencial locador, **a presunção de veracidade e legitimidade do laudo produzido pela Terracap implica a necessidade de que o particular interessado infirme, de forma técnica, os fundamentos e metodologia aplicados pela empresa pública em sua produção, de forma a demonstrar em que consistiria a alegada falha na análise mercadológica empreendida.(G.N.)"**

CONCLUSÃO:

"Ante o exposto, opina-se, s.m.j., que embora não se afaste, de forma apriorística, **a presunção de veracidade e legitimidade do laudo produzido pela Terracap implica a necessidade de que esse infirme, de forma técnica, os fundamentos e metodologia aplicados pela empresa pública em sua produção, de forma a demonstrar em que consistiria a alegada falha na análise mercadológica empreendida."**

Isto posto, e considerando a relevância do tema, em especial quanto ao acompanhamento do gerenciamento das rotinas e procedimentos relativos às avaliações de imóveis no âmbito da Terracap, este assunto foi inserido no PAINT/2025.

II – ESCOPO DO TRABALHO

Os trabalhos de auditoria foram realizados na sede da Terracap, voltados para a avaliação da rotina dos processos de avaliações de imóveis no âmbito da TERRACAP, incluindo desde a demanda inicial, quantidade de solicitações, áreas percorridas, emissão do laudo, prazo médio de análise e resposta ao demandante, visando o mapeamento dos riscos para a empresa.

Para a análise pretendida, houve a necessidade de pesquisar todos os aspectos do tema, em especial, no quesito "origem da demanda", devido à classificação da atividade econômica principal explorada pela Terracap e compreender a gestão e administração da propriedade imobiliária, portanto, monitorar a emissão de avaliações de imóveis, visando tornar tanto internamente como externamente a qualidade e quantidade das avaliações, com o objetivo de garantir a eficácia com segurança tanto para os clientes como para a empresa.

A área responsável hoje tem uma demanda expressiva anualmente, e com isso, é sempre bem-vindo a visitação das rotinas e fluxos, visando identificar e melhorar, se for o caso, com o objetivo de atingir mais eficiência e eficácias nos produtos entregues.

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 referentes aos controles primários nas avaliações de imóveis, identificando, se for o caso, possíveis gargalos nas rotinas, afim de 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 o atual cenário, as ações em desenvolvimento e as possíveis dificuldades existentes nos controles primários tanto nas instruções processuais, como na rotina praticada pela mão -de-obra para o feito, utilização de ferramentas, 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 às avaliações de imóveis, visando avaliar a conformidade na realização das tarefas que abrangem todo o processo, observando a técnica, segurança, interação entre as unidades, integração de sistemas e riscos, se houver, com o objetivo de avaliar e identificar possíveis situações que possam ser implementadas para mitigar riscos no âmbito da Terracap.

Nessa cenário, a presente auditoria operacional visou realizar análise nas rotinas, bem como em processos por amostragem, com o objetivo de detectar o cenário atual, suas fortalezas e fraquezas, visando o atingimento do objetivo final.

Os trabalhos de auditoria foram realizados somente no âmbito da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP no período de março a outubro de 2025. Além da coleta e análise de documentos, foram realizados cruzamento de informações a partir da revisão dos controles internos, questionamentos considerando as unidades orgânicas, mediante demandas e solicitações direcionadas à área relacionada com o objeto da presente Auditoria Operacional, predominantemente de forma presencial 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/2025 (167575075), aprovado pelo Conselho de Administração por meio da Decisão nº 05/2025 (167575128), constante no processo 00111-00014275/2024-02, foi prevista a realização da presente Auditoria Operacional.

Neste sentido, foi iniciado o presente Processo Sei nº 00111-00002935/2025-85, expedida a Ordem de Serviço nº 04/2025 - AUDIT (167575713), e por meio do Memorando nº 04/2025 - TERRACAP/CONAD/AUDIT (167942854), comunicou-se a todas as unidades o início da presente auditoria.

Na fase preliminar, foi elaborado o Plano de Trabalho 3 - TERRACAP/CONAD/AUDIT, (171675273), 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 nas avaliações de imóveis, porém sempre após autorização em DIRET, em caso de alteração de normas internas, de forma a evidenciar adequadamente a realidade empresarial da Empresa, no que tange às avaliações de imóveis. 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 sobre os processos e procedimentos voltados para avaliação dos controles internos relativos às avaliações de imóveis 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 o **Regimento Interno** desta empresa referente às áreas responsáveis diretamente:

"....

Art. 59 À Diretoria de Comercialização - **DICOM**, unidade de direção superior, compete:

I - planejar, coordenar e controlar o desenvolvimento das atividades da Assessoria; Comissão Permanente de Licitação de Vendas de Imóveis; Comissão Permanente de Vendas Diretas; das Gerências de Comercialização; de Venda Direta; de Pesquisa e Avaliação; de Atendimento ao Cliente; e de Cartografia, Geoprocessamento e Topografia;

II - estabelecer diretrizes para a gestão de contratos de concessão de direito de uso e de vendas sob condição de acordo com as estratégias empresarias;

III - formular e submeter à aprovação da Diretoria Colegiada estratégias de alienação alinhadas às diretrizes do GDF, aos perfis dos potenciais clientes e às necessidades prioritárias da Terracap;

IV - planejar, coordenar e controlar a gestão das informações relacionadas ao patrimônio fundiário da empresa;

V - elaborar perícias técnicas, laudos de exame e outros necessários ao atendimento de demandas judiciais ou administrativas de interesse da Terracap, relativas a: avaliação de imóveis; enquadramento de 'usos' de imóveis conforme legislação vigente - LUOS; análises fundiárias, demarcações de imóveis urbanos ou rurais;

VI - coordenar os estudos e projetos urbanísticos tendentes a regularização fundiária e urbanística de assentamentos urbanos, situadas em áreas de propriedade ou de interesse da Terracap;

VII - realizar, em parceria com outras Diretorias, o acerto fundiário e registral dos imóveis de propriedade da Terracap; e

VIII - outras atribuições que lhe forem determinadas ou delegadas pelo Conselho de Administração ou determinadas pela Diretoria Colegiada

....

Art. 65 À Gerência de Pesquisa e Avaliação - **GEPEA**, unidade orgânica diretamente subordinada à Diretoria Comercialização, compete:

I - planejar, supervisionar e controlar o desenvolvimento das atividades do Núcleo de Pesquisa e Avaliação;

II - coordenar e controlar as atividades de avaliação de bens móveis e de imóveis urbanos e rurais de interesse da Terracap;

III - elaborar normas e manual de procedimentos avaliatórios de acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação e submeter à aprovação superior; e

IV - coordenar e orientar o intercâmbio com outras instituições ligadas à avaliação, objetivando aperfeiçoar o sistema e a metodologia de trabalho da Terracap.

Art. 66 Ao Núcleo de Pesquisa e Avaliação - **NUPEA**, unidade orgânica diretamente subordinada à Gerência de Pesquisa e Avaliação, compete:

I - analisar e selecionar os dados das pesquisas, quanto ao comportamento dos valores do mercado imobiliário em áreas urbanas e rurais do Distrito Federal;

II - proceder à avaliação dos imóveis ou benfeitorias e bens móveis, tais como: máquinas, mobiliários e equipamentos de interesse da Terracap, elaborando os laudos respectivos;

III - prestar serviços de informações técnicas específicas e executar avaliações de imóveis, para particulares e Órgãos Públicos, mediante remuneração;

IV - executar vistorias para instrução de processos de avaliação, alienação de lotes, benfeitorias e outras de interesse da Terracap;

V - coordenar e acompanhar o desenvolvimento das atividades de levantamento "In Loco" da existência ou não de infraestrutura, serviços públicos e comércio na periferia dos imóveis, objetivando análise para subsidiar a sua avaliação;

VI - prestar assistência técnica nas ações Judiciais de interesse da Terracap;

VII - executar pesquisas de valores de mercado, com vistas a compor um banco de dados para subsidiar a avaliação

de imóveis e benfeitorias e bens móveis tal como:
 máquinas, mobiliários e equipamentos de interesse da Terracap, elaborando as planilhas respectivas;
 VIII - executar coleta específica de dados para atender às demandas da Gerência de Pesquisa e Avaliação, bem como de custos de materiais e insumos necessários à produção imobiliária; e
 IX - realizar estudos comparativos do mercado imobiliário, com vistas à elaboração de planilhas de valores e a indicação de tendências de alteração das cotações de imóveis nas diversas áreas do Distrito Federal.

