



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Relatório da Administração e Integridade

Izídio Santos Júnior

Presidente

Hamilton Lourenço Filho

Diretor Técnico

Júlio César de Azevedo Reis

Diretor de Comercialização

Edward Johnson Goncalves de Abrantes

Diretor de Administração e Finanças

Kaline Gonzaga Costa

Diretor de Novos Negócios

Leonardo Henrique Mundim Moraes Oliveira

Diretor de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico

Fernando de Assis Bontempo

Diretor Jurídico

Clarissa Armando dos Santos

Marina Rezende de Sant'Anna

Rafael Rodrigues de Sales

Rodrigo Duarte Melo

DIPLA – Divisão de Planejamento

Felipe Oliveira Licursi

CPLAM – Coordenação de Planejamento e Modernização

Responsáveis pela elaboração

Brasília, março de 2022.

Senhores Acionistas,

A Diretoria da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, dando cumprimento às disposições legais e estatutárias, tem a satisfação de apresentar o Relatório de Administração e Integridade, as Demonstrações Contábeis com as notas explicativas e a situação patrimonial, financeira e social da empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com a Lei n.º 6.404/76 e com as demais que a sucederam, em especial as que tratam do processo de convergência às Normas Internacionais de Contabilidade.

A Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, mais uma vez, presta contas à sociedade, por meio da publicação deste Relatório de Administração e Integridade 2021. Nosso propósito é disponibilizar, de forma fácil e concisa, informações sobre as principais realizações da Empresa no decorrer do exercício fiscal 2021.

O relatório apresenta a relação da TERRACAP com a Sociedade e o Governo; suas atribuições, estrutura institucional e os instrumentos que guiaram a gestão administrativa; os resultados das atividades realizadas em 2021. Todos os atos e ações ratificam a função pública da TERRACAP, como gestora das várias políticas do Governo do Distrito Federal.

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 – AUTÓDROMO INTERNACIONAL DE BRASÍLIA

FIGURA 2 – PROTOCOLO DE INTENÇÕES TERRACAP - BRB

FIGURA 3 – ÍNDICE DE TRANSPARÊNCIA ATIVA

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 – LUCRO / PREJUÍZO LÍQUIDO

GRÁFICO 2 – ATIVO TOTAL

GRÁFICO 3 – PASSIVO TOTAL

GRÁFICO 4 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO

GRÁFICO 5 – RECEITA LÍQUIDA COM VENDAS DE BENS E SERVIÇOS

GRÁFICO 6 – MANIFESTAÇÕES TRIMESTRAIS DE 2021 POR TIPOLOGIA

GRÁFICO 7 – DESPESAS PREVISTAS 2021

GRÁFICO 8 – DESPESAS AUTORIZADAS 2021

GRÁFICO 9 – DESPESAS EXECUTADAS 2021

GRÁFICO 10 – ÍNDICE DE EXECUÇÃO EM INVESTIMENTOS – 2008/2021

GRÁFICO 11 – EVOLUÇÃO DO N.º DE ALIENAÇÕES ATIVAS (SALDO CAPITAL)

GRÁFICO 12 – EVOLUÇÃO DO VALOR DAS ALIENAÇÕES ATIVAS (SALDO CAPITAL)

GRÁFICO 13 – % INADIMPLÊNCIA POR QTDE. CONTRATOS

GRÁFICO 14 – % INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA ADMINISTRATIVA

GRÁFICO 15 – EVOLUÇÃO DO VALOR EM ATRASO

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 – RESULTADOS EM DESTAQUE

TABELA 2 – CANAIS DE ATENDIMENTO (SISTEMA DE OUVIDORIAS – SIGO DF)

TABELA 3 – CANAIS DE ATENDIMENTO (SISTEMA E-SIC DF)

TABELA 4 – DENÚNCIAS JUNTO À OUVIDORIA DA TERRACAP

TABELA 5 – RECLAMAÇÕES DO CLIENTE EXTERNO JUNTO À OUVIDORIA DA TERRACAP

TABELA 6 – PESQUISA DE SATISFAÇÃO

TABELA 7 – DIRETRIZES PPA 2020/2023

TABELA 8 – CAMPANHAS GDF

TABELA 9 – LICITAÇÕES PÚBLICAS

TABELA 10 – PROJETOS REGISTRADOS

TABELA 11 – ATIVIDADES REALIZADAS PELA TERRACAP

TABELA 12 – EDITAIS DE LICITAÇÃO 2021

TABELA 13 – HABILITAÇÕES DE EDITAIS ANTIGOS

TABELA 14 – HABILITAÇÕES EM 2021

TABELA 15 – FORÇA DE TRABALHO

TABELA 16 – EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE EMPREGADOS

TABELA 17 – COMPARATIVO DE RECEITAS

TABELA 18 – COMPARATIVO DE DESPESAS

TABELA 19 – ALTERAÇÕES NO ORÇAMENTO DE INVESTIMENTO

TABELA 20 – ALTERAÇÕES NO ORÇAMENTO DE DISPÊNDIO

TABELA 21 – ÍNDICE DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA

TABELA 22 – ÍNDICE DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA PARA INVESTIMENTOS

TABELA 23 – ALIENAÇÕES ATIVAS (SALDO MONTANTE)

TABELA 24 – CONDIÇÃO DOS VALORES FINANCIADOS – CARTEIRA ADMINISTRATIVA – QTDE. CONTRATOS

TABELA 25 – CONDIÇÃO DOS VALORES FINANCIADOS – CARTEIRA ADMINISTRATIVA – POR VALOR EM ATRASO

TABELA 26 – DRE SINTÉTICA

TABELA 27 – RECEITAS

TABELA 28 – DESPESAS

TABELA 29 – ATIVO TOTAL

TABELA 30 – PASSIVO TOTAL

TABELA 31 – ÍNDICE DE LIQUIDEZ IMEDIATA

TABELA 32 – ÍNDICE DE LIQUIDEZ CORRENTE

TABELA 33 – ÍNDICE DE LIQUIDEZ SECA

TABELA 34 – ÍNDICE DE LIQUIDEZ GERAL

TABELA 35 – ÍNDICE DE ENDIVIDAMENTO

TABELA 36 – ÍNDICE DE ATIVIDADE DE GIRO DE ESTOQUE

TABELA 37 – ÍNDICE DE ATIVIDADE DE GIRO DO ATIVO

TABELA 38 – ÍNDICE DE RENTABILIDADE MARGEM BRUTA

TABELA 39 – ÍNDICE DE RENTABILIDADE MARGEM OPERACIONAL

TABELA 40 – ÍNDICE DE RENTABILIDADE MARGEM LÍQUIDA

TABELA 41 – ÍNDICE DE RENTABILIDADE SOBRE O PL

TABELA 42 – ÍNDICE DE RENTABILIDADE SOBRE ATIVO

TABELA 43 – ÍNDICE DE RETORNO SOBRE INVESTIMENTO

SUMÁRIO

Projeto Destaque.....	9
Financeiro em Destaque	13
1. A COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP – E A SOCIEDADE DO DISTRITO FEDERAL.....	15
1.1. Relacionamento com o Cliente	15
1.2. Pesquisa de Satisfação	18
2. A TERRACAP E A RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL.....	19
2.1. Sustentabilidade Ambiental	19
2.2. Ações Sociais.....	20
3. PANORAMA DA ECONOMIA 2021 E SEUS REFLEXOS	21
3.1. Contexto Econômico Internacional e Nacional	21
3.2. Contexto do Distrito Federal	24
3.3. Contexto do Mercado Imobiliário	25
4. GESTÃO CORPORATIVA	26
4.1. A Terracap e suas Atribuições	26
4.2. A Estrutura Organizacional da Terracap.....	28
4.3. Assembleia Geral - ASSEG	28
4.3.1. Comitê de Elegibilidade Estatutário - COEST	28
4.3.2. Conselho de Administração - CONAD	29
4.3.3. Comitê de Auditoria - COAUD.....	29
4.3.4. Conselho Fiscal - CONFI	30
4.3.5. Diretoria Colegiada - DIRET	30
4.4. Planejamento Estratégico	31
4.5. Plano Estratégico – Ciclo 2021/2025	32
4.6. Projetos Estratégicos – Ciclo 2021/2025.....	33
5. ATIVIDADES REALIZADAS	35
5.1. Comercialização de Imóveis.....	35
5.2. Registro de Imóveis.....	36
5.3. Vigilância do Uso do Solo	36
5.4. Regularização Fundiária.....	38
5.5. Regularização Rural.....	39
5.6. Gestão de Pessoas.....	43

5.6.1.	Evolução da Força de Trabalho	44
5.6.2.	Saúde, Segurança do Trabalho e Qualidade de Vida	44
6.	ORÇAMENTO DA RECEITA E DA DESPESA	45
6.1.	Orçamento da Receita	45
6.2.	Orçamento da Despesa.....	45
6.2.1.	Indicadores de Evolução do Processo Orçamentário.....	50
7.	CARTEIRA DE CRÉDITO	51
7.1.	Inadimplência da Carteira de Crédito.....	52
8.	AVALIAÇÃO DO DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	54
8.1.	Resultados Consolidados.....	55
8.1.1.	Lucro Bruto	55
8.1.2.	Resultado Operacional	55
8.1.3.	Resultado Financeiro	55
8.1.4.	Lucro Líquido antes das Provisões Tributárias.....	56
8.1.5.	Lucro Líquido do Exercício.....	56
8.2.	Receitas	56
8.2.1.	Volume de Vendas	56
8.2.2.	Receitas Operacionais.....	57
8.2.3.	Outros Resultados Operacionais	57
8.2.4.	Receitas Financeiras.....	57
8.3.	Despesas	58
8.4.	Balanço Patrimonial	59
8.4.1.	Ativo.....	59
8.4.2.	Passivo.....	61
8.5.	Indicadores Contábeis	62
8.5.1.	Liquidez	62
8.5.2.	Endividamento	65
8.5.3.	Atividade	65
8.5.4.	Rentabilidade	66
8.5.5.	Investimento	68
9.	Diagnóstico e Contextualização 2021	68
10.	Agradecimentos	71

Projeto Destaque

FIGURA 1 – AUTÓDROMO INTERNACIONAL DE BRASÍLIA



Fonte: <https://www.TERRACAP.df.gov.br/index.php/lista-parceiros-npt/341-pmi-autodromo>

Acesso em 16/02/2022

O Autódromo Internacional de Brasília, com localização privilegiada no centro da capital federal, já foi palco de várias competições automobilísticas e eventos que consagraram a cidade no calendário dos esportes a motor no país, trazendo além da visibilidade nacional e internacional, impacto econômico e comercial, e uma grande opção de lazer para a população do Distrito Federal.

Com área total aproximada de 670 mil m², está localizado no Setor de Recreação Pública Norte (SRPN), região central de Brasília/DF, próximo aos setores hoteleiro e comercial, já tendo recebido uma série de competições nacionais e regionais, tais como: motovelocidade, F-3, F-Renault, Pickup Racing, Turismo, Kart, arrancada, fórmula Truck, Stock Car e também eventos especiais como shows artísticos, gospel, festivais automotivos, dentre outros. Contudo, desde há alguns anos, a deterioração pelo tempo e falta de manutenção levaram seus equipamentos e o próprio circuito à depredação e obsolescência resultando na impossibilidade de seu funcionamento integral.

Assim, com o propósito de reestabelecer as atividades deste tradicional autódromo brasileiro, em 10 de março de 2021, foi assinado Termo de Compromisso entre o BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A. e a TERRACAP, para realização de estudos e ações com o intuito de avaliar a viabilidade técnica e financeira para a requalificação do Autódromo Internacional de Brasília. Como resultado do Termo de Compromisso foi elaborado, em conjunto entre TERRACAP e BRB, um “Plano de Utilização do Autódromo de Brasília”.

Baseados na convergência de esforços para atendimento do interesse público comum, em busca da valorização e promoção do esporte, da cultura e do turismo, e em cumprimento às diretrizes de ambas as Instituições, foram identificados os seguintes objetivos no modelo proposto no Plano de Utilização do Autódromo de Brasília:

- a) Otimizar a ocupação do aparelho público inativo desde 2014;
- b) Integrar os elementos envolvidos no esporte a motor;
- c) Trazer um fluxo constante de pessoas e eventos para o Autódromo de Brasília;
- d) Obter ganhos de eficiência na operação do Autódromo.

Os produtos e serviços previstos a serem ofertados no Autódromo Internacional de Brasília dividem-se em três grupos:

- Eventos esportivos e não esportivos, como grandes shows e outros eventos culturais e artísticos;
- Locação de espaços para desenvolvimento de atividades e serviços relacionados ao esporte a motor, bem como para clubes e associações relacionadas a este esporte;
- Locação de espaços complementares, como cine drive-in, kartódromo e lanchonete.

Em 19 de outubro de 2021, foi assinado o Protocolo de Intenções celebrado entre a TERRACAP, o Departamento de Estradas e Rodagem do Distrito Federal - DER e o Banco de Brasília S.A, tendo como objetivo a colaboração mútua, a fim de possibilitar a requalificação do Autódromo Internacional de Brasília baseado no Plano de Utilização do Autódromo de Brasília elaborado entre o BRB e TERRACAP.

FIGURA 2 – PROTOCOLO DE INTENÇÕES TERRACAP - BRB



Fonte: <https://www.TERRACAP.df.gov.br/index.php/noticias/567-ppp-do-autodromo-internacional-de-brasilia-avanca-para-segunda-etapa-licitatoria>

Acesso em 16/02/2022

O prazo de vigência do Protocolo de Intenções é de 120 (cento e vinte) dias contados a partir da assinatura, podendo ser prorrogado por igual período.

Por meio da assinatura do citado protocolo, a TERRACAP, o DER e o BRB reconheceram a importância da reativação do Autódromo Internacional de Brasília como equipamento público relevante no desenvolvimento da economia local e regional na geração de emprego e renda e na promoção do esporte e da cultura do Distrito Federal, gerando benefícios à sociedade.

Dessa forma, a TERRACAP e o BRB ficaram responsáveis pela disponibilização das diretrizes para a requalificação do Autódromo Internacional de Brasília, além de fornecer acesso a toda a documentação disponível e apoiar no relacionamento com demais órgãos e entidades, quando necessário. Ao DER-DF, caberá a realização de estudos e serviços a fim de possibilitar a requalificação do Autódromo Internacional de Brasília, com foco e atuação na reforma de pavimentação da pista de competição do Autódromo.

Conforme noticiado nos veículos de imprensa, a utilização do Autódromo Internacional de Brasília, já está prevista para o ano de 2022, com a divulgação pelo Governo do Distrito Federal – GDF, em 10 de janeiro de 2022, do calendário de provas previstas.

Calendário de provas do automobilismo em Brasília em 2022

2 e 3/7 – Turismo Nacional

3/7 – Stock Car (40ª largada da história nessa pista)

1º e 2/10 – Porsche Cup – sprint

9/10 – Porsche Cup – endurance

6/11 – Copa Truck

6/11 – Sprint Race

20/11 – Stock Car Pro Series (Super Final BRB)

19 e 20/11 – Copa Shell HB20

19 e 20/11 – Turismo Nacional

**Com informações da Secretaria de Turismo*

Fonte: <https://www.agenciabrasilia.df.gov.br/2022/01/10/autodromo-de-brasilia-esta-de-volta-veja-calendario-de-provas-para-2022/>

Acesso em 16/02/2022

Assim a expectativa é grande com o projeto de requalificação do Autódromo Internacional de Brasília, e de que em pouco tempo Brasília volte a viver a atmosfera dos esportes a motor, trazendo a emoção e adrenalina do mundo da velocidade a um autódromo moderno e multiuso, com benefícios à cidade e sua população.

Fontes: www.TERRACAP.df.gov.br; www.agenciabrasilia.df.gov.br.

