



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

DEMONSTRATIVOS CONTÁBEIS

1º SEMESTRE/2021



Setembro, 2021

BALANÇO PATRIMONIAL
Em 30/06/2021 e 31/12/2020

Valores expressos em Reais, sem centavos

ATIVO	NE	30/06/2021	31/12/2020	PASSIVO	NE	30/06/2021	31/12/2020
ATIVO CIRCULANTE		2.307.716.522	2.028.099.675	PASSIVO CIRCULANTE		1.312.988.628	1.333.308.680
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	6	84.052.337	26.746.609	Fornecedores	20	7.155.669	7.276.871
Bancos		3.015.348	1.375.489	Empréstimos e Financiamentos Bancários		6.666.667	6.666.667
Aplicações Financeiras		81.036.990	25.371.120	Obrigações Sociais, Tributárias e Estatutárias	25	819.549.588	661.642.854
CAUÇÕES	7	14.737.778	31.894.436	Certidões de Créditos - Imóveis	24	64.709.895	137.813.594
Depósitos de Caução		14.737.778	31.894.436	Programa de Demissão Incentivada	26c	8.572.337	9.105.255
CRÉDITOS VENDAS IMÓVEIS/TX	8	621.412.006	336.655.037	Provisão para Férias, 13o e Encargos		27.380.019	22.210.157
Cientes Prestamistas		1.251.953.510	1.011.574.965	Provisão para Licença Administrativa e Encargos		443.886	442.385
(-) Juros a Transcorrer		(346.610.120)	(295.387.413)	Cauções em Espécie	21	16.841.878	35.072.158
(-) PCLD	9	(283.931.384)	(379.532.514)	Valores em Consignação	22	16.935.594	21.214.162
ESTOQUES	10	1.047.987.079	1.131.257.684	Cretores Diversos	20	278.855.870	339.265.672
Estoques de Comercialização		1.047.296.501	1.130.490.893	Recebimento Antecipado - Venda Imóveis	21	65.623.073	92.344.754
Almoxarifado		690.577	766.791	Outros Passivos de Curto Prazo	20	254.154	254.154
OUTROS CRÉDITOS	12	106.009.546	70.000.081	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		2.169.306.532	2.244.768.943
Tributos a Recuperar		49.419.203	19.741.740	Empréstimos e Financiamentos Bancários		0	3.333.333
Adiantamentos a Funcionários		27.764	0	Passivo Fiscal Diferido	25,27	1.033.608.232	949.398.562
Adiantamentos de Férias, 13º Salário e PPR		8.294.744	2.970.359	Obrigações Tributárias - Longo Prazo	25b	296.369.238	299.607.506
Adiantamentos a Convênios		8.788.439	8.788.439	Provisão Para Perdas Judiciais	28	442.060.961	591.132.100
Contas a Receber		38.565.121	37.538.955	Programa de Demissão Incentivada	26c	269.457	4.298.797
Outros adiantamentos		914.275	960.587	Outros Passivos de Longo Prazo	23	396.998.644	396.998.644
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	13	433.517.775	431.545.828	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		3.183.022.976	2.811.705.814
Despesas Antecipadas		519.650	41.864	CAPITAL SOCIAL	29a	1.848.848.613	1.848.848.613
Custos a Apropriar		432.998.125	431.503.964	AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	29e	40.880.935	40.880.935
ATIVO NÃO CIRCULANTE		4.357.601.615	4.361.683.762	Ajuste Av. Patrimonial - Propr. p/ Investimento		40.880.935	40.880.935
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		2.555.259.108	2.582.295.447	RESERVAS		921.976.266	921.976.266
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	8	2.267.801.352	2.300.269.426	Reserva legal	29b	48.822.535	48.822.535
Cientes Prestamistas		2.706.646.312	2.677.316.736	Reserva de Retenção de Lucros	29d	196.013.987	196.013.987
(-) Juros a Transcorrer		(326.456.023)	(377.047.310)	Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios	29f	677.139.744	677.139.744
(-) PCLD	9	(112.388.938)	0	LUCROS ACUMULADOS	DRE	371.317.162	0
OUTROS CRÉDITOS	14	287.457.756	282.026.022	Resultado do Período		371.317.162	0
Depósitos Judiciais		28.802.033	23.860.526				
Outros Créditos de Longo Prazo		258.655.723	258.165.496				
INVESTIMENTOS	15	1.793.451.180	1.769.902.505				
Investimentos para Incentivos Fiscais		1.127.876	1.127.876				
Investimentos de Participações Societárias		243.903.858	220.355.184				
Investimentos não Societários		1.548.419.446	1.548.419.446				
IMOBILIZADO	16	8.155.901	8.522.724				
Construções em Andamento	18	1.570.185	1.570.461				
Edifícios		6.640.263	6.640.263				
Máquinas e Equipamentos		19.638.960	19.633.285				
Bens Móveis e Instalações		2.662.430	2.662.154				
Veículos		2.934.444	2.934.444				
Depreciação Acumulada	17	(25.290.380)	(24.917.882)				
INTANGÍVEL	19	735.426	963.086				
Cessão de Uso de Material de Informática		17.914.934	17.914.934				
Amortizações Acumuladas		(17.179.508)	(16.951.848)				
TOTAL DO ATIVO		6.665.318.136	6.389.783.437	TOTAL DO PASSIVO		6.665.318.136	6.389.783.437

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.



COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP
CNPJ: 00.359.877/0001-73

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

EM 30/06/2021 E 2020

Valores expressos em Reais, sem centavos

DESCRIÇÃO	NE	30/06/2021	30/06/2020
RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	30	595.993.006	397.390.840
CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	10	(103.624.262)	(25.619.941)
LUCRO OPERACIONA BRUTO		492.368.744	371.770.899
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		(146.846.482)	(192.322.626)
Despesas com pessoal	31	(116.189.833)	(111.248.473)
Despesas com pessoal BIOTIC	31	(859.894)	(813.655)
Honorários da administração	31	(3.915.782)	(3.404.004)
Despesas com informática		(1.920.678)	(3.688.089)
Despesas com transporte		(133.210)	(266.071)
Despesas com o local		(3.929.069)	(4.514.483)
Divulgação e publicidade		(3.818.822)	(3.829.823)
Despesas administrativas gerais	32	(6.208.421)	(17.199.722)
Despesas e indenizações judiciais	33	(3.231.518)	(6.093.695)
Provisão de contingência		149.071.140	40.813.987
Impostos, taxas e contribuições		(1.804.195)	(866.446)
Pis e cofins diferido		(33.472.649)	(18.013.488)
Recuperação de despesas	35	41.651.616	21.656.151
Encargos de depreciação e amortização		(600.157)	(914.928)
OUTRAS DESPESAS	34	(90.298.572)	(52.290.906)
OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS		(71.186.437)	(31.648.981)
Resultado em participações societárias		28.295.961	4.135.680
Outras receitas		331.620	680.228
Provisão p/ devedores duvidosos		(16.787.808)	14.559.911
Perdas nas rescisões de contratos	36	(61.706.282)	(39.453.806)
Perdas eventuais	36	(21.319.928)	(11.570.993)
RESULTADO OPERACIONAL		345.522.262	179.448.273
RESULTADO FINANCEIRO	37	275.766.567	118.707.565
Receitas financeiras		106.064.307	89.648.203
Receitas de variações monetárias - Contratos		216.358.576	83.760.945
Despesas financeiras		(25.942.326)	(26.293.302)
Despesas de variações monetárias		(20.713.990)	(28.408.281)
LUCRO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS		621.288.829	298.155.838
PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	38	(249.971.667)	(162.823.885)
IRPJ e CSLL - Suspensão/Redução		(161.239.370)	(37.706.335)
IRPJ e CSLL - Diferido		(88.732.297)	(125.117.550)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		371.317.162	135.331.953
LUCRO POR AÇÃO (R\$)		0,74	0,27

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP

CNPJ: 00.359.877/0001-73

**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES**

EM 30/06/2021 E 2020

Valores expressos em Reais, sem centavos

DESCRIÇÃO	30/06/2021	30/06/2020
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	371.317.162	135.331.953
(+/-) Outros Resultados Abrangentes	0	0
Resultado Abrangente Total	371.317.162	135.331.953

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 Em 30/06/2021 E 31/12/2020
 Valores expressos em Reais, sem centavos

COMPONENTES	CAPITAL SOCIAL	AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	RESERVAS			LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
			LEGAL	ESPECIAL PARA DIVIDENDOS OBR.	RETENÇÃO DE LUCROS		
SALDOS EM 31/12/2019	1.848.848.613	28.212.830	48.822.535	677.139.744	306.652.945	0	2.909.676.667
Lucro do 1o Semestre - 2020 Ajustes de exercícios anteriores						135.331.953 (110.101.337)	135.331.953 (110.101.337)
SALDOS EM 30/06/2020	1.848.848.613	28.212.830	48.822.535	677.139.744	306.652.945	25.230.616	2.934.907.283
SALDOS EM 31/12/2020	1.848.848.613	40.880.935	48.822.535	677.139.744	196.013.987	0	2.811.705.814
Lucro do 1o Semestre - 2021						371.317.162	371.317.162
SALDOS EM 30/06/2021	1.848.848.613	40.880.935	48.822.535	677.139.744	196.013.987	371.317.162	3.183.022.976

As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO
EM 30/06/2021 E 2020

Valores expressos em Reais, sem centavos

	30/06/2021	30/06/2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADE OPERACIONAIS		
Lucro Líquido do Semestre	371.317.162	135.331.953
Ajustes ao Lucro		
1 Provisão de Contingência	(149.071.140)	(40.813.987)
2 Pis/Cofins Diferido	33.472.649	18.013.488
3 Encargos de depreciação e amortização	600.157	914.928
4 Doações de Terrenos	3.837.099	674.820
5 Provisão p/ Devedores Duvidosos	16.787.808	(14.559.911)
6 Perdas nas Rescisões de Contratos	61.706.282	39.373.714
7 Perdas Eventuais	21.319.928	11.570.993
8 IRPJ e CSLL - Suspensão/Redução	117.791.097	27.300.974
9 IRPJ e CSLL - Diferido	88.732.297	125.117.550
10 Recuperação de Despesas	(37.995.276)	(14.949.047)
11 Resultado Participações Societárias	(28.295.961)	(2.797.866)
12 Receitas financeiras não recebidas	(106.064.307)	(30.006.559)
Resultado Ajustado	394.137.796	255.171.050
Variação das Contas dos Grupos do Ativo e Passivo:		
Clientes (Curto e Longo Prazo)	(352.102.913)	(142.240.618)
Estoques de Comercialização e Almoxarifado	79.433.507	19.057.982
Outros Créditos - Curto Prazo	(36.009.465)	(10.951.208)
Despesas Pagas Antecipadamente	(1.971.947)	11.348.367
Outros Créditos - Longo Prazo	(5.431.734)	13.261.378
Fornecedores	(121.202)	(5.825.293)
Salários e Obrigações Trabalhistas	157.906.735	6.765.315
Certidões de Créditos - Imóveis	(73.103.698)	(52.639.749)
Programa de Demissão Incentivada	(4.562.258)	(16.705.173)
Provisão para Férias, 13o e Encargos	5.169.862	7.671.301
Provisão para Licença Administrativa e Encargos	1.501	(42.856)
Valores em Consignação	(4.278.568)	818.461
Credores Diversos	(60.409.802)	(31.672.160)
Receb Antecipado Venda Imóveis	(34.295.389)	(25.503.787)
Obrigações Tributárias (Curto e Longo Prazo)	(3.238.269)	(67.053.540)
Cauções em Espécie	(18.230.280)	6.522.528
Depósitos de caução	17.156.657	(5.136.750)
Caixa Líquido Obtido/(Aplicado) em Atividades Operacionais	60.050.530	(37.154.752)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos		
Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado/intangível	588.531	(655.928)
Caixa Líquido Obtido/(Aplicado) em Atividades de Investimento	588.531	(655.928)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Financiamentos Bancários	(3.333.333)	(3.333.333)
Caixa Líquido Aplicado em Atividades de Financiamento	(3.333.333)	(3.333.333)
AUMENTO/REDUÇÃO NO CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES	57.305.728	(41.144.013)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO	26.746.609	78.753.921
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA LÍQUIDOS GERADOS/(APLICADOS)	57.305.728	(41.144.013)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO	84.052.337	37.609.908

