



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Controladoria-Geral do Distrito Federal**  
**Subcontroladoria de Controle Interno**

## **RELATÓRIO DE AUDITORIA Nº 20/2017 – DIGOV/COIPG/COGEI/SUBCI/CGDF**

**Unidade** : Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP  
**Processo nº**: 111.000.193/2015 e 111.002.047/2014 (Apenso)  
**Assunto** : AUDITORIA DE CONFORMIDADE EM PRESTAÇÃO DE CONTAS ANUAL  
**Exercício** : 2014

Senhor (a) Diretor (a),

Apresentamos os resultados dos trabalhos de auditoria de conformidade com a finalidade de examinar a Tomada de Contas Anual da Unidade acima referenciada, nos termos da determinação do Senhor Subcontrolador de Controle Interno, conforme Ordem de Serviço nº \*\*/\*\*\*\* – SUBCI/CGDF.

### **I – ESCOPO DO TRABALHO**

Os trabalhos de auditoria foram realizados na sede da Companhia Imobiliária de Brasília, no período de 11/05/2015 a 23/06/2015, objetivando verificar a conformidade das gestões orçamentária, financeira, patrimonial, contábil e operacional da Unidade.

Não foram impostas restrições quanto ao método ou à extensão de nossos trabalhos.

A auditoria foi realizada por amostragem visando avaliar e emitir opinião sobre os atos de gestão dos responsáveis pela Unidade, ocorridos durante o exercício de 2014, sobre as gestões orçamentária, financeira, contábil, suprimentos de bens e serviços, pessoal e controle da gestão.

Na sequência serão expostos os resultados das análises realizadas na gestão da Unidade.

### **II – EXAME DAS PEÇAS PROCESSUAIS**

Constam dos autos os documentos e informações exigidas pelos 144, 146 e 148, do Regimento Interno do Tribunal de Contas do Distrito Federal, aprovado pela Resolução 38/90 – TCDF, vigente à época de realização dos trabalhos.



### III – IMPACTOS NA GESTÃO

Na sequência serão expostos os resultados das análises realizadas na gestão da Unidade.

#### 1 – GESTÃO ORÇAMENTÁRIA

##### 1.1 – BAIXA EXECUÇÃO DE PROGRAMAS FINALÍSTICOS

###### Fato

A principal fonte de recursos da TERRACAP provém da comercialização de imóveis mediante procedimento licitatório. Ao longo do exercício, foram vendidos 380 imóveis dos 1.158 ofertados, além dos 179 imóveis vendidos por meio do Programa de Apoio ao Empreendimento Produtivo do Distrito Federal - Pró-DF, conforme folhas 543 a 546 do processo em questão. No quadro abaixo, segue o resumo do resultado apurado no exercício:

###### DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO RESUMIDO R\$1.000,00.

ITEM	2013	2014	Varição %
Receita líquida das vendas de bens e serviços	1.050.461	1.609.152	53,2
Custos das vendas de bens e serviços	(29.016)	(49.716)	71,3
Lucro bruto operacional	1.021.445	1.559.436	52,7
Outras despesas correntes	(478.164)	(522.991)	9,4
Outros resultados operacionais	30.456	(91.017)	-398,8
Resultado financeiro	197.928	279.035	41,0
Lucro antes das provisões tributárias	771.664	1.224.463	58,7
Provisões tributárias	(368.591)	(446.311)	21,1
Lucro líquido do exercício	403.074	778.151	93,1

Fonte: DRE 2014, fl. 566.

Como se pode observar, no exercício de 2014, houve aumento no resultado operacional da companhia em torno de 93,1% em relação ao resultado em 2013.

##### Orçamento da Receita e Realização – 2014

A receita total estimada para o exercício de 2014 foi de R\$1.775.459.000,00, na proporção de 63,95% para atender as despesas do orçamento de investimento e 36,05% para atender o orçamento de dispêndio. No decorrer do exercício, a dotação inicial sofreu várias alterações e a receita total autorizada para o exercício de 2014 foi de R\$



1.812.113.000,00, na proporção de 41,51% para atender as despesas do orçamento de investimento e 58,49% para atender o orçamento de dispêndio.

### Execução Orçamentária e Financeira

A TERRACAP executou, do orçamento de investimentos, o montante de R\$ 627.193.000,00, que representou 83,25% do montante autorizado de R\$ 753.371.282,00. Do orçamento autorizado para dispêndios, a agência realizou R\$ 729.031.000,00, o que representou 68,66% do montante autorizado de R\$ 1.061.741.000,00. A seguir, detalhamento do quadro da execução orçamentária e financeira:

Em R\$ 1,00

PROGRAMA/AÇÃO	DOTAÇÃO INICIAL (A)	AUTORIZADO (B)	LIQUIDADADO (C)	B/A %	C/B %
<b>Programa 6208 – Desenvolvimento Urbano</b>					
Realização do Mapeamento Remoto do DF	2.000.000	1.260.384	1.036.983	63	82
Realização de Estudos e Pesquisas	6.000.000	426.000	22.752	7	5
Consolidação do Sistema de Geoprocessamento	2.000.000	500.000	153.000	25	31
Execução de Obras de Urbanização	46.503.000	13.736.603	2.643.634	29	19
Elaboração de Projetos	13.180.000	16.780.000	10.092.506	127	60
Implementação de Projetos de Negócios Imobiliários	2.000.000	1.100.000	0	55	-
Execução de Infraestrutura em Parcelamento – Companhia Imobiliária de Brasília – DF	112.469.000	32.600.000	31.398.649	28	96
Execução de Infraestrutura em Parcelamento – Noroeste – Plano Piloto	176.839.000	68.726.862	46.716.180	39	68
Execução de Infraestrutura em Parcelamento – Terracap – Parque Tecnológico Digital	56.013.000	9.563.174	2.341.347	17	24
Execução de Infraestrutura em Parcelamento – Terracap Riacho Fundo II – 4ª etapa	35.307.000	2.049.271	1.933.677	58	94
Construção de Praças Públicas e Parques	10.367.000	2.302.985	0	22	0
Realização da Política Ambiental para Parcelamento do Solo	7.840.000	6.199.332	3.692.444	79	60
Preservação de Áreas Públicas	1.530.000	400.304	0	26	0
Aquisição e Recuperação de Imóveis	9.000.000	10.152.771	10.085.417	112	99
<b>Programa 6225 – Regularização Fundiária</b>					
Realização de Parcelamento Rural	2.000.000	18	17	0,1	94
Regularização de Parcelamentos Urbanos	7.000.000	734.421	493.957	10	67
<b>Programa 6206 – Esportes e Grandes Eventos Esportivos</b>					



PROGRAMA/AÇÃO	DOTAÇÃO INICIAL (A)	AUTORIZADO (B)	LIQUIDADO (C)	B/A %	C/B %
Reforma do Autódromo	0	10.000.000	0	0	0
Reforma e Ampliação do Estádio Nacional de Brasília (Copa 2014) – Plano Piloto	150.752.000	507.224.412	503.654.846	338	99
Construção de Quadras de Esporte	510.000	0	0	0	0
Reforma de Quadra de Esporte	6.915.000	261.251	235.796	3	90
<b>Programa 6213 – Saneamento</b>					
Implantação do Sistema Produtor de Água – Corumbá Sul	20.350.000	0	0	0	0
<b>Programa 6207 - Desenvolvimento Econômico</b>					
Reforma de Feiras	3.000.000	137.491	137.491	4	100
<b>Programa 6216 – Transporte Integrado e Mobilidade</b>					
Recuperação de Rodovias – Companhia Imobiliária de Brasília – Distrito Federal	219.023.000	40.000.000	8.092.598	18	20
Construção do Anel Viário	25.000.000	0	0	0	0
Implantação de Ciclovias - Companhia Imobiliária de Brasília – Distrito Federal	35.327.000	0	0	0	0
Implantação de Corredor de Transporte Coletivo – Sudoeste	30.000.000	0	0	0	0
Implantação de Corredor de Transporte Coletivo – Eixo Norte	128.458.523	0	0	0	0
Manutenção de Artes Especiais – Pontes, Passarelas e Viadutos – Ponte JK	286.000	526.000	524.872	183	100
<b>Programa 6219 – Cultura</b>					
Reforma de Edificações e Espaços Culturais do Patrimônio Histórico	500.000	0	0	0	0
<b>Programa 6230 – Turismo</b>					
Revitalização da Torre de TV – Companhia Imobiliária de Brasília – Plano de Piloto	7.100.000	7.772.000	2.450.781	109	32
<b>Programa 6004 – Gestão, Manutenção e Serviços ao Estado – Infraestrutura, Desenvolvimento Urbano e Habitação</b>					
Construção de Prédios e Próprios - Companhia Imobiliária de Brasília	1.000.000	0	0	0	0
Reforma de Prédios e Próprios - Companhia Imobiliária de Brasília	4.189.000	449.000	264.397	10	58
Aquisição de Equipamentos - e Próprios - Companhia Imobiliária de Brasília	13.000.000	10.469.003	1.221.424	80	12
<b>Programa 6004 – Gestão, Manutenção e Serviços ao Estado – Infraestrutura, Desenvolvimento Urbano e Habitação.</b>					
Manutenção dos Bens Imóveis da Companhia Imobiliária de Brasília	0	3.846.018	2.619.663	0	68
Modernização da Gestão Pública	1.000.000	43.000	0	4	0



PROGRAMA/AÇÃO	DOTAÇÃO INICIAL (A)	AUTORIZADO (B)	LIQUIDADADO (C)	B/A %	C/B %
Administração de Pessoal	216.500.000	241.912.000	223.548.059	111	92
Concessão de Benefícios a Servidores	19.500.000	23.547.251	19.392.673	120	82
Manutenção de Serviços Administrativos Gerais	305.784.000	633.051.929	354.903.084	207	56
Gestão da Informação e dos Sistemas de Tecnologia da Informação	11.000.000	9.240.617	6.642.706	84	72
Publicidade e Propaganda Institucional	20.000.000	20.195.000	16.602.193	101	82
Publicidade e Propaganda Utilidade Pública	1.500.000	1.360.000	646.462	90	48
Realização da Fiscalização das Terras Públicas	1.930.000	264.315	68.674	13	26
Realização de Atividades de Comunicação e Marketing	9.000.000	91.660	0	1	0
<b>Programa 6206 – Esportes e Grandes Eventos Esportivos</b>					
Apoio a Projetos Esportivos	3.200.000	51.356.000	50.860.073	1604	99
<b>Programa 6219 – Cultura</b>					
Apoio a Projetos Culturais	3.200.000	1.897.119	1.810.000	59	95
<b>Programa 6230 - Turismo</b>					
Conservação do Patrimônio Público	4.986.000	23.365.332	4.740.319	468	20
<b>Programa 0001 – Operações Especiais</b>					
Execução de Sentenças Judiciais	9.000.000	9.333.000	7.830.237	103	84
Amortização e Encargos da Dívida Pública Contratada	27.000.000	27.700.000	27.574.858	100	100
Ressarcimentos, Indenizações e Restituições	6.400.000	14.538.000	11.791.770	227	81
<b>TOTAL</b>	<b>1.775.458.523</b>	<b>1.805.112.523</b>	<b>1.356.223.539</b>	<b>101</b>	<b>75</b>

