



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Relatório da Administração e Integridade

*Brasília-DF
2025*

Conselho de Administração da TERRACAP:

Presidente: representante do acionista Distrito Federal

Espedito Henrique de Souza Júnior

Conselheiros: representantes do acionista Distrito Federal

Izidio Santos Junior

Raphael Vianna De Menezes

Arthur Cezar da Silva Junior

Fernando Rodrigues Ferreira Leite

Conselheiros: representantes do acionista União

Talita Nobre Pessoa

Laio Correia Moraes

Marco Aurélio Santana Ribeiro

Mauricio Muniz Barretto de Carvalho

Conselheiro: representante dos Empregados

Jáder Cabral de Almeida

Diretoria Colegiada da TERRACAP:

Presidente: Izidio Santos Junior

Diretor de Administração e Finanças: Edward Johnson Gonçalves de Abrantes

Diretor de Comercialização: Júlio César de Azevedo Reis

Diretor Jurídico: Fernando de Assis Bontempo

Diretora de Novos Negócios: Kaline Gonzaga Costa

Diretor Técnico: Hamilton Lourenço Filho

Diretor de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico:

Leonardo Henrique Mundim Moraes Oliveira

Equipe Técnica:

Chefe da Coordenação de Planejamento e Modernização: Felipe Oliveira Licursi

Chefe da Divisão de Planejamento: Rafael Rodrigues de Sales

Equipe da Divisão de Planejamento: Ricardo Miorin Gomes

Rodrigo Duarte Melo

Apresentação

No exercício de 2024, para enfrentar o cenário econômico inflacionário, desenhado principalmente com a alta da cotação do dólar e indefinições políticas, o Comitê Monetário Nacional iniciou o ciclo de aumento da Taxa SELIC, o que por consequência elevou os juros de empréstimos e financiamentos, influenciando nas projeções e demandas do mercado imobiliário do Distrito Federal.

Foi com esta perspectiva que a TERRACAP trabalhou para manter seus níveis de arrecadação com vendas de imóveis, suprindo a necessidade dos consumidores/licitantes, e garantindo a continuação da realização de investimentos no desenvolvimento das cidades do Distrito Federal.

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

Neste sentido, e executando seu caráter de Agência de Desenvolvimento a Terracap aplicou seus recursos para promover várias obras visando melhorias em todo o Distrito Federal, dentre as quais podem ser citadas, como na área de lazer as obras de implantação do Parque Burle Marx visando a conservação ambiental, o bem estar e atividades de recreação da população do Distrito Federal; na área da educação continuação das obras de Construção da Escola Classe 203 do Itapoã, da Escola Classe 425 em Samambaia; em infraestrutura dentre as várias implementadas pela empresa, o destaque para a conclusão da implantação da rede de distribuição subterrânea de energia elétrica nas quadras SQNW 102, 103, 104, 106, 302 e 304; conclusão da recuperação da pavimentação da via DF-095 (EPCL) - Via Estrutural; infraestrutura na expansão do Guará II e no Setor Habitacional Arniqueiras; e o avanço de aproximadamente 92% de conclusão das obras do Programa Drenar DF, que visa solucionar os problemas de alagamentos na Asa Norte.

Na venda de terrenos e regularização, os grandes destaques foram: as vendas dos lotes do Residencial Jacarandás, pertencente ao Complexo Aldeias do Cerrado; as regularizações de Templos e Igrejas; e a regularização de 961 lotes nas seguintes regiões do Distrito Federal: Jardim Botânico, Vicente Pires, Arniqueiras, Estrutural Setor Habitacional Grande Colorado e Riacho Fundo I – Sucupira.

Na gestão interna, já em período de estabilização quanto ao módulo de gestão de Recursos Humanos, o Sistema de Gestão Integrado – ERP que tem como objetivo a unificação das informações dos softwares administrativos da empresa com segurança e qualidade, avançou durante o exercício em vários módulos, como o de gestão de contratos, orçamento público e financeiro.

As execuções de ações da TERRACAP, relativas a condenações judiciais nas esferas civil e trabalhista, sofreram uma queda no exercício de 2024 em relação ao exercício de 2023, somando um montante de aproximadamente R\$ 1,6 milhões com a seguinte composição:

- R\$ 674 mil pagos na esfera de Investimento relativos às Execuções Cíveis referente à Aquisição e Recuperação de Imóveis (com contrapartida patrimonial à Terracap);
- R\$ 621 mil pagos na esfera de Dispêndio relativos às Execuções Cíveis diversas (sem contrapartida patrimonial à Terracap);
- R\$ 410 mil pagos na esfera de Dispêndio referentes às Condenações Trabalhistas.

Quanto ao exercício de 2025, a perspectiva é de que mesmo com cenários de austeridade econômica, a TERRACAP mantenha seus índices de vendas satisfatórios, e simultaneamente com a execução de novos projetos, seja possível a obtenção de mais recursos que proporcionem a realização de grandes investimentos no desenvolvimento Distrito Federal, beneficiando assim sua população.

Agradecimentos

A Terracap agradece aos clientes, cidadãos, fornecedores e governos o apoio e suporte recebido durante o ano de 2024, e expressa o reconhecimento e agradecimento a todos os empregados, terceirizados e estagiários, sem os quais não seria possível atingir os números e realizações abordados neste relatório, que viabilizaram benefícios ao distrito federal e sua população.

Lista de Figuras

<i>Figura 1 - Praça Internacional Da Paz.....</i>	<i>14</i>
<i>Figura 2 - Tunnel Linear</i>	<i>15</i>
<i>Figura 3 - Interligação de Estruturas Antigas/Novas.....</i>	<i>16</i>
<i>Figura 4 - Organograma da Terracap</i>	<i>19</i>
<i>Figura 5 - Estrutura de Governança</i>	<i>22</i>
<i>Figura 6 - Gestão de Risco Corporativa – Terracap.....</i>	<i>31</i>
<i>Figura 7 - Fluxograma – Gestão de Risco – Terracap.....</i>	<i>32</i>
<i>Figura 8 - Registros de Acesso de Forma Presencial.....</i>	<i>35</i>
<i>Figura 9 - Tipos de Pedidos de Acesso Registrados.....</i>	<i>35</i>
<i>Figura 10 - Fluxograma de Atendimento aos Órgãos de Controle</i>	<i>37</i>
<i>Figura 11 - Mapa Estratégico 2025-2029.....</i>	<i>41</i>
<i>Figura 12 - Resultados dos Projetos Estratégicos 2024.....</i>	<i>43</i>
<i>Figura 13 - Pesquisa de Satisfação</i>	<i>46</i>
<i>Figura 14 - Sistemas de Gestão da Terracap</i>	<i>57</i>

Lista de Gráficos

<i>Gráfico 1 - Matriz Swot – Terracap</i>	28
<i>Gráfico 2 - Ipca X Meta_Inflação</i>	29
<i>Gráfico 3 - Meta Taxa Selic</i>	29
<i>Gráfico 4 - Tipologia das Manifestações</i>	44
<i>Gráfico 5 - Distribuição dos Empregados</i>	48
<i>Gráfico 6 - Quantidades de Lotes Ofertados / Alienados e de Participantes</i>	72
<i>Gráfico 7 - Mínimo Alienado X Valor Alcançado</i>	72
<i>Gráfico 8 - Evolução da Inadimplência em 2023</i>	80
<i>Gráfico 9 - Evolução da Inadimplência em 2024</i>	80
<i>Gráfico 10 - Receitas Correntes Estimadas</i>	83
<i>Gráfico 11 - Receitas de Capital Estimadas</i>	84
<i>Gráfico 12 - Receitas Correntes Arrecadadas</i>	86
<i>Gráfico 13 - Receitas de Capital Arrecadadas</i>	86
<i>Gráfico 14 - Despesas por GND</i>	90
<i>Gráfico 15 - Balanço Orçamentário 2023</i>	96
<i>Gráfico 16 - Balanço Orçamentário 2024</i>	96
<i>Gráfico 17 - Investimentos Totais</i>	99
<i>Gráfico 18 - Dispêndios Totais</i>	99
<i>Gráfico 19 - Alterações Orçamentárias</i>	100
<i>Gráfico 20 - Créditos Orçamentários e Adicionais</i>	101
<i>Gráfico 21 - Certidões de Crédito Utilizadas</i>	103
<i>Gráfico 22 - Evolução das Certidões de Crédito 2023-2025</i>	104

