



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

CONSELHEIRA – REPRESENTANTE DO ACIONISTA UNIÃO

Talita Nobre Pessoa

CONSELHEIRO – REPRESENTANTE DO ACIONISTA UNIÃO

Laio Correia Morais

CONSELHEIRO – REPRESENTANTE DO ACIONISTA UNIÃO

Marco Aurélio Santana Ribeiro

CONSELHEIRO – REPRESENTANTE DO ACIONISTA UNIÃO

Mauricio Muniz Barreto de Carvalho

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 2024.

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 2023.

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 2023. Nosso propósito é disponibilizar, de forma fácil e concisa, informações sobre as principais realizações da Companhia em 2023.

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; e, os resultados das atividades realizadas em 2023. 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 – Aldeias do Cerrado
- Figura 2 – Residencial Jacarandás
- Figura 3 – Aldeias do Cerrado: Residencial Jacarandás
- Figura 4 – Drenar DF
- Figura 5 – Reclamações do Cliente Externo junto à Ouvidoria da TERRACAP
- Figura 6 – Índice de Transparência Ativa
- Figura 7 – Um dia no Trabalho do Papai
- Figura 8 – TerraKids
- Figura 9 – Nosso Natal 2023
- Figura 10 – Mapa Estratégico 2023-2027

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 2023 por Tipologia
- Gráfico 7 – Despesas Previstas 2023
- Gráfico 8 – Despesas Autorizadas 2023
- Gráfico 9 – Despesas Executadas 2023
- Gráfico 10 – Índice de Execução em Investimentos 2010-2023
- Gráfico 11 – Evolução do N.º de Alienações Ativas (Saldo Capital)
- Gráfico 12 – Evolução do Valor das Alienações Ativas (Saldo Capital)
- Gráfico 13 – % Inadimplência por Qtde. Contratos
- Gráfico 14 – % Inadimplência pelo Valor em Atraso
- Gráfico 15 – Evolução do Valor em Atraso

LISTA DE TABELAS

- Tabela 1 – Execução de Obras – Drenar DF
- Tabela 2 – Resultados em Destaque
- Tabela 3 – Canais de Atendimento (Formas de Entrada)
- Tabela 4 – Manifestações Recebidas em 2023
- Tabela 5 – Pesquisa de Satisfação
- Tabela 6 – Licitações Públicas
- Tabela 7 – Projetos Registrados
- Tabela 8 – Atividades Realizadas
- Tabela 9 – Editais 2023
- Tabela 10 – Editais Antigos
- Tabela 11 – Habilitações 2023
- Tabela 12 – Força de Trabalho
- Tabela 13 – Evolução do Número de Empregados
- Tabela 14 – Receitas Estimadas X Autorizadas X Arrecadadas
- Tabela 15 – Despesas Previstas X Autorizadas X Executadas
- Tabela 16 – Alterações Orçamentárias - Investimento
- Tabela 17 – Alterações Orçamentárias – Dispêndio
- Tabela 18 – Índice de Execução Orçamentária
- Tabela 19 – Índice de Execução Orçamentária para Investimentos
- Tabela 20 – Alienações Ativas (Saldo Montante)
- Tabela 21 – Condições dos Valores Financiados – Qtde. Contratos
- Tabela 22 – Condições dos Valores Financiados – Saldo a Receber / Valor em Atraso
- Tabela 23 – Resultados Consolidados
- Tabela 24 – Receitas
- Tabela 25 – Despesas
- Tabela 26 – Ativo
- Tabela 27 – Passivo
- Tabela 28 – Indicadores Contábeis de Liquidez
- Tabela 29 – Indicador Contábil de Endividamento
- Tabela 30 – Indicadores Contábeis de Atividade
- Tabela 31 – Indicadores Contábeis de Rentabilidade
- Tabela 32 – Indicador Contábil de Investimento

SUMÁRIO

PROJETOS DESTAQUE.....	9
ALDEIAS DO CERRADO.....	9
DRENAR DF	11
Resultados Financeiros em Destaque – 2019 a 2023.....	13
1. A COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP – E A SOCIEDADE DO DISTRITO FEDERAL.....	15
1.1. RELACIONAMENTO COM O CLIENTE.....	15
1.2. PESQUISA DE SATISFAÇÃO.....	18
2. A TERRACAP E A RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL.....	20
2.1. SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL.....	20
2.2. AÇÕES SOCIAIS.....	21
3. PANORAMA DA ECONOMIA 2023 E SEUS REFLEXOS	23
3.1. CONTEXTO ECONÔMICO INTERNACIONAL E NACIONAL	23
3.2. CONTEXTO DO DISTRITO FEDERAL	24
3.3. CONTEXTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	25
4. GESTÃO CORPORATIVA	26
4.1. A TERRACAP E SUAS ATRIBUIÇÕES.....	26
4.2. A ESTRUTURA ORGANIZACIONAL DA TERRACAP.....	27
4.3. ASSEMBLEIA GERAL – ASSEG.....	27
4.3.1. COMITÊ DE ELEGIBILIDADE ESTATUTÁRIO – COEST	27
4.3.2. CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO – CONAD	28
4.3.3. COMITÊ DE AUDITORIA – COAUD	28
4.3.4. CONSELHO FISCAL – CONFI	29
4.3.5. DIRETORIA COLEGIADA – DIRET.....	29
4.4. PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO.....	29
4.5. PLANO ESTRATÉGICO – CICLO 2023 / 2027	30
4.6. PROJETOS ESTRATÉGICOS – CICLO 2023 / 2027	31
5. ATIVIDADES REALIZADAS	34
5.1. COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS	34
5.2. REGISTRO DE IMÓVEIS	35
5.3. VIGILÂNCIA DO USO DO SOLO	36
5.4. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	37
5.5. GESTÃO DE PESSOAS	39
5.5.1. EVOLUÇÃO DA FORÇA DE TRABALHO	40
5.5.2. SAÚDE, SEGURANÇA DO TRABALHO E QUALIDADE DE VIDA	41

6.	ORÇAMENTO DA RECEITA E DA DESPESA	42
6.1.	ORÇAMENTO DA RECEITA.....	42
6.2.	ORÇAMENTO DA DESPESA	42
6.2.1.	INDICADORES DE EVOLUÇÃO DO PROCESSO ORÇAMENTÁRIO.....	46
7.	CARTEIRA DE CRÉDITO.....	48
7.1.	INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA DE CRÉDITO.....	49
8.	AVALIAÇÃO DO DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	52
8.1.	RESULTADOS CONSOLIDADOS.....	52
8.1.1.	LUCRO BRUTO.....	52
8.1.2.	RESULTADO OPERACIONAL	52
8.1.3.	RESULTADO FINANCEIRO	53
8.1.4.	LUCRO LÍQUIDO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	53
8.1.5.	LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO.....	53
8.2.	RECEITAS	53
8.2.1.	VOLUME DE VENDAS	53
8.2.2.	RECEITAS OPERACIONAIS.....	54
8.2.3.	OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS	54
8.2.4.	RECEITAS FINANCEIRAS	54
8.3.	DESPESAS	55
8.4.	BALANÇO PATRIMONIAL.....	57
8.4.1.	ATIVO	57
8.4.2.	PASSIVO	58
8.5.	INDICADORES CONTÁBEIS	59
8.5.1.	LIQUIDEZ	59
8.5.2.	ENDIVIDAMENTO	61
8.5.3.	ATIVIDADE.....	61
8.5.4.	RENTABILIDADE.....	62
8.5.5.	INVESTIMENTO	63
9.	DIAGNÓSTICO E CONTEXTUALIZAÇÃO 2023	64
10.	AGRADECIMENTOS.....	66

PROJETOS DESTAQUE

ALDEIAS DO CERRADO

Figura 2 – Aldeias do Cerrado



Para comemorar os seus 50 anos, a Terracap lançou o novo e inédito empreendimento: o Aldeias do Cerrado. Localizado no Jardim Botânico, a poucos minutos da Ponte JK e do Lago Sul, o complexo urbanístico privilegia o conceito de viver bem, que tem sido objeto de desejo de muitos nos últimos anos: qualidade de vida em perfeita harmonia com a natureza. Inicialmente, foram comercializados por meio de licitação pública 22 lotes do Residencial dos Jacarandás, o primeiro lançamento do empreendimento.

Figura 2 – Residencial Jacarandás



Composto por 355 lotes, o Residencial dos Jacarandás foi escolhido a dedo para o lançamento do grande Complexo Aldeias do Cerrado. Localizado na entrada à direita do empreendimento, os novos moradores poderão contemplar o verde do campo, o barulho do Ribeirão Cachoeirinha e o canto dos pássaros. Tudo isso em um ambiente urbanizado com área de lazer moderna e ampla, com o residencial todo rodeado por cinturão verde, projetado para ter casas sem muros frontais.

Figura 3 – Aldeias do Cerrado: Residencial Jacarandás



A área de lazer, localizada junto à entrada da quadra, é constituída por campo de futebol, quadra de tênis, quadra poliesportiva, espaço gourmet, salão de festas, espaço fitness e quiosque com churrasqueira, bem como estacionamento para visitantes.

Fonte: <https://aldeiasdocerrado.terracap.df.gov.br/>; <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/noticias/1261-viver-bem-terracap-lanca-novo-bairro-no-jardim-botanico>; acesso em 26/02/2024.

DRENAR DF

Figura 4 – Drenar DF



Fonte: Relatório de obras GEREN n.º 127465153 – Realizações de relevo do bimestre 5º Bimestre 2023 - Processo n.º 00111-00000302/2022-90

Em 2023, a Terracap, cumprindo seu papel de agência de desenvolvimento, efetuou grandes investimentos relacionados a infraestrutura nas cidades do Distrito Federal, com grande destaque para o Programa Drenar – DF, que visa solucionar os problemas de alagamentos que historicamente ocorrem principalmente na parte norte de Brasília.

Com investimento na casa de R\$ 174 milhões, o programa de escoamento de águas pluviais é executado por empresas contratadas pela Terracap, em um modelo de pouco impacto urbano chamado tunnel liner, onde as obras de escavações são efetuadas de forma subterrânea em sua maioria, evitando grandes intervenções nas áreas alcançadas.

As construções das passagens são realizadas na horizontal, visando o fluxo e escoamento das águas pluviais, e na vertical, com poços de ataque e de visita, que tem como objetivo garantir acesso às equipes de manutenção à rede de drenagem nos pontos de interligações das galerias.

Em 2023, as execuções das obras do programa alcançaram os seguintes números:

Tabela 1 – Execução de Obras – Drenar DF

EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTUA DE DRENAGEM PLUVIAL DENTRO DO PROGRAMA ÁGUAS DO DF	
FAIXAS 1 E 2 NORTE - LOTE 01	Escavados 202.737,7m ³ de terra para construção de bacia de retenção, bem como 346,44m de tunnel liner
FAIXAS 1 E 2 NORTE - LOTE 02	Executados 198,65m de tunnel liner
FAIXAS 1 E 2 NORTE - LOTE 03	Executados 1.469,58m de tunnel liner
FAIXAS 1 E 2 NORTE - LOTE 04	Executados 1022,32m de tunnel liner
FAIXAS 1 E 2 NORTE - LOTE 05	Executados 1022,32m de tunnel liner

Fonte: GEREN/DITEC via GPAv2

Além dos tuneis e galerias, está sendo efetuada no Setor de Embaixadas Norte a construção da bacia de retenção que irá reduzir o volume e a velocidade da água que chega ao Lago Paranoá, bem como permitir que o lixo carregado pelas águas pluviais seja filtrado.

Fonte: <https://www.agenciabrasilia.df.gov.br/2023/12/15/drenar-df-alcanca-4-km-de-tuneis-escavados-e-15-km-concretados/>; acesso em 26/02/2024.