Fonte: Relatório do Orçamento – 2014

Em análise aos dados, verificou-se que dos 49 programas de trabalho, 14 não foram executados, alcançando, desta forma uma execução de 71,4% dos programas previamente planejados. Não obstante, dos 14 programas não executados 13 fazem parte dos programas finalísticos da Unidade. Além disso, os seguintes programas de trabalho finalísticos da unidade apresentaram baixa execução orçamentária:

Realização de Estudos e Pesquisas	6.000.000	426.000	22.752	7	5
Consolidação do Sistema de Geoprocessamento	2.000.000	500.000	153.000	25	31
Execução de Obras de Urbanização	46.503.000	13.736.603	2.643.634	29	19
Execução de Infraestrutura em Parcelamento – Terracap – Parque Tecnológico Digital	56.013.000	9.563.174	2.341.347	17	24
Recuperação de Rodovias –	219.023.000	40.000.000	8.092.598	18	20



Companhia Imobiliária de Brasília – Distrito Federal					
Revitalização da Torre de TV – Companhia Imobiliária de Brasília – Plano de Piloto	7.100.000	7.772.000	2.450.781	109	32
Aquisição de Equipamentos - e Próprios - Companhia Imobiliária de Brasília	13.000.000	10.469.003	1.221.424	80	12
Realização da Fiscalização das Terras Públicas	1.930.000	264.315	68.674	13	26
Conservação do Patrimônio Público	4.986.000	23.365.332	4.740.319	468	20

### **Causa**

- Pouca eficiência no planejamento e na execução dos programas finalísticos da Unidade.

### **Consequência**

- Atingimento parcial das metas previstas.

### **Recomendações**

1. Notificar as áreas responsáveis acerca da necessidade de rever os procedimentos de planejamento e execução orçamentária para que as movimentações correspondam às necessidades reais da Unidade, evitando-se suplementações ou cancelamentos de recursos orçamentários, principalmente dos programas concernentes às atividades finalísticas da empresa;
2. Notificar as áreas responsáveis acerca da necessidade de se executar os recursos orçamentários destinados às atividades finalísticas da Unidade.

## **2 – GESTÃO FINANCEIRA**

### **2.1 – AUSÊNCIA NOS AUTOS DE DELIBERAÇÃO SOBRE SUBSTITUIÇÃO DE CONTRAPARTIDA PACTUADA E DO PROJETO BÁSICO DE PLANO DE APLICAÇÃO DE RECURSOS FINANCEIROS.**

#### **Fato**

A Companhia Imobiliária de Brasília, por meio do Processo nº 111.001.238/2014, firmou o Termo de Patrocínio nº 70/2014 com a Sociedade Brasileira de Cardiologia (CNPJ: 31.444.094/0001-11), tendo como objeto o patrocínio do 69º Congresso



Brasileiro de Cardiologia – CBC, a ser realizado no período de 26 a 29 de setembro de 2014, no valor de R\$ 500.000,00.

Houve alterações das contrapartidas pactuadas referentes aos anúncios para inserção na 3ª Circular; no Programa Oficial e banner virtual, todos do 69º CBC, substituídas pelo direito às inserções em anúncio na Revista ABC, Edição de outubro de 2014; em anúncio no Jornal SBC, edição outubro e inclusão de banner no Portal da Sociedade Brasileira de Cardiologia, aprovadas e registradas em Ata pelo Comitê de Patrocínio da Terracap nº 07/2014, de 07/10/2014, e encaminhado o Projeto sugerido à Diretoria Colegiada – Diret para deliberação, nos termos do inciso V do artigo 25 do Estatuto da Terracap, entretanto não consta anexada aos autos deliberação do órgão colegiado em questão.

Ainda em análise aos auto acima especificados, não consta no Projeto de Patrocínio/Projeto Básico, fls.13/30, Plano de Aplicação de Recursos Financeiros, conforme determinado no inciso IV do § 1º do Artigo 116.

### **Causa**

- Não observância à procedimento de controle interno estabelecido em normativo da empresa;
- Celebração de contrato em desobediência à norma legal.

### **Consequência**

- Alteração de contrapartida pactuada em contrato sem respaldo da autoridade competente;
- Impossibilidade tempestiva de filtrar gastos impróprios não relacionados ao objeto a ser pactuado.

### **Recomendações**

1. Notificar as áreas responsáveis acerca da necessidade de Obedecer aos procedimentos normatizados que fortalecem ao controle interno e boas práticas de gestão;
2. Notificar as áreas responsáveis acerca da necessidade de fazer constar nos Instrumentos Administrativos e ou jurídicos previstos em lei, no que couber, as informações constantes do artigo 16, da Lei nº 8.666/93.



## **2.2 – REALIZAÇÃO DE SERVIÇO SEM COBERTURA CONTRATUAL.**

### **Fato**

A Companhia Imobiliária de Brasília, por meio do Processo nº 111.000.025/2014, firmou o Contrato nº 18/2014 - TERRACAP com Casa Civil da Governadoria do Distrito Federal, em 23/04/2014, tendo como objeto a prestação dos serviços de publicação de matérias exigidas por lei no Diário Oficial do Distrito Federal, fls. 48/49. Constatamos que antes da assinatura do contrato houve a emissão da Nota de Empenho nº 0164, em 25/02/2014, no valor de R\$ 480.000,00, fl. 33.

