



**Terracap**

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Relatório da  
Administração e  
Integridade

**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA TERRACAP:**

**PRESIDENTE – REPRESENTANTE DO ACIONISTA DISTRITO FEDERAL**

Espedito Henrique de Souza Júnior

**CONSELHEIRO – REPRESENTANTE DO ACIONISTA DISTRITO FEDERAL**

Izidio Santos Junior

**CONSELHEIRO – REPRESENTANTE DO ACIONISTA DISTRITO FEDERAL**

Raphael Vianna De Menezes

**CONSELHEIRO – REPRESENTANTE DO ACIONISTA DISTRITO FEDERAL**

Arthur Cezar da Silva Junior

**CONSELHEIRO – REPRESENTANTE DO ACIONISTA DISTRITO FEDERAL**

Fernando Rodrigues Ferreira Leite

**CONSELHEIRO – REPRESENTANTE DOS EMPREGADOS**

Aliendres Souto Sousa

**CONSELHEIRO – REPRESENTANTE DO ACIONISTA UNIÃO**

Jônathas Assunção Salvador Nery de Castro

**CONSELHEIRO – REPRESENTANTE DO ACIONISTA UNIÃO**

Frederico de Moura Carneiro

**CONSELHEIRO – REPRESENTANTE DO ACIONISTA UNIÃO**

Ricardo Soriano de Alencar

**CONSELHEIRA – REPRESENTANTE DO ACIONISTA UNIÃO**

Sabá Cordeiro de Monteiro Chagas Filha de Oliveira

**DIRETORIA COLEGIADA DA TERRACAP:**

**PRESIDENTE**

Izidio Santos Junior

**DIRETOR DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**

Edward Johnson Gonçalves de Abrantes

**DIRETOR DE COMERCIALIZAÇÃO**

Júlio César de Azevedo Reis

**DIRETOR JURÍDICO**

Fernando de Assis Bontempo

**DIRETORA DE NOVOS NEGÓCIOS**

Kaline Gonzaga Costa

**DIRETOR TÉCNICO**

Hamilton Lourenço Filho

**DIRETOR DE REGULARIZAÇÃO SOCIAL E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

Leonardo Henrique Mundim Moraes Oliveira

**EQUIPE TÉCNICA:**

**CPLAM – COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO E MODERNIZAÇÃO**

Felipe Oliveira Licursi

**DIPLA – DIVISÃO DE PLANEJAMENTO**

Clarissa Armando dos Santos

Marina Rezende de Sant'Anna

Rafael Rodrigues de Sales

Rodrigo Duarte Melo

Brasília, março de 2023.

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 2022.

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 2022. Nosso propósito é disponibilizar, de forma fácil e concisa, informações sobre as principais realizações da Empresa no decorrer do exercício fiscal 2022.

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 2022. 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 – DRENAR / DF

FIGURA 2 – ÍNDICE DE TRANSPARÊNCIA ATIVA

FIGURA 3 – MAPA ESTRATÉGICO 2022-2026

FIGURA 4 – PARTICIPAÇÃO EM CONSELHOS, GRUPOS DE TRABALHO, ETC

# 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 2022 POR TIPOLOGIA

GRÁFICO 7 – RECLAMAÇÕES DO CLIENTE EXTERNO JUNTO À OUVIDORIA DA TERRACAP

GRÁFICO 8 – TIPOS DE CONTRATO AUTORIZADO PELA DIRET

GRÁFICO 9 – DIRET'S DE REGULARIZAÇÃO RURAL POR REGIÃO ADMINISTRATIVA

GRÁFICO 10 – PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO RURAL POR NÚCLEO RURAL

GRÁFICO 11 – ARRECADAÇÃO ANUAL COM AS CONCESSÕES RURAIS

GRÁFICO 12 – DESPESAS PREVISTAS 2022

GRÁFICO 13 – DESPESAS AUTORIZADAS 2022

GRÁFICO 14 – DESPESAS EXECUTADAS 2022

GRÁFICO 15 – ÍNDICE DE EXECUÇÃO EM INVESTIMENTOS 2009/2022

GRÁFICO 16 – EVOUÇÃO DO N.º DE ALIENAÇÕES ATIVAS (SALDO CAPITAL)

GRÁFICO 17 – EVOLUÇÃO DO VALOR DAS ALIENAÇÕES ATIAS (SALDO CAPITAL)

GRÁFICO 18 – % INADIMPLÊNCIA POR QTDE. CONTRATOS

GRÁFICO 19 – % INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA ADMINISTRATIVA

GRÁFICO 20 – EVOLUÇÃO DO VALOR EM ATRASO

# LISTA DE TABELAS

TABELA 1 – RESULTADOS EM DESTAQUE

TABELA 2 – CANAIS DE ATENDIMENTO (FORMAS DE ENTRADA)

TABELA 3 – MANIFESTAÇÕES RECEBIDAS EM 2022

TABELA 4 – PESQUISA DE SATISFAÇÃO

TABELA 5 – DIRETRIZES PPA 2020/2023

TABELA 6 – CAMPANHAS GDF

TABELA 7 – LICITAÇÕES PÚBLICAS

TABELA 8 – PROJETOS REGISTRADOS

TABELA 9 – ATIVIDADES REALIZADAS PELA TERRACAP

TABELA 10 – EDITAIS 2022

TABELA 11 – HABILITAÇÕES DE ANTIGOS EDITAIS

TABELA 12 – VENDAS HABILITADAS

TABELA 13 – FORÇA DE TRABALHO

TABELA 14 – EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE EMPREGADOS

TABELA 15 – COMPARATIVO DE RECEITAS

TABELA 16 – COMPARATIVO DE DESPESAS

TABELA 17 – ALTERAÇÕES NO ORÇAMENTO DE INVESTIMENTO

TABELA 18 – ALTERAÇÕES NO ORÇAMENTO DE DISPÊNDIO

TABELA 19 – ÍNDICE DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA

TABELA 20 – ÍNDICE DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA PARA INVESTIMENTOS

TABELA 21 – ALIENAÇÕES ATIVAS (SALDO MONTANTE)

TABELA 22 – CONDIÇÃO DOS VALORES FINANCIADOS – CARTEIRA ADMINISTRATIVA – QTDE. CONTRATOS

TABELA 23 – CONDIÇÃO DOS VALORES FINANCIADOS – CARTEIRA ADMINISTRATIVA – POR VALOR EM ATRASO

TABELA 24 – DRE SINTÉTICA

TABELA 25 – RECEITAS

TABELA 26 – DESPESAS

TABELA 27 – ATIVO TOTAL

TABELA 28 – PASSIVO TOTAL

TABELA 29 – ÍNDICE DE LIQUIDEZ IMEDIATA

TABELA 30 – ÍNDICE DE LIQUIDEZ CORRENTE

TABELA 31 – ÍNDICE DE LIQUIDEZ SECA

TABELA 32 – ÍNDICE DE LIQUIDEZ GERAL

TABELA 33 – ÍNDICE DE ENDIVIDAMENTO

TABELA 34 – ÍNDICE DE ATIVIDADE DE GIRO DE ESTOQUE

TABELA 35 – ÍNDICE DE ATIVIDADE DE GIRO DO ATIVO

TABELA 36 – ÍNDICE DE RENTABILIDADE MARGEM BRUTA

TABELA 37 – ÍNDICE DE RENTABILIDADE MARGEM OPERACIONAL

TABELA 38 – ÍNDICE DE RENTABILIDADE MARGEM LÍQUIDA

TABELA 39 – ÍNDICE DE RENTABILIDADE SOBRE PL

TABELA 40 – ÍNDICE DE RENTABILIDADE SOBRE ATIVO

# SUMÁRIO

PROJETO DESTAQUE.....	10
FINANCEIRO EM DESTAQUE.....	12
1. A COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP – E A SOCIEDADE DO DISTRITO FEDERAL.....	14
1.1. Relacionamento com o Cliente.....	14
1.2. Pesquisa de Satisfação.....	16
2. A TERRACAP E A RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL.....	18
2.1. Sustentabilidade Ambiental.....	18
2.2. Ações Sociais.....	19
3. PANORAMA DA ECONOMIA 2022 E SEUS REFLEXOS.....	21
3.1. Contexto Econômico Internacional e Nacional.....	21
3.2. Contexto do Distrito Federal.....	23
3.3. Contexto do Mercado Imobiliário.....	23
4. GESTÃO CORPORATIVA.....	25
4.1. A Terracap e suas Atribuições.....	25
4.2. A Estrutura Organizacional da Terracap.....	26
4.3. Assembleia Geral - ASSEG.....	26
4.3.1. Comitê de Elegibilidade Estatutário - COEST.....	26
4.3.2. Conselho de Administração - CONAD.....	27
4.3.3. Comitê de Auditoria - COAUD.....	27
4.3.4. Conselho Fiscal - CONFI.....	28
4.3.5. Diretoria Colegiada - DIRET.....	28
4.4. Planejamento Estratégico.....	28
4.5. Plano Estratégico – Ciclo 2022/2026.....	29
5. ATIVIDADES REALIZADAS.....	31
5.1. Comercialização de Imóveis.....	31
5.2. Registro de Imóveis.....	32
5.3. Vigilância do Uso do Solo.....	33
5.4. Regularização Fundiária.....	34
5.5. Regularização Rural.....	35
5.5.1. Realizações em 2022:.....	36
5.6. Gestão de Pessoas.....	41
5.6.1. Evolução da Força de Trabalho.....	42
5.6.2. Saúde, Segurança do Trabalho e Qualidade de Vida.....	42
6. ORÇAMENTO DA RECEITA E DA DESPESA.....	43
6.1. Orçamento da Receita.....	43
6.2. Orçamento da Despesa.....	43
6.2.1. Indicadores de Evolução do Processo Orçamentário.....	47
7. CARTEIRA DE CRÉDITO.....	49
7.1. Inadimplência da Carteira de Crédito.....	50
8. AVALIAÇÃO DO DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	53

---

8.1.	Resultados Consolidados .....	53
8.1.1.	Lucro Bruto .....	53
8.1.2.	Resultado Operacional .....	53
8.1.3.	Resultado Financeiro .....	53
8.1.4.	Lucro Líquido antes das Provisões Tributárias .....	54
8.1.5.	Lucro Líquido do Exercício .....	54
8.2.	Receitas .....	54
8.2.1.	Volume de Vendas .....	54
8.2.2.	Receitas Operacionais .....	54
8.2.3.	Outros Resultados Operacionais .....	55
8.2.4.	Receitas Financeiras .....	55
8.3.	Despesas .....	55
8.4.	Balço Patrimonial .....	56
8.4.1.	Ativo .....	56
8.4.2.	Passivo .....	57
8.5.	Indicadores Contábeis .....	58
8.5.1.	Liquidez .....	58
8.5.2.	Endividamento .....	60
8.5.3.	Atividade .....	60
8.5.4.	Rentabilidade .....	61
8.5.5.	Investimento .....	62
9.	DIAGNÓSTICO E CONTEXTUALIZAÇÃO 2022 .....	63
10.	AGRADECIMENTOS .....	65

# PROJETO DESTAQUE

Figura 1 – Drenar / DF



Fonte: <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/noticias/1183-tribunal-libera-o-drenar-df-terracap-lanca-licitacao-para-contratacao-de-obras>

Acesso em 14/02/2023

Visando solucionar os transtornos ocasionados aos brasilienses pelos alagamentos que ocorrem nos períodos chuvosos, principalmente na parte norte da cidade, em 2022 a Terracap junto com o Governo do Distrito Federal, deram mais um passo para a execução do tão esperado projeto Drenar DF.

Após esclarecidos os questionamentos do Tribunal de Contas do DF (TCDF), a Terracap publicou, em 26/09/2022 o Aviso de Abertura de Licitação do projeto que tem como objetivo solucionar o problema histórico de alagamentos e enxurradas no Plano Piloto de Brasília causados pelos períodos críticos de chuvas, com a construção de uma ampla rede de drenagem pluvial complementar ao sistema já existente. A primeira etapa do Drenar DF será iniciada pela Asa Norte, atendendo a área mais problemática da região, chamada de Faixa 1/2, principalmente nas quadras com final 2.

Por meio do edital da licitação nº 13/2021, a Terracap pretende contratar empresas que executem as obras de engenharia – divididas em cinco lotes – para a implantação da infraestrutura de drenagem na região.

A solução prevê nova tubulação que começará nas imediações do Estádio Nacional Mané Garrincha e descerá à via L4 Norte, e depois ao Lago Paranoá. Passará paralela às quadras 902 (perto do Colégio Militar), 702, 502, 302, 102, 202 e 402, cruzando com o Eixo Rodoviário Norte (Eixão), além da via L2 Norte até chegar à L4 Norte, próximo ao Setor de Embaixadas Norte.

O projeto da Novacap prevê a construção de 7,68 km de tuneis, com obras entre 12 e 15 m de profundidade para estruturação da nova rede subterrâneas, e por serem realizadas no subsolo, com danos mínimos ao trânsito e à fluidez do dia a dia da população não intervindo em áreas tombadas.

Para receber as águas das chuvas da Faixa 1 e 2 Norte, ao fim do percurso, será construído um reservatório de qualificação de água pluvial. Implantado em uma área de 36 mil m<sup>2</sup>, dentro do Parque Urbano Internacional da Paz, o reservatório funcionará como uma lagoa e terá volume útil de 70 mil m<sup>3</sup> de água, podendo chegar ao volume máximo de armazenamento de 96 mil m<sup>3</sup>.

O Drenar DF é mais uma das obras de infraestrutura que demonstram a aplicação dos investimentos da Terracap no desenvolvimento da cidade, com objetivo de garantir o bem-estar e a qualidade de vida da população do Distrito Federal.

