

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras intermediárias
individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2024

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP

Demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras intermediárias

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras intermediárias

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap
Brasília - DF

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap ("Terracap" ou "Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o semestre findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia, em 30 de junho de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e dos seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o semestre findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras intermediárias

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

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Terracap são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras intermediárias.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Terracap e de suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Terracap e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Terracap e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras intermediárias, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.



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

Brasília, 10 de outubro de 2024.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 DF 002567/F

Fabiano de Oliveira Barbosa
Contador CRC 1 DF 015827/O-3



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

Junho/2024



JUNHO, 2024

RUBRICADO
PARA FINS DE
IDENTIFICAÇÃO
BDOCS
AUDITORES
INDEPENDENTES

BALANÇO PATRIMONIAL
 Em 30/06/2024 e 31/12/2023
 Valores expressos em milhares de Reais

ATIVO	NE	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
ATIVO CIRCULANTE		2.348.909	2.312.470	2.331.780	2.300.305
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	6	65.491	53.154	66.711	54.338
Bancos		2.613	11.270	2.689	11.506
Aplicações Financeiras		62.878	41.884	64.022	42.832
CAUÇÕES	7	4.343	14.161	4.343	14.161
Depósitos de Caução		4.343	14.161	4.343	14.161
CRÉDITOS VENDAS IMÓVEIS/TX	8	384.811	439.908	384.811	439.908
Clientes Prestamistas		1.017.073	1.069.262	1.017.073	1.069.262
(-) Juros a Transcorrer		(271.255)	(267.796)	(271.255)	(267.796)
(-) PCLD	9	(361.007)	(361.558)	(361.007)	(361.558)
ESTOQUES	10	1.481.309	1.467.212	1.481.309	1.467.212
Estoques de Comercialização		1.479.767	1.465.439	1.479.767	1.465.439
Almoxarifado		1.542	1.773	1.542	1.773
OUTROS CRÉDITOS	12	185.311	110.113	166.962	96.764
Tributos a Recuperar		64.233	54.304	64.241	54.311
Adiantamentos s/ Folha		11.178	3.988	11.178	3.988
Adiantamentos a Convênios		5.001	5.777	5.001	5.777
Contas a Receber	12.1	104.344	45.517	85.987	32.161
Outros adiantamentos		555	527	555	527
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	13	227.644	227.922	227.644	227.922
Despesas Antecipadas		1.229	1.172	1.229	1.172
Custos a Apropriar		226.415	226.750	226.415	226.750
ATIVO NÃO CIRCULANTE		6.889.188	6.771.311	6.923.663	6.773.950
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		2.954.403	2.835.114	2.954.403	2.835.114
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	8	2.596.558	2.477.060	2.596.558	2.477.060
Clientes Prestamistas		3.314.863	3.169.771	3.314.863	3.169.771
(-) Juros a Transcorrer		(650.759)	(612.923)	(650.759)	(612.923)
(-) PCLD	9	(67.546)	(79.788)	(67.546)	(79.788)
OUTROS CRÉDITOS	14	357.845	358.054	357.845	358.054
Depósitos Judiciais		34.112	34.805	34.112	34.805
Desapropriações a Recuperar		94.165	94.165	94.165	94.165
Outros Créditos de Longo Prazo		229.568	229.084	229.568	229.084
INVESTIMENTOS	15	3.919.645	3.923.193	3.930.619	3.906.445
Investimentos para Incentivos Fiscais	15c	1.128	1.128	1.128	1.128
Investimentos de Participações Societárias	15a	320.677	324.225	311.833	324.225
Investimentos não Societários	15d	3.597.840	3.597.840	3.617.658	3.581.092
IMOBILIZADO	16/17	9.506	9.245	9.506	9.245
Construções em Andamento	18	1.692	1.692	1.692	1.692
Edifícios		6.640	6.640	6.640	6.640
Máquinas e Equipamentos		20.732	19.717	20.732	19.717
Bens Móveis e Instalações		2.859	2.859	2.859	2.859
Veículos		2.909	2.909	2.909	2.909
Depreciação Acumulada	17	(25.326)	(24.572)	(25.326)	(24.572)
INTANGÍVEL	19	5.634	3.759	29.135	23.146
Cessão Uso Informática/Pesquisa e Desenvolvimento		10.683	8.659	34.184	28.046
Amortizações Acumuladas		(5.049)	(4.900)	(5.049)	(4.900)
TOTAL DO ATIVO		9.238.097	9.083.781	9.255.443	9.074.255

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

BALANÇO PATRIMONIAL
Em 30/06/2024 e 31/12/2023
Valores expressos em Milhares de Reais

PASSIVO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO		
	NE	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
PASSIVO CIRCULANTE		439.280	530.972	443.372	535.306
Fornecedores	20	26.980	52.836	26.982	52.836
Empréstimos (CP)	20.1	6.397	-	6.397	-
Salários e Obrigações Trabalhistas		5.763	4.916	5.763	4.916
Obrigações Tributárias	25	52.776	16.751	52.776	16.751
Certidões de Créditos de Imóveis	24	158.461	279.391	158.461	279.391
Programa de Demissão Incentivada	26c	1.441	1.150	1.441	1.150
Provisão para Férias e Encargos		27.876	22.727	27.876	22.727
Provisão para Licença Administrativa e Encargos		163	163	163	163
Cauções em Espécie	21	11.297	20.638	11.297	20.638
Valores em Consignação	22	8.108	2.983	8.108	2.983
Credores Diversos	20	43.694	43.641	43.694	43.641
Recebimento Antecipado - Venda Imóveis	21	46.196	37.570	46.196	37.570
Dividendos/JCP a Pagar	23	49.854	47.932	49.854	47.932
Outros Passivos (CP)	20	273	273	4.367	4.607
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		3.294.635	3.100.548	3.294.635	3.100.548
Empréstimos (LP)	20.1	203.235	-	203.235	-
Passivo Fiscal Diferido	27	1.227.167	1.191.265	1.227.167	1.191.265
Obrigações Tributárias	25b	1.298.050	1.269.521	1.298.050	1.269.521
Provisão Para Perdas Judiciais	28	253.965	343.996	253.965	343.996
Programa de Demissão Incentivada	26c	0	854	0	854
Dividendos/JCP a Pagar	23	311.939	294.633	311.939	294.633
Outros Passivos (LP)	20	279	279	279	279
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	29	5.504.182	5.452.261	5.517.436	5.438.401
CAPITAL SOCIAL	29a	1.851.079	1.851.079	1.851.079	1.851.079
AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	29e	40.881	40.881	40.881	40.881
Ajuste Av. Patrimonial - Propr. p/ Investimento		40.881	40.881	40.881	40.881
RESERVAS	23/29	3.560.301	3.560.301	3.548.060	3.546.441
Reserva legal	29b	176.164	176.164	176.164	176.164
Reserva de Retenção de Lucros	29d	1.354.337	1.354.337	1.354.337	1.340.477
Reserva de Lucros a Realizar	29d	1.057.582	1.057.582	1.045.341	1.057.582
Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios	29f	972.218	972.218	972.218	972.218
LUCROS ACUMULADOS		51.921	-	77.416	-
Resultado do Período		51.921	-	77.416	-



TOTAL DO PASSIVO		9.238.097	9.083.781	9.255.443	9.074.255
-------------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Em 30/06/2024 e 31/12/2023
Valores expressos em Milhares de Reais

COMPONENTES	CAPITAL SOCIAL	AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	RESERVAS				LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
			LEGAL	RETENÇÃO DE LUCROS	LUCROS A REALIZAR	ESPECIAL PARA DIVIDENDOS OBR.		
SALDOS EM 31/12/2022	1.851.079	40.881	158.014	1.354.337	712.741	972.218		5.089.270
Resultado Líquido Período							(61.538)	(61.538)
SALDOS EM 30/06/2023	1.851.079	40.881	158.014	1.354.337	712.741	972.218	(61.538)	5.027.732
SALDOS EM 31/12/2023	1.851.079	40.881	176.164	1.354.337	1.057.582	972.218	-	5.452.261
Resultado Líquido do Período							51.921	51.921
SALDOS EM 30/06/2024	1.851.079	40.881	176.164	1.354.337	1.057.582	972.218	51.921	5.504.182

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Em 30/06/2024 e 30/06/2023

Valores expressos em Milhares de Reais

DESCRIÇÃO	NE	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	30	368.861	194.389	368.861	194.389
CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS		(21.031)	(8.620)	(21.031)	(8.620)
LUCRO OPERACIONAL BRUTO		347.830	185.769	347.830	185.769
DESPESAS OPERACIONAIS GERAIS		(373.464)	(306.149)	(378.660)	(306.647)
a. DESPESAS OPERAC. ADMINISTRATIVAS		(186.045)	(104.262)	(191.241)	(104.760)
Despesas com pessoal	31	(159.663)	(139.894)	(167.246)	(139.894)
Honorários da Diretoria/Conselhos	31	(5.062)	(4.693)	(5.155)	(4.693)
Despesas com informática		(3.545)	(1.762)	(3.545)	(1.762)
Despesas com transporte		(182)	(225)	(182)	(225)
Despesas com o local		(5.061)	(4.424)	(5.061)	(4.424)
Divulgação e publicidade		(6.905)	(3.657)	(6.905)	(3.657)
Despesas administrativas gerais	32	(8.871)	(7.379)	(6.386)	(7.877)
Impostos, taxas e contribuições		(2.121)	(1.354)	(2.126)	(1.354)
Pis e cofins diferido		(11.948)	(442)	(11.948)	(442)
Depreciação e Amortização	16 / 17	(904)	(687)	(904)	(687)
Recuperação de despesas	33	17.438	59.152	17.438	59.152
Outras receitas	34	779	1.103	779	1.103
b. DESPESAS DA OPERAÇÃO COM IMÓVEIS		(283.868)	(230.323)	(283.868)	(230.323)
Despesas e indenizações judiciais	35	(368)	(10.498)	(368)	(10.498)
Doações de terrenos	36	(1.136)	(204)	(1.136)	(204)
Obras e serviços em loteamentos implantados	37	(163.757)	(77.851)	(163.757)	(77.851)
Perdas nas rescisões de contratos	38	(101.798)	(107.330)	(101.798)	(107.330)
Perdas eventuais	39	(16.116)	(17.132)	(16.116)	(17.132)
Restituição (devolução) de receitas	40	(693)	(17.308)	(693)	(17.308)
c. OUTROS RESULTADOS		96.449	28.436	96.449	28.436
Resultado em participações societárias	15a/15c	(6.375)	1.971	(6.375)	1.971
Provisão de contingência	28	90.031	33.923	90.031	33.923
Provisão p/ créditos liquidação duvidosa (PCLD)	9	12.793	(7.458)	12.793	(7.458)
RESULTADO OPERACIONAL		(25.634)	(120.380)	(30.830)	(120.878)
RESULTADO FINANCEIRO	41	147.716	105.860	178.406	105.860
Receitas financeiras		95.085	111.241	95.085	111.241
Receitas de variações monetárias		142.103	131.729	172.793	131.729
Despesas financeiras		(15.417)	(21.534)	(15.417)	(21.534)
Despesas de variações monetárias		(74.055)	(115.576)	(74.055)	(115.576)
RESULTADO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS		122.082	(14.520)	147.576	(15.018)
PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	42	(70.161)	(47.018)	(70.161)	(47.018)
IRPJ e CSLL - balancete suspensão/redução		(32.737)	(45.075)	(32.737)	(45.075)
IRPJ e CSLL - diferido		(37.424)	(1.943)	(37.424)	(1.943)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	43	51.921	(61.538)	77.415	(62.033)
RESULTADO POR AÇÃO (R\$)		0,10	(0,12)	0,15	(0,12)

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.



DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES
Em 30/06/2024 e 30/06/2023
Valores expressos em Milhares de Reais

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	51.921	(61.538)	77.415	(62.033)
Resultado Abrangente Total	51.921	(61.538)	77.415	(62.033)

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
Em 30/06/2024 e 30/06/2023
Valores expressos em Milhares de Reais

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADE OPERACIONAIS				
Resultado Líquido do Exercício	51.921	(61.538)	77.415	(62.033)
Ajustes ao Lucro				
1 Provisão de Contingência	28	(90.031)	(90.031)	(33.923)
2 Pis/Cofins Diferido		11.948	11.948	442
3 Encargos de depreciação e amortização	16 / 17	904	904	687
4 Doações de Terrenos	36	1.136	1.136	204
5 Provisão p/ Devedores Duvidosos (PCLD)	9	(12.793)	(12.793)	7.458
6 Perdas nas Rescisões de Contratos	38	101.798	101.798	107.330
7 Perdas Eventuais	39	16.116	16.116	17.132
8 IRPJ - Suspensão/Redução	42	23.912	23.912	32.928
9 IRPJ e CSLL - Diferido	42	37.424	37.424	1.943
10 Recuperação de Despesas	33	(13.470)	(13.470)	(58.178)
11 Resultado de Equivalência Patrimonial	15a	8.445	8.445	(84)
12 Receitas Financeiras não recebidas		(95.085)	(120.543)	(111.241)
Resultado Ajustado	42.225	(96.840)	42.261	(97.335)
Varição das Contas Patrimoniais:				
Depósitos de caução		9.818	9.818	504
Clientes (Curto e Longo Prazos)		(54.679)	(54.679)	112.324
Estoques de Comercialização e Almoxarifado		(15.233)	(15.233)	(5.389)
Outros Créditos (Curto Prazo)		(75.198)	(75.198)	(23.619)
Despesas Pagas Antecipadamente		278	278	(1.309)
Outros Créditos - Longo Prazo		209	209	(20.970)
Fornecedores		(25.854)	(25.854)	6.683
Salários e Obrigações Trabalhistas		847	847	(1.038)
Obrigações Tributárias (Curto e Longo Prazos)		40.641	40.641	40.948
Certidões de Créditos - Imóveis		(120.930)	(120.930)	381.549
Programa de Demissão Incentivada (Curto e Longo Prazos)		(563)	(563)	(785)
Provisão para Férias, 13º e Encargos		5.149	5.149	7.208
Provisão para Licença Administrativa e Encargos		0	0	(3)
Cauções em Espécie		(9.343)	(9.343)	547
Valores em Consignação		5.125	5.125	(532)
Credores Diversos		52	52	5.173
Receb Antecipado Venda Imóveis		8.626	8.626	(4.235)
Caixa Líquido provenientes das Atividades Operacionais	(188.830)	400.354	(188.794)	399.722
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos				
Varição nos Investimentos		(4.896)	(4.896)	(445.183)
Varição no Imobilizado		(1.344)	(1.344)	2.946
Varição no Intangível		(2.226)	(2.226)	(868)
Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Investimento	(8.466)	(443.104)	(8.466)	(443.105)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento				
Movimentação Líquida nos Empréstimos		209.633	209.633	-
Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Financiamento	209.633	0	209.633	0
(REDUÇÃO)/AUMENTO NO CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES	12.337	(42.747)	12.373	(43.382)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	53.154	232.257	54.338	234.121
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA LÍQUIDOS GERADOS/(APLICADOS)	12.337	(42.747)	12.373	(43.382)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO	65.491	189.507	66.711	190.739

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras



NOTAS EXPLICATIVAS

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

Junho/2024



SUMÁRIO

1. CONTEXTO OPERACIONAL	2
2. BASE DE PREPARAÇÃO.....	3
3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS	3
4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO.....	7
5. SEGMENTOS OPERACIONAIS.....	8
5.1. SUBSIDIARIAS	8
6. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA.....	9
7. DEPÓSITOS DE CAUÇÃO.....	10
8. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES.....	10
9. PERDA ESTIMADA PARA CRÉDITOS DE LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA (PCLD) E ANEXO 1	11
10. ESTOQUES DE IMÓVEIS E ALMOXARIFADO	11
11. COBERTURA DE SEGUROS	12
12. OUTROS CRÉDITOS - CURTO PRAZO	12
13. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	13
14. OUTROS CRÉDITOS – LONGO PRAZO	14
15. INVESTIMENTOS.....	15
16. IMOBILIZADO	17
17. TAXAS DE DEPRECIÇÃO	18
18. CONSTRUÇÕES EM ANDAMENTO	18
19. ATIVO INTANGÍVEL.....	18
20. FORNECEDORES E CREDORES DIVERSOS	19
20.1. PASSIVOS FINANCEIROS - DERIVATIVOS	19
21. CAUÇÕES EM ESPÉCIE E RECEBIMENTO ANTECIPADO DE VENDA	20
22. VALORES EM CONSIGNAÇÃO	20
23. DIVIDENDOS E JSCP	21
24. CERTIDÕES DE CRÉDITOS - IMÓVEIS	21
25. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS – CURTO E LONGO PRAZOS.....	21
26. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS	23
27. PASSIVO FISCAL DIFERIDO.....	24
28. PROVISÃO PARA PERDAS JUDICIAIS - CONTINGÊNCIAS JUDICIAIS.....	24
29. PATRIMÔNIO LÍQUIDO.....	25
30. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	26
31. DESPESAS DE PESSOAL.....	27
32. DESPESAS ADMINISTRATIVAS GERAIS	27
33. RECUPERAÇÃO DE DESPESAS	27
34. OUTRAS RECEITAS	27
35. DESPESAS E INDENIZAÇÕES JUDICIAIS.....	28
36. DOAÇÃO DE TERRENOS.....	28
37. OBRAS E SERVIÇOS EM LOTEAMENTO IMPLANTADOS	28
38. PERDAS NAS RESCISÕES DE CONTRATOS.....	29
39. PERDAS EVENTUAIS.....	29
40. RESTITUIÇÃO (DEVOLUÇÃO) DE RECEITAS	29
41. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS.....	29
42. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	30
43. LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO.....	30

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL – GDF
SECRETARIA DE ESTADO DE ECONOMIA DO DISTRITO FEDERAL
AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL – TERRACAP
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS – DIRAF
GERÊNCIA DE CONTABILIDADE – GECOT

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PERÍODO ENCERRADO EM 30 DE JUNHO 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando especificado por extenso)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

Criada pela Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972, a **Companhia Imobiliária de Brasília –Terracap** (Companhia ou Controladora), empresa pública integrante do Complexo Administrativo do Distrito Federal, tem como finalidade gerir o patrimônio imobiliário do Distrito Federal, mediante utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, assim como realizar, direta ou indiretamente, obras e serviços de infraestrutura e obras viárias no Distrito Federal.

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

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

A sede da Companhia está situada no endereço: SAM, Bloco F, Edifício Sede da Terracap, Asa Norte, Brasília/DF e está inscrito no Cadastro de Pessoa Jurídica da Receita Federal sob o número: 00.359.877/0001-73.

2. BASE DE PREPARAÇÃO

a) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com os pronunciamentos, as interpretações e normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).



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

b) Bases de mensuração

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

c) Moeda funcional e moeda de apresentação

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

d) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

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

a) Instrumentos Financeiros

i. Ativos financeiros não derivativos

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

Recebíveis

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

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

Caixa e equivalentes de caixa

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

Ativos financeiros disponíveis para venda

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

ii. Passivos financeiros não derivativos

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

iii. Capital Social

Ações Ordinárias



Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido.

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

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

b) Imobilizado

i. Reconhecimento e mensuração

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

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

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

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

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

ii. Transferência para propriedade para investimento

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

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

iii. Custos subsequentes

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

iv. Depreciação

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

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

c) Ativos intangíveis

i. Cessão de Uso de Material de Informática

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

ii. Gastos subsequentes

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

iii. Amortização

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

d) Propriedade para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos



ou serviços ou para propósitos administrativos. Quando um bem é adquirido para investimento, sua mensuração inicial é pelo custo.

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

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

A Terracap adota como Política Contábil o método do Valor Justo para as Propriedades para investimento. A Norma Organizacional (interna) ADM 10 - Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento trata da aplicação do Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento no âmbito da Terracap, com vistas a regulamentar internamente as situações que envolvam esse tipo de movimentação contábil.

e) Estoques

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

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

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

f) Construções em andamento

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

g) Benefícios a empregados

i. Benefícios de curto prazo a empregados

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

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

ii. Planos de contribuição definida

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

iii. Planos de benefício definido

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

h) Provisões

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

i) Receita operacional**i. Venda de imóveis**

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

ii. Prestação de serviços

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

iii. Receita de aluguel e taxa de concessão de uso

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

j) Receitas financeiras e despesas financeiras

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

k) Imposto de renda e contribuição social

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

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

i. Imposto corrente

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

ii. Imposto diferido

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

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

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

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

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

iii. Exposições fiscais

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

I) Ativos não circulantes mantidos para venda

i. Ativos mantidos para venda ou mantidos para distribuição

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

Imediatamente antes de serem classificados como ativos mantidos para venda ou mantidos para distribuição, os ativos, ou componentes de um grupo mantido para venda ou distribuição, são remensurados conforme as políticas contábeis da Companhia. Após serem remensurados, os ativos, ou o grupo de ativos mantidos para venda ou distribuição, são mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda.

Uma vez classificados como mantidos para venda ou mantidos para distribuição, ativos intangíveis e imobilizados não são mais amortizados ou depreciados, e qualquer investimento avaliado por equivalência patrimonial não é mais sujeito a aplicação do método de equivalência patrimonial.