Dessa forma, houve a prestação de serviço correspondente ao período compreendido entre 01/01/2014 a 24/02/2014, no valor de R\$ 42.540,00 (quarenta e dois mil, quinhentos e quarenta reais), sem cobertura contratual e sem o devido lastro orçamentário, contrariando o disposto nos arts. 62 da Lei nº 8666/93 e art. 48 do Decreto nº 32.598/2010

Dessa forma, entende-se que é possível o ressarcimento de serviços executados sem cobertura contratual no âmbito do reconhecimento de dívida, contudo, os desdobramentos não podem seguir os mesmos procedimentos impostos à regular despesa pública. Ao encontro desse posicionamento, a Procuradoria Jurídica do Distrito Federal – PROCAD, por meio do Parecer nº 1080/2011 – PROCURADORIA ADMINISTRATIVA – PROCAD, de 29 de dezembro de 2011, condicionam o pagamento desses casos à demonstração dos seguintes requisitos:

- (i) à demonstração de boa fé do particular;
- (ii) à anuência do Poder Público quanto à situação irregular;
- (iii) à efetiva comprovação da prestação dos serviços e sua quantidade;
- (iv) à avaliação quanto à regularidade do custo da atividade;
- (v) à aferição de disponibilidade orçamentária específica;
- (vi) à apuração de responsabilidade pela irregularidade;
- (vii) à comprovação da regularidade com os preços praticados no mercado.

Do mesmo modo, o Tribunal de Contas do Distrito Federal – TCDF, por meio da Decisão nº 437/2011, condicionam o pagamento de despesas sem cobertura contratual somente pelo que aproveitou à administração, ou seja, retiram-se todas as parcelas de lucros ou ressarcimentos pelos demais gastos, sem prejuízo de responsabilização por quem der causa à despesa em desconformidade com a lei, conforme a seguir:





“O fornecimento de serviços, obras e bens sem cobertura contratual, fora das hipóteses ressaltadas em lei, dará ao fornecedor o direito a ser indenizado somente pelo que aproveitou à Administração, retirando-se quaisquer lucros ou ressarcimentos pelos demais gastos, sem prejuízo de responsabilização do gestor que der causa à despesa em desconformidade com a lei”

### **Causa**

- Falha nos procedimentos de contratação da unidade

### **Consequência**

- Utilização de serviços sem a respectiva cobertura legal;
- Ausência de garantias oriundas da formalização contratual;
- Realização de despesa sem empenho prévio.

### **Recomendações**

1. Notificar as áreas responsáveis acerca da necessidade de observar, quando da contratação de obras e serviços, o disposto na Lei nº 8666/93, Decreto nº 32.598/2010 e legislações congêneres;
2. Abertura de procedimento apuratório visando identificar quem deu causa a realização de despesa sem cobertura contratual.

## **2.3 – NÃO ATENDIMENTO À DECISÃO TCDF Nº 1.904/2013 NA UTILIZAÇÃO REGULAR DO PREGÃO ELETRÔNICO.**

### **Fato**

Em análise aos Processos nºs 111.000.602/2014, 111.000.038/2013 e 111.001.266/2014, verificou-se que a Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP, não acatou a determinação exaurida pela Excelsa Corte de Contas do Distrito Federal, por meio da Decisão nº 1.904/2013, inciso III, letra “b”, a saber:

- (..) III - determinar à jurisdicionada que.
- (...) b) utilize o pregão **na forma** eletrônica, conforme Decisão nº 3.803/12.

Não obstante, a não utilização do procedimento licitatório na modalidade pregão eletrônico contraria o disposto no § 1º do art. 4º do Decreto nº 5.450/05, recepcionado no âmbito distrital pelo Decreto nº 25.966/05, a saber:



Art. 4º Nas licitações para aquisição de bens e serviços comuns será obrigatória a modalidade pregão, sendo preferencial a utilização da sua forma eletrônica.

§ 1º O pregão deve ser utilizado na forma eletrônica, salvo nos casos de comprovada inviabilidade, a ser justificada pela autoridade competente.

A situação reportada pode gerar prejuízos à TERRACAP, pois a prática de pregão presencial, adotada como padrão pela unidade, prejudica a contratação das propostas mais vantajosas para a Administração Pública.

Um exemplo da ineficiência do pregão presencial para atender as demanda da unidade é o Processo nº 111.000.602/2014, relativa à contratação de plano saúde dos funcionários da TERRACAP, que teve a licitação, realizada por pregão presencial, declarada **deserta** por duas vezes. Em virtude da ausência de interessados, a TERRACAP foi obrigada a firmar o Contrato nº 77/2014, em caráter emergencial com a AMIL – Assistência Médica Internacional S/A, com valores globais acima dos previstos no Contrato nº 254/2012, para idêntico objeto, com a mesma operadora, conforme verificado na tabela abaixo:

FAIXA ETÁRIA	QDE	VALOR POR PESSOA PRATICADO PELA AMIL (R\$)	VALOR TOTAL SEMESTRAL PRATICADO PELA AMIL (R\$)	VALOR POR PESSOA - CONTRATO EMERGENCIAL (R\$)	VALOR TOTAL SEMESTRAL - CONTRATO EMERGENCIAL (R\$)	DIFERENÇA TOTAL ENTRE CONTRATOS (R\$)
00 a 18	470	161,37	455.063,40	185,25	522.405,00	67.341,60
19 a 23	144	209,34	180.869,76	213,04	184.066,56	3.196,80
24 a 28	113	230,06	155.980,68	298,25	202.213,50	46.232,82
29 a 33	173	250,78	260.309,64	357,90	371.500,20	111.190,56
34 a 38	207	275,75	342.481,50	411,59	511.194,78	168.713,28
39 a 43	138	304,20	251.877,60	415,70	344.199,60	92.322,00
44 a 48	126	395,35	298.884,60	453,86	343.118,16	44.233,56
49 a 53	145	453,57	394.605,90	580,94	505.417,80	110.811,90
54 a 58	214	568,06	729.389,04	865,60	1.111.430,40	382.041,36
+ de 58	612	968,21	3.555.267,12	1.111,49	4.081.391,28	526.124,16
<b>TOTAL DA DIFERENÇA ENTRE OS CONTRATOS</b>						<b>1.552.208,04</b>