As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Sumário – Notas Explicativas

1. CONTEXTO OPERACIONAL	3
2. BASE DE PREPARAÇÃO	4
3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS	4
4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO	8
5. SEGMENTOS OPERACIONAIS	9
6. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	9
7. DEPÓSITOS DE CAUÇÃO	10
8. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	10
9. PERDA ESTIMADA PARA CRÉDITOS DE LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA (PCLD)	12
10. ESTOQUES DE IMÓVEIS E ALMOXARIFADO	12
11. COBERTURA DE SEGUROS	13
12. OUTROS CRÉDITOS - CURTO PRAZO	13
13. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	14
14. OUTROS CRÉDITOS – LONGO PRAZO	14
15. INVESTIMENTOS	15
16. IMOBILIZADO	17
17. TAXAS DE DEPRECIÇÃO	18
18. CONSTRUÇÕES EM ANDAMENTO	18
19. ATIVO INTANGÍVEL	19
20. FORNECEDORES E OUTRAS CONTAS A PAGAR	19
21. CAUÇÕES EM ESPÉCIE E RECEBIMENTO ANTECIPADO DE VENDA	19
22. VALORES EM CONSIGNAÇÃO	19
23. DIVIDENDOS PROPOSTOS E JCP	20
24. CERTIDÕES DE CRÉDITOS - IMÓVEIS	20
25. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS – CURTO E LONGO PRAZOS	20
26. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS	22
27. PASSIVO FISCAL DIFERIDO	22
28. PROVISÃO PARA PERDAS JUDICIAIS - CONTINGÊNCIAS JUDICIAIS	23

29. PATRIMÔNIO LÍQUIDO	23
30. RECEITA OPERACIONAL	25
31. DESPESAS DE PESSOAL	25
32. DESPESAS ADMINISTRATIVAS GERAIS	26
33. DESPESAS E INDENIZAÇÕES JUDICIAIS	26
34. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	26
35. RECUPERAÇÃO DE DESPESAS	27
36. PERDAS NAS RESCISÕES DE CONTRATOS E PERDAS EVENTUAIS	27
37. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	28
38. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	28
39. EFEITOS DA PANDEMIA DA COVID-19	29
40. LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO	29

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL – GDF
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL****AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL – TERRACAP
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS – DIRAF
GERÊNCIA DE CONTABILIDADE – GECOT****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2021
(Valores expressos em R\$)****1. CONTEXTO OPERACIONAL**

Criada pela Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972, a Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap), empresa pública integrante do Complexo Administrativo do Distrito Federal, 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.

Por meio da Lei nº 4.586, de 13 de julho de 2011, foi atribuída à Terracap a função de agência de desenvolvimento, mediante a proposição, operacionalização e implementação de programas e projetos de desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal, e, sem prejuízo das demais atribuições previstas na Lei de sua criação e legislações posteriores, passou, também, a executar as ações de:

- i.** Operacionalização das atividades imobiliárias, gerando recursos para o investimento em infraestrutura econômica e social, assegurando a sustentabilidade de longo prazo de suas receitas;
- ii.** Promoção direta ou indireta de investimentos em parcelamentos de solo, infraestrutura e edificações, com vistas à implantação de programas e projetos de:
 - a. Expansão urbana e habitacional;
 - b. Desenvolvimento econômico, social, industrial e agrícola;
 - c. Desenvolvimento do setor de serviços;
 - d. Desenvolvimento tecnológico e de estímulo à inovação;
 - e. Construção, manutenção e adequação física e operacional de bens imóveis destinados à prestação de serviços públicos, tendo a NOVACAP como parceira preferencial;
 - f. Regularização de ocupação de condomínios;
 - g. Regularização de ocupações rurais;
 - h. Regularização de ocupações de entidades religiosas e assistenciais;
 - i. Regularização de ocupações de entidades sem fins lucrativos;
 - j. Programas de desenvolvimento econômico, como o Pró-DF.
- iii.** Estabelecimento de parcerias público-privadas, constituição de Sociedades de Propósito Específico e promoção de operações urbanas consorciadas para implantação e desenvolvimento de empreendimentos considerados estratégicos pelo Governo do Distrito Federal;
- iv.** Promoção de estudos e pesquisas, bem como levantamento, consolidação e divulgação de dados, com periodicidade regular, relacionados com o ordenamento urbano, o provimento habitacional e o mercado imobiliário no Distrito Federal.

Atualmente, a sede da Companhia está situada no endereço: SAM, Bloco F, Edifício Sede da Terracap, Asa Norte, Brasília/DF.

2. BASE DE PREPARAÇÃO

a) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, com os pronunciamentos, as interpretações e as orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A elaboração das demonstrações de acordo com as práticas e normas contábeis adotadas, aplicáveis à Terracap, requer da Administração o uso de julgamento para determinar os valores estimados a serem registrados, no caso de ativos e passivos sujeitos a estimativas, tais como: provisão para créditos de liquidação duvidosa, ativo fiscal diferido, benefícios pós-emprego, provisões para contingências judiciais, dentre outros.

b) Bases de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas, em geral, com base no custo histórico, exceto no caso de itens materiais em que normas contábeis ou CPCs recomendem a utilização de outra base de mensuração. Ao longo das notas explicativas, serão detalhadas bases de mensuração que mereçam destaque.

c) Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Terracap e moeda oficial do país.

d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de forma contínua. Revisões referentes a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas notas explicativas.

3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As políticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas, de maneira consistente, pela Companhia, em relação a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

a) Instrumentos Financeiros

i. Ativos financeiros não derivativos

A Companhia reconhece os recebíveis inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros (incluindo os ativos designados pelo valor justo por meio do resultado) são reconhecidos inicialmente na data da negociação, que é a data na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Recebíveis

Recebíveis são ativos financeiros, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os recebíveis são medidos pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Os recebíveis compreendem contas a receber de clientes e outros recebíveis.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pela Companhia na gestão das obrigações de curto prazo.

Ativos financeiros disponíveis para venda

Ativos financeiros disponíveis para venda são ativos financeiros não derivativos que são designados como disponíveis para venda ou não são classificados em nenhuma das categorias anteriores de ativos financeiros. Ativos financeiros disponíveis para venda são reconhecidos inicialmente pelo custo. Quando um investimento não é reconhecido, os ganhos e perdas acumulados mantidos em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

ii. Passivos financeiros não derivativos

A Companhia reconhece os passivos financeiros inicialmente na data de negociação, que é a data na qual a Companhia se torna parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia não reconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

iii. Capital Social**Ações Ordinárias**

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido.

Pertencem inteiramente a acionistas domiciliados no país, sendo 51% do Governo do Distrito Federal e 49% da União.

São divididas em 500.000.000 (quinhentos milhões) de ações ordinárias nominativas, todas da mesma classe e sem valor nominal.

b) Imobilizado**i. Reconhecimento e mensuração**

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzidos de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável.

O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição do ativo. O custo de ativos construídos pela própria Companhia inclui:

- Custo de materiais e mão-de-obra direta;
- Quaisquer outros custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração;
- Os custos de desmontagem e de restauração do local onde estes ativos estão localizados.

Quando partes de um item do imobilizado têm valor material e diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado.

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado (apurados pela diferença entre os recursos líquidos advindos da alienação e o valor contábil do item) são reconhecidos em outras receitas/ despesas operacionais no resultado.

ii. Transferência para propriedade para investimento

Quando o uso da propriedade muda de 'ocupada pelo proprietário' para 'propriedade para investimento', a propriedade é mensurada ao seu valor justo e reclassificada como propriedade para investimento.

Qualquer ganho resultante dessa mensuração é reconhecido no resultado na medida em que o ganho reverta uma perda anterior por redução ao valor recuperável na propriedade específica, sendo que qualquer ganho remanescente é reconhecido como outros resultados abrangentes no patrimônio líquido, e apresentado na conta de ajustes de avaliação patrimonial. Qualquer perda é reconhecida imediatamente no resultado.

iii. Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos sejam auferidos pela Companhia. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

iv. Depreciação

Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que estão disponíveis para uso, ou, no caso de ativos construídos internamente, a partir do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para uso.

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, sendo utilizado o método de depreciação pelo aspecto pelo método econômico, considerando a estimativa de vida útil do bem. A depreciação é reconhecida no resultado, a menos que o montante esteja incluído no valor contábil de outro ativo. Terrenos não são depreciados.

c) Ativos intangíveis**i. Cessão de Uso de Material de Informática**

São adquiridos pela Companhia e têm vidas úteis finitas. São mensurados pelo custo, deduzido da amortização acumulada e de quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável.

ii. Gastos subsequentes

Os gastos subsequentes são capitalizados somente quando eles aumentam os benefícios econômicos futuros incorporados no ativo específico com os quais se relacionam. Todos os outros gastos são reconhecidos no resultado quando forem incorridos.

iii. Amortização

Os ativos intangíveis são amortizados com base no método linear e a amortização é reconhecida no resultado pela vida útil estimada dos ativos, a partir da data em que estes estão disponíveis para uso.

d) Propriedade para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos. Quando um bem é adquirido para investimento, sua mensuração inicial é pelo custo.

O custo inclui as despesas que são diretamente atribuíveis à aquisição da propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída internamente inclui os custos de material e mão-de-obra direta, qualquer outro custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso, conforme o seu propósito, e os juros capitalizados dos empréstimos.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

A Terracap adota como Política Contábil o método do Valor Justo para as Propriedades para investimento.

Em 2019, foi aprovada a Norma Organizacional 4.7.4, que trata da aplicação do Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento no âmbito da Terracap, com vistas a regulamentar internamente as situações que envolvam esse tipo de movimentação contábil.

e) Estoques

Os estoques são mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo dos estoques inclui os valores incorridos no recebimento (já que foram recebidos em doação quando da criação da empresa), custos de manutenção e benfeitorias e outros custos incorridos para trazê-los à sua localização e condição atuais, como obras de infraestrutura e gastos com IPTU.

O valor realizável líquido é o preço estimado de venda no curso normal dos negócios, deduzido dos custos estimados de conclusão e despesas estimadas necessárias para efetuar as vendas.

Nas transferências de estoque para propriedade para investimento avaliado pelo valor justo, as diferenças entre o valor justo na data da transferência e o valor contábil antes da avaliação são reconhecidas integralmente no resultado, independentemente da verificação dos ingressos decorrentes/almejados em sua concepção. Logo, o resultado do exercício corrente poderá ser impactado por fato econômico decorrente deste registro, não havendo uma correlação imediata quanto aos eventuais ingressos financeiros pretendidos quando da concepção desses investimentos.

f) Construções em andamento

Construções em andamento representam o valor bruto consumido em obras integradas aos terrenos na construção de imóveis destinados à manutenção das atividades da Companhia.

g) Benefícios a empregados

i. Benefícios de curto prazo a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas, à medida que o serviço correspondente seja prestado.