Fonte: <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/noticias/1183-tribunal-libera-o-drenar-df-terracap-lanca-licitacao-para-contratacao-de-obras>

# 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
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	1.718	8.038	3.611	4.428	1.119
2022	470	8.432	3.350	5.082	1.184

Gráfico 1 – Lucro / Prejuízo Líquido

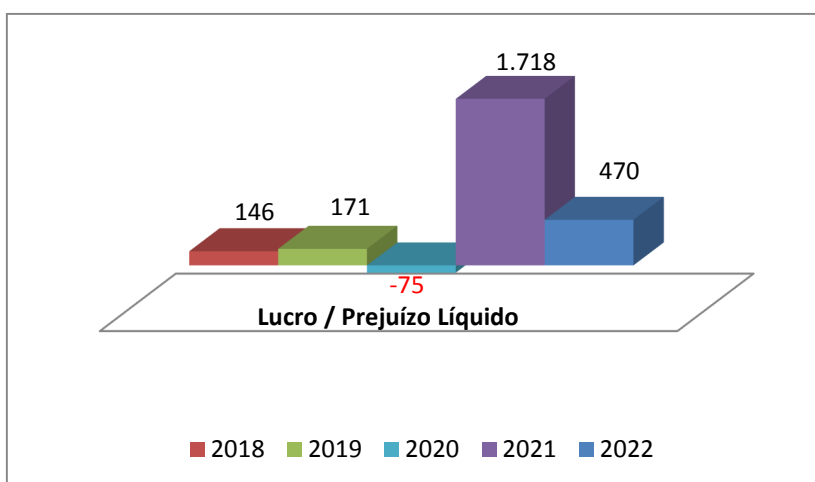


Gráfico 2 – Ativo Total

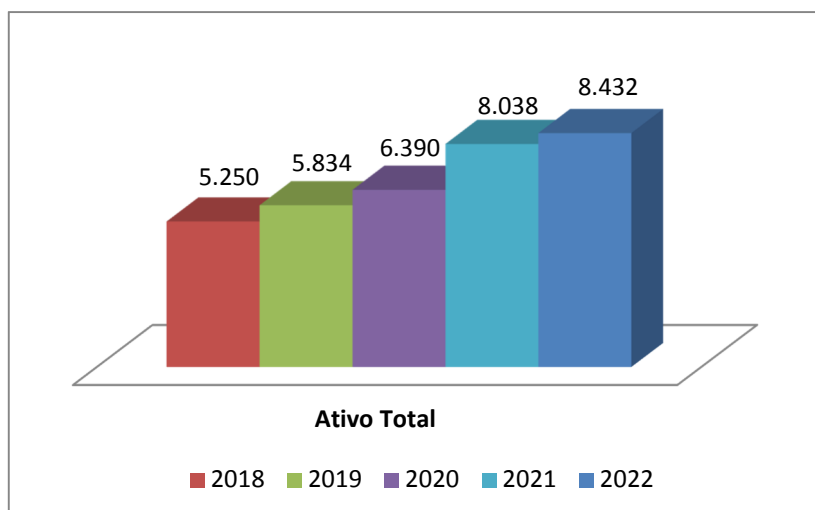


Gráfico 3 – Passivo Total

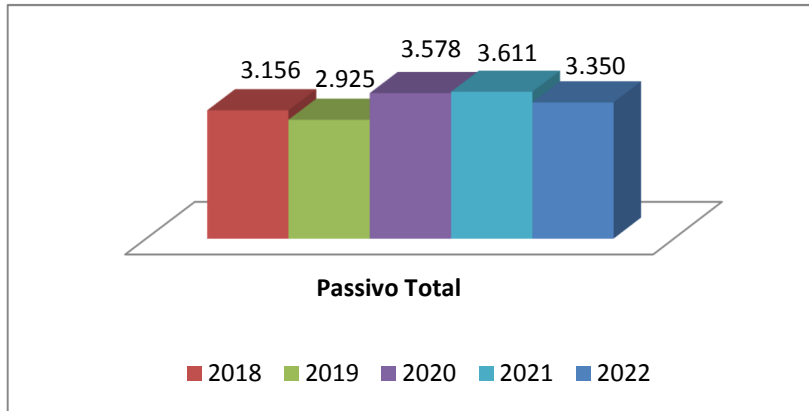


Gráfico 4 – Patrimônio Líquido

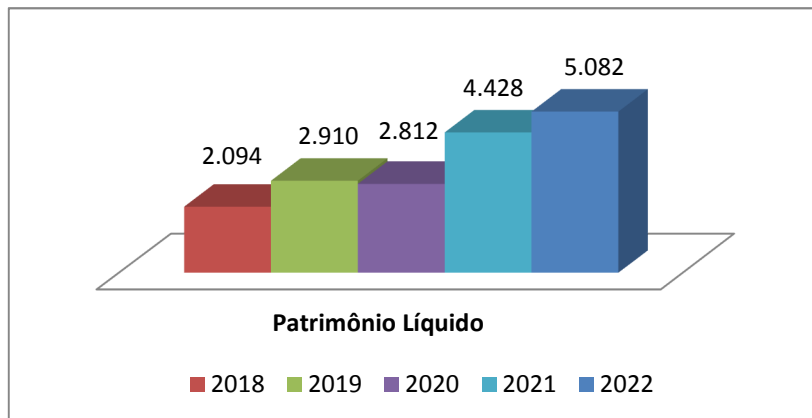
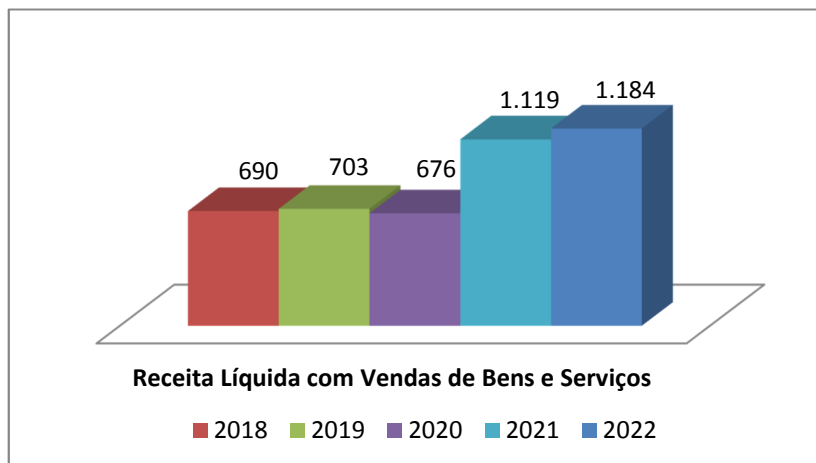


Gráfico 5 – Receita Líquida com Vendas de Bens e Serviços



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

### 1.1. Relacionamento com o Cliente

A Terracap se relaciona com os seus clientes de diversas formas, sendo elas:

- a) Atendimento presencial na sede da empresa<sup>1</sup>, através da Gerência de Atendimento ao Cliente – GEATE, podendo também requerer serviços acessando “Serviços online” no site da Terracap.
- b) Atendimento presencial na sede da empresa, através da Ouvidoria, podendo também registrar as suas manifestações (Tipologias: reclamação, solicitação, informação, sugestão, denúncia e elogio) de forma virtual, acessando o site <https://www.participa.df.gov.br/>.

Neste site, os clientes são direcionados à plataforma de Ouvidorias do DF (Sistema OUV-DF). Dentro do OUV-DF, o cliente pode deixar seu relato, com anexos. Estes relatos são classificados posteriormente, utilizando-se da inteligência artificial, como reclamações, sugestões, denúncias ou elogios. O Sistema OUV-DF também pode ser acessado via telefone pelo número 162.

O Participa/DF (Sistema OUV-DF), também é a forma de entrada oficial estabelecida pela Ouvidoria - Geral do DF dos pedidos dos titulares de dados, abrangidos pela Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). O site Participa DF também dá acesso à plataforma de Acesso à Informação (Sistema e-SIC) para solicitações de informações garantidas pela Lei de Acesso à Informação.

Em 2022, a Terracap realizou 449 atendimentos através do Sistema OUV-DF e 303 atendimentos pelo e-SIC, totalizando 797 atendimentos realizados tanto presencialmente quanto por meios digitais:

Tabela 2 – Canais de Atendimento (Formas de Entrada)

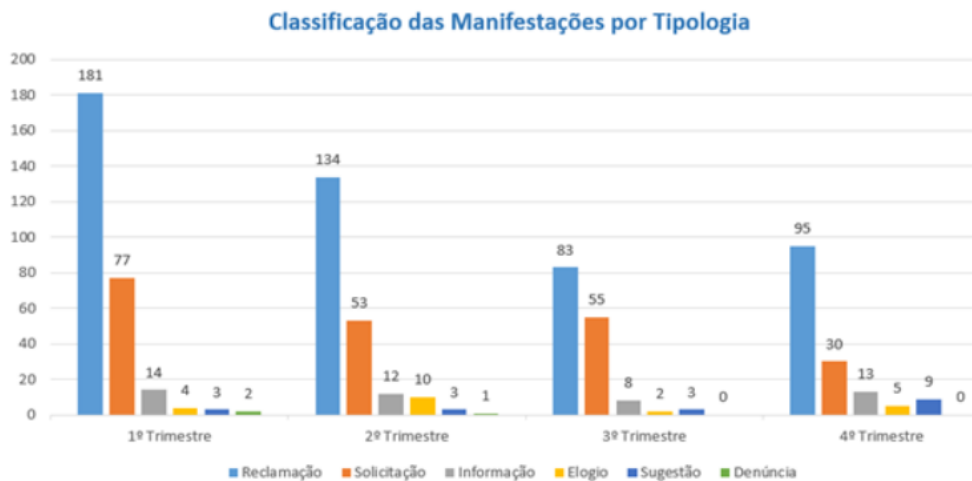
CANAIS DE ATENDIMENTO (FORMAS DE ENTRADA)			
2022			
Tipos	Quant.	%	
INTERNET OUV DF	449	56,34	
TELEFONE 162	259	32,50	
PRESENCIAL	88	11,04	
OUTROS	1	0,13	
<b>TOTAL</b>	<b>797</b>	<b>100%</b>	

Fonte: OUVID/PRESI

<sup>1</sup> Endereço : SAM Bloco F, Térreo - Edifício-sede Terracap - CEP 70.620-000 - Brasília- DF, Subsolo, sala 001 – Horário: das 7 h às 19 h – segunda a sexta-feira

Das manifestações recebidas, as reclamações são as mais numerosas, seguidas das solicitações:

Gráfico 6 – Manifestações Trimestrais de 2022 por Tipologia



Fonte: OUVID/PRESI

Tabela 3 – Manifestações Recebidas em 2022

MANIFESTAÇÕES RECEBIDAS PELA OUVIDORIA DA TERRACAP		
2022		
Tipo	Quantidade	%
Reclamação	493	61,9
Solicitação	215	27,0
Informação	47	5,9
Elogio	21	2,6
Sugestão	18	2,3
Denúncia	3	0,4
<b>TOTAL</b>	<b>797</b>	<b>100%</b>

Fonte: OUVID/PRESI

Tem havido uma significativa diminuição no número de denúncias recebidas. Foram 92 (noventa e duas) denúncias registradas em 2019, 9 (nove) em 2020, 2 (duas) em 2021 e 3 (três) em 2022. 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”.

Das 493 reclamações registradas em 2022, os assuntos mais abordados foram:

Gráfico 7– Reclamações do Cliente Externo junto à Ouvidoria da TERRACAP



Fonte: OUVID/PRESI

## 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 4 – Pesquisa de Satisfação

PESQUISA DE SATISFAÇÃO	
2022	
Perspectiva do Cidadão	Resultados
Índice de Resolutividade	44,0%
Satisfação com o serviço de Ouvidoria	68,5%
Índice de Recomendação	80,0%
Satisfação com a resposta	53,5%
Satisfação com o atendimento	85,0%
Cumprimento do prazo de resposta	99,5%

Fonte: OUVID/PRESI

O Índice de Resolutividade tem tido uma queda ao longo dos anos. Como apenas 22,52% dos clientes atendidos pela Ouvidoria respondem à pesquisa de satisfação, infere-se que este número seja influenciado pela resposta recebida, não refletindo com precisão a realidade.

A Terracap alcançou 100% em todas as edições do Índice de Transparência Ativa (ITA), neste ano de 2022 também, o que resultou em uma homenagem especial:

Figura 2 – 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 o pagamento das Compensações Ambientais e Florestais. Em 2022, foram pagas as seguintes Compensações:

- Compensação Florestal do TCCF 14/2022 no valor de R\$ 831.759,01 em 13/05/2022 (00111-00012178/2021-24, DOC 86409889);
- Compensação Florestal do empreendimento de Bernardo Sayão TCCF 53/2020 no valor de R\$ 347.340,00 em 26/05/2022 (00111-00012178/2021-24, DOC 87657749);
- Compensação Florestal do empreendimento Polo JK Linha de Distribuição no valor de R\$ 147.000,00 em 15/06/2022 (00111-00003807/2022-14, DOC 89286961);
- Compensação Florestal do empreendimento de Arniqueira no valor de R\$ 80.220,00 em 15/06/2022 (00111-00003807/2022-14, DOC 89286961);
- Compensação Florestal do empreendimento Setor de Materiais de Construção de Ceilândia no valor de R\$ 23.613,20 (00111-00003807/2022-14, DOC 90878224);
- Compensação ambiental do TCA 100.000.012/2014, Estádio Nacional de Brasília, cercamento do Parque Ezequias Heringer no valor de R\$ 1.379.916,64 (Processo de acomp. 00111-00005381/2021-44 e Processo de pagto. 00111-00000505/2022-86);
- Compensação ambiental do TCA 100.07/2020, empreendimento da Vila Telebrasil, cercamento do Parque Areal no valor de R\$ 1.038.763,36 (Processo 00111-00004155/2022-27);
- Compensação ambiental do TCCA - 1000.000.006/2013, empreendimento do Setor de Habitações Coletivas Noroeste, no valor de Total de R\$ 92.100,00 (DOC. 99279352), processo 00111-00001651/2022-29;
- Compensação Florestal do empreendimento Polo JK Linha de Distribuição e instalação de três praças no valor de R\$ 47.122,71 (DOC. 99281472), processo 00111-00012178/2021-24.

Dentro do âmbito do Programa de Trabalho 23.541.6210.3159.0003 - Realização da Política Ambiental para Parcelamento do Solo, a Terracap investiu R\$ 4,48 milhões, desses, R\$ 3.987.834,92 foram pagos para compensações. Este resultado garantiu o cumprimento do Objetivo Estratégico 2: Contribuir para preservação e melhoria do meio ambiente, cujo resultado é medido através do percentual de cumprimento das compensações ambientais/florestais, que foi de 12,86%, superando a meta anual de 12%.

Em relação às diretrizes do PPA 2020/2023:

Tabela 5 – Diretrizes PPA 2020/2023

PPA 2020/2023			Ações Ambientais da Terracap em 2022
PROJETOS ESTRATÉGICOS DA TERRACAP - Perspectiva Clientes / Beneficiários / Mercado	Ampliar a oferta de empreendimentos ambiental e economicamente sustentáveis	Pólo Logístico Recantos das Emas	Concluído o estudo de Fauna e aprovado pelo Parecer Técnico n.º 317/2022 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-VI no processo 00391-00015129/2017-86.
		Setor Habitacional Jockey Clube	Estudo Ambiental em andamento (EIA/RIMA).
		QE 60 (TASA) do Guará	Licença Prévia e registro do empreendimento, processo 00391-00004396/2019-90
RESULTADOS-CHAVE DO DISTRITO FEDERAL	Eixo Desenvolvimento Territorial:	Recompôr em 500 hectares a cobertura vegetal arbórea e arbustiva – 800 mil mudas	Reconhecimento de pagamento de compensação florestal relativo ao licenciamento do terreno da BIOTIC no valor de R\$ 2.526.738,90 pago em 2021 e emitido em 25/04/2022 o TERMO DE QUITAÇÃO DE COMPENSAÇÃO FLORESTAL N° 04/2022 – IBRAM/PRESI pelo IBRAM no processo 00391-00010191/2019-43.