Financeiro em Destaque

TABELA 1 – RESULTADOS EM DESTAQUE

RESULTADOS EM DESTAQUE (em R\$ milhão)					
Anos	Lucro / Prejuízo Líquido	Ativo Total	Passivo Total	Patrimônio Líquido	Receita Líquida com Vendas de Bens e Serviços
2017	267	4.850	2.645	2.205	328
2018	146	5.250	3.156	2.094	690
2019	171	5.834	2.925	2.910	703
2020	-75	6.390	3.578	2.812	676
2021	1.741	8.077	3.627	4.450	1.119

GRÁFICO 1 – LUCRO / PREJUÍZO LÍQUIDO

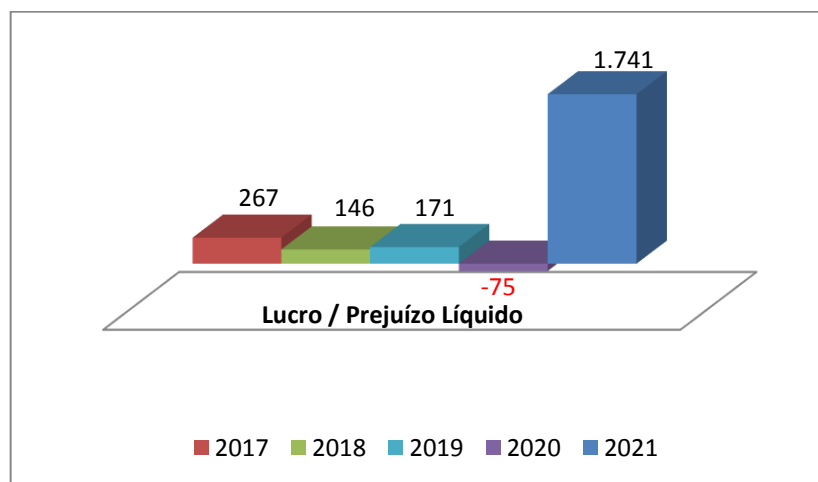


GRÁFICO 2 – ATIVO TOTAL

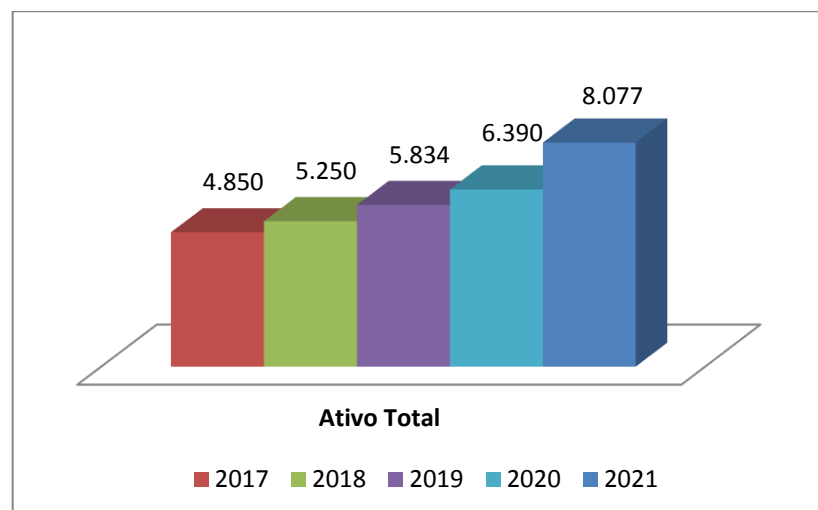


GRÁFICO 3 – PASSIVO TOTAL

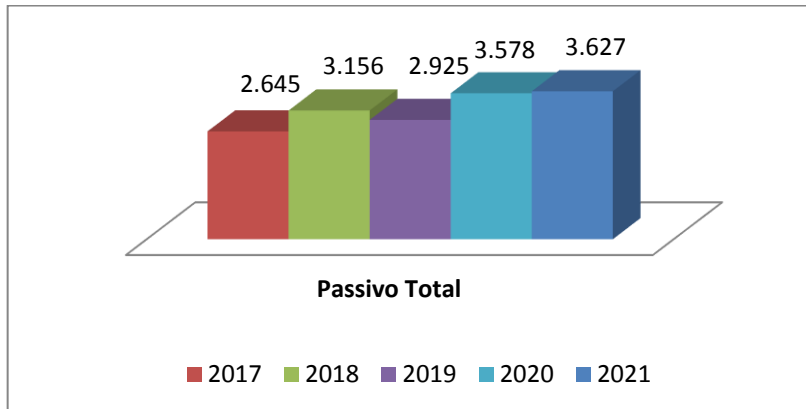


GRÁFICO 4 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO

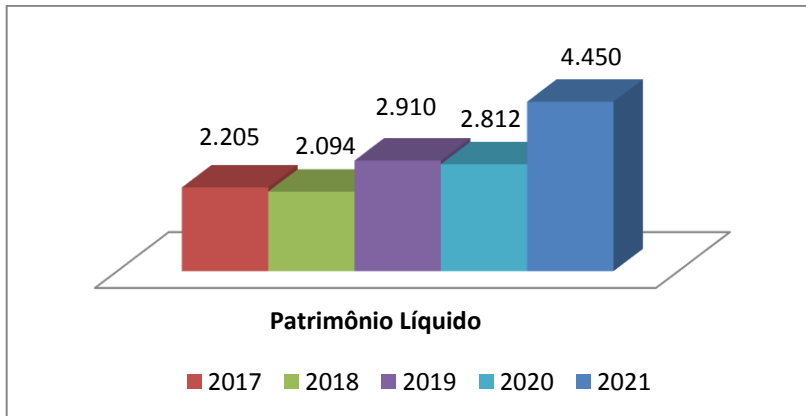
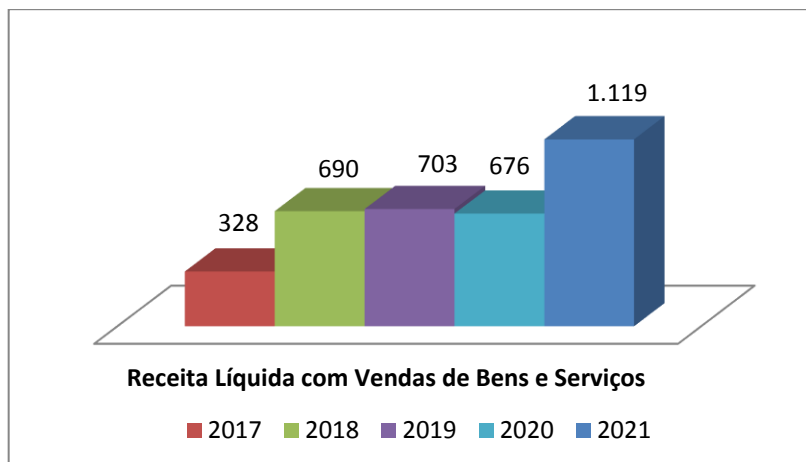


GRÁFICO 5 – RECEITA LÍQUIDA COM VENDAS DE BENS E SERVIÇOS



1. A COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP – E A SOCIEDADE DO DISTRITO FEDERAL

1.1. Relacionamento com o Cliente

A Terracap dispõe dos seguintes canais de comunicação para recebimento de demandas:

- Telefone: (061) 3342-1730;
- E-mail: ouvidoria@terracap.df.gov.br;
- Presencial: endereço SAM, Bloco F, Edifício sede Terracap;
- Sistema OUV/DF – Sistema de Ouvidorias do Distrito Federal: <http://www.ouv.df.gov.br> ou telefone 162.

Quando se trata de pedido de informação amparado pela Lei de Acesso à Informação, deve ser utilizado canal específico:

- Sistema e-SIC DF – Sistema Eletrônico do Serviço de Informação ao Cidadão do Distrito Federal: <http://e-sic.df.gov.br/sistema>.

A Terracap realizou 959 atendimentos por esses canais em 2021, prestando informações que estão sob sua área de atuação e ainda denúncias, reclamações, elogios, sugestões, através do Sistema OUV-DF. E pelo e-SIC, a Terracap realizou 433 atendimentos tanto presencialmente quanto por meios digitais.

TABELA 2 – CANAIS DE ATENDIMENTO (SISTEMA DE OUVIDORIAS – SIGO DF)

CANAIS DE ATENDIMENTO (SISTEMA DE OUVIDORIAS – SIGO DF)			
2021			
Tipos	Quant.	%	
TELEFONE 162	284	29,6	
INTERNET OUV DF	500	52,1	
PRESENCIAL	175	18,2	
OUTROS	0	0,0	
TOTAL	959	100	

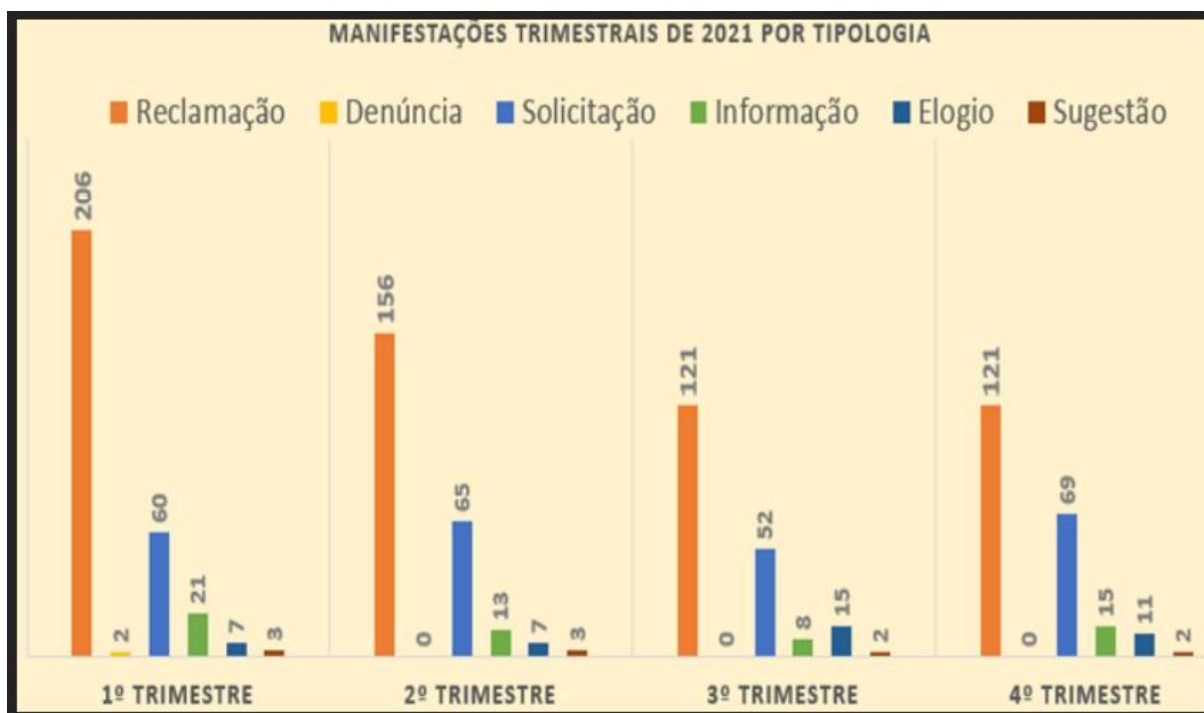
Fonte: OUVID/PRESI

TABELA 3 – CANAIS DE ATENDIMENTO (SISTEMA E-SIC DF)

CANAIS DE ATENDIMENTO (SISTEMA E-SIC DF)		
2021		
Tipos	Quant.	%
E-SIC DF	424	98
SIC PRESENCIAL	9	2
OUTROS	0	0,00
TOTAL	433	100,00

Fonte: OUVID/PRESI

Tem havido uma significativa diminuição no número de denúncias recebidas. Foram 92 (noventa e duas) denúncias registradas em 2019, 9 (nove) denúncias em 2020 e apenas 2 (duas) em 2021:

GRÁFICO 6 – MANIFESTAÇÕES TRIMESTRAIS DE 2021 POR TIPOLOGIA


Fonte: OUVID/PRESI

O que ocorre é que, segundo os novos critérios, para haver “denúncia” é necessário haver provas, assim, a maioria das tentativas de denúncia acaba sendo reclassificada para “reclamação”.

TABELA 4 – DENÚNCIAS JUNTO À OUVIDORIA DA TERRACAP

DENÚNCIAS JUNTO À OUVIDORIA DA TERRACAP 2021		
Assuntos	Quantidade	%
Desídia de empregados terceirizados na execução dos seus trabalhos na Terracap.	1	50
Assédio moral	1	50
TOTAL		100

Fonte: OUVID/PRESI

Das 604 Reclamações registradas em 2021, os assuntos mais demandados foram:

TABELA 5 – RECLAMAÇÕES DO CLIENTE EXTERNO JUNTO À OUVIDORIA DA TERRACAP

RECLAMAÇÕES DO CLIENTE EXTERNO JUNTO À OUVIDORIA DA TERRACAP 2021			
	TOTAL:	604	100,0
Assuntos	Quantidade		%
Entrega de escritura de imóvel	151		25,0
Devolução de caução	64		10,6
Acordos, negociações de débitos	58		9,6
Regularização de imóveis	40		6,6
Emissão de boletos	38		6,3
Cercamento	38		6,3
Transferência de imóvel com financiamento da Terracap	38		6,3
Invasão em terreno da Terracap	36		6,0
Declaração de quitação	21		3,5
Solicita resposta sobre requerimentos	21		3,5
Licitação pública	20		3,3
Regularização de infraestrutura	15		2,5
Atendimento ao público	14		2,3
Projetos e obras e infraestrutura urbana	8		1,3
Servidor público	8		1,3
Outros	7		1,2
Pró-DF	6		1,0
Demarcação de lotes para particulares	5		0,8
Análise de processo	5		0,8
Solicita análise de processo	4		0,7
Manutenção nos lotes da Terracap	4		0,7
Inclusão de imóveis em licitação	2		0,3
Migração PRICE/SAC	1		0,2

Fonte: OUVID/PRESI

Quanto ao prazo, no último trimestre de 2021, das manifestações registradas, 99% foram atendidas dentro do prazo.

1.2. Pesquisa de Satisfação

A pesquisa de satisfação do cliente foi aprimorada, são avaliados atualmente quatro critérios de satisfação e os índices de recomendação e de transparência ativa:

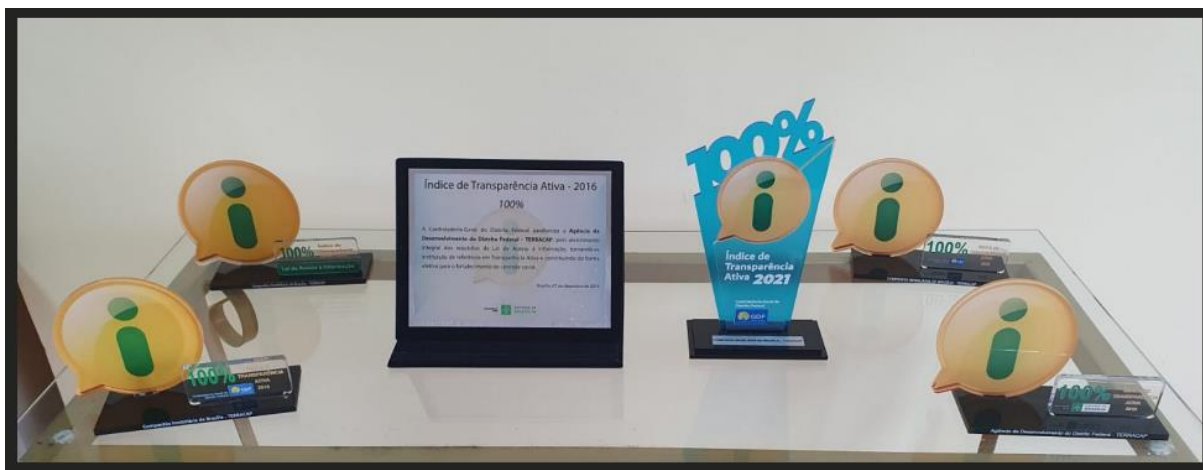
TABELA 6 – PESQUISA DE SATISFAÇÃO

PESQUISA DE SATISFAÇÃO		
2021		
Perspectiva do Cidadão	Alcançado (%)	Meta (%)
Satisfação com o serviço	78,5	69,0
Satisfação com o atendimento	83,8	Sem meta
Satisfação com a resposta	66,8	49,0
Cumprimento do prazo de resposta	93,3	93,0
Índice de recomendação	86,8	75,0
Índice de resolutividade	56,0	42,0

Fonte: OUVID/PRESI

A Terracap alcançou 100% de no Índice de Transparência Ativa pela sexta vez consecutiva.

FIGURA 3 – ÍNDICE DE TRANSPARÊNCIA ATIVA



Fonte: OUVID/PRESI

2. A TERRACAP E A RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL

2.1. Sustentabilidade Ambiental

No cumprimento das legislações ambientais, foram realizadas várias ações objetivando encontrar formas legais para interagir as intenções de ocupação do solo com a capacidade de suporte do meio ambiente, propiciando a adequação entre as necessidades de crescimento urbano, a sobrevivência dos recursos naturais existentes e o desenvolvimento sustentável.

Dentre as principais ações desenvolvidas, destacam-se:

- Pagamento de compensação florestal pela Terracap relativo ao Parque Tecnológico de Brasília – Capital Digital no valor total de R\$ 2.621.491,61, (dois milhões, seiscentos e vinte e um mil, quatrocentos e noventa e um real e sessenta e um centavos), sendo que R\$ 1.263.369,45 (um milhão duzentos e sessenta e três mil trezentos e sessenta e nove reais e quarenta e cinco centavos) foi direcionado ao IBRAM e R\$1.358.122,16 (um milhão trezentos e cinquenta e oito mil cento e vinte e dois reais e dezesseis centavos) ao FUNAM.
- Pagamento de Compensação ambiental do Empreendimento Polo JK 1ª e 2ª Etapas ao ICMBio, no valor de R\$ 969.387,12 (novecentos e sessenta e nove mil trezentos e oitenta e sete reais e doze centavos).
- Pagamento de Compensação Florestal de árvores isoladas do Empreendimento Polo JK 1ª e 2ª Etapas, no valor de R\$ 24.360,00 (vinte e quatro mil trezentos e sessenta reais).
- Outras compensações ambientais: obras no Parque Ecológico de Santa Maria no valor de R\$ 1.047.735,93 (um milhão e quarenta e sete mil, e setecentos e trinta e cinco reais e noventa e três centavos).

Em relação às diretrizes do PPA 2020/2023:

TABELA 7 – DIRETRIZES PPA 2020/2023

PPA 2020/2023			Ações Ambientais da Terracap em 2021
PROJETOS ESTRATÉGICOS DA TERRACAP - Perspectiva Clientes / Beneficiários / Mercado	Ampliar a oferta de empreendimentos ambiental e economicamente sustentáveis	Pólo Logístico Recantos das Emas	Elaborado o Estudo de Fauna pelo contrato 56/2019.
		Setor Habitacional Jockey Clube	Estudo Ambiental em andamento (EIA/RIMA).
RESULTADOS-CHAVE DO DISTRITO FEDERAL	Eixo Desenvolvimento Territorial:	Recompor em 500 hectares a cobertura vegetal arbórea e arbustiva – 800 mil mudas	Pagamento de compensação florestal relativo ao licenciamento do terreno da BIOTIC.

Fonte: GEMAM/DITEC

2.2. Ações Sociais

Desde 2013, a Terracap conta o projeto Terracap Cidadã, que é um programa que desenvolve ações sociais e ambientais. O projeto inclui ações de compensação ambiental, como o plantio de mudas nativas do bioma cerrado, além de outras iniciativas que promovam o bem-estar social e a preservação do meio ambiente. Trata-se de uma iniciativa contínua, que busca divulgar a Terracap como uma empresa sustentável, que realiza as suas atividades de forma responsável.

No ano de 2021, a Terracap realizou diretamente uma ação social por intermédio do Terracap Cidadã, mas a empresa aderiu a três campanhas do GDF e uma campanha de arrecadação de cestas para famílias do Assentamento 26 de Setembro, por meio dos empregados da Biotic, conforme tabela abaixo:

TABELA 8 – CAMPANHAS GDF

Período	Campanha	Responsável	Descrição	Resultado
Maio	<u>Campanha de Doação de Cestas Básicas</u>	ONG - Associação Mulheres Unidas do DF	Arrecadação de cestas básicas, alimentos não perecíveis, roupas e calçados	- Aproximadamente 13 cestas básicas
Junho	<u>Agasalho Solidário 2021</u>	Secretaria de Desenvolvimento Social	Arrecadação de Agasalhos e cobertores	- Divulgação das unidades de arrecadação
Setembro	<u>Vem Brincar comigo 2021</u>	Secretaria de Desenvolvimento Social	<u>Arrecadação de Livros e Brinquedos</u>	- Caixa com brinquedos e livros diversos; Mais de mil unidades
Novembro /Dezembro	<u>Campanha de arrecadação de livros e revistas em quadrinhos</u>	<u>Terracap Cidadã / GEPES</u>	Doação de livros e revistas em quadrinhos para serem entregues na Biblioteca Pública da Ceilândia	- 14 caixas de livros e revistas em quadrinhos (os livros foram entregues no dia 26/01/22)
Dezembro	<u>Nosso Natal 2021</u>	Subchefia de Políticas Sociais e Primeira Infância	Apoio em Almoço social no restaurante comunitário de São Sebastião	Disponibilização de brinquedos infláveis para as crianças.

