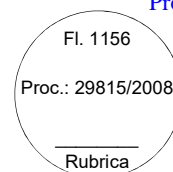




TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE AUDITORIA
PRIMEIRA DIVISÃO DE AUDITORIA



SEGUNDO MONITORAMENTO

Avaliação dos procedimentos adotados pela Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap para aprimorar a cobrança de créditos oriundos de alienações/concessões de imóveis.

Processo nº 29815/2008



BRASÍLIA – 2018



Resumo Executivo

Trata-se do segundo monitoramento da Auditoria Integrada realizada em 2013, no âmbito do Processo nº 29815/2008, com o objetivo de avaliar os procedimentos adotados pela Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap em relação à cobrança das receitas financeiras provenientes de créditos de clientes prestamistas oriundos de alienações/concessões de imóveis.

Na fiscalização realizada, verificou-se que a Terracap possuía uma sistemática de cobrança normatizada, com atribuições específicas no âmbito administrativo e judicial. Entretanto, as normas vigentes não eram integralmente cumpridas devido à insuficiência de recursos humanos e materiais e à limitações nos sistemas informatizados, comprometendo a cobrança dos prestamistas em atraso e, consequentemente, o ingresso de recursos oriundos da venda de imóveis ou de contratos de concessão de direito real de uso.

Como resultado, o Tribunal determinou à Terracap que provesse os recursos necessários para o cumprimento integral da Norma de Cobrança da Terracap, estabelecesse controles internos para monitoramento da cobrança administrativa e judicial, adequasse os sistemas informatizados utilizados no monitoramento e execução da cobrança administrativa e judicial e concluísse os procedimentos operacionais necessários à execução da alienação fiduciária.

Por ocasião do Primeiro Monitoramento realizado, constatou-se que 13% das determinações da Corte haviam sido cumpridas; 27%, parcialmente cumpridas; e 60% estavam com cumprimento não iniciado ou suspenso.

O que o Tribunal buscou avaliar?

Definiu-se como objetivo geral monitorar o cumprimento da Decisão nº 3.954/2014, adotada no âmbito do Processo TCDF nº 29.815/2008, em que o Tribunal avaliou os procedimentos adotados pela Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap em relação à cobrança das receitas financeiras provenientes de créditos de clientes prestamistas oriundos de alienações/concessões de imóveis da empresa.

Para alcançar esse objetivo, foram propostas 03 (três) questões de monitoramento:



1. A Terracap implementou melhorias na gestão da cobrança administrativa dos inadimplentes?
2. A Terracap implementou melhorias na gestão da cobrança judicial dos inadimplentes?
3. A Terracap implementou medidas contratuais para reduzir o grau de inadimplência?

O que o Tribunal constatou?

Verificou-se que a Terracap implementou melhorias na gestão da cobrança administrativa dos inadimplentes. Reestruturou sua Gerência de Administração de Contratos – GERAC; capacitou seus gerentes de relacionamento em cobrança e recuperação de dívidas; treinou empregados para atuarem como prepostos em conciliações judiciais; contratou empresa de cobrança administrativa; além de ter terceirizado a análise de capacidade financeira de clientes e a emissão, postagem e recebimento de boletos de recebíveis.

Além disso, realizou acordos com vistas a recuperar valores em atraso, por meio do programa Terraflex, da redução de juros contratuais aliada à inclusão de cláusula de alienação fiduciária e de conciliações judiciais. Entretanto, os dados disponíveis ainda não são suficientes para demonstrar uma tendência clara de crescimento ou queda no percentual de inadimplentes entre 2013 e 2018. Por outro lado, apontam uma melhora em tal índice neste último ano, em relação a 2016.

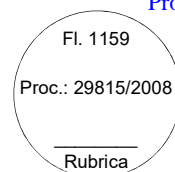
Destaca-se que a Companhia promoveu melhorias também na gestão da cobrança judicial. Em novembro de 2018, entrou em operação o novo sistema de gestão e controle de processos judiciais. Todavia, a base de dados migrada do descontinuado sistema Webprocess é inconsistente, impedindo, no momento, maior efetividade na gestão da cobrança judicial.

Por fim, observou-se que os procedimentos operacionais necessários à efetiva implantação e execução da alienação fiduciária prevista nos editais de comercialização de imóveis da Terracap foram concluídos.

O cumprimento das determinações efetuadas pelo Tribunal por meio da Decisão nº 3954/2014 encontra-se resumido a seguir:



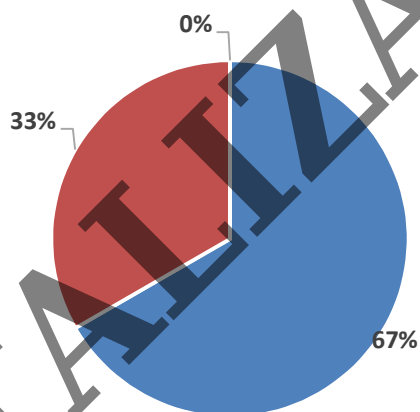
TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE AUDITORIA
PRIMEIRA DIVISÃO DE AUDITORIA



Quadro 1 – Cumprimento das deliberações da Decisão nº 3954/2014, constatado após o primeiro e segundo monitoramentos

ITENS DA DECISÃO Nº 3954/2014	CUMPRIDOS	PARCIALMENTE CUMPRIDOS	CUMPRIMENTO NÃO INICIADO OU SUSPENSO	TOTAL
	II.a.1, II.a.3.i a II.a.3.iv, II.a.3.vi, II.a.3.vii, II.a.7, II.a.8 e II.b.ii	II.a.2, II.a.3.v, II.a.4 a II.a.6	-	
QUANTIDADE	10	5	0	15
PERCENTUAL	67%	33%	0%	100%

Gráfico 1 - Atendimento dos itens da Decisão nº 3954/2014



- CUMPRIDOS
- PARCIALMENTE CUMPRIDOS
- CUMPRIMENTO NÃO INICIADO OU SUSPENSO



Sumário

1. Introdução.....	1161
1.1. Apresentação	1161
1.2. Visão Geral do Objeto	1161
1.3. Contextualização.....	1162
1.4. Destinatários do Relatório	1164
1.5. Objetivos	1164
1.5.1. Objetivo Geral.....	1164
1.5.2. Objetivo Específico	1164
1.6. Escopo	1165
1.7. Metodologia.....	1167
2. Análise do atendimento das deliberações.....	1167
2.1. Questão de Monitoramento 1: A Terracap implementou melhorias na gestão da cobrança administrativa dos inadimplentes?	1167
2.1.1. Decisão nº 3954/2014, itens “II.a.1” e “II.a.2”	1167
2.1.2. Decisão nº 3954/2014, itens “II.a.3.i”, “II.a.3.ii”, “II.a.3.iii”, “II.a.3.vi” e “II.a.3.vii”	1179
2.2. Questão de Monitoramento 2: A Terracap implementou melhorias na gestão da cobrança judicial dos inadimplentes?	1184
2.2.1. Decisão nº 3954/2014, itens “II.a.2”, “II.a.3.iv”, “II.a.3.v”, “II.a.4” a “II.a.7”.	1184
2.3. Questão de Monitoramento 3: A Terracap implementou medidas contratuais para reduzir o grau de inadimplência?.....	1188
2.3.1. Decisão nº 3954/2014, item “II.a.8”	1189
2.3.2. Decisão nº 3954/2014, item “II.b.ii”:.....	1191
3. Benefícios alcançados com a atuação do Tribunal	1192
4. Conclusão.....	1193
5. Proposições.....	1194



1. Introdução

1.1. Apresentação

Trata-se do Segundo Monitoramento realizado na Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, em cumprimento à Decisão nº 349/2017, a qual autorizou a continuidade do monitoramento das determinações efetuadas por meio da Decisão nº 3.954/2014.

1.2. Visão Geral do Objeto

2. Em 2013, foi realizada Auditoria Integrada na Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, cujo objeto foi a cobrança das receitas provenientes de alienações/concessões de imóveis no âmbito dessa empresa pública.

3. A Terracap foi instituída por meio da Lei Federal nº 5.861/1972 e tem como finalidade gerir o patrimônio imobiliário do Distrito Federal, mediante utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, assim como realizar, direta ou indiretamente, obras e serviços de infraestrutura e obras viárias no Distrito Federal. Do seu capital social, 51% das ações pertencem ao DF e 49%, à União.

4. O Decreto Distrital nº 18.061, de 05/03/1997, atribuiu à Terracap a função de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, com a finalidade de subsidiar políticas públicas que possibilitem o desenvolvimento econômico-social desta Unidade da Federação. Essa nova função foi consolidada por meio da Lei nº 4.586, de 13/07/2011.

5. A Companhia tem como missão assegurar a gestão das terras públicas e a oferta de empreendimentos imobiliários sustentáveis, promovendo o desenvolvimento econômico-social e a qualidade de vida da população do Distrito Federal e entorno.

6. Os gestores das principais unidades relacionadas ao objeto da fiscalização durante o período de execução deste monitoramento estão indicados a seguir:



Quadro 2 – Gestores da Terracap

CARGO/FUNÇÃO	GESTOR
Presidente	Júlio César de Azevedo Reis
Diretor de Administração e Finanças	Luiz Fernando Nascimento Megda
Gerente de Administração de Recebíveis Imobiliários	Luís Diego Gomes Carneiro
Advogada Geral da Advocacia e Consultoria Jurídica	Andreia Saboia Fonseca
Chefe da Controladoria Interna	Luiz Cláudio de Freitas

Fonte: Terracap

1.3. Contextualização

7. A Auditoria foi realizada para avaliar os procedimentos adotados pela Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap em relação à cobrança das receitas financeiras provenientes de créditos de clientes prestamistas oriundos de alienações/concessões de imóveis. Na fiscalização foram encontrados 6 (seis) Achados de Auditoria:

Quadro 3 – Achados de Auditoria – Processo nº 29.815/2008

ACHADO	DESCRIÇÃO
1	Existência de procedimentos de cobrança que não atendem à Norma Organizacional nº 3.4.2-A
2	O sistema utilizado para o controle da cobrança administrativa (GAI) não registra e processa todos os procedimentos realizados pelo NUGIV
3	Gerenciamento precário da cobrança judicial
4	A elevada inadimplência e o descumprimento de acordos administrativos comprometem o recebimento das obrigações pecuniárias
5	A alienação/concessão de imóveis ocorre sem garantias econômico-financeiras do prestamista
6	Existência de alienação/concessão de imóveis com pendências fundiárias e/ou de infraestrutura

Fonte: Relatório de Auditoria, fls. 865/897.