Lista de Tabelas

<i>Tabela 1 - Programas Institucionais e Governamentais</i>	24
<i>Tabela 2 - Indicadores Estratégicos 2024</i>	42
<i>Tabela 3 - Canais de Atendimento</i>	44
<i>Tabela 4 - Pesquisa de Satisfação</i>	45
<i>Tabela 5 - Força de Trabalho</i>	48
<i>Tabela 6 - Despesas com Pessoal</i>	49
<i>Tabela 7 - Indicadores de Treinamento e Desenvolvimento</i>	50
<i>Tabela 8 - Diárias e Passagens</i>	51
<i>Tabela 9 - Detalhamento dos Sistemas Geridos pela Terracap</i>	58
<i>Tabela 10 - Infraestrutura de Tecnologia da Informação</i>	59
<i>Tabela 11 - Contratos Ativo de Tecnologia da Informação</i>	62
<i>Tabela 12 - Custos com Patrimônio</i>	64
<i>Tabela 13 - Custos com Materiais</i>	66
<i>Tabela 14 - Eventos Institucionais</i>	67
<i>Tabela 15 - Licitação Adjudicadas em Contratos</i>	71
<i>Tabela 16 - Licitação Públicas</i>	71
<i>Tabela 17 - Projetos Registrados</i>	73
<i>Tabela 18 - Atividades Realizadas</i>	75
<i>Tabela 19 - Editais 2024</i>	76
<i>Tabela 20 - Editais Antigos</i>	77
<i>Tabela 21 - Habilitações 2024</i>	77
<i>Tabela 22 - Contratos (Quantitativo)</i>	78
<i>Tabela 23 - Contratos (Saldo a Receber e Valor em Atraso)</i>	79
<i>Tabela 24 - Renegociação de Débitos</i>	81
<i>Tabela 25 - Receitas Estimadas</i>	83
<i>Tabela 26 - Receitas Arrecadadas</i>	85
<i>Tabela 27 - Comparativo entre Receitas Arrecadadas e Estimadas</i>	87
<i>Tabela 28 - Despesas por Programas</i>	88
<i>Tabela 29 - Despesas por Ações</i>	89
<i>Tabela 30 - Despesas por GND</i>	90
<i>Tabela 31 - Investimentos por Finalidade do Gasto</i>	91
<i>Tabela 32 - Restos a Pagar 2023</i>	92
<i>Tabela 33 - Restos a Pagar 2024</i>	93
<i>Tabela 34 - Ressarcimentos, Indenizações e Restituições Extraorçamentários 2023</i>	94
<i>Tabela 35 - Pagamentos Extraorçamentários de Outras Atividades 2023</i>	94

<i>Tabela 36 - Ressarcimentos, Indenizações e Restituições Extraorçamentários 2024</i>	95
<i>Tabela 37 - Pagamentos Extraorçamentários de Outras Atividades 2024</i>	95
<i>Tabela 38 - Balanço Financeiro</i>	98
<i>Tabela 39 - Alterações Orçamentárias por Tipo</i>	102
<i>Tabela 40 – DRE</i>	105
<i>Tabela 41 - Balanço Patrimonial</i>	111
<i>Tabela 42 - Indicadores Contábeis de Liquidez</i>	116
<i>Tabela 43 - Indicador Contábil de Endividamento</i>	118
<i>Tabela 44 - Indicadores Contábeis de Atividade</i>	118
<i>Tabela 45 - Indicadores Contábeis de Rentabilidade</i>	119
<i>Tabela 46 - Indicador Contábil de Investimento</i>	120
<i>Tabela 47 - Resumo Compilado</i>	120

SUMÁRIO

<i>Prefácio</i>	13
<i>Projeto-Destaque: Drenar-DF</i>	14
<i>1. Visão Geral Organizacional e Ambiente Externo</i>	17
1.1. <i>Terracap</i>	17
1.2. <i>Estrutura Organizacional</i>	19
1.3. <i>Estrutura de Governança</i>	21
1.4. <i>Plano de Negócios</i>	23
1.5. <i>Programas Institucionais e Governamentais</i>	24
1.6. <i>Ambiente Externo</i>	27
1.6.1. <i>Análise Ambiental</i>	27
1.6.2. <i>Cenário Econômico e Perspectivas da Terracap</i>	28
1.7. <i>Gestão de Risco e Ações Correlatas</i>	31
1.7.1. <i>Gestão de Riscos</i>	31
1.7.2. <i>Ações de Integridade</i>	32
1.7.3. <i>Ações de Transparência</i>	34
1.7.4. <i>Ações de Correição</i>	36
1.7.5. <i>Ações de Controle</i>	37
<i>2. Estratégia da Organização</i>	39
2.1. <i>Planejamento Estratégico</i>	41
<i>3. Resultados e Desempenho da Gestão</i>	44
3.1. <i>Relacionamento com o Cliente</i>	44
3.1.1. <i>Pesquisa de Satisfação do Cliente</i>	45
3.2. <i>Gestão de Pessoas</i>	47
3.2.1. <i>Força de Trabalho</i>	48
3.2.2. <i>Despesas com Pessoal</i>	49
3.2.3. <i>Capacitações</i>	50
3.2.4. <i>Diárias e Passagens</i>	51
3.2.5. <i>Saúde e Qualidade de Vida no Trabalho</i>	51
3.3. <i>Gestão da Tecnologia da Informação</i>	53
3.3.1. <i>Conformidade Legal</i>	53

