

---

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018.

Ilmos. Srs.

Diretores e Acionistas da

COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL - NOVACAP

Brasília - DF

### **Opinião com ressalva**

Examinamos as demonstrações contábeis da COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL - NOVACAP, que compreendem ao balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos que possam advir dos assuntos descritos nos parágrafos "a" e "b", e pelos efeitos dos assuntos descritos nos parágrafos "c" e "d"; na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações contábeis, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL - NOVACAP em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião com ressalva**

- a) Em 31/dez./18, para os depósitos judiciais no valor de R\$ 17.134.116,90 (nota explicativa nº 4.7), os quais estão registrados no ativo circulante, no balanço patrimonial, os controles subsidiários apresentaram-se insuficientes para que fosse possível opinarmos sobre o montante registrado. Dessa forma, não foi possível, mesmo que por critérios alternativos, apurar os efeitos que possam vir a afetar o ativo circulante e o patrimônio líquido, no Balanço Patrimonial; e o resultado do período, na demonstração do resultado; em função da adoção de controles subsidiários adequados.

- b) A companhia em 31/dez./18, registrou os montantes de R\$ 633.664.273,07, como capital subscrito, e de R\$ 606.951.196,79, como capital a integralizar (nota explicativa nº 9.1.2), para os quais não há documentação contábil hábil para subsidiar tais registros. Assim, não estamos emitindo opinião sobre esses valores.
- c) Em 31/dez./18 os restos a pagar não processados no montante de R\$ 45.327.656,03 (notas explicativas nºs 4.8.2 e 6.4.3), foram registrados nas contas contábeis valores pendentes de liquidação (ativo circulante) e recursos especiais a liberar - RP não processados (passivo circulante), e esses registros foram duplicados, pois esse valor está registrado em outras contas do ativo e passivo circulantes. Assim, o montante citado está afetando em duplicidade o ativo e passivo circulantes e o resultado do período, no balanço patrimonial e na demonstração do resultado do exercício, respectivamente.
- d) A Companhia em 31/dez./18, registrou o montante de R\$ 155.380.744,88 (nota explicativa nº 9.2), na conta de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), que corresponde a recebimentos de recursos para pagamentos de despesas que não geram ativos imobilizados ou intangíveis para a Companhia, por se tratarem de obras de terceiros. Sendo a intenção da Companhia, em 2019, identificar as Unidades Gestoras beneficiárias das obras ou dos materiais postos em obra, de modo a permitir a transferência às mesmas dos saldos ora registrados em favor da NOVACAP, para fins de ativação. Portanto, tendo em vista a intenção de devolução, o registro contábil não atendeu ao determinado no Comunicado Técnico CTG 2000, aprovado pela Resolução nº 1.159/2009, o qual determina que os adiantamentos para futuros aumentos de capital realizados, somente podem configurar no Patrimônio Líquido, caso não haja qualquer possibilidade de sua devolução. Assim, o montante citado está afetando indevidamente o patrimônio líquido da Companhia.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

## Principais assuntos de auditoria

Em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos assuntos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Além dos assuntos que originaram opinião modificada, conforme descrito na seção "**Base para opinião com ressalva**", também consideramos como principal assunto de auditoria:

- **Riscos Trabalhistas e Cíveis**

Conforme divulgado nas notas explicativas nºs 8, 8.1, 8.2, 8.3 e 8.4, a Companhia é polo passivo em ações de natureza cíveis e trabalhistas, cujo valor agregado, contabilizado e divulgado até 31 de dezembro de 2018, totaliza R\$ 81.270.697,95 e R\$ 3.662.140,64, respectivamente, decorrente da probabilidade da perda ter sido avaliada como provável. Também, na mesma data, a Companhia divulga R\$ 6.071.026,76, para os quais nenhuma provisão foi constituída considerando que a sua avaliação quanto à probabilidade de perda foi como possível.

- **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

Avaliamos as premissas e os julgamentos feitos pela administração para a mensuração dessas contingências, considerando os critérios e a política contábil de reconhecimento desses riscos adotados pela Companhia. Também obtivemos entendimento da metodologia de provisionamento e questionamos premissas utilizando o nosso conhecimento e experiência. Além disso obtivemos confirmações formais de advogados da Companhia quando apropriado. Consideramos também a adequação das divulgações (notas explicativas nºs 8 a 8.4), feitas em relação às provisões para contingências dos riscos trabalhistas e cíveis.

## **Ênfase**

### **Bases de Preparação das Demonstrações Contábeis**

Conforme divulgado na nota explicativa nº 1.1, em decorrência do art. 7º da Lei nº 13.303/2016, a partir de 01/jul./18, a Companhia passou a obrigar-se às disposições da Lei nº 6.404/76, e as normas da Comissão de Valores Mobiliários sobre escrituração e elaboração de demonstrações contábeis, assim, as demonstrações contábeis no ano de 2017 foram divulgadas conforme as exigências da Lei 4.320/64 aplicável às entidades públicas, e em 2018, para fins de comparação foram ajustadas à nova exigência da legislação, sendo o principal reflexo a substituição da demonstração das variações patrimoniais pela demonstração do resultado do exercício, e a reapresentação da demonstração dos fluxos de caixa.

### **Outros assuntos**

#### **Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior**

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente por nós auditados, conforme relatório emitido em 02/mar./18, contendo opinião com ressalva quanto a: a) a utilização de demonstrações contábeis das investidas na data de 30/set./17, para fins de reconhecimento do resultado da avaliação dos investimentos pelo método da equivalência patrimonial); b) às inconsistências divulgadas no Balanço Orçamentário quanto ao total da previsão da receita diferente do total da previsão da despesa; c) ao registro parcial da avaliação a valor justo dos terrenos e edificações, no montante de R\$ 504.640.924,77, restando o registro do valor de R\$ 79.499.625,73, em função dos valores apontados nos laudos de avaliação; e d) os mesmos assuntos mencionados nos itens "a" e "c", do parágrafo "Base para opinião com ressalva".

#### **Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor**

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

### **Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Empresa em continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião com ressalva. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Brasília, 15 de fevereiro de 2019.



AudiLink & Cia. Auditores  
CRC/RS 003688/F-3  
Roberto Caldas Bianchessi  
Contador CRC/RS 040078/O-7 S-DF