8. O Tribunal tomou conhecimento do Relatório Final de Auditoria¹ por meio da Decisão nº 3.954/2014², após o que enviou cópia de sua deliberação à Terracap para manifestação³. Em resposta, a Terracap encaminhou à Corte o Ofício

¹ Fls. 852/905.

² Fls. 925/926.

³ Fl. 927.



nº 721/2014 – PRESI⁴, complementado pelos Ofícios nº 431/2015 – PRESI⁵ e nº 312/2016 – PRESI⁶.

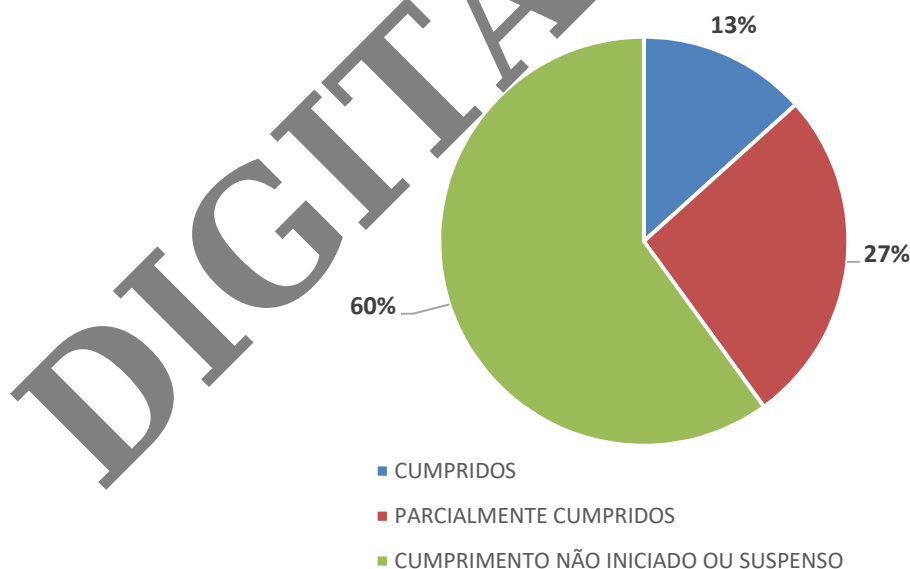
9. Na sequência, foi realizado o Primeiro Monitoramento desta auditoria, culminando na edição do respectivo Relatório de Monitoramento⁷, o qual apresentou, em síntese, as seguintes conclusões:

**Quadro 4 – Conclusão do Primeiro Monitoramento quanto ao cumprimento das deliberações da
Decisão nº 3.954/2014**

ITENS DA DECISÃO Nº 3.954/2014	CUMPRIDOS	PARCIALMENTE CUMPRIDOS	CUMPRIMENTO NÃO INICIADO OU SUSPENSO	TOTAL
	II.a.7 e II.b.ii	II.a.1, II.a.2, II.a.3.vi e II.a.8	II.a.3.i a II.a.3.v, II.a.3.vii, II.a.4, II.a.5 e II.a.6	
QUANTIDADE	2	4	9	15
PERCENTUAL	13%	27%	60%	100%

Fonte: Relatório de Monitoramento, fl. 1106.

Gráfico 2 - Atendimento dos itens da Decisão nº 3.954/2014, segundo o Primeiro Monitoramento



Fonte: Relatório de Monitoramento, fl. 1106.

10. O Relatório de Monitoramento mencionado restou apreciado pelo

⁴ Fls. fls. 939/940.

⁵ Fl. 980.

⁶ Fls. 1.038/1.039.

⁷ Fls. 1.079/1.107.



Plenário desta Corte no âmbito da Decisão nº 349/2017⁸, a qual autorizou a continuidade da fiscalização com vistas ao cumprimento pleno das deliberações emanadas pelo Tribunal, conforme a seguir transcrito:

DECISÃO Nº 349/2017

O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu: [...] III – informar ao titular da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP que 87% das determinações objeto da Decisão n.º 3954/2014 ainda não foram implementadas integralmente, devendo a empresa adotar medidas pertinentes para o cumprimento da deliberação, em especial quanto à implementação do Plano de Ação objeto do Ofício n.º 611/2016; IV – autorizar: [...] b) **a continuidade do monitoramento das determinações efetuadas por meio da Decisão n.º 3954/2014**; [...]. (Grifou-se)

11. Em seguida, a Terracap encaminhou à Corte o Ofício nº 237/2017 – PRESI⁹, o qual será analisado conjuntamente com as informações obtidas no decorrer deste monitoramento.

1.4. Destinatários do Relatório

12. O Relatório de Monitoramento terá como destinatários o TCDF e a Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap.

1.5. Objetivos

1.5.1. Objetivo Geral

13. Monitorar o cumprimento da Decisão nº 3.954/2014, adotada no âmbito do Processo TCDF nº 29.815/2008, no qual o Tribunal avaliou os procedimentos adotados pela Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap em relação à cobrança das receitas financeiras provenientes de créditos de clientes prestamistas oriundos de alienações/concessões de imóveis da empresa.

1.5.2. Objetivo Específico

14. A fim de verificar o atendimento às deliberações do Tribunal, os itens e subitens da Decisão nº 3.954/2014 foram agrupados em 3 (três) temas, listados no

⁸ Fl. 1.118.

⁹ Fls. 1120/1134.



quadro a seguir, a partir dos quais se definiram as questões de monitoramento.

Quadro 5 – Temas de monitoramento

Questão	Tema	Itens da Decisão
1	Gestão da cobrança administrativa	II.a.1; II.a.2*; II.a.3.i; II.a.3.ii; II.a.3.iii; II.a.3.vi; II.a.3.vii
2	Gestão da cobrança judicial	II.a.2*; II.a.3.iv; II.a.3.v; II.a.4; II.a.5; II.a.6; II.a.7
3	Medidas contratuais para redução do grau de inadimplência	II.a.8; II.b.ii

*O item II.a.2 se relaciona tanto à gestão da cobrança administrativa quanto da judicial.

15. As questões de monitoramento encontram-se assim definidas:

1. A Terracap implementou melhorias na gestão da cobrança administrativa dos inadimplentes?
2. A Terracap implementou melhorias na gestão da cobrança judicial dos inadimplentes?
3. A Terracap implementou medidas contratuais para reduzir o grau de inadimplência?

1.6. Escopo

16. O monitoramento abrange o cumprimento das deliberações constantes nos itens II.a e II.b.ii da Decisão nº 3.954/2014¹⁰, transcritas a seguir:

Quadro 6 – Deliberações constantes da Decisão nº 3.954/2014

ITEM DA DECISÃO	DELIBERAÇÕES
II.a.1	Dotar o NUGIV – Núcleo de Gestão de Imóveis Vendidos – de recursos humanos e materiais necessários ao efetivo cumprimento da Norma Organizacional nº 3.4.2-A;
II.a.2	Implantar controles internos na GERAC – Gerência de Administração de Contratos – e COREC – Coordenadoria de Recuperação de Crédito, bem como funcionalidades nos sistemas GAI – Gerenciamento de Alienações de Imóveis – e Webprocess que possibilitem o efetivo acompanhamento do procedimento de cobrança (administrativa e judicial) e a identificação/ correção tempestiva de eventuais falhas na operacionalização da referida norma;

¹⁰ Ressalta-se que, por meio da Decisão nº 1.010/2015 (fl. 975), o Tribunal tornou insubsistente o item II.b.i da Decisão nº 3.954/2014, em resposta a Pedido de Reexame da Terracap (fls. 928/933).



ITEM DA DECISÃO	DELIBERAÇÕES
II.a.3	Dotar o GAI das seguintes funcionalidades:
II.a.3.i	registro do fluxo e de todas as etapas da cobrança administrativa definidas na Norma organizacional nº 3.4.2-A, contemplando os resultados nela alcançados;
II.a.3.ii	controle e histórico da emissão e postagem de cartas e da realização de ligações telefônicas de cobrança, por parcela;
II.a.3.iii	controle e histórico da negativação dos prestamistas no cadastro de empresas de proteção ao crédito, por parcela;
II.a.3.iv	controle, histórico e detalhamento das dívidas encaminhadas à ACJUR para cobrança judicial, por parcela;
II.a.3.v	integração dos dados disponíveis nos sistemas GAI e Webprocess, com a emissão de relatórios gerenciais conexos;
II.a.3.vi	utilização de outros mecanismos gerenciais capazes de substituir os controles paralelos e manuais atualmente verificados no Núcleo de Gestão de Imóveis Vendidos;
II.a.3.vii	funcionalidade que iniba a realização de sucessivos acordos administrativos para uma mesma parcela inadimplida, adequando-o aos termos do item 8.4 da Norma Organizacional nº 3.4.2-A;
II.a.4	Dar efetiva utilização ao sistema Webprocess, cadastrando e mantendo atualizadas as informações concernentes a todos os processos judiciais de interesse da Companhia;
II.a.5	Dotar o gerenciamento da cobrança judicial de metas e indicadores de desempenho aferidos, preferencialmente, por meio informatizado;
II.a.6	Disponibilizar no Webprocess os relatórios de gestão requeridos pela COREC, por meio de manutenção evolutiva ou utilização de software específico para a geração de relatórios e/ou pesquisa de informações;
II.a.7	Rever a Norma Organizacional nº 3.4.2-A para estabelecer todo o fluxo da cobrança judicial, incluindo a utilização do Webprocess, semelhante ao que já ocorre na cobrança administrativa;
II.a.8	Concluir os procedimentos operacionais necessários à efetiva implantação e execução da alienação fiduciária prevista nos editais de comercialização de imóveis;
II.b.ii	Doravante, inclua nos editais de comercialização de imóveis a descrição sumária de eventuais pendências fundiárias e limitações da infraestrutura local vinculadas



ITEM DA DECISÃO	DELIBERAÇÕES
	às unidades à venda, a fim de inibir a contestação dos adquirentes;

Fonte: Decisão nº 3.954/2014.

1.7. Metodologia

17. Os procedimentos e técnicas utilizados na execução da presente fiscalização encontram-se registrados na Matriz de Monitoramento (fls. 1139/1141), merecendo destaque a pesquisa e análise documental, a revisão analítica, a correlação das informações obtidas e a observação direta.