3.3.2.	<i>Estrutura de Governança de TI e Políticas Internas</i>	54
3.3.3.	<i>Gestão de Riscos e Compliance</i>	54
3.3.4.	<i>Recursos de Segurança</i>	55
3.3.5.	<i>Sistemas e Portais Ativos</i>	57
3.3.6.	<i>Infraestrutura de TI</i>	59
3.3.7.	<i>Principais Contratos Ativos de TI</i>	62
3.4.	<i>Gestão Patrimonial e Infraestrutura</i>	64
3.5.	<i>Gestão de Custos</i>	68
3.6.	<i>Sustentabilidade Ambiental</i>	69
3.6.1.	<i>Estudos Arqueológicos</i>	69
3.6.2.	<i>Monitoramento de Fauna</i>	69
3.6.3.	<i>Projetos e Planos Ambientais</i>	70
3.7.	<i>Gestão de Licitações e Contratos</i>	71
3.8.	<i>Registro de Imóveis</i>	73
3.9.	<i>Vigilância do Uso do Solo</i>	74
3.10.	<i>Regularização Fundiária</i>	76
3.11.	<i>Carteira de Crédito Imobiliário</i>	78
3.12.	<i>Recuperação de Crédito</i>	81
3.13.	<i>Gestão Orçamentária e Financeira</i>	82
3.13.1.	<i>Receitas Estimadas</i>	82
3.13.2.	<i>Receitas Arrecadadas</i>	85
3.13.3.	<i>Receitas Arrecadadas x Estimadas</i>	87
3.13.4.	<i>Despesas por Programas Temático, de Gestão e de Operação Especial</i>	88
3.13.5.	<i>Despesas por Ações Orçamentárias</i>	89
3.13.6.	<i>Demonstrativo de Despesas por Grupo de Natureza da Despesas (GND)</i>	90
3.13.7.	<i>Distribuição das Despesas do Investimento por Finalidade do Gasto</i>	91
3.13.8.	<i>Restos a Pagar</i>	92
3.13.9.	<i>Pagamentos Extraorçamentários</i>	94
3.13.10.	<i>Balanço Orçamentário</i>	96
3.13.11.	<i>Demonstrativo do Impacto dos Restos a Pagar no Fluxo de Caixa</i>	97
3.13.12.	<i>Resumo Compilado</i>	99
3.13.13.	<i>Alterações Orçamentárias</i>	100
3.13.14.	<i>Certidões de Crédito</i>	103
4.	<i>Avaliação do Desempenho Econômico-Financeiro</i>	105
4.1.	<i>Demonstrativo do Resultado do Exercício</i>	105

4.2.	<i>Balanço Patrimonial</i>	111
4.3.	<i>Indicador Contábil de Liquidez</i>	116
4.4.	<i>Indicador Contábil de Endividamento</i>	118
4.5.	<i>Indicador Contábil de Atividade</i>	118
4.6.	<i>Indicador Contábil de Rentabilidade</i>	119
4.7.	<i>Indicador Contábil de Investimento</i>	120
4.8.	<i>Indicadores Contábeis – Resumo Compilado</i>	120

Prefácio

Senhores Acionistas,

A Diretoria da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, dando cumprimento às disposições legais e estatutárias, tem a satisfação de apresentar o Relatório de Administração e Integridade, as Demonstrações Contábeis com as notas explicativas e a situação patrimonial, financeira e social da empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404/76 e com as demais que a sucederam, em especial as que tratam do processo de convergência às Normas Internacionais de Contabilidade.

A Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, mais uma vez, presta contas à sociedade, por meio da publicação deste Relatório de Administração e Integridade 2024. Nosso propósito é disponibilizar, de forma fácil e concisa, informações sobre as principais realizações da Empresa em 2024.

O relatório apresenta a relação da Terracap com a Sociedade e o Governo; suas atribuições, estrutura institucional e os instrumentos que guiaram a gestão administrativa; os resultados das atividades realizadas em 2024. Todos os atos e ações ratificam a função pública da Terracap, como gestora das várias políticas do Governo do Distrito Federal.

Projeto-Destaque: Drenar-DF

Figura 1 - Praça Internacional da Paz



Fonte: <https://www.agenciabrasilia.df.gov.br/2025/01/27/processo-de-decantacao-do-drenar-df-devolvera-agua-limpa-para-a-natureza/>
Acesso em: 25/02/2025

No exercício de 2024 a Terracap impulsionou grandes investimentos em várias obras de infraestrutura e desenvolvimento do Distrito Federal, tendo como a de maior destaque as obras do Programa Drenar – DF.

A obra foi dividida em cinco contratos, que iniciaram as escavações em datas diferentes. Ao todo, são 7,68 km de túneis, com 107 poços de visita (PVs) previstos. Com modelo de pouco impacto urbano, chamado Tunnel Liner, onde as obras são efetuadas de forma subterrânea em sua maioria, evitando grandes impactos a população de Brasília. A cada 46 cm de solo escavado, chapas de aço corrugado são montadas para sustentar o túnel aberto. As placas, com espessuras que variam de 2,2 mm a 6,5 mm, são parafusadas umas às outras. O interior dos túneis é revestido com uma camada de concreto de 10 cm de espessura, o que facilita o escoamento da água e adiciona mais uma camada de proteção para os anéis de aço corrugado que estruturam esses túneis.

Figura 2 - Tunnel Linear



Fonte: <https://www.agenciabrasilia.df.gov.br/2025/02/09/descarte-adequado-de-lixo-auxiliara-sistema-do-drenar-df/>
Acesso em: 25/02/2025

Um dos desafios na realização da obra foi a existência de solo mais rígido do que o previsto nos estudos iniciais das escavações, o que implicou na alteração do método de escavação manual, utilizado em quase todo o sistema de drenagem, para a utilização de equipamentos especializados para romper este tipo de solo.

Figura 3 - Interligação de Estruturas Antigas/Novas



Fonte: <https://www.agenciabrasilia.df.gov.br/2025/01/21/sistema-do-drenar-df-e-ligado-parcialmente-a-rede-antiga-de-drenagem-da-asa-norte/>
Acesso em 25/02/2025

A nova galeria, passa paralela às quadras 902 (perto do Colégio Militar), 702, 302, 102, 202 e 402, cruzando a W3 Norte e o Eixo Rodoviário Norte (Eixão), além da via L2 Norte, chegando à L4 Norte, próximo ao Setor de Embaixadas Norte onde está sendo construído o reservatório de qualificação de água pluvial, com dupla função. A bacia de detenção, munida de dissipadores na sua entrada e vertedores na saída, vai reduzir a pressão da água que chega ao Paranoá. Além disso, a sujeira trazida pela chuva vai decantar no fundo da lagoa, resultando na melhoria da qualidade da água lançada no Lago.

Com aproximadamente 92% das obras concluídas, no exercício de 2024 foram executados 7.465,22m de infraestrutura na asa norte, realizados da seguinte forma: LOTE 01 - 575,27m, LOTE 02 - 967,24m, LOTE 03 - 1.750,19m, LOTE 04 - 1.538,79m e LOTE 05 - 2.633,73m.

1. Visão Geral Organizacional e Ambiente Externo

1.1. Terracap

Criada pela Lei n.º 5.861 de 03 de dezembro de 1972, a Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) é uma empresa pública integrante do complexo administrativo do Distrito Federal.

A Terracap tem como finalidade gerir o patrimônio imobiliário do Distrito Federal, mediante utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, assim como realizar, direta ou indiretamente obras e serviços de infraestrutura e obras viárias no Distrito Federal. Rege-se pela Lei n.º 6.404/76 (Lei das Sociedades por Ações) e pelas leis posteriores de mesma matéria, sendo seu capital social dividido entre o Distrito Federal, detentor de 51%, e a União, com 49%.

Em 2011, com o novo Estatuto da Terracap, foi implementado e consolidado o papel de Agência de Desenvolvimento por meio da Lei Distrital n.º 4.586 de 13 de julho de 2011, o que deu à Terracap competência para executar as políticas de desenvolvimento econômico e social ao Distrito Federal.

O Estatuto Social da Terracap apresenta, em seu 4º artigo, o objeto da empresa descrito em três alíneas:

- a. Executar as atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal, por meio de utilização, aquisição, administração, aluguéis, concessão de direito real de uso, concessão de uso oneroso, parcelamento do solo, cessão de uso, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, mediante contraprestação do serviço;
- b. Realizar, diretamente, obras e serviços de infraestrutura, de urbanização, edificação, viárias e outras atividades correlatas no Distrito Federal, ou indiretamente, mediante convênios, contratos ou outros instrumentos;
- c. Exercer a função de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal por intermédio de proposição, operacionalização e implementação de programas e projetos de desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal.