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 2022, a Terracap realizou diretamente uma ação social por intermédio do Terracap Cidadã, através de doações à Biblioteca Pública da Ceilândia, conforme tabela abaixo:

Tabela 6 – Campanhas GDF

Período	Campanha	Responsável	Resultado	Links
Outubro/ Novembro	Campanha de arrecadação de livros e revistas em quadrinhos	Terracap Cidadã / GEPES	Doação de cerca de 300 exemplares de livros literários e revistas em quadrinhos foram entregues à Biblioteca Pública da Ceilândia	 <a href="#">Doações à Biblioteca</a>

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 2022 ofereceram-se 82 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 2022 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 4% (quatro por cento) quando o projeto desportivo ou para-desportivo for destinado a promover a inclusão social por meio do esporte, preferencialmente em comunidades em situação de vulnerabilidade social, de acordo com a Lei Federal n.º 14.439, de 24 de agosto de 2022, 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 2022 E SEUS REFLEXOS

#### 3.1. Contexto Econômico Internacional e Nacional

No cenário externo, ao longo de 2022, a guerra na Ucrânia, os lockdowns decretados na China em virtude da crise pandêmica da Covid-19, a pressão inflacionária e a alta de juros globais impactaram a economia mundial.

Segundo os dados da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE, no terceiro trimestre de 2022, o Produto Interno Bruto (PIB) da área do G20<sup>2</sup> cresceu 1,3% em relação ao trimestre anterior. Por outro lado, na área da OCDE, o crescimento do PIB permaneceu fraco no terceiro trimestre de 2022 em 0,4%.

A recuperação na área do G20 no terceiro trimestre refletiu principalmente uma recuperação na China, quando alguns dos bloqueios mais rígidos da COVID-19 do país começaram a ser afrouxados. O PIB da China cresceu 3,9% em relação ao trimestre anterior, após contrair 2,7% no segundo trimestre de 2022. A economia também se recuperou nos Estados Unidos, com o PIB crescendo 0,7% no terceiro trimestre de 2022, após contrair 0,1% no trimestre anterior, impulsionado por exportações líquidas (exportações menos importações), conforme observado no último relatório de crescimento do PIB da OCDE. Juntos, a China e os Estados Unidos contribuíram com quatro quintos do crescimento de 1,3% do G20 no terceiro trimestre de 2022. O crescimento do PIB também se recuperou na África do Sul e na Índia, enquanto o PIB continuou a crescer na Alemanha e na Arábia Saudita.

Apesar da recuperação na área do G20 como um todo, Japão, Reino Unido e Turquia registraram ligeiras contrações no terceiro trimestre de 2022. O crescimento do PIB perdeu força no terceiro trimestre de 2022 nas oito economias restantes do G20 para as quais há dados disponíveis, desacelerando mais em termos relativos no Brasil (0,4%, em comparação com 1,0% no trimestre anterior), Itália (0,5%, em comparação com 1,1%), Coreia do Sul (0,3%, ante 0,7%) e França (0,2%, ante 0,5%). A desaceleração foi mais moderada na Austrália, Canadá, Indonésia e México.

No terceiro trimestre de 2022, o PIB na área do G20 excedeu seu nível pré-pandêmico (quarto trimestre de 2019) em 6,0%. O Reino Unido foi o único país do G20 que ainda não recuperou o nível pré-pandemia conforme divulgado pela OCDE.

No cenário nacional, 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 2022 em 5,79%; abaixo dos 10,06% apurados em 2021.

---

<sup>2</sup> 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).

Segundo o IBGE, a inflação de 2022 foi influenciada principalmente pelo grupo de Alimentação e bebidas (11,64%), que teve o maior impacto (2,41 p.p.) no acumulado do ano. Em seguida, Saúde e cuidados pessoais, com 11,43% de variação e (1,42 p.p.) de impacto. A maior variação veio do grupo Vestuário (18,02%), que teve altas acima de 1% em 10 dos 12 meses do ano. O grupo Habitação ficou próximo da estabilidade, com 0,07% de variação, e os Transportes (-1,29%) tiveram a maior queda e impacto negativo mais intenso (-0,28 p.p.) entre os nove grupos pesquisados.

Desta forma, a meta para 2022 era de uma inflação de 3,5% e o intervalo de tolerância de 1,5 ponto percentual (p.p.) para cima e para baixo, no entanto, a inflação registrada de 5,79% ficou acima do limite superior do intervalo de tolerância da meta estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) por meio da Resolução 4.724, de 27 de junho de 2019.

Diante deste cenário, a taxa básica de juros da economia brasileira, denominada Taxa Selic, em 2022, ficou definida em 13,75% ao ano. 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. Ou seja, com os juros mais altos, fica mais caro tomar crédito – e não só para consumidores, como também para as empresas e o próprio governo. Isso desestimula o consumo e ajuda a controlar os preços.

Além disso, segundo o IBGE, a taxa de desocupação, que mede o desemprego no país, alcançou o patamar de 8,3% no terceiro trimestre de 2022 recuou 0,8 ponto percentual (p.p.) ante ao segundo trimestre de 2022 (9,1%) e 3,8 p.p. frente ao mesmo período de 2021 (12,1%). A população desocupada (9,0 milhões de pessoas) caiu ao menor nível desde o trimestre móvel terminado em julho de 2015, recuando 8,7% (menos 860 mil pessoas) no trimestre e 30,1% (menos 3,9 milhões) no ano.

Em suma, um dos maiores riscos que pairam sobre a economia global ainda é a inflação alta, que tem sido combatida por diversos países com a elevação da taxa básica de juros, se por um lado tal medida ajuda a conter a inflação. Mas, por outro lado, juros muito altos podem impedir o crescimento econômico e a geração de empregos e renda. Diante desse dilema, os bancos centrais buscam um equilíbrio: qual taxa de juros é a melhor para controlar os preços, mas sem afetar o crescimento econômico.

O Brasil foi uma das primeiras economias a começar a elevar os juros, no começo de 2021. Desde então, os juros subiram de 2% para 13,75%, que é o patamar atual. Com a atuação da política monetária do Bacen conjugadas com outras medidas do Governo, a inflação do Brasil reduziu de 10,06% em 2021 para 5,79% em 2022, além disso, o Brasil conseguiu reduzir a taxa de desemprego atingindo o menor patamar desde trimestre encerrado em julho de 2015.

### 3.2. Contexto do Distrito Federal

O terceiro trimestre de 2022 apresentou alta de 4,2% no Produto Interno Bruto (PIB) do Distrito Federal em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Além disso, o Distrito Federal registrou o quarto período consecutivo de resultado superior ao do Brasil (+3,6%) em termos de aumento de produção conforme divulgado pela Companhia de Planejamento do Distrito Federal – Codeplan - DF.

De acordo com a Codeplan-DF, o setor de Serviços, que responde por 95,7% da atividade econômica do Distrito Federal, logrou uma alta 3,7% no terceiro trimestre de 2022 frente ao nível de atividade observado no mesmo período de 2021. Por sua representatividade na economia distrital, os resultados de Serviços acabam espelhando muito proximamente os resultados gerais da economia distrital. Apesar de não terem uma participação na economia distrital tão significativa quanto o setor de Serviços, Agropecuária e Indústria também tiveram bons resultados no trimestre, crescendo, em comparação com o mesmo período do ano anterior, respectivamente, 28% e 9,2%. Dentre as atividades industriais, destacaram-se as Indústrias Extrativas (11,5%) e a Construção (15,6%). O setor de Construção, em especial, registra resultados positivos nesse indicador desde o primeiro trimestre de 2021.

No terceiro trimestre de 2022, segundo à Codeplan, a taxa de desocupação no Distrito Federal, foi de (15,0%), na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior (17,7%), houve queda de 2,7 pontos percentuais. O percentual de desocupados é o menor valor trimestral registrado para o período desde de dezembro de 2015 quando foi de 14,5%.

No fechamento do ano de 2022, a inflação do Distrito Federal acumulada atingiu 6,26%, de acordo com o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), registrando a quarta maior variação acumulada entre as regiões analisadas pelo IBGE, abaixo apenas do Rio de Janeiro (RJ), São Paulo (SP) e Salvador (BA), além disso obteve um resultado acima do registrado no Brasil (5,79%).

Portanto, o terceiro trimestre de 2022 apresentou uma melhora na atividade econômica no Distrito Federal e a menor taxa de desemprego para o período desde de 2015.

### 3.3. Contexto do Mercado Imobiliário

O ano de 2022 foi positivo tanto para o Mercado Imobiliário como para o segmento da Construção, apesar de todas as intempéries que atingiram grande parte dos setores da economia.

De acordo com Fundação Getúlio Vargas - FGV, o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) é um indicador econômico que capta a evolução de custos de construções residenciais. Possibilita o acompanhamento da evolução dos preços de materiais e custos de mão de obra e serviços mais relevantes para a construção civil.

Em 2022, o INCC-M registrou uma variação de 9,40% ante aos 14,03% registrados em 2021, uma redução de 4,63 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 – Mercado (IGP-M), também calculado pela FGV, registrou variação de 5,45% em 2022 ante aos 17,78% registrados em 2021. Essa diminuição no IGP-M, também, 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.

Enfim, o desempenho do segmento da Construção, na economia distrital, merece destaque pelo fato de ela ser uma atividade intensiva em mão de obra e ter registrado resultados positivos nesse indicador desde o primeiro trimestre de 2021, 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 nº 4.586, de 13 de julho de 2011, pela Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, pela Lei nº 13.303 de 30 de junho de 2016, Lei nº 12.813, de 16 de maio de 2013, e suas normas relacionadas e regulamentos, pelo Estatuto 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), e no novo sistema de concessão de benefício econômico, com a Concessão de Direito Real de Uso – CDRU (sem opção de compra) pelo Programa de Apoio ao Desenvolvimento do Distrito Federal – Desenvolve-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

O Planejamento Estratégico é a ferramenta central na condução do trabalho da Terracap. Além de definir projetos e prioridades para o período, leva em consideração os valores que serão entregues a toda a sociedade como produto da atuação da empresa. É, além disso, um referencial do direcionamento do órgão na coordenação dos processos de trabalho, pautando a tomada de decisões e o acompanhamento das ações desenvolvidas no período.

Representa um recorte temporal, considerando uma série de premissas válidas para o momento atual e poderá ser ajustado sempre que necessário promovendo um novo direcionamento dos objetivos estratégicos para adaptar a organização às mudanças externas e internas que tragam novos desafios para a Terracap.

Sua revisão visa alinhar as ações da Terracap com os objetivos estratégicos do Governo do Distrito Federal, bem como realinhar as expectativas visando o atual cenário econômico político e social do Distrito Federal e do Brasil para o período de 2022 a 2026.

Para alcançar o objetivo proposto, o Planejamento conta com ferramentas como o mapa estratégico, que apresenta as diretrizes e é desdobrado em objetivos estratégicos. Estes apresentam o caminho para o alcance da Visão da organização, são desdobrados nos indicadores estratégicos e nos projetos estratégicos, que juntos, são a forma como a organização age no curto prazo para alcançar os objetivos de médio e longo prazo.

Figura 3 – Mapa Estratégico 2022 – 2026



#### 4.5. Plano Estratégico – Ciclo 2022/2026

O planejamento estratégico tem como conceito base o fato de os planos de longo prazo serem desdobrados até o ponto de orientar a atuação da empresa no curto prazo. Isso ocorre por meio do desdobramento que começa na missão da organização, vai para os objetivos estratégicos que por sua vez são desdobrados em indicadores e iniciativas que irão pautar a atuação dos gestores no dia a dia.

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, podendo ainda, serem desdobrados em táticos e operacionais, que possuem horizonte de realização mais curto, fazendo a tradução da estratégia de longo prazo da organização para orientar as ações de curto prazo.

Uma das principais características de uma boa estratégia é a capacidade de produzir foco dentro da organização em questões consideradas imprescindíveis para o sucesso, direcionando a ação gerencial para aquilo que trará os resultados que a Terracap almeja alcançar.

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, apresentadas a seguir:

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

## 5. ATIVIDADES REALIZADAS

Em 2022, 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 2022, foram alienados, por meio de licitação pública, 414 terrenos localizados em setores diversos e com destinações variadas. O valor total alcançado com as vendas foi de aproximadamente R\$ 263 milhões, o que representou cerca de 35% acima do valor mínimo estabelecido nos editais. Dos terrenos ofertados, 31,44% foram comercializados.

As vendas de 2022 em relação a 2021 registraram uma redução de 72 unidades no que se refere ao número de terrenos vendidos, de um total de 1317 unidades ofertadas. O percentual de venda sofreu um decréscimo de 44,38% para 31,44%, tendo ocorrido um aumento no ágio (valor alcançado em relação ao mínimo alienado), de 124% para 134,81%. Com uma quantidade de lotes alienados inferior, o valor alcançado com vendas em 2022 foi 78,5% inferior em comparação ao ano de 2021.

Tabela 7 - Licitações Públicas

LICITAÇÕES PÚBLICAS							
Período 2021 a 2022							
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
2021	1.095	486	44,38%	985.785	1.226.801	124,00%	1.812
2022*	1.317	414	31,44%	195.021	262.914	134,81%	1.600

\*Dados de 2022 extraídos em 01/02/2023, Relatório GLP - Vendas Homologadas.