2. Análise do atendimento das deliberações

2.1. Questão de Monitoramento 1: A Terracap implementou melhorias na gestão da cobrança administrativa dos inadimplentes?

Sim. A Companhia reestruturou sua Gerência de Administração de Contratos – GERAC; capacitou gerentes de relacionamento em cobrança e recuperação de dívidas; treinou empregados para atuarem como prepostos em conciliações judiciais; contratou empresa de cobrança administrativa; terceirizou a análise de capacidade financeira de clientes e a emissão, postagem e recebimento de boletos de recebíveis, com protesto dos títulos não liquidados. Além disso, realizou acordos para recuperar valores em atraso, por meio do programa Terraflex, da redução de juros contratuais aliada à inclusão de cláusula de alienação fiduciária e de conciliações judiciais.

2.1.1. Decisão nº 3954/2014, itens “II.a.1” e “II.a.2”.

II) determinar à Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap que: a) no prazo de 60 (sessenta) dias, elabore e remeta a esta Corte um Plano de Ação, conforme modelo apresentado no Anexo I do presente Relatório de Auditoria, com objetivo de: 1) dotar o NUGIV – Núcleo de Gestão de Imóveis Vendidos – de recursos humanos e materiais necessários ao efetivo cumprimento da Norma Organizacional nº 3.4.2-A; 2) implantar controles internos na GERAC – Gerência de Administração de Contratos – e COREC – Coordenadoria de Recuperação de Crédito, bem como funcionalidades nos sistemas GAI – Gerenciamento de Alienações de



Imóveis – e Webprocess que possibilitem o efetivo acompanhamento do procedimento de cobrança (administrativa e judicial) e a identificação/correção tempestiva de eventuais falhas na operacionalização da referida norma; [...].

Situação que levou à proposição da deliberação

18. Identificaram-se diversas falhas no procedimento de cobrança da Terracap, seja no âmbito administrativo, seja na esfera judicial. Embora vigente, a Norma Organizacional nº 3.4.2-A não era completamente obedecida, inexistindo rotinas de trabalho uniformes e que alcançassem todos os prestamistas em débito com a Companhia.

19. Além disso, verificou-se a falta de controles na cobrança, implicando na ausência de identificação de eventuais falhas no procedimento de recuperação de créditos vencidos e possibilitando que diversos débitos continuassem fora do alcance da Companhia.

Providências adotadas e comentários dos gestores

20. A Terracap informou¹¹, quanto a dotar de recursos o seu Núcleo de Gestão de Imóveis Vendidos – NUGIV, atual Núcleo de Negociação – NUNEG, que alterou a lotação de 2 (dois) empregados, por meio da Portaria nº 435/2015, para atuarem nos núcleos subordinados à Gerência de Administração de Contratos - GERAC.

21. Afirmou que o NUNEG conta com 3 (três) gestores de relacionamento e que o setor foi estruturado com vistas a permitir que todos eles efetivamente realizem a cobrança ativa de clientes.

22. Além disso, noticiou ter realizado a reestruturação da GERAC, com vistas a proporcionar maior profissionalização e especialização das atividades de formalização, arrecadação, cobrança e gerenciamento dos contratos, segregando de forma adequada essas funções por meio da redistribuição das competências afins no âmbito das Diretorias.

23. Nesse sentido, por meio da Decisão/DIRET nº 242/2016 e da Decisão/CONAD nº 9/2016, foi aprovada a transferência da GERAC, com a

¹¹ Por meio do Ofício nº 237/2017 – PRESI (fls. 1120/1134).



integralização das atribuições de cobrança pela Diretoria Financeira, bem como das de gestão dos contratos e convênios de imóveis pela Diretoria de Gestão Administrativa e de Pessoas.

24. Mencionou a realização de concurso público em 2017, além da terceirização dos serviços de apoio ao setor jurídico da empresa e da cobrança administrativa, esta já contratada e com início de operações previsto para 2018¹². Em relação a esses serviços de apoio, noticiou ter elaborado um Termo de Referência, cujo processo administrativo¹³ se encontra em fase de precificação.

25. Acrescentou que, em novembro de 2018, entrou em operação, em substituição ao descontinuado Webprocess, o novo sistema de gestão e controle de processos judiciais, chamado HOPE¹⁴, originário do sistema GPJ, da Caesb, o qual foi adaptado para atender às necessidades de gestão e controle de processos judiciais da Terracap. Entretanto, noticiou que a base de dados migrada do descontinuado sistema Webprocess é inconsistente, impedindo maior efetividade na gestão dos processos administrativos e aferição de indicadores de desempenho.

26. Quanto ao incremento das funcionalidades do GAI, informou¹⁵ que a Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários – GEARI utiliza atualmente o software Qlikview, por meio do qual é possível verificar os contratos que estão na área jurídica para ajuizamento.

27. Afirmou também que houve inúmeros avanços e medidas adotadas objetivando uma melhor gestão de sua carteira de recebíveis, desde o Primeiro Monitoramento realizado pelo TCDF, em 2016. Informou que essas medidas foram chamadas internamente de “profissionalização da carteira de recebíveis”, com o intuito de facilitar seu desenvolvimento e a tramitação interna dos processos relacionados ao assunto.

28. Quanto ao andamento do Plano de Ação que havia sido apresentado pela empresa, no que concerne aos itens em questão, apontou as seguintes iniciativas:

¹² Vide resposta à Nota de Monitoramento nº 3/2018-29815/2008 (Anexo V, fls. 164/166).

¹³ Processo nº 00111-00007365/2018-91 da Terracap.

¹⁴ Hospedagem Organizada de Processos Eletrônicos.

¹⁵ Por meio do Ofício nº 237/2017 – PRESI (fls. 1120/1134).

**Quadro 7 – Andamento de itens do Plano de Ação apresentado pela Terracap**

Item	Processo Terracap	Prazo	Andamento
3.2. Elaboração e implantação de plano de capacitação de pessoal e profissionalização dos agentes envolvidos lotados nas unidades internas relacionadas à gestão dos recebíveis.	111.001.434/2016	02/05/2017	Os gestores de relacionamento foram treinados, por meio da modalidade EAD ¹⁶ , em um curso de quatro módulos sobre cobrança e recuperação de dívidas. Além disso, 6 (seis) empregados da GEARI realizaram o curso de preposto ministrado pelo TJDF ¹⁷ , de modo a possibilitar a atuação da Terracap nas audiências de conciliação, em casos de débitos ajuizados.
4.1 Análise da capacidade financeira de clientes que desejam adquirir imóveis da Terracap por meio das licitações públicas.	-	30/11/2016	Após a realização do procedimento licitatório, foi contratada a CDL/DF ¹⁸ . A empresa já está realizando as análises de capacidade financeira das propostas de regularização de condomínios - VENDA DIRETA.

Fonte: Resposta à Nota de Monitoramento nº 1/2018-29815/2008 (Anexo V, fls. 5/6).

29. Informou também a adoção de medidas mitigadoras da inadimplência, como a realização de acordos com vistas a recuperar valores em atraso, por meio do programa Terraflex, da redução de juros contratuais e de conciliações judiciais. Foram 669 (seiscentos e sessenta e nove) acordos realizados entre julho de 2016 e maio de 2018, os quais resultaram em uma arrecadação total de R\$ 190,6 milhões.

30. O Terraflex trata-se de programa iniciado em julho de 2016, com o intuito de atualizar as normas de negociação da Terracap, de modo a permitir a realização de renegociações em um mesmo dia, diminuindo a burocracia. Reduziu o percentual mínimo de entrada para 5% (no caso de primeiro acordo) e dilatou o prazo para pagamento para até 60 (sessenta) meses.

31. O programa tem caráter permanente, uma vez que se trata de uma evolução da norma organizacional de negociação e cobrança de dívidas da Companhia. A jurisdicionada apresentou os seguintes dados sobre resultados do Terraflex:

¹⁶ Ensino à distância.

¹⁷ Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios.

¹⁸ Câmara dos Dirigentes Lojistas do Distrito Federal.

**Quadro 8 – Número de acordos e valores arrecadados no âmbito do programa Terraflex**

NÚMEROS TERRAFLEX - JULHO/2016 A MAIO/2018	
Acordos	433
Valores arrecadados	R\$ 172.359.495

Fonte: Resposta à Nota de Monitoramento nº 1/2018-29815/2008 (Anexo V, fl. 7).

32. Com relação à conciliação judicial, informou a realização no TJDF, em maio de 2017, em parceria com o Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania de Brasília (CEJUSC-BSB), da primeira pauta de conciliação judicial. Foram convocados clientes, cujos valores de débitos somavam o valor total de R\$ 18.443.220,99. Para tanto, foram treinados 12 (doze) empregados da Companhia, com o fim de atuarem como prepostos nas audiências de conciliação.

33. Em novembro do mesmo ano, por sua vez, a Terracap participou da Semana Nacional de Conciliação, organizada pelo CNJ e pelo TJDF, a qual teve por objetivo a renegociação de dívidas públicas com melhores condições. Foram enviados prepostos e advogados da Companhia, os quais formalizaram acordos no importe de R\$ 7.453.991,99, com a concessão de R\$ 484.236,82 de descontos sobre multa, mora e suas atualizações.

34. Afirmou que essa medida se mostrou importante para a recuperação de ativos, razão pela qual prevê a realização de outras pautas concentradas para a renegociação de contratos. Os resultados das 80 (oitenta) conciliações realizadas em 2017 foram apresentados como se segue:

Quadro 9 – Número de acordos e valores arrecadados no âmbito do programa Terraflex

TOTAIS RECEBIDOS DE ENTRADA (À VISTA) [R\$]	TOTAL DE DESCONTOS [R\$]	PREVISÃO DE VALORES A RECEBER APÓS O REFINANCIAMENTO [R\$]	TOTAL NEGOCIADO [R\$]
2.216.313,73	484.236,82	5.237.678,26	7.453.991,99

Fonte: Resposta à Nota de Monitoramento nº 1/2018-29815/2008 (Anexo V, fl. 8).

35. A redução de juros contratuais, por seu turno, ocorreu no âmbito das alienações ativas. Consistiu na possibilidade de substituição das taxas de juros antigas para os patamares praticados nos novos editais (0,5% a.m. e 0,4% a.m.¹⁹), com as condicionantes de pagamento de parte da dívida e da inclusão da cláusula de alienação fiduciária.

¹⁹ Vide Quadro 11.



