



Governo do Distrito Federal
Controladoria-Geral do Distrito Federal
Subcontroladoria de Controle Interno

RELATÓRIO DE AUDITORIA **Nº 19/2022 - DAESP/COAUC/SUBCI/CGDF**

Unidade: Companhia Imobiliária de Brasília
Processo nº: 00480-00002135/2022-50
Assunto: Auditoria de Conformidade - Companhia Imobiliária de Brasília 2020 e 2021
Ordem(ns) de Serviço: 74/2022-SUBCI/CGDF de 26/04/2022
Nº SAEWEB: 0000022090

1 - INTRODUÇÃO

A auditoria foi realizada no(a) Companhia Imobiliária de Brasília, durante o período de 29/04/2022 a 09/05/2022, objetivando analisar os registros contábeis e financeiros da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal - TERRACAP, relativamente a 2020 e 2021.

2 - RESULTADOS DOS EXAMES

2.1 - Contábil

2.1.1 - FUNDAMENTOS DA ANÁLISE E RESSALVA DE PARECER EXTERNO

A presente análise foi conduzida pelo método horizontal de comparação patrimonial entre exercícios, com fundamento nas Demonstrações Financeiras de 2021 e 2020, disponível para consulta no sítio da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal (Terracap), conforme a legislação em vigor (Lei Federal nº 13.303/2016).

Registre-se que eventuais variações reais dos agregados financeiros examinados no presente relatório foram obtidas a partir do deflacionamento do índice oficial de preços (IPCA/IBGE) a que se refere o ano fiscal em análise.

Integra as demonstrações financeiras Parecer de auditoria externa, com ressalva, emitido por BDO RCS Auditores Independentes em 07/03/2022 (profissional contabilista responsável: CRC DF 015827 O3).

Informe-se que a base analítica para a referida ressalva, inclui as seguintes situações ativas e passivas:

1) Desde o exercício fiscal de 2014, dividendos a pagar no montante de R\$ 500.080 mil, não corrigidos monetariamente;

2) Ativos a receber do controlador acionista (Governo do Distrito Federal) no valor de R\$ 249.978 mil, objeto de pagamento de desapropriações a terceiros, desde o exercício fiscal de 2020; e

3) Saldos não realizados relativos à integralização de um conjunto de quatro fazendas a apropriar, o qual permanecia em negociação em 31/12/2021 com seu acionista não controlador (União).

Registre-se que as ressalvas de auditoria externa integram as Notas Explicativas nº 23, nº 29 e respectivos subitens.

2.1.2 - DISPONIBILIDADES

Ao encerramento do exercício em 31/12/2021, a Companhia registrava um total consolidado de R\$ 132.634 mil em disponibilidades, distribuídas nos grupos de contas contábeis denominados Caixa, Bancos e Aplicações Financeiras (liquidez imediata), as quais respondiam por 96,8% dos saldos em disponíveis, conforme detalhamento integrante da Nota Explicativa nº 6, anexa às Demonstrações Financeiras.

Registre-se que a Companhia consignou no contexto de suas Demonstrações risco de liquidez derivado do descasamento entre pagamentos e recebimentos no exercício de 2021

("fluxo de caixa"), em face da conjuntura econômica derivada da pandemia de COVID-19, a qual impactou a venda de imóveis e demais atividades da Terracap.

Informe-se que a Companhia não evidenciou no âmbito da Nota Explicativa nº 6, as instituições do SFN (Sistema Financeiro Nacional) custodiantes de suas aplicações financeiras e respectivas taxas de remuneração.

2.1.3 - GERENCIAMENTO DE CAPITAL

Como parte de seus controles patrimoniais e de fluxo de caixa, informe-se que a Companhia registrou no contexto de suas Demonstrações Financeiras manter gerenciamento de capital, a fim de atender a expectativas financeiro-contábeis de credores e do mercado, expresso quantitativamente pela relação da dívida líquida apurada no exercício e o total do Patrimônio Líquido (PL).

De acordo com cálculos da Companhia, o índice de endividamento apresentou no ano fiscal de 2021 queda de 47 pontos percentuais, em relação ao exercício anterior, em razão do aumento das disponibilidades integrantes do Ativo Circulante e do crescimento em grandeza absoluta do Patrimônio Líquido.