O passivo é reconhecido pelo montante esperado a ser pago para os planos de curto prazo de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros e, caso a Companhia tenha alguma obrigação legal ou colaborativa pendente de pagamento, esse montante será estimado em função de serviço passado prestado pelo empregado e somente se a obrigação for estimada de maneira confiável.

ii. Planos de contribuição definida

Um plano de contribuição definida é um plano de benefícios pós-emprego, em que uma entidade paga contribuições fixas para uma entidade separada (fundo de previdência) e não tem nenhuma obrigação legal ou construtiva de pagar valores adicionais. As obrigações por contribuições aos planos de contribuição definida são reconhecidas no resultado como despesas com benefícios a empregados, nos exercícios durante os quais os serviços são prestados pelos

empregados. As contribuições pagas antecipadamente são reconhecidas como um ativo na extensão em que um ressarcimento de caixa ou uma redução em futuros pagamentos esteja disponível.

iii. Planos de benefício definido

Um plano de benefício definido é um plano de benefício pós-emprego que não seja um plano de contribuição definida. A obrigação líquida da Companhia quanto aos planos de benefício definido é calculada individualmente para cada plano através da estimativa do valor do benefício futuro que os empregados receberam como retorno pelos serviços prestados no período atual e em períodos anteriores. Esse benefício é descontado para determinar o seu valor presente. Quaisquer custos de serviços passados não reconhecidos e os valores justos de quaisquer ativos do plano são deduzidos.

h) Provisões

Uma provisão é reconhecida se, em função de um evento passado, a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva presente que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

i) Receita operacional

i. Venda de imóveis

A receita operacional da venda de bens no curso normal das atividades é medida pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber, líquida de devoluções e descontos comerciais. A receita operacional é reconhecida quando (i) os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens foram transferidos para o comprador, (ii) for provável que os benefícios econômicos financeiros fluirão para a companhia, (iii) os custos associados e a possível devolução de mercadorias puderem ser estimados de maneira confiável, (iv) não haja envolvimento contínuo com os bens vendidos, (v) o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável. Caso seja provável que descontos sejam concedidos e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, então o desconto é reconhecido como uma redução da receita operacional, à medida que as vendas são reconhecidas.

ii. Prestação de serviços

A receita com a prestação de serviços, principalmente composta por cobrança de taxas, passou a ser reconhecida, em 2017, pelo regime de competência.

iii. Receita de aluguel e taxa de concessão de uso

A receita de aluguel e a taxa de concessão de uso eram reconhecidas no resultado, até 2016, pelo regime de caixa. Criou-se, então, pela necessidade do registro pelo regime de competência, um relatório completo para embasamento da nova prática.

j) Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras compreendem receitas de juros previstos nos contratos de venda de imóveis, receita de atualização/correção monetária dos financiamentos, receita de dividendos, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, receita de juros e multa recebidos de clientes prestamistas pelo atraso no pagamento. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos. A receita de dividendos é reconhecida no resultado. As distribuições recebidas de investidas registradas por equivalência patrimonial reduzem ou aumentam o valor do investimento.

k) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente, para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e a base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado.

i. Imposto corrente

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, com base nas taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de elaboração das demonstrações financeiras, e em qualquer ajuste aos impostos a pagar em relação aos exercícios anteriores. O imposto corrente também inclui qualquer imposto a pagar decorrente da declaração de dividendos.

ii. Imposto diferido

O imposto diferido é reconhecido em relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

A mensuração do imposto diferido reflete as consequências tributárias que seguiriam a maneira em que a Companhia espera, ao final do exercício de elaboração das demonstrações financeiras, recuperar ou liquidar o valor contábil de seus ativos e passivos.

O imposto diferido é mensurado com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de elaboração das demonstrações financeiras.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido em relação aos prejuízos fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados, na extensão em que seja provável que lucros futuros tributáveis estarão disponíveis, contra os quais serão utilizados.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferidos são revisados a cada data de elaboração das demonstrações financeiras e são reduzidos à medida que sua realização não seja mais provável.

iii. Exposições fiscais

Na determinação do imposto de renda corrente e diferido, a Companhia leva em consideração o impacto de incertezas relativas a posições fiscais tomadas e se impostos e juros adicionais possam ser devidos. A Companhia acredita que a provisão para imposto de renda no passivo está adequada em relação a todos os períodos fiscais em aberto, baseada em sua avaliação de diversos fatores, incluindo interpretações das leis fiscais e de experiências passadas. Essa avaliação é baseada em estimativas e premissas e podem envolver uma série de julgamentos sobre eventos futuros. Novas informações podem se tornar disponíveis, o que levaria a Companhia a mudar o seu julgamento quanto à adequação da provisão existente; tais alterações da provisão impactarão a despesa com imposto de renda no exercício em que forem realizadas.

I) Ativos não circulantes mantidos para venda

i. Ativos mantidos para venda ou mantidos para distribuição

Os ativos não circulantes, ou grupos mantidos para venda ou distribuição contendo ativos e passivos são classificados como mantidos para venda ou mantidos para distribuição, se for altamente provável que serão recuperados primariamente por meio de venda ou distribuição ao invés do uso contínuo.

Imediatamente antes de serem classificados como ativos mantidos para venda ou mantidos para distribuição, os ativos, ou componentes de um grupo mantido para venda ou distribuição, são remensurados conforme as políticas contábeis da Companhia. Após serem remensurados, os ativos, ou o grupo de ativos mantidos para venda ou distribuição, são mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. Uma vez classificados como mantidos para venda ou mantidos para distribuição, ativos intangíveis e imobilizados não são mais amortizados ou depreciados, e qualquer investimento avaliado por equivalência patrimonial não é mais sujeito a aplicação do método de equivalência patrimonial.

4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO

Diversas políticas e divulgações contábeis da Companhia requerem a determinação do valor justo, tanto para os ativos e passivos financeiros, como para os não financeiros. Os valores justos têm sido determinados para propósitos de mensuração e/ou divulgação baseados nos métodos listados abaixo. Quando aplicável, informações adicionais sobre as premissas utilizadas na apuração dos valores justos são divulgadas nas notas explicativas específicas àquele ativo ou passivo.

a) Imobilizado

O valor justo do imobilizado é reconhecido pelo valor de aquisição.

b) Ativos intangíveis

O valor justo do ativo intangível registrado (Cessão de Uso de Material de Informática) não é aplicável.

c) Propriedade para investimento

Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados do arrendamento da propriedade. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de arrendador efetivamente ocupando o imóvel ou o responsável por honrar os compromissos do arrendamento ou o arrendador que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre a Companhia e o locatário, e a vida econômica remanescente da propriedade.

Quando revisões ou renovações do arrendamento estejam pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

d) Estoques

Os estoques estão registrados pelo custo de aquisição (quando recebidos em doação no momento da criação da Companhia) mais os custos incorridos antes da venda.

e) Contas a receber de clientes e outros recebíveis

Os valores justos de contas a receber e outros recebíveis, excluindo construção em andamento, são estimados como o valor presente de fluxos de caixa futuros, descontado pela taxa de mercado dos juros apurados na data de mensuração. Contas a receber de curto prazo que não são sujeitas a correção de juros são mensuradas pelo valor original da fatura se o efeito de desconto a valor presente não é material. O valor justo é determinado na data de reconhecimento e, para fins de divulgação, na data base das demonstrações financeiras.

f) Lucro Diferido

A Companhia mantém, em seu Patrimônio Líquido, na Reserva de Lucros a Realizar, a receita e os custos diferidos, referentes às vendas realizadas até 31/12/2008, tendo em vista que os registros dessas vendas foram realizados pelo regime de caixa. Conforme ocorre o recebimento das parcelas, quando pagas pelos clientes prestamistas, a receita e os custos eram realizados e reconhecidos na conta lucros acumulados. Em 2016, essa reserva foi utilizada para absorver o prejuízo contábil do exercício.

5. SEGMENTOS OPERACIONAIS

A Companhia possui dois segmentos reportáveis, conforme descrito abaixo:

- Venda de imóveis: alienação de terrenos em licitação pública.
- Serviços, aluguéis e taxas: inclui taxas administrativas, de demarcação, de uso em contrato de concessão de uso, Pró-DF, Desenvolve DF, entre outras receitas.

6. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
Bancos	3.015.348	1.375.489
Aplicações Financeiras	81.036.990	25.371.120
TOTAL	84.052.337	26.746.609

Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos, principalmente, em bancos e instituições financeiras controladas pelo Governo do Distrito Federal.

A Companhia detinha caixa e equivalentes de caixa R\$ 84.052.337 em 30 de junho de 2021 e R\$ 26.746.609 em 31 de dezembro de 2020.

Em relação às aplicações financeiras, a rentabilidade da aplicação é diária, pois os resgates ocorrem de acordo com a necessidade da empresa. Por esse motivo, todo o valor aplicado está registrado no curto prazo.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é a possibilidade de ocorrer descasamento entre os fluxos de pagamento e de recebimento, o que resulta dificuldade ou incapacidade de cumprir com as obrigações associadas aos seus passivos financeiros, e que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro.

O objetivo da Terracap na administração da liquidez é garantir que os recursos para cumprir com as obrigações sejam suficientes, sem causar perdas inaceitáveis ou prejudicar a reputação da Companhia, excluindo-se, dessa conta, as situações imprevisíveis.

A Empresa monitora o fluxo de caixa esperado e se esforça para manter o nível de caixa e equivalentes de caixa e outros investimentos altamente negociáveis em um montante superior às saídas de caixa. No entanto, a crise econômica afetou as licitações de venda de imóveis e outras atividades da empresa, o que reduziu significativamente a liquidez da empresa.

Risco de Mercado

Risco de mercado é aquele em que alterações no mercado imobiliário do Distrito Federal possam diminuir a procura de imóveis da Companhia.

Gerenciamento do capital

A política da Administração é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do credor e do mercado, além de manter o desenvolvimento futuro do negócio.

A Companhia monitora o capital usando um índice representado pela dívida líquida ajustada dividida pelo patrimônio líquido ajustado. Para este propósito, a dívida líquida ajustada é definida como o total dos passivos (incluindo empréstimos e financiamentos) mais dividendos propostos não reconhecidos como passivo, menos caixa e equivalentes de caixa. O patrimônio líquido ajustado é composto pelo total do patrimônio líquido menos os dividendos propostos não reconhecidos como passivo.

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
Total do Passivo	3.482.295.160	3.578.077.623
Menos: caixa e equivalentes de caixa	84.052.337	26.746.609
Dívida Líquida	3.398.242.822	3.551.331.014
Total do Patrimônio Líquido (PL)	3.183.022.976	2.811.705.814
Índice da Dívida Líquida pelo PL	1,07	1,26

7. DEPÓSITOS DE CAUÇÃO

Os editais de licitação realizados pela Terracap, mensalmente, contêm previsão de que, para participar da licitação e realizar propostas sobre os imóveis constantes do edital, o interessado deve depositar, a título de caução, cinco por cento do valor do bem no edital.

Sendo assim, a conta Depósitos de Caução é utilizada para registrar os valores recebidos de caução dos editais mensais de licitação. Em 30 de junho de 2021 a conta apresenta um saldo R\$ 14.737.778, enquanto em 31 de dezembro de 2020 o saldo é de R\$ 31.894.436.

8. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
Contas a Receber – Curto Prazo		
Venda de Imóveis	621.412.006	336.655.037
Clientes Prestamistas	1.251.953.510	1.011.574.965
(-) Juros a transcorrer	(346.610.120)	(295.387.413)
(-) PCLD	(283.931.384)	(379.532.514)
Contas a Receber – Longo Prazo		
Venda de Imóveis	2.267.801.352	2.300.269.426
Clientes Prestamistas	2.706.646.312	2.677.316.736
(-) Juros a transcorrer	(326.456.023)	(377.047.310)
(-) PCLD *	(112.388.938)	0
TOTAL	2.889.213.358	2.636.924.463

* Nota: PCLD segregada entre CP e LP a partir de Jun-2021

Riscos de crédito

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas decorrentes de os clientes não cumprirem com suas obrigações contratuais. O risco é basicamente proveniente das contas a receber de prestamistas (clientes) para as quais não há garantia. Atualmente, os imóveis são vendidos com cláusula de Alienação Fiduciária, o que garante que os contratos inadimplentes serão rescindidos e o imóvel colocado em leilão com o objetivo de recuperar o valor da dívida. Caso não se tenha sucesso no leilão, retorna-se o imóvel para o estoque, ficando este disponível para ser objeto de novas licitações.

Exposição a riscos de crédito

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito.

Clientes Prestamistas

O grupo das Clientes Prestamistas da Companhia é composto, principalmente, de créditos a receber de clientes, decorrentes de operações comerciais de alienações de imóveis, por meio de licitação pública. O Quadro abaixo apresenta as modalidades de vendas existentes com os respectivos valores.