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

- Geração de emprego, renda e moradia;
- Incentivo à atividade produtiva;
- Função social da terra;
- Responsabilidade ambiental;
- Financiamento de grandes obras;
- Apoio à cultura e ao esporte;
- Apoio à construção de escolas públicas;
- Estruturação de parcerias com a iniciativa privada;
- Regularização por venda direta ou concessão.

MISSÃO

Assegurar a gestão das terras públicas de forma sustentável, com responsabilidade social, ambiental e econômica, fomentando e ofertando negócios imobiliários, a fim de contribuir para o desenvolvimento do DF e a melhoria da qualidade de vida da sociedade.

VISÃO

Tornar-se uma referência nacional na gestão de terras públicas e na implantação de negócios imobiliários até 2028.

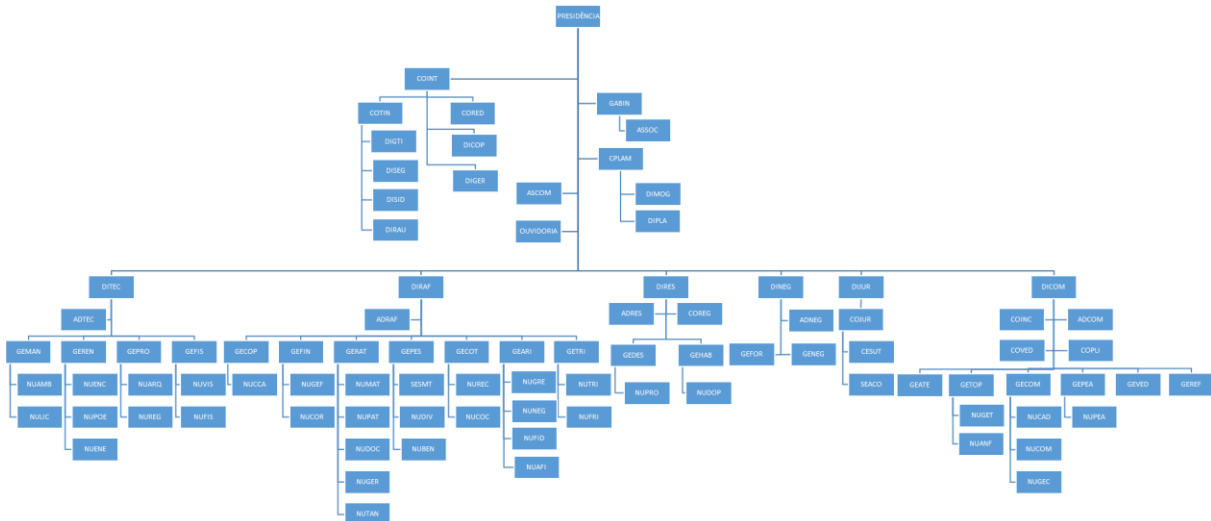
VALORES

- Comportamento ético;
- Compromisso com resultados;
- Criatividade e inovação;
- Respeito nas relações interpessoais;
- Responsabilidade socioambiental;
- Satisfação dos clientes;
- Transparência na gestão.

1.2. Estrutura Organizacional

A estrutura organizacional da Terracap está disposta como no organograma abaixo:

Figura 4 - Organograma da Terracap



Fonte: Terracap

Cabe ao Presidente coordenar as competências do Gabinete da Presidência, da Controladoria Interna, da Assessoria de Comunicação Social, da Ouvidoria e da Coordenação de Planejamento e Modernização.

À Controladoria Interna (COINT) compete assessorar o Presidente na tarefa de supervisão das ações de tecnologia da informação e inovação.

Ao Gabinete da Presidência (GABIN) compete assistir ao Presidente em sua representação externa, ocupando-se das relações públicas e despacho de seu expediente pessoal.

À Coordenação de Planejamento e Modernização (CPLAM) compete planejar, coordenar e controlar as atividades da Divisão de Planejamento (DIPLA) e da Divisão de Modernização Organizacional (DIMOG).

À Assessoria de Comunicação Social (ASCOM) compete planejar, coordenar e executar ações de comunicação interna e externa e zelar pela imagem e transparência das ações da Terracap perante a sociedade.

À Ouvidoria (OUVID) compete responder às reclamações, denúncias, sugestões ou demais contribuições dirigidas à Terracap por seus clientes internos e externos e pela sociedade em geral.

À Diretoria Técnica (DITEC) compete planejar, coordenar e controlar o desenvolvimento das atividades da Assessoria, da Gerência de Projetos, da Gerência de Engenharia, da Gerência de Meio Ambiente e da Gerência de Fiscalização.

À Diretoria de Administração e Finanças (DIRAF) compete planejar, coordenar e controlar o desenvolvimento das atividades da Assessoria; da Gerência de Administração; da Gerência de Compras; da Gerência de Gestão de Pessoas; da Gerência de Pagamentos; da Gerência Financeira; da Gerência de Contabilidade; da Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários.

À Diretoria de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico (DIRES) compete planejar, coordenar e controlar o desenvolvimento das atividades da Assessoria, da Gerência de Habitação e Regularização de Imóveis Urbanos e da Gerência de Desenvolvimento Econômico.

À Diretoria de Novos Negócios (DINEG) compete planejar, coordenar e controlar as atividades da Assessoria, da Gerência de Formatação de Negócios e da Gerência de Negócios.

À Diretoria Jurídica (DIJUR) compete planejar, coordenar e controlar a execução das competências da Coordenação Jurídica, do Centro de Estudos e Suporte Técnico ao Jurídico, da Secretaria de Apoio ao Contencioso e as unidades temáticas do Contencioso.

À Diretoria de Comercialização (DICOM) compete planejar, coordenar e controlar o desenvolvimento das atividades da Assessoria; Comissão Permanente de Licitação de Vendas de Imóveis; Comissão Permanente de Vendas Diretas; da Gerência de Comercialização; da Gerência de Venda Direta; da Gerência de Pesquisa e Avaliação; da Gerência de Atendimento ao Cliente; da Gerência de Cartografia, Geoprocessamento e Topografia; e, da Gerência de Regularização Fundiária.

1.3. Estrutura de Governança

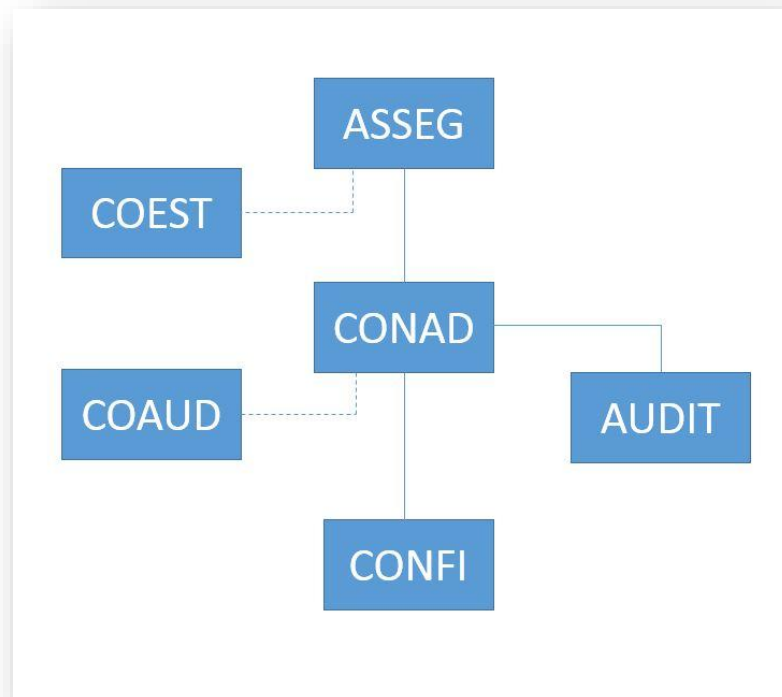
A Portaria n.º 125/2019 - PRESI constituiu o Comitê de Integridade e Governança, cujo objetivo é fomentar o desenvolvimento e apropriação das melhores práticas de integridade e governança na Terracap, incentivar e promover iniciativas, acompanhar e supervisionar a execução e revisão do Programa de Integridade e do Programa de Governança, emitir recomendações dos assuntos de sua competência e os que lhes sejam submetidos, avaliar e emitir parecer sobre a conformidade da execução do Planejamento Estratégico e do Plano de Negócios da Terracap.