Registre-se que a Companhia informa haver realizado reservas de lucros (lucros a realizar) no exercício fiscal de 2021, conforme assinalado em subitem no presente Relatório ("Liquidez Geral").

A título de informação quantitativa, a Companhia apura índice próprio de gerenciamento de capital pela relação input/output dos agregados financeiros-contábeis demonstrada abaixo:

A	B	C	D = C/PL
PASSIVO CIRCULANTE (A)	DISPONIBILIDADES (B)	DÍVIDA LÍQUIDA (A - B)	DÍVIDA LÍQUIDA /PATRIMÔNIO LÍQUIDO

2.1.4 - OUTROS ATIVOS

A análise do Ativo Circulante revelou ainda os seguintes saldos devedores, agrupados no presente subitem:

1) Crescimento nominal de 32,9% dos saldos de Caução, os quais totalizaram R\$ 42.386 mil em 31/12/2021;

2) Aumento de 15,8% dos saldos à conta de créditos por vendas de imóveis, somando R\$ 389.966 mil em 2021;

3) Saldo de R\$ 976.842 mil à conta de Estoques, incluindo ativos para comercialização, queda nominal de 13,6% em relação a 2020; e

4) Saldo de R\$ 78.526 mil a título de Outros Créditos, crescimento nominal de 12,2% em relação a 2020, incluindo saldo de R\$ 28.631 mil, a título de tributos a recuperar.

Os saldos referidos no presente subitem integram as Notas Explicativas nºs 7, 8, 9, 10 e 12, anexas às Demonstrações Financeiras.

2.1.5 - DESPESAS ANTECIPADAS

Informe-se que a Companhia somava em 31/12/2021 saldo de R\$ 467.098 mil a título de despesas pagas antecipadamente, incluindo o montante de R\$ 461.566 mil (98,8% do total do grupo de Contas), registrado a título de custos a apropriar no pagamento de IPTU, derivado da retomada por alienação fiduciária de imóveis, conforme consignado na Nota Explicativa nº 13.

2.1.6 - LIQUIDEZ IMEDIATA E CORRENTE

Na tabela abaixo, apresentam-se os índices de liquidez imediata e corrente da Companhia em 31/12/2021 em relação ao ano fiscal de 2020, conforme dados constantes do Balanço Patrimonial:

ÍNDICE	2021	2020	LEITURA
Liquidez Imediata	0,10	0,02	Porcentagem das obrigações de curto prazo cobertas pelas disponibilidades
Liquidez Corrente	1,55	1,51	Relação entre o Ativo Circulante e o total das obrigações de curto prazo

2.1.7 - INVESTIMENTOS, IMOBILIZADO E INTANGÍVEL

Na tabela a seguir, apresentam-se os saldos (em milhares de R\$) e respectivas variações percentuais à conta de Imobilizado, Intangível e Investimentos, destacado o grupo de

bens orientados à obtenção de renda ou valorização de capital, conforme dados constantes do Balanço Patrimonial encerrado em 31/12/2021 e as Notas Explicativas nºs 15, 16, 17, 18 e 19:

CONTA	2021	2020	VARIAÇÃO (%)
Investimentos	265.34	214.28	23,8
Investimentos Não Societários = Renda ou Valorização de Capital de Bens Imóveis	2795.73	1548.42	80,6
Imobilizado	9.599	8.521	12,6
Intangível	10.067	11.289	(10,8)

Registre-se que os valores referentes a amortizações e depreciações (Intangível e Imobilizado) estão evidenciados no contexto das Notas Explicativas referidas no presente subitem.

2.1.8 - LIQUIDEZ GERAL

Relativamente ao total dos Ativos e Passivos da Companhia, apresenta-se na tabela abaixo cálculo da equipe de auditoria referente ao índice de liquidez geral em 31/12/2021, conforme dados constantes do Balanço Patrimonial:

ÍNDICE	2021	2020	LEITURA
Liquidez Geral	2,22	1,78	Relação entre o total de Ativos e o total de Passivos (Circulante + Não Circulante)

Registre-se que a Companhia informa haver realizado reserva de lucros (lucros a realizar) no ano fiscal de 2021, no montante de R\$ 1.747.367 mil, conforme deliberação em assembleia-geral (Nota Explicativa nº 29, “d”).