Fonte: ASCOM/PRESI

O Programa de Estágio da Terracap, em parceria com o Centro de Integração Empresa-Escola - CIEE, realiza a integração entre os âmbitos acadêmico e profissional, de modo a complementar o aprendizado acadêmico, cultural e de relacionamento humano dos estagiários de nível superior que estão lotados em diversas áreas da Empresa conforme sua área de formação. Em 2021, contemplou-se a abertura de 92 vagas de estágio.

A Terracap possui também parceria com a Associação de Centro De Treinamento de Educação Física Especial – CETEFE. A princípio esta parceria permitia que a Terracap atingisse o número de trabalhadores com deficiência exigido por lei. Hoje, mesmo com esse número atingido no quadro permanente, a contratação se mantém enquanto uma ação social, sendo que em 2020 foram empregadas 13 pessoas.

Por ser uma empresa pública, que contabiliza suas contas de acordo com a Lei das S/A, alguns dos incentivos financeiros concedidos ao esporte e a cultura são deduzidos do imposto de renda devido pela Empresa, observado os limites de 1% (um por cento) de acordo com a Lei Federal n.º 11.438/2006 de Incentivo ao Esporte e de 4% (quatro por cento) de acordo com a Lei Federal n.º 8.313/91 – Lei de Incentivo à Cultura.

3. PANORAMA DA ECONOMIA 2021 E SEUS REFLEXOS

3.1. Contexto Econômico Internacional e Nacional

Primeiramente, vale lembrar que o combate contra o inimigo microscópico denominado o novo coronavírus (COVID-19), o qual paralisou nações, começou no final de 2019 e perdura até os dias de hoje.

Ao longo de 2021, o mundo continuou lutando, contra seu inimigo em comum a COVID -19 e suas variantes, para salvar vidas; manter empregos; preservar a renda e recuperar a economia de seus respectivos países.

Segundo os dados da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE, no terceiro trimestre de 2021, o Produto Interno Bruto (PIB) da área do G20¹ como um todo ultrapassou seu nível pré-pandemia no primeiro trimestre de 2021, metade das economias do G20, incluindo todas as economias do G7², exceto os Estados Unidos, permanecem abaixo dos níveis pré-pandemia.

De acordo com as informações constantes da Conferência do G20, em 2022, realizada pela OCDE, o Brasil conseguiu preservar a responsabilidade fiscal em 2021, após os gastos recordes em 2020 devido a pandemia trazida pela COVID-19. O déficit primário do Brasil caiu de 10% do PIB em 2020 para 0,4% do PIB em 2021, apresentando o melhor nível desde 2014. A Dívida Pública Bruta do Governo Geral encerrou o ano de 2021 com 80% do PIB. Os Gastos Públicos caíram de 26% do PIB para 18,6% do PIB. Apesar das medidas emergenciais que ainda foram necessárias em 2021 em combate a pandemia, houve responsabilidade fiscal e melhora de diversos indicadores fiscais do Brasil.

O Brasil foi reconhecido pelo Banco Mundial, na avaliação de 198 países, como 7º país com a mais alta maturidade em Governo Digital no mundo a frente dos Estados Unidos e Canadá.

Em 2021, com o avanço da vacinação em combate a COVID-19, muitos países reduziram as restrições, com isso o comércio voltou a funcionar e as pessoas começaram a sair e consumir mais bens e serviços, em contrapartida, a produção não acompanhou o ritmo do consumo, isso gerou um desequilíbrio entre a oferta e demanda, em outras palavras, se a oferta é a maior que a demanda, os preços diminuem; se a demanda é maior que oferta, os preços aumentam.

¹ O G20 é um fórum internacional, composto por 19 países e a União Europeia, que representa as principais economias desenvolvidas e emergentes do mundo (Países que compõem o G20: Alemanha, Canadá, Estados Unidos, França, Itália, Japão, Reino Unido, Rússia, África do Sul, Arábia Saudita, Argentina, Austrália, Brasil, China, Coreia do Sul, Índia, Indonésia, México e Turquia).

² G7 é a abreviação de Grupo dos Sete, uma organização de líderes de algumas das maiores economias do mundo: Canadá, França, Alemanha, Itália, Japão, Reino Unido e Estados Unidos.

Com reflexo de uma grande recessão no ano anterior, os países do mundo inteiro tiveram que lidar com quebras de cadeias produtivas e aumentos de preços. Logo, essa pressão inflacionária tem sido uma preocupação global e, com o intuito de contê-la, a maioria dos Bancos Centrais no mundo iniciaram processo de ajustes de suas políticas monetárias.

No cenário doméstico, a inflação oficial apurada pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo – IPCA divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, acumulado em 12 meses, encerrou o ano de 2021 em 10,06%; acima dos 4,52% apurados em 2020.

Segundo o IBGE, a inflação de 2021 foi influenciada principalmente pelo grupo Transportes, que apresentou a maior variação (21,03%) e o maior impacto (4,19 p.p.) no acumulado do ano. Na sequência vieram Habitação (13,05%), que contribuiu com 2,05 p.p., e Alimentação e bebidas (7,94%), com impacto de 1,68 p.p. Juntos, os três grupos responderam por cerca de 79% do IPCA de 2021. Cabe mencionar ainda as variações acumuladas dos grupos Artigos de residência (12,07%) e Vestuário (10,31%). Este último havia sido o único grupo com deflação no ano anterior.

Desta forma, em termos de preço, a meta para 2021 era de uma inflação de 3,5% e o intervalo de tolerância de 1,5 ponto percentual (p.p.) para cima e para baixo, porém a inflação ficou fora da meta estabelecida pelo Banco Central do Brasil.

Em 2021, a taxa básica de juros da economia brasileira, denominada Taxa Selic, ficou definida em 9,25% ao ano, o maior patamar desde 2017. A variação da Selic é utilizada pelo o Banco Central como um dos instrumentos de controle inflacionário. Portanto, a política de elevação da taxa Selic desacelera a economia para combater o aumento da inflação.

Portanto, a vacinação massiva, em 2021, combinada com a resiliência, a adaptabilidade, a inovação dos brasileiros e as medidas do Governo, foram fatores preponderantes para minimizar os danos atrelados ao enfrentamento da COVID-19, a maior crise sanitária dos últimos tempos, bem como, para fomentar a recuperação da atividade econômica no Brasil.

3.2. Contexto do Distrito Federal

A economia do Distrito Federal expandiu no terceiro trimestre de 2021, apresentando uma alta de 8,0% na comparação com o mesmo trimestre de 2020 conforme apontado pelo índice de Desempenho Econômico do Distrito Federal (Idecon-DF).

De acordo com os dados do Idecon-DF, os setores da atividade econômica que contribuíram positivamente, no terceiro trimestre de 2021 quando comparados ao mesmo período do ano anterior, foram: os Serviços (8,3%), setor responsável por 95,3% da economia do Distrito Federal; e a Indústria (4,0%), influenciada pelo maior nível de atividade da Construção Civil (4,8%), porém o setor Agropecuário apresentou contração de (-23,6%), entretanto, não teve impacto significativo no indicador da região, pois esse setor representa apenas 0,5% da estrutura produtiva da economia local.

No terceiro trimestre de 2021, segundo à Codeplan, a taxa de desocupação no Distrito Federal, foi de 17,7%, na comparação com o trimestre anterior (18,4%), houve queda de 0,7 ponto percentual. O percentual de desocupados é o menor registrado para o período desde 2016 quando foi de 17,2%.

Em termos de preços, o Distrito Federal encerrou o ano de 2021 com inflação de 9,34%, registrando a terceira menor inflação entre as regiões pesquisadas, além disso obteve um resultado abaixo da nacional (10,06%), de acordo com os dados do IBGE.

Portanto, o terceiro trimestre de 2021 apresentou uma recuperação na atividade econômica no Distrito Federal e a menor taxa de desemprego para o período desde de 2016, mesmo diante de um crescimento inflacionário.

3.3. Contexto do Mercado Imobiliário

Desde o início da maior crise sanitária dos últimos tempos, vários segmentos tiveram suas atividades paralisadas, mas tanto o Governo Federal como a maioria dos Governos Estaduais e o Governo do Distrito Federal consideraram o setor da Construção Civil uma atividade essencial, isso para o mercado imobiliário foi fundamental, pois puderam continuar realizando suas obras sem interrupções até os dias de hoje.

Além disso, as pessoas começaram a procurar por imóveis que se adequassem a nova realidade de Home Office e isolamento social, consequentemente gerou um cenário favorável para a expansão do setor da Construção, gerando vários postos de trabalhos formais no país e incrementando a economia distrital e nacional. Desta forma, esse crescimento do mercado imobiliário fez a demanda por insumos do segmento da construção civil aumentar em um ambiente de pouca matéria-prima disponível, ocasionado assim à elevação de índices relacionados a esse segmento.

De acordo com Fundação Getúlio Vargas-FGV, o Índice Nacional da Construção Civil (INCC) registrou, em 2021, uma variação de 13,85% ante aos 8,81% registrados em 2020, um aumento de 5,04 p.p., o que impacta diretamente nos preços de materiais de construção, de serviços e mão de obra; e repercute no preço dos imóveis. Já o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), também calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), registrou variação de 17,78% em 2021 ante aos 23,14% registrados em 2020. Essa diminuição no IGP-M impacta diretamente os preços de aluguéis e imóveis tendo em vista que esse índice é utilizado como base para reajustes em aluguéis de imóveis e também em alguns contratos de compra de imóveis.

Portanto, a performance do segmento da construção civil, na economia distrital, merece destaque pelo fato de ela ser uma atividade intensiva em mão de obra e ter apresentado uma trajetória sustentada de crescimento até o momento, logo, a expansão desse segmento no DF gera novos postos de trabalhos formais, o que impacta positivamente sobre o mercado de trabalho local, propiciando a diminuição da taxa de desemprego, além disso, beneficia os negócios da Terracap, que tem como principal fonte de recursos a alienação de imóveis no território do Distrito Federal.

4. GESTÃO CORPORATIVA

4.1. A Terracap e suas Atribuições

Criada pela Lei n.º 5.861 de 12 de dezembro de 1972, a Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP) é uma empresa pública integrante do Complexo Administrativo do Distrito Federal. A TERRACAP tem como finalidade gerir o patrimônio imobiliário do Distrito Federal, mediante utilização, aquisição, administração, aluguéis, concessão de direito real de uso, concessão de uso oneroso, parcelamento do solo, cessão de uso, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, mediante contraprestação de serviços, assim como realizar, diretamente obras e serviços de infraestrutura, de urbanização, edificações, viárias e outras atividades correlatas no Distrito Federal. Rege-se pela supracitada Lei, pela Lei Distrital n.º 4.586, de 13 de julho de 2011, pela Lei n.º 12.846, de 01 de agosto de 2013, pela Lei n.º 13.303 de 30 de junho de 2016, Lei n.º 12.813, de 16 de maio de 2013 e subsidiariamente pela legislação aplicável às sociedades por ações, e seu capital social é dividido entre o Distrito Federal, detentor de 51%, e a União, com 49%.

Em 2011, foi implementado e consolidado o papel de Agência de Desenvolvimento por meio da Lei Distrital n.º 4.586, de 13 de julho de 2011, o que deu à TERRACAP competência para operacionalizar e implementar programas e projetos de desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal.

A importância da TERRACAP na economia local pode ser avaliada pelos projetos implementados pela Empresa, os quais têm efeito multiplicador no desenvolvimento econômico e social do Distrito Federal. Entre as melhorias geradas pela TERRACAP, destacam-se:

- **Geração de emprego, renda e moradia:** diversos imóveis da TERRACAP são vendidos a empreendedores, os quais investem na construção de prédios residenciais. Dessa forma, um único terreno da TERRACAP pode gerar oferta de empregos, proporcionar giro de capital no ramo da construção civil e, além disso, reduzir o déficit habitacional para diversas faixas de renda;

- **Incentivo à atividade produtiva:** a TERRACAP vende lotes a preços subsidiados para atender empresas inscritas no Programa de Desenvolvimento Econômico do Distrito Federal (Pró-DF);
- **Incentivo ao setor agropecuário:** Terracap faz regularização fundiária rural mediante concessão de uso ou de direito real de uso de áreas rurais de sua propriedade, o que habilita o produtor rural à busca de financiamento;
- **Função social da terra:** a Terracap cede ao GDF áreas para implantação de programas sociais de habitação destinados à população de baixa renda. A Terracap realiza concessão de direito real de uso de terrenos para entidades religiosas e de assistência social, mediante pagamento em moeda social.
- **Responsabilidade ambiental:** a TERRACAP destina áreas para criação de parques ecológicos, o que contribui para recuperar áreas degradadas e preservar o ecossistema do cerrado;
- **Financiamento de grandes obras:** a TERRACAP repassa ao GDF os recursos financeiros que arrecada com a venda de lotes. Esses recursos são aplicados em diversas obras de infraestrutura, inclusive em grandes projetos que contemplam todo o DF, como, por exemplo: Ponte JK, Metrô, Feira da Torre, Nova Rodoviária, Torre de TV Digital, Centro de Convenções Ulysses Guimarães, obras de infraestrutura entre o balão do Torto e o do Colorado, entre outros;
- **Apoio à cultura e ao esporte:** a TERRACAP patrocina eventos culturais e esportivos no DF, o que promove a imagem da cidade e impulsiona o turismo.
- **Apoio à construção de escolas públicas:** a TERRACAP repassa ao GDF os recursos financeiros necessários para a construção de escolas públicas nas regiões administrativas do Distrito Federal;
- **Estruturação de parcerias com a iniciativa privada:** gestão mais eficiente de equipamentos públicos, como o ArenaPlex, Parque de Exposição da Granja do Torto, Aeroporto Executivo e Parque Tecnológico (BioTIC);

- **Regularização por venda direta ou concessão:** é um processo de intervenção governamental nos aspectos urbanístico, ambiental e fundiário de ocupações urbanas irregulares. O objetivo é promover a legalização e inserção desses imóveis na malha urbana regular, o que visa o ordenamento territorial, de forma a garantir melhorias na qualidade de vida e fazer que a cidade cumpra a sua função social.

4.2. A Estrutura Organizacional da Terracap

De acordo com o Estatuto Social, implantado em 11/12/2020, são órgãos colegiados da Terracap: Assembleia Geral, Conselho de Administração, Diretoria Colegiada, Conselho Fiscal, Comitê de Auditoria e Comitê de Elegibilidade Estatutário.

4.3. Assembleia Geral - ASSEG

A Assembleia Geral, integrada pelos acionistas, Distrito Federal (51%) e União (49%) da Terracap é o Órgão Colegiado de Deliberação quanto aos negócios relativos às finalidades e aos objetivos da Terracap.

4.3.1. Comitê de Elegibilidade Estatutário - COEST

A empresa disporá de Comitê de Elegibilidade Estatutário que visará auxiliar os acionistas na verificação da conformidade do processo de indicação e de avaliação dos administradores e conselheiros fiscais.

O Comitê de Elegibilidade Estatutário será constituído por 3 (três) membros, sendo 2 (dois) indicados pelo Distrito Federal e 1 (um) indicado pela União Federal, todos eleitos em Assembleia Geral de Acionistas, sem remuneração adicional.

4.3.2. Conselho de Administração - CONAD

O Conselho de Administração, órgão de deliberação colegiada, responsável pela orientação e controle da Administração da Terracap, constituir-se-á de 10 (dez) membros, brasileiros, residentes no Distrito Federal, eleitos pela Assembleia Geral, com gestão de 2 (dois) anos, permitidas até 3 (três) reconduções consecutivas, estendendo-se a sua gestão até a investidura dos novos conselheiros eleitos.

A Auditoria Interna – AUDIT será diretamente subordinada ao Conselho de Administração e deverá zelar pela adequação do controle interno, pela efetividade do gerenciamento dos riscos e dos processos de governança e pela confiabilidade do processo de coleta, mensuração, classificação, acumulação, registro e divulgação de eventos e transações, visando ao preparo de demonstrações financeiras.

4.3.3. Comitê de Auditoria - COAUD

O Comitê de Auditoria é órgão auxiliar do Conselho de Administração e a ele se reportará diretamente.

O Comitê de Auditoria será integrado por 3 (três) membros, em sua maioria independentes, que atendam aos seguintes requisitos mínimos:

- Não ser ou ter sido, nos 12 (doze) meses anteriores à nomeação para o Comitê de Auditoria da Terracap: a) diretor, empregado ou membro do conselho fiscal da Terracap ou de entidade controladora, controlada, coligada ou sociedade em controle comum, direta ou indireta; b) responsável técnico, diretor, gerente, supervisor ou qualquer outro integrante com função de gerência de equipe envolvida nos trabalhos de auditoria na Terracap;
- Não ser cônjuge ou parente consanguíneo ou afim, até o segundo grau ou por adoção, das pessoas referidas no tópico anterior;
- Não receber qualquer outro tipo de remuneração da Terracap ou de entidade controladora, controlada, coligada ou sociedade em controle comum, direta ou indireta, que não seja aquela relativa à função de integrante do Comitê de Auditoria da Terracap;

- Não ser ou ter sido ocupante de cargo público efetivo, ainda que licenciado, ou de cargo em comissão na Administração Pública Distrital Direta, nos 12 (doze) meses anteriores à nomeação para o Comitê de Auditoria da Terracap.

Ao menos 1 (um) dos membros do Comitê de Auditoria da Terracap terá reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária.

O atendimento a esses requisitos deve ser comprovado por meio de documentação mantida na sede da Terracap pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, contado a partir do último dia de gestão do membro do Comitê de Auditoria.

4.3.4. Conselho Fiscal - CONFI

O Conselho Fiscal será composto de 5 (cinco) membros efetivos e 5 (cinco) suplentes, eleitos pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, brasileiros, com formação acadêmica compatível com o exercício da função, e que tenham exercido, por prazo mínimo de 3 (três) anos, cargo de direção ou assessoramento na administração pública ou cargo de conselheiro fiscal ou de administrador em empresa.