Resultados Financeiros em Destaque – 2019 a 2023

Tabela 2 – 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
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
2023	357	9.074	3.636	5.438	621

Gráfico 1 – Lucro / Prejuízo Líquido

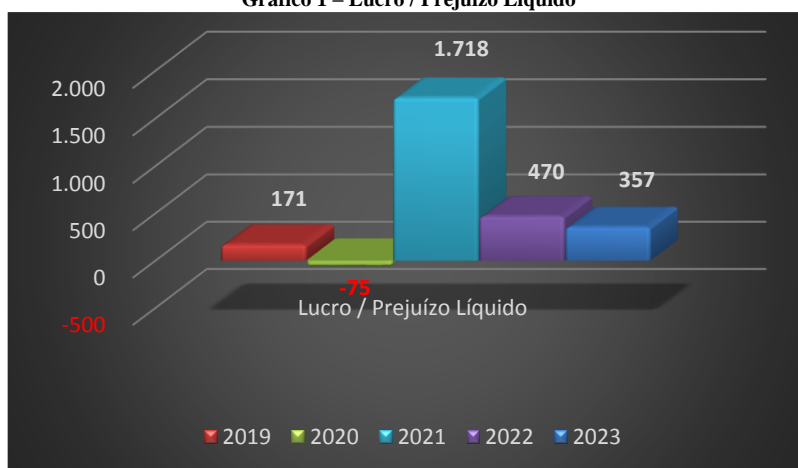


Gráfico 2 – Ativo Total

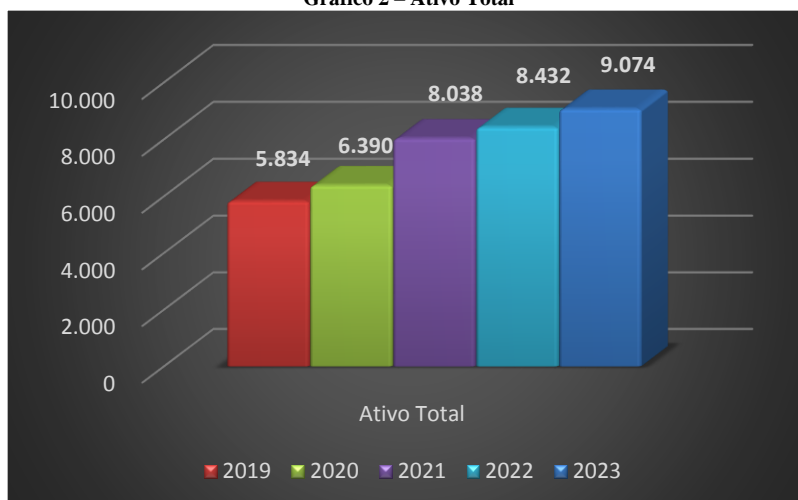


Gráfico 3 – Passivo Total



Gráfico 4 – Patrimônio Líquido

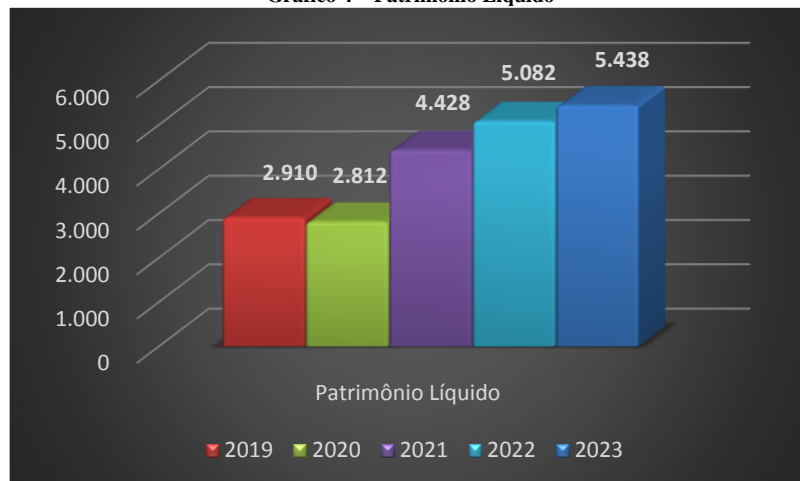
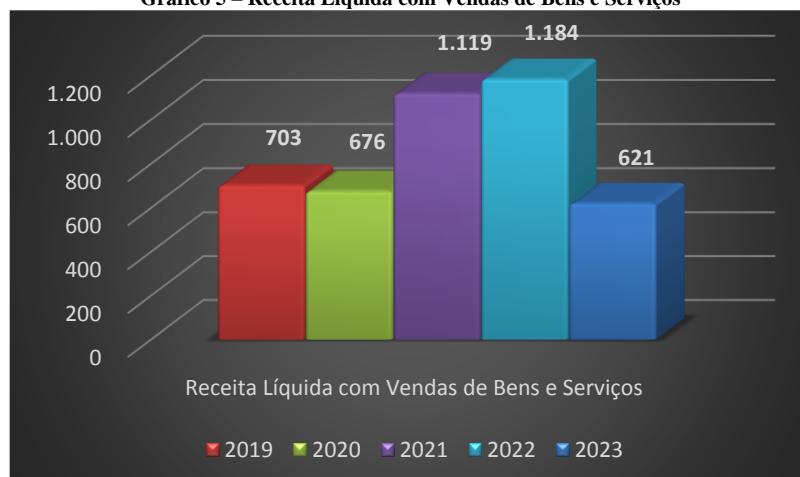


Gráfico 5 – Receita Líquida com Vendas de Bens e Serviços



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 empresa¹, 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 2023, a Terracap realizou 390 atendimentos através do Sistema OUV-DF, totalizando **700 atendimentos realizados**, tanto presencialmente quanto por meios digitais conforme tabela abaixo:

Tabela 3 – Canais de Atendimento (Formas de Entrada)

CANAIS DE ATENDIMENTO (SISTEMA DE OUVIDORIAS – SIGO DF)		
2023		
Tipos	Quant.	%
INTERNET OUV DF	390	55,71
TELEFONE 162	160	22,86
PRESENCIAL	145	20,71
OUTROS	5	0,72
TOTAL	700	100,00

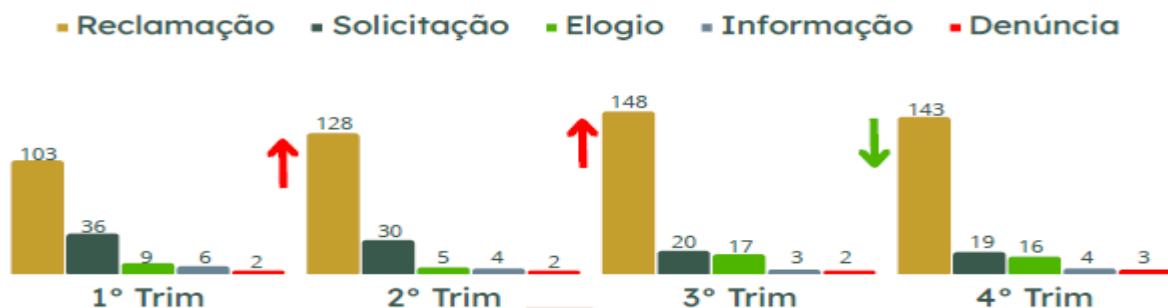
Fonte: OUID/PRESI

Pelo e-SIC, foram realizados 383 pedidos tendo como base a Lei de Acesso à Informação – LAI.

¹ 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 2023 por Tipologia



Fonte: OUVID/PRESI

Tabela 4 – Manifestações Recebidas em 2023

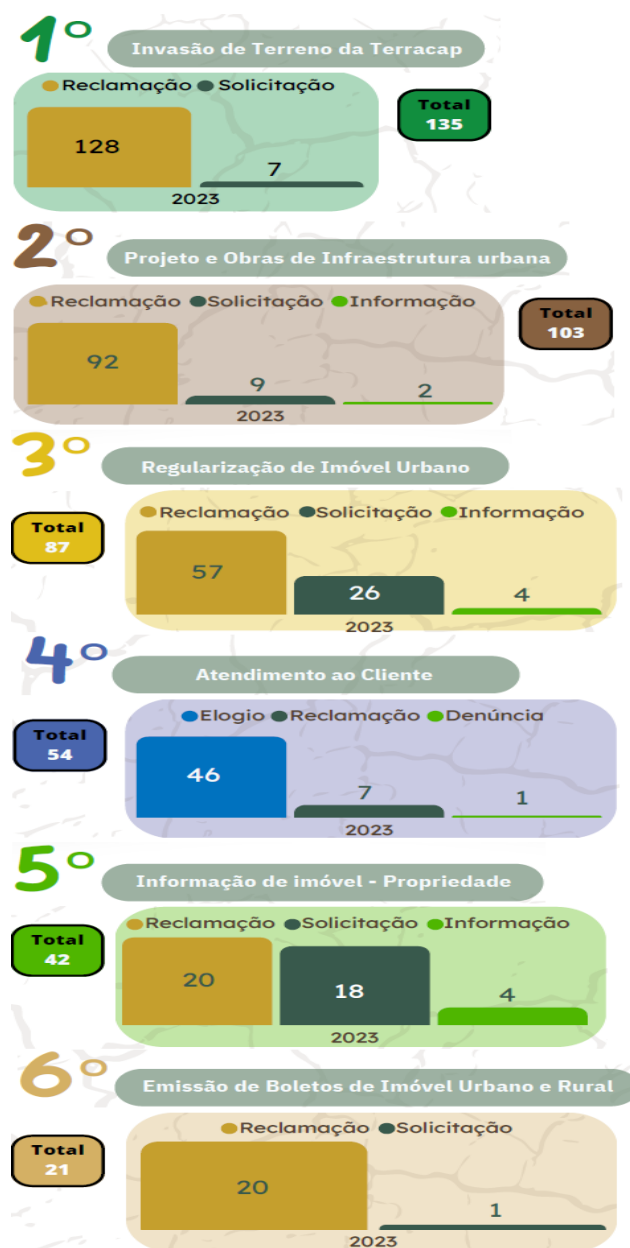
MANIFESTAÇÕES RECEBIDAS PELA OUVIDORIA DA TERRACAP		
2023		
Tipo	Quantidade	%
Reclamação	522	74,6
Solicitação	105	15,0
Informação	17	2,4
Elogio	47	6,7
Sugestão	0	0,0
Denúncia	9	1,3
TOTAL	700	100%

Fonte: OUVID/PRESI

Apesar de um leve aumento em 2023, 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, 3 (três) em 2022 e 9 (nove) em 2023. 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”.

Dentre as manifestações registradas em 2023, os assuntos mais abordados foram:

Figura 5 – 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 5 – Pesquisa de Satisfação

PESQUISA DE SATISFAÇÃO	
2023	
Perspectiva do Cidadão	Resultados
Índice de Resolutividade	55,0%
Satisfação com o Serviço de Ouvidoria	82,0%
Índice de Recomendação	93,0%
Satisfação com o Sistema	78,0%
Satisfação com a Resposta	78,0%
Satisfação com o Atendimento	92,0%
Cumprimento do Prazo de Resposta	99,6%

Fonte: OUVID/PRESI

O Índice de Resolutividade tem tido uma queda ao longo dos anos. Porém, mesmo com a baixa aderências de cidadãos/clientes atendidos pela Ouvidoria à realizarem a pesquisa de satisfação, o índice de Resolutividade alcançou 55% em 2023, superando em 46,67% o índice alcançado em 2022.

A Terracap alcançou 100% em todas as edições do Índice de Transparência Ativa (ITA), neste ano de 2023 também recebeu o seu 8º Prêmio do Índice de Transparência do GDF:

Figura 6 – Índice de Transparência Ativa



Fonte: OUVID/PRESI

A novidade deste índice, em relação às edições anteriores, é que agora ele passa a avaliar não apenas o cumprimento da transparência ativa, mas também o cumprimento da transparência passiva, que é quando o cidadão solicita informações ao governo.

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.

Para fins de contribuição com o Planejamento Estratégico da TERRACAP, ano base 2023, o pagamento de compensações tanto ambientais quanto florestais estão em atendimento a Perspectiva **Contribuição Para Sociedade** com o seu respectivo objetivo estratégico Entregar Ações Concretas ESG (Governança Ambiental, Social e Corporativa). A meta anual prevista é de 14,6% de pagamento do valor base de R\$ 31 milhões, sendo assim listado, em 2023:

Compensações Ambientais:

- Empreendimento TCCA n.º 100.04/2021 – SMC de Ceilândia, vinculado ao Processo de Pagamento SEI n.º 00111-00001628/2023-15 e ao Processo IBRAM SEI n.º 00391-00024171/2017-98 no valor de R\$ 257.466,69 (duzentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e sessenta e seis reais, e sessenta e nove centavos);
- Empreendimento TCCA n.º 100.01/2021 - Riacho Fundo II - Etapa 4, vinculado ao Processo de Pagamento SEI n.º 00111-00003571/2023-99 e ao Processo IBRAM SEI n.º 0391-000670/2011 no valor de R\$ 1.422.077,81 (um milhão, quatrocentos e vinte e dois mil, setenta e sete reais, e oitenta e um centavos).