Além da presença do Comitê de Integridade e Governança, de acordo com o Estatuto Social, implantado em 23/10/2023, são órgãos colegiados da Terracap:

- Assembléia Geral (ASSEG): integrada pelos acionistas, Distrito Federal (51%) e União (49%), é o órgão colegiado de deliberação quanto aos negócios relativos às finalidades e aos objetivos da Terracap;
- Conselho de Administração (CONAD): órgão de deliberação colegiada, responsável pela orientação e controle da administração da Terracap, constitui-se de 10 (dez) membros, brasileiros, residentes no Distrito Federal, eleitos pela Assembléia Geral, com gestão de 2 (dois) anos, permitidas até 3 (três) reconduções consecutivas, estendendo-se a sua gestão até a investidura dos novos conselheiros eleitos. Além disso, a Auditoria Interna (AUDIT), diretamente subordinada ao CONAD, deverá zelar pela adequação do controle interno, pela efetividade do gerenciamento dos riscos e dos processos de governança e pela confiabilidade do processo de coleta, mensuração, classificação, acumulação, registro e divulgação de eventos e transações, visando ao preparo de demonstrações financeiras;
- Diretoria Colegiada (DIRET): o órgão de deliberação colegiada responsável pela administração da Terracap e execução das ações corporativas em observância da lei, e compõe-se de um Presidente, um Diretor de Administração e Finanças, um Diretor de Comercialização, um Diretor Técnico, um Diretor de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico, um Diretor Jurídico e um Diretor de Novos Negócios, eleitos e destituíveis, a qualquer tempo, pelo Conselho de Administração (CONAD), com gestão de 2 (dois) anos, permitidas, no máximo, 3 (três) reconduções;

- Conselho Fiscal (CONFI): composto de 5 (cinco) membros efetivos e 5 (cinco) suplentes, eleitos pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, brasileiros, com formação acadêmica compatível com o exercício da função, e que tenham exercido, por prazo mínimo de 3 (três) anos, cargo de direção ou assessoramento na administração pública ou cargo de conselheiro fiscal ou de administrador em Empresa;
- Comitê de Auditoria (COAUD): órgão auxiliar do Conselho de Administração e diretamente vinculado, é integrado por 3 (três) membros, em sua maioria independentes, que atendam requisitos mínimos, conforme discriminado no Estatuto Social desta Companhia;
- Comitê de Elegibilidade Estatutário (COEST): visa auxiliar os acionistas na verificação da conformidade do processo de indicação e de avaliação dos administradores e conselheiros fiscais, sendo constituído por 3 (três) membros, sendo 2 (dois) indicados pelo Distrito Federal e 1 (um) indicado pela União Federal, todos eleitos em Assembleia Geral de Acionistas, sem remuneração adicional.

Figura 5 - Estrutura de Governança



Fonte: Terracap

1.4. Plano de Negócios

O plano de negócios da Terracap é composto por programas em três áreas:

- Programa de novos empreendimentos;
- Programa de regularização;
- Programa de novos negócios.

Por meio do plano de negócios, é possível definir e priorizar a estratégia, os recursos e as iniciativas necessárias para o alcance dos melhores resultados para a Empresa.

Os Objetivos Estratégicos que orientam estes programas são:

- Atuar para o ordenamento da ocupação e uso do solo;
- Entregar ações concretas de ESG (governança ambiental, social e corporativa);
- Estimular o desempenho econômico do DF;
- Contribuir para a melhoria da infraestrutura urbana do DF;
- Aperfeiçoar o relacionamento com o cliente;
- Garantir a regularidade do patrimônio fundiário;
- Desenvolver novos modelos de negócios que gerem receitas contínuas;
- Aprimorar os processos de planejamento e orçamento;
- Aperfeiçoar a gestão dos ativos de forma efetiva;
- Fortalecer a transparência na gestão da informação;
- Inovar em prol da gestão orientada para resultados;
- Estimular a gestão de pessoas com foco em qualidade de vida e em competências estratégicas;
- Prover soluções tecnológicas integradas.

1.5. Programas Institucionais e Governamentais

A estrutura operacional da Terracap prevê a seguinte programação orçamentária, elencada por um rol de Projetos, Atividades e Operações Especiais:

Tabela 1 - Programas Institucionais e Governamentais

PROGRAMAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	
ATIVIDADE	
	ÁGUA E ESGOTO
	BENEFÍCIO A EMPREGADOS
	BENS E MATERIAIS PERMANENTES
	CAPACITAÇÃO DOS EMPREGADOS
	COMUNICAÇÃO DE DADOS
	CONSULTORIA / AUDITORIA
	CUSTAS E EMOLUMENTOS
	ENCARGOS SOCIAIS
	ENERGIA ELÉTRICA
	ESTAGIÁRIOS, MENORES APRENDIZES E TERCEIRIZADOS
	FOLHA DE PAGAMENTO
	MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO PREDIAL E DE SUAS ATIVIDADES
	MANUTENÇÃO E LOCAÇÃO DE VEÍCULOS
	MATERIAL DE CONSUMO / INSUMOS
	PAGAMENTO DE CONSELHEIROS
	PATROCÍNIO
	PUBLICIDADE, PROPAGANDA E EVENTOS DE COMUNICAÇÃO E MARKETING
	SEGUROS
	SERVIÇOS DE LIMPEZA, CONSERVAÇÃO E COPEIRAGEM
	SERVIÇOS DE PREVENÇÃO DE INCÊNDIO
	SERVIÇOS DE VIGILÂNCIA
	TAXAS E CONTRIBUIÇÕES
	TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO
	TELEFONIA
OPERAÇÃO ESPECIAL	
	BIOTIC S.A. SUBSIDIÁRIA DA TERRACAP
	DIVIDENDOS / JCP (JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO)
	ETR (EMPRESA DE REGULARIZAÇÃO DE TERRAS RURAIS) SUBSIDIÁRIA DA TERRACAP
	RESSARCIMENTOS, INDENIZAÇÕES E RESTITUIÇÕES
	SENTENÇAS JUDICIAIS
	SERVIÇO DA DÍVIDA PÚBLICA CONTRATADA
	TRIBUTOS E IMPOSTOS

PROJETO
AEROPORTO DO PLANALTO CENTRAL
ESCOLAS
ESTUDOS E PESQUISAS DE PROSPECÇÃO IMOBILIÁRIA
IMÓVEIS ADQUIRIDOS OU RECUPERADOS
MAPEAMENTO REMOTO DOS TERRITÓRIOS
OBRAS DE URBANIZAÇÃO
OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA
PARQUE BURLE MARX
POLÍTICA AMBIENTAL
PRAÇAS PÚBLICAS E PARQUES
PROGRAMA DRENAR/DF
PROJETOS E ESTUDOS
RESERVA INDÍGENA
UNIDADES BÁSICAS DE SAÚDE
VIADUTOS E PONTES

Fonte: Módulo de Orçamento Público – ERP Corporativo Terracap

Os programas mencionados incluem projetos estratégicos e não-estratégicos. Relaciona-se, a seguir, os projetos estratégicos com entregas pactuadas para 2024:

PROGRAMAS DE NOVOS EMPREENDIMENTOS

- Projeto Ampliação do Setor Econômico de Sobradinho – RA Sobradinho I;
- Projeto Setor Habitacional Jóquei Clube – RA Vicente Pires (parcial);
- Projeto Centro Metropolitano de Taguatinga;
- Projeto Setor Econômico de Santa Maria;
- Setor Meirelles;
- Setor Habitacional Tororó.