4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO

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

a) Imobilizado

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

b) Ativos intangíveis

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

c) Propriedade para investimento

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

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

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

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

d) Estoques

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



e) Contas a receber de clientes e outros recebíveis

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

f) Lucro Diferido

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

5. SEGMENTOS OPERACIONAIS TERRACAP

A Companhia possui dois segmentos reportáveis, conforme descrito abaixo:

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

5.1. SUBSIDIÁRIAS**a) BioTIC**

A BioTIC S.A., criada em Dez-2017 sob CNPJ 29.580.134/0001-00, é uma empresa subsidiária integral da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, criada para a implantação do Parque Tecnológico de Brasília - BioTIC, com o objetivo de cuidar da gestão, controle e estruturação do empreendimento. A viabilização do negócio envolve desde operações financeiras e imobiliárias de ocupação do espaço à realização de prospecção de novos negócios que sejam condizentes com a finalidade do desenvolvimento sustentável do Distrito Federal. Após a consolidação do Parque Tecnológico, o objetivo é abrir o capital da subsidiária e transferir o seu controle para a iniciativa privada.

São estabelecidos, periodicamente, contratos de compartilhamentos de despesas entre as duas empresas (Terracap e BioTIC), que dispõe sobre: a) as condições para o aumento de Capital; b) regula o compartilhamento de custos, estruturas, políticas e mecanismos de divulgação entre a acionista e a Biotic e c) dispõe sobre a política de conflito de interesses.

Os saldos desta empresa, refletidos da Terracap podem ser verificados nas Notas 12 e 15, assim como inseridos nos saldos consolidados dos demonstrativos.

b) Empresa de Regularização de Terras Rurais – ETR S.A

Em 16/05/2023 foi criada a Empresa de Regularização de Terras Rurais – ETR S.A., sob o CNPJ 50.698.494/0001-06. Constituída como uma Sociedade de Propósito Específico – SPE, organizada sob a forma de sociedade anônima de capital fechado. É empresa subsidiária integral da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, regida pelas disposições descritas em seu Estatuto Social e pelas disposições que lhes forem aplicáveis, especialmente a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (Lei das Sociedades por Ações), a Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, a Lei nº 12.813, de 16 de maio de 2013, normas relacionadas e regulamentos.

A ETR tem por objetivo:

1. planejar, coordenar e promover a execução das atividades destinadas à regularização de ocupações dos imóveis rurais, situados em zona rural, conforme dispõe o ordenamento territorial do Distrito Federal, utilizando-se dos instrumentos técnicos e jurídicos adequados;

2. coordenar, em todas as suas etapas, a elaboração e o desenvolvimento de projetos de parcelamento do solo situado em zona rural, com vistas à promoção da regularização fundiária;
3. promover, por si ou por terceiros, devidamente contratados, a manutenção da Empresa de Regularização de Terras Rurais - ETR S.A., atendendo a todas as suas necessidades técnico-operacionais;
4. celebrar convênios e contratos com entidades públicas, particulares, pessoas físicas ou jurídicas, sempre em função da execução de programas e planos aprovados, compatíveis com a destinação social da empresa, observada a legislação pertinente; e
5. alienar os imóveis rurais, de acordo com a conveniência e oportunidade, condicionado à aprovação prévia do Conselho de Administração.

Foi estabelecido o Contrato de Compartilhamento nº 63/2023 entre a Terracap e a empresa ETR, que dispõe sobre: a) as condições para o aumento de Capital; b) regula o compartilhamento de custos, estruturas, políticas e mecanismos de divulgação entre a acionista e a ETR e c) dispõe sobre a política de conflito de interesses.

Os saldos desta empresa, refletidos da Terracap podem ser verificados nas Notas 12 e 15, assim como inseridos nos saldos consolidados dos demonstrativos.

6. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Bancos	2.613	11.270	2.689	11.506
Aplicações Financeiras	62.878	41.884	64.022	42.832
TOTAL	65.491	53.154	66.711	54.338

Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos, principalmente, em bancos e instituições financeiras controlados pelo Governo do Distrito Federal. As aplicações financeiras possuem rentabilidade diária e os resgates ocorrem de acordo com a necessidade da empresa. Por esse motivo, todo o valor aplicado está registrado no curto prazo.

A redução no saldo de aplicações financeiras em 2023 ocorreu em função da frustração na receita (Nota 30), onde foi necessário uso dessa aplicação para fazer frente aos compromissos da empresa, sobretudo em razão do pagamento da 1ª parcela dos dividendos à União no importe de R\$ 37 milhões (nota 23) e tendo em vista que não houve levantamento de recursos oriundo da captação do empréstimo.

A Controladora apresenta caixa e equivalentes de R\$ 65.491 em 30 de junho de 2024 (R\$ 53.154 em 31 de dezembro de 2023).

Risco de liquidez

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

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

A Empresa monitora o fluxo de caixa esperado e se esforça para manter o nível de caixa e equivalentes de caixa e outros investimentos altamente negociáveis em um montante superior às saídas de caixa.

Risco de Mercado

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

Riscos de crédito

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas decorrentes de os clientes não cumprirem com suas obrigações contratuais. O risco é basicamente proveniente das contas a receber de prestamistas (clientes) para as quais não há garantia. Atualmente, os imóveis são vendidos com cláusula de Alienação Fiduciária, o que garante que os contratos inadimplentes serão rescindidos e o imóvel colocado em leilão com o objetivo de recuperar o valor da dívida.

Caso não se tenha sucesso no leilão, retorna-se o imóvel para o estoque, ficando este disponível para ser objeto de novas licitações.

Exposição a riscos de crédito

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

Gerenciamento do capital

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

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Total do Passivo	3.733.915	3.631.520	3.738.007	3.635.854
Menos: caixa e equivalentes de caixa	(65.491)	(53.154)	(66.711)	(54.338)
Dívida Líquida	3.668.424	3.578.366	3.671.296	3.581.516
Total do Patrimônio Líquido (PL)	5.504.182	5.452.261	5.517.436	5.438.401
Índice da Dívida Líquida pelo PL	0,67	0,66	0,67	0,66

7. DEPÓSITOS DE CAUÇÃO

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

Sendo assim, a conta Depósitos de Caução é utilizada para registrar os valores recebidos de caução dos editais mensais de licitação. Em 30 de junho de 2024 a Controladora apresenta um saldo nessa conta de R\$ 4.343 (R\$ 14.161 em 31 de dezembro de 2023).

8. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Contas a Receber – Curto Prazo				
Venda de Imóveis	384.811	439.908	384.811	439.908
Clientes Prestamistas	1.017.073	1.069.262	1.017.073	1.069.262
(-) Juros a transcorrer	(271.255)	(267.796)	(271.255)	(267.796)
(-) PCLD	(361.007)	(361.558)	(361.007)	(361.558)
Contas a Receber – Longo Prazo				
Venda de Imóveis	2.596.558	2.477.060	2.596.558	2.477.060
Clientes Prestamistas	3.314.863	3.169.771	3.314.863	3.169.771
(-) Juros a transcorrer	(650.759)	(612.923)	(650.759)	(612.923)
(-) PCLD	(67.546)	(79.788)	(67.546)	(79.788)
TOTAL GERAL	2.981.369	2.916.968	2.981.369	2.916.968

Clientes Prestamistas

O grupo de Clientes Prestamistas da Companhia é composto, principalmente, de créditos a receber de clientes, decorrentes de operações comerciais de alienações de imóveis, por meio de licitação pública.

Destaca-se, na movimentação do primeiro semestre de 2024, um aumento nos saldos de Clientes de longo prazo (não Circulante) que decorrem, principalmente, da venda de imóveis por licitação na modalidade tabela SAC, da venda direta ao cliente e da venda de regularização de condomínios.

Taxas de encargos contratados nas operações de venda

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

- i) Taxa de Juros de 1% a.m. + IGP-M (contratos firmados até o edital 07/2011) sem cláusula de alienação fiduciária;
- ii) Taxa de Juros de 0,8% a.m. + IGP-M (contratos firmados entre o edital 08/2011 até o edital 03/2015);
- iii) Taxa de Juros de 0,5% a.m. + IPCA (contratos firmados para imóveis adquiridos por pessoa jurídica a partir do edital 04/2015);
- iv) Taxa de Juros de 0,4% a.m. + IPCA (contratos firmados para imóveis residenciais de natureza unifamiliar adquiridos por pessoa física a partir do edital 04/2015).

Sendo assim, em todos os contratos de vendas de imóveis, há correção monetária incidente sobre o saldo devedor, de acordo com a variação mensal, e correção relativa ao índice a ele atrelado. Se o indicador for o IGP-M busca-se o valor correspondente a este índice em fonte oficial, que neste caso é a Fundação Getúlio Vargas - FGV e, assim, insere-se este percentual no sistema de Gestão de Alienações de Imóveis – GAI, para o cálculo das parcelas daqueles contratos que possuem vinculação a este índice. Já no caso dos contratos que estão atrelados à variação mensal do IPCA, busca-se este índice junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Portanto, o efeito da variação da correção monetária sobre a receita de vendas da companhia é mensal.

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

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

Garantias Vinculadas

As operações de venda, desde o Edital de Licitação nº 08/2011, são realizadas com a garantia da alienação fiduciária.

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

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

Para as demais situações, foi utilizada a Resolução 2.682/1999 do Banco Central, para estabelecer os percentuais de provisionamento sobre as faixas de atraso. O registro contábil foi realizado com base na composição da carteira em atraso, por faixa de dias de atraso. Esse aging da carteira encontra-se disponível no Anexo 1.

O valor total da PCLD em 30 de junho de 2024 é de R\$ 428.553 (R\$ 441.346 em 31 de dezembro de 2023).

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
PCLD - Curto Prazo	(361.007)	(361.558)	(361.007)	(361.558)
PCLD - Vendas	(237.618)	(239.783)	(237.618)	(239.783)
PCLD - Taxas	(123.389)	(121.776)	(123.389)	(121.776)
PCLD - Longo Prazo	(67.546)	(79.788)	(67.546)	(79.788)
PCLD - Vendas	(67.546)	(79.788)	(67.546)	(79.788)
TOTAL NO ATIVO	(428.553)	(441.346)	(428.553)	(441.346)
PCLD NO RESULTADO	12.793	(7.458)	12.793	(7.458)

10. ESTOQUES DE IMÓVEIS E ALMOXARIFADO

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

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

Estão incorporados na conta Estoques Indisponíveis para venda e Terrenos a Comercializar os parcelamentos de IPTU.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Estoques de Imóveis	1.479.767	1.465.439	1.479.767	1.465.439
Terrenos a comercializar	912.200	862.145	912.200	862.145
Áreas a lotear	34.560	33.955	34.560	33.955
Chácaras	7.988	7.988	7.988	7.988
Edifícios comerciais/residenciais	38	38	38	38
Terrenos a incorporar	2.896	44.538	2.896	44.538
Estoque Indisponível para Venda	513.498	510.680	513.498	510.680
Fazendas	2.939	2.940	2.939	2.940
Outros	5.649	3.157	5.649	3.157
Almojarifado	1.542	1.773	1.542	1.773
TOTAL	1.481.309	1.467.212	1.481.309	1.467.212

Estoque Indisponível para Venda

O estoque de imóveis da Controladora, em 30 de junho de 2024, perfaz o valor de R\$ 1.479.767 (R\$ 1.465.439 em 31 de dezembro de 2023), dos quais R\$ 513.498 (R\$ 510.680 em 31 de dezembro de 2023) estão indisponíveis para venda imediata por serem imóveis com algum tipo de ônus real, tais como: imóveis obstruídos com algum tipo de construção, imóveis retomados que falta a reintegração de posse, imóveis penhorados, imóveis reservados a programas de governo, dentre outros. A contabilização dos estoques da companhia tem como referência normativa o conteúdo disposto na NBC TG 16 (R2).