36. A medida foi aprovada pela Resolução nº 245/2017 – CONAD e publicada no DODF em 22/6/2017. Os resultados apresentados pela empresa estão dispostos a seguir:

Quadro 10 – Resultados da permissão de redução de juros em contratos antigos

CAMPANHA DE REDUÇÃO DOS JUROS - JUNHO A DEZEMBRO/2017	
Acordos	156
Valores arrecadados de entrada (à vista)	R\$ 16.016.173,27

Fonte: Resposta à Nota de Monitoramento nº 1/2018-29815/2008 (Anexo V, fl. 8).

37. Apresentou também um quadro com informações sobre a inadimplência dos contratos, considerando diferentes períodos. Veja-se:

Quadro 11 – Resultados da permissão de redução de juros em contratos antigos

ITEM ANALISADO	ATÉ 2011	2012-2015	2015-2018	
Características	Sem garantia. Necessário ajuizamento.	Instituída a alienação fiduciária.	Alienação fiduciária, acrescida de análise de capacidade econômico-financeira.	
Taxa de juros	1% a.m.	0,8% a.m.	0,5% a.m.	0,4% a.m. (pessoa física, negócio unifamiliar)
Inadimplência: (valor em atraso)/(valor em atraso + saldo devedor)	57,52%	22,02%	1,79%	0,51%

Fonte: Resposta à Nota de Monitoramento nº 1/2018-29815/2008 (Anexo V, fl. 9).

38. Afirmou, com base na tabela acima, que os contratos cuja taxa de juros remuneratória é de 0,4% ou 0,5% + IPCA têm percentuais de inadimplência extremamente inferiores aos contratos cujos juros são de 0,8% ou 1% + IGP-M. Acrescentou que esses índices atuais de inadimplência estão alinhados com os do mercado.

39. Informou que, por meio do trabalho realizado pelo Núcleo de Negociação – NUNEG da empresa (cobranças, negativações, etc) foram recuperados, entre janeiro e setembro de 2018, valores em atraso no montante de R\$ 65,37 milhões, o que representa uma média de R\$ 7,26 milhões por mês.

40. Finalmente, apresentou o Relatório da Carteira de Recebíveis da Terracap, relativo ao terceiro trimestre de 2018, detalhando a situação desta.



Análise

41. Inicialmente, uma vez que a Terracap apresentou dados indicando uma melhora relevante em seus índices de inadimplência nos últimos anos, foi solicitado à empresa relatório atual gerado pelo sistema Gerenciamento de Alienações de Imóveis – GAI, com vistas a permitir a comparação da taxa de inadimplentes com as observadas quando da realização da auditoria e do Primeiro Monitoramento realizados.

42. A metodologia de cálculo utilizada no monitoramento anterior consistia em dividir o valor total de débitos (capitais e juros devidos, somados às respectivas correções monetárias) pelo montante de valores a vencer (incluindo capitais e juros²⁰).

43. Reproduzindo-se o cálculo com base no relatório extraído do GAI em 31/10/2018, podem ser realizadas as seguintes comparações²¹, considerando-se inicialmente apenas as vendas²² da empresa e, posteriormente, também os débitos referentes aos programas de desenvolvimento econômico (Pró-DF, Pró-DF II e outros):

Quadro 12 – Comparação da inadimplência da Terracap relativa a vendas, em 2013, 2016 e 2018

ANO DA ANÁLISE	DÉBITOS (A) [R\$]	SALDO MONTANTE (B) [R\$]	INADIMPLÊNCIA (A/B)
2013	274.293.356	2.482.132.400	11%
2016	905.502.281	2.930.437.057	31%
2018	951.074.287	2.735.912.423	35%

Fonte: Documentos de Auditoria nºs 03, 04, 07 a 09 (Anexo V, fl. 170, e associado ao e-TCDF).

Quadro 13 – Comparação da inadimplência da Terracap relativa a vendas e programas de desenvolvimento econômico, em 2013, 2016 e 2018

ANO DA ANÁLISE	DÉBITOS (A) [R\$]	SALDO MONTANTE (B) [R\$]	INADIMPLÊNCIA (A/B)
2013	362.919.890	2.482.132.400	15%
2016	1.073.113.126	2.930.437.057	37%
2018	1.157.477.852	2.735.912.423	42%

Fonte: Documentos de Auditoria nºs 03, 04, 07 a 09 (Anexo V, fl. 170, e associado ao e-TCDF).

²⁰ O montante a vencer desconsidera correções monetárias futuras.

²¹ O cálculo de 2016 baseou-se em relatório do GAI referente ao mês de setembro de 2016, enquanto o de 2013 teve como fundamento os dados do GAI extraídos em março de 2013.

²² O cálculo não considera os débitos referentes aos programas de desenvolvimento econômico (Pró-DF, Pró-DF II e outros. Situações 35, 50, 53, 64 e 530), concessões e permissões da Terracap (36, 37, 52, 55, 56, 58, 67, 78, 80, 81, 82 e 125) e outros órgãos e entidades (20, 23, 24, 25, 63, 66, 70, 75, 84 e 114).



44. O cálculo utilizado pela Terracap, por sua vez, conforme consta da manifestação da Companhia²³, consiste em dividir o valor em atraso pela soma do saldo devedor com o próprio valor em mora. Usando-se essa mesma metodologia, tem-se:

Quadro 14 – Comparação da inadimplência da Terracap relativa a vendas em 2013, 2016 e 2018 (metodologia Terracap)

ANO DA ANÁLISE	DÉBITOS (A) [R\$]	SALDO CAPITAL A VENCER (B) [R\$]	INADIMPLÊNCIA (A)/(A+B)
2013	274.293.356	1.463.367.062	16%
2016	905.502.281	1.824.097.602	33%
2018	951.074.287	1.862.659.056	34%

Fonte: Documentos de Auditoria nºs 03, 04, 07 a 09 (Anexo V, fl. 170, e associado ao e-TCDF).

Quadro 15 – Comparação da inadimplência da Terracap relativa a vendas e programas de desenvolvimento econômico, em 2013, 2016 e 2018 (metodologia Terracap)

ANO DA ANÁLISE	DÉBITOS (A) [R\$]	SALDO CAPITAL A VENCER (B) [R\$]	INADIMPLÊNCIA (A)/(A+B)
2013	362.919.890	1.463.367.062	20%
2016	1.073.113.126	1.824.097.602	37%
2018	1.157.477.852	1.862.659.056	38%

Fonte: Documentos de Auditoria nºs 03, 04, 07 a 09 (Anexo V, fl. 170, e associado ao e-TCDF).

45. Verifica-se, em todos os cenários apresentados até aqui, que há uma tendência de aumento absoluto da inadimplência. Todavia, em todos os casos, o crescimento verificado em 2018 comparado ao de 2016 foi menor que o deste ano em relação a 2013.

46. Se, por outro lado, em lugar de valores, for utilizado o número de contratos com pelo menos uma parcela em atraso para medir a inadimplência, os resultados são os seguintes:

²³ Vide resposta à Nota de Monitoramento nº 1/2018-29815/2008 (Anexo V, fls. 2/126).

**Quadro 16 – Comparação entre percentuais de contratos inadimplentes da Terracap relativos a vendas, em 2013, 2016 e 2018**

ANO DA ANÁLISE	Nº DE CONTRATOS		INADIMPLÊNCIA (B)/(A+B)
	EM DIA (A)	ATRASADOS (B)	
2013	2.223	1.559	41,22%
2016	2.178	2.169	49,90%
2018	3.077	2.512	44,95%

Fonte: Documentos de Auditoria nºs 03, 04, 07 a 09 (Anexo V, fl. 170, e associado ao e-TCDF).

Quadro 17 – Comparação entre percentuais de contratos inadimplentes da Terracap relativos a vendas e programas de desenvolvimento econômico, em 2013, 2016 e 2018

ANO DA ANÁLISE	Nº DE CONTRATOS		INADIMPLÊNCIA (B)/(A+B)
	EM DIA (A)	ATRASADOS (B)	
2013	2.894	2.972	50,66%
2016	2.499	3.384	57,52%
2018	3.272	3.650	52,73%

Fonte: Documentos de Auditoria nºs 03, 04, 07 a 09 (Anexo V, fl. 170, e associado ao e-TCDF).

47. Sob essa perspectiva, observa-se que houve aumento na inadimplência de 2016 em comparação com a de 2013, mas redução em 2018 em relação a 2016.

48. A análise apresentada pela Terracap, por sua vez, comparou três intervalos, quais sejam: até 2011; de 2012 (início da inclusão de cláusula de alienação fiduciária nos contratos) a 2014; e a partir de 2015 (quando se iniciou a análise de capacidade econômico-financeira de clientes previamente às contratações).

49. Para tanto, utilizou a metodologia de cálculo, já apresentada anteriormente, em que se divide o valor em atraso pela soma do saldo de capital a vencer, com o próprio valor em mora.

50. Em que pese essa metodologia seja adequada para avaliar a qualidade da carteira total de recebíveis da empresa em determinado momento, quando utilizada para comparar momentos distintos, em que se deseja observar o impacto de fatos novos na gestão, o método apresenta distorções inerentes à sua forma de cálculo. Isso ocorre especialmente quando a análise envolve uma data ou período situado em um passado recente, e outro ocorrido em um momento distante.

51. Explica-se. O cálculo se trata de um quociente em que o numerador são os valores em atraso, os quais tendem a ter valor absoluto reduzido no curto



prazo. Isso porque é natural que, quanto menor o tempo transcorrido desde o início dos contratos, menor também sejam os valores atrasados, já que há poucas parcelas vencidas.

52. Por outro lado, o denominador é a soma do saldo de capital a vencer com os valores atrasados, o qual tende a ser maior no curto prazo. A causa disso é que, no início do financiamento, o saldo de capital a vencer é máximo e, portanto, sua soma com valores em atraso tende também ao maior montante possível.

53. Com isso, tem-se que, após decorrido pouco tempo desde o início dos contratos, o numerador tende a ser pequeno e o denominador, a ser grande, fazendo com que o resultado da inadimplência seja mínimo. Por essa razão, comparar a inadimplência de financiamentos recentes com antigos utilizando-se esse método pode trazer distorções, uma vez que o índice dos contratos mais novos tenderá a ser menor, mesmo que todos os outros fatores que influenciam a inadimplência permaneçam constantes.