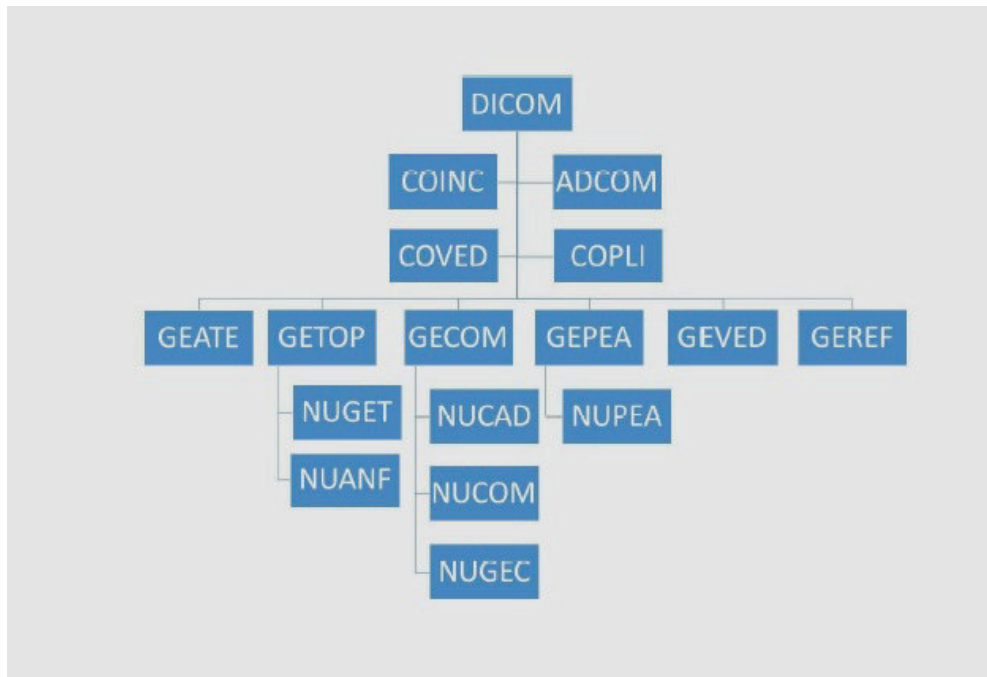
....."

Além disso, temos as seguintes normas internas que norteiam o presente tema:

IMO 01 (171674848) - GESTÃO DO CADASTRO DE IMÓVEIS URBANOS DA TERRACAP;

IMO 03 (171675132) - LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS.

Em síntese, temos o atual organograma:



Ressalta-se mais uma vez que o objetivo geral da presente auditoria consiste em verificar os controles primários referentes nas avaliações de imóveis 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:

- Verificar as ações e atribuições da DICOM;
- Verificar as atribuições da GEPEA e NUPEA, especificamente;
- Verificar as ferramentas e rotinas referentes às avaliações de imóveis;
- Identificar os mecanismos e rotinas relacionados às avaliações de imóveis;
- Analisar o quantitativo de demanda de avaliações de imóveis e força de trabalho;
- Verificar a operacionalização da rotina das avaliações de imóveis;
- Analisar o quantitativo de demandas de outros órgãos;
- Verificar se há riscos diretos e ou indiretos sobre o tema.

IV – SOLICITAÇÕES DE AUDITORIA

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

Nº SOLICITAÇÃO	DESTINO	PEDIDO

126 (176570398)	GEPEA	Pedidos: 1) Qual a força de trabalho atual da GEPEA?, 2) A GEPEA confecciona relatórios de atividades semestral/anual?. Se sim, pede-se a juntada nos presentes autos de 2024 e 2025(se tiver);3) Quais os normativos internos e externos utilizados para a realização da atividade de avaliação de imóveis, conforme previsto no Regimento Interno, Art. 65,III?;4) Quais as ferramentas/recursos tecnológicos utilizados para a realização dos trabalhos?;5) Possuem sistema corporativo próprio?;6) Qual o quantitativo de demanda referente à avaliação de imóveis mensal, em média?;7) Quais os tipos (objetivo) de demandas de avaliação de imóveis recebidas incluindo os tipos de clientes (público e particular)?;8) Descreva a rotina/fluxograma para realização da atividade de avaliação de imóveis no âmbito desta Gerência, incluindo o prazo para atendimento.
128 (178446505)	NUPEA	Pedidos: 1) Qual a força de trabalho atual do NUPEA?, 2) O NUPEA confecciona relatórios de atividades semestral/anual?. Se sim, pede-se a juntada nos presentes autos de 2024 e 2025(se tiver);3) Quais os normativos internos e externos utilizados para a realização da atividade de avaliação de imóveis?;4) Quais as ferramentas/recursos tecnológicos utilizados para a realização dos trabalhos?;5) Há algum "gargalo" ou dificuldade para realização das atividades atualmente? Qual(is)?;6) De acordo com o Regimento Interno desta empresa, art. 66 III: " <i>prestar serviços de informações técnicas específicas e executar avaliações de imóveis, para particulares e Órgãos Públicos, mediante remuneração</i> ", detalhe os os tipos de informações, avaliações e valores praticados, e juntar fluxograma e tabela de valores, se houver; 7) Descreva a rotina/fluxograma para realização da atividade de avaliação de imóveis no âmbito deste NUPEA, incluindo o prazo para atendimento.
131 (181108424)	GEPEA	Pedidos: 1) Solicitamos disponibilizar para esta unidade TERRACAP/CONAD/AUDIT, 15 (quinze) processos aleatórios de avaliação de imóveis (abordando os tipos relatados no item 6 do despacho - 179517455, analisados no exercício de 2025, visando a análise por amostragem.
132 (182373964)	GEPEA	Pedidos: 1) Em recente consulta à PGDF, foi possível detectar o Parecer nº 459/2025, referente à locação de imóvel por contratação direta, onde houve a avaliação de imóvel por parte desta Companhia. Dito isso, solicitamos disponibilizar para esta unidade TERRACAP/CONAD/AUDIT, o processo Sei nº 00002-00003575/2025-94 (Relacionado 00002-00001283/2025-17), para análise.

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 pelas áreas responsáveis, análise de normas e manuais VIGENTES, análise amostral dos processos que englobam várias frentes relacionadas às avaliações de imóveis no âmbito da TERRACAP.

Utilizou-se de análise analíticas nas declarações e controles apresentados pela Gerência de Pesquisa e Avaliação - GEPEA, visando obter algum grau de confiabilidade acerca dos principais desdobramentos das ações em desenvolvimento.

Observa-se que, no que tange ao relacionamento intersetorial dos envolvidos no processo, esta auditoria interna não teve dificuldades nos acessos e nem nas solicitações pleiteadas, fato observado no corpo deste trabalho.

Para as análises foram considerados:

- Regimento Interno da Companhia Imobiliária de Brasília;
- Norma IMO 01 - GESTÃO DE CADASTRO DE IMÓVEIS URBANOS DA TERRACAP (171674848);
- Norma IMO 03 - LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DA TERRACAP (171675132);
- Norma de Gabarito ABNT NBR (14653-1) (186684287);
- Planilha de processos 2024/2025 (179465972);
- outras informações coletadas por meio das manifestações.

Algumas das informações acima foram apresentadas quando provocadas por meio da Solicitação de Auditoria nº 126 (176570398). Além disso, informaram:

1- Qual a força de trabalho atual da GEPEA?

A força de trabalho na GEPEA é composta pelos seguintes servidores:

- Michelle Gonçalves Pedrosa – m2195-4 (Gerente);
- Ilton Melo Salviano – m2529-1 (Avaliador);
- Evelyn Sousa Barbosa – e10000154 (estagiária).