Mod.	Descrição	30/06/2021		31/12/2020	
		CP	LP	CP	LP
1	Regularização de Imóveis	2.482	-	2.482	-
3	Venda direta de condomínios	3.735.607	7.257.583	3.165.480	7.581.560
5	Venda imóveis licitação direta	0	-	56.385	-
25	Venda casas e apartamentos	5.726	-	5.726	-
30	Venda imóveis correção mensal	2.502.818	-	2.502.818	-
31	Venda licitações diretas	13.967.685	-	16.597.513	613.685
32	Venda licitações garantia fiduciária	527.703.600	1.043.174.025	385.433.668	1.051.662.385
33/34	Venda imóveis Noroeste	19.368.911	-	19.368.911	-
51	Venda direta Proin/Prodecon	120.731	-	120.731	-
59	Venda direta Proin/Prodecon	14.651.714	28.981.624	15.290.266	27.310.205
85	Venda direta correção diária	-	-	1.025.386	3.247.056
86	Venda direta correção diária	154.375	-	154.375	-
112	Venda Sistema de Amortização SAC	407.587.860	1.105.222.835	306.887.734	1.062.945.723
117	Venda Direta Regular. Condomínios	49.854.206	432.297.146	32.627.135	441.195.034
119	Regularização Entidades Religiosas	8.273.680	74.128.680	4.542.539	65.912.631
126	Venda direta Pró-DF (SAC)	5.338.789	15.476.791	5.293.831	16.848.457
29/ 130	Venda leilão a prazo (SAC/PRICE)	2.046.542	-	-	-
	Dívida Alienação Fid/Leilão	135.035.662	-	148.205.778	-
	Taxa/Aluguel/Conc.de Uso	70.223.723	-	76.479.199	-
	Taxa de Administração Contratos	88.945	-	59.963	-
	(-) Recebimentos de Clientes a Classificar	(8.709.545)	-	6.244.955	-
	Subtotal	1.251.953.510	2.706.646.312	1.011.574.965	2.677.316.736
	(-) Juros a Transcorrer	(346.610.120)	(326.456.023)	(295.387.413)	(377.047.310)
	(-) PCLD	(283.931.384)	(112.388.938)	(379.532.514)	-
	Total	621.412.006	2.267.801.352	336.655.037	2.300.269.426

Taxas de encargos contratados nas operações de venda

Os contratos de venda dos imóveis da Terracap são firmados com base em taxa pós-fixada, ou seja, composto pela taxa de juros definida pela companhia mais um índice de correção monetária mensal. Deste modo, temos contratos classificados nas seguintes situações:

- Taxa de Juros de 1% a.m. + IGP-M (contratos firmados até o edital 08/2011);
- Taxa de Juros de 0,8% a.m. + IGP-M (contratos firmados entre o edital 09/2011 até o edital 03/2015);
- Taxa de Juros de 0,5% a.m. + IPCA (contratos firmados para imóveis adquiridos por pessoa jurídica a partir do edital 04/2015);
- Taxa de Juros de 0,4% a.m. + IPCA (contratos firmados para imóveis residenciais de natureza unifamiliar adquiridos por pessoa física a partir do edital 04/2015).

Sendo assim, em todos os contratos de vendas de imóveis, há correção monetária incidente sobre o saldo devedor, de acordo com a variação mensal, e correção relativa ao índice a ele atrelado. Se o indicador for o IGP-M busca-se o valor correspondente a este índice em fonte oficial, que neste caso é a Fundação Getúlio Vargas - FGV e, assim,

insere-se este percentual no sistema de Gestão de Alienações de Imóveis – GAI, para o cálculo das parcelas daqueles contratos que possuem vinculação a este índice. Já no caso dos contratos que estão atrelados à variação mensal do IPCA, busca-se este índice junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Portanto, o efeito da variação da correção monetária sobre a receita de vendas da companhia é mensal.

Receitas de Penalidades (valores cobrados sobre o atraso no pagamento)

Em virtude da baixa recuperabilidade de valores cobrados a título de mora, multa e juros decorrentes de parcelas em atraso, não são reconhecidas receitas e direitos decorrentes desses valores pelo fato gerador, mas somente pelo efetivo recebimento.

Garantias Vinculadas

As operações de venda, desde o Edital de Licitação nº 09/2011, são realizadas com a garantia da alienação fiduciária.

9. PERDA ESTIMADA PARA CRÉDITOS DE LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA (PCLD)

A Companhia elaborou um estudo na carteira para definir os critérios para apuração da perda estimada. Foram consideradas, como base para constituição da perda estimada, as alienações de vendas, excluídas aquelas com a garantia da Alienação Fiduciária. Para as alienações que estão judicializadas, consideraram-se 100% do valor a receber, uma vez que se trata de ações de cobrança ou rescisão contratual.

Para as demais situações, foi utilizada a Resolução 2.682/1999 do Banco Central, para estabelecer os percentuais de provisionamento sobre as faixas de atraso. O registro contábil foi realizado com base na composição da carteira em atraso, por faixa de dias de atraso.

Em Maio-2021, a PCLD foi segregada entre Curto e Longo Prazos, a fim de melhor demonstrar seus saldos no Balanço, de acordo com o desmembramento da carteira de recebimentos.

O valor da PCLD em 30 de junho de 2021 é de R\$ 396.320.322, sendo R\$ 379.532.514 em 31 de dezembro de 2020.

Os lançamentos contábeis que envolvem as contas desse subgrupo levam em consideração os dispositivos da NRG TG 48.

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
PCLD - Curto Prazo	283.931.384	379.532.514
PCLD - Vendas	204.388.349	300.634.267
PCLD - Taxas	79.543.035	78.898.247
PCLD - Longo Prazo	112.388.938	-
PCLD - Vendas	112.388.938	-
TOTAL	396.320.322	379.532.514

* Nota: PCLD segregada entre CP e LP a partir de Jun-2021

10. ESTOQUES DE IMÓVEIS E ALMOXARIFADO

Os Estoques de imóveis representam as áreas, terrenos e chácaras destinados à venda. Os imóveis estão avaliados pelo custo de aquisição (quando do recebimento em doação, na constituição da Companhia), agregados de outros custos necessários para que sejam colocados à venda, como infraestrutura básica nos loteamentos e impostos não recuperáveis, como o IPTU.

Estrategicamente, a empresa realiza avaliações internas nos imóveis, verificando seu valor de mercado, antes de lançar o imóvel em editais de venda. No entanto, essa avaliação não causa efeitos contábeis, salvo no momento da venda, em que se concretizará a receita, segundo o regime de competência.

Estão incorporados na conta Estoques Indisponíveis para venda e Terrenos a Comercializar os parcelamentos de IPTU que, até 2019 estavam registrados como custos a apropriar.

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
Estoques de Imóveis	1.047.296.501	1.130.490.893
Terrenos a comercializar	218.394.086	313.249.907
Áreas a lotear	29.971.864	29.971.864
Chácaras	7.988.029	7.988.029
Edifícios residenciais	227	227

Edifícios comerciais	37.301	37.301
Terrenos a incorporar	328.510.168	328.543.534
Estoque Indisponível para Venda	456.264.696	443.111.750
Fazendas	2.939.045	2.939.045
Outros	3.191.085	4.649.236
Almojarifado	690.577	766.791
TOTAL	1.047.987.078	1.131.257.684

Estoque Indisponível para Venda

O estoque de imóveis, em 30 de junho de 2021, perfaz o valor de R\$ R\$ 1.047.987.078, dos quais R\$ 456.264.696 estão indisponíveis para venda imediata por serem imóveis com algum tipo de ônus real, tais como: imóveis obstruídos com algum tipo de construção, imóveis retomados que falta a reintegração de posse, imóveis penhorados, imóveis reservados a programas de governo, dentre outros. A contabilização dos estoques da companhia tem como referência normativa o conteúdo disposto na NBC TG 16 (R2).

ESTOQUE INDISPONÍVEL PARA VENDA	Nº DE IMÓVEIS	TOTAL
Reservados (Governo, Programas de Governo, outros fins específicos)	7.145	101.422.014
Ocupados (Direito Real de uso, Permissão de Uso, Locação, em regularização)	1.320	48.419.708
Penhorados/Judicializados	501	9.773.757
Venda Direta	2.714	17.575.999
Aguardando Supressão/Alteração	6.441	151.392.769
Venda sustada (obstruídos, retomados pendentes de reintegração de posse etc.)	386	101.378.862
Imóveis com recursos em licitação e demais motivos	3.198	26.301.588
TOTAL	21.705	456.264.696

11. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, de forma que a contratação seja considerada suficiente para cobrir eventuais sinistros. A análise é feita com base na natureza de sua atividade e no valor de mercado. Os registros contábeis estão em conformidade com o que estabelece a NBC TG 11 (R2).

12. OUTROS CRÉDITOS - CURTO PRAZO

O quadro a seguir detalha a composição da conta "Outros Créditos – Curto prazo".

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
Tributos a Recuperar	49.419.203	19.741.740
Adiantamentos a Funcionários	27.764	-
Adiantamento Férias, 13º Salário e PPR	8.294.744	2.970.359
Adiantamento a Convênios e Outros Créditos	8.788.439	8.788.439
Contas a Receber	38.565.121	37.538.955
Outros adiantamentos	914.275	960.587
TOTAL	106.009.546	70.000.081

Contas a Receber/Contas a Receber BIOTIC

São registrados devedores da Terracap de diversas naturezas, principalmente com órgãos do Governo do Distrito Federal. Vale destacar que o maior valor que compõe essa conta refere-se à Concessão de Uso do Estádio Nacional que a Terracap e o GDF haviam firmado, no valor total de R\$ 28.000.000,00

Há, também, no Contas a Receber, o valor de R\$ 5.942.023,25 relacionado aos repasses feitos à BIOTIC para manutenção de suas atividades operacionais. Caso haja aprovação por parte dos órgãos competentes, posteriormente esses valores serão transformados em Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital (AFAC).

13. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE

A conta Despesas Pagas Antecipadamente é composta pelas contas descritas abaixo.

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
Despesas Antecipadas	519.650	41.864
Custos a Apropriar	432.998.125	431.503.964
Gastos a Apropriar	9.165.784	9.744.029
IPTU a Apropriar	423.832.341	421.759.935
TOTAL	433.517.775	431.545.828

A conta Despesas Antecipadas registra seguros, assinaturas de periódicos, e licenças de softwares que a Terracap contrata.

A conta de Custos a Apropriar registra custos relacionados a imóveis retomados, decorrentes de alienação fiduciária, e que serão incorporados ao custo do imóvel após a realização do Leilão.

Também compõe a conta a parcela controversa dos parcelamentos de IPTUs que serão apropriados mensalmente, pela Terracap, conforme forem sendo realizados e reconhecidamente de responsabilidade da Companhia, transferindo os valores desta conta ao custo dos estoques correspondentes, ou revertendo o ativo, caso se confirme que os tributos não são de responsabilidade da Terracap.

A contrapartida para os lançamentos de IPTU a apropriar é a conta IPTU a pagar, no passivo da empresa.

14. OUTROS CRÉDITOS – LONGO PRAZO

A conta Outros Créditos é composta pelas contas descritas abaixo.

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
Depósitos Judiciais	28.802.033	23.860.526
Outros Créditos de Longo Prazo	258.655.723	258.165.496
TOTAL	287.457.756	282.026.022

Depósitos Judiciais

São os valores depositados em decorrência de determinações judiciais. Em 30 de junho de 2021, a composição dos depósitos judiciais é a seguinte:

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
Banco do Brasil	9.270.863	3.615.798
Caixa Econômica Federal	19.159.855	19.199.737
BRB	34.414.839	35.088.515
Vale do Simental– Penhora	1.917.726	1.917.726
Banco Daycoval	9.544	9.544
SUBTOTAL	64.772.827	59.831.320
(-) Provisão para perda	(35.970.794)	(35.970.794)
TOTAL	28.802.033	23.860.526

Em 2020, a Terracap instituiu, internamente, um grupo de trabalho com a finalidade de depurar o saldo constante na conta de Depósitos Judiciais. O grupo obteve os extratos das contas bancárias junto às instituições financeiras, na data base de 31/12/2020 e constatou uma diferença de R\$ 35.970.794 em comparação com o saldo contábil. Como forma de evidenciar esse impacto, essa diferença foi registrada isoladamente numa conta contábil de "saldos a conciliar/provisão para perda" em contrapartida de uma despesa de provisão no resultado.