54. Com o intuito de comparar a inadimplência de contratos realizados em períodos distintos, solicitou-se à Terracap o encaminhamento de relatórios com a situação de inadimplência de sua carteira em diferentes datas. Entretanto, um dificultador dessa análise é o fato de que o sistema GAI não mantém cópias periódicas da situação da carteira, mas tão somente um cadastro dinâmico capaz de demonstrar o contexto atual.

55. Em decorrência disso, a Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários – GEARI informou que só possuía cópias de relatórios da situação da carteira da Companhia a partir de 2016, ano de criação dessa Gerência, quando passou a salvar e arquivar as informações mensalmente. Assim, não foi possível o acesso a relatórios mais antigos.

56. Nesse contexto, dada a limitação de dados disponíveis, que impediu a análise comparativa de um período amplo, o qual alcançasse datas anteriores a 2012 até 2018, optou-se por utilizar as informações coletadas por ocasião da realização da auditoria e do Primeiro Monitoramento, comparando-os com os fornecidos nesta fiscalização.

57. Com isso, usando-se os relatórios de março/2013, setembro/2016 e



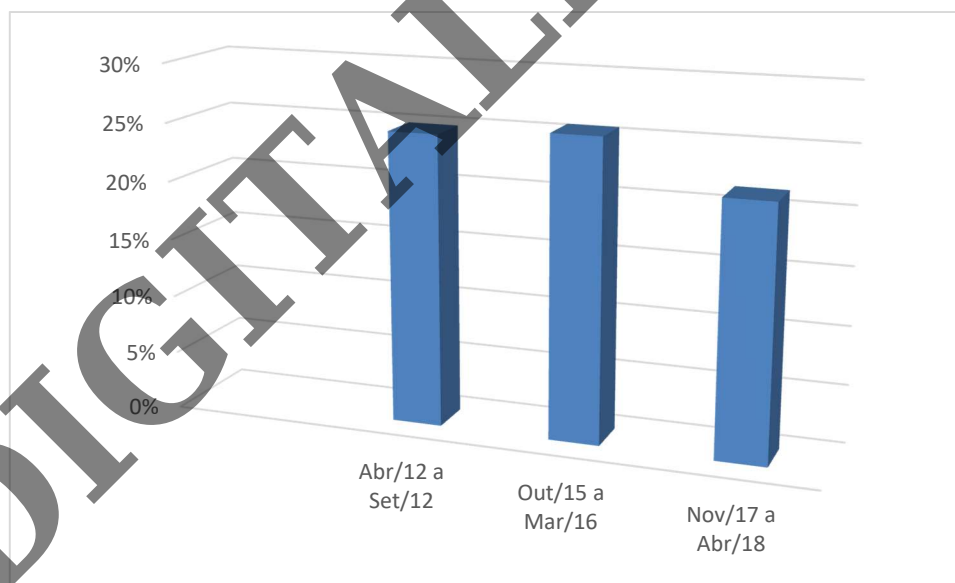
outubro/2018, foi comparado o percentual de contratos realizados em diferentes períodos que apresentavam, nessas datas referenciais, pelo menos uma parcela em atraso, conforme descrito a seguir:

Quadro 18 – Comparação entre percentuais de contratos inadimplentes da carteira total da Terracap para diferentes períodos de assinatura

PERÍODO DE ASSINATURA DOS CONTRATOS	MÊS DE REFERÊNCIA DOS DADOS (6 MESES APÓS O FIM DO PERÍODO)	Nº DE CONTRATOS		INADIMPLÊNCIA (B)/(A+B)
		SITUAÇÃO NO MÊS DE REFERÊNCIA		
		EM DIA (A)	ATRASADOS (B)	
Abr/12 a Set/12	Mar/2013	256	85	24,93%
Out/15 a Mar/16	Set/2016	168	58	25,66%
Nov/17 a Abr/18	Out/2018	601	165	21,54%

Fonte: Documentos de Auditoria nºs 03, 04, 07 a 09 (Anexo V, fl. 170, e associado ao e-TCDF).

Figura 1 – Percentual de contratos inadimplentes 6 (seis) meses após o fim de cada período especificado



Fonte: Documentos de Auditoria nºs 03, 04, 07 a 09 (Anexo V, fl. 170, e associado ao e-TCDF).

58. A análise realizada compara, para cada período, a inadimplência após transcorridos de 6 (seis) a 12 (doze) meses da assinatura dos contratos. Os dados resultantes indicam um aumento sutil para os contratos assinados entre outubro de 2015 e março de 2016, quando comparados com os do período de abril a setembro de 2012. Também mostram uma redução no percentual de inadimplentes para contratos celebrados de novembro de 2017 a abril de 2018, em relação ao intervalo anterior.



59. Nesse ponto, cumpre mencionar que, segundo dados da Codeplan²⁴, de 2013 e 2015, o PIB do Distrito Federal teve uma desaceleração no crescimento, chegando a um ponto de retração neste último ano, o que pode ter influenciado no índice de inadimplência observado para as operações realizadas entre outubro de 2015 e março de 2016.

60. De todo modo, os dados disponíveis ainda não são suficientes para demonstrar uma tendência clara de crescimento ou queda no percentual de inadimplentes entre 2013 e 2018. Por outro lado, apontam uma melhora no índice de inadimplência da Companhia neste último ano, em relação a 2016.

61. Ademais, cumpre destacar que a empresa tem adotado iniciativas que estão em consonância com as determinações do Tribunal, no sentido de aperfeiçoar o acompanhamento dos procedimentos de cobrança administrativa e judicial.

62. Nesse sentido, quanto a dotar o NUGIV – Núcleo de Gestão de Imóveis Vendidos (atual NUNEG – Núcleo de Negociação) – de recursos humanos e materiais, a estruturação do setor com vistas a permitir que os gestores de relacionamento se dediquem efetivamente à cobrança ativa de clientes; o treinamento realizado com esses gestores; a participação de empregados no curso de preposto ministrado pelo TJDF; a contratação da CDL/DF para realizar a análise da capacidade financeira das propostas de regularização de condomínios; o treinamento de colaboradores da empresa para realizarem a conciliação judicial; o programa Terraflex e a redução de juros contratuais aliada à inclusão de cláusula de alienação fiduciária; são medidas que, em conjunto, tendem a maximizar os recursos disponíveis e buscam dar cumprimento à supramencionada norma.

63. Sobre a implantação de controles internos na GERAC – Gerência de Administração de Contratos – e COREC – Coordenadoria de Recuperação de Crédito determinada pelo Tribunal, a reestruturação da GERAC noticiada pela Terracap, com o objetivo de proporcionar maior profissionalização e especialização das atividades de formalização, arrecadação, cobrança e gerenciamento dos contratos, segregando essas funções por meio da redistribuição das competências afins no âmbito das Diretorias, trata-se de providência alinhada com a deliberação da Corte.

²⁴ Produto Interno Bruto do Distrito Federal 2016 (http://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/PIB-DF_2016.pdf, consulta em 06/12/2018).



64. Outrossim, a respeito da implantação de funcionalidades nos sistemas GAI e Webprocess, a fim de aperfeiçoar o acompanhamento da cobrança administrativa e judicial, a decisão da Terracap de terceirizar a cobrança administrativa se trata de medida alternativa tendente a alcançar a finalidade pretendida pelo Tribunal, quanto à esfera administrativa.

65. Em relação à cobrança judicial, por sua vez, a utilização de um software que permite a verificação dos contratos que estão na área jurídica para ajuizamento, somada ao início de operação do novo sistema de gestão e controle de processos judiciais e à iniciativa em curso de terceirização dos serviços de apoio ao setor jurídico da empresa são medidas consonantes com o teor da deliberação em questão.

66. Todavia, uma vez que a base de dados migrada para o novo sistema é inconsistente, impedindo, no momento, maior efetividade na gestão da cobrança judicial, e que a referida terceirização ainda não se concluiu, entende-se necessário que a deliberação da Corte continue a ser monitorada.

67. Diante do exposto, tendo em conta as ações adotadas pela jurisdição, será proposto ao egrégio Plenário considerar:

- i. atendido o item II.a.1 da Decisão nº 3954/2014;
- ii. parcialmente atendido o item II.a.2 da Decisão nº 3954/2014.

2.1.2. Decisão nº 3954/2014, itens “II.a.3.i”, “II.a.3.ii”, “II.a.3.iii”, “II.a.3.vi” e “II.a.3.vii”.

II) determinar à Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap que: a) no prazo de 60 (sessenta) dias, elabore e remeta a esta Corte um Plano de Ação, conforme modelo apresentado no Anexo I do presente Relatório de Auditoria, com objetivo de: [...] 3) dotar o GAI das seguintes funcionalidades: i) registro do fluxo e de todas as etapas da cobrança administrativa definidas na Norma organizacional nº 3.4.2-A, contemplando os resultados nela alcançados; ii) controle e histórico da emissão e postagem de cartas e da realização de ligações telefônicas de cobrança, por parcela; iii) controle e histórico da negativação dos prestamistas no cadastro de empresas de proteção ao crédito, por parcela; [...] vi) utilização de outros mecanismos gerenciais capazes de substituir os controles paralelos e manuais atualmente verificados no Núcleo de Gestão de Imóveis Vendidos; vii) funcionalidade que iniba a



realização de sucessivos acordos administrativos para uma mesma parcela inadimplida, adequando-o aos termos do item 8.4 da Norma Organizacional nº 3.4.2-A [...].

Situação que levou à proposição da deliberação

68. Constatou-se, à época, que o sistema informatizado então utilizado na cobrança administrativa da Terracap, Sistema de Gerenciamento de Alienações de Móveis – GAI, não controlava efetivamente todos os procedimentos realizados na cobrança dos inadimplentes, exigindo que fossem utilizadas outras formas de controle, em geral manuais, pouco transparentes e sujeitas a supervisão, e mais suscetíveis a erros.

69. A tabela abaixo resume as principais lacunas então deixadas pelo sistema GAI na operação das etapas da cobrança administrativa:

Quadro 19 – Lacunas deixadas pelo GAI no controle da cobrança administrativa na Terracap.

ETAPAS DA COBRANÇA ADMINISTRATIVA	PARTICIPAÇÃO DO GAI	LACUNAS DEIXADAS PELO GAI
Emissão e postagem de cartas de cobrança	Emite cartas aos inadimplentes	Inexiste controle quanto aos que já foram alcançados pela medida
Realização de ligações telefônicas de cobrança		Não possui campo específico para o controle das ações de cobrança telefônica
Negativação no cadastro da empresa de proteção ao crédito	Emite lista prévia a negativar e registra a negativação	A lista de inadimplentes precisa ser refinada em procedimento manual

70. Foram observados também vários casos de acordos administrativos firmados e descumpridos, seguidos de outros acordos, materializados em desconformidade com a Norma Organizacional nº 3.4.2-A.