Compensações Florestais:

- Empreendimento Projeto Drenar ASV 2023, vinculado ao Processo de Pagamento SEI n.º 00111-00003807/2022-14 e ao Processo IBRAM SEI n.º 00391-00007609/2023-11 no valor de R\$ 14.814,00 (quatorze mil, oitocentos e quatorze reais);
- Empreendimento QI 21 do Lago Sul, vinculado ao Processo de Pagamento SEI n.º 00111-00003807/2022-14 e ao Processo IBRAM SEI n.º 00111-00007078/2023-48 no valor de R\$ 4.773,40 (quatro mil, setecentos e setenta e três reais, e quarenta centavos);
- Empreendimento QL 28 do Lago Sul, vinculado ao Processo de Pagamento SEI n.º 00111-00003807/2022-14 e ao Processo IBRAM SEI n.º 00391-00000336/2022-02 no valor de R\$ 28.805,00 (vinte e oito mil, oitocentos e cinco reais);
- Empreendimento TCCF n.º 60/2023 - SRO de Planaltina, vinculado ao Processo de Pagamento SEI n.º 00111-00012178/2021-24 e ao Processo IBRAM SEI n.º 00391-00009994/2023-31 no valor de R\$ 355.587,33 (trezentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e sete reais, e trinta e três centavos);
- Empreendimento TCCF n.º 68/2023 - SOF Norte, vinculado ao Processo de Pagamento SEI n.º 00111-00012178/2021-24 e ao Processo IBRAM SEI n.º 00391-00009688/2023-03 no valor de R\$ 2.092.534,11 (dois milhões, noventa e dois mil, quinhentos e trinta e quatro reais, e onze centavos);

- Empreendimento TCCF nº 54/2023 - SH São Bartolomeu Trecho I, vinculado ao Processo de Pagamento SEI n.º 00111-00012178/2021-24 e ao Processo IBRAM SEI n.º 00391-00009709/2023-82 no valor de R\$ 785.981,36 (setecentos e oitenta e cinco mil, novecentos e oitenta e um reais, e trinta e seis centavos).

Dentro do âmbito do Programa de Trabalho 23.541.6210.3159.0003 - Realização da Política Ambiental para Parcelamento do Solo, a Terracap investiu R\$ 10.669.093,41 (dez milhões, seiscentos e sessenta e nove mil, noventa e três reais, e quarenta e um centavos).

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.

Em janeiro de 2023, a Terracap realizou diretamente uma ação social por intermédio do Terracap Cidadã, através de uma campanha de arrecadação de livros e revistas em quadrinhos para serem doados e entregues na Biblioteca Pública de Ceilândia.

Em agosto de 2023, a Assessoria de Comunicação Social da TERRACAP realizou uma ação denominada: “Um dia no trabalho do papai”; em que cerca de 30 crianças (filhos/filhas) visitaram seus respectivos papais em seus locais de trabalho, com diversas atividades, tais como: desenho, atividades lúdicas com escoteiros, aulas de primeiros socorros, lanche e até lágrimas dos papais homenageados pelos rebentos ao final do encontro, assim representado nas fotografias:

Figura 7 – Um dia no Trabalho do Papai



Fonte: ASCOM/PRESI

Em outubro de 2023, a Assessoria de Comunicação Social da TERRACAP realizou uma ação denominada: “TerraKids”; em que arrecadação de brinquedos com objetivo de ação beneficente de Dia das Crianças no Centro Comunitário da Criança no P-Norte, assim representado nas fotografias:

Figura 8 – TerraKids



Fonte: ASCOM/PRESI

Em dezembro de 2023, a Assessoria de Comunicação Social da TERRACAP realizou uma ação denominada: “Nosso Natal 2023”; em que se realizou apoio em Almoço Social no Restaurante Comunitário do Itapoã, com arrecadação de itens para Ceia Natalina e distribuição de refeições, assim representado nas fotografias:

Figura 9 – Nosso Natal 2023



3. PANORAMA DA ECONOMIA 2023 E SEUS REFLEXOS

3.1. CONTEXTO ECONÔMICO INTERNACIONAL E NACIONAL

Em 2023, no cenário internacional, a inflação continuou persistente no primeiro semestre 2023 nas grandes economias, no entanto, houve uma melhora substancial no segundo semestre. A China registrou um crescimento abaixo do esperado ao longo do ano, ocasionando impacto nos preços de commodities importantes para a pauta de exportações do Brasil. Além disso, os conflitos geopolíticos na Ucrânia e no Oriente Médio também geraram incertezas que afetam os mercados globais de commodities.

Segundo os dados da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE, no terceiro trimestre de 2023, o Produto Interno Bruto (PIB) da área do G20² cresceu 0,7% em relação ao trimestre anterior.

Em comparação com mesmo trimestre do ano anterior, o PIB na área do G20 cresceu 2,9% no terceiro trimestre, abaixo dos 3,6% no trimestre anterior. Entre as economias do G20, a Índia registrou o maior crescimento nos últimos quatro trimestres (7,0%), enquanto a Arábia Saudita registrou a maior queda (-3,6%).

Na economia nacional, houve uma desaceleração da inflação no Brasil, que convergiu para o intervalo de meta estabelecido, alcançando 4,62% para o final de 2023. Desse modo, as discussões acerca da taxa de juros tornaram-se mais intensas, gerando cortes na Selic. O panorama fiscal do país apresentou desafios, com mais um ano de estouro no orçamento e divergências em relação à meta de déficit zero. Mesmo assim, o Congresso atingiu consenso e aprovou medidas fiscais importantes, incluindo a Reforma Tributária e o arcabouço fiscal, visando aumentar a arrecadação e corrigir distorções tributárias.

Ainda no âmbito 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 2023 em 4,62%; abaixo dos 5,79% registrados em 2022.

Segundo o IBGE, a inflação de 2023 foi influenciada principalmente pelo grupo dos Transportes (7,14%), com a alta acumulada da gasolina (12,09%). Esse combustível tem o maior peso entre os subitens pesquisados no IPCA e, no ano, exerceu a maior contribuição individual (0,56 p.p.) para o resultado geral.

Outras altas relevantes no grupo foram do emplacamento e licença (21,22%) e das passagens aéreas (47,24%). Já os preços dos automóveis novos (2,37%) desaceleraram em relação a 2022 (8,19%), enquanto os dos usados recuaram 4,80%.

² 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).

O grupo de Alimentação e bebidas, que tem o maior peso no IPCA, subiu 1,03% no ano. O resultado se deve à queda nos preços da alimentação no domicílio (-0,52%), com a deflação do óleo de soja (-28,00%), do frango em pedaços (-10,12%) e das carnes (-9,37%). Outros grupos de destaque no acumulado do ano foram Saúde e cuidados pessoais (6,58%) e Habitação (5,06%).

Destarte, a meta para 2023 era de uma inflação de 3,25% e o intervalo de tolerância de 1,5 ponto percentual (p.p.) para cima ou para baixo, ou seja, entre 1,75% e 4,75%, por conseguinte, a inflação apurada de 4,62% ficou dentro do intervalo da meta da inflação determinada pelo Conselho Monetário Nacional (CMN).

Diante deste cenário, a taxa básica de juros da economia brasileira, denominada Taxa Selic, em 2023, ficou definida em 11,75% ao ano. A Selic é o principal instrumento de política monetária utilizada pelo Banco Central para controlar a inflação. A taxa influencia todas as taxas de juros do país, como as taxas de juros de empréstimos, dos financiamentos e das aplicações financeiras.

Além disso, a taxa de desocupação, que mede o desemprego no país, alcançou o patamar de 7,8% em 2023, o que representa uma retração de 1,8 p.p. frente a de 2022, quando marcou 9,6%. Os dados são da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (Pnad Contínua), divulgada pelo IBGE. O resultado anual é o menor desde 2014, confirmando a tendência já apresentada em 2022 de recuperação do mercado de trabalho após o impacto da pandemia da COVID-19. O patamar está próximo do início da série histórica, em 2012, quando a taxa média foi de 7,4%. A menor taxa da série foi em 2014, com 7,0%.

3.2. CONTEXTO DO DISTRITO FEDERAL

No terceiro trimestre de 2023, a atividade econômica do Distrito Federal foi marcada por uma recuperação do volume de serviços e de vendas do comércio varejista ampliado, conforme divulgado pelo Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal - IPEDF.

De acordo como os dados da Pesquisa de Emprego e Desemprego no Distrito Federal (PED-DF), produzidos pelo IPEDF em parceria com o Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos (DIEESE), a taxa de desemprego no Distrito Federal foi de 16,5% no terceiro trimestre de 2023, na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior (15,0%), houve aumento de 1,5 pontos percentuais. Além disso, a PED sinalizou a queda na taxa de participação da população no mercado de trabalho entre o segundo e terceiro trimestre de 2023.

No Distrito Federal, 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 2023 em 5,50%, liderando o ranking entre as 16 regiões analisadas pelo IBGE, além disso obteve um resultado acima do registrado no Brasil (4,62%).

Segundo o levantamento do IPEDF, o mercado financeiro permaneceu estável, apesar das altas taxas de inadimplência em operações de crédito para pessoas físicas.

A economia do DF mostra sinais de estabilidade no terceiro trimestre de 2023. Por um lado, houve leve recuperação em setores-chave, como o comércio varejista e serviços, indicando melhora na atividade econômica local. No entanto, persistem desafios como aceleração da inflação, queda na taxa de participação da população no mercado de trabalho e aumento da inadimplência no mercado financeiro.

3.3. CONTEXTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário do Distrito Federal se manteve estável no ano de 2023. A melhoria no cenário econômico fez a diferença na tomada de decisão, tanto do empreendedor quanto do comprador.

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, possibilitando o acompanhamento da evolução dos preços de materiais e custos de mão de obra e serviços mais relevantes para a construção civil.

Em 2023, o INCC-M apurado foi de 3,32% ante aos 9,40% registrados em 2022, uma redução de 6,08 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) acumulado em 2023 foi de -3,18%, percentual abaixo do observado em 2022 de 5,45%. Considerando o período de janeiro a dezembro, esta foi a menor taxa registrada pelo índice desde o início de sua série histórica. 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.

Para 2024, com os efeitos vindouros da redução da Taxa Selic, há uma expectativa de desempenho positivo para o mercado imobiliário, tendo em vista que as pessoas almejam obter a casa própria, além do imóvel ser uma opção de investimento seguro e rentável.

4. GESTÃO CORPORATIVA

4.1. A TERRACAP E SUAS ATRIBUIÇÕES

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

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

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

- **Geração de emprego, renda e moradia:** diversos imóveis da TERRACAP são vendidos a empreendedores, os quais investem na construção de prédios residenciais. Dessa forma, um único terreno da TERRACAP pode gerar oferta de empregos, proporcionar giro de capital no ramo da construção civil e, além disso, reduzir o déficit habitacional para diversas faixas de renda;
- **Incentivo à atividade produtiva:** a TERRACAP vende lotes a preços subsidiados para atender empresas inscritas no Programa de Desenvolvimento Econômico do Distrito Federal (Pró-DF) e Programa 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. Em 2023, visando a regularização de imóveis rurais, foi criada a Empresa de Regularização de Terras Rurais – ETR S.A, empresa subsidiária integral da Terracap, tendo por objeto social a promoção da gestão e a regularização fundiária das terras públicas rurais do Distrito Federal, da Terracap e/ou daquelas transferidas pela União, por força de lei, ou incorporadas, por quaisquer meios legais, ao patrimônio da controladora, limitadas àquelas propriedades cuja gestão tenha sido confiada à ETR S.A. por decisão da Terracap;
- **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, restauração de calçadas e pavimento da Avenida W3 Sul, execução do pavimento em concreto na DF-095 (EPCL) Via Estrutural, obras decorrentes do Programa Águas do DF (Drenar-DF), Viaduto e Complexo Viário na DF-001 no Jardim Botânico (Balão da ESAF), 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 Planalto Central 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 23/10/2023, 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 2023 a 2027.

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 10 – Mapa Estratégico 2023-2027



4.5. PLANO ESTRATÉGICO – CICLO 2023 / 2027

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.