Fonte: GECOM/DICOM e GEFIN/DIRAF

## 5.2. Registro de Imóveis

Em 2022, 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 8 – Projetos Registrados

DATA DO REGISTRO	LOCALIZAÇÃO		Nº DE LOTES	PROJETO
<b>MODIFICAÇÃO DE PROJETOS EXISTENTES</b>				
01/06/2022	ESTRUTURAL	AJUSTE DE LOCAÇÃO DOS LOTES: AE 1, Q. 3 – ST. LESTE; AE 3, AE 6, AE 14, AE 19 E AE 20 – ST. CENTRAL ESTRUTURAL	6	URB-199/2021
03/01/2023	CEILÂNDIA	CENTRO URBANO - QNM 12, VIA NM 12- A, LOTES 02, 04, 06 E 08	4	URB-185/2020
21/12/2022	SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTANICO I ETAPA	ALTERAÇÕES AV DO SOL; AV DO SOL QD L E QD 2; E AV DOM BOSCO QD L E CLD 3	27	URB-111/10
21/02/2022	SOBRADINHO	AMPLIAÇÃO DO LOTE ESCOLA CLASSE QUADRA 09	1	URB-255/2020
25/05/2022	TRECHO 01 DO SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES	SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES TRECHO I - ALTERAÇÃO Q. 02 CJ 11	1	URB-109/20
12/01/2023	LAGO NORTE	AMPLIAÇÃO DA ÁREA ESPECIAL 1 DA ML 07/08 SML - SETOR DE MANSÕES DO LAGO	1	URB-241/2020
04/10/2022	CEILÂNDIA	RELOCAÇÃO DO LOTE J SETOR M NORTE – CNM 1	1	URB-131/2022
19/09/2022	BRASÍLIA	RELOCAÇÃO DO LOTE LRS - LIVROS, REVISTAS E SOUVENIRS SQN 215 NORTE – ASA NORTE	1	URB-002/2022
10/03/2022	GUARÁ	AJUSTE DE LOCAÇÃO DO LOTE R, QE 07	1	URB-070/2021
25/02/2022	CEILÂNDIA	LOTE B-1 E LOTE B-2 DA QNM-28	2	URB-131/20
30/12/2022	GUARÁ	SETOR AVENIDA CONTORNO ÁREA ESPECIAL 4 E ÁREA ESPECIAL 4 - A	2	URB-188/20
<b>CRIAÇÃO DE NOVOS LOTES</b>				
05/10/2022	BRAZLÂNDIA	ÁREAS INTERSTICIAIS DE BRAZLÂNDIA (BECOS)	146	URB-112/2019
11/10/2022	GUARÁ	QE 60 CONJUNTOS “A” A “F”	107	URB-077/18
08/08/2022	PARANOÁ	PARANOÁ PARQUE QUADRA 04 – CONJUNTOS 02, 04, 06 E 08	14	URB-015/19
08/12/2022	RECANTO DAS EMAS	POLO LOGÍSTICO E CENTRO URBANO PARQUE DAS BÊNÇÃOS ENDEREÇO: POLO LOGÍSTICO, TRECHO 01, CONJUNTOS A A E E CL-1; CENTRO URBANO QD.1 CJ.1E2; QD.2 CJ.1 A 3; QD.3 CJ.1A6; QD.4 CJ.1E2	97	URB-112/10

18/05/2022	CEILÂNDIA	REVITALIZAÇÃO DA AVENIDA MN-3 - TRECHO 01 (QNN 25, QNN 09, QNM 10, QNM 26, QNO 09, QNO 01 e QNO 02)	57	URB-007/2004
03/11/2022	CEILÂNDIA	QNO 04 CONJUNTO "N"	14	URB-047/2019
30/12/2022	SAMAMBAIA	QUADRAS 100 ÍMPARES QN 103 A 115 E 121 A 123 E SUBCENTRO OESTE QUADRAS 117 E 119	212	URB-051/2009
30/09/2022	RECANTO DAS EMAS	QUADRA 07 E 08 RESIDENCIAL TAMANDUÁ	214	URB-092/19
21/10/2022	RECANTO DAS EMAS	QUADRA 307 CONJUNTOS 19 E 20	53	URB-059/2019

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. Em 2022 foram realizados os registros de 914 novos lotes. Estes 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 15/10/2019, Portaria Conjunta n.º 2 de 27/01/2021 e Resolução nº 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 2022 a 2021, verifica-se uma diminuição nas atividades de fiscalização de terras públicas da Terracap em 41%, referentes a vistorias e fiscalização. Em relação à erradicação de ocupações irregulares em áreas públicas é possível observar um aumento de 74% no número de ações da empresa. Também é possível destacar o aumento em 74% 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 92 – Atividades Realizadas pela TERRACAP**

Tipo de Atividade	Unidade de Medida	2018	2019	2020	2021	2022
Vistoria e Fiscalização em atendimento processos e expedientes	und.	5.272	11.035	6.393	8.143	4.785
Levantamento de benfeitorias		1833	9.186	604	7.221	783
Erradicação de ocupações em áreas públicas	und.	1.397	1.966	486	584	1.018
Demolições em apoio ao AGEFIS/DF-LEGAL	und.	737	1.966	486	584	1.018
Manutenção e construção de cercas	m	4.210	12.180	22.886	13.759	11.178
Cercas e muros demolidos	m <sup>2</sup>	44.394	*	44.388	68.356	49.903

\* 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 2021, o ano de 2022 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 Sucupira;
- Venda Riacho Fundo;
- Venda do Setor Habitacional Arniqueira;
- Venda Vila Estrutural/SCSV
- Venda do Setor Habitacional Vicente Pires.

**Tabela 10 – Editais 2022**

EDITAIS DE 2022				
Setores	Publicados em Edital	Receberam Proposta	Habilitadas pela COVED	Total R\$
Jardim Botânico, Sucupira/Riacho Fundo, Arniqueira, Vila Estrutural/SCSV e Vicente Pires	1043 (100%)	796 (76%)	94 (12%)	R\$ 22.354.458,87

\* Do total de Imóveis publicados em edital no ano de 2022, 478 estavam presentes em editais que tiveram o prazo de vigência até fevereiro de 2023, o que impossibilitou as habilitações ainda em 2022.

Fonte: GEVED/DICOM

Durante o exercício 2022, foram habilitadas propostas remanescentes dos editais 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021:

**Tabela 11 – Habilitações de Editais Antigos**

HABILITAÇÕES DE EDITAIS ANTIGOS						
Setores	2017	2018	2019	2020	2021	Total R\$
Jardim Botânico, Arniqueira e Vicente Pires	118	17	28	2	355	R\$ 100.879.494,76

Fonte: GEVED/DICOM

Assim, o total das Habilitações de 2022 ficou em:

**Tabela 12 – Vendas Habilitadas**

Vendas Habilitadas (2022)	Valor R\$
614	R\$ 123.233.953,63

Fonte: GEVED/DICOM

## 5.5. Regularização Rural

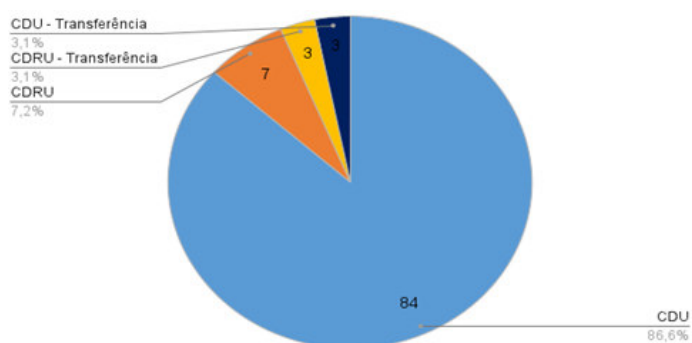
A Política de Regularização de Terras Públicas Rurais vem beneficiar produtores e objetiva garantir a sustentabilidade na ocupação do território rural do Distrito Federal. Além da comunidade rural, a Lei nº 5.803/2017 beneficia a população do Distrito Federal como um todo, pois a regularização das ocupações 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.

### 5.5.1. Realizações em 2022:

- Planejamento, Coordenação e Controle da Execução das Políticas e Atividades Destinadas à Regularização Fundiária e das Ocupações
- Regularização Rural - Concessão de Uso e de Direito Real de Uso Rurais - autorizações para regularização de ocupações privadas

Em 2022, foram 97 aprovações pela DIRET tendo como objeto concessões na área rural. Destas, 86,6% foram autorizações para formalização de Concessão de Direito de Uso onerosa – CDU, 6,2% foram para transferência de Concessões existentes (CDU e CDRU) e 7,2% foram autorizações para formalização de Contrato de Concessão de Direito Real de Uso – CDRU.

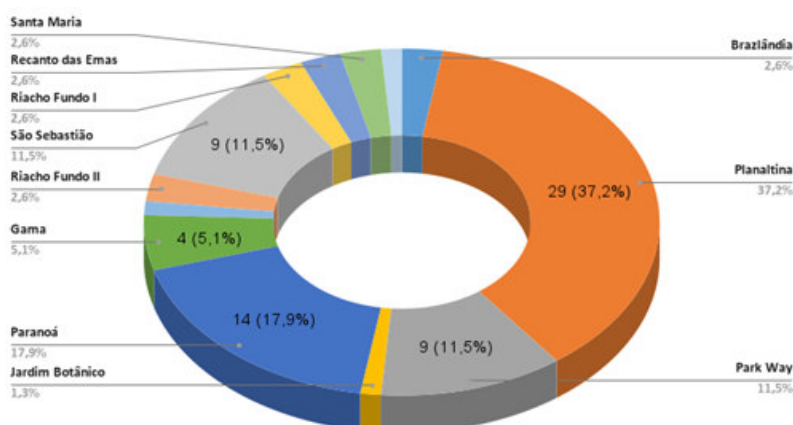
Gráfico 8 – Tipos de Contrato Autorizado pela DIRET



Fonte: COTER/DIRES

Todas essas concessões foram na Macrozona Rural e totalizaram 38.705,4550 hectares. Os pedidos de regularização submetidos foram concentrados em 10 Regiões Administrativas, com especial relevância a Planaltina (37,2% dos pedidos), Paranoá (17,9%), Park Way e São Sebastião (ambas com 11,5%), conforme gráfico abaixo:

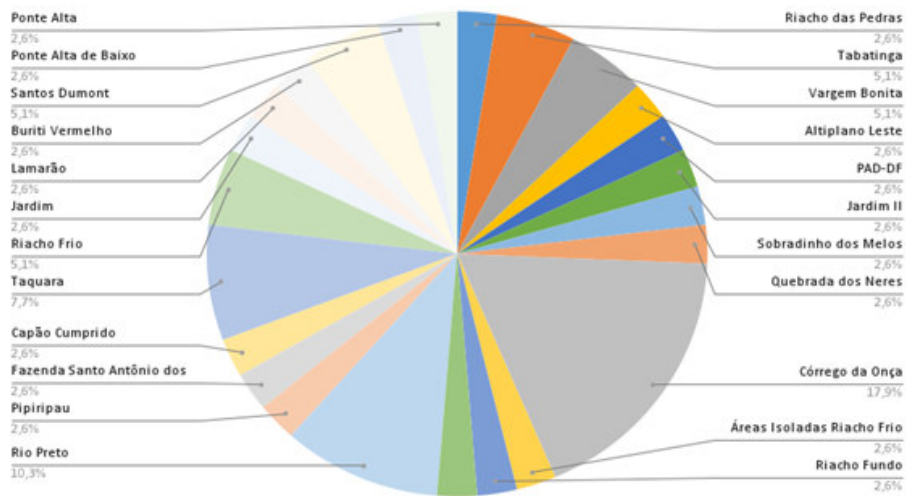
Gráfico 9 – DIRET's de Regularização Rural por Região Administrativa



Fonte: COTER/DIRES

Com relação aos Núcleos Rurais, a distribuição dos processos aprovados foi a seguinte:

Gráfico 10 – Processos de Regularização Rural por Núcleo Rural



Fonte: COTER/DIRES

Das 97 aprovações, apenas 29 permaneciam, ao final do período, sem a formalização do contrato. Para viabilizar o acesso ao crédito aos concessionários, foram emitidas 15 cartas de anuência em 2022.

No que tange à arrecadação com as concessões rurais, podemos observar considerável incremento ocorrido no ano de 2022, quando a arrecadação ao título de retribuição anual superou a do ano anterior (2021) em mais de 2 milhões de reais, o que corresponde a um incremento percentual de 53%. Em comparação ao ano com maior arrecadação histórica (2020), o incremento foi de 40%. O crescimento foi significativo, em especial, ao observarmos que o incremento ocorrido entre 2019 e 2020 foi de apenas 8% e, entre 2020 e 2021, houve queda, também, de 8%. Assim, com o trabalho executado pela COTER foi possível reverter a tendência de encolhimento e obter novo recorde de arrecadação.

Gráfico 11 – Arrecadação Anual com as Concessões Rurais



Fonte: COTER/DIRES

- **Regularização Rural – Cessão de Uso – Órgãos e Entidades Públicas (Escolas, Postos Policiais, UBS, ...)**

Com relação à regularização de ocupações por órgãos e entidades públicas, em 2022 foi iniciado procedimento para formalização de Termo de Cessão de Uso para a área ocupada pelo 2º Batalhão de Policiamento Rural, localizado no Núcleo Rural Taquara, em Planaltina/DF. Foi formalizado o Termo de Cessão de Uso para regularização do Centro Educacional Casa Grande, localizado no Gama. Ainda, foi autorizada pela DIRET a formalização dos Termos de Cessão de Uso para a Secretaria de Saúde, para a implantação da Unidade Básica de Saúde – UBS nº 07, em Planaltina; a CAESB, para regularização a ocupação do sifão invertido, em Taguatinga, para implantação da Adutora de Água Bruta – Olhos D’Água, EAB Alagado, no Gama; a Secretaria de Educação, para regularizar área ocupada pela Escola Classe Barra Alta e suas áreas adjacentes e a área ocupada pelo Centro Educacional PAD-DF, para promover a implantação da Escola Parque da Natureza e para ampliação da cessão relativa à Escola Classe Frigorífico Industrial; a Administração Regional do Paranoá, para construção de quadra poliesportiva; a Secretaria da Agricultura, para retificação dos termos iniciais da cessão voltada à implantação do Parque Agropecuário de Brazlândia – Cascalheira, para efetivação do Assentamento Monjolo.

Também é importante salientar que as tratativas para solucionar problema relacionado ao Polo de Cinema e Vídeo foram concluídas em 2022 de forma satisfatória: a Secretaria de Cultura anuiu na redução da poligonal cedida e, por consequência, na devolução do restante da área para a TERRACAP.

- **Regularização Rural – Concessão de Uso e de Direito Real de Uso Rurais – Autorizações para Regularização de Ocupações Privadas**

Também foi concluído, com êxito, o Projeto Piloto do RTC - Regularização de Terras Desapropriadas em Comum que teve como objeto a Fazenda Barreiro. A Petição de Acordo de demarcação e divisão do imóvel Fazenda Barreiro (id. 87471947) foi assinada em 27/05/2022 por todos os interessados e protocolada nos autos judiciais para homologação em 14/06/2022.

- **Elaboração de Laudo de Sensoriamento Remoto como meio de comprovação da atividade rural e/ou ambiental efetiva**

Com vistas a dar celeridade (em cooperação com a Secretaria da Agricultura, que teve dificuldades na realização de vistorias presenciais) e segurança jurídica aos processos de regularização rural, a equipe técnica da DARUR/COTER/DIRES passou a elaborar vistorias por meio de sensoriamento remoto em processos de regularização rural, além daqueles já realizados para abertura de NIRF. Em julho, por exemplo, foram elaborados 40 Laudos.

- **Assessoramento à DIRES sobre matérias inerentes ao processo de acerto e regularização fundiária rural**

- **Publicação do Decreto Distrital nº 43.154/2022**

Em 29 de março de 2022, foi publicado o Decreto Distrital nº 43.154/2022, que regulamenta a Lei nº 5.803, de 11 de janeiro de 2017, que institui a Política de Regularização de Terras Públicas Rurais pertencentes ao Distrito Federal ou à Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP e dá outras providências. A norma contou com a participação de equipe da COTER na sua elaboração. Na sequência, foram iniciadas tratativas para melhoria redacional e ajustes quanto a parte ambiental do documento, o que decorreu de provocação iniciada pelos membros da COTER que compõem o GTPU.