4.3.5. Diretoria Colegiada - DIRET

A Diretoria é o órgão de deliberações colegiadas responsável pela administração da Terracap e execução das ações corporativas em observância da Lei, e compõe-se de um Presidente, um Diretor de Administração e Finanças, um Diretor de Comercialização, um Diretor Técnico, um Diretor de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico, um Diretor Jurídico e um Diretor de Novos Negócios, eleitos e destituíveis, a qualquer tempo, pelo Conselho de Administração, com gestão de 2 (dois) anos, permitidas, no máximo, 3 (três) reconduções.

4.4. Planejamento Estratégico

Com a definição dos seus componentes estratégicos – Visão, Missão, Valores e Objetivos - em 1997, a Terracap norteou o seu planejamento tático e operacional até 2009, apesar de sofrer pequenos realinhamentos entre 2002 e 2007.

A fim de se consolidar na função de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal para vivenciar novos rumos a partir de 2009, a Terracap contratou uma consultoria especializada para remodelar o seu processo de planejamento e gestão estratégica. Para isso, foi fornecido metodologia e conhecimento eficazes e necessários para reestruturar a Companhia em seus 3 (três) níveis: estratégico, tático e operacional.

Com o objetivo de realizar um alinhamento estratégico para construção de um modelo de gestão, a consultoria contratada utilizou a metodologia do Balanced Scorecard (BSC), implementada no 1º ciclo do planejamento estratégico da Terracap para 2009/2012. O 2º ciclo se iniciou, em 2013, com a revisão e atualização dos parâmetros e paradigmas do planejamento para 2013/2016, o qual se encerrou em 31/12/2016.

Em 2017, para dar continuidade à execução do seu planejamento estratégico com o acompanhamento e monitoramento de seus projetos e indicadores definidos e aprovados para o período, a Terracap realizou prorrogação do seu 2º ciclo em 120 (cento e vinte) dias, de acordo com a Decisão n.º 744 da Diretoria Colegiada.

Em 2018 aprovou-se um planejamento para o Triênio 2018/2020. Com a aprovação da Lei Nº 13.303, de 30 de junho de 2016, e findo o prazo de adaptação das empresas constituídas anteriormente à vigência da lei, que era de 24 meses, preparou-se a proposta do planejamento de longo prazo, para atendimento do Art. 23 da referida lei.

- 2009: 1º Ciclo Planejamento Estratégico com BSC 2009-2012;
- 2012: Criação do Escritório de Gestão Estratégica- EGEST;
- 2013: 2º Ciclo de Revisão do Planejamento Estratégico 2013-2015;
- 2018: 3º Ciclo de Revisão do Planejamento Estratégico 2018-2020;
- 2019: Planejamento Estratégico 2020-2024

4.5. Plano Estratégico – Ciclo 2021/2025

A vinculação dos Objetivos da empresa com sua Estratégia resulta na elaboração do plano estratégico por meio do desdobramento da estratégia. Com isso, é a colocação dos objetivos estratégicos em ações práticas com intuito de atingimento dos resultados perante um alinhamento institucional.

Os objetivos estratégicos são a tradução da visão da empresa em objetivos de médio e longo prazo. Eles permitem que a missão seja cumprida e a visão alcançada. Portanto, são os mais amplos e globais da organização, e a base do planejamento estratégico, e podem, ainda, ser desdobrados em táticos e operacionais, os quais são mais específicos. Uma das principais características de uma boa estratégia é a capacidade de produzir foco dentro da organização em questões consideradas imprescindíveis para o sucesso.

Para atingir essa transformação em múltiplos níveis organizacionais, é necessário que as prioridades emergentes do planejamento estratégico sejam desdobradas de forma consistente dentre os diversos níveis organizacionais, ao gerar mudança de comportamento em relação às prioridades delimitadas.

Outro ponto importante para o sucesso da estratégia é a utilização de uma gestão matricial de resultados, na qual se propõe cruzar (como em uma matriz) elementos da estratégia com elementos da estrutura, com o objetivo de identificar e pactuar a contribuição de cada área e equipe na geração dos resultados da organização.

Para desenvolver uma estratégia, é necessário ter um plano com objetivos claros, ações, prazos, responsáveis e indicadores precisos. O desdobramento estratégico serve para alinhar os envolvidos, a fim de que todos os recursos sejam utilizados em prol de objetivos comuns.

Na Terracap, a fase de alinhamento das unidades e da equipe coordenadora foi composta pelas seguintes atividades:

- Identificação e priorização da carteira de projetos estratégicos;
- Identificação de resultados (entregas) do período do planejamento estratégico;
- Identificação dos indicadores e metas;

4.6. Projetos Estratégicos – Ciclo 2021/2025

A etapa de construção da carteira de projetos estratégicos consiste na identificação dos projetos prioritários em andamento e em fase de concepção, na análise do grau de aderência desses projetos aos objetivos estratégicos, assim como na priorização dos projetos em relação aos resultados pretendidos.

Os projetos devem emergir de necessidades estratégicas e devem ser focados em desafios de curto, médio e longo prazo.

Além disso, os projetos devem estar alinhados com a própria estratégia que lhes deu origem. Eles são criados para que resultem na inovação ou na melhoria dos processos permanentes ou para que entreguem resultados diretamente à organização e à sociedade.

- **Projetos Novos Empreendimentos Imobiliários**

- 01 - Poló Logístico - RA XV - Recanto das Emas
- 02 - Tasa QE 60 (Guará) – RA X – Guará
- 03 - Centro Metropolitano Taguatinga
- 04 - SHIS QI 17 Lago Sul
- 05 - Setor Habitacional Jockey Clube
- 06 – Paranoá Parque – Área de Parcelamento Futuro
- 07 - Setor Comercial do Jardim Botânico
- 08 - Expansão da QD 16 SCIA
- 09 - Ampliação do Setor Econômico de Sobradinho
- 10 - São Bartolomeu - Etapa I- Trecho II - Estâncias Quintas
- 11 - Setor Habitacional Taquari Etapa 1 Trecho 3
- 12 - Polo Logístico do Recanto das Emas – Trecho 2
- 13 - Setor Econômico de Santa Maria
- 14 - Setor Habitacional Luiz Cruls (Noroeste)
- 15 - Setor Habitacional (Tororó)
- 16 - Quadras 100 Ímpares e Subcentro RA XII - Samambaia
- 17 - Residencial Sobradinho RA V – Sobradinho
- 18 - Setor Comercial M Norte Taguatinga

- **Projetos de Regularização**

- 01 - Setor Habitacional Arniqueira - URB 01/17
- 02 - Setor Habitacional São Bartolomeu – Complemento APC
- 03 - Setor Habitacional Vicente Pires Trecho I - Complemento APC
- 04 - Setor Habitacional Ponte de Terra
- 05 - Setor Habitacional Arniqueira - URB 06/17
- 06 - Setor Habitacional Arniqueira - URB 07/17
- 07 - Setor Habitacional Bernardo Sayão
- 08 - Setor Habitacional Torto
- 09 - Setor Habitacional Porto Seguro
- 10 - Setor Habitacional Arniqueira - URB 08/17
- 11 - Setor Habitacional Arniqueira - URB 11/17
- 12 - Setor Habitacional Dom Bosco Etapa I - QI 30 e QL 30 Lago Sul
- 13 - Setor Habitacional Sucupira
- 14 - Condomínio Privê I do Lago Norte
- 15 - Setor Placa das Mercedes
- 16 - APC Arniqueira
- 17 - Setor Habitacional Vicente Pires Trecho III - Complemento APC

- **Projetos de Novos Negócios**

- 1 - Aeroporto Executivo (Aeródromo)
- 2 - Centro Comercial Noroeste
- 3 - Autódromo de Brasília
- 4 - Parque das Garças – Projeto Orla – Polo 1
- 5 - Centro Comercial Samambaia
- 6 – Pontão do Lago Sul
- 7 - Jóquei Quaresmeira
- 8 - Projeto Orla – Polo 7

- **Projetos de Gestão Interna**

- 1 - Governança Corporativa

5. ATIVIDADES REALIZADAS

Em 2021, cumprindo sua missão institucional, a Empresa participou ativamente no desenvolvimento e implantação de projetos de parcelamento do solo, expansão urbana e habitacional, desenvolvimento econômico, social, industrial e agrícola, assim como no desenvolvimento dos setores de serviços e de tecnologia e estímulo à inovação.

5.1. Comercialização de Imóveis

A comercialização de imóveis por meio de licitação pública é a principal atividade finalística da Terracap. É, por meio desta, que a Empresa arrecada a receita para investir em obras de infraestrutura dos parcelamentos urbanos, obras de urbanização e demais obras e serviços de interesse institucional e governamental.

Em 2021, foram alienados, por meio de licitação pública, 486 terrenos localizados em setores diversos e com destinações variadas. O valor total alcançado com as vendas foi de aproximadamente R\$ 1,2 bilhão, o que representou 24% acima do valor mínimo estabelecido nos editais. Dos terrenos ofertados, 44,38 % foram comercializados.

As vendas de 2021 em relação a 2020 registraram uma redução de 97 unidades no que se refere ao número de terrenos vendidos, totalizando 1095 unidades ofertadas. O percentual de venda sofreu um aumento de 14,15% para 44,38%, tendo ocorrido uma leve queda no ágio (valor alcançado em relação ao mínimo alienado), de 126% para 124%. Apesar da quantidade de lotes alienados inferior, o valor alcançado com vendas em 2021 foi 81,43% superior em comparação ao ano de 2020, configurando um cenário de tendência de crescimento desde 2017 quando o valor alcançado foi de R\$ 214,6 milhões.

TABELA 9 – LICITAÇÕES PÚBLICAS

LICITAÇÕES PÚBLICAS							
Período 2020 a 2021							
Anos	Lotes Ofertados (A)	Lotes Alienados (B)	% de Venda (B)/(A)	Mínimo do Alienado* (C)	Valor Alcançado* (D)	% do Valor Alcançado (D)/(C)	Nº de Participantes
2020	4.120	583	14,15%	538.524	676.177	126,00%	1.679
2021*	1.095	486	44,38%	985.785	1.226.801	124,00%	1.812

Lotes Ofertados: Os editais nº 05 e 10/2021 se referem às licitações do Desenvolve-DF.

*Dados de 2021 extraídos em 08/02/2022, Relatório GLP - Vendas Homologadas.

Fonte: GECOM/DICOM e GEFIN/DIRAF

5.2. Registro de Imóveis

Em 2021, importantes projetos da Terracap, que irão beneficiar a sociedade, obtiveram registro em cartório. A quantidade de lotes, local e destinação estão discriminados a seguir:

TABELA 10 – PROJETOS REGISTRADOS

DATA DO REGISTRO	LOCALIZAÇÃO		Nº DE LOTES	PROJETO
MODIFICAÇÃO DE PROJETOS EXISTENTES				
08/02/2021	Samambaia	Ajuste de Locação das Áreas Especiais 01 e 02 da QN – 206 – Samambaia/DF	2	URB - 031/2019
10/05/2021	Brasília	Lotes 23-A e 23-B da Quadra 05 do Setor de Garagens Oficiais Norte – SGO/Norte	2	URB -041/14
25/05/2021	Taguatinga	Criação do Parque Universitário Pistão Sul – Supressão de 47 lotes em Águas Claras	1	Por Decreto
02/12/2021	Itapoã	Setor Habitacional Itapoã Parque 2ª etapa	94	URB- 181/17
CRIAÇÃO DE NOVOS LOTES				
01/03/2021	Arniqueira	Setor Habitacional Arniqueira QDs-06 a 09	1456	URB-RP-005/2017
04/03/2021	Ceilândia	QNN-06 Conjunto N Lote 01 - PMDF	1	URB- 128/2020
23/06/2021	Arniqueira	Setor Habitacional Arniqueira QD-10	967	URB-RP-001/2017
15/12/2021	Candangolândia	Quadra Residencial Zero “A” - QR0-A Criação dos Lotes Área Especial 1 e 2 – AE1 e AE2	2	URB-075/2019

Fonte: NUREG/DITEC

Em 2017, foram registrados 7.429 lotes provenientes de 6 projetos. Em 2018, a Terracap registrou 9 projetos, com um total 2.101 lotes, em 2019, a Terracap obteve registros em aproximadamente 1.988 lotes. Em 2020, foram registrados 3.825 novos lotes e em 2021, foram 2.426 lotes registrados. Tais registros possibilitam a realização das vendas e, conseqüentemente, a entrada de recursos para a Empresa.

5.3. Vigilância do Uso do Solo

A fiscalização tem como intuito resguardar o patrimônio fundiário, bem como preservar o estoque de unidades imobiliárias, pertencentes ao patrimônio da Companhia, combatendo a grilagem nas terras de sua propriedade, coibindo a ocupação desordenada do Distrito Federal.

Conforme Decreto n.º 40.179 de 15/05/2019, Portaria Conjunta n.º 2 de 27/01/2021 e Resolução n.º 1 de 05/11/2021, a Terracap colabora com os sistemas governamentais de proteção ambiental e de proteção do Território do Distrito Federal, apoiando as iniciativas do Governo do Distrito Federal e de seus órgãos da Administração Direta e/ou Indireta na erradicação e prevenção de ocupações irregulares.

Assim, a Companhia atua em consonância com o DF Legal – Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanísticas do Distrito Federal na fiscalização e vistoria de terras públicas, quando identifica e cadastra ocupações irregulares e invasões, como também na disponibilização de informações para reintegração judicial dos imóveis públicos sob a administração da Empresa.

Cumprе ressaltar a vigência do Acordo de Cooperação entre a Terracap e o DF Legal, visando à cooperação mútua para o desenvolvimento de ações de prevenção e erradicação de invasões, bem assim de quaisquer outras situações que configurem violação as normas distritais ou federais, as quais devam ser tuteladas pelos entes.

Em 2020 o DF Legal, no entanto, esteve atuando na linha de frente no combate à COVID-19, o que naturalmente reduziu o atendimento às solicitações de proteção ao patrimônio da Terracap. Além disso, a Lei nº 6.657/20 proibiu a demolição de moradias habitadas com ocupação iniciada antes da pandemia, para que fosse garantido o direito das pessoas de ficarem em casa, impedindo o prosseguimento de muitas ações.

Quando comparamos o ano de 2021 a 2020, verifica-se um aumento nas atividades de fiscalização de terras públicas da Terracap em 27%, com a elevação do número de vistorias e fiscalização. Em relação à erradicação de ocupações irregulares em áreas públicas é possível observa um aumento de 20% no número de ações da empresa. Também é possível destacar o aumento em 20% do número de operações de demolição em apoio ao DF Legal.

Com isso, discriminam-se as atividades realizadas pela Terracap no quadro a seguir:

TABELA 11 – ATIVIDADES REALIZADAS PELA TERRACAP

Tipo de Atividade	Unidade de Medida	2018	2019	2020	2021
Vistoria e Fiscalização em atendimento processos e expedientes	und.	5.272	11.035	6.393	8.143
Levantamento de benfeitorias		1833	9.186	604	7.221
Erradicação de ocupações em áreas públicas	und.	1.397	1.966	486	584
Demolições em apoio ao AGEFIS/DF-LEGAL	und.	737	1.966	486	584
Manutenção e construção de cercas	m	4.210	12.180	22.886	13.759
Cercas e muros demolidos	m ²	44.394	*	44.388	68.356

* Em 2019, cercas e muros demolidos estão inseridos nos índices: erradicação de ocupações em áreas públicas e demolições em apoio ao DF-Legal.

Fonte: GEFIS/DITEC

5.4. Regularização Fundiária

Assim como 2020, o ano de 2021 foi um ano importante para a regularização fundiária no Distrito Federal, quando se deu seguimento ao maior programa de regularização fundiária da história de Brasília e do Brasil. Para isso, foram realizadas importantes ações pela Terracap e pelo Governo do Distrito Federal, onde se destacam:

- Venda do Setor Habitacional Jardim Botânico;
- Venda do Setor Habitacional Arniqueira, URB 01 e 05;
- Venda do Setor Habitacional Vicente Pires, trechos 1 e 3.

TABELA 12 – EDITAIS DE LICITAÇÃO 2021

EDITAIS DE 2021				
Setores	Publicados em Edital	Receberam Proposta	Habilitadas pela COVED	Total R\$
Jardim Botânico, Arniqueira URB 01 e 05 e Vicente Pires Trecho 01 e 03	2092 (100%)	1505 (72%)	994 (66%)	R\$ 218.359.406,42

Fonte: GEVED/DICOM

Durante o exercício 2021, foram habilitadas propostas remanescentes dos editais 2017, 2018, 2019 e 2020:

TABELA 13 – HABILITAÇÕES DE EDITAIS ANTIGOS

HABILITAÇÕES DE EDITAIS ANTIGOS					
Setores	2017	2018	2019	2020	Total R\$
Estância Jardim Botânico, Estância Jardim Botânico II, Jardim Botânico etapa 01, Jardim Botânico VI, Mirante das Paineiras, Parque Jardim das Paineiras, Solar de Brasília, Ville de Montagne, Vicente Pires trecho 01 e 03	134	17	27	4	R\$ 24.293.233,27

Fonte: GEVED/DICOM

Assim, o total das Habilitações de 2021 ficou em:

TABELA 14 – HABILITAÇÕES EM 2021

Vendas Habilitadas (2021)	Valor R\$
1176	R\$ 242.652.639,69

Fonte: GEVED/DICOM

5.5. Regularização Rural

A Política de Regularização de Terras Públicas Rurais vem beneficiar produtores e objetiva garantir a sustentabilidade na ocupação do território rural do Distrito Federal. Além da comunidade rural, a Lei nº 5.803/2017 beneficia a população do Distrito Federal como um todo, pois a regularização das ocupações rurais auxilia no combate à grilagem, promove o desenvolvimento sustentável, garante a segurança alimentar e a segurança jurídica, na medida em que permite a permanência do produtor na terra, bem como a realização de atividades que gerem alimentos saudáveis de forma ambientalmente sustentável e socialmente justa.