Como forma de acelerar o processo de validação de saldo, em 2021 foram priorizadas a verificação de 21 lançamentos que apresentavam maior representatividade, num montante de R\$ R\$ 38.192.256, o que representa 58% do saldo da conta. O trabalho está em andamento, sendo conduzido pelas áreas GECOT/DIRAF com o apoio da DIJUR.

Desapropriações a Recuperar

Estão registrados valores gastos pela Companhia com desapropriação de terrenos, em decorrência de ordem do GDF, os quais a Terracap tem o direito de recuperar com os acionistas da empresa, no valor de R\$ 249.977.781,19.

Por não haver previsão expressa, nos instrumentos que deram origem às desapropriações, os valores registrados não foram atualizados, e, portanto, estão registrados ao custo histórico. Por ser um assunto tratado com os acionistas da empresa, quando houver definição das regras de atualização e da efetiva recuperabilidade, os valores serão devidamente atualizados.

Outros Créditos de Longo Prazo

Estão registados nessa conta créditos de diversas naturezas que a companhia não tem previsão de recebimento no valor de R\$ 8.677.941,66. Dentre as subcontas analíticas que compõem os Outros Créditos de Longo Prazo, existem os valores que a Terracap destinou para a retomada de imóveis, seja por meio de acordo judicial, parcelamento, depósitos judiciais, entre outros, que tenham relação direta com a rescisão de contrato e devolução de parcelas.

Em 2020 foi realizada a conciliação desta conta, a qual teve a identificação de muitos valores e consequentemente a baixa dos mesmos. O trabalho está em continuidade em 2021, visando identificar os valores que devem ser baixados contra os passivos que eventualmente já foram quitados com esses créditos relacionados a retomada de imóveis, ou a devida reclassificação dentro de outra conta do ativo da empresa, ou, em último caso, o desconhecimento e baixa do ativo, por não satisfazer mais as definições de ativo e/ou os critérios de reconhecimento.

15. INVESTIMENTOS

A conta Investimentos é composta pelas três contas descritas no quadro a seguir, as quais serão melhor detalhadas adiante.

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
Investimentos		
1. Para incentivos fiscais	1.127.876	1.127.876
2. De participações societárias	243.903.858	220.355.184
3. Não societários	1.548.419.446	1.548.419.446
TOTAL	1.793.451.180	1.769.902.505

Investimentos: Participações Societárias

A Terracap possui participações societárias nas empresas listadas no quadro abaixo:

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
CAESB	177.076.638	154.311.565
CEB	2.755.367	3.484.079
Metrô DF	24.821	24.999
Corumbá Concessões SA	47.375.602	45.863.111

BIOTIC S/A	10.000	10.000
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – BIOTIC S/A	11.070.604	11.070.604
Ágio por Expectativa de Rentabilidade Futura – Corumbá Concessões	5.590.826	5.590.826
TOTAL	243.903.858	220.355.184

O quadro a seguir detalha a participação acionária das citadas empresas:

Empresa	Participação	Ações	Quantidade	Valor Ação	Investimento Total
CIA de Eletricidade de Brasília – CEB	0,39%	PNB	55.667	62,5879	2.733.391
CIA Metropolitana DF/METRÔ	0,00%	ON	400	62,4979	37.712
Corumbá Concessões S/A	11,42%	ON/PNB	99.999.999	0,4586	36.636.129,49
CIA ÁGUA E ESGOTO DE BSB - CAESB	10,40%	ON	1.610.124.978	0,10	161.012.498

Por terem o mesmo controlador, o Governo do Distrito Federal, o investimento nessas empresas é avaliado pelo método de equivalência patrimonial.

Transações com Partes Relacionadas

O item 9 do Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1) define as transações com partes relacionadas como “a transferência de recursos, serviços ou obrigações entre uma entidade que reporta a informação e uma parte relacionada, independentemente de ser cobrado um preço em contrapartida”.

Sendo assim, classificamos a relação entre a Terracap e a BioTIC S.A. como pertencente ao escopo desse normativo contábil. No final de 2017, foi criada a empresa BioTIC S.A., que atualmente configura-se como uma Sociedade Anônima de capital fechado. A BioTIC S.A. é uma subsidiária integral da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap criada para a implantação do Parque Tecnológico de Brasília - BioTIC, com o objetivo de cuidar da gestão, controle e estruturação do empreendimento.

A viabilização do negócio envolve desde operações financeiras e imobiliárias de ocupação do espaço à realização de prospecção de novos negócios que sejam condizentes com a finalidade do desenvolvimento sustentável do Distrito Federal. Após a consolidação do Parque Tecnológico, o objetivo é abrir o capital da subsidiária e transferir o seu controle para a iniciativa privada.

a) Operações com a subsidiária integral BioTIC S.A.

Em 2017, a TERRACAP integralizou o valor de R\$ 10.000,00 ao capital social da BioTIC S.A.

Em 30 de junho de 2021, o aporte de investimento nessa subsidiária perfaz o montante de R\$ 11.070.604,00 a título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – AFAC.

Adicionalmente, no grupo de contas Contas a Receber (nota 12) há um saldo de R\$ 5.942.586,73 que será transferidos para AFAC, após aprovação, pelos órgãos colegiados internos.

Estes aportes visam garantir a viabilidade das operações da BioTIC S.A., proporcionando a continuidade dos estudos e das pesquisas que se encontram atualmente em fase de desenvolvimento, cujo controle gerencial é de competência da referida subsidiária

Investimentos: Para Incentivos Fiscais

O quadro a seguir apresenta um sumário da posição contábil dos investimentos que a Terracap possui em outras empresas com o intuito de obter incentivos fiscais.

Esses valores são atualizados periodicamente, conforme a base de avaliação utilizada.

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
Metanol SA	225.418	225.418
Braskem SA	131.760	131.760
FINOR – Vicunha Têxtil SA	2.197	2.197
OI S/A - Brasil Telecom SA	52	52
Embratel Participações SA	1.313	1.313
Telefônica Brasil SA	553.963	553.963

Telebras	17	17
Tim Participações	2.904	2.904
Ritter Hotel	9.719	9.719
Fiset Turismo	2.176	2.176
Florestal Iguazu SA	2.245	2.245
FISET Reflorestamento	44	44
Seiva SA	95.150	95.150
Embraer	918	918
Lei Audiovisual – Secretaria de Cultura e Esporte	100.000	100.000
TOTAL	1.127.876	1.127.876

Os ativos financeiros desta Companhia são títulos patrimoniais classificados como mensurados pelo valor justo, sendo reconhecidos os efeitos das variações do valor da ação por meio do resultado. O desempenho destes instrumentos patrimoniais é ativamente monitorado e estes são gerenciados com base em seu valor justo.

Investimentos não societários – Bens em Propriedade para Investimentos

O quadro a seguir apresenta um sumário da posição contábil dos bens imóveis, utilizados pela Terracap, para auferir renda ou valorização de capital.

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
REFORMA DE EDIFICIOS COMERCIAIS	996.020	996.020
TORRE DE TV DIGITAL	16.247.839	16.247.839
CENTRO ESPORTIVO DE BRASÍLIA	59.092.531	59.092.531
EDIFÍCIO RESID. GRANJA DO TORTO	4.743	4.743
PREDIOS (EDIFÍCIOS COMERCIAIS)	14.693.000	14.693.000
GLEBAS 03, 05, 06, 07 E 09 SETOR HABITACIONAL JÓQUEI	1.121.100.000	1.121.100.000
PARTE FAZENDA PAPUDA I	228.400.000	228.400.000
ST HAB. E PARQUE DE EXP. GRANJA DO TORTO	77.000.000	77.000.000
GLEBAS DO PONTÃO DO LAGO SUL	30.721.000	30.721.000
OUTROS IMÓVEIS DE CESSÃO GRATUITA	164.314	164.314
TOTAL	1.548.419.446	1.548.419.446

O grupo Glebas 03, 05 a 07 e 09 do Setor Habitacional Jóquei foi transferido de Estoques para Propriedade para Investimento em 2016; Parte da Fazenda Papuda I, o Setor Habitacional e Parque de Exposições da Granja do Torto e os Prédios Comerciais foram transferidos em 2017; As Glebas do Pontão do Lago Sul foram transferidos em 2018; A Torre de TV Digital e o Centro Esportivo de Brasília foram transferidos em 2020.

Os imóveis estão mantidos em Propriedade para Investimentos com a finalidade de valorização do capital, caracterizando-se como um investimento de longo prazo, não tendo a intenção de venda desses bens em um futuro próximo, ou de utilizá-los para fins administrativos e estão registrados em conformidade com o disposto na NBC TG 28 (R4).

Os bens foram mensurados pelo método “involutivo”, com exceção da Torre de TV e do Centro Esportivo (ArenaPlex) que foram mensurados pelo método de fluxo de caixa descontado. A diferença entre avaliação e o valor contábil foi registrada no Patrimônio Líquido e no Resultado (no momento de sua transferência).

16. IMOBILIZADO

O imobilizado está reconhecido pelo custo histórico deduzido de depreciação e eventual perda por redução ao valor recuperável, em conformidade com o CPC 27 e CPC 01 (R1).

Os registros contábeis são realizados de acordo com o que estabelece a NBC TG 27 (R4).

	Edifícios	Edificações Especiais	Máquinas e Equipamentos	Veículos	Bens Móveis e Instalações	Construções em Andamento	Total
CUSTO							
Saldo em 31/12/2020	6.640.263	-	19.633.285	2.934.444	2.662.154	1.570.461	33.440.606
Movimentação Líquida (Adições-Exclusões)			5.675				5.675
Transferências					276	(276)	-
Perda P/ Valor Recup (Impairment)							-
Saldo em 30/06/2021	6.640.263	-	19.638.960	2.934.444	2.662.430	1.570.185	33.446.281
DEPRECIACÃO ACUMULADA							
Saldo em 31/12/2020	(3.970.493)	0	(16.261.683)	(2.754.599)	(1.931.106)		(24.917.881)
Movimentação Líquida (Adições-Exclusões)	(40.388)		(254.790)	(11.399)	(65.922)		(372.499)
Saldo em 30/06/2021	(4.010.881)	0	(16.516.473)	(2.765.998)	(1.997.028)	0	(25.290.380)
VALOR CONTÁBIL LÍQUIDO							
Saldo em 31/12/2020	2.669.770	-	3.371.601	179.845	731.048	1.570.461	8.522.724
Saldo em 30/06/2021	2.629.381	-	3.122.487	168.446	665.402	1.570.185	8.155.901

17. TAXAS DE DEPRECIACÃO

As taxas utilizadas para cálculo da depreciação estão descritas no quadro abaixo.

Classe de Ativo	Taxa	Anos
Terrenos e Edifícios	4%	25
Edificações Especiais	1%	100
Máquinas e Equipamentos	10%	10
Veículos	20%	5
Móveis e Utensílios	10%	10

A contabilização da depreciação de ativos da Terracap é realizada em conformidade com o CPC 27 e CPC 01 (R1), inclusive no que diz respeito à alteração do valor contábil utilizado como base para aplicação da taxa, quando há mudança no valor contábil em decorrência da aplicação do Teste de Recuperabilidade.

18. CONSTRUÇÕES EM ANDAMENTO

São registrados como Construções em Andamento os gastos com serviços prévios para a construção do anexo do edifício sede da TERRACAP, reformas do edifício sede e do Autódromo Internacional de Brasília, e a construção da Usina Solar do Estádio Nacional, além de despesas com a produção própria de bens móveis, como estações de trabalho e outros mobiliários da empresa. Em em 30 de junho de 2020 o saldo desse grupo de contas é de R\$ 1.570.461.