- **Participação em Conselhos, Grupos de Trabalho, etc.**

**FIGURA 4 – Participação em Conselhos, Grupos de Trabalho, etc**

<b>PARTICIPAÇÃO EM GRUPOS DE TRABALHO</b>	Grupo de Trabalho PDOTDF – GTPDOT/SEAGRI
	Grupo de Trabalho para análise dos Planos de Utilização da Unidade de Produção - GTPU/SEAGRI - Portaria nº 51, de 09/08/2021
	Força-Tarefa - Central de Regularização - TERRACAP/SEAGRI - Portaria Conjunta SEAGRI/TERRACAP nº 09, 17/07/2021
	Grupo de Trabalho - Polos Agroindustriais - GTPA/SEAGRI
	Grupo de Trabalho constituído para tratar da Regularização de Terras Desapropriadas em Comum no Distrito Federal - RTC
	Grupo de Trabalho para ELABORAÇÃO DA METODOLOGIA PARA PRECIFICAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS DE PROPRIEDADE DA TERRACAP
	Grupo de Trabalho de estoques rurais
	Grupo de Trabalho para migração do GIR para o GAI - Técnico
	Grupo de Trabalho para migração do GIR para o GAI - Regimento Interno
	Grupo de Trabalho para Regulamentação Conjunta (SEAGRI, SEDUH e TERRACAP) da Regularização de Ocupações com natureza rural em área urbana
	Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio - PDAD - Processos: 00121-00000726/2020-55 / 00121-00000805/2020-66
<b>PARTICIPAÇÃO EM CONSELHOS</b>	Conselho de Regularização das Áreas Públicas Rurais do Distrito Federal - COREG/SEAGRI
	Conselho de Políticas de Desenvolvimento Rural - Pro Rural CPDR-DF/SEAGRI
	Câmara Técnica do Conselho de Política de Desenvolvimento Rural do Distrito Federal - CTCPR/CPDR-DF/SEAGRI
	PDAD
<b>PARTICIPAÇÃO EM COMITÊS</b>	SIGOV - Sistema de Governança - Processo: 00111-00003155/2019-12
	Comitê de Integridade e Governança da Terracap
	Comitê de Monitoramento e Planejamento Estratégico da Terracap
	Comitê de Gestão de Riscos - COGER/TERRACAP - Processo: 00111-00007432/2018-77

- **Realização de Eventos e Seminários, Visitações e Articulação com Entidades Representativas do Setor Rural**

Participação em mais de 100 eventos e visitas, com especial relevância para:

- Presença, em maio, com stand montado, na maior feira do agronegócio do Centro-Oeste, a AGROBRASÍLIA;
- Visitação ao Centro Comunitário Casa Grande, às Associações de Chacareiros, à Fábrica do Projeto "Tijolo Solidário", às diversas Ações "Mulher no Campo", entre outras.

- **Promoção do Acertamento Fundiário e Registral dos Imóveis Rurais – estudos, licenças ambientais e projetos de parcelamento**

A DARUR/COTER/DIRES executou, diretamente, a certificação do parcelamento do imóvel Riacho das Pedras em 2022

Foi dado andamento à retificação das matrículas originárias dos imóveis Buriti Vermelho, Poço Claro/Lamarão, Jardim e Retiro do Meio (quinhão 6). Também está sendo executada, de forma direta, o parcelamento dos imóveis denominados de Riacho das Pedras, Sobradinho Mugy, Gama (CAUB), Tamanduá (Monjolo) e Guariroba.

Para auxiliar no andamento dos serviços, estão em curso processos para contratação de empresas para:

- Execução indireta do serviço de cartografia e agrimensura das Fazendas Tamanduá (Monjolo), Gama (Vargem Bonita), Sobradinho Mogi (3 glebas Sobradinho 2), Papuda 2 (2 glebas), Sobradinho, Santa Maria, Manga ou Estiva, Papuda 1, Tamanduá (Vereda), Saia Velha, Sobradinho (Sobradinho 2);
- Aquisição de licenças de software topográfico;
- Aquisição de dois pares de GPS Geodésico e uma coletora.

No tocante às demandas ambientais, em agosto de 2022, foi concluída a formalização do primeiro TCA pela COTER, tendo como objeto o imóvel Riacho das Pedras. Posteriormente, foram formalizados os TCAs dos imóveis Sítio Novo e Sobradinho Mugy. Também foi concluída a contratação para a elaboração de PCA e RCA das Fazendas Riacho das Pedras, Retiro do Meio, Buriti Vermelho, Jardim, Poço Claro e Lamarão - Gleba 01, Poço Claro e Lamarão - Gleba 04, Poço Claro e Lamarão - Gleba 05, Sobradinho Mogi. O procedimento para contratação do Lote 2 (Fazendas Tamanduá, Sobradinho Mogi, Sobradinho Mogi, Sobradinho Mogi, Gama (Vargem Bonita), Gama (CAUB - 1), Papuda 2, Sobradinho, Manga ou Estiva, Papuda 2, Sobradinho, Santa Maria, Papuda 1, Tamanduá (Vereda), Saia Velha).

## • Perspectivas para 2023

No tocante a 2023, almeja-se a conclusão dos processos e contratações em andamento, a conclusão da migração da parte financeira do GIR, a alteração da parte ambiental do Decreto 43.154/2022, o incremento na conclusão de processos de regularização rural e, principalmente, a promoção do acertamento fundiário nos imóveis de propriedade da TERRACAP e a individualização de matrículas imobiliárias na área rural.

### 5.6. Gestão de Pessoas

A Terracap encerrou o ano de 2022 com um total de 1071 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 13 – 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	83	68	171	166	<b>488</b>
Comissionados sem vínculo efetivo	58	88	0	0	<b>146</b>
Requisitados de órgãos do GDF	13	17	0	0	<b>30</b>
Requisitados de órgãos fora do GDF	4	2	0	0	<b>6</b>
Estagiários	0	0	35	47	<b>82</b>
Menor Aprendiz/Projeto Jovem Candango	0	0	6	6	<b>12</b>
Terceirizados*	0	0	284	23	<b>307</b>
Outros – especificar**	0	0	9	4	<b>13</b>
<b>Subtotal</b>	<b>158</b>	<b>175</b>	<b>505</b>	<b>246</b>	<b>1084</b>
(-) Cedidos para outros órgãos	6	0	7	0	<b>13</b>
<b>Total Geral</b>	<b>152</b>	<b>175</b>	<b>498</b>	<b>246</b>	<b>1071</b>

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

\*\* Terceirizados Atividade – FIM (sem cargo em comissão): 23 terceirizados até 07/11/2022 quando houve o encerramento do contrato.

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

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

### 5.6.1. Evolução da Força de Trabalho

Em 2022, o número de empregados apresentou uma variação de 7,7% quando comparado ao ano de 2021. Essa variação se deu principalmente em função do aumento em geral do quadro de empregados permanentes, comissionados sem vínculo, terceirizados e jovens aprendizes.

**Tabela 14 – Evolução do Número de Empregados**

Empregados		2018	2019	2020	2021	2022	Varição % 2022/2021
Quadro da Terracap - TEP		488	480	451	432	488	12,9%
Comissionados sem vínculo		34	93	110	124	146	17,74%
Requisitados	GDF	50	30	30	31	30	3,22%
	União	13	8	3	8	6	-25%
Outros	Terceirizados	306	291	217	296	307	3,71%
	Estagiários	163	171	102	92	82	-10%
	Necessidades Esp. (CETEFE)	0	15	15	13	13	0%
	Jovem Aprendiz	25	21	20	0	12	100,00%
<b>Subtotal</b>		<b>1079</b>	<b>1109</b>	<b>948</b>	<b>996</b>	<b>1084</b>	<b>8,83%</b>
Cedidos para outros órgãos		6	7	14	2	13	550%
<b>Total Geral</b>		<b>1073</b>	<b>1102</b>	<b>934</b>	<b>994</b>	<b>1071</b>	<b>7,74%</b>

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

### 5.6.2. Saúde, Segurança do Trabalho e Qualidade de Vida

Em 2022, após a suspensão das medidas restritivas decorrentes da pandemia do COVID-19, e com o retorno das atividades laborais também de forma presencial, foi possível a realização da SIPAT, organizada pela Comissão Interna de Prevenção de Acidentes - CIPA, em conjunto com o Serviço Especializado em Engenharia de Segurança e Medicina do Trabalho – SESMT.

Realizada no período de 23 a 27 de maio, a Semana Interna de Prevenção de Acidentes no Trabalho – SIPAT, realizou cerca de 700 atendimentos, nas dependências da Terracap, com apoio da Associação dos Servidores da Terracap - ASTER e do DETRAN-DF. Com o tema “Cuidar da Mente é manter o todo saudável”, empregados e terceirizados puderam participar de uma programação que contou desde palestras, atendimento odontológico bem como uma feira da saúde, com serviços como massoterapia, exame de glicose, aferimento de pressão intraocular, entre outros.

O objetivo foi de conscientizar os participantes sobre a importância da prevenção de acidentes no trabalho e de doenças ocupacionais. Para contemplar os empregados em regime de teletrabalho, as palestras foram desenvolvidas no modelo híbrido, com transmissão via Zoom.

## 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 geral da TERRACAP, 1,43% são oriundos de receitas correntes e 98,57% oriundos de receitas de capital, totalizando uma quantia estimada inicial de R\$ 993,13 milhões.

Assim, após as alterações orçamentárias que cresceram o orçamento em R\$ 13,02 milhões, a TERRACAP arrecadou efetivamente quase a totalidade das autorizações realizadas perfazendo uma efetividade 99,75%.

Tabela 15 – Comparativo de Receitas

2022	Receitas Estimadas		Receitas Autorizadas		Receitas Arrecadadas	
	(em milhões)	%	(em milhões)	%	(em milhões)	%
Corrente	14,24	1,43%	14,43	1,43%	58,85	5,86%
Capital	978,89	98,57%	991,72	98,57%	944,73	94,14%
<b>Total</b>	<b>993,13</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.006,15</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.003,59</b>	<b>100,00%</b>

### 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 16 – Comparativo de Despesas

2022						
	Despesas Previstas (em milhões)		Despesas Autorizadas (em milhões)		Despesas Executadas (em milhões)	
		%		%		%
Dispêndio	687,64	69,24%	683,09	67,89%	516,96	80,40%
Investimentos	305,49	30,76%	323,06	32,11%	126,06	19,60%
<b>Total</b>	<b>993,13</b>	<b>100%</b>	<b>1.006,15</b>	<b>100%</b>	<b>643,02</b>	<b>100%</b>

Gráfico 12 – Despesas Previstas 2022



Gráfico 13 – Despesas Autorizadas 2022



Gráfico 14 – Despesas Executadas 2022



A TERRACAP encerrou 2022 com R\$ 323,06 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\$ 126,06 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 7.061, de 07 de janeiro de 2022.

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

**Tabela 17 – Alterações no Orçamento de Investimento**

INVESTIMENTO		51.948.614,00
25/02/2022	DECRETO Nº 43.046, DE 24 DE FEVEREIRO DE 2022, publicado no DODF n.º 40 de 25 de FEVEREIRO de 2022. Cancelar R\$ 748.548,00 do PT 23.451.6206.3048.9584 - REFORMA DE ESPAÇOS ESPORTIVOS- REFORMA DO AUTÓDROMO, elemento de despesa 4490.51 - Obras e Instalações e suplementar o PT 23.127.6207.3711.6189 -REALIZAÇÃO DE ESTUDOS E PESQUISAS, elemento de despesa 4490.39 - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica.	748.548,00
11/03/2022	DECRETO Nº 43.085, DE 10 DE MARÇO DE 2022, publicado no DODF n.º 48 de 11 de MARÇO de 2022. Cancelar R\$ 3.700.000,00 do PT 23.451.6209.5006.2917 - EXECUÇÃO DE INFRAESTRUTURA EM PARCELAMENTOS suplementar aos PTs 23.451.6209.1110.9883 - EXECUÇÃO DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO, 23.451.6209.1968.3194 - ELABORAÇÃO DE PROJETOS, 23.452.6206.1950.9494 - CONSTRUÇÃO DE PRAÇAS PÚBLICAS E PARQUES, elemento de despesa 4490.51 - Obras e Instalações.	3.700.000,00
13/04/2022	DECRETO Nº 43.218, DE 12 DE ABRIL DE 2022. Suplementar R\$ 16.000.000,00 no PT 23.451.6216.5902.7785 - Construção de Viadutos; e, Cancelar R\$ 6.000.000,00 do PT 23.451.6209.3160.0003 - Regularização de Parcelamentos Urbanos e R\$ 10.000.000,00 do PT 23.451.6209.5006.2917 - Execução de Infraestrutura em Parcelamentos, constante do Processo SEI n.º 00111-00001957/2022-85.	16.000.000,00
10/05/2022	Decreto n.º 43.297 de 09 de maio de 2022. Suplementar R\$ 1.100.000,00 para o PT 23.423.6208.1823.0001 - Implantação de Reserva Indígena e R\$ 65.000,00 para o PT 23.692.8208.3467.9578 - Aquisição de Equipamentos, constante do Processo SEI n.º 00111-00002541/2022-84.	1.165.000,00
22/06/2022	DECRETO Nº 43.463, DE 21 DE JUNHO DE 2022, publicado no DODF n.º 115 de 22 de JUNHO de 2022. Cancelar R\$ 4.680.000,00 do PT28.846.0001.9093.0073 - OUTROS RESSARCIMENTOS, INDENIZAÇÕES E RESTITUIÇÕES e suplementar aos PTs23.692.6208.1085.0005 - AQUISIÇÃO E RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS, elem. de despesa 4490.93; 23.127.6208.3163.0003 - REALIZAÇãODO MAPEAMENTO REMOTO DO TERRITÓRIO DO DF, elem. de despesa4490.39; 23.451.6209.3160.0003 - REGULARIZAÇÃO DEPARCELAMENTOS URBANOS, elem. de despesa 4490.92.	4.680.000,00
11/10/2022	DECRETO N.º 43.831, DE 11 DE OUTUBRO DE 2022, DODF n.º 75-ADE 11 DE OUTUBRO DE 2022. Cancelar R\$ 12.886.067,00 do PT28.846.0001.9093.0073 - OUTROS RESSARCIMENTOS, INDENIZAÇÕES E RESTITUIÇÕES, R\$ 1.588.422,00 do PT23.451.6209.5006.2917 - EXECUÇÃO DE INFRAESTRUTURA EMPARCELAMENTOS e R\$ 4.711.577,00 do PT 23.451.6210.3006.0003 - IMPLANTAÇÃO DO PARQUE BURLE MARX, e suplementar R\$19.186.066,00 no PT 23.692.6208.1085.0005 - AQUISIÇÃO E RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS, Processo n.º 00111-00003607/2022-53.	19.186.066,00
24/10/2022	DECRETO Nº 43.874-21.10.2022, DODF n.º 200-24.10.2022. Cancelar R\$ 5.600.000,00 do PT 23.451.6216.5902.7785 -CONSTRUÇÃO DE VIADUTO, R\$ 535.000,00 do PT23.451.6209.1968.3194 - ELABORAÇÃO DE PROJETOS e R\$34.000,00 do PT 23.451.6209.5006.2917 - EXECUÇÃO DEINFRAESTRUTURA EM PARCELAMENTOS; suplementar R\$5.133.000,00 no PT 23.451.6209.3160.0003 - REGULARIZAÇÃO DEPARCELAMENTOS URBANOS e R\$ 1.036.000,00 no PT23.452.6206.1950.9494 - CONSTRUÇÃO DE PRAÇAS PÚBLICAS EPARQUES, 00111-00007561/2022-41.	6.169.000,00
17/11/2022	DECRETO n.º 43.952/2022 de 17.11.2022, D.O.D.F. n.º 215/2022 -18.11.2022. Cancelar R\$ 300.000,00 do PT 23.126.8208.1471.5897 -Modernização do Sistema de Informação, elemento de despesa 4490-39 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica; e, Suplementar R\$ 300.000,00 no PT 23.692.8208.3467.9578 - Aquisição de Equipamentos, elemento de despesa 4490-52 - Aquisição de Material Permanente, constante do Processo SEI n.º 00111-00006955/2022-82.	300.000,00

No encerramento do exercício de 2022, o Orçamento de Dispêndio autorizou R\$ 683,09 milhões.