Realizações em 2021:

- Elaboração e aprovação das novas minutas de Contrato de Concessão de uso Oneroso – CDU e de Escrituras de Concessão de Direito Real de Uso – CDRU de imóveis rurais, adequadas às disposições da novel Lei Professor Aníbal;

- Aprovação na Diretoria Colegiada de 95 (noventa e cinco) CDU, 26 (vinte e seis) transferências inter vivos, 11 (onze escrituras de CDRU e 09 (nove) Cartas de Anuência para fins de garantia em crédito rural;
- Autuação de 75 (setenta e cinco) processos de regularização de ocupação rural no Núcleo Rural Casagrande;
- Conclusão do Georreferenciamento (certificação INCRA) de dois imóveis (Riacho das Pedras e Retiro do Meio) e outros dois em iminente certificação (Jardim e Buriti Vermelho);
- Finalização das peças técnicas para protocolo no cartório da retificação do imóvel Riacho das Pedras;
- Protocolo e acompanhamento do licenciamento ambiental do Imóvel Sítio Novo;
- Desenvolvimento de metodologia para elaboração de laudo de sensoriamento remoto para imóveis da TERRACAP- requisito para criação de NIRF (número do imóvel da Receita Federal) e Declaração de ITR;
- Formalização de Termo de Cessão com o Distrito Federal para fins de regularização do Edifício Sede da SEAGRI/DF;
- Resolução da copropriedade no imóvel Barreiro, com assinatura de acordo extrajudicial para fins de homologação em Juízo, no âmbito do Projeto RTC – Regularização de Terras em Comum;
- Participação e coordenação do Grupo de trabalho para definir a Norma de controle de estoques rurais (Portaria 122/2021);
- Participação e coordenação do Grupo de Trabalho para validação dos valores para fins de alienação de imóveis rurais (Portaria 007/2022);
- Participação efetiva na Força Tarefa, no Grupo de Trabalho para análise do Plano de Utilização da Unidade de Produção – GPTU, no Conselho de Políticas de Desenvolvimento Rural – CPDR, no Conselho de Regularização de Terras Rurais – COREG, no Fundo de Desenvolvimento Rural – FDR;

- Capacitação/aperfeiçoamento profissional da COTER: Congresso Nacional de Regularização Fundiária; Curso sobre Sistema de Gestão de Imóveis Rurais – GIR; Curso Terrageo e Curso QuantumGis;
- Cessão de áreas para unidades básicas de saúde pública na macrozona rural, creches e escolas públicas na macrozona rural;
- Formalização de Termo de Cessão com o Distrito Federal para fins de regularização do Edifício Sede da EMATER;
- Grupo de trabalho para alteração do Decreto Distrital nº 38.125/2017 que regulamenta a Lei 5.803/2017;
- Arrecadação de R\$ 5.297.908,43 (cinco milhões duzentos e noventa e sete mil novecentos e oito reais e quarenta e três centavos), referentes à retribuição anual e valor indenizatório;
- Efetivação da Central de Regularização enquanto unidade de convergência para análise de processos no Sistema eletrônico de Informações – SEI.

Além disso, as propostas prioritárias da área rural para 2022 são:

- Apresentação de proposta normativa com vistas à simplificação da fase de análise dos Planos de Utilização das Unidades de Produção – PU;
- Aumento de 100% (cem por cento) o número de concessões autorizadas pela DIRET;
- Lançamento do primeiro edital de licitação de Concessão de Uso Oneroso – CDU de Glebas Rurais (10 áreas já selecionadas e analisadas);
- Conclusão dos projetos de parcelamento rural dos imóveis Sitio novo (estudo ambiental concluído), santo Antônio dos Guimarães e Cava de Baixo (estudos ambientais a serem entregues em fevereiro de 2022);
- Início e conclusão dos projetos de parcelamento rural dos imóveis Riacho das Pedras, Retiro do Meio, Buriti Vermelho e Jardim (estudos ambientais em fase de contratação);

- Regularização de postos de saúde, creches e da polícia militar na zona rural;
- Aprovação da norma de parcelamento de débitos relativos às retribuições rurais;
- Proposta de acordo extrajudicial para homologação em Juízo, visando extinguir o condomínio na Fazenda Barreiro;
- Implementar a alienação de terras públicas rurais aos legítimos ocupantes;
- Curso de capacitação na área de acerto fundiário para os empregados;
- Aprimoramentos no sistema de Gestão de Imóveis rurais – GIR;
- Alteração no termo de Cooperação Técnica nº 14/2017 TERRACAP/SEAGRI;
- Revisão das atribuições/competências de TERRACAP e SEAGRI, no âmbito da regularização rural;
- Publicar o novo Decreto regulamentador da Lei nº 5.803 para viabilizar a regularização das áreas urbanas com características rurais e áreas desapropriadas em comum;
- Participar do aprimoramento do Projeto de Lei que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências;
- AERÓDROMO BOTELHO: Proposta para melhor destinação da área não abrangida pelo Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI);
- POLO AGROINDUSTRIAL DO PAD/DF e RIO PRETO: efetivação da implantação desses polos agroindustriais;
- ASSENTAMENTO 10 DE JUNHO: Redestinação da área;
- Contratação de bens comuns denominados CONJUNTO GNSS RTK – equipamentos especializados para desempenhar os trabalhos de forma precisa e confiável, para realizar levantamentos e demarcações topográficas de imóveis rurais e urbanos;
- Estudo da Cadeia Dominial Quinhão 6 (1ª GLEBA) – Fazenda retiro do Meio;

- Fomento ao crédito fundiário rural – Atuação em conjunto com a SEAGRI visando auxiliar produtores rurais na obtenção de crédito fundiário rural para que possam adquirir a propriedade rural, bem como expandir suas operações para que realizem investimentos;
- Interlocução e Integração – buscar maior integração entre os órgãos envolvidos no processo de regularização, visando promover maior celeridade processual;
- Celebração de Acordo de Cooperação Técnica com a iniciativa privada para efetivar o acerto fundiário e registral dos imóveis rurais de propriedade da Terracap – Federação da Agricultura do Distrito Federal, Associações ou Cooperativas de Produtores Rurais, entre outros.

5.6. Gestão de Pessoas

A Terracap encerrou o ano de 2021 com um total de 994 colaboradores. Após realização de Programa de Desligamento Incentivado - PDI realizado em 2016-2017 que contou com ampla adesão do corpo funcional da empresa, ou seja, aproximadamente 200 empregados cuja a maioria com escolaridade de ensino fundamental, em 2019 a Terracap concluiu o processo de recomposição de sua força de trabalho, contratando empregados efetivos de nível superior e de nível médio.

TABELA 15 – FORÇA DE TRABALHO

FORÇA DE TRABALHO					
Servidores	Atividade-Meio (Com cargo em comissão)	Atividade-Fim (Com cargo em comissão)	Atividade-Meio (Sem cargo em comissão)	Atividade-Fim (Sem cargo em comissão)	Total
Efetivos da Terracap	75	61	156	140	432
Comissionados sem vínculo efetivo	47	77	0	0	124
Requisitados de órgãos do GDF	8	23	0	0	31
Requisitados de órgãos fora do GDF	1	7	0	0	8
Estagiários	0	0	43	49	92
Menor Aprendiz/Projeto Jovem Candango	0	0	0	0	0
Terceirizados*	0	0	273	23	296
Outros – especificar**	0	0	10	3	13
Subtotal	131	168	482	215	996
(-) Cedidos para outros órgãos	2	0	0	0	2
Total Geral	129	168	482	215	994

* Terceirizados, esse item é composto por: brigadistas, vigilantes, copeiras, agentes de portaria, empregados dos serviços gerais, da manutenção predial e da fiscalização.

** Outros - especificar: empregados especiais da Associação de Centro de Treinamento de Educação Física Especial (CETEFE).

Obs.: O contrato dos Jovens Aprendizes ficou suspenso durante o ano de 2021.

Fonte: GEPES/DIRAF; NUFIS/GEFIS e GERAT/DIRAF

5.6.1. Evolução da Força de Trabalho

Em 2021, o número de empregados apresentou uma variação de 6,42% quando comparado ao ano de 2020. Essa variação se deu principalmente em função do aumento do quadro comissionados sem vínculo, requisitados e terceirizados.

TABELA 16 – EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE EMPREGADOS

Evolução do Número de Empregados						
Empregados	2018	2019	2020	2021	Variação % 2021/2020	
Quadro da Terracap - TEP	488	480	451	432	-4,21%	
Comissionados sem vínculo	34	93	110	124	12,73%	
Requisitados	GDF	50	30	30	31	3,33%
	União	13	8	3	8	166,67%
Outros	Terceirizados	306	291	217	296	36,41%
	Estagiários	163	171	102	92	-9,80%
	Necessidades Esp. (CETEFE)	0	15	15	13	-13,33%
	Jovem Aprendiz	25	21	20	0	-100,00%
Subtotal	1079	1109	948	996	5,06%	
Cedidos para outros órgãos	6	7	14	2	-85,71%	
Total Geral	1073	1102	934	994	6,42%	

Fonte: GEPES/DIRAF; NUFIS/GEFIS e GERAT/DIRAF

5.6.2. Saúde, Segurança do Trabalho e Qualidade de Vida

Em 2021, ainda em decorrência da Pandemia do COVID – 19, não foi realizada a Semana Interna de Prevenção de Acidentes no Trabalho – SIPAT que tem como objetivo a redução nos índices de absenteísmo por doenças, aumento da produtividade da empresa, prevenção de doenças crônicas e do trabalho, atendimento à legislação trabalhista e intensificação da cultura de integração e solidariedade entre os empregados.

Com o retorno parcial de atividades presenciais bem como a flexibilização das medidas restritivas, a empresa adotou procedimentos de segurança e intensificou a divulgação das recomendações sanitárias para prevenção e proteção contra a COVID-19, para empregados e colaboradores que necessitaram realizar seus trabalhos presencialmente, como o uso contínuo de máscara, distanciamento entre as pessoas, higienização constante das mãos e outros procedimentos.

6. ORÇAMENTO DA RECEITA E DA DESPESA

O orçamento da TERRACAP é estimado, executado, alterado e monitorado de acordo com as legislações que regem o Orçamento Público. A receita da Companhia, em regra, é de geração própria, e sua utilização tem como objetivo os investimentos nos seus negócios empresariais, o financiamento de sua gestão administrativa assim como dar sustentabilidade financeira a diversos programas e projetos do Governo do Distrito Federal.

6.1. Orçamento da Receita

No Orçamento de Investimentos do Governo do Distrito Federal – GDF, a Receita Orçamentária totalizava R\$ 1512,98 milhões. Desse montante, 344,01 milhões (22,74%) pertencia à TERRACAP.

A previsão orçamentária era que, do montante total das receitas, 1,40% corresponderiam a receitas correntes e 98,60%, a receitas de capital. A receita efetiva foi diferente, verificando-se percentuais de 4,25% para receitas correntes, 95,75% para receitas de capital, conforme quadro abaixo.

TABELA 17 – COMPARATIVO DE RECEITAS

2021	Receitas Estimadas		Receitas Autorizadas		Receitas Arrecadadas	
	(em milhões)	%	(em milhões)	%	(em milhões)	%
Corrente	12,74	1,40%	23,59	1,97%	47,18	4,25%
Capital	896,31	98,60%	1174,07	98,03%	1.062,35	95,75%
Total	909,05	100,00%	1.197,66	100,00%	1.109,53	100,00%

6.2. Orçamento da Despesa

Pelo princípio do equilíbrio orçamentário para cada valor de despesa prevista deve existir uma receita estimada, discriminada por fonte de origem. Assim, despesas e receitas autorizadas para um determinado ano, são exatamente iguais.

TABELA 18 – COMPARATIVO DE DESPESAS

2021						
	Despesas Previstas (em milhões)	%	Despesas Autorizadas (em milhões)	%	Despesas Executadas (em milhões)	%
Dispêndio	565,04	62,16%	848,25	70,83%	690,70	86,23%
Investimentos	344,01	37,84%	349,40	29,17%	110,25	13,77%
Total	909,05	100%	1.197,66	100%	800,96	100%

GRÁFICO 7 – DESPESAS PREVISTAS 2021



GRÁFICO 8 – DESPESAS AUTORIZADAS 2021



GRÁFICO 9 – DESPESAS EXECUTADAS 2021



A TERRACAP encerrou 2021 com R\$ 349,40 milhões de dotação autorizada para os Investimentos. No decorrer do exercício, a dotação inicial sofreu 8 (oito) alterações.

Do Orçamento autorizado para Investimentos, a Empresa realizou orçamentariamente R\$ 110,25 milhões.

Dentre as alterações realizadas, todas ocorreram por meio de autorização do Executivo (Decreto). As alterações foram realizadas em conformidade com o estabelecido nas seguintes legislações:

- Art. 43, § 1º, III, da Lei 4.320, de 17/03/64;
- Art. 73, I, "a", do Decreto 32.598 de 15/12/2010;
- Art. 5º, I, da Lei 6.482, de 09 de janeiro de 2020.

Os atos que autorizaram as alterações no Orçamento de Investimento foram os seguintes:

TABELA 19 – ALTERAÇÕES NO ORÇAMENTO DE INVESTIMENTO

INVESTIMENTO		51.914.630,00
21/06/2021	DECRETO Nº 42.215, DE 18 DE JUNHO DE 2021, publicado no DODF n.º 51-A de 18 de junho de 2021. Cancelar R\$ 3.217.395,00 do PT 23.541.6210.3159.0003 – Realização da Política Ambiental para Parcelamento do Solo e suplementar ao PT 23.451.6209.3160.0003 – Regularização de Parcelamentos Urbanos.	3.217.395,00
21/06/2021	DECRETO Nº 42.215, DE 18 DE JUNHO DE 2021, publicado no DODF n.º 51-A de 18 de junho de 2021. Cancelar R\$ 7.815.000,00 do PT Implantação do Parque Burle Marx e R\$ 10.058.000,00 do PT Construção de Viaduto; Suplementar R\$ 2.030.000,00 ao PT Execução de Obras de Urbanização; R\$ 500.000,00 ao PT Elaboração de Projetos e R\$ 15.300.000,00 ao PT Execução de Infraestrutura em Parcelamentos; e R\$ 43.000,00 ao PT Construção de Espaços Esportivos – Santa Maria.	17.873.000,00
02/07/2021	Decreto n.º 42.261, de 30 de junho de 2021, publicado no DODF n.º 122 de 01 de julho de 2021. Cancelar R\$ 240.000,00 do PT 28.846.0001.9090.0001 - Participação Acionária e suplementar o PT 23.692.6208.1085.0005 - Aquisição e Recuperação de Imóveis	240.000,00
16/07/2021	Decreto n.º 42.301, de 15 de julho de 2021, publicado no DODF n.º 133 de 16 de julho de 2021. Cancelar R\$ 60.000,00 do PT 23.451.6209.5006.2917 - Execução de Infraestrutura em Parcelamento, elemento de despesa 4490.51 e suplementar o PT 23.452.6206.1079.0010 - Construção de Espaços Esportivos - Santa Maria, elemento de despesa 4490.51	60.000,00
01/10/2021	Decreto de 42566 de 30/09/2021, publicado no DODF .º 186 de 01/10/2021. Cancelar R\$ 5.000.000,00 do PT 23.541.6210.3159.0003 - Realização da Política Ambiental para Parcelamento do Solo, elemento de despesa 4490.39 e suplementar o PT 23.692.6208.1085.0005 - Aquisição e Recuperação de Imóveis, elemento de despesa 4490.61	5.000.000,00
01/10/2021	Decreto de 42566 de 30/09/2021, publicado no DODF .º 186 de 01/10/2021. Acréscimo no Investimento via excesso de arrecadação no valor de R\$ 5.157.075,00 no PT 23.692.6208.1085.0005 - Aquisição e Recuperação de Imóveis, elemento de despesa 4490.91	5.157.075,00
14/12/2021	DECRETO Nº 42.805, DE 13 DE DEZEMBRO DE 2021, publicado no DODF n.º 232 de 14 de DEZEMBRO de 2021. Cancelar R\$ 19.842.925,00 do PT 23.451.6209.5006.2917 – Execução de Infraestrutura em Parcelamentos, elemento de despesa 4490.51 e suplementar o PT 23.692.6208.1085.0005 – Aquisição e Recuperação de Imóveis, elemento de despesa 4490.91.	19.842.925,00
14/12/2021	DECRETO Nº 42.805, DE 13 DE DEZEMBRO DE 2021, publicado no DODF n.º 232 de 14 de DEZEMBRO de 2021. Cancelar R\$ 524.235,00 do PT 23.126.8208.1471.5897 – Modernização de Sistema de Informação, elemento de despesa 4490.39 e suplementar o PT 23.692.6208.1085.0005 – Aquisição e Recuperação de Imóveis, elemento de despesa 4490.93.	524.235,00

No encerramento do exercício de 2021, o Orçamento de Dispêndio autorizou R\$ 848,25 milhões.

Do Orçamento autorizado para o Dispêndio, a Empresa realizou orçamentariamente R\$ 690,70 milhões, o que representa 81,43% do total autorizado para o Dispêndio.

No decorrer do exercício orçamentário as despesas correntes sofreram 18 (dezoito) alterações, sendo 14 (quatorze) por Decisões de Diretoria Colegiada (Resolução), além de 4 (quatro) alterações realizadas por meio de Decreto Executivo.

As alterações foram realizadas em conformidade com o que estabelece as seguintes legislações:

- Art. 43, § 1º, III, da Lei 4.320, de 17/03/64;
- Art. 73, II, do Decreto 32.598 de 15/12/2010.