2.1.9 - ATIVO DE LONGO PRAZO

O Ativo Realizável somava em 31/12/2021 créditos no montante de R\$ 2907.169 mil, crescimento nominal de 12,6% em relação a 2020, distribuídos em:

- 1) R\$ 2625.254 mil, pela venda de imóveis; e
- 2) R\$ 281.915 mil, a título de outros créditos.

Registre-se que a Companhia provisionou R\$ 106.980 mil à conta de créditos de liquidação duvidosa nas operações de venda de imóveis a longo prazo,

2.1.10 - PASSIVO CIRCULANTE

Ao encerramento do exercício em 31/12/2021, as obrigações de curto prazo da Companhia somavam R\$ 1346.095 mil contra R\$ 1333.329 mil, registrados em 2020. O grupo de contas Tributos respondia por 39% do Passivo Circulante, conforme detalhamento constante da Nota Explicativa nº 25 (crescimento nominal de 35,6% no exercício).

A análise do Passivo Circulante revelou ainda as seguintes variações quantitativamente significativas (Notas Explicativas nº 20 e nº 24) em comparação ao ano fiscal de 2020:

- 1) Queda nominal de 64% à conta de Certidões de Créditos Imóveis; e
- 2) Queda de 66% no saldo credor do grupo de contas Credores Diversos.

2.1.11 - PASSIVO NÃO CIRCULANTE

As obrigações consolidadas de longo prazo somavam R\$ 2280.797 mil, crescimento nominal de 9,8% em relação ao ano fiscal de 2020.

Registre-se que as obrigações tributárias, acrescida de saldo à conta de passivos fiscais diferidos, representavam 59,2% do Passivo Não Circulante, conforme detalhamento integrante das Notas Explicativas nº 17 e 25b.

De acordo com os dados constantes do Balanço Patrimonial da Companhia, as provisões passivas para perdas judiciais recuaram 37,1% no exercício, totalizando R\$ 371.967 mil.

Informe-se que a Companhia registrava saldo de R\$ 449.135 mil à conta de Dividendos a Pagar (Nota Explicativa nº 23).

2.1.12 - RESULTADO DO EXERCÍCIO

A receita líquida de vendas encerrou o ano fiscal de 2021 com crescimento nominal de 65,8% em relação a 2020, acumulando total de R\$ 1119.071 mil.

O lucro bruto da Companhia atingiu R\$ 964.104 mil, crescimento nominal de 52%.

As despesas operacionais apresentaram retração de 46,3%, impactadas pela apropriação de saldos à conta de provisões de contingência e recuperação de despesas (Notas Explicativas nº 28 e nº 35).

O grupo de contas Outros Resultados Operacionais reverteu as perdas de 2020 (R\$ 120305 mil), impactado significativamente pelo saldo de receitas de avaliação ao valor justo de imóveis (Nota Explicativa nº 15), representando 56,7% do resultado operacional.

Ao final do exercício, a Companhia registrou lucro líquido de R\$ 1740.726 mil contra prejuízo de R\$ 75.496 mil em 2020.

Na tabela a seguir, apresentam-se métricas de desempenho da Companhia, relativamente ao resultado das operações no biênio fiscal 2021/2020:

MÉTRICA	2021	2020	LEITURA
Solvência Geral	0,45	0,56	Quanto menor, melhor
Dívida-Patrimônio	0,81	1,27	Quanto menor, melhor
Lucro do Exercício / Patrimônio Líquido (ROE)	0,39	(Prejuízo no Exercício)	Quanto maior, melhor

3 - CONCLUSÃO

A partir dos exames realizados nas demonstrações financeiras e contábeis da Companhia, não foram constatadas impropriedades.

Brasília, 09/05/2022

Diretoria de Auditoria nas Áreas de Economia e Serviços Públicos - DAESP



Documento assinado eletronicamente pela **Controladoria Geral do Distrito Federal**, em 18 /05/2022, conforme art. 5º do Decreto N° 39.149, de 26 de junho de 2018, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal N° 121, quarta-feira, 27 de junho de 2018.



Para validar a autenticidade, acesse o endereço <https://saeweb.cg.df.gov.br/validacao> e informe o código de controle **44C29ACC.B7FC2321.D18D0B82.219FB654**