O empregado Ilton Melo Salviano executa tarefas inerentes à função por ele ocupada (Assistente Padrão) no âmbito da gerência e divide sua carga horária com trabalhos referentes ao seu cargo de Avaliador, elaborando laudos de avaliação no âmbito do NUPEA.

A estagiária Evelyn está lotada na GEPEA e auxilia em algumas tarefas administrativas da gerência e divide sua carga horária também no auxílio dos trabalhos de avaliação executados no NUPEA.

2- A GEPEA confecciona relatórios de atividades semestral/anual?. Se sim, pede-se a juntada nos presentes autos de 2024 e 2025 (se tiver).

A GEPEA, em conjunto com o NUPEA, controla a produção de laudos de avaliação e de documentos técnicos por meio de planilha eletrônica, onde constam todas as informações pertinentes aos laudos, de onde também são realizados os controles de duração das atividades e a distribuição do serviço realizado nos setores NUPEA e GEPEA. No documento - Planilha de controle de processos - SEI 179465972, disponibiliza-se todo o controle realizado entre os anos de 2024 e 2025, até a presente data.

3- Quais os normativos internos e externos utilizados para a realização da atividade de avaliação de imóveis, conforme previsto no Regimento Interno, Art. 65,III?

Os normativos utilizados para a realização das atividades são os seguintes:

- ABNT NBR 14.653 Partes 1 a 7 (Norma Brasileira de Avaliação de Bens);
- ABNT NBR 12.721 – 2006 (Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios);
- Norma Organizacional 3.2.2-A – Avaliação de Imóveis;
- Legislações urbanísticas vigentes;
- Legislações pertinentes à avaliação de imóveis como, por exemplo: legislações referentes à ONALT, Venda Direta, leis de clubes e igrejas, etc.

4- Quais as ferramentas/recursos tecnológicos utilizados para a realização dos trabalhos?

A ferramentas/recursos tecnológicos utilizados para realização dos trabalhos são os seguintes:

- *Software* TS-Sisreg: ferramenta computacional que possibilita a avaliação de imóveis por meio de tratamento científico de dados, aplicando conceitos de regressão linear e também de redes neurais;
- Sistema de Gestão de Avaliação de imóveis (GAV): utilizado para cadastrar avaliações;
- Planilha em *excel* para controle e gestão dos trabalhos produzidos no NUPEA.

Dentro das ferramentas tecnológicas existentes e utilizadas pela GEPEA, em conjunto com as técnicas de avaliação, a GEPEA busca, na medida em que há recursos disponíveis, treinamentos voltados para a reciclagem e atualização da equipe de avaliação da Terracap.

Além disso, a GEPEA faz a gestão dos processos relativos à aquisição de novas versões das NBRs utilizadas na gerência, bem como eventuais convênios com entidades técnicas, podendo citar o convênio existente para acesso à base de dados da PINI, por meio da TCPOweb, de onde são utilizadas as informações técnicas lá disponibilizadas para auxiliar na elaboração de diversos laudos de avaliação feitos na gerência. Essas informações são referentes a valores de orçamentos e itens de obras civis, implantação de infraestrutura básica e itens afins, sendo esses dados necessários na elaboração de laudos de benfeitoria e glebas. A GEPEA faz a gestão desses convênios e compras, sempre que necessário.

5- Possuem sistema corporativo próprio?

Sim, o Sistema de Gestão de Avaliação de imóveis – GAV. Atualmente, o sistema se encontra em processo de atualização para uma nova versão com suporte técnico da GEPEA, desenvolvido em parceria com a Coordenação de Tecnologia da Informação e Inovação (COTIN), com previsão de migração para a nova versão até o final de 2025

6- Qual o quantitativo de demanda referente à avaliação de imóveis mensal, em média?

Em média, são produzidos 132 laudos de avaliação por mês, tendo por base uma produção de 1.583 laudos no ano de 2024, com os seguintes quantitativos por tipos:

- Benfeitorias – 34;
- Cessão de uso – 73;
- Gleba – 21;
- Terrenos – 923;
- Judicial – 68;

- Locações – 161;
- ONALT – 70;
- Rural – 50;
- Valor de mercado (apartamentos, lojas, salas, terreno e benfeitoria, valor de mercado...) – 21;
- Venda direta – 162.

Para 2025, já foram produzidos até o mês de julho 967 laudos de avaliação, uma média de 138 laudos por mês, com os seguintes quantitativos por tipos:

- Benfeitorias – 14;
- Cessão de uso – 43;
- Gleba – 10;
- Terrenos – 533;
- Judicial – 39;
- Locações – 74;
- ONALT – 23;
- Rural – 52;
- Valor de mercado (apartamentos, lojas, salas, terreno e benfeitoria, valor de mercado...) – 29;
- Venda direta – 150.

No caso da GEPEA, além dos processos que tratam de elaboração de laudos de avaliação, há processos que requerem análises e respostas sobre laudos já elaborados, em devolução a questionamentos decorrentes de requerimentos de particulares ou de órgãos de fiscalização. Esses processos são tratados no âmbito da GEPEA.

Sobre a demanda relativa à avaliações que envolvam a cobrança de honorários de avaliação, em 2024 foram autuados na GEPEA 42 processos referentes a cálculo de ONALT para solicitações de particulares via atendimento Terracap. Já em 2025, entre os meses de janeiro e julho, foram autuados 22 processos.

Além disso, foram gerados, em 2024, em torno de 120 boletos de cobrança de honorários de avaliação para cobranças relativas aos cálculos de ONALT tanto para particulares quanto para a SEDUH e Secretaria das Cidades, além de eventuais boletos de honorários para avaliações de locação para órgãos da administração indireta, que devem ser cobrados, nos termos da Norma organizacional nº 3.2.2-A. Já em 2025, esse número até julho foi de aproximadamente 60 boletos.

7- Quais os tipos (objetivo) de demandas de avaliação de imóveis recebidas, incluindo os tipos de clientes (público e particular)?

Os tipos de demandas de avaliações de imóveis são os seguintes:

- Laudos de avaliação para a determinação de valor referente à Outorga Onerosa de Alteração de Uso (ONALT), solicitados por particulares através do sistema de atendimento da Terracap, pela SEDUH ou pela Secretaria das Cidades;
- Laudos de avaliação para a determinação de valores de locação mensal de imóveis destinados à eventual ocupação por parte de órgãos do governo local, solicitados por todos os órgãos da administração direta e indireta do Governo do Distrito Federal. Esses imóveis não fazem parte do estoque da Terracap, são imóveis de particulares ofertados aos diversos órgãos do governo e os laudos de avaliação são solicitados à Terracap, tendo em vista haver a necessidade de balizamento dos valores de mercado destes imóveis, tendo por base o Decreto nº 33.788/2012, que regula os procedimentos de locação de imóveis por órgãos da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal, onde é tratado no artigo 3º, inciso XV, a necessidade de pesquisa de preço sobre o valor da locação em entidades ou empresas do setor imobiliário no Distrito Federal;
- Laudos de Avaliação para regularização (venda direta), solicitados pela GEVED e COVED;
- Laudos de Avaliação de imóveis rurais, solicitados pela Terracap (DICOM, DITEC, jurídico) e ETR;
- Laudos de Avaliação para editais de licitação pública realizados pela Terracap pela GECOM, GEHAB e GEDES;
- Laudos de Avaliação de benfeitorias (construções), solicitados por diversas áreas da Terracap e Órgãos do GDF;
- Laudos de Avaliação de terrenos, solicitados por diversas áreas da Terracap e Órgãos do GDF;
- Laudos de Avaliação de glebas para cessão de uso, solicitados pela DICOM;
- Laudos de Avaliação de glebas para análise de empreendimentos e compensação ambiental, solicitados por diversas áreas da Terracap e Órgãos do GDF;
- Demandas judiciais com indicação de assistência técnica em perícias (acompanhamento, análise de laudos periciais, elaboração de quesitos, etc);
- Manifestações em questionamentos sobre avaliações já realizadas, incluindo esclarecimentos sobre metodologias e valores, feitos por diversos órgãos e particulares;
- Geração de boleto e controle de pagamento, referente aos honorários de avaliação cobrados em situações previstas na legislação (ONALT) e também nos termos da Norma Organizacional 3.2.2-A – Avaliação de Imóveis;

· Análise e acompanhamento dos termos inseridos na Norma Organizacional nº 3.2.2-A – Avaliação de imóveis. Atualmente, a norma se encontra em processo de atualização, conforme processo SEI nº 00111-00001751/2019-50;

· Suporte técnico à DICOM nos assuntos relacionados à Avaliação de Bens.