Os atos que autorizaram as alterações foram os seguintes:

TABELA 20 – ALTERAÇÕES NO ORÇAMENTO DE DISPÊNDIO

DISPÊNDIO		392.431.482,00
19/02/2021	Decisão DIRET n.º 066/2021, de 18 de fevereiro de 2021. Cancelar R\$ 867.000,00 do PT 28.846.0001.9050.7163 – Ressarcimentos, Indenizações e Restituições de Pessoal, elemento de despesa 3190.94 - Indenizações e Restituições Trabalhista, e suplementar R\$867.000,00 ao PT 23.126.8208.2557.5183 – Gestão da Informação e dos Sistemas de Tecnologia da Informação, elemento de despesa 3390.39 - Outros Serviços de Terceiros –Pessoa Jurídica.	867.000,00
31/03/2021	Decisão DIRET n.º 175/2021, 31 de março de 2021 e Decreto n.º 42.633 de 20 de outubro de 2021. Cancelar R\$ 14.054.403,00 do PT 23.122.8208.8502.8881 – Administração de Pessoal e suplementar ao PT 23.122.8208.8517.9763 – Manutenção de Serviços Administrativos Gerais. Obs.: Apesar de a unidade possuir saldo-limite suficiente, o crédito foi processado pelo tipo de crédito (decreto), em decorrência de inconsistência no sistema SiGGo.	14.054.403,00
27/04/2021	Decisão DIRET n.º 219/2021. Cancelar R\$ 20.000.000,00 do PT 28.846.0001.9050.7163 - Ressarcimentos, Indenizações e Restituições de Pessoal e suplementar ao PT 23.122.8208.8517.9763- Manutenção de Serviços Administrativos Gerais.	20.000.000,00
19/05/2021	Decisão DIRET n.º 282 de 18 de maio de 2021. Remanejar R\$15.000.000,00 do R\$ 8.846.0001.9093.0073 - Outros Ressarcimentos, Indenizações e Restituições para os Pts. 23.122.8208.8517.9763 -Manutenção de Serviços Administrativos Gerais e 23.122.8208.8502.8881 - Administração de Pessoal.	15.000.000,00
28/05/2021	Decisão DIRET n.º 288 de 26 de maio de 2021. Cancelar R\$ 472.579,00 no PT 23.122.8208.8517.9763 - Manutenção dos Serviços Administrativos Gerais e Cancelar R\$ 6.300.000,00 no PT 28.846.0001.9050.7163 - Ressarcimentos, Indenizações e Restituições de Pessoal; e, Suplementar R\$ 6.772.579,00 ao PT 23.122.8208.8502.8881 - Administração de Pessoal.	6.772.579,00
01/07/2021	Decisão DIRET n.º 363/2021, de 30/06/2021. Cancelar R\$ 1.680.000,00 do PT 28.846.0001.9090.0001 - Participação Acionária, elemento de despesa 4590.65, e suplementar R\$ 1.200.000,00 ao PT 28.846.0001.9093.0073 - Outros Ressarcimentos, Indenizações e Restituições, elemento de despesa 3390.93, e R\$ 480.000,00 ao PT 23.126.8208.2557.5183 - Gestão da Informação e dos Sistemas de Tecnologia da Informação, elemento de despesa 3390.39	1.680.000,00
02/07/2021	Decreto n.º 42.261, de 30 de junho de 2021, publicado no DODF n.º 122 de 01 de julho de 2021. Cancelar R\$ 240.000,00 do PT 28.846.0001.9090.0001 - Participação Acionária e suplementar o PT 23.692.6208.1085.0005 – Aquis. e Recup. de Imóveis	240.000,00
23/07/2021	Decisão DIRET n.º 405/2021. Cancelar R\$ 100.000,00 do PT 23.122.8208.8517.9763 - Manutenção de Serviços Administrativos Gerais, R\$ 40.000,00 do PT 23.122.8208.2990.3873 - Manutenção de Bens Imóveis, e, suplementar R\$ 140.000,00 ao PT 23.126.8208.2557.5183 - Gestão da Inf. e dos Sist. de Tec. da Inf.	140.000,00

10/09/2021	Decisão n.º 511 de 09 de setembro de 2021. Acréscimo somente no Dispêndio via excesso de arrecadação no valor de R\$ 45.000.000,00 no PT 23.122.8208.8517.9763 - Manutenção de Serviços Administrativos Gerais, conforme consta do Processo SEI n.º 00111-00008231/2021-92	45.000.000,00
10/09/2021	Decisão DIRET n.º 507/2021 de 09/09/2021. Cancelar R\$ 15.000,00 do PT 23.122.8208.2990.3873 - Manutenção de Bens Imóveis; R\$ 60.000,00 do PT 23.122.8208.8517.9763 - Manutenção de Serviços Administrativos Gerais; Suplementar R\$ 75.000,00 ao PT 23.126.8208.2557.5183 - Gestão da Informação e dos Sist. Tecnologia da Informação	75.000,00
24/09/2021	Decisão DIRET n.º 519/2021 de 23/09/2021. Cancelar R\$ 3.600.000,00 do PT 28.846.0001.9030.0003 - Amortização e Encargos da Dívida Pública Contratada - Interna, elemento de despesa 3290.21, e suplementar R\$ 3.600.000,00 do PT 28.846.0001.9030.0003 - Amortização e Encargos da Dívida Pública Contratada, elemento de despesa 4690.71	3.600.000,00
27/09/2021	Decisão DIRET n.º 518/2021 de 23/09/2021. Cancelar R\$ 500.000,00 do PT 23.131.8208.8505.8741 - Publicidade e Propaganda de Utilidade Pública; R\$ 70.000,00 do PT 23.392.6219.4091.5825 - Apoio a Projetos Culturais; e suplementar R\$ 500.000,00 ao PT 23.131.8208.8505.8740 - Publicidade e Propaganda Institucional; R\$ 70.000,00 ao PT 23.692.8208.4237.0002 - Realização de Atividades de Comunicação e Marketing	570.000,00
01/10/2021	Decreto n.º 42566 de 30/09/2021, publicado no DODF n.º 186 de 01/10/2021. Acréscimo no Dispêndio via excesso de arrecadação no valor de R\$ 238.448.500,00 nos PT 23.122.8208.2990.3873 - Manutenção de Bens Imóveis; 23.126.8208.2557.5183 - Gestão da Informação e dos Sistemas de Tecnologia da Informação; 23.122.8208.8517.9763 - Manutenção de Serviços Administrativos Gerais; 23.541.6210.4146.0002 - Realização da Fiscalização das Terras Públicas e 23.122.8208.8502.8881 - Administração de Pessoal.	238.448.500,00
18/11/2021	Decisão DIRET n.º 650/2021 de 17/11/2021. Cancelar R\$ 4.000.000,00 do PT 28.846.0001.9001.6191 - Execução de Sentenças Judiciais, elemento de despesa 3190.91; e, Suplementar R\$ 4.000.000,00 do PT 28.846.0001.9001.6191 - Execução de Sentenças Judiciais, elemento de despesa 3390.91.	4.000.000,00
03/12/2021	Decisão DIRET n.º 696/2021, de 01.12.2021. Cancelar R\$ 500.000,00 do PT 28.846.0001.9001.6191 – Execução de Sentenças Judiciais, elemento de despesa 3190.91; Cancelar R\$ 1.500.000,00 do PT 28.846.0001.9030.0003 – Amortização e Encargos da Dívida Pública Contratada - Interna, elemento de despesa 3290.21 e suplementar R\$ 2.000.000,00 no PT 28.846.0001.9001.6191 – Execução de Sentenças Judiciais, elemento de despesa 3390.91.	2.000.000,00
10/12/2021	Decisão DIRET n.º 734/2021, de 08/12/2021.e Decreto n.º 42.868 de 28 de dezembro de 2021. Cancelar R\$ 14.000.000,00 do PT 28.846.0001.9050.7163 – Ressarcimentos, Indenizações e Restituições de Pessoal, elemento de despesa 3190.94 e suplementar R\$ 10.000.000,00 no PT 23.122.8208.8502.8881 – Administração de Pessoal, elemento de despesa 3190.92; Suplementar R\$ 4.000.000,00 no PT 23.122.8208.8502.8881 – Administração de Pessoal, elemento de despesa 3190.11. Obs.: Apesar de a unidade possuir saldo-limite suficiente, o crédito foi processado pelo tipo de crédito (decreto), em decorrência de inconsistência no sistema SiGo.	14.000.000,00
17/12/2021	Decisão DIRET n.º 734/2021, de 08.12.2021. Cancelar R\$ 644.307,00 e R\$ 202.667,00 no PT 28.846.0001.9030.0003 - Amortização e Encargos da Dívida Pública, elementos de despesa 3290.21 e 4690.71; Cancelar R\$ 12.137.026,00 no PT 28.846.0001.9093.0073 - Outros Ressarcimentos, Indenizações e Restituições, elemento de despesa 3390.93; Suplementar R\$ 12.984.000,00 ao PT 23.122.8208.8517.9763 - Manutenção de Serviços Administrativos Gerais, elemento de despesa 3390.47, via Processo 00111-00012510/2021.	12.984.000,00
23/12/2021	Decisão DIRET n.º 795/2021, de 22.12.2021. Cancelar R\$ 13.000.000,00 de vários PT's do Orçamento de Dispêndio e Suplementar R\$ 13.000.000,00 no Programa de Trabalho 28.846.0001.9001.6191 – Execução de Sentenças Judiciais, elemento de despesa 3390.91, conforme Processo n.º 00111-00013058/2021-44.	13.000.000,00

6.2.1. Indicadores de Evolução do Processo Orçamentário

Apesar de um aumento na captação de recursos no ano de 2021 em comparação ao ano de 2020, verificou-se a obtenção de um índice de realização da despesa autorizada em torno de 66,9%.

TABELA 21 – ÍNDICE DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA

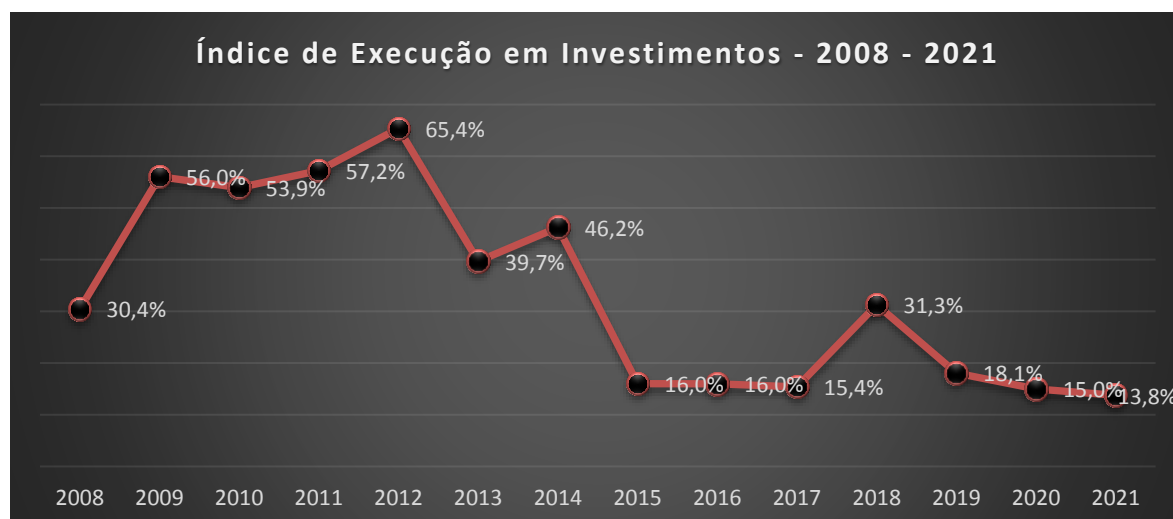
Índice de Execução Orçamentária														
2008/2021 (em R\$ milhão)														
Série Histórica	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Autorizado	605	1.070	1.257	1.261	1.122	2.536	1.815	1.240	963	1.159	917	774	949	1.198
Realizado	266	676	942	696	911	978	1.356	443	626	500	587	575	728	801
Índice de Execução	44,0%	63,2%	74,9%	55,2%	81,3%	38,6%	74,7%	35,7%	65,0%	43,1%	64,0%	74,3%	76,7%	66,9%

Já o índice para investimentos teve redução passando de 15,0% para 13,8%, conforme pode ser observado na tabela e gráfico abaixo.

TABELA 22 – ÍNDICE DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA PARA INVESTIMENTOS

Índice de Execução Orçamentária para Investimentos														
2008/2021 (em R\$ milhão)														
Série Histórica	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Realizado Total	266	676	942	696	911	978	1.356	443	626	500	587	575	728	801
Realizado para Investimentos	81	379	508	398	596	388	627	71	100	77	184	104	109	110
Índice de Execução em Investimentos	30,4%	56,0%	53,9%	57,2%	65,4%	39,7%	46,2%	16,0%	16,0%	15,4%	31,3%	18,1%	15,0%	13,8%

GRÁFICO 10 – ÍNDICE DE EXECUÇÃO EM INVESTIMENTOS – 2008/2021



7. CARTEIRA DE CRÉDITO

A TERRACAP financia suas vendas de terrenos em licitação e as regras do financiamento variam de acordo com o tipo de lote, o público alvo e a localização. É desta carteira que provém os recursos que a Companhia destina ao financiamento de execução de projetos, obras e serviços nos seus loteamentos, bem como contribui com o Governo na execução de grandes obras e na implantação de infraestrutura urbana e construção e reformas de equipamentos públicos de lazer, mobilidade e turísticos do Distrito Federal.

TABELA 23 – ALIENAÇÕES ATIVAS (SALDO MONTANTE)

Alienações Ativas (Saldo Montante)		
Anos / Natureza Jurídica	Nº de Contratos	Valor (R\$) Em milhares
2017	5.736	2.422.849
2018	6.839	2.551.174
2019	7.480	2.715.492
2020	9.077	2.891.236
2021	8.619	3.182.594

Fonte: GEARI / DIRAF

Assim, a Empresa é gestora de uma carteira de crédito de valor significativo. A carteira de crédito da TERRACAP encerrou 2021 com 8.619 contratos ativos e um montante de recebíveis de R\$ 3,2 bilhões, assim, houve elevação de 10,08% em relação ao valor de 2020. Destaca-se que o valor apresentado representa o somatório do saldo devedor com os juros futuros de todas as alienações ativas, em 31/12 dos anos de referência utilizados na tabela acima.

GRÁFICO 11 – EVOLUÇÃO DO N.º DE ALIENAÇÕES ATIVAS (SALDO CAPITAL)

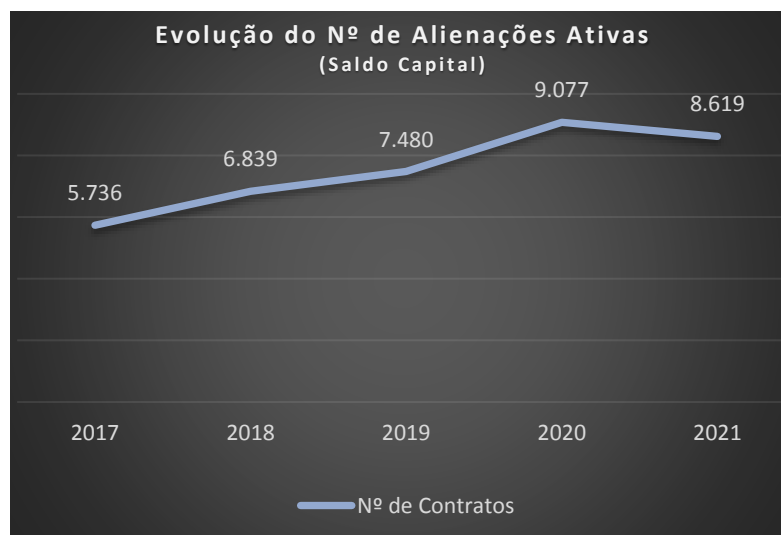
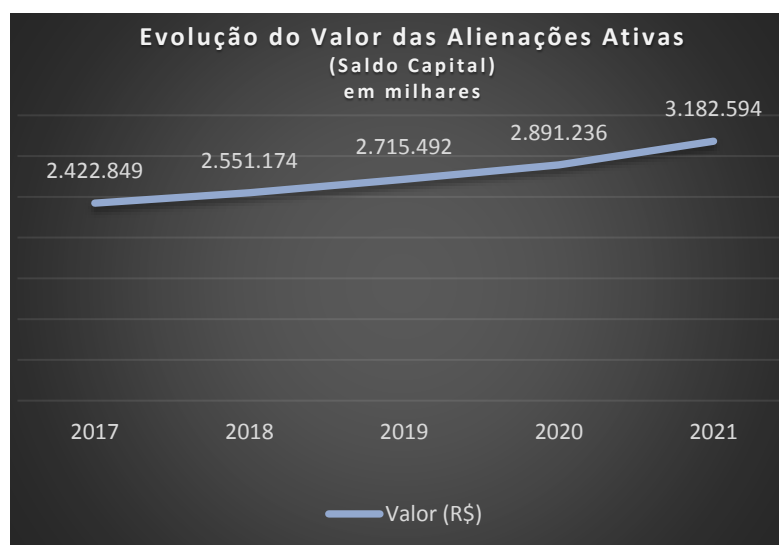


GRÁFICO 12 – EVOLUÇÃO DO VALOR DAS ALIENAÇÕES ATIVAS (SALDO CAPITAL)


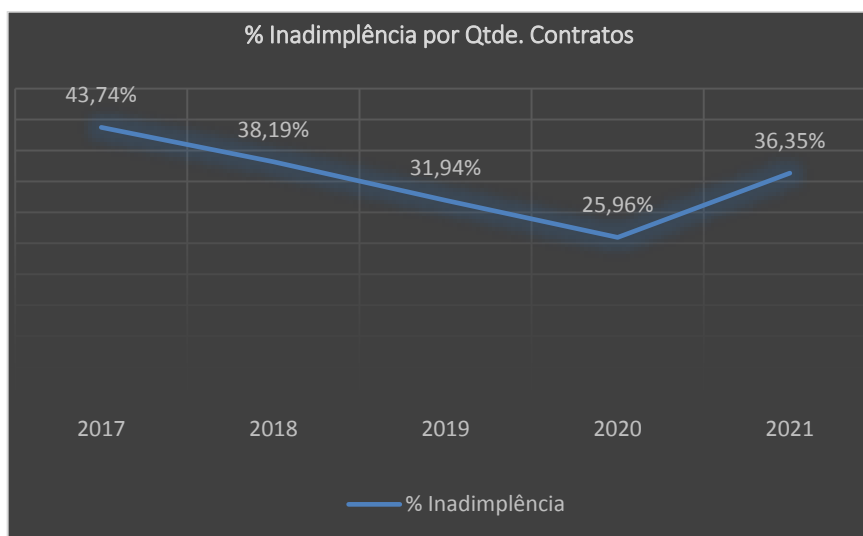
7.1. Inadimplência da Carteira de Crédito

TABELA 24 – CONDIÇÃO DOS VALORES FINANCIADOS – CARTEIRA ADMINISTRATIVA – QTDE. CONTRATOS

Condição dos Valores Financiados Carteira Administrativa			
Anos / Categoria	Qtde. Contratos		
	Adimplentes	Inadimplentes	% Inadimplência
2017	2.579	2.005	43,74%
2018	3.461	2.138	38,19%
2019	4.215	1.978	31,94%
2020	5.711	2.002	25,96%
2021	4.504	2.572	36,35%

Fonte: GEARI / DIRAF

Ao se analisar a quantidade de contratos existentes da Carteira Administrativa no ano de 2021, verifica-se que 2.572 contratos estão em situação inadimplente, representando 36,35% da quantidade total de contratos da Carteira Administrativa da TERRACAP.