PROGRAMAS DE REGULARIZAÇÃO

- Setor Habitacional São Bartolomeu – Complemento APC (Ville de Montagne) – RA XXVII – Jardim Botânico;
- Setor Habitacional Vicente Pires – Trecho 1 – Complemento APC;
- Setor Habitacional Jardim Botânico IV – Alteração;
- Setor Habitacional Bernardo Sayão – RA X – Guará;
- Setor Habitacional Arniqueira – RA XXXIII.

PROGRAMAS DE NOVOS NEGÓCIOS

- Projeto autódromo Internacinal de Brasília – AIB;
- Projeto Centro Comercial Noroeste;
- Projeto Centro Multiuso Samambaia – CMS;
- Projeto Empreendimento no Metrô;
- Projeto Orla – Pólo 1.

1.6. Ambiente Externo

Para avaliação do ambiente externo é considerada a análise ambiental, o cenário econômico e as perspectivas da Terracap.

1.6.1. Análise Ambiental

Todas as organizações encontram-se inseridas em ambientes que trazem mudanças e transformações que geram benefícios ou desafios. Com o ritmo de mudanças ocorrendo rapidamente, é fundamental que as ações da Empresa estejam alinhadas com o que ocorre no mundo ao seu redor e com as suas capacidades internas.

Para isso, utiliza-se a Matriz SWOT (*Strengths* = Forças, *Weaknesses* = Fraquezas, *Opportunities* = Oportunidades e *Threats* = Ameaças) como uma ferramenta de estudo desses ambientes. Trata-se, assim, de uma metodologia utilizada na construção do planejamento estratégico capaz de mapear e identificar características do ambiente interno e externo de uma empresa.

Essas informações, com isso, são fundamentais para o direcionamento das ações da gestão para que seja possível:

- Utilizar os pontos fortes a seu favor, identificando o que a empresa possui de melhor;
- Minimizar pontos fracos, buscando eliminá-los ou mitigá-los, evitando que isso atrapalhe o desempenho da organização;
- Aproveitar oportunidades que venham a aparecer e que possam impactar positivamente nos resultados da organização, bem como evitar as ameaças que venham a surgir.

Dessa forma, a matriz SWOT abaixo apresenta as principais características da Terracap que precisam ser levadas em consideração ao se pensar a estratégia da organização para os próximos anos:

Gráfico 1 - Matriz SWOT – Terracap



Fonte: Planejamento Estratégico_Terracap 2025-2029

1.6.2. Cenário Econômico e Perspectivas da Terracap

O contexto econômico brasileiro sinaliza, no momento, um período de adaptação para o próximo exercício fiscal, com um cenário de baixo crescimento e busca por estabilização da inflação, que vem se acelerando nos últimos meses. Em parte, isso se dá devido a variações cambiais decorrentes de incertezas no cenário externo, como as mudanças sinalizadas após a realização das eleições americanas, que tiveram grande impacto no câmbio.

Em 2023, o PIB brasileiro cresceu 2,9%, ritmo próximo do que foi observado em 2022, também de 2,9%. Para o ano de 2024, a Secretaria de Política Econômica do Ministério da Fazenda estimou, em dezembro de 2024, que o crescimento ficaria em um patamar de 3,5%.

Gráfico 2 - IPCA x Meta_Inflação

Preços – IPCA e meta para a inflação

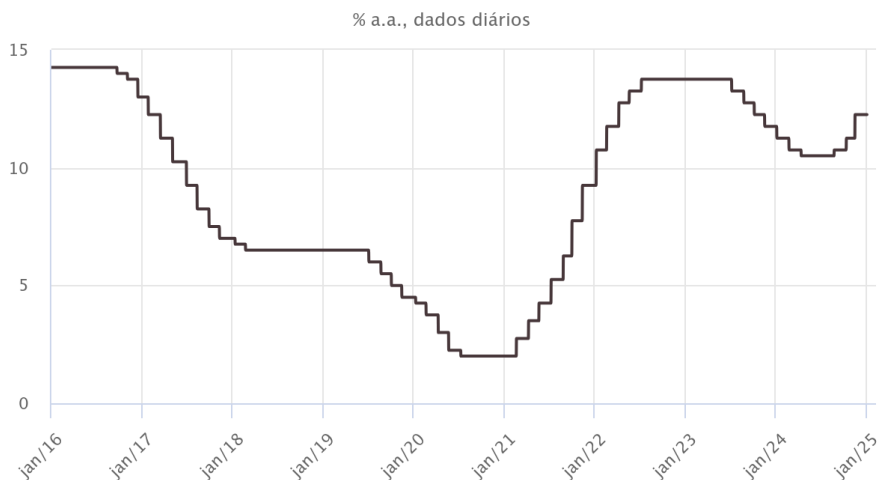


Fonte: Banco Central do Brasil (bcb.gov.br) em 29/01/2025.

Para lidar com esse cenário de aceleração inflacionária, o Conselho Monetário Nacional interrompeu o processo de redução da taxa SELIC que começou em agosto de 2023, elevando a taxa para 12,25% no final do ano de 2024.

Gráfico 3 - Meta Taxa Selic

Meta para a taxa Selic



Fonte: Banco Central do Brasil (bcb.gov.br) em 29/01/2025.

Essa movimentação impacta diretamente o mercado imobiliário, na medida em que gera mudanças nas decisões de investimentos e no apetite por liquidez do investidor. Além disso, a alteração na taxa básica de juros da economia também influencia no custo de financiamento, o que pode reduzir a demanda por imóveis para os próximos meses.

1.7. Gestão de Risco e Ações Correlatas

A Política de Gestão de Riscos da Terracap é feita por meio da GOV 01 e através do seu Comitê de Gestão de Riscos (COGER) constituído pela Portaria n.º 113/2018. São considerados fatores externos (ambiental, legal, tecnológico, social, econômico e político) e fatores internos (pessoal, processo, tecnologia e ativos).

1.7.1. Gestão de Riscos

A metodologia de gestão de riscos da Terracap é o documento que define o padrão para a gestão dos riscos corporativos. É utilizado como referência quanto a conhecimentos e processos para a gestão estratégica, do desempenho, da revisão e da comunicação dos riscos corporativos, estando fundamentado às boas práticas propostas pelo COSO (*The Committee of Sponsoring Organizations*) 2017, Norma NBR ISO 31000 e aderente Lei n.º 13.303/2016 e Decretos n.º 37.967/2017 e n.º 37.302/2016.