4.6. PROJETOS ESTRATÉGICOS – CICLO 2023 / 2027

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

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

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

Portfólio - Novos Empreendimentos Imobiliários:

- 01 - Centro Metropolitano Taguatinga
- 02 - Residencial Sobradinho RA V – Sobradinho
- 03 - Jóquei Clube – RA XXIX SAI
- 04 - Expansão da QD 16 SCIA
- 05 - Ampliação do Setor Econômico de Sobradinho
- 06 - Setor Habitacional Taquari Etapa 1 Trecho 3
- 07 - Setor Econômico de Santa Maria
- 08 - Polo Logístico do Recanto das Emas – Trecho 2
- 09 - Mirante do Parque (Entre o Parque Nacional e Biotic)

- 10 - Setor Comercial M Norte Taguatinga
- 11 - Setor Habitacional Tororó
- 12 - Setor Meireles
- 13 - Setor Habitacional Luiz Cruls (Noroeste)
- 14 - Quaresmeira
- 15 - Setor Habitacional Taquari – Etapa II
- 16 - Setor Habitacional Cana do Reino
- 17 - SOF Sul (Parque Sul)

Projetos de Regularização:

- 01 - Setor Habitacional Bernardo Sayão – URB 53/11
- 02 - Setor Habitacional Bernardo Sayão – URB 54/11
- 03 - Setor Habitacional Arniqueira – URB 006/17
- 04 - Setor Habitacional Arniqueira – URB 26/21
- 05 - Setor Habitacional Arniqueira – URB 27/21
- 06 - ARINE Porto Seguro
- 07 - ARINE Privê do Lago Norte
- 08 - Setor Habitacional Vicente Pires – Trecho 2 URB 26/19
- 09 - Setor Habitacional Dom Bosco Etapa 1
- 10 - Setor Habitacional Torto
- 11 - ARINE Sucupira
- 12 - Setor Habitacional Ponte de Terra – URB RP 003/12
- 13 - Setor Habitacional Vicente Pires – Trecho 2 URB 38/19
- 14 - Setor Habitacional Vicente Pires – Trecho 3 Complemento APC – RA XXX
– Vicente Pires

Projetos de Novos Negócios:

- 1 - Aeroporto Planalto Central – APC
- 2 - Autódromo Internacional Nelson Piquet
- 3 - Centro Comercial Noroeste – CCNW
- 4 - Centro Esportivo de Brasília
- 5 - Centro Multiuso Samambaia – CMS
- 6 - Empreendimento no Jóquei
- 7 - Empreendimento no Metrô
- 8 - Marina – Lago Paranoá
- 9 - Projeto Orla – Polo 1
- 10 - Projeto Orla – Polo 7

5. ATIVIDADES REALIZADAS

Em 2023, 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 2023, foram alienados, por meio de licitação pública, 610 terrenos localizados em setores diversos e com destinações variadas. O valor total alcançado com as vendas foi de aproximadamente R\$ 564 milhões, o que representou cerca de 27% acima do valor mínimo estabelecido nos editais. Dos terrenos ofertados, 37,08% foram comercializados.

As vendas de 2023 em relação a 2022 registraram um aumento de 196 unidades no que se refere ao número de terrenos vendidos, de um total de 1645 unidades ofertadas. O percentual de venda sofreu um aumento de 31,44% para 37,08%, tendo ocorrido um decréscimo no ágio (valor alcançado em relação ao mínimo alienado), de 134,81% para 126,56%. Com uma quantidade de lotes alienados superior, o valor alcançado com vendas em 2023 foi 114,65% superior em comparação ao ano de 2022.

Tabela 6 – Licitações Públicas

LICITAÇÕES PÚBLICAS							
Período 2022 a 2023							
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
2022	1.317	414	31,44%	195.021	262.914	134,81%	1.600
2023*	1.645	610	37,08%	445.924	564.339	126,56%	1.958

*Dados de 2023 atualizados em 29/12/2023. Relatório GLP. Vendas Homologadas.

Fonte: GECOM/DICOM e GEFIN/DIRAF

5.2. REGISTRO DE IMÓVEIS

Em 2023, a Terracap efetuou o registro de importantes projetos de sua propriedade e também de órgãos do Governo do Distrito Federal, que irão beneficiar a sociedade. A quantidade de lotes, local e destinação estão discriminados a seguir:

Tabela 7 – Projetos Registrados

DATA DO REGISTRO	LOCALIZAÇÃO		Nº DE LOTES	PROJETO
MODIFICAÇÃO DE PROJETOS EXISTENTES				
03/01/2023	CEILÂNDIA	Reformulação dos Lotes 02, 04, 06, 08 e 10 da QNM 12 Via NM 12-A	5	URB-185/2020
12/01/2023	SMLN	Ampliação da AE 01 ML-7/8, Setor de Mansões do Lago.	1	URB-241/2020
19/04/2023	RECANTO DAS EMAS	Lotes Compartilhados Quadra 601 Conjuntos 01 a 06, 08, 09 e 11 a 17.	634	URB-019/2019
13/06/2023	SHI/SUL	Desdobro dos Lotes 01 e 02 Centro Comercial QI 28 em 5 e 8 lotes respectivamente.	13	URB-101/2022
20/06/2023	RIACHO FUNDO I	Desdobro de lotes na QN 01 do Riacho Fundo I.	72	URB-020/2019
07/07/2023	VICENTE PIRES	Desdobro da Área Especial 02 do Conjunto 04 da Quadra EPTG 04 do Trecho 3, em 2 lotes.	2	URB-130/2020
23/08/2023	GAMA	Ampliação da Área Especial para Escola EQ 02/04 Setor Oeste.	1	URB-187/2020
01/09/2023	GAMA	Ampliação do Lote Centro de Ensino 1º Grau EQ 26/29 Setor Oeste.	1	URB-194/2020
18/09/2023	SOBRADINHO	Ampliação do Lote "F" da Quadra Central, Setor Administrativo e Cultural.	1	URB-254/2020
22/09/2023	GAMA	Ampliação Lote 03 da Praça 01 Setor Central.	1	URB-114/2020
27/09/2023	GAMA	Ampliação da Área Especial 02 da Praça 03 Setor Leste.	1	URB-190/2020
12/12/2023	SAMAMBAIA	Ampliação dos Lotes 01 e 02 do Conjunto C da QS 614.	2	URB-103/2021
14/12/2023	NOROESTE	Alteração de 5 lotes e supressão de 19 lotes.	24	URB-048/2019
CRIAÇÃO DE NOVOS LOTES				
20/10/2023	SANTA MARIA	Criação Expansão Urbana Quadras 416, 417, 418, 516, 517 e 518.	2576	URB-015/2020

Legenda:

- PROJETOS CODHAB
- PROJETOS SEDUH
- PROJETOS TERRACAP

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 e em 2023 foram registrados 3.334 lotes. Estes registros possibilitam a realização das vendas e, consequentemente, 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 32.898 de 03/05/2011 e a Portaria n.º 35 de 10/10/2011, 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.

Cumprir 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 n.º 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 2023 a 2022, verifica-se um aumento nas atividades de fiscalização de terras públicas da Terracap em 143%, referentes a vistorias e fiscalização. Em relação à erradicação de ocupações irregulares em áreas públicas é possível observar um aumento de 75% no número de ações da empresa. Também é possível destacar o aumento em 75% 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 8 – Atividades Realizadas

Tipo de Atividade	Unidade de Medida	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Vistoria e Fiscalização em atendimento processos e expedientes	Unid.	5.272	11.035	6.393	8.143	4.785	11.614
Levantamento de benfeitorias		1833	9.186	604	7.221	783	2.839
Erradicação de ocupações em áreas públicas	Unid.	1.397	1.966	486	584	1.018	1.780
Demolições em apoio ao AGEFIS/DF-LEGAL	Unid.	737	1.966	486	584	1.018	1.780
Manutenção e construção de cercas	M	4.210	12.180	22.886	13.759	11.178	9.110
Cercas e muros demolidos	M ²	44.394	*	44.388	68.356	49.903	12.820

* 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 2022, o ano de 2023 foi um ano importante para a regularização fundiária no Distrito Federal, quando se deu seguimento ao maior programa de regularização fundiária da história de Brasília e do Brasil. Para isso, foram realizadas importantes ações pela Terracap e pelo Governo do Distrito Federal, onde se destacam:

- Venda do Setor Habitacional Jardim Botânico;
- Venda do Setor Habitacional Arniqueira;
- Venda do Setor Habitacional Vicente Pires;
- Venda Vila Buritis.

Tabela 9 – Editais 2023

EDITAIS DE 2023				
Setores	Publicados em Edital	Receberam Proposta	Habilitadas pela COVED	Total R\$
Jardim Botânico, Arniqueira URB 01 e 05, Vicente Pires Trecho 01 e 03, Vila Buritis	477 (100%)	202 (42%)	96 (20%)	R\$ 22.522.704,98

Fonte: GEVED/DICOM

Durante o exercício 2023, foram habilitadas propostas remanescentes dos editais 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 e 2022:

Tabela 10 – Editais Antigos

HABILITAÇÕES DE EDITAIS ANTIGOS							
Setores	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total R\$
Estância Jardim Botânico, Estância Jardim Botânico II, Jardim Botânico etapa 01, Jardim Botânico VI, Mirante das Paineiras, Parque Jardim das Paineiras, Solar de Brasília, Ville de Montagne, Vicente Pires trecho 01 e 03	92	11	19	1	38	441	R\$ 140.737.217,68

Fonte: GEVED/DICOM

Assim, o total das Habilitações de 2023 ficou em:

Tabela 11 – Habilitações 2023

Vendas Habilitadas (2023)	Valor R\$
698	R\$ 163.259.922,66

Fonte: GEVED/DICOM

5.5. GESTÃO DE PESSOAS

A Terracap encerrou o ano de 2023 com um total de 1066 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 12 – 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	70	162	169	484
Comissionados sem vínculo efetivo	72	80	0	0	152
Requisitados de órgãos do GDF	13	10	0	0	23
Requisitados de órgãos fora do GDF	5	1	0	0	6
Estagiários	0	0	25	43	68
Menor Aprendiz/Projeto Jovem Candango	0	0	10	5	15
Terceirizados*	0	0	304	0	304
Outros – especificar**	0	0	10	4	14
Subtotal	173	161	511	221	1066
(-) Cedidos para outros órgãos	8	0	9	0	17
Total Geral	165	161	502	221	1049

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

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

Fonte: GEPES/DIRAF e GERAT/DIRAF

5.5.1. EVOLUÇÃO DA FORÇA DE TRABALHO

Em 2023, o número de empregados apresentou uma variação de queda de 2,05% quando comparado ao ano de 2022. Essa variação se deu principalmente em função da diminuição do quadro de empregados permanentes, requisitados do GDF, terceirizados e estagiários.

Tabela 13 – Evolução do Número de Empregados

Evolução do Número de Empregados								
Empregados	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Variação % 2023/2022	
Quadro da Terracap - TEP	488	480	451	432	488	484	-0,82%	
Comissionados sem vínculo	34	93	110	124	146	152	4,11%	
Requisitados	GDF	50	30	30	31	30	23	-23,33%
	União	13	8	3	8	6	6	0,00%
Outros	Terceirizados	306	291	217	296	307	304	-0,98%
	Estagiários	163	171	102	92	82	68	-17,07%
	Necessidades Esp. (CETEFE)	0	15	15	13	13	14	7,69%
	Jovem Aprendiz	25	21	20	0	12	15	25,00%
Subtotal	1079	1109	948	996	1084	1066	-1,66%	
Cedidos para outros órgãos	6	7	14	2	13	17	30,77%	
Total Geral	1073	1102	934	994	1071	1049	-2,05%	

Fonte: GEPES/DIRAF e GERAT/DIRAF

5.5.2. SAÚDE, SEGURANÇA DO TRABALHO E QUALIDADE DE VIDA

Organizada anualmente pela Comissão Interna de Prevenção de Acidentes - CIPA, em conjunto com o Serviço Especializado em Engenharia de Segurança e Medicina do Trabalho – SESMT, e em 2023 contando com a parceria da Associação dos Servidores da Terracap (ASTER), da Fundação de Assistência ao Servidor Público (GEAP) e do Serviço Social da Indústria da Construção Civil do DF (SECONCI-DF), a Semana Interna de Prevenção de Acidentes do Trabalho – SIPAT, foi realizada no período de 19 a 23 de junho, tendo como tema principal “Calma, a vida precisa de pausa”.