GRÁFICO 13 – % INADIMPLÊNCIA POR QTDE. CONTRATOS


Com isso, verifica-se que houve uma redução do quantitativo anual dos contratos inadimplentes de 2017 a 2020, sofrendo um aumento em 2021 e retornando ao patamar de 2018 em termos de quantidade de contratos inadimplentes.

TABELA 25 – CONDIÇÃO DOS VALORES FINANCIADOS – CARTEIRA ADMINISTRATIVA – POR VALOR EM ATRASO

Condição dos Valores Financiados Carteira Administrativa			
Anos / Categoria	Saldo a Receber (R\$ em milhares)	Valor em Atraso (R\$ em milhares)	
	Carteira Administrativa Total	Carteira Inadimplente	% Inadimplência
2017	1.226.970	193.005	13,59%
2018	1.414.977	131.960	8,53%
2019	1.559.897	132.628	7,84%
2020	1.778.723	114.156	6,03%
2021	2.051.644	142.733	6,50%

Fonte: GEARI / DIRAF

Ao se analisar os valores em atraso junto a Carteira Administrativa em 2021, verifica-se que R\$ 142,73 milhões estão em situação inadimplente, representando 6,5% da quantidade total dos valores a receber da Carteira Administrativa da TERRACAP.

GRÁFICO 14 – % INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA ADMINISTRATIVA

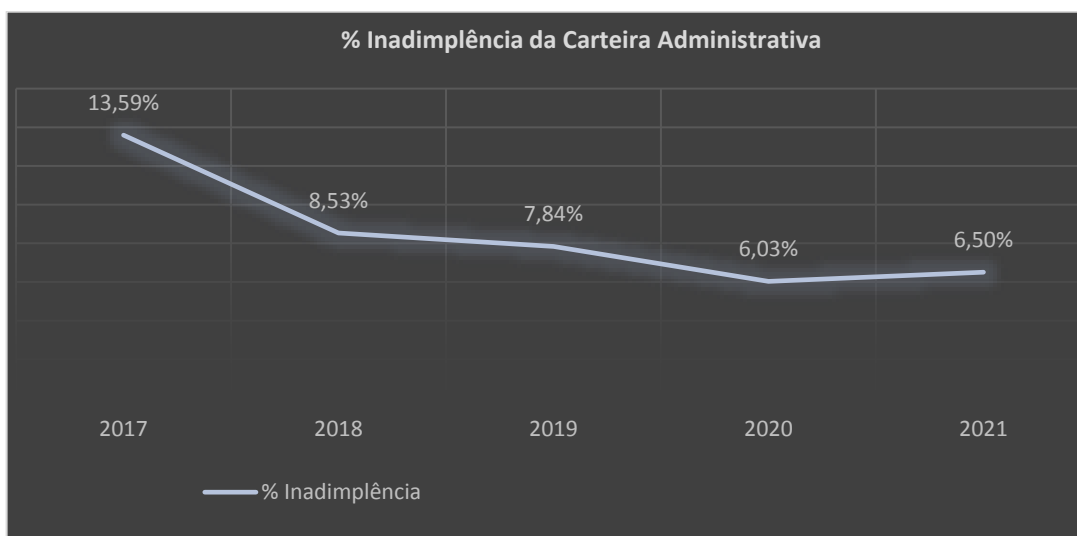
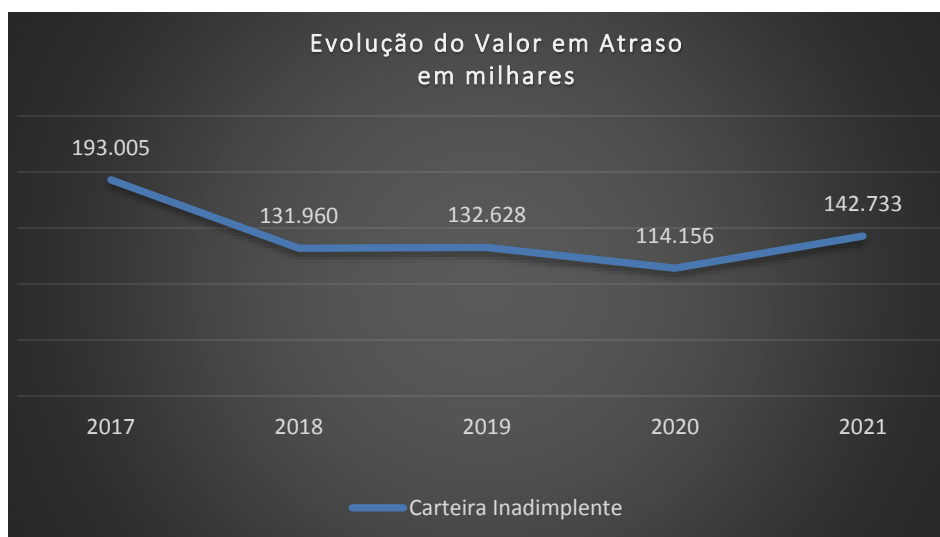


GRÁFICO 15 – EVOLUÇÃO DO VALOR EM ATRASO



Com isso, verifica-se que houve uma redução dos valores em atraso de 2017 a 2020, sofrendo pequeno aumento em 2021.

8. AVALIAÇÃO DO DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, além do Relatório que sintetiza os atos da gestão administrativa, foi realizada também uma avaliação consolidada dos resultados das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com a Lei n.º 6.404/76 e com as demais que a sucederam, em especial as que tratam do processo de convergência às Normas Internacionais de Contabilidade.

8.1. Resultados Consolidados

TABELA 26 – DRE SINTÉTICA

Descrição	DRE		
	2021	2020	2021 x 2020 (%)
RECEITA BRUTA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	1.250.121	753.127	65,99%
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	-131.049	-77.288	69,56%
(=) RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	1.119.072	675.840	65,58%
(-) CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	-154.967	-41.628	272,27%
(=) LUCRO BRUTO	964.105	634.212	52,02%
(+/-) RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	-299.813	-558.401	-46,31%
(+/-) OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS	985.868	-120.304	-919,48%
(=) LUCRO OPERACIONAL	1.650.160	-44.493	3808,79%
(=/-) RESULTADO FINANCEIRO	467.938	232.270	101,46%
(=) LUCRO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	2.118.098	187.777	1027,99%
(-) PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	-377.372	-263.275	43,34%
(=) PREJUÍZO / LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	1.740.726	-75.498	2405,67%
PREJUÍZO / LUCRO POR AÇÃO (R\$)	3,48	-0,15	2405,67%

8.1.1. Lucro Bruto

O lucro bruto teve um crescimento de 52,02%, gerado por uma forte recuperação do mercado imobiliário no ano de 2021.

Outro ponto que sugeriu este enquadramento quanto ao resultado está na continuidade dos processos internos para fins de regularização fundiária que possibilitaram a TERRACAP ter um melhor desenvolvimento frente aos seus produtos.

8.1.2. Resultado Operacional

A TERRACAP obteve um lucro operacional positivo, em 2021, de R\$ 1,65 bilhão, apurado antes do resultado financeiro e provisões tributárias.

Contraponto a 2020, que foi apurado um prejuízo operacional, portanto, o exercício fiscal 2021 configurou-se como ano de retomada e consolidação econômica da TERRACAP.

8.1.3. Resultado Financeiro

Tendo em vista a melhora na receita da TERRACAP, o resultado financeiro, em 2021, teve um crescimento de 101,46%, derivado substancialmente por um crescimento das receitas com variações monetárias (variação cambial) e uma redução das despesas financeiras.

8.1.4. Lucro Líquido antes das Provisões Tributárias

O Lucro Líquido antes das Provisões Tributárias - LLAPT sofreu um crescimento drástico, saindo do patamar de R\$ 200 milhões para R\$ R\$ 2,2 bilhões. Importante, ainda, frisar que o LLAPT é definido pelo somatório dos resultados operacional, do não-operacional e do financeiro.

8.1.5. Lucro Líquido do Exercício

A TERRACAP encerrou o exercício de 2021 com lucro contábil de R\$ 1,74 bilhão, o que representou um acréscimo (aumento / evolução) de 2.405,67% em relação ao ano de 2020, quando a Companhia obteve um prejuízo de R\$ 75,5 milhões, o qual se definiu pelas explanações tratadas e explicitadas nos itens 8.1.1 – Lucro Bruto e 8.2.3 – Outros Resultados Operacionais.

8.2. Receitas

TABELA 27 – RECEITAS

RECEITAS				
Descrição	2021	2020	2021 x 2020 (%)	
RECEITA BRUTA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	1.250.121	753.127	65,99%	
Receitas de vendas de imóveis	1.181.696	716.211	64,99%	
Receitas de serviços	68.424	36.916	85,35%	
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	292.268	55.336	428,17%	
Provisão de contingência	199.165	0	100,00%	
Recuperação de despesas	93.103	55.336	68,25%	
OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS	1.257.061	77.306	1526,08%	
Resultado em participações societárias	57.909	23.384	147,64%	
Receita Avaliação ao Valor Justo Prop. Invest - Imóveis	1.198.253	50.281	2283,11%	
Outras receitas	900	3.641	-75,28%	
RESULTADO FINANCEIRO	611.918	448.175	36,54%	
Receitas financeiras	209.467	199.741	4,87%	
Receitas de variações monetárias	402.451	248.434	62,00%	
TOTAL	3.411.368	1.333.945	155,74%	

8.2.1. Volume de Vendas

A receita bruta de vendas de bens e serviços, que é sinônimo de faturamento total, de 2021, registrou um aumento de 65,99% em relação a 2020.

8.2.2. Receitas Operacionais

Recuperar despesas, contabilmente, é a ação que se vincula à reversão de despesas provisionadas anteriormente. Ou seja, havia expectativa de uma despesa ocorrer gerando seu provisionamento. Contudo, seja por meio de acordo judicial ou extrajudicial, essa expectativa se desfaz, e a reversão histórica da despesa ocorre gerando a sua recuperação.

Sendo assim, em 2021, houve uma recuperação de despesas na cifra de R\$ 93,1 milhões, o que representou um aumento nesta rubrica contábil de 68,25% em relação a 2020.

Diferentemente de 2020 que nada obteve, o exercício fiscal 2021 obteve uma provisão de contingência na ordem de R\$ 199,2 milhões, que possui paralelismo interpretativo em relação a recuperação de despesas.

8.2.3. Outros Resultados Operacionais

De 2020 para 2021, estas rubricas operacionais obtiveram um crescimento total de 1.526,08%, motivados, principalmente, pela reavaliação do Estoque da TERRACAP a valor justo de propriedade, transportando de R\$ 50,3 milhões, em 2020, para R\$ 1,2 bilhão, em 2021.

8.2.4. Receitas Financeiras

Na rubrica relacionada a Receitas Financeiras, em 2021, a Terracap obteve um aumento de 36,54% no resultado financeiro em relação ao ano de 2020, saindo de R\$ 448,2 milhões para R\$ 611,9 milhões.

8.3. Despesas

TABELA 28 – DESPESAS

GRUPOS	DESPESAS		2021	2020	2021 x 2020 (%)
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA			-131.049	-77.288	69,56%
Descontos Concedidos			-25.500	-7.745	229,23%
Contribuições sobre a receita bruta			-105.549	-69.542	51,78%
CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS			-154.967	-41.628	272,27%
Custos das vendas de imóveis e serviços			-154.967	-41.628	272,27%
	CUSTOS DAS VENDAS		-286.016	-118.915	140,52%
DESPESAS COM PESSOAL			-253.197	-240.132	5,44%
Despesas com pessoal			-243.876	-231.445	5,37%
Despesas com pessoal BIOTIC			0	0	0,00%
Honorários da administração			-9.321	-8.687	7,29%
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS			-338.884	-373.605	-9,29%
Despesas com informática			-5.963	-6.414	-7,04%
Despesas com transporte			-326	-534	-38,89%
Despesas com o local			-8.908	-14.305	-37,73%
Divulgação e publicidade			-10.415	-10.319	0,92%
Despesas administrativas gerais			-18.377	-28.473	-35,46%
Despesas e indenizações judiciais			-28.337	-33.143	-14,50%
Provisão de contingência			0	-60.817	-100,00%
Impostos, taxas e contribuições			-5.159	-2.725	89,35%
Pis e cofins diferido			-52.619	-32.499	61,91%
Depreciação e Amortização			-1.269	-1.550	-18,15%
Doações de terrenos			-4.176	-874	377,72%
Obras e serviços em loteamentos implantados			-180.188	-82.425	118,61%
Restituição (Devolução) de receitas			-23.147	-99.526	-76,74%
OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS			-271.194	-197.611	37,24%
Provisão p/ Créditos Liquidação Duvidosa (PCLD)			-34.054	-9.739	249,67%
Perdas nas rescisões de contratos			-210.490	-119.410	76,27%
Perdas eventuais			-26.649	-32.490	-17,98%
Provisão Depósitos Judiciais a Conciliar			0	-35.971	-100,00%
	DESPESAS OPERACIONAIS		-863.275	-811.348	6,40%
RESULTADO FINANCEIRO			-143.980	-215.904	-33,31%
Despesas financeiras			-66.583	-133.343	-50,07%
Despesas de variações monetárias			-77.397	-82.561	-6,26%
	DESPESAS FINANCEIRAS		-143.980	-215.904	-33,31%
PROVISÕES TRIBUTÁRIAS			-377.372	-263.275	43,34%
IRPJ e CSLL - Suspensão/Redução			-213.321	-104.332	104,46%
IRPJ e CSLL - Diferido			-164.051	-158.943	3,21%
	DESPESAS TRIBUTÁRIAS		-377.372	-263.275	43,34%
	TOTAL		-1.670.642	-1.409.442	18,53%

As despesas totais da TERRACAP, que são compostas por Custos das Vendas, Despesas Operacionais, Despesas Financeiras e Despesas Tributárias, no exercício de 2021, totalizaram R\$ 1,67 bilhão, registrando um crescimento de 18,53% em relação a 2020.

De acordo com a composição dos grupos de despesas, os Custos das Vendas perfazem os gastos com descontos concedidos, contribuições tributárias sobre a receita bruta (faturamento) e custo dos bens e serviços vendidos.

Cumprir destacar que os Custos das Vendas tiveram um crescimento de 140,52%, em virtude, principalmente, do crescimento do faturamento total.

As despesas operacionais perfazem gastos com pessoal, outras despesas operacionais e outros resultados operacionais.

Cumprir destacar que os gastos com pessoal tiveram um leve crescimento de 5,44%, as outras despesas operacionais que custeiam a área meio (suporte) para área fim (técnico) de resultado da TERRACAP sofreu uma leve redução de 9,29%. E, por fim, os outros resultados operacionais que contribuem para provisionamentos de perdas ou despesas futuras a serem incorridas tiveram, assim como as despesas com pessoal, um crescimento ligeiramente superior de 37,24%.

As despesas financeiras sejam com impostos ou tarifas sejam despesas relacionadas a variação do câmbio configuraram uma redução de 33,31% em 2021 em comparação a 2020.

As despesas com provisões tributárias (IRPJ e CSLL), conforme demonstrado na tabela acima, obtiveram crescimento, em 2021, de 43,34% em relação a 2020.

8.4. Balanço Patrimonial

8.4.1. Ativo

TABELA 29 – ATIVO TOTAL

ATIVO	2021	2020	2021 x 2020 (%)
ATIVO CIRCULANTE	2.089.111	2.024.978	3,17%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	132.634	28.123	371,62%
CAUÇÕES	42.386	31.894	32,90%
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS e TAXAS	389.966	336.655	15,84%
ESTOQUES	976.842	1.131.258	-13,65%
OUTROS CRÉDITOS	80.185	65.502	22,42%
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	467.098	431.546	8,24%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	5.987.914	4.364.806	37,19%
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	2.907.169	2.582.295	12,58%
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	2.625.253	2.300.269	14,13%
OUTROS CRÉDITOS	281.916	282.026	-0,04%
INVESTIMENTOS	3.061.078	1.762.699	73,66%
IMOBILIZADO	9.600	8.523	12,64%
INTANGÍVEL	10.067	11.289	-10,83%
TOTAL DO ATIVO	8.077.025	6.389.783	26,41%

A TERRACAP findou o exercício fiscal de 2021 com R\$ 8,08 bilhões em Ativos, representando um crescimento de 26,41% quando comparado a 2020.

No Ativo Circulante, houve redução somente nos Estoques em 13,65%, de 2021 em relação a 2020.

Ainda em 2021, no Ativo Circulante, houveram crescimentos em quase todas as rubricas o que gerou um crescimento do Ativo Circulante, em termos gerais, de 3,17% quando passou, em 2020, de R\$ 2,03 bilhões para R\$ 2,09 bilhões, em 2021.

Dessa forma, verificou-se que, ao analisar o Ativo Circulante de 2020 para 2021, a TERRACAP teve uma melhora significativa nos seus ativos liquidáveis (Caixa e Equivalentes de Caixa -371,62% de aumento). Por outro lado, os ativos de média liquidez (Cauções +32,90% de aumento, Créditos de Vendas de Imóveis e Taxas +15,84% de aumento, Outros Créditos +22,42% de avanço e Despesas Pagas Antecipadamente +8,24% de melhoria) obtiveram crescimento, salvo pelos estoques que reduziram em 13,65%.

Ao se tratar do Ativo Não-Circulante, constatou-se que houve um crescimento de 37,19% entre os exercícios fiscais de 2020 e 2021.

Por outro lado, ainda analisando o Ativo Não-Circulante de 2021, verificou-se que houve crescimento nos Créditos de Vendas de Imóveis, Investimentos e no Imobilizado, sendo de 14,13%, 73,66% e de 12,64%, respectivamente.

Desta maneira, podemos compreender que a TERRACAP reduziu seus custos com o Intangível em 10,83%, além de se manter praticamente constante com Outros Créditos.

8.4.2. Passivo

TABELA 30 – PASSIVO TOTAL

PASSIVO	2021	2020	2021 x 2020 (%)
PASSIVO CIRCULANTE	1.450.405	1.333.309	8,78%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	2.176.486	2.244.769	-3,04%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.450.135	2.811.706	58,27%
CAPITAL SOCIAL	1.848.849	1.848.849	0,00%
AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	40.881	40.881	0,00%
RESERVAS	2.560.405	921.976	177,71%
RESULTADOS ACUMULADOS	0	0	100,00%
TOTAL DO PASSIVO	8.077.025	6.389.783	26,41%

A TERRACAP findou o exercício fiscal de 2021 com R\$ 3,63 bilhões em dívidas (capital de terceiros) e com R\$ 4,45 bilhões em capital próprio, representando um crescimento de 1,40% e um crescimento de 58,36%, respectivamente, quando comparado a 2020.