O objetivo da gestão de riscos corporativos é integrar o desempenho com a estratégia. O modelo utilizado é o de “três linhas de defesa”:

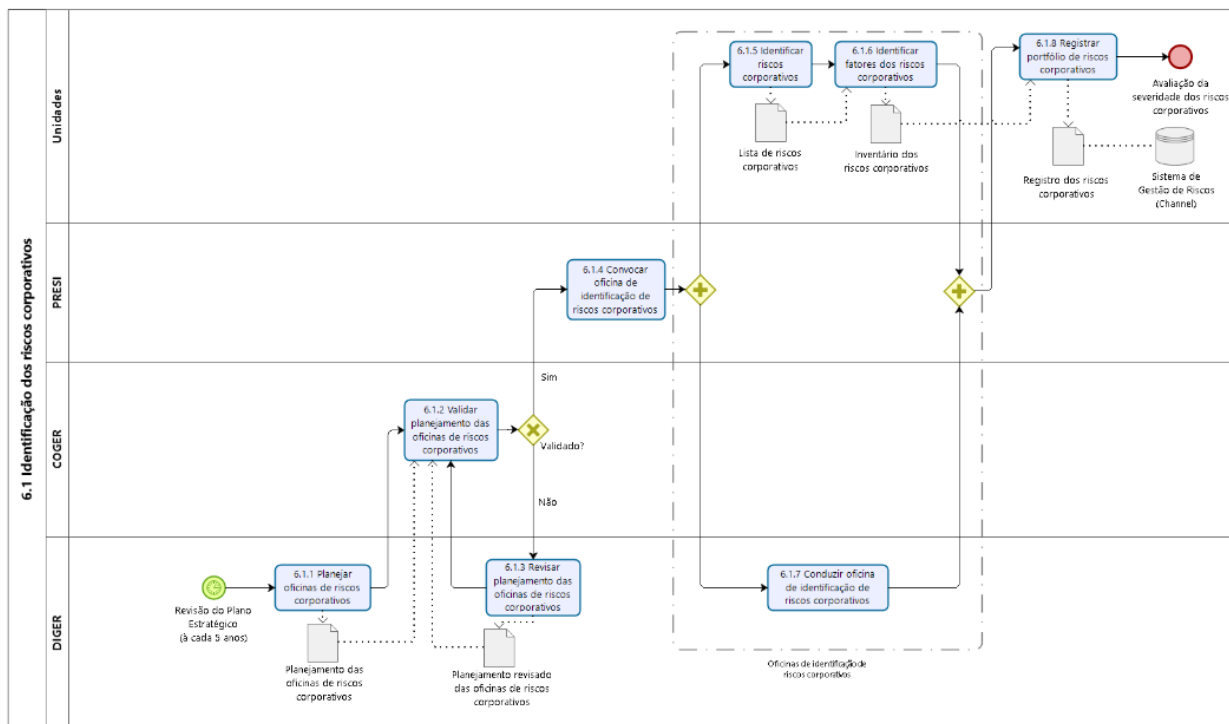
Figura 6 - Gestão de Risco Corporativa – Terracap



Fonte: Terrados » Detalhes do documento (TERRACAP.df.gov.br)

Na Terracap, o fluxo de trabalho relacionado à gestão de riscos se dá da seguinte maneira:

Figura 7 - Fluxograma – Gestão de Risco – Terracap



Fonte: Terrados » Detalhes do documento (TERRACAP.df.gov.br)

1.7.2. Ações de Integridade

O Programa de Integridade da Terracap pauta a conduta de dirigentes, empregados, fornecedores, como forma de prevenir, detectar, combater e remediar preventivamente atos de fraudes e corrupção envolvendo empregados, dirigentes e partes relacionadas. Assim, os principais instrumentos internos relativos à integridade são:

- Transparência e responsabilidade social;
- Treinamento sobre ética e integridade;
- Combate ao nepotismo;
- Comunicação;
- Canal de denúncia;
- Monitoramento contínuo do programa de integridade.

As principais instâncias de integridade são:

- Ouvidoria da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap;
- Divisão de Corregedoria (DICOR);
- Auditoria Interna (AUDIT);
- Comitê de Integridade e Governança (CIGOV);
- Comissão de Ética;
- Divisão de *Compliance* (DICOP).

A Ouvidoria da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap – está conectada ao Sistema de Gestão de Ouvidorias do Distrito Federal SIGO/DF, criado pela Lei n.º 4.896/2012 e regulamentado pelo Decreto n.º 36.462/2015, com a finalidade de garantir a participação popular e contribuir para desenvolver a cultura de cidadania e para aprimorar os serviços públicos prestados pelo Poder Executivo. Atualmente, o sistema é composto por 89 Ouvidorias de órgãos, entidades e Administrações Regionais do Poder Executivo do Distrito Federal.

A Divisão de Corregedoria (DICOR) é o setor responsável pelo recebimento de processos e expedientes contendo demandas apuratórias acerca de cometimento de infrações disciplinares ou eventuais danos à Empresa. Compete à DICOR conduzir e acompanhar investigações preliminares, sindicâncias, processos administrativos disciplinares, tomada de contas especiais e demais procedimentos de correção no âmbito da Empresa.

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

Sob a coordenação da Controladoria Interna (COINT), instância independente responsável pelo plano de integridade, foi criado o Comitê de Integridade e Governança (CIGOV) por meio da Portaria n.º 079/2019 - PRESI, cujo objetivo é aumentar o comprometimento e apoio permanente da Alta Administração; identificação, análise, avaliação e tratamento de riscos de integridade; promoção de treinamentos e eventos que disseminem, incentivem e reconheçam boas práticas na gestão pública e monitoramento contínuo do programa de integridade por meio de indicadores.

A Comissão de Ética da Terracap foi instituída por meio da Portaria n.º 126/2016 – PRESI de 01 de julho de 2016, considerando os preceitos trazidos pelo Decreto n.º 37.297 de 29 de abril de 2016. A referida comissão, sempre que constatar a possível ocorrência de ilícitos penais, civis, de improbidade administrativa ou de infração disciplinar, encaminhará cópia dos autos à DICOR para apuração de tais fatos, sem prejuízo da adoção das demais medidas de sua competência.

A Divisão de *Compliance* (DICOP) também analisa preventivamente as minutas de editais de licitação, a fim de verificar se está em conformidade com os termos do Regulamento Interno de Licitações e Contratações – RILC, aprovado pela Resolução n.º 250/2018.

O gerenciamento da conformidade (*Compliance*) feito pela DICOP propõe políticas e programas que incentivem gestores e empregados a denunciar suspeitas de fraude e outras irregularidades, alinhar a função de *compliance* aos objetivos estratégicos, missão e visão da Terracap ao propor e implementar melhorias nos mecanismos de controles internos.

O Gerenciamento do Controle Interno é feito através de três mecanismos:

- Registros contábeis que reflitam de forma completa e precisa as transações da pessoa jurídica;
- Verificação do funcionamento de controles internos e do cumprimento de recomendações de auditoria;
- Implementação de procedimentos de responsabilização de empregados, integrantes da Alta Administração e de Empresas contratadas prestadoras de serviço.

1.7.3. Ações de Transparência

A Controladoria Geral do Distrito Federal (CGDF) é responsável por acompanhar e fiscalizar o nível de transparência dos órgãos e entidades do Executivo, nos termos da Lei n.º 4.990 de 12 de dezembro de 2012 (Lei Distrital de Acesso à Informação – LAI), regulamentada pelo Decreto n.º 34.276 de 11 de abril de 2013. A mesma entrega, anualmente, o Prêmio do Índice de Transparência do DF para entidades que atingiram 100% de Índice de Transparência Ativa, que indica se os cidadãos têm à disposição todas as informações previstas na Lei de Acesso à Informação, por conseguinte a Terracap vem sendo premiada todos os anos desde 2017.

Os pedidos de acesso à informação podem ser registrados pelos cidadãos de forma presencial na Terracap, ou, por meio do sistema SIC (www.participa.df.gov.br/SIC).