Fonte: Projeto Básico nº 002/2014 – NUBEN/GEREH/DIGAP

Conforme verificado na tabela acima, a TERRACAP pagou no supracitado contrato emergencial um montante de R\$4.081.391,28 por período de 06 meses de cobertura. O montante pago foi superior ao valor do contrato vigente em R\$1.552.208,04, ou seja, 38% acima do valor anteriormente pactuado.



### **Causa**

- Não utilização da forma eletrônica para as licitações na modalidade pregão, conforme determinado pela Decisão nº 3.803/12 – TCDF e Decreto nº 5.450/05, recepcionado no âmbito distrital pelo Decreto nº 25.966/05.

### **Consequência**

- Risco de prejuízo à TERRACAP em virtude da diminuição da competitividade nos processos licitatórios.

### **Recomendação**

- Realizar os procedimentos necessários à implantação do pregão eletrônico em substituição ao presencial, conforme Decisão TCDF nº 1.904/2013.

## **2.4 – AUSÊNCIA DE REPASSE AOS FUNDOS FDR/FADF DA SEAGRI/DF.**

### **Fato**

Dos recursos captados pela TERRACAP em 2014, R\$796.731,57 foram relativos à receita arrecadada oriunda dos contratos de concessão de uso ou o arrendamento de imóveis rurais pertencentes ao Distrito Federal firmados em 2011, 2012 e 2013. De acordo com as Leis nºs 4.726/2011 e 5.024/2013, os recursos mencionados deveriam ter sido transferidos aos Fundos de Desenvolvimento Rural do Distrito Federal-FDR e de Aval do Distrito Federal-FADF, administrados pela Secretaria de Estado de Agricultura e Desenvolvimento Rural do Distrito Federal. Todavia, constatamos que a TERRACAP, até a presente data, não efetivou nenhuma transferência aos respectivos Fundos, contrariando o previsto nas Leis a seguir:

#### ***LEI Nº 4.726/ 2011***

*(...) Art. 2º Constituem fontes de recursos do FADF:*

*(...) IX – trinta por cento da receita arrecadada com as taxas de ocupação, concessão de uso e outras, referentes à utilização das terras públicas rurais do Distrito Federal.*

#### ***LEI Nº 5.024/ 2013***

*(...) Art. 3º Constituem fontes de recursos do FDR:*

*(...) VI – 70% (setenta por cento) da receita arrecadada com a concessão de uso ou o arrendamento de imóveis rurais pertencentes ao Distrito Federal;*



### Causa

- Ausência de repasses ao Fundo de Aval do Distrito Federal e ao Fundo Distrital de Sanidade Animal.

### Consequência

- Prejuízos ao cumprimento das finalidades dos fundos citados.

### Recomendação

- Transferir os recursos oriundos da concessão de uso ou o arrendamento de imóveis rurais pertencentes ao Distrito Federal aos Fundos vinculados à SEAGRI, em cumprimento aos dispositivos mencionados, tendo em vista a inexistência de amparo legal que garanta à TERRACAP a retenção dessa arrecadação.

## **2.5 – AUSÊNCIA DE CONTROLE FINANCEIRO SOBRE ARRECADAÇÃO DAS TAXAS DE RETRIBUIÇÃO RELATIVAS AOS CONTRATOS DE CONCESSÃO DE USO PARA IMÓVEIS RURAIS.**

### Fato

Com base nas informações do Despacho nº 0074/2015-DIRUR/TERRACAP, verificamos que a Companhia, por falta de controle financeiro sobre a arrecadação das taxas de retribuição decorrente dos contratos de concessão de direito real de uso para imóveis rurais, assinados entre os anos de 2011 a 2014, vem administrando um alto índice de inadimplência, cujo valor acumulado em 31/12/2014, alcançou a cifra de R\$ 1.584.958,16, conforme demonstrado a seguir:

<b>ANUIDADES PENDENTES DE PAGAMENTO</b>	<b>Nº DE BENEFICIÁRIOS INADIMPLENTES</b>	<b>VALOR DEVIDO (R\$)</b>
2011, 2012 e 2013	71	722.420,57
2012 e 2013	95	500.913,09
2013	217	361.624,50
<b>TOTAL</b>	<b>383</b>	<b>1.584.958,16</b>

Fonte: DIRUR/TERRACAP - (Despacho nº 0074/2015)

### Causa

- Ausência de ferramentas de controle financeiro e administrativo que mitiguem a inadimplência de taxas de retribuição.



### Consequência

- Comprometimento do fluxo de caixa dos Fundos da SEAGRI abastecidos com recursos oriundos das referidas taxas.

### Recomendação

- Notificar as áreas responsáveis acerca da necessidade de aperfeiçoar seus mecanismos de controle financeiro e administrativo objetivando a celeridade na cobrança dos recursos devidos, com o posterior repasse aos Fundos de Desenvolvimento Rural/DF e de Aval/DF, ambos vinculados à SEAGRI/DF, na proporção estabelecida pelas Leis nºs 4.726/2011 e 5.024/2013.