8- Descreva a rotina/fluxograma para realização da atividade de avaliação de imóveis no âmbito desta Gerência, incluindo o prazo para atendimento.

As avaliações são realizadas tendo por base o teor da solicitação que a área requerente informa. Com base na solicitação, analisa-se a documentação urbanística existente para a área/imóvel que se busca o valor de mercado.

Cabe pontuar que, em caso de terrenos urbanos registrados pela Terracap, as informações urbanísticas são extraídas da ficha de cadastro existente no sistema GIU, de responsabilidade do NUCAD. Caso se trate de terreno nessa condição, é solicitada ficha de cadastro ao NUCAD, caso já não esteja disponível nos autos versão atualizada da mesma.

Em seguida, solicita-se Relatório de Vistoria do imóvel à GEFIS. O item vistoria é obrigatório em uma avaliação para atendimento ao item 6.3 da NBR 14.653-1:2019, bem como ao item 7.3 da NBR 14.653-2:2011. A vistoria é realizada pela GEFIS, tendo em vista a atual divisão organizacional da empresa.

De posse desses documentos, procede-se com encaminhamento do processo para o NUPEA dar o prosseguimento nas análises e execução dos trabalhos avaliativos.

Após o trâmite no NUPEA de análise e elaboração dos laudos de avaliação, os laudos elaborados são colocados para conferência adicional da Gerência, antes de serem colocados para assinatura.

Após análise e liberação, o processo é retornado pelo NUPEA à GEPEA, de onde são feitos os encaminhamentos administrativos pertinentes.

Em relação aos questionamentos feitos sobre avaliações elaboradas e requerimentos protocolados sobre os diversos temas relativos a essas avaliações, os processos são recebidos no âmbito da GEPEA, de onde são feitas as análises pertinentes e a devolução com todos os esclarecimentos pertinentes aos questionamentos.

Especificamente sobre laudos de ONALT, os pedidos de cálculo podem vir da SEDUH (em processos de aprovação de projetos), da Secretaria das Cidades (em processos de emissão de alvará de funcionamento) ou por particulares (para saberem os valores de ONALT para determinado imóvel). Em todos esses casos, a Terracap tem 30 dias para emitir o laudo, nos termos da legislação distrital vigente sobre o tema.

Nos pedidos da SEDUH, o processo é encaminhado ao NUCAD para inserir nos autos a ficha de cadastro do imóvel, bem como as normas de gabaritos vigentes e de uso original, para que seja possível analisar se há ou não valorização imobiliária decorrente da alteração de uso, sendo essa análise feita na GEPEA. Caso não haja valorização, o processo é devolvido à SEDUH com a informação de não haver cálculo a ser realizado. Caso haja valorização, é emitido boleto pela GEPEA para cobrança de honorários de avaliação, conforme valores previstos na Norma Organizacional nº 3.2.2-A – Avaliação de Imóveis, sendo esses boletos encaminhados via processo SEI ao interessado por meio de correio eletrônico, tendo validade de 30 dias.

Caso o boleto não seja pago, o comprovante de vencimento é inserido nos autos e o processo é devolvido para a SEDUH sem o laudo de avaliação. No caso da confirmação de pagamento, o comprovante é inserido nos autos e o processo é encaminhado para a GEFIS para emissão de vistoria. Após devolução da GEFIS, o processo é encaminhado ao NUPEA para elaboração do laudo de avaliação, devolvido à SEDUH após devolução pelo NUPEA.

No caso de pedidos da Secretaria das Cidades, o procedimento é similar ao da SEDUH, com a diferença de que, para os cálculos voltados para emissão de alvará de funcionamento, há de estar inserido no processo, além de toda documentação já citada, certidão de ônus que comprove a fração ideal da unidade. Os processos são analisados na GEPEA e, em caso de haver essa informação, o processo é devolvido ao órgão solicitante e o laudo não é elaborado. Caso essa informação esteja nos autos, o processo de elaboração segue o mesmo rito daqueles elaborados para a SEDUH.

No caso dos laudos de ONALT de pedidos feitos por particulares mediante atendimento da Terracap, eles são elaborados pois há previsão deste tipo de serviço a ser realizado pela Terracap na legislação distrital vigente. O pedido é recebido pela GEPEA por meio do sistema GAC/GEATE e, de posse do requerimento, é autuado um processo SEI, de onde seguimos o mesmo rito dos outros laudos de ONALT, sendo o laudo encaminhado ao solicitante por correio eletrônico via processo SEI, em caso de pagamento dos honorários de avaliação.

De todos os laudos elaborados no âmbito desta GEPEA, o único tipo que possui prazo definido é aquele voltado para ONALT, com prazo legal de elaboração de 30 dias. O restante não possui determinação ou referência legal a ser seguida. No entanto, com base nos controle feitos nessa GEPEA/NUPEA, há prazos médios de elaboração para cada tipo de laudo, conforme relação a seguir. Esses prazos dizem respeito ao tempo médio entre a entrada do processo no NUPEA/GEPEA e a saída do laudo pela GEPEA:

- Terrenos: 12 dias;
- Cessão de uso: 20 dias;
- ONALT: 12 dias;
- Benfeitoria: 28 dias;
- Locação: 27 dias;
- Rural: 29 dias;
- Valor de mercado: 24 dias;
- Venda direta: 17 dias;
- Gleba: 54 dias.

A Solicitação de Auditoria nº 128 (178446505), o NUPEA respondeu:

1- Qual a força de trabalho atual do NUPEA?

A força de trabalho do NUPEA é composta pelos seguintes servidores:

- Igor Bacon Carvalho, matrícula 2742-1, engenheiro agrônomo;
- Ivan Costa Cerqueira, matrícula 1073-1, auxiliar de serviços gerais;
- Gabriela Amorim Oliveira, matrícula 10000195, estagiária;
- Gustavo Augusto de Oliveira Ferreira, matrícula 3022-8, engenheiro civil;
- Isadora de Jesus Moreira Reis, matrícula 10000220, estagiária;
- João Pedro Dias Lima, matrícula 2462-7, engenheiro civil;
- Joel Azevedo Lessa, matrícula 2464-3, engenheiro civil;
- Karla Patrícia Souza de Oliveira Tavares, matrícula 2455-4, engenheira civil;
- Lucas Ketini Nanami, matrícula 2743-0, técnico especialista (estatístico);
- Manuela Falcão Marques, matrícula 2467-8, engenheira civil;
- Thiago Augusto da Silva Oliveira, matrícula 10000152, estagiário.

2- O NUPEA confecciona relatórios de atividades semestral/anual? Se sim, pede-se a juntada nos presentes autos de 2024 e 2025(se tiver).

O NUPEA controla a produção de laudos de avaliação e de documentos técnicos por meio de planilha eletrônica, onde constam todas as informações pertinentes aos laudos, de onde também são realizados os controles de duração das atividades e a distribuição do serviço realizado no setor. No documento Planilha Controle de Processos 2024-2025 (179465972), disponibiliza-se todo o controle realizado entre os anos de 2024 e 2025, até a presente data.

3-Quais os normativos internos e externos utilizados para a realização da atividade de avaliação de imóveis?

Os normativos utilizados para a realização das atividades são os seguintes:

- ABNT NBR 14.653 Partes 1 a 7 (Norma Brasileira de Avaliação de Bens);
- ABNT NBR 12.721 – 2006 (Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios);
- Norma Organizacional 3.2.2-A – Avaliação de Imóveis (atual IMO 03);
- Legislações urbanísticas vigentes;
- Legislações pertinentes à avaliação de imóveis como, por exemplo: legislações referentes à ONALT, Venda Direta, leis de clubes e igrejas, etc.