Mais valia imóvel CEB

O lote da CEB foi inicialmente registrado no Ativo da Terracap no valor de R\$ 318,9 milhões. Os imóveis dados como parte do pagamento à CEB, no momento da negociação, foram avaliados em R\$ 139,8 milhões, entretanto, na operação de venda pela Terracap em favor da CEB o montante obtido foi de R\$ 205,8 milhões, representando uma valorização no negócio de cerca R\$ 66 milhões. Dessa forma o registro do Ativo foi acrescido desta diferença, em junho de 2024, perfazendo saldo final de R\$384,9 milhões.

11. COBERTURA DE SEGUROS

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

12. OUTROS CRÉDITOS - CURTO PRAZO

A Companhia apresenta saldo na rubrica Outros Créditos de Curto Prazo no montante de R\$ 185.311 em 30 de junho de 2024 (R\$ 110.113), conforme detalhamento a seguir:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Tributos a Recuperar	64.233	54.304	64.241	54.311
Adiantamentos s/ Folha	11.178	3.988	11.178	3.988
Adiantamento a Convênios e Outros Créditos	5.001	5.777	5.001	5.777
Contas a Receber	104.344	45.517	85.987	32.161
Outros adiantamentos	555	527	555	527
TOTAL	185.311	110.113	166.962	96.764

12.1 Contas a Receber

São registros relacionados a devedores da Terracap de diversas naturezas, principalmente com órgãos do Governo do Distrito Federal e valores a receber com a Subsidiária BioTIC.

a) BioTIC e Estádio Nacional

Compõe a rubrica de Contas a Receber, no Ativo Circulante, o valor a receber da subsidiária BioTIC (Nota 15 A), equivalente a R\$ 19.983 em 30 de junho de 2024 (R\$ 14.798 em 31 de dezembro de 2023) e o saldo referente à Concessão de Uso do Estádio Nacional com o GDF, no valor total de R\$ 28.000, o qual esclarecemos abaixo:

b) Concessão Uso Estádio Nacional – Governo do DF

Trata-se de valores devidos pelo GDF à Terracap decorrente de aluguel (cessão de uso) do Estádio Nacional de Brasília à Secretaria de Esporte, unidade integrante e subordinada ao sócio controlador, para os eventos Copa das confederações (2013) e copa do Mundo Fifa (2014). A cessão de Uso Oneroso para o DF foi autorizada pela Decisão DIRET n.º 951, sessão 2852ª, de 24.06.2013, referendada pela Decisão CONAD de 27.06.2013, com vigência de 14 meses a partir do 6º dia após a Copa das Confederações, tendo sido prorrogado por 60 (sessenta) dias, conforme Decisão DIRET 916, sessão 2944ª, de 02.09.2014.

Após trabalhos realizados no âmbito da Terracap no decorrer de 2022, concluiu-se que o ato inequívoco que reconheceu o débito do GDF perante a Terracap no valor de R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) foi a publicação em 21.08.2018 da Portaria Conjunta n.º 16, de 20.08.2018, do Secretário de Estado da Casa Civil, Relações Institucionais e Sociais do Distrito Federal, sendo que o processo administrativo para findar tal reconhecimento ainda não se encerrou, não se admitindo “a fluência do prazo prescricional durante o procedimento administrativo, sem a comprovação de seu encerramento, sob pena de beneficiar o órgão público pela demora a que deu causa”.

Dessa maneira, “o ato administrativo que reconhece a existência de dívida interrompe a contagem do prazo prescricional, recomeçando este a fluir apenas a partir do último ato do processo que causou a interrupção, de acordo com o disposto no art. 202, VI, e parágrafo único, do Código Civil”. Há a possibilidade de a Terracap cobrar do DF o valor em questão, com as devidas deduções, correções monetárias e juros de mora se houver, acerca do termo de uso firmado entre Terracap e DF, o valor devido pelo DF à Terracap pelo uso, no período de 06.07.2013 a 05.11.2014, do Complexo do Estádio Nacional Mané Garrincha, bem como os valores alusivos às contas de água e de energia elétrica.

Como o último ato do processo judicial n.º 0707101-26.2020.8.07.0018 ocorreu em 11.03.2021, com base no art. 202, § único, do CPC e no art. 9º do Decreto nº 20.910/32, a prescrição foi interrompida e o processo arquivado, tendo a Terracap que cobrar os valores devidos pelo Termo de Cooperação Técnica nº 93/2014, que é de aproximadamente R\$ 6 milhões.

O valor da cessão de uso do Estádio está registrado no Ativo Não Circulante da empresa e, por não haver lastro documental que autorize o reconhecimento de atualização monetária da dívida, estão registrados a valor histórico (contrato).

Atualmente, o processo está em discussão em grupo de trabalho entre Terracap e GDF.

13. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Despesas Antecipadas	1.229	1.172	1.229	1.172
Licença de Software	1.229	1.172	1.229	1.172
Custos a Apropriar	226.415	226.750	226.415	226.750
Gastos a Apropriar	7.915	8.234	7.915	8.234
IPTU a Apropriar (CP)	218.500	218.516	218.500	218.516
TOTAL	227.644	227.922	227.644	227.922



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

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

Também compõe o saldo dessa rubrica parcela do IPTU/TLP que serão apropriados mensalmente pela Terracap, conforme são reconhecidos como de responsabilidade da Companhia, transferindo os valores desta conta ao custo dos estoques correspondentes, ou revertendo o ativo, caso se confirme que os tributos não são de responsabilidade da Terracap.

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

14. OUTROS CRÉDITOS – LONGO PRAZO

A conta Outros Créditos é composta pelas contas descritas abaixo:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Depósitos Judiciais	34.112	34.805	34.112	34.805
Outros Créditos de Longo Prazo	323.733	323.249	323.733	323.249
Desapropriações a Recuperar - Águas Emendadas	94.165	94.165	94.165	94.165
Restituição a Clientes	7.281	6.797	7.281	6.797
IPTU a Apropriar - controverso (2020)	222.287	222.287	222.287	222.287
TOTAL	357.845	358.054	357.845	358.054

Depósitos Judiciais

São os valores depositados em decorrência de determinações judiciais. A composição do saldo por banco está representada abaixo:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Banco do Brasil	2.272	2.778	2.272	2.778
Caixa Econômica Federal	2.862	2.900	2.862	2.900
BRB	28.979	29.127	28.979	29.127
TOTAL	34.112	34.805	34.112	34.805

Desde 2020 a Terracap vem monitorando o saldo contábil dos Depósitos Judiciais, através de conciliações analíticas dos processos. Ao longo dos últimos anos, houve uma baixa expressiva de saldo no valor de R\$ 35.971 referente a depósitos judiciais de ações já finalizadas na justiça. Por outro lado, também mantem-se registrados valores de depósitos de ações ainda em discussão na justiça.

Desapropriações a Recuperar

Estão registrados neste grupo, ao custo histórico, os valores gastos pela Companhia com desapropriação de terrenos, em decorrência de ordem do GDF. Trata-se de:

a – Desapropriação de Águas Emendadas – Em 1981, as terras que constituem a Reserva Biológica de Águas Emendadas foram declaradas de utilidade pública para fins de desapropriação por força do Decreto desapropriatório n.º 6.004/81. Em razão disso, a Terracap efetuou inúmeros pagamentos envolvendo ações de desapropriações. No entanto, o decreto n.º 6004/1981 foi revogado pelo Decreto n.º 14.662/1993, porém este resguardou as áreas com desapropriações já consumadas mediante pagamento integral dos preços respectivos. O montante dessa desapropriação equivale a R\$ 94.165 em 30 de junho de 2024, sendo o mesmo valor em 31 de dezembro de 2023. Atualmente, o processo está em discussão em grupo de trabalho entre Terracap e GDF.

b – Restituição a Clientes - estão registados nessa conta créditos de diversas naturezas que a companhia não tem previsão de recebimento. Este agrupamento de contas contempla valores que a Terracap destinou para a retomada de imóveis, seja por meio de acordo judicial, parcelamento, depósitos judiciais, entre outros, que tenham relação direta com a rescisão de contrato e devolução de parcelas.

Em 30 de junho de 2024 essa conta reflete um saldo de R\$ 7.281 (R\$ 6.797 em 31 de dezembro de 2023).



c – IPTU Controverso

A parcela do IPTU controverso, apurado em 2020, está registrada no Longo Prazo, no montante de R\$ 222.287. Este saldo chamado de "Controverso" indica débitos que ainda estão em verificação de responsabilidade, pois há divergências entre os imóveis cobrados pela Secretaria de Economia do Distrito Federal e os imóveis que a Terracap admite ser de sua propriedade e de constar em seu estoque (vide Nota 25B).