Com uma programação repleta de palestras voltadas à saúde mental dos trabalhadores, eventos como a Feira da Saúde da GEAP, e atividades como a Blitz da Prevenção realizada pela Brigada de Incêndio, a SIPAT aumentou a quantidade de atendimentos com relação ao ano de 2022. Em 2023, foram realizados 1.129 atendimentos dentre as atividades realizadas, com destaque para os atendimentos do Trailer Odontológico SECONCI, que permaneceu no estacionamento da empresa por mais de uma semana, superando o período do evento devido à alta demanda. A quantidade de atendimentos desta edição foi ampliada em 40% com relação aos 700 atendimentos realizados no ano anterior. Os 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.

Ainda com foco na saúde do trabalhador, cabe destaque às campanhas realizadas do Outubro Rosa para prevenção do câncer de mama e do Novembro Azul para prevenção do câncer de próstata. Foram realizadas palestras e atividades diversas para sensibilização dos empregados da necessidade da realização de exames periódicos e preventivos, a manutenção de hábitos saudáveis, com ênfase nas atividades físicas regulares, alimentação equilibrada e gerenciamento do estresse.

Fonte: CIPA - Boletim Informativo 1ª Edição 07/2023 e ASCOM

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, 1,75% são oriundos de receitas correntes e 98,25% oriundos de receitas de capital, totalizando uma quantia estimada inicial de R\$ 1.255,98 milhões.

Assim, após as alterações orçamentárias que não modificaram positivamente o orçamento geral, a TERRACAP arrecadou, apenas, 57,30% do total estimado inicial com um volume de R\$ 719,64 milhões.

Tabela 14 – Receitas Estimadas X Autorizadas X Arrecadadas

2023	Receitas Estimadas		Receitas Autorizadas		Receitas Arrecadadas		Arrecadada /	Arrecadada /
	(em milhões)	%	(em milhões)	%	(em milhões)	%	Estimada	Autorizada
Corrente	21,97	1,75%	21,97	1,75%	80,11	11,13%	364,68%	364,68%
Capital	1.234,01	98,25%	1.234,01	98,25%	639,53	88,87%	51,83%	51,83%
Total	1.255,98	100,00%	1.255,98	100,00%	719,64	100,00%	57,30%	57,30%

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 15 – Despesas Previstas X Autorizadas X Executadas

2023						
	Despesas Previstas	%	Despesas Autorizadas	%	Despesas Executadas	%
	(em milhões)		(em milhões)		(em milhões)	
Dispêndio	870,81	69,33%	856,81	68,22%	510,87	62,81%
Investimentos	385,17	30,67%	399,17	31,78%	302,47	37,19%
Total	1.255,98	100%	1.255,98	100%	813,34	100%

Gráfico 7 - Despesas Previstas 2023



Gráfico 8 - Despesas Autorizadas 2023



Gráfico 9 - Despesas Executadas 2023



Dentre as alterações realizadas no investimeto, todas ocorreram por meio de autorização do Executivo (Decreto). As alterações foram realizadas em conformidade com o estabelecido no art. 43, § 1º, III, da Lei 4.320, de 17/03/64; no art. 73, I, "a", do Decreto 32.598 de 15/12/2010; e, no art. 5º, I, da Lei nº 7.212, de 30 de dezembro de 2022. A TERRACAP, portanto, encerrou 2023 com R\$ 399,17 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\$ 302,47 milhões. Assim, os atos que autorizaram as alterações no Orçamento de Investimento foram os seguintes:

Tabela 16 – Alterações Orçamentárias - Investimento

INVESTIMENTO		96.275.661,00
16/05/2023	Decreto n.º 44.523 de 15 de maio de 2023. Cancela-se R\$6.310.000,00 do PT 12.361.6221.5924.9330 - Construção de Unidades de Ensino Fundamental nas Regiões Administrativas do DF; e, Suplementa-se R\$ 4.350.000,00 ao PT 23.452.6206.1950.9494 -Construção de Praças Públicas e Parques, R\$ 1.660.000,00 ao PT23.423.6208.1823.0001- Implantação de Reserva Indígena e R\$300.000,00 ao PT 23.692.8208.3467.9578 - Aquisição de Equipamentos, conforme Processo SEI n.º 00111-00001935/2023-04.	6.310.000,00
16/05/2023	Decreto n.º 44.526 de 15 de maio de 2023. Cancela-se R\$6.550.000,00 do PT Construção de Unidades de Ensino Fundamental, R\$ 1.000.000,00 do PT Realização da Política Ambiental para Parcelamento do Solo, R\$ 650.000,00 do PT Elaboração de Projetos e R\$ 2.400.000,00 do PT Execução de Obras de Urbanização; e, Suplementa-se R\$ 9.600.000,00 ao PT Execução de Infraestrutura em Parcelamentos e R\$ 1.000.000,00 ao PT Regularização de Parcelamentos Urbanos, conforme Processo SEI n.º 00111-00003594/2023-01.	10.600.000,00
07/07/2023	Decreto n.º 44.711 de 06 de julho de 2023. Cancela-se R\$5.694.661,00 do PT 23.451.8208.3903.9778, R\$ 7.000.000,00 do PT23.451.6216.5902.7785, R\$ 3.000.000,00 do PT23.451.6210.3006.0003 e R\$ 2.500.000,00 do PT23.541.6210.3159.0003; e, Suplementa-se R\$ 5.394.661,00 ao PT23.451.6209.5006.2917, R\$ 7.300.000,00 ao PT23.451.6209.3160.0003 e R\$ 5.500.000,00 ao PT12.361.6221.5924.9330, conforme consta do Processo SEI n.º 00111-00004431/2023-38.	18.194.661,00
11/08/2023	Decreto n.º 44.833, de 09 de agosto de 2023, DODF n.º 151 de 10 de agosto de 2023. Cancelar R\$ 14.000.000,00 do PT 28.846.0001.9001.6191 – Execução de Sentenças Judiciais, elemento de despesa 3390.91 - Sentenças Judiciais, e suplementar R\$14.000.000,00 no PT 23.692.6208.1085.0005 – Aquisição e Recuperação de Imóveis, elementos de despesa 4490.61 -Aquisição de Imóveis e 4490.91 - Sentenças Judiciais, conforme Processo n.º 00111-00005625/2023-51.	14.000.000,00
25/09/2023	Decreto n.º 44.989, de 22 de setembro de 2023. Decisões n.º 506/2023 e n.º 583/2023. Descontingenciar / Cancelar R\$ R\$10.580.000,00 de vários programas de trabalho da esfera do Investimento; e, Suplementar R\$ 10.580.000,00 ao PT 23.451.6209.5006.2917 - Execução de Infraestrutura em Parcelamentos, conforme consta dos autos dos Processos SEI n.º00111-00007302/2023-00 e n.º 00111-00007062/2023-35.	10.580.000,00
03/11/2023	Decreto n.º 45.137 de 01 de novembro de 2023. Cancelar / Suplementar R\$ 19.400.000,00 de vários programas de trabalho da esfera do Investimento, conforme consta do Processo SEI n.º 00111-00008094/2023-58.	19.400.000,00
24/11/2023	Decreto n.º 45.197 de 23 de novembro de 2023. Cancelar / Suplementar R\$ 7.191.000,00 de vários programas de trabalho da esfera do Investimento, conforme consta do Processo SEI n.º 00111-00009210/2023-56.	7.191.000,00
29/11/2023	Decreto n.º 45.220 de 29 de novembro de 2023. Cancelar / Suplementar R\$ 10.000.000,00 de vários programas de trabalho da esfera do Investimento, conforme consta do Processo SEI n.º 00111-00009792/2023-71.	10.000.000,00

No decorrer do exercício orçamentário as despesas correntes sofreram 10 (dez) alterações, sendo 09 (nove) por Decisões de Diretoria Colegiada (Resolução), além de 01 (uma) alteração realizada por meio de Decreto Executivo. As alterações foram realizadas em conformidade com o que estabelece o art. 43, § 1º, III, da Lei 4.320, de 17/03/64; e, o art. 73, II, do Decreto 32.598 de 15/12/2010. No encerramento do exercício de 2023, o Orçamento de Dispêndio autorizou R\$ 870,81 milhões. Do Orçamento autorizado para o Dispêndio, a Empresa realizou orçamentariamente R\$ 510,87 milhões, o que representa 58,67% do total autorizado para o Dispêndio. Assim, os atos que autorizaram as alterações foram os seguintes:

Tabela 17 – Alterações Orçamentárias – Dispêndio

DISPÊNDIO		60.467.965,00
03/03/2023	Decisão DIRET n.º 138/2023, de 02/03/2023. Cancelar R\$ 681.000,00 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\$ 681.000,00 no PT 23.126.8208.2557.5183 – Gestão da Informação e dos Sistemas de Tecnologia da Informação, Elemento de Despesa 3390.39 - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica, conforme Processo SEI n.º 00111-00002059/2023-25.	681.000,00
10/03/2023	Decisão DIRET n.º 154/2023, de 09/03/2023. Cancelar R\$ 1.800.000,00 no PT 23.122.8208.2990.3873 – Manutenção de Bens Imóveis do GDF, Elemento de Despesa 3390.37 - Locação de Mão-de-obra; Suplementar R\$ 1.800.000,00 no PT 23.122.8208.8517.9763 – Manutenção de Serviços Administrativos Gerais, Elemento de Despesa 3390.37 - Locação de Mão-de-obra, conforme Processo SEI n.º 00111-00002081/2023-75.	1.800.000,00
28/06/2023	Decisão DIRET n.º 415/2023, de 28/06/2023. Cancelar R\$ 8.000.000,00 no PT 28.846.0001.9093.0073 – Outros Ressarcimentos, Indenizações e Restituições, Elemento de Despesa 3390.93 - Indenizações e Restituições; Suplementar R\$ 8.000.000,00 no PT 23.122.8208.8517.9763 – Manutenção de Serviços Administrativos Gerais, Elemento de Despesa 3390.39- Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica, conforme Processo SEI n.º 00111-00005588/2023-81.	8.000.000,00
10/07/2023	Decisão DIRET n.º 421 de 06/07/2023 (116787071). Cancelar R\$ 1.297.236,00 do PT 28.846.0001.9030.0003 – Amortização e Encargos da Dívida Pública Contratada e suplementar R\$ 1.297.236,00 ao PT 23.122.8208.8517.9763 – Manutenção de Serviços Administrativos Gerais.	1.297.236,00
11/08/2023	Decreto n.º 44.833, de 09 de agosto de 2023, DODF n.º 151 de 10 de agosto de 2023. Cancelar R\$ 14.000.000,00 do PT 28.846.0001.9001.6191 – Execução de Sentenças Judiciais, elemento de despesa 3390.91 - Sentenças Judiciais, e suplementar R\$ 14.000.000,00 no PT 23.692.6208.1085.0005 – Aquisição e Recuperação de Imóveis, elementos de despesa 4490.61 - Aquisição de Imóveis e 4490.91 - Sentenças Judiciais, conforme Processo n.º 00111-00005625/2023-51.	14.000.000,00
11/09/2023	Decisão n.º 584 de 05 de setembro de 2023. Descontingenciar R\$ 7.331.229,00 no PT 23.122.8208.8504.9687 - Concessão de Benefícios a Servidores, e, Suplementação ao PT 28.846.0001.9090.0001 - Participação Acionária - DF, conforme consta do Processo SEI n.º 00111-00007222/2023-46.	7.331.229,00

04/10/2023	Decisão n.º 633 de 29 de setembro de 2023. Descontingenciar R\$1.500.000,00,00 no PT 28.846.0001.9030.0003 - Amortização e Encargos da Dívida Pública Contratada Interna, e, Suplementação ao PT 23.122.8208.2990.3873 - Manutenção de Bens Imóveis, conforme consta do Processo SEI n.º 00111-00008195/2023-29.	1.500.000,00
10/11/2023	Decisão DIRET n.º 740/2023, de 08/11/2023. Cancelar R\$ 2.558.500,00 no PT 28.846.0001.9030.0003 – Amortização e Encargos da Dívida Pública Contratada, Elemento de Despesa 4690.71 - Principal da Dívida Contratual Resgatada; Suplementar R\$ 2.558.500,00 no PT 23.131.8208.8505.8740 – Publicidade e Propaganda Institucional, Elemento de Despesa 3390.39 - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica, conforme Processo SEI n.º 00111-00009239/2023-38.	2.558.500,00
27/11/2023	Decisão DIRET n.º 776/2023, de 23/11/2023. Cancelar R\$ 23.000.000,00 no PT 3.122.8208.8504.9687 – Concessão de Benefícios a Servidores, Elemento de Despesa 3390.39 - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica; Suplementar R\$ 23.000.000,00 no PT 23.122.8208.8502.8881 – Administração de Pessoal, Elemento de Despesa 3190.11 - Vencimentos e Vantagens Fixas – Pessoal Civil, conforme Processo SEI n.º 00111-00009275/2023-00.	23.000.000,00
20/12/2023	Decisão n.º 864 de 20 de dezembro de 2023. Remanejar R\$ 300.000,00 no PT 28.846.0001.9001.6191 – Execução de Sentenças Judiciais, do elemento despesa n.º 3390.91 - Sentenças Judiciais Cíveis para o elemento despesa n.º 3190.91 - Sentenças Judiciais Trabalhistas, conforme Despachos n.º 125652323 - CESUT e n.º 125917949 - DIJUR, constante do Processo SEI n.º 00111-00000100/2023-29.	300.000,00

6.2.1. INDICADORES DE EVOLUÇÃO DO PROCESSO ORÇAMENTÁRIO

Com uma diminuição (queda) da arrecadação de receitas no ano 2023 quando comparado com o ano de 2022, verificou-se a obtenção de um índice de realização da despesa autorizada em torno de 64,8%.