4- Quais as ferramentas/recursos tecnológicos utilizados para a realização dos trabalhos?

A ferramentas/recursos tecnológicos utilizados para realização dos trabalhos são os seguintes:

- *Software* TS-Sisreg: ferramenta computacional que possibilita a avaliação de imóveis por meio de tratamento científico de dados, aplicando conceitos de regressão linear e também de redes neurais;
- Sistema de Gestão de Avaliação de imóveis (GAV): utilizado para cadastrar avaliações;
- Planilha em *excel* para controle e gestão dos trabalhos produzidos no NUPEA;
- Base de dados da PINI, por meio do TCPOweb, de onde são utilizadas as informações técnicas lá disponibilizadas para auxiliar na elaboração de diversos laudos de avaliação feitos na gerência. Essas informações são referentes a valores de orçamentos e itens de obras civis, implantação de infraestrutura básica e itens afins, sendo esses dados necessários na elaboração de laudos de benfeitoria e glebas.

5- Há algum "gargalo" ou dificuldade para realização das atividades atualmente? Qual (is)?

Sim. Há anos, ocorrem demandas de órgãos externos que solicitam emissão de laudo de avaliação para locação de imóveis. Esses imóveis não fazem parte da relação de bens da Terracap, são imóveis de particulares e que são ofertados aos órgãos públicos do GDF que procuram local para se instalar, por meio de aluguel. Nesse caso específico das avaliações para fins de locação, esse trabalho tem gerado um impacto significativo para Terracap, demandando um grande volume de horas de trabalho de motoristas, estagiários, engenheiros e gestores. O processo envolve vistoria detalhada dos imóveis, pesquisa de mercado, desenvolvimento de modelos matemáticos e gestão de documentação técnica (plantas baixas, habite-se, alvará de construção, entre outros). Como cada imóvel possui características únicas, cada avaliação requer um trabalho individualizado, dada a complexidade que envolve cada um dos

bens a serem avaliados, pois cada imóvel possui peculiaridades que devem ser analisadas e verificadas para a montagem do cenário mais adequado de avaliação. Além desses aspectos, há ainda a responsabilidade técnica assumida pelos profissionais da área sobre esses laudos, sendo que são trabalhos elaborados para órgãos do governo que não são subordinados à Terracap, o que acarreta responsabilidade adicional em um setor que já assume responsabilidades técnicas consideráveis nos trabalhos feitos para a Terracap.

Além disso, as horas que vêm sendo dedicadas a este tipo de trabalho poderiam estar sendo direcionadas a melhorias nos processos de trabalho da Gerência de Pesquisa e Avaliação e do Núcleo de Pesquisa e Avaliação, de forma a garantir ainda mais excelência nos trabalhos de avaliação realizados para a Terracap por sua equipe de pesquisa e avaliação.

6- De acordo com o Regimento Interno desta empresa, art. 66 III: "prestar serviços de informações técnicas específicas e executar avaliações de imóveis, para particulares e Órgãos Públicos, mediante remuneração", detalhe os os tipos de informações, avaliações e valores praticados, e juntar fluxograma e tabela de valores, se houver;

Os tipos de demandas de avaliações de imóveis para particulares e Órgãos Públicos são os seguintes:

- Laudos de avaliação para a determinação de valor referente à Outorga Onerosa de Alteração de Uso (ONALT), solicitados por particulares através do sistema de atendimento da Terracap, pela SEDUH ou pela Secretaria das Cidades;
- Laudos de avaliação para a determinação de valores de locação mensal de imóveis destinados à eventual ocupação por parte de órgãos do governo local, solicitados por todos os órgãos da administração direta e indireta do Governo do Distrito Federal. Esses imóveis não fazem parte do estoque da Terracap, são imóveis de particulares ofertados aos diversos órgãos do governo e os laudos de avaliação são solicitados à Terracap, tendo em vista haver a necessidade de balizamento dos valores de mercado destes imóveis, tendo por base o Decreto nº 33.788/2012, que regula os procedimentos de locação de imóveis por órgãos da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal, onde é tratado no artigo 3º, inciso XV, a necessidade de pesquisa de preço sobre o valor da locação em entidades ou empresas do setor imobiliário no Distrito Federal, sem citar que a Terracap é quem deva elaborar esses laudos;
- Laudos de Avaliação de benfeitorias (construções), solicitados por Órgãos do GDF (como, por exemplo, PGDF);
- Laudos de Avaliação de terrenos, solicitados por Órgãos do GDF (como por exemplo CODHAB, CAESB, SLU, NOVACAP);
- Laudos de Avaliação de glebas para análise de empreendimentos e compensação ambiental, solicitados por Órgãos do GDF (como, por exemplo, CODHAB, IBRAM);
- Laudos de Avaliação de valor de mercado, solicitados por Órgãos do GDF (como, por exemplo, Casa Civil, IPREV, CODHAB).

Informamos ainda que, as avaliações que são feitas para particulares tendo sido somente aquelas relativas ao cálculo de ONALT, tendo em vista a grande demanda do setor. Cabe salientar que este NUPEA nunca procedeu com a elaboração de laudos de avaliação para particulares mediante pagamento de honorários, somente nos casos de ONALT. Isso, definitivamente, inviabilizaria o setor, em termos de volume de trabalho.

Sobre os valores praticados para cada tipo de avaliação, estes foram definidos na Norma Organizacional 3.2.2-A – Avaliação de Imóveis (atual IMO 03) e são atualizados anualmente pela Gerência de Execução Orçamentária e Financeira (GEFIN) no processo 00111-00006214/2020-30. Para o período de abril de 2025 a março de 2026 são os seguinte valores resumidos na tabela abaixo:

FINALIDADE	VALOR (R\$)
Terreno	2.356,58
Terreno e Benfeitoria	2.911,09
ONALT	2.356,58
Locação	3.326,95
Imóvel Rural	3.604,20
Gleba Urbanizável	3.604,20 com acréscimo de 1% por ha

7- Descreva a rotina/fluxograma para realização da atividade de avaliação de imóveis no âmbito deste NUPEA, incluindo o prazo para atendimento.

As avaliações são realizadas tendo por base o teor da solicitação que a área requerente informa. Com base na solicitação, analisa-se a documentação urbanística existente para a área/imóvel que se busca o valor de mercado.

Para o caso de avaliação de terrenos urbanos registrados pela Terracap, a GEPEA já encaminha o processo com as informações necessárias, ficha de cadastro do imóvel existente no sistema GIU, de responsabilidade do NUCAD, e relatório de vistoria emitido pela GEFIS/NUVIS. Caso falte alguma informações, solicitamos aos setores responsáveis.

De posse desses documentos, procede-se a distribuição dos processos entre a equipe de avaliação.

Após a elaboração dos laudos de avaliação, os laudos elaborados são colocados para conferência para equipe do NUPEA e depois para conferência da Gerência, antes de serem colocados para assinatura.

Após análise e liberação, o processo é enviado à GEPEA, de onde são feitos os encaminhamentos administrativos pertinentes.

Especificamente sobre laudos de ONALT, como já explicado no Despacho 179517455, são os únicos que possuem prazo definido, com prazo legal de elaboração de 30 dias. O restante dos tipos de laudos de avaliação não possui determinação ou referência legal a ser seguida. No entanto, com base nos controle feitos nessa GEPEA/NUPEA, há prazos médios de elaboração para cada tipo de laudo, conforme relação a seguir. Esses prazos dizem respeito ao tempo médio entre a entrada do processo no NUPEA/GEPEA e a saída do laudo pela GEPEA. É importante salientar que cada imóvel tem sua peculiaridade e um laudo que normalmente leva um tempo médio para emissão, pode sofrer variação significativa no tempo de elaboração, justamente devido às peculiaridades que cada avaliação possui.