15. INVESTIMENTOS

A conta Investimentos é composta pelos três agrupamentos descritos no quadro a seguir:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Investimentos				
1. Para incentivos fiscais	1.128	1.128	1.128	1.128
2. De participações societárias	320.677	324.225	311.833	324.225
3. Não societários	3.597.840	3.597.840	3.617.658	3.581.092
TOTAL	3.919.645	3.923.193	3.930.619	3.906.445

a. Investimentos: Participações Societárias

A Terracap possui participações societárias em empresas, que, por terem o mesmo controlador, o Governo do Distrito Federal, o investimento é avaliado pelo método de equivalência patrimonial. A movimentação patrimonial desses investimentos é, conforme abaixo:

Descrição	CONTROLADORA / CONSOLIDADO			
	SALDO ANTERIOR 31/12/2023	INCLUSÕES	EQUIVALENCIA PATRIMONIAL	SALDO FINAL EM 30/06/2024
CAESB	231.835	-	617	232.452
CEB	3.809	-	110	3.920
Metrô DF	24	-	(1)	24
Corumbá Concessões	71.647	-	(9.172)	62.476
BIOTIC S/A	10	-	-	10
AFAC – BIOTIC S/A	12.952	-	-	12.952
ETR S/A	5	-	-	5
AFAC – ETR S/A	3.942	4.896	-	8.838
TOTAL	324.225	4.896	(8.445)	320.677

A participação acionária dos investimentos, onde a Terracap não é Controladora, está detalhada abaixo:

Empresa	Participação	Ações	Quantidade	Valor Ação (em R\$ 1,00)	Investimento Total (em R\$ 1,00)
CIA de Eletricidade de Brasília – CEB	0,39%	PNB	55.667	68,4184	3.808.649,66
CIA Metropolitana DF/METRÔ	0,001313%	ON	400	61,4965	24.598,62
Corumbá Concessões S/A	11,42%	ON/PNB	99.999.999	0,6606	66.057.289,71
CIA Água e Esgoto de Brasília - CAESB	10,33%	ON	1.588.538.316	0,1459	231.834.615,22

b. Transações com Partes Relacionadas

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

Sendo assim, classificamos a relação entre a Terracap, a BioTIC S.A. e a ETR S.A (Nota 5.1) como pertencente ao escopo desse normativo contábil.

b1. Operações com a subsidiária integral BioTIC S.A.

Em 2017, a Terracap integralizou o valor de R\$ 10 ao capital social da BioTIC S.A.

Em 30 de junho de 2024 o aporte de investimento nessa subsidiária perfaz o montante de R\$ 12.952 a título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – AFAC.

Adicionalmente, no grupo de contas Contas a Receber (Nota 12.1) há um saldo de R\$ 14.799 que será transferido para AFAC, após aprovação, pelos órgãos colegiados internos.

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

b2. Operações com a subsidiária ETR S.A.

Em 2023, a Terracap integralizou o valor de R\$ 5 ao capital social da ETR S.A.

Em 30 de junho de 2024 o aporte de investimento nessa subsidiária perfaz o montante de R\$ 8.838 a título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – AFAC.

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

c. Investimentos: Para Incentivos Fiscais

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Metanol SA	225	225	225	225
Braskem SA	132	132	132	132
Telefônica Brasil SA	554	554	554	554
Seiva SA	95	95	95	95
Lei Audiovisual – Secretaria de Cultura e Esporte	100	100	100,00	100
Outros Investimentos Incentivados	21	21	21	21
TOTAL	1.128	1.128	1.128	1.128

Os ativos financeiros destas empresas são títulos patrimoniais, sendo reconhecidos os efeitos das variações do valor da ação no Resultado. Para os investimentos classificados como “em Participações Societárias (Nota 15 a)” e “para Incentivos fiscais”, a Terracap recebe dividendos, os quais são contabilizados no Resultado, juntamente com a receita de Equivalência Patrimonial, conforme quadro abaixo:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Resultado de Equivalência Patrimonial	(8.445)	84	(8.445)	84
CAESB	617	(1.505)	617	(1.505)
CEB	110	(60)	110	(60)
METRO	(1)	(1)	(1)	(1)
CORUMBA	(9.172)	1.650	(9.172)	1.650
Receita de Dividendos	2.069	1.887	2.069	1.887
CAESB			0	0
CEB	216	457	216	457
CORUMBA	1.752	1.365	1.752	1.365
METANOR	99	61	99	61
TELEFONICA	2	4	2	4
TIM		0	0	0
TOTAL	(6.375)	1.971	(6.375)	1.971

d. Investimentos não societários – Bens em Propriedade para Investimentos

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



Descrição	CONTROLADORA / CONSOLIDADO	
	SALDO ANTERIOR 31/12/2023	SALDO FINAL 30/06/2024
TORRE DE TV DIGITAL	20.773	20.773
CENTRO ESPORTIVO DE BRASÍLIA	59.093	59.093
EDIFÍCIOS COMERCIAIS (PREDIOS)	15.888	15.888
SETOR HABITACIONAL JÓQUEI	1.065.000	1.065.000
FAZENDA PAPUDA	320.000	320.000
GRANJA DO TORTO	88.100	88.100
PONTÃO DO LAGO SUL	376.000	376.000
PARQUE TECNOLÓGICO BIOTIC	982.000	982.000
CENTRO COMERCIAL NOROESTE	205.259	205.259
INVESTIMENTO - ALDEIAS DO CERRADO	464.555,00	464.555
OUTROS IMÓVEIS	1.172	1.172
TOTAL	3.597.840	3.597.840

Consta, registrado nessa conta, as Glebas 03, 05 a 07 e 09 do Setor Habitacional Jôquei, parte da Fazenda Papuda I, o Setor Habitacional e Parque de Exposições da Granja do Torto, os Prédios Comerciais, as Glebas do Pontão do Lago Sul, a Torre de TV Digital, o Centro Esportivo de Brasília (Estádio Nacional), o Centro Comercial do Noroeste e o imóvel do Parque Tecnológico Biotic.

Em 2023, foi inserido neste agrupamento as quadras 5,7,9,15 e 19 do novo empreendimento Aldeias do Cerrado. Demais quadras estão registradas no Estoque. O empreendimento denominado "Aldeias do Cerrado", é um complexo urbanístico, localizado no Jardim Botânico de Brasília, com área total de 464,42 ha, composto por 4.390 lotes, objeto do registro imobiliário constante na matrícula 99.688, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

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

Os bens são avaliados periodicamente, ao final do exercício, utilizando-se dos métodos "comparativo direto de dados, técnica de regressão linear múltipla" e pelo método "involutivo estatístico". A diferença entre a avaliação e o valor contábil é registrada no Resultado.

16. IMOBILIZADO

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

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

	Edifícios	Edificações Especiais	Máquinas e Equipamentos	Veículos	Bens Móveis e Instalações	Construções em Andamento	Total
CUSTO							
Saldo em 31/12/2023	6.640	0	19.717	2.909	2.859	1.692	33.817
Adições/Transferências	0		1.015				1.015
Transferências					0	0	0
Saldo em 30/06/2024	6.640	0	20.732	2.909	2.859	1.692	34.832
DEPRECIÇÃO ACUMULADA							
Saldo em 31/12/2023	(4.213)	0	(15.340)	(2.805)	(2.214)	-	(24.572)
Adições	(129)		(471)	(86)	(68)		(754)
Outros							0
Saldo em 30/06/2024	(4.342)	0	(15.811)	(2.891)	(2.282)	-	(25.326)
VALOR CONTÁBIL LÍQUIDO							
Saldo em 31/12/2023	2.427	-	4.377	104	645	1.692	9.245
Saldo em 30/06/2024	2.298	-	4.921	18	577	1.692	9.506



17. TAXAS DE DEPRECIACÃO

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

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

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

18. CONSTRUÇÕES EM ANDAMENTO

São registrados como Construções em Andamento os gastos com serviços prévios para a construção do anexo do edifício sede da Terracap, reformas do edifício sede e do Autódromo Internacional de Brasília, e a construção da Usina Solar do Estádio Nacional, além de despesas com a produção própria de bens móveis, como estações de trabalho e outros mobiliários da empresa. Em 30 de junho de 2023, a Controladora apresenta um saldo nesse grupo de contas de R\$ 1.692.

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

Movimentação em Construções em Andamento

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Reforma Edifício Sede e 508 Sul	204	204	204	204
Obras Carpintaria	16	16	16	16
Construção Anexo Ed. Sede	425	425	425	425
Autódromo Internacional	311	311	311	311
Usina Solar Estádio Nacional	735	735	735	735
TOTAL	1.692	1.692	1.692	1.692

19. ATIVO INTANGÍVEL

O Ativo Intangível é composto exclusivamente por softwares adquiridos de terceiros e softwares desenvolvidos internamente. Os lançamentos contábeis nas contas deste subgrupo têm como referência a NBC TG 04 (R4).

A composição está descrita no quadro abaixo:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Cessão de uso de software/desenvolvimento	10.683	8.659	34.184	28.046
(-) Amortização Acumulada	(5.049)	(4.900)	(5.049)	(4.900)
Valor Contábil Líquido	5.634	3.759	29.135	23.146

20. FORNECEDORES E CREDORES DIVERSOS

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Fornecedores	26.980	52.836	26.982	52.836
Credores Diversos	43.973	43.920	43.973	43.920
Curto Prazo	43.694	43.641	43.694	43.641
Longo Prazo	279	279	279	279
Outros Passivos de Curto Prazo	273	273	4.367	4.607
TOTAL	71.226	97.029	75.322	101.363

No curto prazo da conta Credores Diversos, a parcela equivalente a R\$ 43.694 em 30 de junho de 2024 (R\$ 43.641 em 31 de dezembro de 2023), refere-se a dois acordos extrajudiciais de indenização e desapropriação indireta de imóveis.

20.1. EMPRÉSTIMOS – CURTO E LONGO PRAZOS

A Terracap possui duas dívidas corporativas, captadas com o intuito de executar obras no Distrito Federal, especialmente em seus empreendimentos que serão lançados.

a) Banco ABC

Em dezembro de 2023, a TERRACAP captou R\$ 60 milhões junto ao banco ABC, tendo sido seu depósito em 04 de janeiro de 2024. A captação do valor segue as seguintes condições:

Passivo Financeiro - ABC	Condições
Valor	60.000.000
Taxa	CDI + 4,5 a.a.
Prazo Total	60 meses, sendo 12 meses de carência para amortização
Garantia	Recebíveis

b) Emissão de CRI

Em maio de 2024, foi realizada a 104ª Emissão de CRI da Canal Securitizadora, por meio da qual a Terracap captou no mercado de capitais o valor de R\$ 198,6 milhões. A última série da emissão ainda não havia sido captada no encerramento do segundo semestre/2024. Em razão da dívida contraída, a Terracap alienou fiduciariamente a Fazenda Barreiros, matriculada sob o nº 46.305 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. A dívida possui as seguintes características:

Passivo Financeiro - CRI	Condições
Valor	198.600.000
Taxa	CDI + 4,5 a.a.
Prazo Total	84 meses, com 6 de carência total e mais 6 de carência para amortização
Garantia	Imóvel + Recebíveis

Esses passivos financeiros estão registrados nos grupos de Empréstimos no Curto e Longo Prazos, conforme composição abaixo:

	CONTROLADORA E CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023
Passivo Financeiros		
Banco ABC - Curto Prazo		
Passivo Financeiro - ABC	14.585	-
(-) Juros a Transcorrer - ABC	(8.335)	-
	6.250	-
Banco ABC - Longo Prazo		
Passivo Financeiro - ABC	66.552	-
(-) Juros a Transcorrer - ABC	(12.802)	-
	53.750	-
CRI Canal Securitizadora - Curto Prazo		
Passivo Financeiro - Canal	12.335	-
(-) Juros a Transcorrer - Canal	(12.188)	-
	147	-
CRI Canal Securitizadora - Longo Prazo		
Passivo Financeiro - Canal	221.453	-
(-) Juros a Transcorrer - Canal	(71.967)	-
	149.485	-
Total Passivos Financeiros (CP/LP)	209.633	-