Providências adotadas e comentários dos gestores

71. Quanto ao andamento do Plano de Ação que havia sido apresentado pela Terracap, no que concerne aos itens em questão, a empresa apontou as seguintes iniciativas:



Quadro 20 – Andamento de itens do Plano de Ação apresentado pela Terracap

Item	Processo Terracap	Prazo	Andamento
4.2. Emissão, postagem, recebimento de boletos de recebíveis, com eventuais protestos dos títulos não liquidados.	111.001.433/2016	31/10/2016	Após a finalização do procedimento licitatório, foi contratado o BRB ²⁵ . Atualmente, o banco realiza a impressão, envelopamento e postagem dos boletos encaminhados para os endereços dos clientes. Com isso, houve a otimização dos recursos da Terracap. Anteriormente, 3 (três) unidades da empresa eram utilizadas para realizar o serviço de boletagem.
4.3. Cobrança ativa de clientes inadimplentes.	-	28/02/2017	A licitação ocorreu em 24/5/2018. A empresa Documentall, após a análise de recursos, foi a vencedora do certame. O contrato foi assinado e as operações iniciarão ainda em 2018 ²⁶ .

Fonte: Resposta à Nota de Monitoramento nº 1/2018-29815/2008 (Anexo V, fls. 5/6).

72. O contrato relativo ao item 4.3 acima²⁷, por sua vez, traz como descrição do objeto a contratação de empresa especializada para prestação de serviços à Terracap relativos à cobrança extrajudicial de créditos comerciais, sob demanda; operações especializadas nas áreas de relacionamento com o cliente, bem como gestão de títulos para protesto e da consolidação de propriedade de imóveis de operações de crédito imobiliário, garantidos por alienação fiduciária; formação e gestão de dossiês eletrônicos do acervo de processos e contratos da Companhia; e gestão eletrônica da lavratura de escrituras públicas e registro junto aos cartórios competentes.

73. Como parte da justificativa para a contratação, por sua vez, foi incluído, em tópico do Termo de Referência²⁸ intitulado “Melhoria na gestão da carteira de recebíveis”, o seguinte trecho:

Somam-se às questões destacadas anteriormente, os apontamentos constantes da Auditoria Integrada realizada na TERRACAP, a qual deu origem à Decisão nº 3954/2014 do Tribunal de Contas do Distrito Federal. Da Decisão em questão, destacam-se as seguintes necessidades:

- Registro do fluxo e de todas as etapas da cobrança administrativa;
- Controle e histórico da emissão e postagem de cartas e da

²⁵ Banco de Brasília.

²⁶ O termo de referência e respectivo contrato foram encaminhados ao Tribunal (Anexo V, fls. 73/126).

²⁷ Anexo V, fls. 73/82.

²⁸ Anexo V, fls. 11/52.



realização de ligações telefônicas de cobrança, por parcela;

- Controle e histórico da negativação dos prestamistas no cadastro de empresas de proteção ao crédito, por parcela;
- Controle, histórico e detalhamento das dívidas;
- Utilização de outros mecanismos gerenciais capazes de substituir os controles paralelos e manuais;
- Formação de acervo digital com disponibilização de dossiês eletrônicos dos contratos e processos de venda;
- Funcionalidade que iniba a realização de sucessivos acordos administrativos para uma mesma parcela inadimplida;
- Concluir os procedimentos operacionais necessários à efetiva implantação e execução da alienação fiduciária prevista nos editais de comercialização de imóveis;
- Doravante inclua nos editais de comercialização de imóveis a previsão de análise da capacidade econômico-financeira nas vendas a prazo.

74. A especificação dos serviços a serem prestados, conforme consta do contrato, inclui, entre outros:

- Formação de dossiês eletrônicos do acervo de processos e contratos;
- Ações de cobrança e negociação das dívidas com os devedores, nos moldes definidos pela Terracap;
- Emissão e envio de notificações diversas, consoante orientação prévia da Terracap;
- Emissão e envio de boletos de cobrança para devedores inadimplentes;
- Contato com os devedores, durante o processo e posteriores à negociação, através de canais digitais, tais como e-mail, sms e outros, bem como contato telefônico;
- Convocação para negociações, gestão de acordos firmados, com vistas à prevenção ou reversão dos casos de inadimplência;
- Envio de relatórios de acompanhamento (registros de chamadas, protestos, negativações, baixa de negativações, etc);
- Inclusão e exclusão de clientes inadimplentes no cadastro de informações de restrições de créditos;
- Registro e baixa de protesto de títulos não liquidados, na forma estabelecida



nos normativos internos da Terracap;

- Consolidação da propriedade de imóveis (de operação de crédito imobiliário) garantidos por alienação fiduciária²⁹.

75. Por sua vez, o Relatório Geral da carteira de Recebíveis referente ao 3º trimestre de 2018, encaminhado ao Tribunal³⁰, informa que atualmente a Companhia possui contrato com o Serasa para inscrição de devedores em seu cadastro negativo. Assim, o cliente que estiver inadimplente pode ser negativado, o que dificulta a obtenção de crédito no mercado.

76. Acrescenta que o índice de negativação de clientes em débito, ao final do terceiro trimestre, foi de 76,55%, e que se espera, com a contratação da empresa de cobrança para realização dos procedimentos de negativação, que esse percentual se aproxime de 100%.

Análise

77. Verifica-se que, em lugar de aperfeiçoar o sistema GAI, a Terracap optou por terceirizar sua cobrança ativa de clientes inadimplentes, assim como a emissão, postagem e recebimento de boletos de recebíveis, com eventuais protestos dos títulos não liquidados.

78. Nesse contexto, verifica-se que a contratação de empresa de cobrança, conforme as especificações constantes do respectivo contrato, poderá permitir a correção de falhas identificadas durante a auditoria realizada pela Corte, uma vez que a contratada deverá controlar efetivamente todos os procedimentos realizados na cobrança dos inadimplentes.

79. Nesse sentido, o controle das ações de cobrança, a negativação no cadastro de empresa de proteção ao crédito, bem como a emissão e o envio de boletos para devedores inadimplentes estarão a cargo da empresa contratada. Também a gestão dos acordos firmados será uma atribuição da terceirizada, a qual deverá zelar pelo cumprimento das normas da Companhia nas negociações, inclusive de suas normas organizacionais.

²⁹ Vide Contrato nº 48/2018 (Anexo V, fls. 73/82).

³⁰ Anexo V, fls. 53/72.



80. Por outro lado, entende-se que as iniciativas adotadas alcançam todos os objetivos pretendidos pelo Tribunal quanto às deliberações em questão. Diante do exposto, será proposto ao egrégio Plenário considerar atendidos o itens II.a.3.i, II.a.3.ii, II.a.3.iii, II.a.3.vi e II.a.3.vii da Decisão nº 3954/2014.

2.2. Questão de Monitoramento 2: A Terracap implementou melhorias na gestão da cobrança judicial dos inadimplentes?

Sim. A Companhia mapeou e formalizou o fluxo dos procedimentos da cobrança judicial em sua Norma Organizacional nº 8.4.1-A. Além disso, em novembro de 2018, entrou em operação um novo sistema de gestão e controle de processos judiciais. Todavia, a base de dados migrada é inconsistente, impedindo, no momento, maior efetividade na gestão da cobrança judicial. Para solucionar essa limitação, encontra-se em curso um processo administrativo para terceirização dos serviços de apoio ao setor jurídico da empresa.

2.2.1. Decisão nº 3954/2014, itens “II.a.2”, “II.a.3.iv”, “II.a.3.v”, “II.a.4” a “II.a.7”.

II) determinar à Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap que: a) no prazo de 60 (sessenta) dias, elabore e remeta a esta Corte um Plano de Ação, conforme modelo apresentado no Anexo I do presente Relatório de Auditoria, com objetivo de: [...] 2) implantar controles internos na GERAC – Gerência de Administração de Contratos – e COREC – Coordenadoria de Recuperação de Crédito, bem como funcionalidades nos sistemas GAI – Gerenciamento de Alienações de Imóveis – e Webprocess que possibilitem o efetivo acompanhamento do procedimento de cobrança (administrativa e judicial) e a identificação/correção tempestiva de eventuais falhas na operacionalização da referida norma; 3) dotar o GAI das seguintes funcionalidades: [...] iv) controle, histórico e detalhamento das dívidas encaminhadas à ACJUR para cobrança judicial, por parcela; v) integração dos dados disponíveis nos sistemas GAI e Webprocess, com a emissão de relatórios gerenciais conexos; [...] 4) dar efetiva utilização ao sistema Webprocess, cadastrando e mantendo atualizadas as informações concernentes a todos os processos judiciais de interesse da Companhia; 5) dotar o gerenciamento da cobrança judicial de metas e indicadores de desempenho aferidos, preferencialmente, por meio informatizado; 6) disponibilizar no Webprocess os relatórios de gestão requeridos pela COREC, por meio de manutenção evolutiva ou utilização de software específico para a geração de relatórios e/ou pesquisa de



informações; 7) rever a Norma Organizacional nº 3.4.2-A para estabelecer todo o fluxo da cobrança judicial, incluindo a utilização do Webprocess, semelhante ao que já ocorre na cobrança administrativa; [...].

Situação que levou à proposição da deliberação

81. Identificou-se na Terracap, à época, a existência de um sistema informatizado para controle da cobrança judicial, o Webprocess. Todavia, as informações sobre o andamento dos processos judiciais de interesse da Companhia não estavam atualizadas, o que prejudicava sua utilização efetiva, bem como a emissão de relatórios gerenciais.

82. Além disso, o Sistema de Gerenciamento de Alienações de Móveis – GAI, quando do envio dos contratos para a cobrança judicial, não registrava a data em que o processo administrativo foi enviado para a ACJUR ou quais parcelas são objeto de cobrança, entre outros elementos. Observou-se que o GAI e o sistema Webprocess, utilizado para controle da cobrança judicial, não possuíam integração que permitisse a emissão de relatórios conexos.

83. Verificou-se ainda a falta de indicadores de desempenho para mensurar a performance da cobrança judicial realizada pela Companhia. Não havia informações disponíveis sobre, por exemplo, a duração média dos processos ajuizados, o percentual de ações suspensas por acordos administrativos ou o quantitativo de feitos com desfecho contrário à Terracap. Em resumo, constatou-se a incipiência dos controles relacionados à cobrança judicial.