- Terrenos: 12 dias;
- Cessão de uso: 20 dias;
- ONALT: 12 dias;
- Benfeitoria: 28 dias;
- Locação: 27 dias;
- Rural: 29 dias;
- Valor de mercado: 24 dias;
- Venda direta: 17 dias;
- Gleba: 54 dias.

Já as Solicitações de Auditoria nº 131 e 132 (181108424 e 182373964), foram destinadas a disponibilização de processos por amostragem, os quais foram disponibilizados da seguinte forma:

- 00111-00006031/2025-29 - rural
- 00111-00007940/2025-84 - Venda direta - GEVED
- 00111-00006713/2025-31 - GEHAB - edital
- 0111-001780/2008 - GECOM - lote urbano
- 0160-002020/1999 - GEDES - lote urbano
- 00111-00002368/2025-67 - edital GECOM
- 00111-00003569/2021-58 - solicitação do jurídico
- 04035-00002869/2025-91 - locação - órgão público
- 00111-00002094/2018-87 - cessão de uso
- 00111-00004835/2023-21 - gleba
- 00390-00009397/2023-35 - ONALT - particular
- 04033-00028049/2023 - avaliação apartamento
- 0111-002067/2012 - benfeitoria GEARI
- 0111-00001043/2022-14 - GEHAB
- 00392-00008584/2023-45 - avaliação terreno CODHAB
- 000002-00003575/2025-94 - LOCAÇÃO órgão público

VI - ANÁLISE

De todas as informações disponibilizadas para esta Auditoria Interna em resposta às solicitações de Auditoria, identificou-se:

Inicialmente, com relação a atual estrutura da Gerência de Pesquisa e Avaliação - GEPEA (3 colaboradores) e do Núcleo de Pesquisa e Avaliação - NUPEA (11 colaboradores) , subordinadas à Diretoria de Comercialização. Essa força de trabalho, levando em consideração as informações apresentadas e analisadas, possui um organograma robusto, porém com possibilidade de aumento.

Com relação aos normativos em utilização pelas áreas, detectou-se a utilização dos seguintes principais normativos:

- ABNT NBR 14.653 Partes 1 a 7 (Norma Brasileira de Avaliação de Bens);
- ABNT NBR 12.721 – 2006 (Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios);
- Norma Organizacional 3.2.2-A – Avaliação de Imóveis;
- Legislações urbanísticas vigentes;
- Legislações pertinentes à avaliação de imóveis como, por exemplo: legislações referentes à ONALT, Venda Direta, leis de clubes e igrejas, etc.

Já no que diz respeito aos laudos emitidos nos anos de 2024 até julho de 2025, além do controle de processos apresentado pela GEPEA (179465972), tem-se, incluindo o percentual:

EMIÇÃO DE LAUDOS - GEPEA/NUPEA - PERCENTUAL

2024		
TIPOS	QTDADE	%
Benfeitorias	34	2,15
Cessão de uso	73	4,61
Gleba	21	1,33
Terrenos	923	58,3
Judicial	68	4,29
Locações	161	10,17
ONALT	70	4,42
Rural	50	3,16
Valor de mercado	21	1,33
Venda direta	162	10,23
TOTAL	1583	

2025*		
TIPOS	QTDADE	%
Benfeitorias	14	1,44
Cessão de uso	43	4,44
Gleba	10	1,03
Terrenos	533	55,11
Judicial	39	4,03
Locações	74	7,65
ONALT	23	2,37
Rural	52	5,37
Valor de mercado	29	2,99
Venda direta	150	15,51
TOTAL	967	
*ATÉ JULHO 2025		

Dos dados acima, frisa-se:

- o maior percentual de solicitações de laudos é referente aos terrenos apresentando uma média percentual acima de 50%;
- Seguido dos pedidos de avaliações visando a venda direta;
- Em terceiro lugar, o destaque é para os pedidos de emissão de laudos para locações que abrangem os órgãos do Governo do Distrito Federal;

Dos dados apresentados e analisados, observou-se que o terceiro maior índice de demanda das áreas responsáveis, se refere aos pedidos de laudos de imóveis para locação de órgãos do GDF, totalizando uma média de 10% da produção atual. Ressalta-se que esses imóveis não fazem parte do estoque da TERRACAP, ou seja são particulares. Em apuração juntos aos setores envolvidos, é um trabalho que se caracteriza como um gargalo na rotina, uma vez que gera um impacto significativo para a empresa, pois demanda um grande volume de horas de trabalho de motoristas, estagiários, engenheiros e gestores. O processo envolve vistoria detalhada dos imóveis, pesquisa de mercado, desenvolvimento de modelos matemáticos e gestão de documentação técnica (plantas baixas, habite-se, alvará de construção, entre outros). Como cada imóvel possui características únicas, cada avaliação requer um trabalho individualizado, dada a complexidade que envolve cada um dos bens a serem avaliados, pois cada imóvel possui peculiaridades que devem ser analisadas e verificadas para a montagem do cenário mais adequado de avaliação. Além disso, há a responsabilidade dos profissionais da para sobre esses laudos, pois se responsabilizam em demandas extra empresa. Além disso, só é prevista a cobrança para emissão de laudos para os Órgãos da Administração Indireta, sendo atualmente, gratuitos para os pertencentes da Administração Direta.

Já no que diz respeito ao tempo médio de entrada e saída dos processos de avaliação de imóveis (entrada do processo no NUPEA/GEPEA e a saída do laudo pela GEPEA), observa-se:

TEMPO MÉDIO DE ENTRADA E SÁIDA DOS PROCESSOS DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

TIPO	DIAS
Terrenos	12
Cessão de uso	20
ONALT	12
Benfeitoria	28
Locações	27
Rural	29
Valor de mercado	24
Venda direta	17
Gleba	54

* Único prazo obrigatório para a emissão de laudo é referente a ONALT que é de 30 dias.

Além disso, cabe destacar detalhadamente os tipos de demandas de avaliação de imóveis recebidos:

· Laudos de avaliação para a determinação de valor referente à Outorga Onerosa de Alteração de Uso (ONALT), solicitados por particulares através do sistema de atendimento da Terracap, pela SEDUH ou pela Secretaria das Cidades;

· Laudos de avaliação para a determinação de valores de locação mensal de imóveis destinados à eventual ocupação por parte de órgãos do governo local, solicitados por todos os órgãos da administração direta e indireta do Governo do Distrito Federal. Esses imóveis não fazem parte do estoque da Terracap, são imóveis de particulares ofertados aos diversos órgãos do governo e os laudos de avaliação são solicitados à Terracap, tendo em vista haver a necessidade de balizamento dos valores de mercado destes imóveis, tendo por base o Decreto nº 33.788/2012, que regula os procedimentos de locação de imóveis por órgãos da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal, onde é tratado no artigo 3º, inciso XV, a necessidade de pesquisa de preço sobre o valor da locação em entidades ou empresas do setor imobiliário no Distrito Federal;

- Laudos de Avaliação para regularização (venda direta), solicitados pela GEVED e COVED;
- Laudos de Avaliação de imóveis rurais, solicitados pela Terracap (DICOM, DITEC, jurídico) e ETR;
- Laudos de Avaliação para editais de licitação pública realizados pela Terracap pela GECOM, GEHAB e GEDES;
- Laudos de Avaliação de benfeitorias (construções), solicitados por diversas áreas da Terracap e Órgãos do GDF;
- Laudos de Avaliação de terrenos, solicitados por diversas áreas da Terracap e Órgãos do GDF;
- Laudos de Avaliação de glebas para cessão de uso, solicitados pela DICOM;
- Laudos de Avaliação de glebas para análise de empreendimentos e compensação ambiental, solicitados por diversas áreas da Terracap e Órgãos do GDF;
- Demandas judiciais com indicação de assistência técnica em perícias (acompanhamento, análise de laudos periciais, elaboração de quesitos, etc);
- Manifestações em questionamentos sobre avaliações já realizadas, incluindo esclarecimentos sobre metodologias e valores, feitos por diversos órgãos e particulares;

Já com relação as ferramentas/recursos tecnológicos utilizados pelas áreas:

- Sistema de Gestão de Avaliação de imóveis (GAV): utilizado para cadastrar avaliações;
- *Sistema corporativo próprio que inclusive está em processo de atualização (nova versão) em parceria com a COTIN, com previsão de finalização em dezembro de 2025.
- *Software* TS-Sisreg: ferramenta computacional que possibilita a avaliação de imóveis por meio de tratamento científico de dados, aplicando conceitos de regressão linear e também de redes neurais;
- Planilha em *excel* para controle e gestão dos trabalhos produzidos no NUPEA.