22. CAUÇÕES EM ESPÉCIE E RECEBIMENTO ANTECIPADO DE VENDA

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

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Cauções em espécie	11.297	20.638	11.297	20.638
Editais Venda de Imóveis	6.636	15.966	6.636	15.966
Caução Arena Plex (Estádio Nacional)	4.501	4.501	4.501	4.501
Outros	160	171	160	171
Recebimento Antecipado - Venda Imóveis	46.196	37.570	46.196	37.570
Antecipado venda Imóveis	43.598	33.919	43.598	33.919
Antecipado venda Condomínio	1.613	2.771	1.613	2.771
Antecipado Leilão	199	203	199	203
Antecipado Taxas/Aluguel/Conc. Uso	786	678	786	678
TOTAL	57.493	58.208	57.493	58.208

22. VALORES EM CONSIGNAÇÃO

São valores referentes a vendas de imóveis de outros órgãos da Administração do Distrito Federal e do próprio GDF – realizadas por intermédio da TERRACAP, além de outras retenções realizadas pela Terracap. No exercício de 2020, a TERRACAP vendeu vários imóveis para CODHAB, sendo que os valores recebidos desta operação são repassados para aquela empresa. Os saldos dessa conta, em 31 de dezembro de 2023, estão demonstrados abaixo:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
GDF	6.027	2.815	6.027	2.815
Codhab	145	145	145	145
Outros consignados	1.937	24	1.937	24
TOTAL	8.108	2.983	8.108	2.983

23. DIVIDENDOS E JSCP

Os Dividendos e JSCP são calculados somente ao final do exercício, pelo mínimo obrigatório, conforme definido no Estatuto Social da Companhia, sendo 25% do Lucro do Exercício ajustado.

O saldo de Dividendos a Pagar, no Curto Prazo, refere-se a 2ª parcela atualizada, a pagar à União em 30/12/2024, relativa ao Acordo de Acionistas realizado em Mar/2022 que tem por objeto o pagamento dos dividendos de 2014 e 2015. Esse saldo corresponde a R\$ 39.079 em 30 de junho de 2024. A 1ª parcela do acordo com a União foi paga em 27/12/2023. As demais parcelas estão registradas no longo prazo, sendo R\$ 311.939 em 30 de junho de 2024 (R\$ 294.633 em 31 de dezembro de 2023).

No curto prazo também está contemplado o saldo da pagar dos dividendos propostos do exercício de 2022, no valor de R\$ 10.775. Esse pagamento ainda não foi deliberado em Assembleia.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Curto Prazo	49.854	47.932	49.854	47.932
Dividendos e JSCP a Pagar União (2ª parc. Acordo)	39.079	37.156	39.079	37.156
Dividendos Propostos (GDF/União - 2022)	10.775	10.775	10.775	10.775
Longo Prazo	311.939	294.633	311.939	294.633
Dividendos e JSCP a Pagar União (Acordo - 8 parcelas)	311.939	294.633	311.939	294.633
TOTAL	361.793	342.565	361.793	342.565

24. CERTIDÕES DE CRÉDITOS - IMÓVEIS

Certidões de créditos são oriundas de acordos judiciais ou administrativos na rescisão de contrato da venda, as quais poderão ser utilizadas para novas aquisições na Terracap. Podem ser emitidas em razão de programas específicos para incentivo à antecipação de recebíveis e podem ser usadas para amortizar e quitar contratos com a Terracap, sendo, sua contrapartida no Contas a Receber.

As certidões são atualizadas monetariamente de acordo com o índice constante no momento da utilização de cada certidão.

Em 30 de junho de 2024, o saldo dessa conta é de R\$ 158.461 (R\$ 279.391 em 31 de dezembro de 2023). A redução de saldo entre os períodos é decorrente, principalmente, da utilização parcial da Certidão de Crédito emitida para pagamento do investimento Aldeias do Cerrado.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Saldo anterior	279.391	34.898	279.391	34.898
Adições	(101.313)	275.847	(101.313)	275.847
Novas certidões	965	275.844	965	275.844
Variações saldo nas certidões	(102.278)	3	(102.278)	3
Baixas	(19.617)	(31.354)	(19.617)	(31.354)
TOTAL	158.461	279.391	158.461	279.391

25. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS – CURTO E LONGO PRAZOS

A conta Obrigações Tributárias é composta por valores relacionados a tributos estaduais, municipais e federais, como IRPJ, CSLL, PIS, COFINS e IPTU/TLP.

Em 30 de junho de 2024, o saldo de Obrigações Tributárias no Curto Prazo representa R\$ 52.776 e no Longo Prazo representa R\$ 1.298.050 e estão detalhados no quadros a seguir:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Curto Prazo	52.776	16.751	52.776	16.751
IPTU	9.792	5.575	9.792	5.575
Outros tributos	42.984	11.176	42.984	11.176
Longo Prazo	1.298.050	1.269.521	1.298.050	1.269.521
IPTU	453.046	453.045	453.046	453.045
IRPJ Suspenso	845.004	816.475	845.004	816.475
TOTAL	1.350.826	1.286.272	1.350.826	1.286.272

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

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

No exercício de 2015, a Companhia, por meio da Ação Declaratória nº 0009858-50.2015.4.01.3400, em trâmite na 2ª Vara Federal, obteve antecipação de tutela para suspensão dos recolhimentos do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), que prevaleceu no exercício de 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021.

O processo 0009858-50.0215.4.01.3400 versou acerca de ação ordinária, com pedido de antecipação de tutela, ajuizada pela Terracap em desfavor da União Federal, objetivando a declaração de inexistência de relação jurídico tributária - no que diz respeito ao IRPJ e ITR do exercício de 2015 e exercícios subsequentes, para reconhecimento da imunidade tributária recíproca conferida pelo artigo 150, inciso VI, alínea "a", da CF/1988. Em sede de antecipação de tutela foi deferida a medida antecipatória para suspender os procedimentos fiscais de constituição de créditos tributários e da exigibilidade do IRPJ e do ITR, do exercício de 2015, e exercícios subsequentes, bem como para que a União se absteresse de proceder à abertura de novos procedimentos, nos termos do art. 151, V, do CTN.

Devido às duas ações citadas, constam, no passivo da Terracap, os valores da suspensão de cada ano, atualizados pela SELIC. Os saldos desses IRPJ suspenso estão demonstrados a seguir:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
IRPJ SUSPENSO				
IRPJ 2014	377.103	366.355	377.103	366.355
IRPJ 2015	68.587	66.487	68.587	66.487
IRPJ 2019	38.686	37.205	38.686	37.205
IRPJ 2020	39.650	38.104	39.650	38.104
IRPJ 2021	179.349	172.085	179.349	172.085
IRPJ 2022	120.479	115.092	120.479	115.092
IRPJ 2023	21.149	21.149	21.149	21.149
TOTAL	845.004	816.475	845.004	816.475

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

b) Imposto Predial E Territorial Urbano (IPTU)

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

No ano de 2021 a Terracap obteve êxito em processo administrativo junto ao Tribunal Administrativo de Recursos Fiscais – TARF do Distrito Federal, em que buscava o reconhecimento da imunidade tributária recíproca em relação ao IPTU, nos termos da Instrução Normativa SUREC/DF nº 10/2020. No entanto, houve contestação do TARF, que em

seguida revogou, por meio de Embargos de Declaração, o seu Acórdão nº 238/2021. A Terracap ingressou com Mandado de Segurança (0701263-34.2022.8.07.0018) requerendo o restabelecimento da vigência da referida decisão do TARF e conseguiu sentença favorável para restaurar a validade deste Acórdão. Em razão disso a Subsecretaria da Receita do Distrito Federal - SUREC emitiu o Ato Declaratório nº 13/2022, sem contornos de definitividade. Neste sentido, ainda resta discussão administrativa e judicial em relação à matéria. Atualmente os valores de lançamentos de IPTU sobre os imóveis da TERRACAP encontram-se com a exigibilidade de crédito suspensa. Dessa forma, avalia-se prudente, neste momento, manter os valores provisionados a título de IPTU.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
CURTO PRAZO				
IPTU A RECOLHER	4.235	-	4.235	-
Parcelamento IPTU 2019 - parte incontroversa	4.224	4.226	4.224	4.226
REFIS 2020 - Secretaria de Economia do DF	1.207	1.223	1.207	1.223
Parcelamentos 2020 - Secretaria de Economia DF	126	126	126	126
TOTAL	9.792	5.575	9.792	5.575
LONGO PRAZO				
IPTU A RECOLHER	9.682	9.682	9.682	9.682
Parcelamento IPTU 2019 - parte controversa	30.540	30.540	30.540	30.540
REFIS 2020 - Secretaria de Economia do DF	189.048	189.048	189.048	189.048
Parcelamentos - 2020 - Secretaria de Economia DF	1.489	1.489	1.489	1.489
IPTU 2020 - Controverso - débitos em apuração	222.287	222.287	222.287	222.287
TOTAL	453.046	453.046	453.046	453.046
TOTAL CURTO E LONGO PRAZOS	462.838	458.621	462.838	458.621

c) Outros Tributos

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
IRRF/ISS	3.150	5.356	3.150	5.356
PIS	1.240	999	1.240	999
COFINS	5.733	4.616	5.733	4.616
CSLL, COFINS, PIS/PASEP - IN SRF 381/03	74	200	74	200
ITBI	50	4	50	4
PROV IRPJ REDUÇÃO/SUSPENSÃO	23.912	-	23.912	-
PROVISAO CSLL	8.825	-	8.825	-
TOTAL	42.984	11.176	42.984	11.176

26. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

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

a) Previdência privada

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

b) Programa de participação nos resultados

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

c) Programa de Demissão Incentivada

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

A Controladora registra um saldo a pagar, em 30 de junho de 2024, de R\$ 1.441 no Curto Prazo.

27. PASSIVO FISCAL DIFERIDO

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

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

No entanto, em decorrência dos recebíveis serem reconhecidos por competência, e nem sempre terem sua tributação segundo o mesmo fato gerador para reconhecimento contábil, há a necessidade de se constituir passivo de diferimento tributário, para que, quando houver a efetiva realização dos recebíveis, haja a baixa do diferimento, que passará a ser despesa tributária corrente. Essa conta respeita os dispositivos do NBC TG 32 (R4).