No Passivo Circulante, houveram reduções em Empréstimos e Financiamentos Bancários, Certidões de Créditos de Imóveis, PDI – Programa de Demissão Incentivada, Provisão para Férias, 13º Salário e Encargos, Valores em Consignação e Credores Diversos, sendo de 96,08%, 63,59%, 51,39%, 5,22%, 48,84% e 34,94%, respectivamente, quando comparado 2021 com 2020.

Ainda em 2021, no Passivo Circulante, houveram crescimentos, em relação a 2020, nas rubricas de Fornecedores, Salários e Obrigações Trabalhistas, Obrigações Tributárias, Provisão para Licença Administrativa e Encargos, Cauções em Espécie, Recebimento Antecipado – Venda de Imóveis, Dividendos / JCP a Pagar e Outros Passivos de Curto Prazo, sendo de 18,97%, 24,28%, 35,61%, 0,34%, 91,93%, 16,13%, 100% e 4.526,62%, respectivamente.

Ao se tratar do Passivo Não-Circulante, constatou-se que houveram reduções em Empréstimos e Financiamentos Bancários, Obrigações Tributárias de Longo Prazo, Provisão para Perdas Judiciais e PDI – Programa de Demissão Incentivada, com uma diminuição de 100%, 22,67%, 37,08% e 93,31%, respectivamente, de 2020 para 2021.

Por outro lado, ainda analisando o Passivo Não-Circulante de 2021, verificou-se que houve crescimentos em Passivo Fiscal Diferido e Dividendos / JCP a Pagar, sendo de 18,33% e 13,13%, respectivamente.

Quanto ao Patrimônio Líquido – PL, verificou-se que houve crescimento de 58,27% em 2021 em relação a 2020.

8.5. Indicadores Contábeis

8.5.1. Liquidez

- **Imediata**

Entre os indicadores de liquidez, a liquidez imediata é o de natureza mais conservadora, já que representa todos os valores que estão imediatamente à disposição da empresa, como o caixa, as contas bancárias, investimentos a curto prazo, entre outros.

A liquidez imediata representa a capacidade da empresa em lidar com situações emergenciais financeiras. Portanto, ter uma boa liquidez imediata significa estar preparado para conduzir imprevistos financeiros da melhor forma possível, de forma ágil e sem grandes prejuízos.

Como ela compreende apenas ativos de disponibilidade imediata, são excluídos do cálculo o estoque e as contas a receber, entre outros fatores de prazo maior, sobrando apenas os valores que realmente estão à disposição dos gestores. Veja como fica o cálculo abaixo:

TABELA 31 – ÍNDICE DE LIQUIDEZ IMEDIATA

Indicadores Contábeis	2021	2020	Fórmula
1. Liquidez			
1.1. Imediata	0,12	0,05	Disponível / Passivo Circulante

Com isso, ao analisar os anos de 2020 e 2021, o indicador de Liquidez Imediata da TERRACAP demonstra que não há saldo imediato suficiente em Caixa ou Equivalentes de Caixa para suprirem as suas dívidas de curto prazo, isto é, dentro de um período de 12 meses.

- **Corrente**

O indicador de liquidez corrente é aquele que diz respeito à capacidade da empresa em arcar com seus compromissos de curto prazo. Normalmente, é ele que compreende a maioria dos pagamentos da empresa, sendo uma boa representação do fluxo de caixa.

O cálculo da liquidez corrente é feito pela divisão dos ativos circulantes da empresa (os de curto prazo, ou seja, menores que um ano) pelo passivo circulante (impostos, fornecedores, empréstimos, entre outros). É importante manter um balanço periódico da empresa para garantir a precisão dos valores.

Como este indicador de liquidez representa a maior parte dos compromissos de uma empresa, é sempre interessante que seu resultado seja superior a 1. Assim, a empresa estará ciente de que tem recursos para cumprir com seus compromissos ao longo do ano. Veja abaixo a fórmula:

TABELA 32 – ÍNDICE DE LIQUIDEZ CORRENTE

Indicadores Contábeis	2021	2020	Fórmula
1. Liquidez			
1.2. Corrente	1,44	1,52	Ativo Circulante / Passivo Circulante

Com isso, ao analisar os anos de 2020 e 2021, o indicador de Liquidez Corrente da TERRACAP demonstra que há saldo, a partir de 2020, suficiente em seus ativos de curto prazo, que seriam bens e direitos que podem dentro de um período de 12 meses se converterem em Disponível, para suprirem as suas dívidas mais imediatas.

- **Seca**

O indicador de liquidez seca é bastante semelhante ao de liquidez corrente. Entretanto, a diferença é que o estoque não é computado no cálculo como ativo circulante. Isso ocorre porque nem sempre o estoque representa um ativo que está diretamente atrelado ao patrimônio da empresa.

Dessa forma, a liquidez seca trará resultados que indicam a real liquidez do ativo circulante, mesmo que nenhum produto do estoque seja vendido ou utilizado. O resultado desse cálculo, geralmente, fica igual ou abaixo do resultado da liquidez corrente, mas nunca apresenta um valor muito distante.

O cálculo, portanto, é feito da mesma forma que o cálculo da liquidez corrente, mas sem considerar os valores que representam o estoque como ativo circulante. Em seguida, basta dividir pelo passivo circulante descrito no balanço patrimonial. Veja abaixo como fica:

TABELA 33 – ÍNDICE DE LIQUIDEZ SECA

Indicadores Contábeis	2021	2020	Fórmula
1. Liquidez			
1.3. Seca	0,77	0,67	(Ativo Circulante - Estoques) / Passivo Circulante

Com isso, ao analisar os anos de 2020 e 2021, o indicador de Liquidez Seca da TERRACAP demonstra que, ao se retirar da base de cálculo do Ativo Circulante seus Estoques, que seriam os bens e direitos dentro do curto prazo que possuem a menor capacidade de se converterem em Disponível, não há saldo suficiente para suprirem os capitais de terceiros que possuem prazo mais corrente.

- **Geral**

O indicador de liquidez geral é o que compreende todos os ativos da empresa, incluindo os que possuem longo prazo. O cálculo, portanto, abrange os ativos e os passivos que superam a estimativa de tempo de 1 ano no balanço patrimonial.

Normalmente, não é muito comum utilizar o cálculo de liquidez geral dentro das empresas, já que ele compreende compromissos distantes. Portanto, é viável atrelar sua utilização aos outros indicadores de liquidez.

O principal benefício do indicador de liquidez geral é poder acompanhar se a empresa está ganhando ou perdendo liquidez ao longo dos últimos anos. Dessa forma, os gestores podem traçar estratégias e definir objetivos alinhados com o financiamento dos projetos futuros, obtendo previsões mais precisas. Veja o cálculo abaixo:

TABELA 34 – ÍNDICE DE LIQUIDEZ GERAL

Indicadores Contábeis	2021	2020	Fórmula
1. Liquidez			
1.4. Geral	1,38	1,29	(Ativo Circulante + Ativo Realizável a Longo Prazo) / (Passivo Circulante + Passivo Não-Circulante)

Com isso, ao analisar os anos de 2020 e 2021, o indicador de Liquidez Geral da TERRACAP demonstra que, ao se retirar da base de cálculo do Ativo Total seus Investimentos, Imobilizado e Intangível, que seriam os bens e direitos com a menor capacidade de conversão em Disponível, ou seja, buscando-se todo Ativo Circulante somado com o Não-Circulante Realizável, sugere-se que há saldo suficiente para suprir todo o capital de terceiros desta Companhia, ou seja, a TERRACAP é capaz, a longo prazo, de saldar a totalidade das suas dívidas, restando, ainda, quantia suficiente para remunerar o capital investido de seus acionistas, embora não em sua totalidade.

8.5.2. Endividamento

TABELA 35 – ÍNDICE DE ENDIVIDAMENTO

Indicadores Contábeis	2021	2020	Fórmula
2. Endividamento			
2.1. Endividamento	0,45	0,56	(Passivo Circulante + Passivo Não-Circulante) / Passivo Total

Ao analisar os anos de 2020 e 2021, o indicador de Endividamento da TERRACAP demonstra que na composição total do passivo, depreende-se que a relação capital de terceiros e próprio é saudável, tendo em vista que, apesar de ainda se ter um passivo exigível vultoso, o volume que se tem de capital próprio consegue pagar todo o exigível e ainda sobraria um montante capital na medida que a Companhia, hipoteticamente, fosse liquidada.

8.5.3. Atividade

- **Giro do Estoque**

TABELA 36 – ÍNDICE DE ATIVIDADE DE GIRO DE ESTOQUE

Indicadores Contábeis	2021	2020	Fórmula
3. Atividade			
3.1. Giro do Estoque	0,16	0,04	Custo dos Produtos Vendidos / Estoque

Ao analisar os anos de 2020 e 2021, o indicador de Giro do Estoque da TERRACAP sugere que foi investido bem mais para suportar os custos de infraestrutura em seus parcelamentos para empreendimentos em relação aos Estoques, que configura parte de seu patrimônio que possui registro cartorial e está disponível para comercialização.

- **Giro do Ativo**

TABELA 37 – ÍNDICE DE ATIVIDADE DE GIRO DO ATIVO

Indicadores Contábeis	2021	2020	Fórmula
3. Atividade			
3.2. Giro do Ativo	0,20	-0,01	Receita Operacional Líquida / Ativo Total

Ao analisar os anos de 2020 e 2021, o indicador de Giro do Ativo demonstra o quanto que a TERRACAP consegue auferir de rendimento por meio da utilização de seus Ativos. Desta maneira, a TERRACAP melhorou, em 2021, demonstrando que foi apurado dentro das operações desta Companhia rendimento superior, embora ainda não capacitado para realizar investimento pelos bens e direitos de propriedade institucional.

8.5.4. Rentabilidade

- **Margem Bruta**

TABELA 38 – ÍNDICE DE RENTABILIDADE MARGEM BRUTA

Indicadores Contábeis	2021	2020	Fórmula
4. Rentabilidade			
4.1. Margem Bruta	0,86	0,94	Lucro Bruto / Receita Líquida

Ao analisar os anos de 2020 e 2021, o indicador de Margem Bruta demonstra o quanto se consegue auferir das Receitas Líquidas descontando-se seus custos com investimentos em infraestrutura. Desta maneira, a TERRACAP investiu mais em 2020 do que em 2021, apesar de ter vendido mais em 2021 do que em 2020. Portanto, em 2021, o indicador apresentou posicionamento inferior (pior), em razão, principalmente, do aumento de despesas, o que ocasionou menos investimento em infraestrutura.

- **Margem Operacional**

TABELA 39 – ÍNDICE DE RENTABILIDADE MARGEM OPERACIONAL

Indicadores Contábeis	2021	2020	Fórmula
4. Rentabilidade			
4.2. Margem Operacional	1,47	-0,07	Lucro Operacional / Receita Líquida

Ao analisar os anos de 2020 e 2021, o indicador de Margem Operacional indicou melhoria na recuperação institucional, tendo em vista que houve uma melhora no mercado imobiliário e, por consequência, no faturamento com vendas de imóveis.

- **Margem Líquida**

TABELA 40 – ÍNDICE DE RENTABILIDADE MARGEM LÍQUIDA

Indicadores Contábeis	2021	2020	Fórmula
4. Rentabilidade			
4.3. Margem Líquida	1,56	-0,11	Lucro Líquido / Receita Líquida

Sugere-se, assim, que houve variação positiva de tal indicador, em razão de que, em 2021, a TERRACAP gerou lucro líquido como resultado do exercício.

- **Rentabilidade sobre o Patrimônio Líquido**

TABELA 41 – ÍNDICE DE RENTABILIDADE SOBRE O PL

Indicadores Contábeis	2021	2020	Fórmula
4. Rentabilidade			
4.4. Rentabilidade sobre o Patrimônio Líquido	0,39	-0,03	Lucro Líquido / Patrimônio Líquido

Ao analisar os anos de 2020 e 2021, o indicador de Rentabilidade sobre o PL demonstra que a TERRACAP, em 2020 assim como 2021, não conseguiu recuperar o seu capital investido. Apesar se ter indícios de uma melhora econômica e financeira da Companhia.

- **Rentabilidade sobre o Ativo**

TABELA 42 – ÍNDICE DE RENTABILIDADE SOBRE ATIVO

Indicadores Contábeis	2021	2020	Fórmula
4. Rentabilidade			
4.5. Rentabilidade sobre o Ativo	0,22	-0,01	Lucro Líquido / Ativo Total

Ao analisar os anos de 2020 e 2021, o indicador de Rentabilidade sobre o Ativo demonstra que a TERRACAP, tanto em 2020 quanto em 2021, não conseguiu dar retorno pela utilização de seus Ativos.

8.5.5. Investimento

TABELA 43 – ÍNDICE DE RETORNO SOBRE INVESTIMENTO

Indicadores Contábeis	2021	2020	Fórmula
5. Investimento			
5.1. Retorno sobre Investimento	0,39	0,03	Lucro Operacional Sem Impostos / (Capital Social + Passivo Total)

Ao analisar os anos de 2020 e 2021, o indicador de Investimento da TERRACAP demonstra o quanto se consegue gerar pelo capital investido total, seja próprio seja de terceiros. Ou seja, a TERRACAP ainda não conseguiu gerar retorno sobre o seu investimento inicial.

9. Diagnóstico e Contextualização 2021

Em 2021 a Pandemia do COVID – 19 ainda foi fator preponderante para as projeções econômicas no país e no Distrito Federal, porém, com a vacinação substancial da população, bem como a flexibilização das medidas restritivas, a economia local apresentou sinais de melhora, e a Terracap como principal agente do mercado imobiliário do DF, acompanhou esta tendência, o que pode se verificar no aumento das vendas de terrenos em relação ao ano de 2020.

Os recursos das vendas de terrenos são utilizados para prover a manutenção administrativa e operacional da Empresa, desenvolver e implantar projetos de parcelamentos, incluindo as obras de infraestrutura exigidas pela Lei n.º 9.785 de 29 de janeiro de 1999 (Lei do Loteador), assim como investir em obras urbanas e viárias de interesse do Governo, em conformidade com a Lei n.º 4.586, de 13 de julho de 2011.

Destaca-se ainda a realização de nova edição do Programa TerraMais, em decorrência da grande procura dos clientes, após o prazo de sua realização no ano de 2020, pelos benefícios propostos para renegociação de dívidas, captação e fidelização de clientes. O programa foi apresentado com as mesmas condições de ofertas de até 100% de descontos sobre multas e juros de mora para as renegociações de débitos em atraso; migração dos juros de 1% ao mês ou 0,8% a.m. dos contratos antigos para os atuais 0,5% a.m.; e prêmio de até 7,5% em carta de crédito do valor pago antecipado pela amortização de no mínimo 50% ou quitação do saldo devedor.

No campo de novos negócios destacam-se a publicação da licitação de outorga para exploração e operação do Aeroporto Planalto Central, sob as condições de que o vencedor reforme, modernize e mantenha o referido equipamento e pague à TERRACAP o valor pela outorga, bem como a assinatura do protocolo de intenções entre a Terracap, BRB e DER para retomar a reforma do Autódromo de Brasília o transformando em uma arena multiuso.

Na gestão interna, em 2021 a Terracap lançou o novo Programa de Desligamento Incentivado – PDI. Com o regulamento novo aprovado pela DIRET em outubro/2021, e período de adesão previsto para 02/01/2022 a 28/02/2022, o novo programa tem como objetivo oferecer benefícios aos empregados da Terracap para incentivá-los a desligarem-se voluntariamente da empresa.

Além destes pontos, em 2021 mais uma vez as grandes dificuldades na execução das ações da TERRACAP estiveram ligadas às obrigações relativas a pagamento de IPTU/ITBI/ITCD/TLP/CIP e nos valores pagos a título de condenações judiciais.

Como gestora do patrimônio imobiliário do Distrito Federal, a Terracap continuou encontrando dificuldades decorrentes das despesas do pagamento de IPTU/ITBI/ITCD/TLP/CIP dos imóveis de sua carteira imobiliária. Por um lado, a Terracap contribuiu exercendo sua atividade de fomentadora do desenvolvimento do Distrito Federal com o pagamento do imposto, por outro, os gastos com o pagamento do tributo sobre os imóveis de sua propriedade totalizaram 64,95% do dispendido com manutenção de serviços administrativos totalizando R\$ 205,5 milhões de reais, impactando significativamente a execução de suas ações no exercício.

Outro entrave recorrente para a execução das ações da empresa são os elevados valores pagos a título de condenações judiciais na esfera civil e trabalhista.

No ano de 2021 os valores desta natureza somaram o montante de R\$ 78,1 milhões com a seguinte composição de valores pagos:

- R\$ 49,6 milhões pagos na esfera de Investimento relativos às Execuções Cíveis referente à Aquisição e Recuperação de Imóveis (com contrapartida patrimonial à Terracap);
- R\$ 27,5 milhões pagos na esfera de Dispêndio relativos às Execuções Cíveis diversas (sem contrapartida patrimonial à Terracap);
- R\$ 968 mil pagos na esfera de Dispêndio referentes às Condenações Trabalhistas.

Assim, existe a perspectiva de que no exercício de 2022, com continuação das medidas adotadas para combate da pandemia do COVID-19, tendo em vista a disseminação da variante omicron, o ritmo de melhora econômica no Distrito Federal se sustente, e os bons resultados nas vendas de terrenos pela empresa se mantenham, possibilitando assim a continuação de grandes investimentos para benefício do Distrito Federal. Espera-se também que em 2022, junto com o Governo do Distrito Federal, seja possível viabilizar soluções a curto prazo para uma possível isenção tributária da Terracap com relação ao pagamento do Imposto Territorial Urbano IPTU relativo aos imóveis de sua carteira imobiliária, bem como a diminuição dos valores dispendidos com condenações judiciais não comprometendo assim a execução das atividades da empresa visando o retorno de valores em investimentos para a população do Distrito Federal.

10. Agradecimentos

A Terracap agradece aos clientes, fornecedores e governos o apoio recebido e expressa o reconhecimento e agradecimento a todos os empregados, terceirizados e estagiários, sem os quais não seria possível atingir os números e realizações apresentadas neste relatório.

Agradecemos igualmente a todos os profissionais de saúde que têm trabalhado na prevenção da pandemia, bem como à equipe da Assessoria de Informática - ASINF e terceirizados, que mantêm as condições necessárias ao teletrabalho, assim prevenindo inúmeros contágios e salvando vidas.