Providências adotadas e comentários dos gestores

84. A Terracap afirmou³¹ que a Norma de Negociação nº 3.4.2-A foi reformulada e aprovada pela Diretoria Colegiada no dia 25/5/2016, por meio da Decisão nº 285/2016. Os itens da referida norma que foram alterados objetivaram o aprimoramento dos controles internos, a redução dos índices de inadimplência da carteira e o saneamento de eventuais falhas na operacionalização da cobrança.

85. Quanto ao incremento das funcionalidades do GAI, informou que a

³¹ Por meio do Ofício nº 237/2017 – PRESI (fls. 1120/1134).



GEARI utiliza atualmente o software Qlikview, por meio do qual é possível verificar os contratos que estão na área jurídica para ajuizamento.

86. Além disso, informou³² que, em 7/11/2018, entrou em operação o novo sistema de gestão e controle de processos judiciais, chamado HOPE³³, originário do sistema GPJ, da Caesb, o qual foi adaptado para atender às necessidades de gestão e controle de processos judiciais da Terracap. Afirmou que referido sistema foi adaptado para atender a todas as recomendações feitas pelo TCDF, por meio da Decisão nº 3.954/2014, bem como às normas técnicas de contabilidade.

87. Ressaltou que o HOPE compartilha informações com o GAI e com o sistema GIU, que controla o acervo imobiliário urbano. Todavia, noticiou que a base de dados migrada do descontinuado sistema Webprocess é inconsistente, impedindo maior efetividade na gestão dos processos administrativos e aferição de indicadores de desempenho.

88. Afirmou que, para superar tais obstáculos, elaborou Termo de Referência, cujo processo administrativo³⁴ encontra-se em fase de precificação, para contratação de empresa para prestação de serviços de interesse de sua Advocacia e Consultoria Jurídica – ACJUR, relativos a uma massa de 9.200 (nove mil e duzentos) processos judiciais ativos, com os seguintes objetivos:

- i) suprir demandas específicas de saneamento de cadastros, mediante consulta, revisão e inserção, em sistemas informatizados, de dados quantitativos e de informações documentadas em processos judiciais de interesse da Terracap, com vistas à racionalização e ao aprimoramento dos processos de trabalho desenvolvidos pela ACJUR;
- ii) dotar a ACJUR de mecanismos de apoio às atividades finalísticas, capazes de auxiliar na gestão e na execução de atividades acessórias desenvolvidas no âmbito do setor;
- iii) tornar mais ágil e produtiva a atuação da ACJUR no cumprimento de suas

³² Vide resposta à Nota de Monitoramento nº 3/2018-29815/2008 (Anexo V, fls. 164/166).

³³ Hospedagem Organizada de Processos Eletrônicos.

³⁴ Processo nº 00111-00007365/2018-91 da Terracap.



atividades, bem como facilitar o exercício de suas atribuições e competências, especialmente sob os aspectos da gestão de riscos e da consolidação de informações para subsidiar a tomada de decisão.

89. Acrescentou que, em 26/1/2016, instaurou processo administrativo com vistas à abertura de licitação pública para contratação de empresa especializada na localização de bens de devedores³⁵. Como consequência, foi realizado o Chamamento Público nº 01/2018³⁶, que, entretanto, restou deserto. Por esse motivo, informou que serão adotadas as medidas necessárias para a contratação do referido serviço.

Análise

90. Com relação ao item II.a.3.iv, a utilização citada pela Terracap, de um software que permite a verificação dos contratos que estão na área jurídica da empresa para ajuizamento, vai ao encontro da deliberação do Tribunal.

91. O item II.a.2, por seu turno, já foi objeto de análise no tópico 2.1.1 deste Relatório, uma vez que envolve também aspectos da cobrança administrativa. Conforme abordado naquela análise, quanto à cobrança judicial, a utilização do software supracitado, somada ao início de operação do sistema HOPE e à iniciativa em curso de terceirização dos serviços de apoio à ACJUR são medidas consonantes com o teor da determinação em questão.

92. Todavia, uma vez que a base de dados migrada para o novo sistema é inconsistente, e que a terceirização mencionada não se concluiu, entende-se necessário que a deliberação da Corte continue a ser monitorada até que o sistema anunciado possibilite o pleno acompanhamento do procedimento de cobrança judicial.

93. Sobre o item II.a.7, seu cumprimento foi constatado por ocasião do Primeiro Monitoramento³⁷, quando se verificou que o fluxo dos procedimentos da cobrança judicial encontra-se mapeado na Norma Organizacional nº 8.4.1-A, item 10³⁸.

³⁵ Processo nº 0111-001177/2016 da Terracap.

³⁶ Anexo V, fls. 144/163.

³⁷ Vide fl. 1099 (Relatório do Primeiro Monitoramento).

³⁸ Fls. 25/26 do Anexo III.



94. A respeito dos itens II.a.3.v, II.a.4, II.a.5 e II.a.6, que se referem a funcionalidades a serem implementadas no sistema Webprocess, à interação desse com o sistema GAI e à adoção de metas e indicadores de desempenho na cobrança judicial, o início de operação do sistema HOPE, nos termos descritos pela Terracap, representa importante avanço nos controles relacionados à cobrança judicial.

95. Entretanto, as inconsistências da base de dados migrada do Webprocess, conforme mencionado pela Companhia, ainda impedem o cumprimento pleno desses itens, o que pode se resolver com a conclusão do processo licitatório iniciado para contratação de serviços de apoio à ACJUR.

96. Por outro lado, independentemente do processo de depuração das informações históricas, uma vez que o novo sistema encontra-se em operação, nada impede que sejam implantados indicadores de desempenho, definidas metas, bem como produzidos relatórios gerenciais, a fim de que se inicie imediatamente o acompanhamento efetivo do procedimento de cobrança judicial da Companhia, em relação às dívidas encaminhadas a partir de agora ao seu setor jurídico.

97. Diante do exposto, será proposto ao egrégio Plenário considerar:

- i. atendidos os itens II.a.3.iv e II.a.7 da Decisão nº 3954/2014;
- ii. parcialmente atendidos os itens II.a.2, II.a.3.v, II.a.4, II.a.5 e II.a.6 da Decisão nº 3954/2014.

2.3. Questão de Monitoramento 3: A Terracap implementou medidas contratuais para reduzir o grau de inadimplência?

Sim. Os procedimentos operacionais necessários à efetiva implantação e execução da alienação fiduciária prevista nos editais de comercialização de imóveis da Terracap foram concluídos, tendo sido contratada empresa para, entre outras atribuições, registrar essas alienações, intimar os eventuais devedores e consolidar a propriedade dos imóveis, quando for o caso. Além disso, em regra, os editais de comercialização de imóveis da Companhia têm incluído a descrição sumária de eventuais pendências fundiárias e limitações da infraestrutura local vinculadas às unidades à venda.



2.3.1. Decisão nº 3954/2014, item “II.a.8”.

II) determinar à Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap que: a) no prazo de 60 (sessenta) dias, elabore e remeta a esta Corte um Plano de Ação, conforme modelo apresentado no Anexo I do presente Relatório de Auditoria, com objetivo de: [...] 8) concluir os procedimentos operacionais necessários à efetiva implantação e execução da alienação fiduciária prevista nos editais de comercialização de imóveis; [...].

Situação que levou à proposição da deliberação

98. Embora a alienação fiduciária estivesse prevista como meio de assegurar a quitação das alienações realizadas pela Terracap, bem como contribuir para a redução da inadimplência junto à Companhia, diversos procedimentos operacionais necessários à execução dessa garantia não estavam implantados.

Providências adotadas e comentários dos gestores

99. A Terracap informou ter assinado contrato com a empresa Documentall, para cobrança ativa de clientes inadimplentes, o qual apresenta, como parte do seu objeto, a *“gestão de títulos para protesto e da consolidação de propriedade de imóveis de operações de crédito imobiliário, garantidos por Alienação Fiduciária”* ³⁹.

100. O respectivo Termo de Referência⁴⁰ prevê ainda que a prestação de serviços consiste, entre outros elementos, no registro de alienação fiduciária, incluindo:

- Envio da documentação ao Cartório de Registro de Imóveis;
- Acompanhamento de exigência Cartorária, retirada de nota de devolução e regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis;
- Confirmação do registro e entrega da certidão de ônus atualizada.

101. Também dispõe, como parte do serviço a ser prestado, a

³⁹ Vide Contrato nº 48/2018 (Anexo V, fls. 73/82).

⁴⁰ Vide Anexo V, fls. 11/52. O parágrafo segundo da cláusula primeira do Contrato nº 48/2018 (Anexo V, fls. 73/82), referente à contratação da empresa de cobrança Documentall pela Terracap, prevê que os serviços devem ser executados com estrita observância ao que dispõe, entre outros, o Termo de Referência.



consolidação da propriedade de imóveis (de operação de crédito imobiliário) garantidos por alienação fiduciária. Os serviços foram especificados incluindo a fase de intimação do devedor e a de consolidação da propriedade do imóvel, esta última assim descrita⁴¹:

Para a fase de consolidação da propriedade do imóvel:

- j) Pesquisar débitos inadimplidos referentes ao imóvel (água, luz, IPTU, taxas condominiais etc.) e apurar o valor total da dívida para efeito de consolidação da propriedade;
- k) Verificar o valor do ITBI e do laudêmio (se for o caso) e disponibilizar guias/boletos ao CONTRATANTE para a quitação de tais encargos, quando o valor exceder ao limite de R\$ 75.000,00 semanais;
- l) Apresentar os comprovantes de pagamento do ITBI e do laudêmio (se for o caso) ao respectivo Serviço de Registro de Imóveis – CRI e solicitar a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do CONTRATANTE;
- m) Informar da efetivação da consolidação de propriedade do imóvel pelo CRI e disponibilizar matrícula atualizada ao CONTRATANTE.

102. A companhia informou⁴² ter concluído o credenciamento de 8 (oito) leiloeiros e instituído, por meio de Portaria, a equipe que comporá a Comissão de Leiloeiros. Acrescentou que os procedimentos operacionais necessários à efetiva implantação e execução da alienação fiduciária foram concluídos, bem como as rotinas e regras de negócio para a sua operacionalização.

Análise

103. As informações prestadas pela Terracap indicam que foram concluídos os procedimentos operacionais necessários à efetiva implantação e execução da alienação fiduciária prevista nos editais de comercialização de imóveis da empresa, em sintonia com os termos da deliberação do Tribunal.