Tabela 18 – Índice de Execução Orçamentária

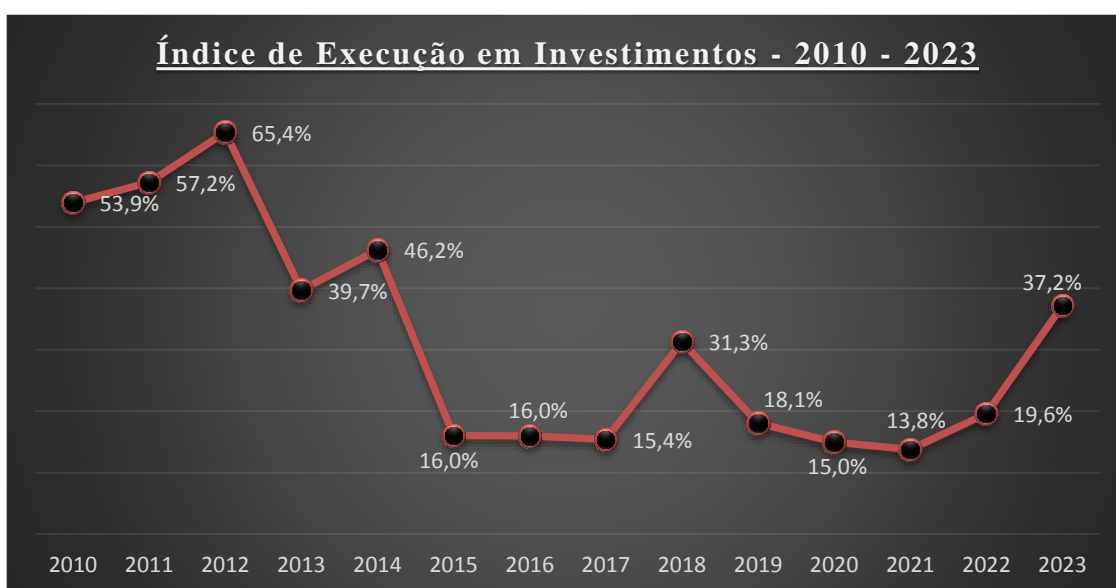
Índice de Execução Orçamentária														
2010/2023 (em R\$ milhão)														
Serie Histórica	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Autorizado	1.257	1.261	1.122	2.536	1.815	1.240	963	1.159	917	774	949	1.198	1.006	1.256
Realizado	942	696	911	978	1.356	443	626	500	587	575	728	801	643	813
Índice de Execução (%)	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%	64,8%

Já o índice para investimentos teve aumento passando de 19,6% para 37,2%, conforme pode ser observado na tabela e gráfico abaixo.

Tabela 19 – Índice de Execução Orçamentária para Investimentos

Índice de Execução Orçamentária para Investimentos														
2010/2023 (em R\$ milhão)														
Serie Histórica	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Realizado Total	942	696	911	978	1.356	443	626	500	587	575	728	801	643	813
Realizado para Investimentos	508	398	596	388	627	71	100	77	184	104	109	110	126	302
Índice de Execução em Investimentos (%)	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%	37,2%

Gráfico 10 - Índice de Execução em Investimentos 2010-2023



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 20 – Alienações Ativas (Saldo Montante)

Alienações Ativas (Saldo Montante)		
Anos / Natureza Jurídica	Nº de Contratos	Valor (R\$)
2019	7.480	2.715.492
2020	9.077	2.891.236
2021	8.619	3.182.594
2022	8.699	3.478.202
2023	8.964	3.477.271

Fonte: GEARI / DIRAF

Assim, a Empresa é gestora de uma carteira de crédito de valor significativo. A carteira de crédito da TERRACAP encerrou 2023 com 8.964 contratos ativos e um montante de recebíveis de R\$ 3,5 bilhões, assim, houve diminuição sem representatividade factual de 0,03% em relação ao valor de 2022. Destaca-se que o valor apresentado representa o somatório do saldo devedor com os juros futuros de todas as alienações ativas, em 31/12 dos anos de referência utilizados na tabela acima.

Gráfico 11 – Evolução do N.º de Alienações Ativas (Saldo Capital)

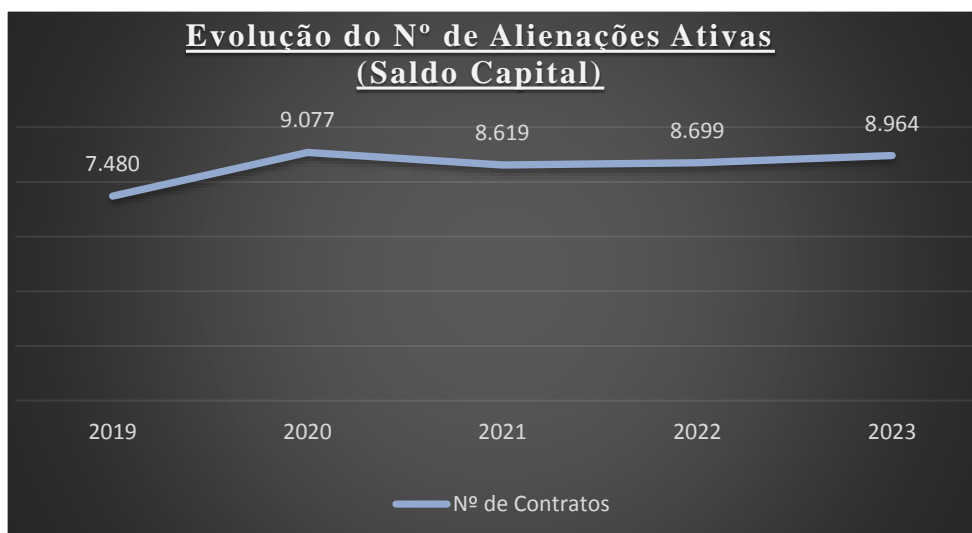
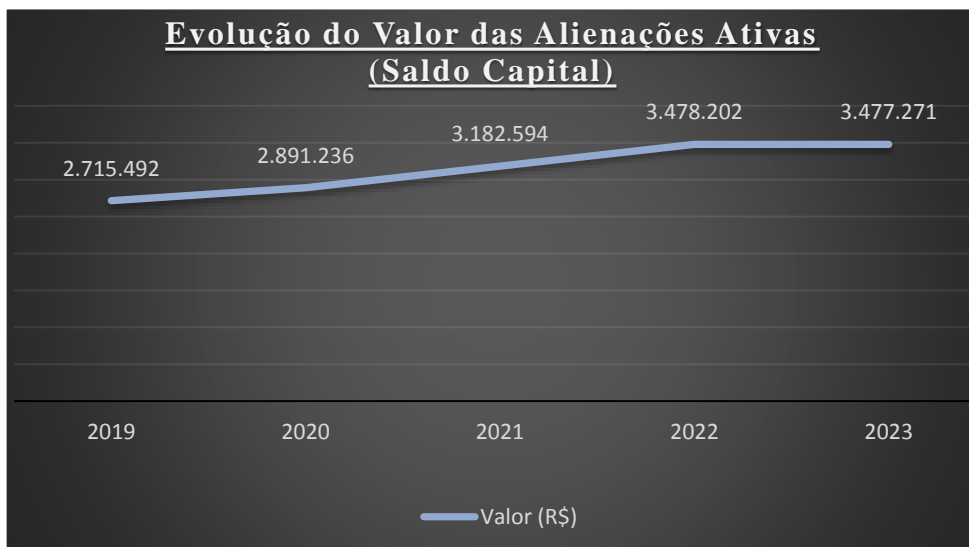


Gráfico 12 – Evolução do Valor das Alienações Ativas (Saldo Capital)



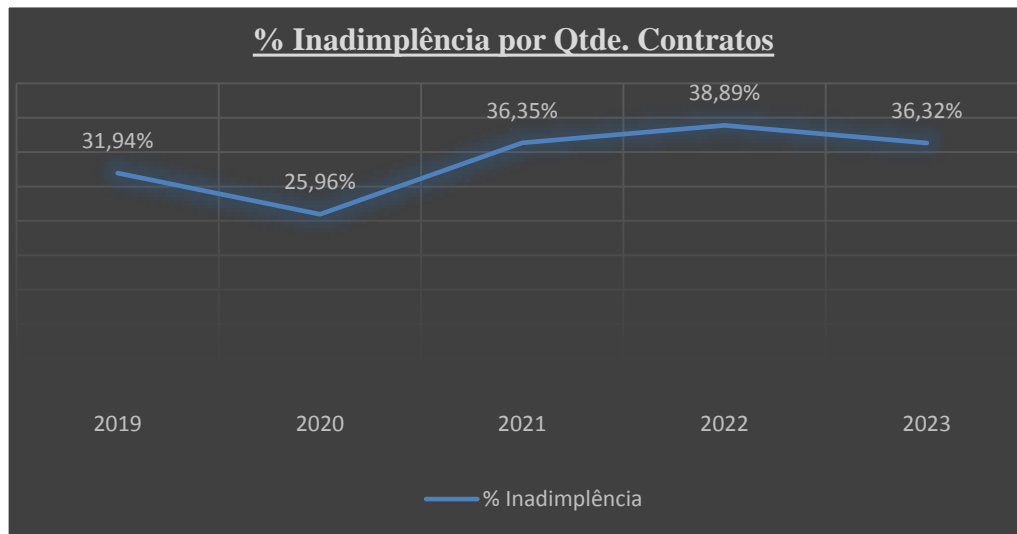
7.1. INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA DE CRÉDITO

Tabela 21 – Condições dos Valores Financiados – Qtde. Contratos

Condição dos Valores Financiados			
Anos / Categoria	Qtde. Contratos		
	Adimplentes	Inadimplentes	% Inadimplência
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%
2023	4.633	2.642	36,32%

Fonte: GEARI / DIRAF

Ao se analisar a quantidade de contratos existentes da Carteira Administrativa no ano de 2023, verifica-se que 2.642 contratos estão em situação inadimplente, representando 36,32% da quantidade total de contratos da Carteira Administrativa da TERRACAP.

Gráfico 13 - % Inadimplência por Qtde. Contratos


Com isso, verifica-se que houve uma redução do quantitativo anual dos contratos inadimplentes de 2019 para 2020, sofrendo um aumento em 2021 e 2022, e uma leve queda em 2023, em termos de quantidade de contratos inadimplentes.

Tabela 22 – Condições dos Valores Financiados – Saldo a Receber / Valor em Atraso

Condição dos Valores Financiados			
	Saldo a Receber (R\$ em milhares)	Valor em Atraso (R\$ em milhares)	
Anos / Categoria	Carteira Administrativa Total	Carteira Inadimplente	% Inadimplência
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%
2023	2.387.664	148.780	5,87%

Fonte: GEARI / DIRAF

Ao se analisar os valores em atraso junto a Carteira Administrativa em 2023, verifica-se que R\$ 148,78 milhões estão em situação inadimplente, representando 5,87% da quantidade total dos valores a receber da Carteira Administrativa da TERRACAP.