Do Orçamento autorizado para o Dispêndio, a Empresa realizou orçamentariamente R\$ 516,96 milhões, o que representa 75,68% do total autorizado para o Dispêndio.

No decorrer do exercício orçamentário as despesas correntes sofreram 13 (treze) alterações, sendo 11 (onze) por Decisões de Diretoria Colegiada (Resolução), além de 2 (duas) 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 18 – Alterações no Orçamento de Dispêndio**

DISPÊNDIO		78.342.785,00
31/03/2022	Decisão DIRET n.º 186/2022 de 30 de março de 2022. Cancelar R\$ 7.330.668,00 no PT 28.846.0001.9030.0003 - AMORTIZAÇÃO E ENCARGOS DA DÍVIDA PÚBLICA CONTRATADA; e, Suplementar R\$ 7.330.668,00 ao PT 28.846.0001.9001.6191 - EXECUÇÃO DE SENTENÇAS JUDICIAIS, conforme discriminado no Processo SEI n.º 00111-00002151/2022-12.	7.330.668,00
26/04/2022	Decisão DIRET n.º 198/2022 de 13 de abril de 2022. Suplementar R\$ 5.669.332,00 no PT 28.846.0001.9001.6191 - Execução de Sentenças Judiciais, elemento de despesa 3390.91; e, Suplementar R\$ 7.351.195,00 no PT 23.122.8208.8517.9763 - Manutenção de Serviços Administrativos Gerais, elemento de despesa 3390.47, a título de registro de disponibilidade de caixa referente ao exercício 2021, no valor de R\$ 13.020.527,00, conforme Processo SEI n.º 00111-0002130/2022-99.	13.020.527,00
22/06/2022	DECRETO Nº 43.463, DE 21 DE JUNHO DE 2022, publicado no DODF n.º 115 de 22 de JUNHO de 2022. Cancelar R\$ 4.680.000,00 do PT28.846.0001.9093.0073 - OUTROS RESSARCIMENTOS, INDENIZAÇÕES E RESTITUIÇÕES e suplementar aos PTs23.692.6208.1085.0005 - AQUISIÇÃO E RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS, elem. de despesa 4490.93; 23.127.6208.3163.0003 - REALIZAÇÃO DO MAPEAMENTO REMOTO DO TERRITÓRIO DO DF, elem. de despesa 4490.39; 23.451.6209.3160.0003 - REGULARIZAÇÃO DEPARCELAMENTOS URBANOS, elem. de despesa 4490.92.	4.680.000,00
27/06/2022	Decisão DIRET n.º 365/2022 de 22 de junho de 2022. Cancelar R\$585.000,00 no PT 23.122.8208.8517.9763 - MANUTENÇÃO DE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS GERAIS, elemento de despesa 3390.39; e, Suplementar R\$ 585.000,00 ao PT28.846.0001.9093.0073 - OUTROS RESSARCIMENTOS, INDENIZAÇÕES E RESTITUIÇÕES, elemento de despesa 3390.92, conforme discriminado no Processo SEI n.º 00111-00004090/2022-10.	585.000,00
11/07/2022	Decisão DIRET n.º 338/2022 de 15 de junho de 2022. Cancelar R\$1.000.000,00 no PT 23.131.8208.8505.8741 - PUBLICIDADE E PROPAGANDA DE UTILIDADE PÚBLICA, elemento de despesa 3390.39; e, Suplementar R\$ 1.000.000,00 ao PT23.131.8208.8505.8740 - PUBLICIDADE E PROPAGANDA INSTITUCIONAL, elemento de despesa 3390.92, conforme discriminado no Processo SEI n.º 00111-00003828/2022-21.	1.000.000,00
29/07/2022	Decisão DIRET n.º 456/2022 de 28 de julho de 2022. Cancelar R\$1.999.156,00 no PT 28.846.0001.9030.0003 - AMORTIZAÇÃO E ENCARGOS DA DÍVIDA PÚBLICA CONTRATADA - INTERNA, elemento de despesa 3390.21 - Juros sobre a Dívida por Contrato; e, Suplementar R\$ 1.999.156,00 ao PT 23.122.8208.8517.9763 - MANUTENÇÃO DE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS GERAIS, elemento de despesa 3390.47 - Obrigações Tributárias e Contributivas, conforme discriminado no Processo SEI n.º 00111-00005560/2022-62.	1.999.156,00
19/08/2022	Decisão DIRET n.º 525/2022 de 18/08/2022. Cancelar R\$13.132.368,00 nos PTs 23.122.8208.8504.9687 - CONC. DE BENEFÍCIOS A SERV.; 23.126.8208.2557.5183 - GESTÃO DAINFORMAÇÃO E DOS SIST. DE TEC. DA INFOR.; 23.122.8208.2990.3873 - MANUT. DE BENS IMÓVEIS; 23.122.8208.8517.9763 - MANUT. DE SERVIÇOS ADM. GERAIS; 28.846.0001.9093.0073 - OUTROS RESSARCIMENTOS, INDENIZAÇÕES E REST.; suplementar R\$ 13.132.368,00 no PT28.846.0001.9001.6191 - EXECUÇÃO DE SENTENÇAS JUDICIAIS, Proc. n 00111-00005893/2022-91	13.132.368,00

22/08/2022	Decisão DIRET n.º 548/2022 de 18/08/2022. Cancelar R\$1.499.000,00 no Programa de Trabalho 28.846.0001.9093.0073 -OUTROS RESSARCIMENTOS, INDENIZAÇÕES E RESTITUIÇÕES, Elemento de Despesa 3390.93 - Indenizações e Restituições; Suplementar R\$ 1.499.000,00 no Programa de Trabalho 28.846.0001.9090.0001 - PARTICIPAÇÃO ACIONÁRIA, Elemento de Despesa 4590.65 - Constituição ou Aumento de Capital de Empresas, conforme discriminado no Processo SEI n.º 00111-00006398/2022-08.	1.499.000,00
11/10/2022	DECRETO N.º 43.831, DE 11 DE OUTUBRO DE 2022, DODF n.º 75-ADE 11 DE OUTUBRO DE 2022. Cancelar R\$ 12.886.067,00 do PT 28.846.0001.9093.0073 - OUTROS RESSARCIMENTOS, INDENIZAÇÕES E RESTITUIÇÕES, R\$ 1.588.422,00 do PT 23.451.6209.5006.2917 - EXECUÇÃO DE INFRAESTRUTURA EMPARCELAMENTOS e R\$ 4.711.577,00 do PT 23.451.6210.3006.0003 - IMPLANTAÇÃO DO PARQUE BURLE MARX, e suplementar R\$ 19.186.066,00 no PT 23.692.6208.1085.0005 - AQUISIÇÃO E RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS, Processo n.º 00111-00003607/2022-53.	19.186.066,00
14/10/2022	Decisão DIRET n.º 692/2022, de 13/10/2022. Cancelar R\$300.000,00 no Programa de Trabalho 23.131.8208.8505.8740 -PUBLICIDADE E PROPAGANDA INSTITUCIONAL, Elemento de Despesa 3390.39 - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica; Suplementar R\$ 300.000,00 no Programa de Trabalho 23.131.8208.8505.8741 - PUBLICIDADE E PROPAGANDA DE UTILIDADE PÚBLICA, Elemento de Despesa 3390.39 – Outros Serviços de Terceiros	300.000,00
24/10/2022	Decisão DIRET n.º 710/2022, de 21/10/2022. Cancelar R\$5.344.000,00 no PT 23.122.8208.8504.9687 - CONCESSÃO DE BENEFÍCIOS A SERVIDORES, R\$ 666.000,00 no PT 23.122.8208.8517.9763 - MANUTENÇÃO DE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS GERAIS e R\$ 950.000,00 no PT 28.846.0001.9050.7163 - RESSARCIMENTOS, INDENIZAÇÕES E RESTITUIÇÕES DE PESSOAL; Suplementar R\$ 15.510.000,00 no PT 3.122.8208.8502.8881 - ADMINISTRAÇÃO DE PESSOAL, conforme discriminado no Processo SEI n.º 00111-00008138/2022-69.	15.510.000,00
31/10/2022	Decisão DIRET n.º 743/2022, de 27/10/2022. Cancelar R\$100.000,00 no Programa de Trabalho 23.392.6219.4091.5825 -APOIO A PROJETOS CULTURAIS, Elemento de Despesa 3390.39 -Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica; Suplementar R\$100.000,00 no Programa de Trabalho 23.692.8208.4091.0017 -APOIO A PROJETOS DIVERSOS, Elemento de Despesa 3390.39 -Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica, conforme discriminado no Processo SEI n.º 00111-00008386/2022-18.	100.000,00
12/12/2022	Decisão DIRET n.º 830/2022, de 08/12/2022. Cancelar R\$734.000,00 no PT 23.122.8208.8517.9763 - MANUTENÇÃO DE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS GERAIS, elemento de despesa 3390.39- Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica; Suplementar R\$734.000,00 no PT 23.122.8208.2990.3873 - MANUTENÇÃO DE BENS IMÓVEIS, elemento de despesa 3390.37 - Locação de Mão-de-obra, conforme discriminado no Processo SEI n.º 00111-00009916/2022-37.	734.000,00

### 6.2.1. Indicadores de Evolução do Processo Orçamentário

Apesar de um aumento na captação de recursos no ano de 2022 em comparação ao ano de 2021, verificou-se a obtenção de um índice de realização da despesa autorizada em torno de 63,9%.

Tabela 19 – Índice de Execução Orçamentária

Índice de Execução Orçamentária														
2009/2022 (em R\$ milhão)														
Serie Histórica	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Autorizado	1.070	1.257	1.261	1.122	2.536	1.815	1.240	963	1.159	917	774	949	1.198	1.006
Realizado	676	942	696	911	978	1.356	443	626	500	587	575	728	801	643
Índice de Execução (%)	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%	63,9%

Já o índice para investimentos teve aumento passando de 13,8% para 19,6%, conforme pode ser observado na tabela e gráfico abaixo.

Tabela 20 – Índice de Execução Orçamentária para Investimentos

Índice de Execução Orçamentária para Investimentos														
2009/2022 (em R\$ milhão)														
Serie Histórica	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Realizado Total	676	942	696	911	978	1.356	443	626	500	587	575	728	801	643
Realizado para Investimentos	379	508	398	596	388	627	71	100	77	184	104	109	110	126
Índice de Execução em Investimentos (%)	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%	19,6%

Gráfico 15 – Índice de Execução em Investimentos – 2009/2022



## 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 21 – Alienações Ativas (Saldo Montante)

Alienações Ativas (Saldo Montante)		
Anos / Natureza Jurídica	Nº de Contratos	Valor (R\$)
2018	6.839	2.551.174
2019	7.480	2.715.492
2020	9.077	2.891.236
2021	8.619	3.182.594
2022	8.699	3.478.202

Fonte: GEARI / DIRAF

Assim, a Empresa é gestora de uma carteira de crédito de valor significativo. A carteira de crédito da TERRACAP encerrou 2022 com 8.699 contratos ativos e um montante de recebíveis de R\$ 3,5 bilhões, assim, houve elevação de 9,29% em relação ao valor de 2021. 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 16 – Evolução do n.º de Alienações Ativas (Saldo Capital)

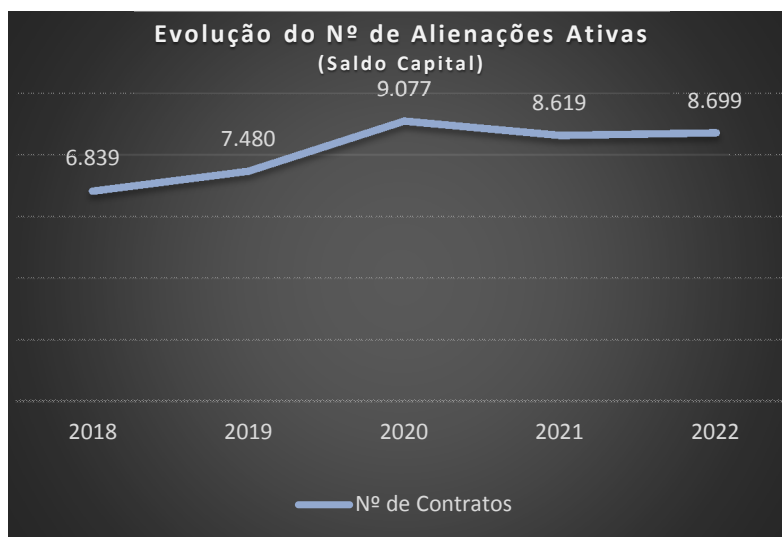
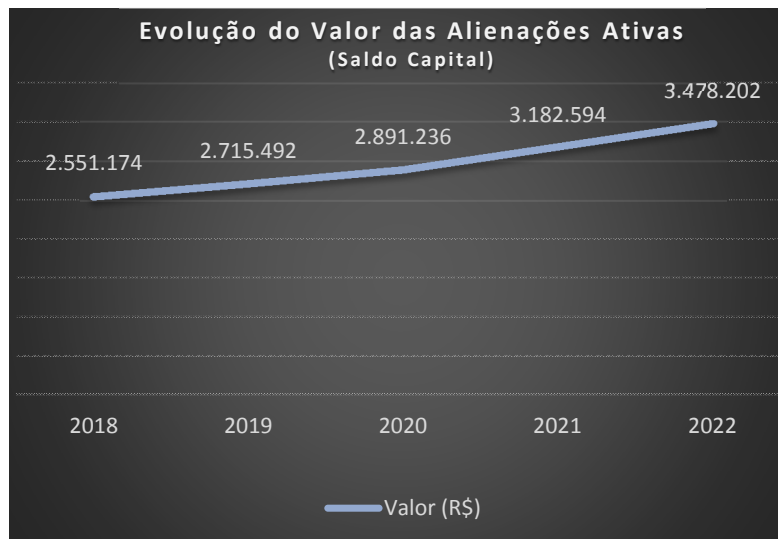