Ressalta-se que dentro das ferramentas tecnológicas existentes e utilizadas pela GEPEA, em conjunto com as técnicas de avaliação, a GEPEA busca, na medida em que há recursos disponíveis, treinamentos voltados para a reciclagem e atualização da equipe de avaliação da Terracap.

Além disso, segundo informações obtidas pela GEPEA, há a gestão dos processos relativos à aquisição de novas versões das NBRs utilizadas na gerência, bem como eventuais convênios com entidades técnicas, podendo citar o convênio existente para acesso à base de dados da PINI, por meio da TCPOweb, de onde são utilizadas as informações técnicas lá disponibilizadas para auxiliar na elaboração de diversos laudos de avaliação feitos na gerência. Essas informações são referentes a valores de orçamentos e itens de obras civis, implantação de infraestrutura básica e itens afins, sendo esses dados necessários na elaboração de laudos de benfeitoria e glebas. A GEPEA faz a gestão desses convênios e compras, sempre que necessário.

Com relação à remuneração pelas avaliações de imóveis previstas no item 6 da Norma Organizacional - IMO 3 (171675132), que atualmente atinge particulares e órgãos especificamente para ONALT (outorga onerosa de alteração de uso) e para fins de locação de órgãos da administração indireta, tem valores atualizados anualmente pela Gerência de Execução Orçamentária e Financeira - GEFIN, por meio do Processo Sei nº 00111-00006214/2020-30, cujos valores atuais para o período de 04/2025 a 03/2026 são:

FINALIDADE	VALOR (R\$)
Terreno	2.356,58
Terreno e Benfeitoria	2.911,09
ONALT	2.356,58
Locação	3.326,95
Imóvel Rural	3.604,20
Gleba Urbanizável	3.604,20 com acréscimo de 1% por ha

Visando analisar as informações apresentadas, bem como a rotina processual, foi realizada uma amostra de 16 (dezesesseis) processos de avaliação de imóveis com emissão de laudos de vistoria, por tipos aleatórios (186706317), conforme síntese a seguir:

Processo Sei nº 00111-00002935/2025-85
Auditoria Operacional - Avaliação de Imóveis

ANÁLISE POR AMOSTRAGEM - GEPEA - AUDITORIA OPERACIONAL - AVALIAÇÃO LAUDOS DE VISTORIA										
Processo Sei	Requisitante	Objeto	Data Solicitação	Data Desp GEPEA	Laudo de vistoria	Data Laudo	Despacho GEPEA	Despacho DICOM	Ofício de resposta	Prazo de análise (dias)
00111-00006031/2025-29	NUANI/TERRA CAP - (178085803)	Avaliação Terra NUA - VTN - RURAL	06/08/2025	06/08/2025 (178096602)	Laudo 1195/2025 (180679505)	03/09/2025	(180688754) - 03/09/25	(180729991) 04/09/25	interno	27
00111-00007940/2025-84	GEVED (180989212)	Avaliação do lote endereçado em SHA QD 10 CONJ 35 LT 06. venda direta	08/09/2025	08/09/2025 (180997120)	Laudo 1225/2025 (181556125)	12/09/2025	(181587343) 12/09/2025	(181661315) 15/09/2025	interno	5
00111-00006713/2025-31	GEHAB (176281165) e complemento	Avaliação edital de licitação pública nº 14/2025 - venda direta	17/07/2025	18/07/2025 (176443858)	Laudos nº 950/25 (178943007), nº 948/25 (178943051), nº 955/25 (178943110), nº 942/25 (178943202), nº 954/25 (178943263), nº 956/25 (178943331), nº 949/25 (178943416), nº 1002/25 (178943489), nº 1115/25 (180585711), nº 1167/25 (180585753), nº 1157/25 (180585796), nº 1152/25 (180585835), nº 1203/25 (181398727), nº 1208/2025 (181398787)	diversas datas, todos no mês de agosto e setembro	15/08/2025 (178945585) 03/09/2025 (180595686) 11/09/2025 (181428650)	(181552466) 12/09/2025	interno	57
0111-001780/2008	NUVIS (180554216)	Avaliação QD 108 AV RECANTO DAS EMAS LT 07 - venda direta	03/09/2025	03/09/2025 (180682671)	Laudo nº 1216/2025 (181430603)	11/09/2025	11/09/2025 (181436266)	(181543644) 12/09/2025	interno	9
0160-002030/1999	GEDES (180388116)	Lote 23, Conjunto "A", Quadra 01, Setor de Desenvolvimento Esportivo Centro Norte - Celândia/DF	01/09/2025	01/09/2025 (180396043)	Laudo nº 1201/2025 (180858406)	05/09/2025	05/09/2025 (180950708)	(180958834) 05/09/2025	interno	5
00111-00002368/2025-67	GECOM (165919465, 165919465, 168979514, 169512629 e 170121363)	Vários imóveis - Relatário Complementar IV (170121314) - edital de venda	18/03/2025 até 07/05/2025	Vários entre 03 e 05/2025	Laudo nº 440/2025 (172442507), Laudo nº 503/2025 (172442666), Laudo nº 501/2025 (172442775), Laudo nº 553/2025 (172442886), Laudo nº 546/2025 (172442982), Laudo nº 167/2025 (172443074), Laudo nº 491/2025 (172443160), Laudo nº 231 (172443253), Laudo nº 544/2025 (172443396), Laudo nº 490/2025 (172443550), Laudo nº 490/2025 (172444023), Laudo nº 384/2025 (172444038), Laudo nº 506/2025 (172444206), Laudo nº 505/2025 (172444300), Laudo nº 507/2025 (172449796)	31/01/2025 a 24/04/2025	02/06/2025 (172471806)	02/06/2025 (172471806)	interno	95

Processo Sei	Requisitante	Objeto	Data Solicitação	Data Desp GEPEA	Laudo de vistoria	Data Laudo	Despacho GEPEA	Despacho DICOM	Ofício de resposta	Prazo de análise (dias)
00111-00003569/2021-58	GEFIS (178395622)	Quadra 01 Conjunto C Lote 21 - Celândia - Indemização judicial	11/08/2025	NT	Laudo nº 1038/2025 (178440594)	07/08/2025	11/08/2025 (178480835)	11/08/2025 (178480835)	interno	5
04035-00002869/2025-91	SEDET (179686806)	C 12, Bloco L, Lotes 01, 02, 07 e 08, Taguatinga Centro/DF	25/08/2025	NT	Laudo nº 1198/2025 (181526596)	12/09/2025	12/09/2025 (181562985)	12/09/2025 (181570028)	1654	17
00111-00002094/2018-87	DICOM (175464653)	BR-060 Intromissão com a UF-280 - Recanto das Emas - Concessão de Área - transação judicial	07/07/2025	08/07/2025 (175521302)	Laudo nº 846/2025 (175620953)	09/07/2025	09/07/2025 (175626742)	10/07/2025 (175623841)	Celebração de TA (176165200)	5
00111-00004833/2023-21	GEPRO (165798380)	Gleba do Setor Iáqueri Clube - EDITAL	17/03/2025	09/04/2025 (168031399)	Laudo nº 771/2025 (174615745)	27/06/2025	27/06/2025 (174630183)	interno	em processo de infraestrutura	70
00190-00009397/2023-35	SEDIRH (169290513)	QN 408, CONJUNTO H, LOTE 02, SAMAMBÁIA - ONALT	28/04/2025	NT	Laudo nº 597/2025 (171530399)	23/05/2025	26/05/2025 (171686587)	27/05/2025 (171809005)	708	30
04033-00028049/2023	CACI (169958108)	SQS 203, BLOCO A, APT 403, 404, 504, SQS 315, BLOCO C, APT 604 e SQS 403, BLOCO O, APT 102 - FUNDO GARANTIDOR/PREV	14/05/2025	16/05/2025 (171032282)	Laudo nº 698/2025 (174109447), Laudo nº 704/2025 (174110242), Laudo nº 707/2025 (174110381), Laudo nº 709/2025 (174110593), Laudo nº 712/2025 (174111652) e Laudo nº 723/2025 (174111789)	23/06/2025	24/06/2025 (174276356)	22/08/2025 (179638939)	2096(GABIN)	120
0111-002067/2012	GEARI (159114699)	Q5 409 Conjunto B Lote 07 - Samambáia - Leilão	19/12/2024	NT	Laudo nº 300/2025 (165252842)	11/03/2025	12/03/2025 (165287367)	12/03/2025 (165327897)	interno	90
0111-00001043/2023-14	GEHAB(177431465)	Quadra 10, Conjunto 24, Lote 13, Região Administrativa de Arquipuera - regularização fundiária - igreja	30/07/2025	30/07/2025 (177464189)	Laudo nº 1088/2025 (179409628) e Laudo nº 1089/2025 (179409675)	20/08/2025	22/08/2025 (179571805)	22/08/2025 (179648079)	interno	52