Gráfico 14 – % Inadimplência pelo Valor em Atraso

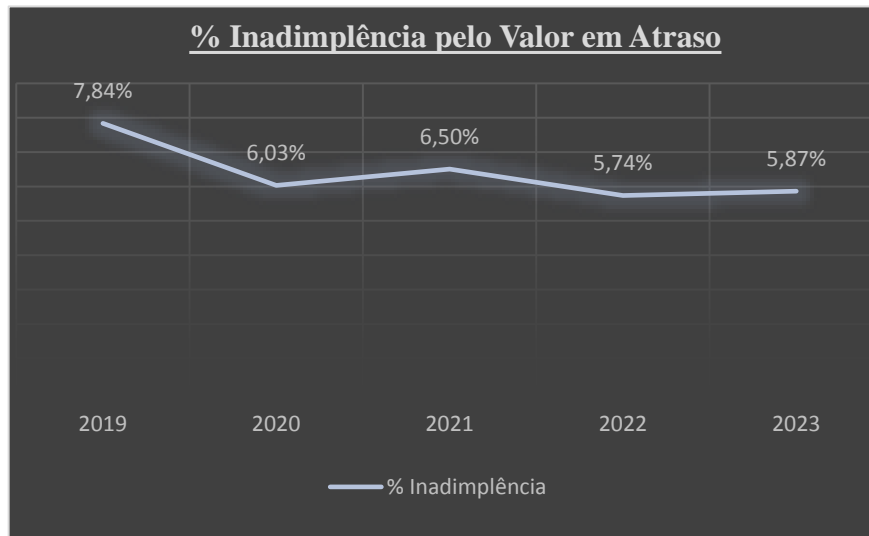


Gráfico 15 – Evolução do Valor em Atraso



Com isso, verifica-se que houve uma redução dos valores em atraso de 2019 para 2020, sofrendo aumentos sucessivos nos anos posteriores.

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 2023.

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 23 – Resultados Consolidados

DRE			
Descrição	2023	2022	% 2023-2022
RECEITA BRUTA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	722.393	1.319.858	-45,27%
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	-101.589	-135.938	-25,27%
(=) RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	620.804	1.183.921	-47,56%
(-) CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	-27.667	-26.527	4,29%
(=) LUCRO BRUTO OPERACIONAL	593.137	1.157.393	-48,75%
(+/-) RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	-274.338	-300.188	-8,61%
(+/-) OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS	559.077	350.023	59,73%
(=) LUCRO OPERACIONAL	301.379	481.926	-37,46%
(=/-) RESULTADO FINANCEIRO	136.213	290.121	-53,05%
(=) LUCRO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	437.593	772.047	-43,32%
(-) PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	-80.672	-302.156	-73,30%
(=) PREJUÍZO / LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	356.920	469.891	-24,04%
PREJUÍZO / LUCRO POR AÇÃO (R\$)	0,71	0,94	-24,04%

8.1.1. LUCRO BRUTO

O lucro bruto teve uma queda de 48,75%, gerado pela diminuição no volume de vendas de bens e serviços.

8.1.2. RESULTADO OPERACIONAL

A TERRACAP obteve um lucro operacional positivo, em 2023, de R\$ 301,38 milhões, apurado antes do resultado financeiro e provisões tributárias.

Diferentemente do exercício de 2022, o exercício fiscal de 2023 teve uma redução na sua atividade operacional em torno de 8,61%, devido aos seguintes pontos: despesas operacionais administrativas e despesas da operação com imóveis.

8.1.3. RESULTADO FINANCEIRO

Em continuidade a piora da receita da TERRACAP, o resultado financeiro, em 2023, teve uma redução de 53,05%, derivado substancialmente por uma diminuição das receitas financeiras e das receitas de variações monetárias.

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\$ 772,05 milhões para R\$ 437,60 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 2023 com lucro contábil de R\$ 356,92 milhões, o que representou um decréscimo (redução / involução) de 24,04% em relação ao ano de 2022, quando a Companhia obteve um lucro de R\$ 469,89 milhões, o qual se definiu pelas explanações tratadas e explícitas nos itens 8.1.2 – Resultado Operacional e 8.1.3 – Resultado Financeiro.

8.2. RECEITAS

Tabela 24 – Receitas

RECEITAS			
Descrição	2023	2022	% 2023-2022
RECEITA BRUTA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	722.392.899	1.319.858.195	-45,27%
Receitas de vendas de imóveis	628.646.693	1.229.530.947	-48,87%
Receitas de serviços	93.746.206	90.327.248	3,79%
RECEITAS OPERACIONAIS ADMINISTRATIVAS	96.395.674	109.080.949	-11,63%
Recuperação de despesas	93.182.388	101.761.351	-8,43%
Outras receitas	3.213.286	7.319.598	-56,10%
OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS	570.030.563	403.497.927	41,27%
Resultado em participações societárias	64.379.939	42.407.796	51,81%
Provisão de contingência	64.642.337	0	100,00%
Receita Avaliação ao Valor Justo Prop. Invest - Imóveis	441.008.287	361.090.131	22,13%
RESULTADO FINANCEIRO	411.875.311	682.460.503	-39,65%
Receitas financeiras	200.182.405	273.415.635	-26,78%
Receitas de variações monetárias	211.692.906	409.044.868	-48,25%
TOTAL	1.800.694.447	2.514.897.573	-28,40%

8.2.1. VOLUME DE VENDAS

A receita bruta de vendas de bens e serviços, que é sinônimo de faturamento total, de 2023, registrou uma redução de 45,27% em relação a 2022.

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 2023, houve uma recuperação de despesas na cifra de R\$ 93,18 milhões, o que representou uma redução nesta rubrica contábil de 8,43% em relação a 2022.

Diferentemente de 2022 que obteve outras receitas na ordem de R\$ 7,32 milhões, o exercício fiscal de 2023 obteve uma redução nesta rubrica contábil na ordem de 56,10%, representando R\$ 3,21 milhões.

8.2.3. OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS

De 2022 para 2023, estas rubricas operacionais obtiveram um crescimento total de 41,27%, motivados, principalmente, pela reavaliação do Estoque da TERRACAP a valor justo de propriedade, pelos resultados em participações acionárias e pela provisão de contingência.

8.2.4. RECEITAS FINANCEIRAS

Na rubrica relacionada a Receitas Financeiras, em 2023, a TERRACAP obteve uma redução de 39,65% no resultado financeiro em relação ao ano de 2022, saindo de R\$ 682,46 milhões para R\$ 411,86 milhões.

8.3. DESPESAS

Tabela 25 – Despesas

DESPESAS			
GRUPOS	2023	2022	% 2023-2022
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	-101.589.234	-135.937.656	-25,27%
Descontos Concedidos	-16.867.492	-23.877.199	-29,36%
Contribuições sobre a receita bruta	-84.721.742	-112.060.457	-24,40%
CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	-27.666.529	-26.527.398	4,29%
Custos das vendas de imóveis e serviços	-27.666.529	-26.527.398	4,29%
CUSTOS COM OU SOBRE VENDAS	-129.255.764	-162.465.054	-20,44%
DESPESAS COM PESSOAL	-298.698.174	-275.623.988	8,37%
Despesas com pessoal	-288.886.729	-266.027.102	8,59%
Honorários da administração	-9.811.444	-9.596.885	2,24%
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	-648.531.765	-858.947.554	-24,50%
Despesas com informática	-5.565.004	-4.413.699	26,08%
Despesas com transporte	-478.133	-340.749	40,32%
Despesas com o local	-10.186.803	-12.798.850	-20,41%
Divulgação e publicidade	-12.398.907	-12.506.894	-0,86%
Despesas administrativas gerais	-27.147.599	-15.056.900	80,30%
Impostos, taxas e contribuições	-2.368.499	-41.005.845	-94,22%
Pis e cofins diferido	-12.457.969	-46.322.485	100,00%
Depreciação e Amortização	-1.432.215	-1.199.365	19,41%
Despesas e indenizações judiciais	-13.163.270	-135.094.340	-90,26%
Doações de terrenos	-4.743.555	-2.351.901	101,69%
Obras e serviços em loteamentos implantados	-252.743.527	-84.382.553	199,52%
Perdas nas rescisões de contratos	-202.657.956	-314.541.729	-35,57%
Perdas eventuais	-41.556.676	-78.113.260	-46,80%
Restituições (devolução) de receitas	-61.631.650	-110.818.983	-44,39%
OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS	-10.954.039	-53.474.736	-79,52%
Provisão de contingência	0	-36.671.633	-100,00%
Provisão p/ Créditos Liquidação Duvidosa (PCLD)	-10.954.039	-16.803.103	-34,81%
DESPESAS OPERACIONAIS	-958.183.977	-1.188.046.278	-19,35%
RESULTADO FINANCEIRO	-275.662.018	-392.339.146	-29,74%
Despesas financeiras	-32.516.342	-99.098.498	-67,19%
Despesas de variações monetárias	-243.145.676	-293.240.647	-17,08%
DESPESAS FINANCEIRAS	-275.662.018	-392.339.146	-29,74%
PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	-80.672.333	-302.156.353	-73,30%
IRPJ e CSLL - Suspensão/Redução	-37.523.224	-146.955.205	-74,47%
IRPJ e CSLL - Diferido	-43.149.109	-155.201.148	-72,20%
DESPESAS TRIBUTÁRIAS	-80.672.333	-302.156.353	-73,30%
TOTAL	-1.443.774.092	-2.045.006.831	-29,40%

As despesas totais da TERRACAP, que são compostas por Custos das Vendas, Despesas Operacionais, Despesas Financeiras e Despesas Tributárias, no exercício de 2023, totalizaram R\$ 1,44 bilhões, registrando uma redução de 29,40% em relação a 2022.

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.

Cumpram-se destacar que os Custos das Vendas tiveram uma redução de 20,44%.

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

Cumpram-se destacar que os gastos com pessoal tiveram um leve crescimento de 8,37%, as outras despesas operacionais que custeiam a área meio (suporte) para área fim (técnico) de resultado da TERRACAP teve uma redução em seus gastos na ordem de 24,50%. 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 decréscimo de 79,52%.

As despesas financeiras sejam com impostos ou tarifas sejam despesas relacionadas a variação do câmbio configuraram uma redução de 29,74% em 2023 em comparação a 2022.

As despesas com provisões tributárias (IRPJ e CSLL), conforme demonstrado na tabela acima, obtiveram uma redução, em 2023, de 73,30% em relação a 2022.

8.4. BALANÇO PATRIMONIAL

8.4.1. ATIVO

Tabela 26 – Ativo

BALANÇO PATRIMONIAL			
ATIVO	2023	2022	% 2023-2022
ATIVO CIRCULANTE	2.300.304	1.933.962	18,94%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	54.337	234.121	-76,79%
CAUÇÕES	14.161	8.361	69,37%
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS e TAXAS	439.908	499.825	-11,99%
ESTOQUES	1.467.212	652.319	124,92%
OUTROS CRÉDITOS	96.764	90.094	7,40%
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	227.922	449.242	-49,27%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	6.773.950	6.498.178	4,24%
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	2.835.114	2.702.213	4,92%
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	2.477.060	2.553.791	-3,00%
OUTROS CRÉDITOS	358.054	148.421	141,24%
INVESTIMENTOS	3.906.445	3.769.451	3,63%
IMOBILIZADO	9.244	9.361	-1,25%
INTANGÍVEL	23.146	17.153	34,94%
TOTAL DO ATIVO	9.074.253	8.432.140	7,62%

A TERRACAP findou o exercício fiscal de 2023 com R\$ 9,074 bilhões em Ativos, representando um crescimento de 7,62% quando comparado a 2022.

No Ativo Circulante, houve redução no Caixa e Equivalentes de Caixa em 76,79% de 2023 em relação a 2022; nos Créditos de Vendas de Imóveis e Taxas em 11,99%; e, nas Despesas Pagas Antecipadamente, com redução de 49,27%.

Ainda em 2023, no Ativo Circulante, houveram aumentos em quase todas as rubricas o que gerou um crescimento do Ativo Circulante, em termos gerais, de 18,94% quando passou, em 2022, de R\$ 1,934 bilhão para R\$ 2,300 bilhões, em 2023.