A empresa contrata suas obras por meio de convênios firmados com a NOVACAP. A transferência para o imobilizado ocorre quando a Gerência de Patrimônio recebe as informações e documentação necessárias para tal procedimento.

Movimentação em Construções em Andamento

Em relação ao Autódromo Internacional de Brasília, as obras foram suspensas ainda em 2014, por recomendação do Ministério Público, acatada pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal. Os valores despendidos para a construção do Anexo do Edifício Sede da Companhia dependem da execução e da conclusão do projeto para serem incorporados ao imobilizado.

Não houve movimentação na conta no período a que se referem estes demonstrativos.

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
Reforma Edifício Sede	66.039	66.039
Obras Carpintaria	32.369	32.645
Construção Anexo Ed. Sede	425.376	425.376
Autódromo Internacional	311.425	311.425

Usina Solar Estádio Nacional	734.976	734.976
TOTAL	1.570.185	1.570.461

19. ATIVO INTANGÍVEL

O Ativo Intangível é composto exclusivamente por softwares adquiridos de terceiros e softwares desenvolvidos internamente. Os lançamentos contábeis nas contas deste subgrupo têm como referência a NBC TG 04 (R4). A composição está descrita no quadro abaixo:

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
Cessão de uso de software	17.914.934	17.914.934
(-) Amortização Acumulada	(17.179.508)	(16.951.848)
Valor Contábil Líquido	735.426	963.086

20. FORNECEDORES E OUTRAS CONTAS A PAGAR

A conta Credores Diversos abrange credores da Terracap que não são classificados em fornecedores nem outras classificações da empresa, tais como: dívidas de honorários, parcelamentos de condenações judiciais, entre outras dívidas.

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
Fornecedores	7.155.669	7.276.871
Credores Diversos	278.855.870	339.265.672
Outros Passivos de Curto Prazo	254.154	254.154
TOTAL	286.265.692	346.796.696

Em 2020, houve a aquisição do lote SAI/N, área que era destinada à CEB, no valor de R\$ 318.900.000,00. Em 30 de junho de 2021, o saldo dessa operação perfaz um montante de R\$ 275.901.414,50.

21. CAUÇÕES EM ESPÉCIE E RECEBIMENTO ANTECIPADO DE VENDA

A Companhia registra na conta Cauções em espécie os valores das cauções recebidas nas licitações dos editais de vendas de imóveis.

Os recebimentos das vendas de imóveis ficam registrados na conta de Recebimento Antecipado até que o licitante apresente a escritura registrada em cartório para cadastro da alienação.

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
Cauções em espécie	16.841.878	35.072.158
Recebimento Antecipado - Venda Imóveis	65.623.073	92.344.754
TOTAL	82.464.951	127.416.912

22. VALORES EM CONSIGNAÇÃO

São valores referentes a vendas de imóveis de outros órgãos da Administração do Distrito Federal e do próprio GDF – realizadas por intermédio da TERRACAP, além de outras retenções realizadas pela Terracap. No exercício de 2020, a TERRACAP vendeu vários imóveis para CODHAB, sendo que os valores recebidos desta operação são repassados para aquela empresa. Os saldos dessa conta, em 30 de junho de 2021, estão demonstrados abaixo:

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
CODHAB	14.196.185	18.635.804
Outros consignados	2.739.409	2.578.358
TOTAL	16.935.594	21.214.162

23. DIVIDENDOS PROPOSTOS E JCP

Os dividendos propostos são calculados pelo mínimo obrigatório, conforme definido no Estatuto Social da Companhia, de 25% do Lucro do Exercício ajustado.

Em 2020, em razão dos dividendos não terem sido pagos dentro do prazo estabelecido, foi orientado pela Auditoria Externa que o saldo desta conta fosse transferido para o grupo de longo prazo, o que foi acatado.

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
Dividendos e JCP	396.998.644	396.998.644

Os dividendos estão registrados a valores históricos, dado que o estatuto social da companhia não prevê correção monetária sobre os valores devidos a título de dividendos, nem há lei que obrigue.

24. CERTIDÕES DE CRÉDITOS - IMÓVEIS

Certidões de créditos são oriundas de acordos judiciais ou administrativos na rescisão de contrato da venda, as quais poderão ser utilizadas para novas aquisições na Terracap. Podem ser emitidas em razão de programas específicos para incentivo à antecipação de recebíveis e podem ser usadas para amortizar e quitar contratos com a Terracap.

As certidões são atualizadas monetariamente, de acordo com o índice utilizado na emissão de cada certidão.

Em 2020 houve emissão de várias certidões de crédito em favor de pessoas representadas pela Associação Noroeste, num montante de R\$ 119.330.993. Trata-se de processo que discute a venda de imóveis localizados no Noroeste, na região dos índios, e que não houve a possibilidade de construção pelos proprietários.

Em 30 de junho de 2020, o saldo dessa conta, no passivo da Companhia, é de R\$ 64.709.896 (R\$ 137.813.594 em 31 de dezembro de 2021).

25. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS – CURTO E LONGO PRAZOS

A conta Obrigações Tributárias é composta por valores relacionados a tributos estaduais, municipais e federais, como IRPJ, CSSL, PIS, COFINS e IPTU, que compõem a maior parte da conta

a) Imposto sobre a Renda de Pessoas Jurídicas – IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

No exercício de 2014, a Terracap entrou com ação anulatória de débito fiscal, tombada sob o nº 5351-46.2015.4.01.3400, pretendendo a declaração de nulidade do débito fiscal lançado, referente ao Imposto de Renda de Pessoa Jurídica do exercício de 2014, bem como a declaração de inexistência da relação jurídica tributária, que igualmente restou julgada procedente por sentença. Ao confirmar-se a tutela antecipada, declarou a anulação do lançamento do débito fiscal relativo ao IRPJ apurado pelo Lucro Real anual, do exercício de 2014, em nome da Terracap, bem como declarou a inexistência de relação jurídica tributária quanto à exigência de crédito tributário do IRPJ do exercício de 2014.

No exercício de 2015, a Companhia, por meio da Ação Declaratória nº 0009858-50.2015.4.01.3400, em trâmite na 2ª Vara Federal, obteve antecipação de tutela para suspensão dos recolhimentos do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), que prevaleceu no exercício de 2016, 2017, 2018 e 2019.

O processo 0009858-50.0215.4.01.3400 versou acerca de ação ordinária, com pedido de antecipação de tutela, ajuizada pela Terracap em desfavor da União Federal, objetivando a declaração de inexistência de relação jurídica tributária - no que diz respeito ao IRPJ e ITR do exercício de 2015 e exercícios subsequentes, para reconhecimento da imunidade tributária recíproca conferida pelo artigo 150, inciso VI, alínea "a", da CF/1988. Em sede de antecipação de tutela foi deferida a medida antecipatória para suspender os procedimentos fiscais de constituição de créditos

tributários e da exigibilidade do IRPJ e do ITR, do exercício de 2015, e exercícios subsequentes, bem como para que a União se abstinhasse de proceder à abertura de novos procedimentos, nos termos do art. 151, V, do CTN. Devido às duas ações citadas, constam, no passivo da Terracap, os valores da suspensão de cada ano, atualizados pela SELIC. Os saldos desses IRPJ suspenso estão demonstrados a seguir:

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
IRPJ SUSPENSO		
IRPJ 2014	311.601.723	307.222.505
IRPJ 2015	55.787.145	55.093.955
IRPJ 2019	38.467.734	38.486.972
IRPJ 2020	55.611.163	55.611.163
TOTAL	461.467.764	456.414.595
IRPJ E CSLL CORRENTES		
PROV IRPJ REDUÇÃO/SUSPENSÃO	161.239.370	37.706.335
PROV CSLL REDUÇÃO/SUSPENSÃO	88.732.297	125.117.550
TOTAL	249.971.667	162.823.885
TOTAL GERAL	711.439.431	619.238.480

A contabilização dos tributos sobre o lucro segue a legislação fiscal pertinente e a NBC TG 32 (R4).

b) Imposto Predial E Territorial Urbano (IPTU)

As contas de Obrigações Tributárias, tanto de curto quanto de longo prazo, incluem as dívidas de IPTU que a Terracap tem registradas em seu nome. No entanto, há divergências entre os imóveis cobrados pela Secretaria de Economia do Distrito Federal e os imóveis que a Terracap admite ser de sua propriedade e de constar em seu estoque, ou mesmo aqueles que estão abrangidos por leis de isenções. Nesse sentido, a Terracap optou por registrar as dívidas com IPTU em sua totalidade em seu passivo, revertendo o passivo da empresa à medida que os imóveis controversos (para a Terracap) forem sendo excluídos dos valores cobrados pela Secretaria de Economia do DF.

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
CURTO PRAZO		
IPTU A RECOLHER	47.227.786	28902714,05
Parcelamento IPTU 2019 - parte incontroversa - Nº 400180269 e 400180277	11.414.956	24849646,68
REFIS 2020 - Secretaria de Economia do DF	7.635.477	24817310,28
PARCELAMENTOS IPTU-TLP Nº 5000231453 E 4001188863	3.760	6108,83
Parcelamentos 5000231470 e 4001191970 - 2020 - Secretaria de Economia DF	280.754	408792,56
IPTU 2020 - Controverso - débitos em apuração	107.352.127	107352127,1
TOTAL	173.914.860	186.336.699
LONGO PRAZO		
IPTU A RECOLHER	39.315.748	39315748
Parcelamento IPTU 2019 - parte controversa	34.109.490	37347758,42
REFIS 2020 - Secretaria de Economia do DF	221.287.683	221287683,3
PARCELAMENTOS IPTU-TLP Nº 5000231453 E 4001188863	21.146	21145,95
Parcelamentos 5000231470 e 4001191970 - 2020 - Secretaria de Economia DF	1.635.170	1635170,24
TOTAL	296.369.238	299.607.506
TOTAL CURTO E LONGO PRAZOS	470.284.098	485.944.205

c) Outros Tributos

Além dos tributos já citados, constam registrados, na conta, os seguintes:

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
Imposto de Renda Retido na Fonte - Serviços, Pessoas, Jetons	2.111.934	4.122.571
Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN	112.813	160.234
Programa de Integração Social - PIS	1.432.522	280.121

Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS	6.614.862	1.330.769
CSLL S/ LUCRO - 2019	6.394.689	6.394.689
CSLL, COFINS, PIS/PASEP - IN SRF 381/03	108.192	139.839
Retenção - Previdência Social Sobre Serviços		186.003
ITBI	4.650	
TOTAL	16.779.662	12.614.226

26. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

Os registros referentes a benefícios a empregados estão alinhados ao que prevê a NBC TG 33 (R2) e NBC TG 49.

a) Previdência privada

A Companhia, na condição de patrocinadora, faz pagamentos para a BB Previdência, referente ao plano de previdência privada dos empregados da TERRACAP, o TERRAPREV. Criada em 1994 e administrada pelo Banco do Brasil, a BB Previdência – Fundo de Pensão Banco do Brasil atua como fundo de pensão multipatrocinado, situação em que diversos planos de benefícios de diferentes empresas – denominadas patrocinadoras – são administrados em conjunto, utilizando uma única infraestrutura, sem que haja vínculo ou responsabilidade entre eles.

b) Programa de participação nos resultados

Anualmente, a Companhia promove o PPR – Programa de Participação nos Resultados, estabelecendo metas globais, empresariais, setoriais e individuais aos empregados. O objetivo do programa é criar uma metodologia que desencadeie um processo contínuo de motivação nos diversos setores da empresa, proporcionando o aumento da produtividade e a melhoria do desempenho organizacional. Está sendo estudada nova metodologia para o programa, razão pela qual, em 2020, não está sendo realizado o programa.

c) Programa de Demissão Incentivada

Em março de 2016, foi aprovado, por meio da Decisão de Diretoria Colegiada 141, sessão nº 3066, de 30/03/2016, o Programa de Demissão Incentivada – PDI. A TERRACAP oferece ao empregado, além das verbas rescisórias legais de desligamento a pedido, sem cumprimento e indenização do aviso prévio: 40% (quarenta por cento) do montante de todos os depósitos efetuados a título de FGTS junto à CEF; 27 (vinte e sete) remunerações mensais – baseadas na remuneração do último mês trabalhado – pagas em 36 (tinta e seis) parcelas iguais e sucessivas; subsídio de 100% do plano de saúde para o participante e mais um dependente e do seguro de vida contratado pela Associação dos Empregados, ambos por 05 (cinco) anos contados do desligamento; conversão em pecúnia do Saldo da Licença Administrativa Remunerada e Licença Prêmio Remunerada, se houver.