Gráfico 17 – Evolução do Valor das Alienações Ativas (Saldo Capital)



### 7.1. Inadimplência da Carteira de Crédito

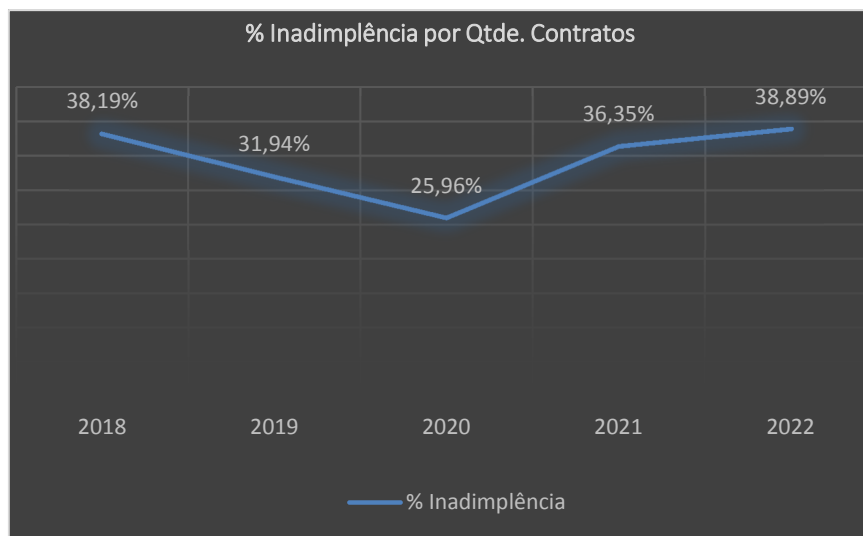
Tabela 22 – Condição dos Valores Financiados – Carteira Administrativa – Qtde. Contratos

Condição dos Valores Financiados Carteira Administrativa			
Anos / Categoria	Qtde. Contratos		
	Adimplentes	Inadimplentes	% Inadimplência
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%
2022	4.318	2.748	38,89%

Fonte: GEARI / DIRAF

Ao se analisar a quantidade de contratos existentes da Carteira Administrativa no ano de 2022, verifica-se que 2.748 contratos estão em situação inadimplente, representando 38,89% da quantidade total de contratos da Carteira Administrativa da TERRACAP.

Gráfico 18 - % Inadimplência por Qtde. Contratos



Com isso, verifica-se que houve uma redução do quantitativo anual dos contratos inadimplentes de 2018 a 2020, sofrendo um aumento em 2021 e 2022, com isso, retornando ao patamar de 2018 em termos de quantidade de contratos inadimplentes.

Tabela 23 – Condição dos Valores Financiados – Carteira Administrativa – Por Valor em Atraso

Condição dos Valores Financiados Carteira Administrativa			
	Saldo a Receber (R\$ em milhares)	Valor em Atraso (R\$ em milhares)	
Anos / Categoria	Carteira Administrativa Total	Carteira Inadimplente	% Inadimplência
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%
2022	2.420.241	147.300	5,74%

Fonte: GEARI / DIRAF

Ao se analisar os valores em atraso junto a Carteira Administrativa em 2022, verifica-se que R\$ 147,3 milhões estão em situação inadimplente, representando 5,74% da quantidade total dos valores a receber da Carteira Administrativa da TERRACAP.

Gráfico 19 – % Inadimplência da Carteira Administrativa

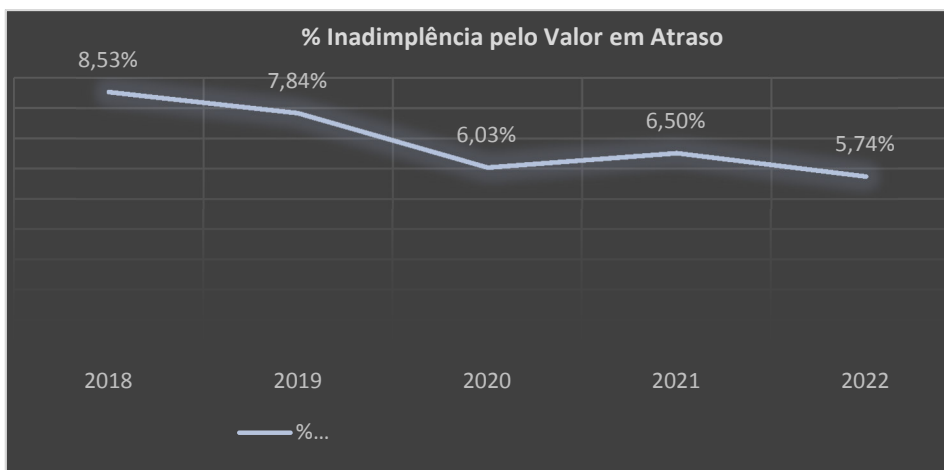
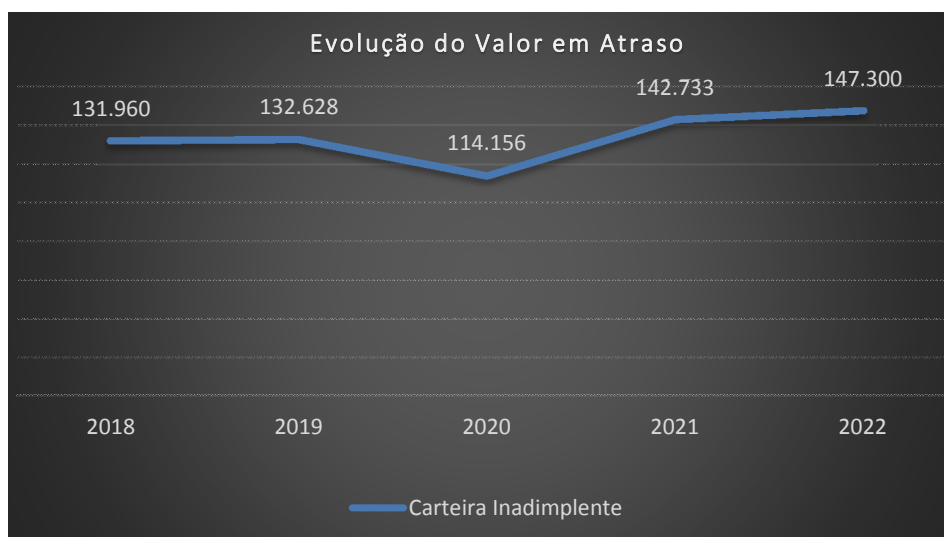


Gráfico 20 – Evolução do Valor em Atraso



Com isso, verifica-se que houve uma redução dos valores em atraso de 2018 a 2020, sofrendo pequeno aumento em 2021 e 2022.

## 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 2022.

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 24 – DRE Sintética

Descrição	DRE		
	2022	2021	% 2022-2021
RECEITA BRUTA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	1.319.858	1.250.121	5,58%
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	-135.938	-131.049	3,73%
(=) RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	1.183.921	1.119.072	5,79%
(-) CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	-26.527	-154.967	-82,88%
(=) LUCRO BRUTO OPERACIONAL	1.157.393	964.105	20,05%
(+/-) RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	-676.827	-299.813	125,75%
(+/-) OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS	1.359	985.868	-99,86%
(=) LUCRO OPERACIONAL	481.926	1.650.160	-70,80%
(=/-) RESULTADO FINANCEIRO	290.121	425.579	-31,83%
(=) LUCRO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	772.047	2.075.739	-62,81%
(-) PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	-302.156	-357.342	-15,44%
(=) PREJUÍZO / LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	469.891	1.718.398	-72,66%
PREJUÍZO / LUCRO POR AÇÃO (R\$)	0,94	3,44	-72,66%

#### 8.1.1. Lucro Bruto

O lucro bruto teve um crescimento de 20,05%, gerado pela continuidade da recuperação do mercado imobiliário que vem desde o exercício fiscal 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 2022, de R\$ 481,9 milhões, apurado antes do resultado financeiro e provisões tributárias.

Diferentemente do exercício de 2021, o exercício fiscal de 2022 teve uma redução na sua atividade operacional em torno de 70%, devido aos seguintes pontos: crescimento de despesas e indenizações judiciais; reversão de mais que a totalidade das provisões de contingências de 2021; e, crescimento nas devoluções de receitas.

#### 8.1.3. Resultado Financeiro

Apesar da melhora na receita da TERRACAP, o resultado financeiro, em 2022, teve uma redução de 31,83%, derivado substancialmente por um crescimento das despesas com variações monetárias (variação cambial).

#### 8.1.4. Lucro Líquido antes das Provisões Tributárias

O Lucro Líquido antes das Provisões Tributárias - LLAPT sofreu uma queda, saindo do patamar de R\$ 2 bilhões para R\$ R\$ 772 milhões. 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 2022 com lucro contábil de R\$ 469,9 milhões, o que representou um decréscimo (redução / involução) de 72,66% em relação ao ano de 2021, quando a Companhia obteve um lucro de R\$ 1,72 bilhões, o qual se definiu pelas explicações tratadas e explícitas nos itens 8.1.2 – Resultado Operacional e 8.1.3 – Resultado Financeiro.

### 8.2. Receitas

Tabela 25 - Receitas

RECEITAS			
Descrição	2022	2021	% 2022-2021
<b>RECEITA BRUTA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS</b>	<b>1.319.858</b>	<b>1.250.121</b>	<b>5,58%</b>
Receitas de vendas de imóveis	1.229.531	1.181.696	4,05%
Receitas de serviços	90.327	68.424	32,01%
<b>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>	<b>101.761</b>	<b>292.268</b>	<b>-65,18%</b>
Provisão de contingência	-	199.165	0,00%
Recuperação de despesas	101.761	93.103	9,30%
<b>OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS</b>	<b>410.818</b>	<b>1.257.061</b>	<b>-67,32%</b>
Resultado em participações societárias	42.408	57.909	-26,77%
Receita Avaliação ao Valor Justo Prop. Invest - Imóveis	361.090	1.198.253	-69,87%
Outras receitas	7.320	900	713,17%
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>682.461</b>	<b>611.918</b>	<b>11,53%</b>
Receitas financeiras	273.416	209.467	30,53%
Receitas de variações monetárias	409.045	402.451	1,64%
<b>TOTAL</b>	<b>2.514.898</b>	<b>3.411.368</b>	<b>-26,28%</b>

#### 8.2.1. Volume de Vendas

A receita bruta de vendas de bens e serviços, que é sinônimo de faturamento total, de 2022, registrou um aumento de 5,58% em relação a 2021.

#### 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 2022, houve uma recuperação de despesas na cifra de R\$ 101,8 milhões, o que representou um aumento nesta rubrica contábil de 9,3% em relação a 2021.

Diferentemente de 2021 que obteve uma provisão de contingência na ordem de R\$ 199,2 milhões, o exercício fiscal de 2022 não teve receita vinculada a esta rubrica.

### 8.2.3. Outros Resultados Operacionais

De 2021 para 2022, estas rubricas operacionais obtiveram uma redução total de 67,32%, motivados, principalmente, pela reavaliação do Estoque da TERRACAP a valor justo de propriedade, transportando de R\$ 1,2 bilhões, em 2021, para R\$ 361 milhões, em 2022.

### 8.2.4. Receitas Financeiras

Na rubrica relacionada a Receitas Financeiras, em 2022, a Terracap obteve um aumento de 11,53% no resultado financeiro em relação ao ano de 2021, saindo de R\$ 611,9 milhões para R\$ 682,5 milhões.

### 8.3. Despesas

Tabela 26 - Despesas

DESPESAS			
GRUPOS	2022	2021	% 2022-2021
<b>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</b>	<b>-135.938</b>	<b>-131.049</b>	3,73%
Descontos Concedidos	-23.877	-25.500	-6,37%
Contribuições sobre a receita bruta	-112.060	-105.549	6,17%
<b>CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS</b>	<b>-26.527</b>	<b>-154.967</b>	<b>-82,88%</b>
Custos das vendas de imóveis e serviços	-26.527	-154.967	-82,88%
<b>CUSTOS COM OU SOBRE VENDAS</b>	<b>-162.465</b>	<b>-286.016</b>	<b>-43,20%</b>
<b>DESPESAS COM PESSOAL</b>	<b>-275.624</b>	<b>-253.197</b>	8,86%
Despesas com pessoal	-266.027	-243.876	9,08%
Honorários da administração	-9.597	-9.321	2,96%
<b>OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>-502.964</b>	<b>-338.884</b>	48,42%
Despesas com informática	-4.414	-5.963	-25,98%
Despesas com transporte	-341	-326	4,43%
Despesas com o local	-12.799	-8.908	43,68%
Divulgação e publicidade	-12.507	-10.415	20,09%
Despesas administrativas gerais	-15.057	-18.377	-18,07%
Despesas e indenizações judiciais	-135.094	-28.337	376,75%
Provisão de contingência	-36.672	-	100,00%
Impostos, taxas e contribuições	-41.006	-5.159	694,80%
Pis e cofins diferido	-46.322	-52.619	-11,97%
Depreciação e Amortização	-1.199	-1.269	-5,48%
Doações de terrenos	-2.352	-4.176	-43,68%
Obras e serviços em loteamentos implantados	-84.383	-180.188	-53,17%
Restituição (Devolução) de receitas	-110.819	-23.147	378,76%
<b>OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS</b>	<b>-409.458</b>	<b>-271.194</b>	50,98%
Provisão p/ Créditos Liquidação Duvidosa (PCLD)	-16.803	-34.054	-50,66%
Perdas nas rescisões de contratos	-314.542	-210.490	49,43%
Perdas eventuais	-78.113	-26.649	193,11%
Provisão Depósitos Judiciais a Conciliar	0	0	0,00%
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>-1.188.046</b>	<b>-863.275</b>	<b>37,62%</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>-392.339</b>	<b>-186.338</b>	110,55%
Despesas financeiras	-99.098	-108.942	-9,04%
Despesas de variações monetárias	-293.241	-77.397	278,88%
<b>DESPESAS FINANCEIRAS</b>	<b>-392.339</b>	<b>-186.338</b>	<b>110,55%</b>
<b>PROVISÕES TRIBUTÁRIAS</b>	<b>-302.156</b>	<b>-357.342</b>	<b>-15,44%</b>
IRPJ e CSLL - Suspensão/Redução	-146.955	-193.291	-23,97%
IRPJ e CSLL - Diferido	-155.201	-164.051	-5,39%
<b>DESPESAS TRIBUTÁRIAS</b>	<b>-302.156</b>	<b>-357.342</b>	<b>-15,44%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-2.045.007</b>	<b>-1.692.970</b>	20,79%

As despesas totais da TERRACAP, que são compostas por Custos das Vendas, Despesas Operacionais, Despesas Financeiras e Despesas Tributárias, no exercício de 2022, totalizaram R\$ 2,04 bilhões, registrando um crescimento de 20,79% em relação a 2021.