## 2.6 – AUSÊNCIA DE EXECUÇÃO DO PLANO DE AÇÃO PARA REDUÇÃO DO GRAU DE INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS.

### Fato

Na análise da Prestação de Contas em exame, verificamos que a inadimplência da Carteira de Crédito da Companhia, em 31/12/2014, era da ordem de R\$ 635.403.849,20, equivalente a 33% do valor total da carteira de recebíveis, conforme demonstrado a seguir:

#### CARTEIRA DE RECEBÍVEIS – 31/12/2014

SITUAÇÃO DOS PRESTAMISTAS	Nº DE CONTRATOS	VALOR-R\$
Adimplentes	3.154	1.285.748.984,52
Inadimplentes		
➤ “Carteira boa”	1.165	46.827.840,42
➤ Carteira de Recebimento Incerto	2.059	588.576.008,78
<b>TOTAL DA CARTEIRA</b>	<b>6.378</b>	<b>1.921.152.833,72</b>

Fontes: GERAC/TERRACAP, e Processo de PCA/2014, fl. 564.

O Tribunal de Contas do Distrito Federal – TCDF, em atividade de auditoria integrada junto à TERRACAP, avaliou os procedimentos, até então adotados pela Companhia em relação à cobrança das receitas financeiras provenientes de alienações/concessões de imóveis públicos. Em função do alto índice de inadimplência, ficou constatada pelo Órgão de Controle Externo a necessidade da elaboração e execução de um plano de ações pela empresa no combate à situação existente. O “Plano de Ação” foi elaborado e encaminhado ao TCDF, em 18/11/2014, conforme Ofício nº 721/2014-PRESI, em cumprimento à Decisão nº 3954/2014 – TCDF. No entanto, até a presente data, as ações continuam pendentes de execução, exceto o item II, b, i “a previsão de análise da capacidade econômico-financeira



*nas vendas a prazo, nos termos da exigência prevista na Norma Organizacional nº 3.4.3-A”, considerado insubsistente pela Decisão nº 1010/2015-TCDF.*

### **Causa**

- Ausência de cumprimento da execução do Plano de Ação para controle e reversão dos altos índices de inadimplência, contrariando decisão do TCDF.

### **Consequência**

- Possível dano ao patrimônio da Unidade devido à não implementação do Plano de ação, além da possibilidade da aplicação de penalidade pelo TCDF aos Gestores da Companhia caso as ações propostas e encaminhadas ao Órgão de Controle Externo não sejam executadas.

### **Recomendação**

- Adotar as providências em relação à execução do “Plano de Ação” elaborado pela TERRACAP em cumprimento à Decisão nº 3954 – TCDF, de 14 de agosto de 2014.

## **2.7 – AUSÊNCIA DE CONTROLES E PARECERES TÉCNICOS ATUALIZADOS SOBRE VALORES DE SERVIÇOS PASSADOS.**

### **Fato**

As análises iniciais das planilhas de paridade de contribuições de Participantes do Funterra e da Patrocinadora Terracap, encaminhada por meio do Ofício n.º 061/2015, referentes aos exercícios 2013 e 2014, demonstram, além dessas contribuições, valores relevantes registrados como “Serviços Passados” que são superiores à paridade contributiva.

Serviço Passado pode ser entendido como a obrigação de benefício definido quando da introdução ou mudança no plano de benefício pós-emprego, resultante de serviços prestados pelos participantes em períodos passados, anterior à data da avaliação atuarial. Ou seja, o tempo de serviço na empresa anterior, por exemplo, à criação do plano de benefícios previdenciários. Segue abaixo tabela com os mencionados valores consolidados por exercício para análise da paridade contributiva:

RESPONSÁVEIS PELAS CONTRIBUIÇÕES	VALORES DE CONTRIBUIÇÕES POR EXERCÍCIO	
	2013	2014



Participantes	3.056.879,78	3.516.105,97
Patrocinadora	3.002.430,39	3.481.691,42
Serviço Passado	<u>5.759.384,41</u>	<u>6.659.453,05</u>
<b>TOTAL</b>	<b>11.818.694,58</b>	<b>13.657.250,44</b>

Emitiu-se Solicitação de Auditoria SA n.º 16/2015 para avaliação de documentação suporte sobre a origem e legalidade dos valores demonstrados como “Serviços Passados”, bem como para obtenção de considerações de aspectos técnicos, jurídicos e atuariais que justificassem os montantes.

Todavia, em resposta à mencionada SA, a documentação apresentada refere-se apenas à cópia de partes do processo autuado quando da assinatura do Termo de Acordo entre Terracap e Funterra, em 23 de dezembro de 1998. Esse contrato teve como objetivo o pagamento mensal, em 20 anos, de compromisso especial de tempo de serviços passados ou decorridos de participantes, em conformidade com a avaliação atuarial anual obrigatória dos planos de benefícios da Funterra.

Não foram apresentadas informações atualizadas relativas aos controles de acompanhamento e monitoramento bem como aos posicionamentos técnicos, jurídicos e atuariais, valores pagos atualizados monetariamente, saldo a pagar, prazo de término e índices de correção ao longo do tempo. A documentação referente ao assunto deve estar atualizada para fins de acompanhamento, análises e providências cabíveis por parte da Patrocinadora; e ainda ser disponibilizada por ocasião dos trabalhos de órgãos de controle e fiscalizadores.

### **Causa**

- Acompanhamento indevido de informações e de análise de risco referentes ao Funterra, e também à governança dessa Fundação.