Processo Sei	Requerente	Objeto	Data Solicitação	Data Desp GEPEA	Laudo de vistoria	Data Laudo	Despacho GEPEA	Despacho DICOM	Ofício de resposta	Prazo de análise (dias)
00392-00008584/2023-45	COOHAB (163829598)	Vários imóveis (120418222)	20/02/2025	27/02/2025 (164403491)	Laudo nº 610/2025 (172013087), Laudo nº 612/2025 (172013222), Laudo nº 615/2025 (172013372), Laudo nº 616/2025(172013543), Laudo nº 617/2025(172013650), Laudo nº 618/2025 (172013796), Laudo nº 619/2025 (172014152), Laudo nº 620/2025(172014327), Laudo nº 621/2025 (172014487), Laudo nº 622/2025 (172014639) e Laudo nº 623/2025 (172014730)	mai/25	03/06/2025 (172565096)	13/06/2025 (173624324)	868 (173624324)	113
0002-00003575/2025-94	CACI (173600437)	SCMS 502, Bloco A - Locação de imóvel	01/06/2025	02/07/2025 (175094087)	Laudo nº 942/2025 (177407852)	01/08/2025	01/08/2025 (177700326)	04/08/2025 (177764636)	1260 (177764636)	30

A presente amostra apresentou uma conformidade nas instruções processuais, com rotinas internas de praxe, e com uma média célere para finalização da demanda, dependendo do tipo de laudo, e o número de lotes/imóveis para avaliação.

Observou-se também em algumas demandas a necessidade de repetição de emissão de laudos, por perda de validade (180 dias).

É importante registrar a organização verificada na presente auditoria em relação às áreas responsáveis, incluindo o detalhamento, a coerção nas informações apresentadas e a comprovação dos dados analisados, verificando um eficiente modelo de gestão.

VII- RECOMENDAÇÕES

Da análise apresentada no item VI, recomenda-se:

R.1 - Recomendar à DICOM que viabilize a aprovação da atualização da Norma Organizacional IMO 03 - que trata das avaliações de imóveis, por meio do processo Sei nº 00111-00001751/2019-50, visando otimizar os trabalhos já realizados pela GEPEA/NUPEA, em especial no que diz respeito às solicitações de pedidos de avaliações para locações por órgãos do Governo do Distrito Federal, com celeridade;

R.2 - Recomendar à DICOM/GEPEA/NUPEA, que promova a capacitação frequente, no mínimo, anualmente de seus colaboradores, visando a atualização e alinhamentos das normas vigentes para a confecção dos trabalhos;

R.3 - Recomendar à DICOM/GEPEA/NUPEA e COINT/COTIN que confeccione um cronograma de atualização/substituição do sistema de Gestão de Avaliação de Imóveis - GAV, em conjunto, visando a modernização, otimização e utilização de uma versão que atenda por completo as atividades de avaliações de imóveis, com celeridade;

R.4 - Recomendar à DICOM/GEPEA/NUPEA que solicite por processo próprio, à COINT/COTIN, uma ferramenta de tecnologia de controle que abarque o controle atual realizado por meio de planilha de EXCEL, visando a sistematização do controle realizado, com o objetivo de dar maior segurança aos dados de controle.

VIII - CONCLUSÃO

A presente auditoria operacional referente aos controles primários nas avaliações de imóveis no âmbito da Terracap teve como objetivo diagnosticar os mapas processuais e rotina das áreas responsáveis, com o objetivo de identificar possíveis melhorias dos controles internos, bem como o aumento da eficiência e eficácia dos produtos entregues, além de colaborar para elevar o nível de entendimento na complexa função do contexto dos controles, externo e interno.

É imperioso registrar que a atual estrutura e gestão da GEPEA e NUPEA possuem uma organização bem definida e estruturada, com controles internos consideráveis, conseqüentemente, com índice de resultados satisfatórios.

Ficou transparente nas análises as frentes de ações de qualidade nas avaliações de imóveis, mesmo ainda, tendo como um dos pilares, controles realizados em planilhas manuais. Devendo ser inserido nas prioridades da Diretoria de Comercialização, a sistematização dos controles de processos na GEPEA e NUPEA, com celeridade, visando aumentar a segurança e otimização dos dados.

Na análise de toda a documentação disponibilizada e dos processos definidos na amostra, verificou-se que, em linhas gerais, que a avaliação de imóveis é realizada de forma estruturada, com prazos médios de análise inferior aos estipulados pela gestão, e com resultados de eficiência reconhecidos até pela Procuradoria Geral do Distrito Federal, conforme Parecer nº 619/2023 (171989121), que conclui pela **presunção de veracidade e legitimidade do laudo produzido pela Terracap**.

Em linhas gerais, observou-se na presente auditoria que a avaliação de imóveis está em direção congruente com o planejado, porém há abertura para melhora na atualização da norma interna, como na informatização dos controles internos, incluindo a capacitação programadas para os colaboradores.

Diante do exposto, **conclui-se** que os controles primários nas Avaliações de Imóveis estão em plena execução, com grau satisfatório, que inclui planejamento e ferramentas compatíveis para o atingimento dos objetivos, contudo há possibilidades de melhorias, conforme o teor do presente relatório e, desde que atendidas as recomendações elencadas no item VII - RECOMENDAÇÕES, recomendando ainda, que as unidades orgânicas da TERRACAP implementem medidas tendentes a garantir o êxito da missão definida, corroborando para melhoria da eficiência e eficácia dos trabalhos e com prioridade no monitoramento permanente até o atingimento de todas as frentes em desenvolvimento.

À superior consideração.

CLAUDIA TOLENTINO

Assessora

1. **Aprovo** a íntegra do presente Relatório Preliminar de Auditoria Operacional de nº **10/2025-AUDIT**.
2. **Encaminhe-se** o presente Relatório preliminar nº 10/2025-AUDIT à **PRESI, DINEG, DIJUR, DITEC, DIRES, e COINT**, para conhecimento e ciência.
2. **Encaminhe-se** o presente Relatório Preliminar nº 10/2025 - AUDIT à **PRESI**, à **DICOM**, com vistas à **GEPEA** e **NUPEA**, para conhecimento, ciência e manifestação **em até 10 (dez) dias corridos**, a contar do envio do presente relatório, nos termos da IS nº 03/2021 - PRESI.

DENI AUGUSTO P F E SILVA

Chefe da Auditoria Interna



Documento assinado eletronicamente por **CLAUDIA THEREZA ROCHA TOLENTINO BARROS - Matr. 0002819-3, Assessor(a)**, em 17/11/2025, às 12:08, 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 **DENI AUGUSTO PEREIRA FERREIRA E SILVA - Matr.0002060-5, Chefe da Auditoria Interna**, em 17/11/2025, às 12:14, 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=186552902)
verificador= **186552902** código CRC= **43977565**.

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