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 uma redução de 43,20%.

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 8,86%, as outras despesas operacionais que custeiam a área meio (suporte) para área fim (técnico) de resultado da TERRACAP teve um crescimento em seus gastos na ordem de 48,42%. E, por fim, os outros resultados operacionais que contribuem para provisionamentos de perdas ou despesas futuras a serem incorridas tiveram, assim como as despesas operacionais, um crescimento ligeiramente superior de 50,98%.

As despesas financeiras sejam com impostos ou tarifas sejam despesas relacionadas a variação do câmbio configuraram um aumento de 110,55% em 2022 em comparação a 2021.

As despesas com provisões tributárias (IRPJ e CSLL), conforme demonstrado na tabela acima, obtiveram uma redução, em 2022, de 15,44% em relação a 2021.

## 8.4. Balanço Patrimonial

### 8.4.1. Ativo

Tabela 27 – Ativo Total

ATIVO	2022	2021	% 2022-2021
ATIVO CIRCULANTE	2.262.472	2.099.500	7,76%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	234.121	132.634	76,52%
CAUÇÕES	8.361	42.386	-80,27%
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS e TAXAS	499.825	389.966	28,17%
ESTOQUES	980.829	976.842	0,41%
OUTROS CRÉDITOS	90.094	90.573	-0,53%
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	449.242	467.098	-3,82%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	6.169.667	5.820.605	6,00%
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	2.702.213	2.739.860	-1,37%
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	2.553.791	2.457.944	3,90%
OUTROS CRÉDITOS	148.421	281.916	-47,35%
INVESTIMENTOS	3.440.941	3.061.078	12,41%
IMOBILIZADO	9.361	9.600	-2,49%
INTANGÍVEL	17.153	10.067	70,39%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>8.432.140</b>	<b>7.920.105</b>	<b>6,47%</b>

A TERRACAP findou o exercício fiscal de 2022 com R\$ 8,43 bilhões em Ativos, representando um crescimento de 6,47% quando comparado a 2021.

No Ativo Circulante, houve redução nas Cauções em 80,27% de 2022 em relação a 2021; em Outros Créditos e nas Despesas Pagas Antecipadamente, com redução de 0,53% e 3,82%, respectivamente.

Ainda em 2022, no Ativo Circulante, houve crescimento do Ativo Circulante, em termos gerais, de 7,76% quando passou, em 2021, de R\$ 2,09 bilhões para R\$ 2,26 bilhões, em 2022.

Dessa forma, verificou-se que, ao analisar o Ativo Circulante de 2021 para 2022, a TERRACAP teve uma melhora significativa nos seus ativos liquidáveis (Caixa e Equivalentes de Caixa - 76,52% de aumento). Por outro lado, o único ativo de média liquidez que teve aumento de 28,17% foram os Créditos de Vendas de Imóveis, o restante foi reduzido. Além dos estoques que se mantiveram, praticamente, constantes.

Ao se tratar do Ativo Não-Circulante, constatou-se que houve um crescimento de 6% entre os exercícios fiscais de 2021 e 2022.

Por outro lado, ainda analisando o Ativo Não-Circulante de 2022, verificou-se que houve crescimento nos Créditos de Venda de Imóveis, nos Investimentos e no Intangível, sendo de 3,90%, 12,41% e 70,39%, respectivamente.

Desta maneira, podemos compreender que a TERRACAP reduziu seus custos com o Realizável a Longo e com o Imobilizado, respectivamente, em 1,37% e 2,49%, quando se comparou 2021 com 2022.

#### 8.4.2. Passivo

Tabela 28 – Passivo Total

PASSIVO	2022	2021	% 2022-2021
PASSIVO CIRCULANTE	1.190.099	1.262.328	-5,72%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	2.159.847	2.029.787	6,41%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	5.082.193	4.627.990	9,81%
CAPITAL SOCIAL	1.851.079	1.848.849	0,12%
AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	40.881	40.881	0,00%
RESERVAS	3.190.234	2.738.260	16,51%
RESULTADOS ACUMULADOS	0	0	0,00%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>8.432.140</b>	<b>7.920.105</b>	<b>6,47%</b>

A TERRACAP findou o exercício fiscal de 2022 com R\$ 3,35 bilhões em dívidas (capital de terceiros) aumentando em 1,76% em relação a 2021; e, com R\$ 5,08 bilhões em capital próprio, representando um crescimento de 9,81% quando comparado a 2021.

No Passivo Circulante, houveram reduções em Salários e Obrigações Trabalhistas, Certidões de Crédito de Imóveis, PDI, Provisão para Licença Administrativa e Encargos, Cauções em Espécie, Valores em Consignação, Credores Diversos, Recebimento Antecipado – Venda de Imóveis, Dividendos / JCP a Pagar e Outros Passivos, quando comparado 2022 com 2021.

Ainda em 2022, no Passivo Circulante, houveram crescimentos, em relação a 2020, nas rubricas de Fornecedores, Obrigações Tributárias e Provisão para Férias, 13º salário e Encargos.

Ao se tratar do Passivo Não-Circulante, constatou-se que houveram reduções em Obrigações Tributárias, Credores Diversos e Dividendos / JCP a Pagar, de 2021 para 2022.

Por outro lado, ainda analisando o Passivo Não-Circulante de 2022, verificou-se que houve crescimentos em Passivo Fiscal Diferido, Provisão para Perdas Judiciais e PDI.

Quanto ao Patrimônio Líquido – PL, verificou-se que houve crescimento de 9,81% em 2022 em relação a 2021.

## 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 29 – Índice de Liquidez Imediata

Indicadores Contábeis	2022	2021
<b>1. Liquidez</b>		
1.1. Imediata	0,20	0,14

Com isso, ao analisar os anos de 2021 e 2022, 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.

Tabela 30 – Índice de Liquidez Corrente

Indicadores Contábeis	2022	2021
<b>1. Liquidez</b>		
1.2. Corrente	1,90	1,66

Com isso, ao analisar os anos de 2021 e 2022, o indicador de Liquidez Corrente da TERRACAP demonstra que há saldo, a partir de 2021, 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 31 – Índice de Liquidez Seca**

Indicadores Contábeis	2022	2021
<b>1. Liquidez</b>		
1.3. Seca	1,08	0,89

Com isso, ao analisar os anos de 2021 e 2022, 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, em 2021, não há saldo suficiente para suprirem os capitais de terceiros que possuem prazo mais corrente, diferentemente de 2022, que possui cenário oposto.

- **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 32 – Índice de Liquidez Geral**

Indicadores Contábeis	2022	2021
<b>1. Liquidez</b>		
1.4. Geral	1,48	1,47

Com isso, ao analisar os anos de 2021 e 2022, 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 33 – Índice de Endividamento

Indicadores Contábeis	2022	2021
<b>2. Endividamento</b>		
2.1. Endividamento	0,40	0,42

Ao analisar os anos de 2021 e 2022, 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 sobriaria um montante capital na medida que a Companhia, hipoteticamente, fosse liquidada.

### 8.5.3. Atividade

- Giro do Estoque

Tabela 34 – Índice de Atividade de Giro de Estoque

Indicadores Contábeis	2022	2021
<b>3. Atividade</b>		
3.1. Giro do Estoque	0,03	0,16

Ao analisar os anos de 2021 e 2022, 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 35 – Índice de Atividade de Giro do Ativo

Indicadores Contábeis	2022	2021
<b>3. Atividade</b>		
3.2. Giro do Ativo	0,06	0,21

Ao analisar os anos de 2021 e 2022, 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, e, piorou em 2022, demonstrando que foi apurado dentro das operações desta Companhia a não capacidade para realizar investimento pelos bens e direitos de propriedade institucional.

#### 8.5.4. Rentabilidade

- Margem Bruta

Tabela 36 – Índice de Rentabilidade Margem Bruta

Indicadores Contábeis	2022	2021
<b>4. Rentabilidade</b>		
4.1. Margem Bruta	0,98	0,86

Ao analisar os anos de 2021 e 2022, 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 2022 do que em 2021 assim como vendeu. Portanto, em 2022, o indicador apresentou posicionamento superior (melhor), em razão, principalmente, do aumento de receitas, o que ocasionou mais investimento em infraestrutura.

- Margem Operacional

Tabela 37 – Índice de Rentabilidade Margem Operacional

Indicadores Contábeis	2022	2021
<b>4. Rentabilidade</b>		
4.2. Margem Operacional	0,41	1,47

Ao analisar os anos de 2021 e 2022, o indicador de Margem Operacional indicou piora na operação institucional, tendo em vista que houve uma manutenção econômica do mercado imobiliário e a TERRACAP teve que realizar investimentos governamentais e institucionais que dessem suporte aos empreendimentos vigentes.

- Margem Líquida

Tabela 38 – Índice de Rentabilidade Margem Líquida

Indicadores Contábeis	2022	2021
<b>4. Rentabilidade</b>		
4.3. Margem Líquida	0,40	1,54

Sugere-se, assim, que houve variação negativa de tal indicador, em razão de que, em 2022, a TERRACAP gerou lucro líquido bem inferior do que 2021 como resultado do exercício.

- Rentabilidade sobre o Patrimônio Líquido

Tabela 39 – Índice de Rentabilidade sobre PL

Indicadores Contábeis	2022	2021
<b>4. Rentabilidade</b>		
4.4. Rentabilidade sobre o Patrimônio Líquido	0,09	0,37

Ao analisar os anos de 2021 e 2022, o indicador de Rentabilidade sobre o PL demonstra que a TERRACAP, em 2021 assim como 2022, não conseguiu recuperar o seu capital investido. Apesar se ter indícios de uma manutenção econômica e financeira da Companhia.

- Rentabilidade sobre o Ativo

Tabela 40 – Índice de Rentabilidade sobre Ativo

Indicadores Contábeis	2022	2021
<b>4. Rentabilidade</b>		
4.5. Rentabilidade sobre o Ativo	0,06	0,22

Ao analisar os anos de 2021 e 2022, o indicador de Rentabilidade sobre o Ativo demonstra que a TERRACAP, tanto em 2021 quanto em 2022, não conseguiu dar retorno pela utilização de seus Ativos.

#### 8.5.5. Investimento

Tabela 41 – Índice de Retorno sobre Investimento

Indicadores Contábeis	2022	2021
<b>5. Investimento</b>		
5.1. Retorno sobre Investimento	0,15	0,40

Ao analisar os anos de 2021 e 2022, 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 2022

No exercício de 2022, após o controle da Pandemia do COVID 19 e suspensão das medidas restritivas sanitárias, que impactaram o país bem como o Distrito Federal, verificou-se um cenário econômico com indicativos significativos de melhora. Sob esse panorama que a TERRACAP atuou novamente com protagonismo no desenvolvimento da cidade e no mercado imobiliário do DF.

Os recursos das vendas de terrenos da TERRACAP 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.

Neste sentido, destaca-se ainda além da realização das licitações de imóveis ordinárias, a realização das licitações do Programa de Apoio ao Desenvolvimento do Distrito Federal - Desenvolve-DF. Conforme as regras, o vencedor da licitação faz jus à Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, por escritura pública registrada no cartório imobiliário, com prazo de cinco a 30 anos, renováveis por mais até 30 anos. Para tanto, pagará à TERRACAP, após um período de carência que vai de seis a 24 meses, uma taxa de retribuição mensal, sendo o piso licitatório de 0,16% do valor da avaliação da terra nua. O rito é similar ao de uma licitação ordinária, com classificação preliminar do licitante que ofertar o maior valor para a concessão mensal.

Após a licitação, a empresa apresenta à Secretaria de Desenvolvimento Econômico (SDE) um Projeto de Viabilidade Simplificado (PVS), assumindo o compromisso de geração e manutenção de número de empregos no imóvel concedido.

A taxa de retribuição paga à TERRACAP pode ser reduzida para até 0,12%, caso o negócio gere mais postos de trabalho do que a meta inicialmente prevista no PVS, e ainda com desconto de antecipação de pagamento. Medidas de responsabilidade social e ambiental praticadas pela empresa também darão o direito a reduções na cobrança.

No campo de novos negócios, após o encerramento de demandas jurídicas, a TERRACAP contratou por meio de licitação, a empresa que irá gerenciar o Aeroporto Planalto Central, por período de 12 meses, ao valor de R\$ 680 mil.

Na gestão interna, destacou-se o novo Programa de Desligamento Incentivado – PDI, com período de adesão previsto para 02/01/2022 a 28/02/2022, posteriormente prorrogado para 10/06/2022 a 01/07/2022, o novo programa teve como objetivo oferecer benefícios aos empregados da Terracap para incentivá-los a desligarem-se voluntariamente da empresa, bem como a contratação do Sistema de Gestão Integrado – ERP, que visa a unificação das informações dos softwares administrativos da empresa com segurança e qualidade.

Em 2022, foi destaque também o reconhecimento da imunidade tributária relativa ao Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU a favor da TERRACAP, com a edição do Ato Declaratório N.º 13/2022 – SUREC/SEF/SEEC, de 14 de junho de 2022. Gestora do patrimônio imobiliário do Distrito Federal, a TERRACAP teve despesas de pagamento de IPTU/ITBI/ITCD/TLP/CIP dos imóveis de sua carteira imobiliária, que totalizaram 18,1% do dispendido com manutenção de serviços administrativos. Com a imunidade relativa ao IPTU, houve redução significativa nos dispêndios desta natureza que impactam a execução de ações da empresa.

Além destes pontos, em 2022 mais uma vez uma das grandes dificuldades na execução das ações da TERRACAP estiveram ligadas aos elevados valores pagos a título de condenações judiciais nas esferas civil e trabalhista.

Os valores desta natureza somaram o montante de aproximadamente R\$ 92,2 milhões com a seguinte composição de valores pagos:

- R\$ 74,3 milhões pagos na esfera de Investimento relativos às Execuções Cíveis referente à Aquisição e Recuperação de Imóveis (com contrapartida patrimonial à Terracap);
- R\$ 17,2 milhões pagos na esfera de Dispêndio relativos às Execuções Cíveis diversas (sem contrapartida patrimonial à Terracap);
- R\$ 156 mil pagos na esfera de Dispêndio referentes às Condenações Trabalhistas.

Quanto ao exercício de 2023, mesmo com perspectiva de continuação da Pandemia do COVID 19, associada a incertezas políticas e econômicas, é esperado que os resultados de venda de terrenos pela TERRACAP continuem em níveis satisfatórios, para que seja dado prosseguimento na realização de novos empreendimentos e desenvolvimento do Distrito Federal.

Espera-se também a manutenção da imunidade tributária da TERRACAP sobre o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, relativa aos imóveis de sua carteira imobiliária, bem como a diminuição dos valores dispendidos com condenações judiciais, viabilizando a execução das atividades da empresa com retorno em investimentos para a população.

## 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.