### **Consequência**

- Possibilidade de prejuízo por obrigações não conhecidas e não mensuradas;
- Comprometimento da governança do Funterra.

### **Recomendações**

1. Notificar as áreas responsáveis acerca da necessidade de aprimorar controles de monitoramento das informações referentes ao FUNTERRA, adotando as providências cabíveis;



2. Obter manifestação jurídica e atuarial atualizada sobre o tema, inclusive sobre a massa de participantes abrangida, (ativos e assistidos), eventuais repactuações do Termo de Acordo observando a natureza do contrato de dívida (se financeiro ou atuarial), aditivos, contemplando os controles sobre os valores pagos atualizados monetariamente, saldo a pagar, prazo de término e índices de correção ao longo do tempo com objetivo de efetuar as análises e o acompanhamento necessários;

3. Obter avaliação atualizada do órgão de fiscalização Previc em relação ao tema;

4. Manter os respectivos registros contábeis atualizados nos demonstrativos financeiros da Empresa Patrocinadora.

### 3 – GESTÃO DE PESSOAL

#### 3.1 – AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE REQUISITOS REQUERIDOS PARA CARGO DE CONSELHEIRO DO FUNTERRA.

##### Fato

Em análise à documentação apresentada pelo Funterra para comprovação de requisitos mínimos pessoais e profissionais exigidos em lei para composição dos Conselhos Deliberativo e Fiscal, constatou-se o não atendimento ao disposto no art. 35, § 3º e 4º da Lei Complementar n.º 109/2001, conforme demonstrado abaixo:

##### CONSELHO DELIBERATIVO

MEMBRO	PERÍODO DO MANDATO	ART. 35, § 3º, I – COMPROVADA EXPERIÊNCIA ATIVIDADES	ART. 35, § 3º, II – CERTIDÃO CRIMINAL NADA CONSTA	ART. 35, § 3º, III – CERTIDÃO ADMINISTRATIVA	ART. 35, § 4º – FORMAÇÃO DE NÍVEL SUPERIOR
	01/06/2012 a 31/05/2016	Não comprovada	Apresentada	Não apresentada	Não comprovada
	01/06/2012 a 31/05/2016	Não comprovada	Não apresentada	Não apresentada	Não comprovada
	01/06/2014 a 31/05/2018	Não comprovada	Não apresentada	Não apresentada	Não comprovada
	01/06/2014 a 31/05/2018	Não comprovada	Não apresentada	Não apresentada	Não comprovada
	01/06/2014 a 31/05/2018	Não comprovada	Não apresentada	Não apresentada	Apresentada

**Legenda:** ➤ Não comprovada – informação mencionada sem documentação comprobatória ➤ Não apresentada – documentação comprobatória não apresentada





### CONSELHO FISCAL

MEMBRO	PERÍODO DO MANDATO	ART. 35, § 3º, I – COMPROVADA EXPERIÊNCIA ATIVIDADES	ART. 35, § 3º, II – CERTIDÃO CRIMINAL NADA CONSTA	ART. 35, § 3º, III – CERTIDÃO ADMINISTRATIVA	ART. 35, § 4º – FORMAÇÃO DE NÍVEL SUPERIOR
	01/06/2012 a 31/05/2016	Não comprovada	Apresentada	Não apresentada	Não comprovada
	10/06/2013 a 31/05/2016	Não comprovada	Apresentada	Não apresentada	Não comprovada
	01/06/2014 a 31/05/2018	Não comprovada	Apresentada	Não apresentada	Apresentada
	01/06/2014 a 31/05/2018	Não comprovada	Não apresentada	Não apresentada	Não comprovada

**Legenda:** ➤ Não comprovada – informação mencionada sem documentação comprobatória ➤ Não apresentada – documentação comprobatória não apresentada

#### Causa

- Deficiência nos controles de indicação e nomeação para cargos dos conselhos Fiscal e Deliberativos.

#### Consequência

- Possibilidade de pessoas não qualificadas exercerem atividades complexas de responsabilidade;
- Risco de atuação por parte do órgão fiscalizador de previdência complementar;
- Possibilidade de descontinuidade de atuação do Conselho devido à necessária substituição da maioria dos membros.

#### Recomendações

1. Notificar as áreas responsáveis acerca da necessidade de observar a Lei Complementar n.º 109/2001, mais especificamente os requisitos mínimos previstos no art. 35, § 3º e 4º para composição dos Conselhos Fiscal e Deliberativo;
2. Obter documentação comprobatória referente aos requisitos mencionados;
3. Realizar a necessária e obrigatória substituição dos membros dos conselheiros que não comprovarem os requisitos mínimos.



## 4 – GESTÃO CONTÁBIL

### 4.1 – INCONSISTÊNCIAS CONTÁBEIS RECORRENTES APONTADAS PELA AUDITORIA INDEPENDENTE.

#### Fato

As constatações de inconsistências contábeis apresentadas pela Empresa de Auditoria MACIEL AUDITORES & CONSULTORES (CNPJ: 10.757.529/0001-08), conforme Processo nº 111.000.889/2014, para emitir parecer de auditoria independente, relativo às demonstrações contábeis da TERRACAP, referente ao exercício de 2014, foram basicamente as mesmas apontadas pelo relatório elaborado pela Empresa de auditoria KPMG (CNPJ: 57.755.217/0001-29), referente ao exercício de 2013, conforme observado pela AUDIT/TERRACAP:

#### **RELATÓRIO DA AUDIT Nº 003/2015 - (Proc. de PC/2014, fls. 585/613) :**

#### **(...) 2. ASSUNTOS ABORDADOS POR AUDITORES INDEPENDENTES**

Inicialmente é relevante destacar que os pontos elencados no Relatório de Auditoria Independente realizada pela KPMG Auditores Independentes, referente ao exercício de 2013, não foram efetivamente saneados, (...);

(...) A empresa MACIEL AUDITORES & CONSULTORES, contratada para prestar serviço de auditoria sobre as demonstrações financeiras de 2014, procedeu aos exames e apresentou o respectivo Relatório de Auditoria.