O saldo a pagar, em 30 de junho 2021, é de R\$ 8.872.337 no curto prazo, e R\$ 269.457, no longo prazo, perfazendo o montante total de R\$ 8.841.794.

27. PASSIVO FISCAL DIFERIDO

Essa conta registra o diferimento tributário dos tributos federais sobre os valores de contas a receber.

Tais valores são registrados para ajustar, no balanço, as distorções causadas pelos critérios de cálculo dos tributos estabelecidos pela Receita Federal, que estabelece vários ajustes nas bases de cálculo. Se o PIS e COFINS fossem calculados com base nas receitas por competência, e o Imposto de Renda e a Contribuição Social fossem calculados pela simples aplicação das alíquotas sobre o lucro líquido sem ajustes, não haveria necessidade de constituir diferimento tributário.

No entanto, em decorrência dos recebíveis serem reconhecidos por competência, e nem sempre terem sua tributação segundo o mesmo fato gerador para reconhecimento contábil, há a necessidade de se constituir passivo de diferimento tributário, para que, quando houver a efetiva realização dos recebíveis, haja a baixa do diferimento, que passará a ser despesa tributária corrente. Essa conta respeita os dispositivos do NBC TG 32.

Descrição	30/06/2021	31/12/2020
PIS / PASEP	44.160.730	39.788.716
COFINS	203.406.998	183.269.239
CSLL	208.069.545	192.266.631
IRPJ	577.970.959	534.073.976
TOTAL	1.033.608.232	949.398.562

As contas Pis/Cofins Diferido, IRPJ e CSLL – Diferido, e Recuperação de Despesas (registra, entre diversas recuperações, a reversão do diferimento tributário), todas constantes na demonstração do resultado do período, são as contrapartidas para a atualização do passivo fiscal diferido.

28. PROVISÃO PARA PERDAS JUDICIAIS - CONTINGÊNCIAS JUDICIAIS

A Companhia busca constituir provisões em montante suficiente para cobrir as perdas consideradas prováveis e para as quais uma estimativa confiável possa ser realizada.

Em 30 de junho de 2021, o valor total reconhecido como Provisão para Perdas Judiciais é de R\$ 442.060.961. No âmbito da Terracap, a estrutura orgânica da Diretoria Jurídica conta com escritórios que tratam de temas especializados. Nesse sentido, o valor total das ações de provável perda na Provisão para Perdas Judiciais é composto conforme o quadro a seguir, considerando o Escritório Especializado e a Natureza dos Processos Judiciais:

Ações com risco de perda classificado como provável		
Escritório	Natureza	Valor
Unidade de Litígios Trabalhistas - ULIT	Trabalhistas/Previdenciárias	12.510.798
Unidade de Litígios Imobiliários - ULIM	Ações Cíveis	15.013.880
Unidade de Recuperação de Crédito - UREC	Ações Cíveis	5.435.387
Unidade de Litígios Cíveis - ULIC	Ações Cíveis	286.363.273
Unidade de Litígios Estratégicos - ULEST	Ações Cíveis	121.350.623
Coordenação Jurídica - COJUR	Ações Cíveis/Trabalhista	1.387.000
Total		442.060.961

A empresa considera, ainda, ações judiciais com risco de perda possível, que totalizam R\$ 753.285.589:

Ações com risco de perda classificado como possível		
Escritório	Natureza	Valor
Unidade de Litígios Trabalhistas - ULIT	Trabalhistas/Previdenciárias	2.727.902
Unidade de Litígios Imobiliários - ULIM	Ações Cíveis	4.424.471
Unidade de Recuperação de Crédito - UREC	Ações Cíveis	4.276.794
Unidade de Litígios Cíveis - ULIC	Ações Cíveis	122.521.214
Unidade de Litígios Estratégicos - ULEST	Ações Cíveis	562.435.208
Coordenação Jurídica - COJUR	Ações Cíveis/Trabalhista	56.900.000
Total		753.285.589

Os lançamentos contábeis que envolvem as contas dessa natureza levam em consideração, para o seu registro, os dispositivos da NBC TG 25 (R2).

29. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital Social

O capital social da Terracap é de R\$ 1.848.848.613 (um bilhão, oitocentos e quarenta e oito milhões, oitocentos e quarenta e oito mil seiscentos e treze Reais), pertencendo inteiramente a acionistas domiciliados no País, sendo 51% (cinquenta e um por cento) do Governo do Distrito Federal (GDF) e 49% (quarenta e nove por cento) da União, dividido em 500.000.000 (quinhentos milhões) de ações ordinárias nominativas, todas da mesma classe e sem valor nominal.

Apesar das participações descritas acima, há uma discussão relacionada à real participação dos acionistas no capital da empresa. A Terracap identificou que não houve a transferência, para seu patrimônio, de quatro fazendas que deveriam ter sido integralizadas pela União, para compor sua participação no capital.

Em decorrência disso, a Terracap não distribuiu dividendos e juros sobre o capital próprio para a União em 2014 e 2015, somente para o GDF, aguardando o momento em que, definitivamente, a situação se resolva.

A Procuradoria Geral do Distrito Federal (PDGF), em 2015, emitiu o Parecer nº 0831/2015 – PRCON/PGDF. A PGDF recomendou que ocorresse a imediata “realização de notificação dirigida à União no sentido da regularização das pendências sobre os imóveis”, e que, “se após a devida notificação for mantida a inadimplência da União, poderão ser adotadas medidas para exigência da obrigação, inclusive eventuais medidas judiciais”.

Diversos trabalhos já foram realizados para buscar definir a proporção dessas fazendas não integralizadas na participação do capital, mas, até o momento, não foi possível estimar a real proporção.

O Tribunal de Contas do Distrito Federal (TCDF) constituiu processo de inspeção para verificar a integralização das fazendas no capital da Terracap (Processo n. 12.570/2010). Em suma, apesar de o referido processo ainda estar em andamento, o TCDF apresentou matriz de achados, na qual se constatou: “Existência de imóveis rurais situados na área do Distrito Federal sem transferência para a propriedade da TERRACAP”. Em virtude da constatação, o TCDF recomendou:

Determinar à TERRACAP que adote as medidas necessárias ao acionamento judicial da acionista minoritária - União, com vista à transferência de propriedade dos imóveis denominados Fazenda Contagem de São João, Fazenda Sálvia, Fazenda Brejo ou Torto e Fazenda Sobradinho.

Em 2019, a Terracap publicou, no Diário Oficial da União, chamamento para integralização do capital, respeitando a aplicação dos arts. 106, § 1º, e 289 da Lei n.º 6.404/76, nos moldes a seguir:

A TERRACAP chama a União para, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data do primeiro edital publicado na forma dos arts. 106 e 289 da Lei n.º 6.404/76, realizar a integralização de suas cotas no Capital Social, observados os arts. 7º, 8º e 9º da Lei n.º 6.404/76 e o art. 17, II, do Estatuto Social de fevereiro de 2019, sob pena de, em não o fazendo, estar constituída em mora, na forma do art. 106, § 2º, da Lei n.º 6.404/76, permitindo que a TERRACAP adote as opções previstas no art. 107 da Lei n.º 6.404/76.

Apesar do chamamento, a União não realizou a integralização do capital, na forma requerida pela empresa. No entanto, foi estabelecida Câmara de Conciliação entre a União e a Terracap, para tratar do tema, que ainda se encontra em discussão.

b) Reserva Legal

A Reserva Legal tem por finalidade assegurar a integridade do capital social. A proteção ao capital é feita por meio da utilização da reserva legal para a compensação de eventuais prejuízos, evitando, assim, que o capital seja atingido.

A legislação societária determina que, antes de qualquer destinação (com exceção da compensação de prejuízos acumulados), 5% do Lucro Líquido do Exercício sejam destinados à composição da reserva legal, até o limite de 20% do capital social.

c) Dividendos

A Terracap propõe a distribuição de dividendos somente nos demonstrativos anuais.

d) Reserva de Retenção de Lucros

A finalidade da constituição das reservas para retenção de lucros é a manutenção, no patrimônio da empresa, de parte dos lucros apurados, para que sejam aplicados em projetos de investimentos, na compensação de prejuízos contábeis ou distribuição aos acionistas, conforme deliberação definida em Assembleia Geral.

e) Ajuste de Avaliação Patrimonial

Essa conta tem por finalidade registrar os ajustes realizados em ativos e passivos pelo valor justo. Foi registrada, nessa conta, a avaliação dos bens para investimento, para os quais a Gerência de Pesquisa e Avaliação da empresa realizou a vistoria e a avaliação dos bens a valor de mercado.

f) Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios

Foi constituída a Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios, em conformidade com a determinação da Assembleia Geral Ordinária - AGO, exarada em sua 42ª reunião, com os valores dos dividendos e juros sobre o capital próprio

propostos entre os anos 2008 e 2014, descontados os valores eventualmente pagos ao acionista majoritário e não pagos ao minoritário, que se mantiveram no passivo de dividendos a pagar, garantindo sua integralidade. Essa reserva tem por objetivo preservar a situação financeira da empresa, e é constituída por determinação da AGO, em virtude de o dividendo obrigatório ser incompatível com a situação financeira da companhia.

30. RECEITA OPERACIONAL

A principal fonte de receita da Terracap é proveniente da comercialização de imóveis, por meio de editais de Concorrência Pública, que ocorrem mensalmente, ou por meio de editais de Programa de Venda Direta, que visa à regularização de imóveis que se encontram em situação de irregularidade no Distrito Federal. A Terracap também obtém em menor volume receitas com prestação de serviços, a qual é composta, principalmente, por contraprestações referentes a taxas de contratos de concessão de direito de uso ou direito real de uso, taxas do programa Pró-DF e taxas de serviços diversos, tais como demarcação de lotes.

Em conformidade com o CPC 47, o quadro a seguir demonstra a Receita Bruta das Vendas de Bens e Serviços e suas deduções, chegando ao saldo constante da Receita Líquida das Vendas de Bens e Serviços, conforme consta na Demonstração do Resultado do Período.

Descrição	30/06/2021	30/06/2020
RECEITA BRUTA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	654.299.900	440.431.327
Receitas de vendas de imóveis	625.334.777	425.870.789
Receitas de serviços	28.965.123	14.560.539
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	(58.306.894)	(43.040.487)
Descontos concedidos	(2.268.742)	(4.566.437)
Contribuições sobre a receita bruta	(56.038.152)	(38.474.050)
RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	595.993.006	397.390.840

31. DESPESAS DE PESSOAL

A conta de despesa com pessoal é composta conforme quadro a seguir:

Descrição	30/06/2021	30/06/2020
Honorários da Administração	3.915.782	3.404.004
Conselho de Administração	654.637	638.456
Conselho Fiscal	327.318	326.483
Diretoria	2.791.988	2.308.471
Conselho de Auditoria	141.838	130.594
Despesas Pessoal	117.049.727	112.062.128
TERRACAP	116.189.834	111.248.473
Salários e Encargos	57.839.620	53.707.321
Outras despesas	39.202.520	38.841.183
Benefícios	19.147.694	18.699.969
BIOTIC	859.893	813.655
Salários e Encargos - BIOTIC	819.093	772.855
Benefícios - BIOTIC	40.800	40.800
Total Geral	120.965.508	115.466.132

De acordo com a Ata 130ª da Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da TERRACAP, de 01/03/2000, o salário dos conselheiros de administração e fiscal está fixado em 20% (vinte por cento) da remuneração mensal média da diretoria da empresa. Até a presente data, não houve alteração desta ata. Conforme Ata 78ª da Assembleia Geral Extraordinária, de 12/02/1990, o valor da remuneração do presidente é o somatório do salário mais alto da Companhia mais 20% de 75% (setenta e cinco por cento) do valor do salário do secretário de Estado e dos diretores é o salário mais alto da Companhia somado a 20% de 90% (noventa por cento) do salário do presidente da TERRACAP. Também não houve alteração desta ata. A remuneração dos Conselheiros é 20% da média dos salários do Presidente e Diretores.