104. Além disso, em consulta ao endereço eletrônico da Companhia na internet⁴³, constatou-se a publicação, em 2018, de 4 (quatro) editais de leilão de imóveis recuperados em decorrência da consolidação de propriedade em operações de crédito imobiliário, garantidos por alienação fiduciária.

105. Nesse sentido, será proposto ao egrégio Plenário considerar atendido

⁴¹ Vide resposta à Nota de Monitoramento nº 1/2018-29815/2008 (Anexo V, fls. 2/126).

⁴² Por meio do Ofício nº 237/2017 – PRESI (fls. 1120/1134).

⁴³ <http://www.terracap.df.gov.br/index.php/comercializacao-de-imoveis/editais/leilao> (acesso em 10/12/2018).



o item II.a.8 da Decisão nº 3954/2014.

2.3.2. Decisão nº 3954/2014, item “II.b.ii”:

II) determinar à Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap que: b) doravante, inclua nos editais de comercialização de imóveis: [...] ii. a descrição sumária de eventuais pendências fundiárias e limitações da infraestrutura local vinculadas às unidades à venda, a fim de inibir a contestação dos adquirentes;

Situação que levou à proposição da deliberação

106. Observou-se alguns casos que envolviam questões fundiárias e/ou de infraestrutura não resolvidas adequadamente antes da inclusão dos imóveis em edital de licitação, o que traz reflexos negativos ao recebimento de obrigações pecuniárias decorrentes das eventuais alienações.

Providências adotadas e comentários dos gestores

107. A Terracap não apresentou manifestação quanto ao item nº II.b.ii da Decisão nº 3954/2014.

Análise

108. Por ocasião do Primeiro Monitoramento⁴⁴, constatou-se o cumprimento deste item da Decisão nº 3954/2014, uma vez que foi verificada, no Edital de Licitação nº 07/2016 da Terracap, a presença de descrição da situação dos imóveis dele constantes. Naquela fiscalização, foram realizadas vistorias que atestaram a fidedignidade das informações prestadas aos licitantes com relação à condição fática dos imóveis.

109. Com vistas a avaliar se a determinação em questão permanece sendo cumprida, esta equipe de monitoramento analisou todos os novos editais para alienação de imóveis publicados pela Terracap desde então⁴⁵. Excetuando-se os procedimentos relacionados à venda direta de imóveis aos seus respectivos ocupantes, foram 22 (vinte e dois) no total. Desses, um foi cancelado⁴⁶, 19 (dezenove)

⁴⁴ Vide fl. 1104 (Relatório do Primeiro Monitoramento).

⁴⁵ <http://www.terracap.df.gov.br/index.php/comercializacao-de-imoveis/editais/leilao> (acesso em 10/12/2018).

⁴⁶ Edital de Licitação nº 08/2018 – Imóveis.



continham descrição da situação dos terrenos⁴⁷ e um não trazia tal detalhamento⁴⁸.

110. Verifica-se, portanto, que, embora tenha ocorrido uma falha, a jurisdicionada adotou providências com vistas a dar cumprimento à determinação do Tribunal.

111. Nesse sentido, será proposto ao egrégio Plenário considerar atendido o item II.b.ii da Decisão nº 3954/2014, informando à Terracap sobre a ausência, no âmbito do Edital de Leilão Público nº 001/2018, de descrição sumária da situação das unidades à venda, com indicação de eventuais pendências fundiárias e limitações da infraestrutura local.

112. Não obstante, tendo em vista a falha supracitada e que a situação se renova a cada publicação de edital de comercialização de imóveis, o cumprimento desta deliberação deverá ser novamente avaliado no próximo monitoramento.

3. Benefícios alcançados com a atuação do Tribunal

113. A atuação do TCDF estimulou a jurisdicionada a adotar providências para sanar os problemas relacionados à gestão dos seus recebíveis.

114. Embora os dados disponíveis não tenham sido suficientes para demonstrar uma tendência clara de crescimento ou queda no percentual de inadimplentes entre 2013 e 2018, eles apontaram uma melhora em tal índice neste último ano; em relação a 2016, o que pode ser reflexo das medidas adotadas pela Terracap com vistas a cumprir as determinações desta Corte.

115. Seguem algumas providências tomadas pela Companhia visando à redução de seus índices de inadimplência:

- Capacitação de seus gerentes de relacionamento em cobrança e recuperação de dívidas;
- Treinamento de empregados para atuarem como prepostos em conciliações judiciais;
- Contratação de empresa de cobrança administrativa;

⁴⁷ Editais de Licitação nºs 08/2016 – Imóveis, 01 a 08/2017 – Imóveis, 01 a 07 e 09/2018 – Imóveis, e Editais de Leilão nºs 02 e 03/2018.

⁴⁸ Edital de Leilão nº 01/2018.



- Terceirização da análise de capacidade financeira de clientes e da emissão, postagem e recebimento de boletos de recebíveis;
- Realização de acordos com vistas a recuperar valores em atraso, por meio do programa Terraflex, da redução de juros contratuais aliada à inclusão de cláusula de alienação fiduciária, e de conciliações judiciais;
- Início da operação do novo sistema de gestão e controle de processos judiciais;
- Conclusão dos procedimentos operacionais necessários à efetiva implantação e execução da alienação fiduciária prevista nos editais de comercialização de imóveis da empresa pública.

4. Conclusão

116. Constatou-se que a Terracap implementou melhorias na gestão das cobranças administrativa e judicial dos prestamistas inadimplentes. Os procedimentos operacionais necessários à efetiva implantação e execução da alienação fiduciária prevista nos editais de comercialização de imóveis da Companhia foram concluídos. Além disso, foram realizados acordos com vistas a recuperar valores em atraso, por meio do programa Terraflex, da redução de juros contratuais aliada à inclusão de cláusula de alienação fiduciária e de conciliações judiciais.

117. Entretanto, os dados disponibilizados pela Companhia ainda não permitem a constatação de uma tendência clara em relação ao comportamento do percentual de inadimplentes entre 2013 e 2018. Por outro lado, apontam uma melhora em tal índice neste último ano, em relação a 2016.

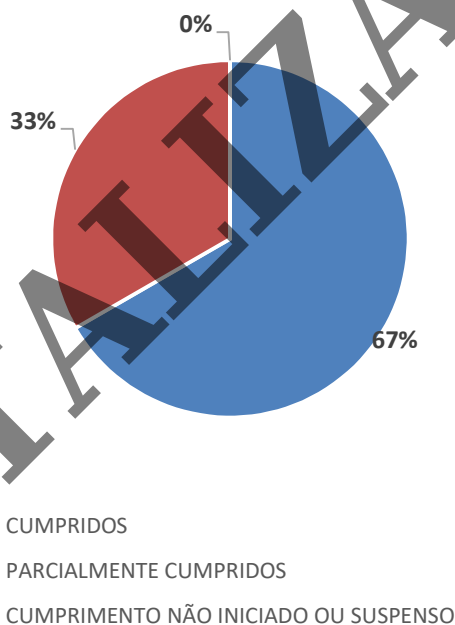
118. Ademais, quanto à gestão da cobrança judicial, embora o novo sistema de gestão e controle de processos judiciais tenha entrado em operação, a base de dados migrada do descontinuado sistema Webprocess, atualmente, impede maior efetividade no gerenciamento das cobranças.

119. Assim, o acompanhamento dos índices de inadimplência da Terracap e do cumprimento das determinações feitas pelo Tribunal no âmbito deste Processo permanece necessária.

120. Segue abaixo um quadro que expõe o cumprimento das determinações da Decisão nº 3954/2014, objeto da presente fiscalização:

**Quadro 21 – Cumprimento das deliberações da Decisão nº 3954/2014, constatado após o primeiro e segundo monitoramentos**

ITENS DA DECISÃO Nº 3954/2014	CUMPRIDOS	PARCIALMENTE CUMPRIDOS	CUMPRIMENTO NÃO INICIADO OU SUSPENSO	TOTAL
	II.a.1, II.a.3.i a II.a.3.iv, II.a.3.vi, II.a.3.vii, II.a.7, II.a.8 e II.b.ii	II.a.2, II.a.3.v, II.a.4 a II.a.6	-	
QUANTIDADE	10	5	0	15
PERCENTUAL	67%	33%	0%	100%

Gráfico 3 - Atendimento dos itens da Decisão nº 3954/2014

5. Proposições

121. Ante o exposto, sugere-se ao Plenário:

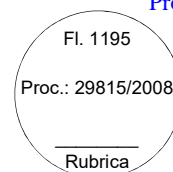
I) tomar conhecimento:

- do Ofício nº 237/2017 – PRESI (fls. 1120/1134) e do Ofício nº 864/2018-MPC/PG (fl. 1152);
- do presente Relatório de Monitoramento;
- da documentação constante no Anexo V;

II) considerar atendidos os itens II.a.1, II.a.3.i a II.a.3.iv, II.a.3.vi, II.a.3.vii, II.a.7, II.a.8 e II.b.ii da Decisão nº 3954/2014;



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE AUDITORIA
PRIMEIRA DIVISÃO DE AUDITORIA



III) considerar parcialmente atendidos os itens II.a.2, II.a.3.v, II.a.4, II.a.5 e II.a.6 da Decisão nº 3954/2014;

IV) informar ao titular da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap:

- a. sobre a ausência, no âmbito do Edital de Leilão Público nº 001/2018, de descrição sumária da situação das unidades à venda, indicando eventuais pendências fundiárias e limitações da infraestrutura local, em descumprimento ao item II.b.ii da Decisão nº 3954/2014;
- b. que 33% das determinações objeto da Decisão nº 3954/2014 ainda não foram implementadas integralmente, devendo a Companhia adotar medidas pertinentes para o cumprimento das deliberações;

V) autorizar:

- a. o envio da cópia do presente Relatório de Monitoramento, do Relatório/Voto do Relator e da deliberação que vier a ser adotada pela Corte à Terracap para subsidiar a adoção de providências;
- b. a continuidade do monitoramento das determinações efetuadas por meio da Decisão nº 3954/2014;
- c. o retorno dos autos à SEAUD para adoção das providências estilo.

Brasília-DF, 07 de dezembro de 2018.

Daniel Soares Godoi Gomes de Oliveira
ACE – Mat. 1491-4

Renata Barnabé Santiago
ACE – Mat. 1425-7