Os **assuntos tratados no Relatório são reincidentes**, considerando que fizeram parte do Plano de Providências acima e foram apontados pela Auditoria da KPMG, concernente as demonstrações financeiras de 2013, e tem significativa relevância sobre as demonstrações financeiras.

Em suma, o Relatório versa sobre os seguintes pontos:

- **Utilização indevida do Regime de Caixa para contabilização dos contratos de cessão de uso - (...);**
- **Crédito a receber do Distrito Federal relativo à desapropriação da Reserva Biológica de Águas Emendadas, em que pese o tempo decorrido – (...);**
- **Inexistência do teste de recuperabilidade (IMPAIRMENT) do Estádio Nacional de Brasília e da Torre de TV Digital de Brasília – (...);**
- **Divergências nos saldos contábeis das contas de investimentos – (...);**
- **Avaliação de vida útil dos bens imobilizados não contabilizada, considerando inconsistências no sistema de patrimônio – (...);**
- **Saldo da Reserva de Lucros superior ao Valor do Capital Social não destinada em Assembleia Geral – (...);**
- **Deficiências nos controles que atestam a Provisão de Contingências e os Depósitos Judiciais – (...);**
- **Falta de conciliação relativa à Adiantamento de Convênios – (...);**
- **Falta de controles relacionados aos Ativos Contingentes – (...);**
- **Estudo, de avaliação do FUNTERRA – (...); e**
- **Prestações de contas anuais pendentes no TCDF – (...).**

#### **6. CONCLUSÃO**



(...) Registre-se, ainda, que **Auditoria Independente em seu Relatório não traz fato novo e reitera as pendências apontadas em 2013 pela KPMG**, reforçando que a Companhia deixou de divulgar nas demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31/dez/2014 certas informações requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, (...).

Informamos que os auditores independentes da MACIEL AUDITORES & CONSULTORES diante às constatações apresentadas, relativas ao exercício financeiro de 2014, optaram pela “**Abstenção de Opinião**”, fl. 579. Cientes da situação os Gestores, Órgãos Colegiados e o Órgão de Auditoria da Companhia.

### **Causa**

- Ausência de ajustes contábeis e de controles internos eficientes que impedissem de forma eficaz e tempestiva a ocorrências dos fatos evidenciados.

### **Consequência**

- Falhas em procedimentos de escrituração e registro contábil que maculam a fidedignidade e correteza das demonstrações financeiras/contábeis e de gestão da Companhia.

### **Recomendações**

1. Providenciar os ajustes contábeis e financeiros, reiterados pela MACIEL AUDITORES & CONSULTORES em seu relatório de auditoria, fls. 577 a 580, do Processo de Prestação de Contas/2014, ainda pendentes da efetiva e eficaz regularização;

2. Adotar procedimentos administrativos/judiciais, caso ocorra omissão de atendimento aos ajustes solicitados, com apuração de responsabilidades e de eventuais prejuízos que as impropriedades apontadas, porventura possam causar à Companhia.

## **4.2 – DIFERENÇA CONTÁBIL INDEVIDA ENTRE INFORMAÇÕES CONSTANTES NOS DEMONSTRATIVOS DE RESULTADO DO EXERCÍCIO REFERENTES A 2013 E 2014.**

### **Fato**

Verificamos diferença entre os valores registrados como lucro líquido do exercício de 2013 nas demonstrações de resultado do exercício - DRE de 2013 e 2014. O Processo nº 111.000.193/2015, referente à Prestação de Contas do exercício de 2014, traz em seu bojo informações, à fl. 566, de que em 2013, segundo o DRE, a TERRACAP alcançou o Lucro líquido do exercício no montante de R\$403.074.000,00.



Entretanto, ao analisarmos o Processo nº 111.000.003/2014, referente à Prestação de Contas do exercício de 2013, verificamos que constam informações no DRE, à fl. 482, que apontam que, em 2013, a TERRACAP alcançou o Lucro líquido do exercício no montante de R\$398.033.000,00. Não encontramos no processo em epígrafe justificativa para a supracitada diferença.

#### **Causa**

- Falha nos controles contábeis da Unidade.

#### **Consequência**

- Ausência de fidedignidade nos registros contábeis.

#### **Recomendação**

- Justificar a diferença contábil apontada.

### **IV – CONCLUSÃO**

Em face dos exames realizados foram constatadas as seguintes falhas:

<b>GESTÃO</b>	<b>SUBITEM</b>	<b>CLASSIFICAÇÃO</b>
GESTÃO CONTÁBIL	4.1	Falhas Graves
GESTÃO CONTÁBIL	4.2	Falhas Médias
GESTÃO DE PESSOAL	3.1	Falhas Médias
GESTÃO FINANCEIRA	2.2, 2.3 e 2.4	Falhas Graves
GESTÃO FINANCEIRA	2.1, 2.5, 2.6 e 2.7	Falhas Médias
GESTÃO ORÇAMENTÁRIA	1.1	Falhas Médias

Brasília, 20 de fevereiro de 2017.

**CONTROLADORIA-GERAL DO DISTRITO FEDERAL.**