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
PIS / PASEP	51.530	49.961	51.530	49.961
COFINS	237.352	230.121	237.352	230.121
CSLL	248.369	241.196	248.369	241.196
IRPJ	689.915	669.988	689.915	669.988
TOTAL	1.227.167	1.191.265	1.227.167	1.191.265

28. PROVISÃO PARA PERDAS JUDICIAIS - CONTINGÊNCIAS JUDICIAIS

A Companhia busca constituir provisões em montante suficiente para cobrir as perdas consideradas prováveis e para as quais uma estimativa confiável possa ser realizada. No âmbito da Terracap, a estrutura orgânica da Diretoria Jurídica conta com escritórios que tratam de temas especializados.

Os lançamentos contábeis que envolvem as contas dessa natureza levam em consideração, para o seu registro, os dispositivos da NBC TG 25 (R2) e estão provisionadas na contabilidade, conforme determina a legislação contábil, apenas as ações com status de perda Provável (probabilidade 100% e 75%), representando R\$ 253.965 em 30 de junho de 2024 (R\$ 343.996 em 31 de dezembro de 2023). Demais ações que possuem status de perda "possível" estão apenas evidenciadas no quadro abaixo:

Descrição	CONTROLADORA / CONSOLIDADO			TOTAL
	STATUS PERDA PROVÁVEL (100% e 75%)	STATUS PERDA POSSÍVEL (50%)	STATUS PERDA REMOTA (25% e 0%)	
Saldo anterior em 31/12/2023	343.996	823.544	1.046.461	2.214.001
Processos Novos	12.517	5.349	12.174	30.040
Processos c/ mudança de probabilidade e valor	2.100	(3.745)	3.600	1.955
Processos excluídos	(104.648)	(10.225)	(18.223)	(133.096)
Saldo final em 30/06/2024	253.965	814.923	1.044.012	2.112.900
Impacto no Resultado (DRE)	(90.031)			



O impacto da movimentação das provisões para perdas judiciais (contingências) entre os períodos é contabilizado no resultado. Em 30 de junho de 2024 o valor representa uma receita (reversão de provisão) de R\$ 90.031 (R\$ 33.923 em 31 de dezembro de 2023). Em virtude de êxitos alcançados e novos fatos que indicaram uma redução na percepção do risco de perda desses processos, houve uma reavaliação que apontou para uma mitigação significativa dos riscos inicialmente estimados.

29. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido da Terracap é composto, conforme abaixo:

Descrição	CONTROLADORA		
	SALDO ANTERIOR 31/12/2023	RESULTADO DO PERÍODO (1º Sem/2024)	SALDO FINAL 30/06/2024
Capital Social	1.851.079	-	1.851.079
Ajuste de Avaliação Patrimonial	40.881	-	40.881
Reservas	3.560.301	-	3.560.301
Reserva legal	176.164	-	176.164
Reserva de Retenção de Lucros	1.354.337	-	1.354.337
Reserva de Lucros a Realizar	1.057.582	-	1.057.582
Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios	972.218	-	972.218
Resultado do Período (06/2024)	-	51.921	51.921
TOTAL	5.452.261	51.921	5.504.182

a) Capital Social

O capital social da Terracap é de R\$ 1.851.079 em 31 de dezembro de 2023, pertencendo inteiramente a acionistas domiciliados no País, sendo 51% (cinquenta e um por cento) do Governo do Distrito Federal (GDF) e 49% (quarenta e nove por cento) da União, dividido em 500.000.000 (quinhentos milhões) de ações ordinárias nominativas, todas da mesma classe e sem valor nominal.

Até o final do exercício de 2021, havia discussão relacionada à real participação dos acionistas no capital da empresa. A Terracap identificou que não houve a transferência, para seu patrimônio, de quatro fazendas que deveriam ter sido integralizadas pela União, para compor sua participação no capital.

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

Ato contínuo, em 08 de março de 2022 foi aprovado, no âmbito da Câmara de Mediação e de Conciliação da Administração Federal (CCAF) o Termo de Conciliação nº 03/2022/CCAF/CGU/AGU-CSM, aprovado pelo Parecer nº 00026/2022/CCAF/CGU/AGU, que trata de acordo entre União, na figura do Ministério da Economia - ME; o Distrito Federal e a Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap. O acordo visa encerrar conflito em razão de controvérsia referente à integralização do capital social da Terracap pela União e do pagamento de juros sobre capital próprio (JSCP) e dividendos devidos pela Terracap à União.

Através do acordo, a União reconheceu a legitimidade da Terracap para adotar as providências de registro da transferência dominial dos seguintes bens imóveis: Fazenda Contagem de São João; Fazenda Sálvia; Fazenda Brejo ou Torto; Fazenda Sobradinho, integralizando-as como Capital; Por conseguinte, será promovido, em favor da União, na proporção de sua participação acionária na empresa e na forma definida no referido Acordo, o pagamento dos juros sobre capital próprio (JSCP) e dos dividendos que foram distribuídos unicamente ao acionista Distrito Federal, nos anos de 2014 e 2015.

Nesse sentido, os demonstrativos financeiros da Terracap apresentam, desde o encerramento do exercício de 2022, todos os ajustes relacionados aos dividendos não pagos à União dos anos de 2014 e 2015, assim como a integralização, pelo custo histórico, das fazendas Contagem de São João, Fazenda Sálvia, Fazenda Brejo ou Torto e Fazenda Sobradinho.

b) Reserva Legal

A Reserva Legal tem por finalidade assegurar a integridade do capital social. A proteção ao capital é feita por meio da utilização da reserva legal para a compensação de eventuais prejuízos, evitando, assim, que o capital seja atingido. A legislação societária determina que, antes de qualquer destinação (com exceção da compensação de prejuízos acumulados), 5% do Lucro Líquido do Exercício sejam destinados à composição da reserva legal, até o limite de 20% do capital social.

c) Dividendos

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

d) Reserva de Retenção de Lucros/Lucros a Realizar

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

e) Ajuste de Avaliação Patrimonial

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

f) Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios

Foi constituída a Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios, em conformidade com a determinação da Assembleia Geral Ordinária - AGO, exarada em sua 42ª reunião, com os valores dos dividendos e juros sobre o capital próprio propostos entre os anos 2008 e 2014, descontados os valores eventualmente pagos ao acionista majoritário e não pagos ao minoritário, que se mantiveram no passivo de dividendos a pagar, garantindo sua integralidade. Essa reserva tem por objetivo preservar a situação financeira da empresa, e é constituída por determinação da AGO, em virtude de o dividendo obrigatório ser incompatível com a situação financeira da companhia.

30. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS

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

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

Conforme mencionado na Nota 8 (Contas a Receber), houve um aumento nos saldos da carteira de Clientes que refletem, em contrapartida, diretamente na Receita da Companhia.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
RECEITA BRUTA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	409.823	247.705	409.823	247.705
Receitas de vendas de imóveis	364.606	199.800	364.606	199.800
Receitas de serviços	45.217	47.905	45.217	47.905
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	(40.962)	(53.316)	(40.962)	(53.316)
Descontos concedidos	(2.298)	(11.726)	(2.298)	(11.726)
Contribuições sobre a receita bruta	(38.664)	(41.590)	(38.664)	(41.590)
RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	368.861	194.389	368.861	194.389



31. DESPESAS DE PESSOAL

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Honorários/Jetons	5.062	4.693	5.155	4.693
Diretoria	3.838	3.413	3.838	3.413
Conselho de Administração	685	755	685	755
Conselho Fiscal	333	328	426	328
Conselho de Auditoria	206	197	206	197
Despesas Pessoal	159.663	139.894	167.246	139.894
Salários e Encargos	134.361	115.079	167.246	115.079
Benefícios	25.302	24.815	0	24.815
TOTAL	164.725	144.587	172.401	144.587

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

32. DESPESAS ADMINISTRATIVAS GERAIS

Nesta rubrica são registradas despesas administrativas, conforme detalhamento abaixo.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Serviços Técnicos Especializados	801	1.018	801	1.018
Vigilância e Segurança	2.907	2.336	2.907	2.336
Programa Estágio/Menor Aprendiz e Treinamentos	907	774	907	774
Despesas Cartorárias/Taxas	1.383	2.652	1.383	2.652
Demais despesas	2.873	600	388	1.098
TOTAL	8.871	7.379	6.386	7.877

33. RECUPERAÇÃO DE DESPESAS (Receita)

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
REVERSAO PROV. DIFERIMENTO TRIBUTARIO	13.470	58.178	13.470	58.178
RECUP DESP ADMINISTRATIVAS	147	121	147	121
REVERSAO PROV FERIAS E ENCARG	3.807	800	3.807	800
OUTRAS	15	53	15	53
TOTAL	17.438	59.152	17.438	59.152

34. OUTRAS RECEITAS

A conta agrupa pequenas outras receitas, em especial, a receita oriunda de alienação ou leilão de bens do imobilizado e intangível, recuperação despesas de ações judiciais, cartoriais, entre outras. O valor dessa conta é de R\$ 779 em 31 de junho de 2024 (R\$ 17.308 em 30 de junho de 2023).

DESPESAS DA OPERAÇÃO COM IMÓVEIS

35. DESPESAS E INDENIZAÇÕES JUDICIAIS

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Honorários de Terceiros	244	10.254	244	10.254
Despesas Judiciais	33	32	33	32
Indenizações Judiciais	91	213	91	213
TOTAL	368	10.498	368	10.498

36. DOAÇÃO DE TERRENOS

A Terracap comumente doa imóveis à União e ao Distrito Federal, subsidiada pela Lei nº 6.531, de 16 de maio de 1978:

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

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

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

Art. 90 - Os terrenos pertencentes à Terracap, necessários aos serviços da União ou do Distrito Federal, serão por esta doados àquelas pessoas jurídicas de direito público interno (art. 3º, inciso VII, da Lei nº 5.861/72, alterado pela Lei nº 6.531/78). Contabilmente, o registro das doações de Terrenos e estoques para os acionistas se dá pelo valor contábil (custo histórico mais custos incorridos com o imóvel) do bem na data da doação.

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

O valor registrado no resultado da Terracap em 30 de junho de 2024 representa R\$ 1.136 (R\$ 204 em 30 de junho de 2023).

37. OBRAS E SERVIÇOS EM LOTEAMENTO IMPLANTADOS

São os valores gastos pela Terracap com obras, infraestrutura, tributos, entre outros gastos, atribuídos por meio de rateio, a imóveis que não constam mais nos estoques da Terracap, mas estão nas áreas que deram origem ao gasto. Portanto, esses valores são registrados no resultado da Companhia.

Em 30 de junho de 2024, essas despesas representam R\$ 163.757 (R\$ 77.851 em 30 de junho 2023).