Dessa forma, verificou-se que, ao analisar o Ativo Circulante de 2022 para 2023, a TERRACAP teve uma melhora significativa nos seus ativos vinculados aos produtos de estoque da Companhia, com um crescimento de 124,92%.

Ao se tratar do Ativo Não-Circulante, constatou-se que houve um crescimento de 4,24% entre os exercícios fiscais de 2022 e 2023.

Por outro lado, ainda analisando o Ativo Não-Circulante de 2023, verificou-se que houve crescimento no Realizável a Longo Prazo, nos Investimentos e no Intangível, sendo de 4,92%, de 3,63% e de 34,94%, respectivamente.

Desta maneira, podemos compreender que a TERRACAP reduziu seus custos com o Imobilizado, em 1,25%, quando se comparou 2022 com 2023.

8.4.2. PASSIVO

Tabela 27 – Passivo

BALANÇO PATRIMONIAL			
PASSIVO	2023	2022	% 2023-2022
PASSIVO CIRCULANTE	535.305	1.190.099	-55,02%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	3.100.548	2.159.847	43,55%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	5.438.400	5.082.193	7,01%
CAPITAL SOCIAL	1.851.079	1.851.079	0,00%
AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	40.881	40.881	0,00%
RESERVAS	3.546.441	3.190.234	11,17%
RESULTADOS ACUMULADOS	0	0	0,00%
TOTAL DO PASSIVO	9.074.253	8.432.140	7,62%

A TERRACAP findou o exercício fiscal de 2023 com R\$ 3,635 bilhões em dívidas (capital de terceiros) que aumentou em 8,54% em relação a 2022; e, com R\$ 5,438 bilhões em capital próprio, representando um crescimento de 7,01% quando comparado a 2022.

No Passivo Circulante, houveram reduções em Salários e Obrigações Trabalhistas, Obrigações Tributárias, PDI, Provisão para Licença Administrativa e Encargos, Valores em Consignação e Credores Diversos, quando comparado 2023 com 2022.

Ainda em 2023, no Passivo Circulante, houveram crescimentos, em relação a 2022, nas rubricas de Fornecedores, Certidões de Créditos – Imóveis, Provisão para Férias, 13º e Encargos, Cauções em Espécie, Recebimento Antecipado – Venda Imóveis, Dividendos / JCP a Pagar e Outros Passivos (Curto Prazo).

Ao se tratar do Passivo Não-Circulante, constatou-se que houveram reduções no Passivo Fiscal Diferido, na Provisão para Perdas Judiciais e PDI, de 2022 para 2023.

Por outro lado, ainda analisando o Passivo Não-Circulante de 2023, verificou-se que houve crescimentos em Obrigações Tributárias e Dividendos / JCP a Pagar. Além disso, Outros Passivos (Longo Prazo) mantiveram-se constantes.

Quanto ao Patrimônio Líquido – PL, verificou-se que houve crescimento de 7,01% em 2023 em relação a 2022.

8.5. INDICADORES CONTÁBEIS

8.5.1. LIQUIDEZ

Tabela 28 – Indicadores Contábeis de Liquidez

INDICADORES DE LIQUIDEZ	2023	2022	Média
Liquidez Imediata (1)	0,13	0,20	0,17
Liquidez Corrente (2)	4,30	1,63	2,96
Liquidez Seca (3)	1,56	1,08	1,32
Liquidez Geral (4)	1,41	1,38	1,40
1) Liquidez Imediata = Disponível / Passivo Circulante			
2) Liquidez Corrente = Ativo Circulante / Passivo Circulante			
3) Liquidez Seca = (Ativo Circulante - Estoques) / Passivo Circulante			
4) Liquidez Geral = (Ativo Circulante + Ativo Realizável a Longo Prazo) / (Passivo Circulante + Passivo Não-Circulante)			

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. Com isso, ao analisar os anos de 2022 e 2023, 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. Com isso, ao analisar os anos de 2022 e 2023, o indicador de Liquidez Corrente da TERRACAP demonstra que há saldo, a partir de 2022, 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. Com isso, ao analisar os anos de 2022 e 2023, 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, tanto em 2022 quanto em 2023, há saldo suficiente para suprirem os capitais de terceiros que possuem prazo mais corrente.

Geral

O indicador de liquidez geral é o que compreende todos os ativos da empresa, incluindo os que possuem longo prazo. O cálculo, portanto, abrange os ativos e os passivos que superam a estimativa de tempo de 1 ano no balanço patrimonial. Normalmente, não é muito comum utilizar o cálculo de liquidez geral dentro das empresas, já que ele compreende compromissos distantes. Portanto, é viável atrelar sua utilização aos outros indicadores de liquidez. O principal benefício do indicador de liquidez geral é poder acompanhar se a empresa está ganhando ou perdendo liquidez ao longo dos últimos anos. Dessa forma, os gestores podem traçar estratégias e definir objetivos alinhados com o financiamento dos projetos futuros, obtendo previsões mais precisas. Com isso, ao analisar os anos de 2022 e 2023, 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 29 – Indicador Contábil de Endividamento

INDICADOR DE ENDIVIDAMENTO	2023	2022	Média
Endividamento (1)	0,40	0,40	0,40
1) Endividamento = (Passivo Circulante + Passivo Não-Circulante) / Passivo Total			

Ao analisar os anos de 2022 e 2023, o indicador de Endividamento da TERRACAP demonstra que na composição total do passivo, depreende-se que a relação capital de terceiros e próprio é saudável, tendo em vista que, apesar de ainda se ter um passivo exigível vultoso, o volume que se tem de capital próprio consegue pagar todo o exigível e ainda sobraria um montante capital na medida que a Companhia, hipoteticamente, fosse liquidada.

8.5.3. ATIVIDADE

Tabela 30 – Indicadores Contábeis de Atividade

INDICADORES DE ATIVIDADE	2023	2022	Média
Giro do Estoque (1)	0,02	0,04	0,03
Giro do Ativo (2)	0,07	0,14	0,10
1) Giro do Estoque = Custo dos Produtos Vendidos / Estoque			
2) Giro do Ativo = Receita Operacional Líquida / Ativo Total			

Giro do Estoque

Ao analisar os anos de 2022 e 2023, o indicador de Giro do Estoque da TERRACAP sugere que foi investido pouco 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

Ao analisar os anos de 2022 e 2023, 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 piorou, em 2023, em relação a 2022, demonstrando que foi apurado dentro das operações desta Companhia a baixa capacidade para realizar investimento pelos bens e direitos de propriedade institucional.

8.5.4. RENTABILIDADE

Tabela 31 – Indicadores Contábeis de Rentabilidade

INDICADORES DE RENTABILIDADE	2023	2022	Média
Margem Bruta (1)	0,96	0,98	0,97
Margem Operacional (2)	0,49	0,41	0,45
Margem Líquida (3)	0,57	0,40	0,49
Rentabilidade sobre o Patrimônio Líquido (4)	0,07	0,09	0,08
Rentabilidade sobre o Ativo (5)	0,04	0,06	0,05
1) Margem Bruta = Lucro Bruto / Receita Líquida			
2) Margem Operacional = Lucro Operacional / Receita Líquida			
3) Margem Líquida = Lucro Líquido / Receita Líquida			
4) Rentabilidade sobre o Patrimônio Líquido = Lucro Líquido / Patrimônio Líquido			
5) Rentabilidade sobre o Ativo = Lucro Líquido / Ativo Total			

Margem Bruta

Ao analisar os anos de 2022 e 2023, 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 2023 do que em 2022 assim como vendeu, em valores absolutos; contudo, em valores relativos, essa realidade de investimento se inverte, razão pela qual a Companhia, em valores relativos investiu menos em 2023 do que em 2022. Portanto, em 2023, o indicador apresentou posicionamento inferior (pior), em razão, principalmente, da diminuição de receitas, o que ocasionou menos investimento em infraestrutura.

Margem Operacional

Ao analisar os anos de 2022 e 2023, o indicador de Margem Operacional indicou melhora na operação institucional.

Margem Líquida

Sugere-se, assim, que houve variação negativa de tal indicador, em razão de que, em 2023, a TERRACAP gerou lucro líquido inferior a 2022 como resultado do exercício.

Rentabilidade sobre o Patrimônio Líquido

Ao analisar os anos de 2022 e 2023, o indicador de Rentabilidade sobre o PL demonstra que a TERRACAP não conseguiu recuperar o seu capital investido. Apesar se ter indícios de uma manutenção econômica e financeira da Companhia.

Rentabilidade sobre o Ativo

Ao analisar os anos de 2022 e 2023, 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 32 – Indicador Contábil de Investimento

INDICADOR DE INVESTIMENTO	2023	2022	Média
Retorno sobre Investimento (1)	0,08	0,15	0,11
1) Retorno sobre Investimento = Lucro Operacional Sem Impostos / (Capital Social + Passivo Total)			

Ao analisar os anos de 2022 e 2023, 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 2023

Em 2023, com o cenário político e econômico de estabilidade no país, a tendência da queda da taxa básica de juros, da inflação e os incentivos ao consumo da população, a TERRACAP manteve o desafio de atender as demandas do mercado imobiliário do Distrito Federal e promover grandes investimentos para o desenvolvimento do Distrito Federal.

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, e executando seu caráter de Agência de Desenvolvimento a Terracap também aplicou seus recursos para promover várias obras visando melhorias em todo o Distrito Federal, onde em 2023 algumas podem ser citadas, como na área de lazer a realização da construção da pista de patinação, quadras de vôlei de areia, quadras de tênis, equipamentos e paisagismo no Parque Sul de Águas Claras, visando o conforto e entretenimento para a população; em educação com o andamento das obras de Construção da Escola Classe 203 do Itapoã, da Escola Classe 425 em Samambaia; em infraestrutura dentre as várias implementadas pela empresa, cabe o maior destaque ao investimento e andamento das obras do Projeto Drenar DF, que visa solucionar os problemas de alagamentos na Asa Norte.

Na venda de terrenos o grande destaque foi o lançamento do complexo Aldeias do Cerrado, em especial o Residencial Jacarandás, que trouxe um novo conceito de moradia para o Distrito Federal, oferecendo unidades em residenciais fechados com infraestrutura completa e localização em uma região com grande possibilidade de expansão imobiliária.

Na gestão interna, cabe destacar os trabalhos para a implantação do Sistema de Gestão Integrado – ERP, que tem como objetivo a unificação das informações dos softwares administrativos da empresa com segurança e qualidade, onde obteve-se grande avanço em vários módulos, em especial na área de gestão de Recursos Humanos.

Em 2023 prevaleceu o entendimento da imunidade tributária em favor da TERRACAP, relativa ao Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, que teve despesas de pagamento de IPTU / ITBI / ITCD / TLP / CIP dos imóveis de sua carteira imobiliária, que totalizaram 20,7% do dispêndio com manutenção de serviços administrativos.

As execuções de ações da TERRACAP, relativas a condenações judiciais nas esferas civil e trabalhista, ainda foram um fator preocupante em 2023, porém apresentaram uma considerável queda em relação ao exercício de 2022. Os valores desta natureza somaram o montante de aproximadamente R\$ 24 milhões com a seguinte composição:

- R\$ 22,1 milhões pagos na esfera de Investimento relativos às Execuções Cíveis referente à Aquisição e Recuperação de Imóveis (com contrapartida patrimonial à Terracap);
- R\$ 2 milhões pagos na esfera de Dispêndio relativos às Condenações Trabalhistas;

Por outro lado, R\$ 231 mil pagos na esfera de Dispêndio relativos às Execuções Cíveis diversas (sem contrapartida patrimonial à Terracap).

Em relação ao exercício de 2024, é esperado que novos projetos sejam viabilizados com foco na venda de terrenos e também na captação de novas fontes de recursos para TERRACAP, que assim possibilitem a realização de mais investimentos ainda por parte da empresa no desenvolvimento do Distrito Federal, com retorno de benefício à população.

10. AGRADECIMENTOS

A Terracap agradece aos clientes, cidadãos, fornecedores e governos o apoio e suporte recebido durante o ano de 2023, e expressa o reconhecimento e agradecimento a todos os empregados, terceirizados e estagiários, sem os quais não seria possível atingir os números e realizações abordados neste relatório, que viabilizaram benefícios ao Distrito Federal e sua população.