32. DESPESAS ADMINISTRATIVAS GERAIS

Nesta rubrica são registradas despesas administrativas, conforme detalhamento abaixo.

O saldo expressivo apresentado em 2020 se deu em razão do reconhecimento de despesas com serviço técnico e especializado realizado no autódromo e da prestação de contas parcial do acordo de cooperação técnica internacional entre a Terracap e o PNUD, o que não ocorreu em 2021.

Descrição	30/06/2021	30/06/2020
Serviços Técnicos Especializados	548.312	12.893.862
Vigilância e Segurança	2.955.041	2.438.757
Programa Estágio/Menor Aprendiz e Treinamentos	722.849	1.064.566
Despesas Cartorárias/Taxas	1.805.929	147.395
Demais despesas	176.289	655.142
Total Geral	6.208.421	17.199.722

33. DESPESAS E INDENIZAÇÕES JUDICIAIS

A Companhia registra como Despesas e Indenizações Judiciais as custas, as despesas e as indenizações judiciais, incluindo honorários advocatícios e outras condenações judiciais.

Descrição	30/06/2021	30/06/2020
Honorários de Terceiros	1.977.841	6.007.720
Despesas Judiciais	346.738	71.457
Indenizações Judiciais	906.938	14.518
Total Geral	3.231.518	6.093.695

34. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS

A Companhia registra em Outras Despesas Operacionais, principalmente, as contas descritas abaixo:

Descrição	30/06/2021	30/06/2020
Doações de Terrenos	3.837.099	674.820
Obras em Loteamento Implantados	77.442.108	24.445.387
Restituição (Devolução) de Receitas	9.019.366	27.170.699
Restituição de Receita de Vendas - Terrenos	8.868.249	27.156.251
Restituição Recebimento Diversos	151.117	14.448
Total Geral	90.298.572	52.290.906

Doações de Terrenos

Conforme consta na Lei nº 6.531, de 16 de maio de 1978:

Art 3º São comuns à NOVACAP e à TERRACAP as seguintes disposições:
(...)

VII - encargo de doar à União, sem qualquer Condição, e ao Distrito Federal os terrenos necessários a seus serviços, à construção de residências para seus servidores ou os destinados à execução de todo e qualquer plano de interesse dos respectivos Governos, na área referida no item anterior. (Redação dada pela Lei nº 6.531, de 16.5.1978)

De igual forma, o estatuto social da Terracap traz a seguinte previsão:

Art. 90 - Os terrenos pertencentes à Terracap, necessários aos serviços da União ou do Distrito Federal, serão por esta doados àquelas pessoas jurídicas de direito público interno (art. 3º, inciso VII, da Lei nº 5.861/72, alterado pela Lei nº 6.531/78).

Dessa forma, a Terracap comumente doa imóveis à União e ao Distrito Federal.

Contabilmente, o registro das doações de Terrenos e estoques para os acionistas se dá pelo valor contábil (custo histórico mais custos incorridos com o imóvel) do bem na data da doação.

Obras em Loteamentos Implantados

São os valores gastos pela Terracap com infraestrutura, tributos, entre outros gastos, atribuídos, por meio de rateio, a imóveis que não constam mais nos estoques da Terracap, mas estão nas áreas que deram origem ao gasto.

Restituição (Devolução) de Receitas

São os valores restituídos aos clientes, referentes a parcelas anteriormente recebidas, em caso de rescisão contratual, seja por meio de acordos judiciais, administrativos, parcelamentos ou devolução à vista.

35. RECUPERAÇÃO DE DESPESAS

Trata-se do registro de recuperação de despesas diversas, ocorridas no exercício, conforme detalhamento a seguir:

Descrição	30/06/2021	30/06/2020
REVERSAO PROV. DIFERIMENTO TRIBUTARIO	37.995.276	14.949.047
RECUP DESP ADMINISTRATIVAS	2.449.098	1.205.523
REVERSAO PROV FERIAS E ENCARG	851.116	-
RECUP DESP OPERAC VENDA TERRENOS	333.293	73.074
RECUP TRIBUTOS ESTADUAIS/MUNICIPAIS	10.659	-
RECUP OUTRAS DESP OPERACIONAIS	7.462	1.497.275
RECUP DESP FINANCEIRAS	-	1.606.861
RECUP REVERSAO PERDAS JUDICIAIS	-	2.213.929
OUTRAS	4.713	110.442
Total Geral	41.651.616	21.656.151

36. PERDAS NAS RESCISÕES DE CONTRATOS E PERDAS EVENTUAIS

A Companhia registra como Perdas Eventuais, principalmente, as perdas com recebíveis de taxas e concessões, quando não se tem mais perspectiva de recebimento. Além disso, outras perdas eventuais imateriais também são registradas.

A conta Perdas nas Rescisões de Contratos é utilizada para registrar a baixa do saldo devedor existente de alienações encerradas, inclusive no caso de alienações em que os imóveis são destinados para leilão e não tem sucesso de venda.

Descrição	30/06/2021	30/06/2020
Cancelamento Vendas Imóveis	43.231.767	2.054.186
Perdas nas Rescisões de Contratos	18.474.515	37.399.620
Perdas Eventuais	21.319.928	11.570.993
Total Geral	83.026.210	51.024.799

37. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

Nas despesas e receitas financeiras e nas variações monetárias ativas e passivas, incluem-se os resultados advindos de operações de crédito com instituições financeiras, aplicações financeiras, alienação de bens a prazo, juros e atualizações monetárias decorrentes de condenações judiciais, entre outras operações.

Descrição	30/06/2021	30/06/2020
Receitas financeiras	322.422.883	173.409.148
Ganhos de natureza financeira	106.064.307	89.648.203
Variações monetárias ativas	216.358.576	83.760.945
Despesas financeiras	(46.656.315)	(54.701.583)
Gastos de natureza financeira	(25.942.326)	(26.293.302)
Variações monetárias passivas	(20.713.990)	(28.408.281)
Resultado Financeiro	275.766.567	118.707.565

38. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Despesa de imposto corrente

Tributos reconhecidos no resultado

Descrição	30/06/2021	30/06/2020
Despesa corrente		
Imposto de Renda	117.791.097	27.300.974
Contribuição Social	43.448.273	10.405.361
	161.239.370	37.706.335
Provisão de despesa diferida		
Imposto de Renda	65.244.336	40.287.724
Contribuição Social	23.487.961	14.503.581
	88.732.297	54.791.305
Reversão de Ativo Fiscal Diferido		
Imposto de Renda	0	51.710.474
Contribuição Social	0	18.615.771
	0	70.326.245
Despesas de tributos - Atividades continuadas	249.971.667	162.823.885

A Terracap adota o critério de apuração com base no Lucro Real Anual, sendo o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica calculado à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) ao ano, e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido à alíquota de 9%, com base em balanços/balancetes mensais de suspensão/redução do imposto mensal e/ou Receita Bruta, de acordo com o Art. 225, do Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018 (RIR/18) e Art. 35, da Lei 9.430/96.

A Companhia acredita que suas provisões para passivos tributários são adequadas para todos os anos fiscais abertos, com base em sua avaliação de muitos fatores, incluindo interpretações da legislação fiscal e sua experiência. Além disso, a contabilização dos tributos sobre o lucro está de acordo com o previsto pela NBC TG 32 (R4).

39. EFEITOS DA PANDEMIA DA COVID-19

Em decorrência da pandemia do novo coronavírus, a empresa passou a adotar o regime excepcional de teletrabalho, mantendo as atividades em funcionamento.

Para realização dos editais mensais de licitação, além da possibilidade de apresentação de propostas de forma online, como já vinha ocorrendo, a companhia também adequou os espaços físicos da Terracap para recebimento de propostas de forma presencial, realizando os procedimentos ao ar livre e tomando todas as precauções e cuidados necessários para garantir a segurança e saúde dos participantes e colaboradores.

No tocante às vendas, após a realização dos editais, para que a venda se concretize, há diversas outras etapas, como homologação da proposta, emissão da escritura, criação da alienação, entre outras. Por esse motivo, os efeitos das vendas relacionadas aos editais de licitação disponibilizados no primeiro semestre serão evidenciados quando ocorrerem as etapas para constituição da alienação e o consequente reconhecimento da receita de vendas.

No que diz respeito à carteira de recebíveis da Terracap, visando manter os níveis de adimplência e a concretização dos fluxos de caixa no período da pandemia, a Terracap atuou de diversas formas, como, por exemplo:

1) Programa TERRAFÁCIL: com o objetivo de permitir a recomposição do fluxo de caixa da Companhia e estabelecer medidas temporárias para o enfrentamento da crise oriunda do COVID-19, além de objetivar a redução da inadimplência, o programa proporcionou descontos de 50% a 90% das penalidades das parcelas em atraso, bem como de descontos até 15% para clientes que antecipassem de 4 a 6 parcelas do financiamento. A Terracap contou com a parceria do Banco de Brasília (BRB), que ofereceu linha crédito para os clientes interessados, com carência de um ano para pagamento.

2) Programa de Captação e Fidelização de Clientes - 2020: o programa, feito em duas fases, incentivou os clientes a quitarem ou amortizarem o saldo devedor, concedendo um bônus por meio de certidão de crédito de até 12% sobre o valor quitado ou amortizado, preservando o valor principal.

3) Programa TERRAMAIS: com abrangência maior do que a dos demais programas, ele prevê três principais vertentes:

a) Campanha de renegociação de débitos: permite aos clientes a renegociação de débitos, com isenção de até 100% das penalidades das parcelas em atraso, podendo o saldo devedor ser refinanciado pelo prazo restante do contrato, ressalvados casos com ação judicial e/ou casos que estão com alienação fiduciária em execução (analisados caso a caso).

b) Redução da taxa de juros: prevê a possibilidade da redução da taxa de juros contratuais de 1% a.m. e 0,8% a.m. para os patamares praticados atualmente, sendo que, aqueles que não contêm cláusula de alienação fiduciária em garantia, deverão obrigatoriamente o fazer.

c) Captação e Fidelização: assim como o programa citado no Item 2, o TERRAMAIS também traz uma vertente de captação e fidelização, concedendo um bônus, por meio de certidão de crédito, de até 7,5% sobre o valor quitado ou amortizado, preservando o valor principal.

Essas ações permitiram que a Terracap mantivesse os níveis de inadimplência sem variação relevante.

40. LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO

Em 30 de junho de 2021, a Terracap apurou um lucro por ação de R\$ 0,74 (setenta e quatro centavos), enquanto em 30 de junho de 2020 o lucro líquido apurado por ação foi de R\$ 0,27 (vinte e sete).¹

Brasília, 30 de junho de 2021.

Márcia Verônica Andrade da Silva

Gerente de Contabilidade
CRCDF 013809/O6

Izídio Santos Junior

Presidente

Edward Johnson Gonçalves de Abrantes

Diretor de Administração e Finanças

Leonardo Henrique Mundim Moraes Oliveira

Diretor de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico

Fernando de Assis Bontempo

Diretor Jurídico

Hamilton Lourenço Filho

Diretor Técnico

Kaline Gonzaga Costa

Diretora de Novos Negócios

Júlio Cesar de Azevedo Reis

Diretor de Comercialização

ⁱ Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021, elaboradas pela Gerência de Contabilidade (GECOT) da Terracap.