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Rateio - Obras e infraestrutura - imóveis doados ao DF	53.311	26.111	53.311	26.111
Rateio - Obras e infraestrutura - imóveis doados à União	45.260	17.256	45.260	17.256
Rateio - Obras e infraestrutura - imóveis quitados	65.187	34.484	65.187	34.484
TOTAL	163.757	77.851	163.757	77.851

38. PERDAS NAS RESCISÕES DE CONTRATOS

A conta Perdas nas Rescisões de Contratos contempla baixas do saldo devedor existente de alienações encerradas, inclusive no caso de alienações em que os imóveis são destinados para leilão e não tem sucesso de venda. Contempla, também, despesas com desapropriações de imóveis.

No exercício de 2023, houve incremento significativo nessa despesa representado pela Ação de Desapropriação Indireta do Quinhão 23 da Fazenda Santa Maria. A ação versa sobre regularização fundiária, de ocupação por apossamento administrativo, em ação governamental para execução de programa habitacional de interesse social, que compromete registro imobiliário da parcela da cidade de Santa Maria/DF.

O saldo dessa conta em 30 de junho de 2024 é R\$ 101.798 (R\$ 107.330 em 30 de junho de 2023). O detalhamento desse agrupamento de contas segue abaixo:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Cancelamento Vendas Imóveis	19.214	35.728	19.214	35.728
Perdas nas Rescisões de Contratos	67.788	25.830	67.788	25.830
Perdas com Venda Terrenos	14.796	4.792	14.796	4.792
Desapropriação de Imóveis	-	40.979	-	40.979
TOTAL	101.798	107.330	101.798	107.330

39. PERDAS EVENTUAIS

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Perda c/ Tx/Aluguel/Concessão/DRU/TAC	16.115	16.765	16.115	16.765
Outras Perdas Eventuais	1	367	1	367
TOTAL	16.116	17.132	16.116	17.132

40. RESTITUIÇÃO (DEVOLUÇÃO) DE RECEITAS

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

O valor registrado no resultado da Terracap em 30 junho de 2024 representa R\$ 693 (R\$ 17.308 em 30 de junho de 2023).

41. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

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

Inclui-se, também, a atualização monetária do IRPJ Suspense, não pago, correções das certidões de crédito e outros valores pagos ou a pagar pela TERRACAP como as atualizações das desapropriações.

A seguir, quadro demonstrativo das rubricas do resultado financeiro:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Receitas financeiras				
Receita de aplicação financeira	2.897	16.070	2.897	16.070
Receita de juros diversos	84.230	71.730	84.230	71.730
Receita com multas	2.934	4.783	2.934	4.783
Receita resíduo positivo alienação	5.023	18.658	5.023	18.658
Receita variação monetária ativa - alienação	142.040	131.729	172.730	131.729
	237.125	242.969	267.815	242.969
Despesas financeiras				
Despesa resíduo negativo alienação	(5.501)	(19.636)	(5.501)	(19.636)
Atualização monetária IRPJ suspenso	(28.529)	(33.598)	(28.529)	(33.598)
Despesa variação monetária passiva - alienação	(45.526)	(81.977)	(45.526)	(81.977)
Outras despesas financeiras	(9.852)	(1.897)	(9.852)	(1.897)
	(89.408)	(137.109)	(89.408)	(137.109)
Resultado Financeiro	147.716	105.860	178.406	105.860

42. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Despesa de imposto corrente

Tributos reconhecidos no resultado

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Tributos Correntes				
Imposto de Renda	23.912	32.928	23.912	32.928
Contribuição Social	8.825	12.147	8.825	12.147
	32.737	45.075	32.737	45.075
Tributos Diferidos				
Imposto de Renda	27.518	1.429	27.518	1.429
Contribuição Social	9.906	514	9.906	514
	37.424	1.943	37.424	1.943
Total Tributos	70.161	47.018	70.161	47.018

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

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

43. LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO

Em 30 de junho de 2024, a Controladora apurou um lucro por ação de R\$ 0,10 (dez centavos de reais). Comparativamente, apresentou queda do resultado por ação de R\$ 0,12 (doze centavos de reais) em 30 de junho 2023.

Brasília, 30 de junho de 2024.

Márcia Verônica Andrade da Silva

Gerente de Contabilidade
CRC-DF 013809/O6

Izídio Santos Junior

Presidente

Edward Johnson Gonçalves de Abrantes

Diretor de Administração e Finanças

Leonardo Henrique Mundim Moraes Oliveira

Diretor de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico

Fernando de Assis Bontempo

Diretor Jurídico

Hamilton Lourenço Filho

Diretor Técnico

Kaline Gonzaga Costa

Diretora de Novos Negócios

Júlio Cesar de Azevedo Reis

Diretor de Comercialização

ANEXO 1
 COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA - TERRACAP
 AGING CONTAS A RECEBER E PCLD 06/2024

PECLD 6/2024

Vendas - Débitos Ajuizados ou Encaminhados para Judicialização							
Faixas	Nº de operações	Capital atraso	Juros atraso	Taxa atraso	Saldo a vencer	Total	Provisão (Total*%)
A. De 1 a 29 dias - 0%	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
B. De 30 a 60 dias - 1%	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
C. De 61 a 120 dias - 3%	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
D. De 121 a 180 dias - 10%	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
E. De 181 a 240 dias - 30%	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
F. De 241 a 300 dias - 50%	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
G. De 301 a 360 dias - 70%	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
H. Superior a 360 dias - 100%	376	107,194,883.74	116,142,990.48	0.00	76,304,889.41	299,642,763.63	299,642,763.63
Total	376	107,194,883.74	116,142,990.48	0.00	76,304,889.41	299,642,763.63	299,642,763.63
Curto Prazo	0	107,194,883.74	116,142,990.48	0.00	11,708,076.00	235,045,950.22	235,045,950.22
Longo Prazo	0	0.00	0.00	0.00	64,596,813.41	64,596,813.41	64,596,813.41

Vendas - Débitos de Natureza Administrativa							
Faixas	Nº de operações	Capital atraso	Juros atraso	Taxa atraso	Saldo a vencer	Total	Provisão (Total*%)
A. De 1 a 29 dias - 0%	14	33,559.62	38,307.16	0.00	3,800,110.31	3,871,977.09	0.00
B. De 30 a 60 dias - 1%	10	27,219.26	34,064.25	0.00	1,685,534.16	1,746,817.67	17,468.18
C. De 61 a 120 dias - 3%	14	100,042.40	69,383.79	0.00	2,354,668.97	2,524,095.16	75,722.85
D. De 121 a 180 dias - 10%	5	75,220.18	47,858.08	0.00	788,323.14	911,401.40	91,140.14
E. De 181 a 240 dias - 30%	1	1,438.15	1,022.47	0.00	13,790.53	16,251.15	4,875.35
F. De 241 a 300 dias - 50%	3	15,878.45	15,543.67	0.00	259,072.60	290,494.72	145,247.36
G. De 301 a 360 dias - 70%	1	8,808.25	8,508.35	0.00	72,764.81	90,081.41	63,056.99
H. Superior a 360 dias - 100%	24	1,065,567.04	1,159,786.70	0.00	2,898,126.26	5,123,480.00	5,123,480.00
Total	72	1,327,733.35	1,374,474.47	0.00	11,872,390.78	14,574,598.60	5,520,990.86
Curto Prazo	0	1,327,733.35	1,374,474.47	0.00	1,488,405.36	4,190,613.18	2,572,030.87
Longo Prazo	0	0.00	0.00	0.00	10,383,985.42	10,383,985.42	2,948,960.00

Concessões - Débitos Ajuizados ou Encaminhados para Judicialização							
Faixas	Nº de operações	Capital atraso	Juros atraso	Taxa atraso	Saldo a vencer	Total	Provisão (Total*%)
A. De 1 a 29 dias - 0%	2	0.00	0.00	8,075.93	0.00	8,075.93	0.00
B. De 30 a 60 dias - 1%	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
C. De 61 a 120 dias - 3%	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
D. De 121 a 180 dias - 10%	1	0.00	0.00	3,264.48	0.00	3,264.48	326.45
E. De 181 a 240 dias - 30%	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
F. De 241 a 300 dias - 50%	3	0.00	0.00	152,455.86	0.00	152,455.86	76,227.93
G. De 301 a 360 dias - 70%	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
H. Superior a 360 dias - 100%	806	0.00	0.00	79,532,680.68	0.00	79,532,680.68	79,532,680.68
Total	812	0.00	0.00	79,696,476.95	0.00	79,696,476.95	79,609,235.06
Curto Prazo	0	0.00	0.00	79,696,476.95	0.00	79,696,476.95	79,609,235.06
Longo Prazo	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Concessões - Débitos de Natureza Administrativa							
Faixas	Nº de operações	Capital atraso	Juros atraso	Taxa atraso	Saldo a vencer	Total	Provisão (Total*%)
A. De 1 a 29 dias - 0%	32	0.00	0.00	764,081.31	0.00	764,081.31	0.00
B. De 30 a 60 dias - 1%	21	0.00	0.00	48,523.61	0.00	48,523.61	485.24
C. De 61 a 120 dias - 3%	31	0.00	0.00	587,847.09	0.00	587,847.09	17,635.41
D. De 121 a 180 dias - 10%	3	0.00	0.00	12,801.76	0.00	12,801.76	1,280.18
E. De 181 a 240 dias - 30%	7	0.00	0.00	349,700.47	0.00	349,700.47	104,910.14
F. De 241 a 300 dias - 50%	5	0.00	0.00	34,477.19	0.00	34,477.19	17,238.60
G. De 301 a 360 dias - 70%	4	0.00	0.00	919,633.82	0.00	919,633.82	643,743.67
H. Superior a 360 dias - 100%	503	0.00	0.00	42,994,329.61	0.00	42,994,329.61	42,994,329.61
Total	606	0.00	0.00	45,711,394.86	0.00	45,711,394.86	43,779,622.84
Curto Prazo	0	0.00	0.00	45,711,394.86	0.00	45,711,394.86	43,779,622.84
Longo Prazo	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



PECLD 6/2024

PECLD Vendas			
DÉBITO	CURTO PRAZO	LONGO PRAZO	TOTAL
Ajuizados	235,045,950.22	64,596,813.41	299,642,763.63
Administrativos	2,572,030.87	2,948,960.00	5,520,990.86
TOTAL PECLD Vendas	237,617,981.09	67,545,773.41	305,163,754.49

PECLD Concessões			
DÉBITO	CURTO PRAZO	LONGO PRAZO	TOTAL
Ajuizados	79,609,235.06	0.00	79,609,235.06
Administrativos	43,779,622.84	0.00	43,779,622.84
TOTAL PECLD Concessões	123,388,857.90	0.00	123,388,857.90

TOTAL PECLD	361,006,838.99	67,545,773.41	428,552,612.40
--------------------	-----------------------	----------------------	-----------------------