Figura 8 - Registros de Acesso de Forma Presencial

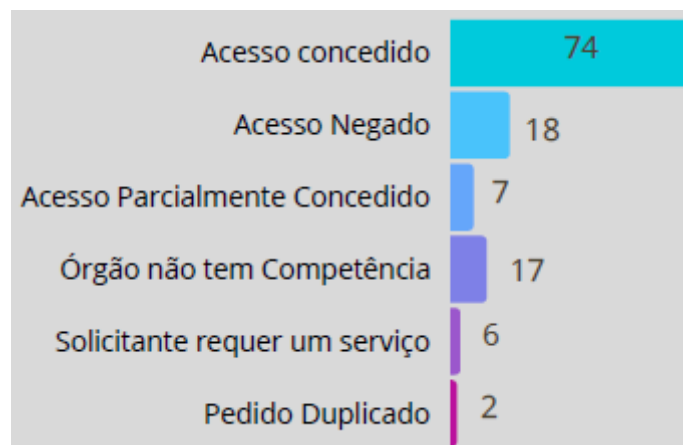


Fonte: Ouvidoria, 2024.

No 4º trimestre de 2024, registrou-se 124 (cento e vinte e quatro) pedidos tendo como base a Lei de Acesso à Informação – LAI, sendo verificado um aumento em relação aos números registrados em períodos anteriores.

Dos 124 pedidos de acesso registrados, 74 foram concedidos, 17 não tratavam de assuntos de competência da Terracap e 18 foram negados por tratar de informação pessoal, informação sigilosa de acordo com a legislação e processo decisório em curso.

Figura 9 - Tipos de Pedidos de Acesso Registrados



Fonte: Ouvidoria, 2024.

Para acompanhamento dos atendimentos de transparência passiva, os cidadãos podem acessar o Painel de Transparência Passiva do DF.

1.7.4. Ações de Correição

Além de conduzir investigações preliminares, sindicâncias, processos administrativos disciplinares e tomada de contas especiais, cabe à Corregedoria propor melhorias, visando à adoção de melhores práticas, minimizar risco de ocorrência de infrações, sanções legais ou regulamentares, perdas financeiras ou mesmo a má reputação decorrente da falta de adesão aos normativos internos e externos, regulamentos, entre outros, na condução de todas as atividades, negócios e planos estratégicos desta Companhia.

A Corregedoria tem empreendido esforços para sedimentar a cultura da prevenção, pacificação, além de outros meios, como instrumentos alternativos de resolução de conflitos para infrações de menor gravidade e ressarcimento de valores de forma espontânea, nos casos disciplinados em normativo expedido pela Controladoria Geral do Distrito Federal.

A medida, além de racionalizar a utilização de recursos humanos e gerar economicidade no tempo de tramitação dos processos, tem revelado efetividade em sua acepção educativa, considerando o alto grau de adesão dos envolvidos, mitigação da reincidência e a rápida resolução dos conflitos com resultados positivos.

Dentre as funções regimentais exercidas pela Corregedoria, destacamos a contribuição para a prevenção de irregularidades por meio da identificação de riscos nas atividades desempenhadas no intuito finalístico de evitar os episódios de irregularidade.

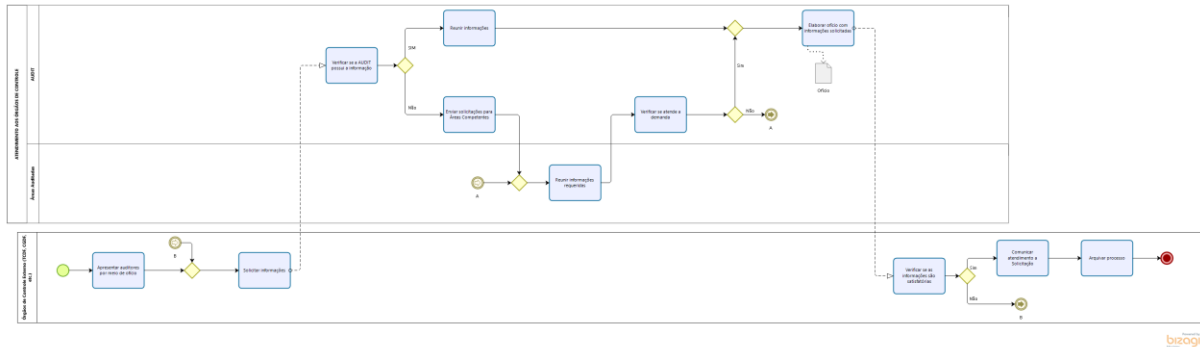
As ações desenvolvidas pela Corregedoria no 4º Trimestre de 2024 foram:

- 11 investigações preliminares (IPs) concluídas;
- 10 investigações preliminares (IPs) em andamento;
- Formalização do TAC relativo ao processo 00111-00008177/2024-28;
- Participação da Corregedoria no evento "Semana de Combate à Corrupção" promovido pela Controladoria-Geral do Distrito Federal (CGDF).

1.7.5. Ações de Controle

O fluxo de atendimento aos órgãos de controle na TERRACAP funciona da seguinte maneira:

Figura 10 - Fluxograma de Atendimento aos Órgãos de Controle



Fonte: Terradocs, 2024.

A unidade orgânica Auditoria Interna (AUDIT) segue o plano anual de atividades de auditoria interna (PAINT) que tem como objetivo programar racional e harmonicamente as atividades da auditoria interna para tornar a gestão o mais eficiente e eficaz no uso dos recursos, com compromisso social e sustentabilidade econômica e ambiental.

Esse planejamento considera a edição da Lei n.º 13.303/2016 que dentre outras inovações no âmbito da gestão pública, determinou que as empresas públicas devem observar em suas práticas de governança corporativa regras de transparência, gestão de riscos, *compliance* e controle interno.

Para 2024, foram abordados os seguintes temas:

- Análise dos controles primários da folha de pagamento no âmbito da Terracap;
- Análise dos controles primários na gestão de tributos no âmbito da Terracap;
- Análise dos controles primários na gestão referente à governança da tecnologia da informação no âmbito da Terracap;
- Análise dos controles primários na gestão dos processos judiciais no âmbito da Terracap.

O monitoramento decorre de ações de controle que visam acompanhar as recomendações / planos de ação resultantes das auditorias realizadas na Terracap:

- Auditoria no Pontão do Lago Sul - RELATÓRIO DE MONITORAMENTO N°: 0008 / 2017 – DIAUD;
- Auditoria Operacional relacionada aos Processos e procedimentos relativos aos serviços de Tecnologia da Informação da TERRACAP;
- Auditoria Operacional que tem por objetivo avaliar os procedimentos relativos ao IPTU - Ordem de Serviço nº 002/2020-AUDIT;
- Auditoria Operacional que tem por objetivo a análise dos controles primários na folha de pagamento da TERRACAP (PAINT 2024);
- Auditoria Operacional que tem por objetivo a análise dos controles primários na Governança de TI no âmbito da TERRACAP (PAINT 2024);
- Auditoria Operacional que tem por objetivo a análise dos controles primários na Gestão de Tributos no âmbito da Terracap (PAINT 2024);
- Auditoria Operacional que tem por objetivo a análise dos controles primários na Gestão de Processos Judiciais no âmbito da Terracap (PAINT 2024).

2. Estratégia da Organização

Para desenvolver uma estratégia, é necessário ter um plano com objetivos claros, ações, prazos, responsáveis e indicadores precisos. O desdobramento estratégico do Ciclo do Planejamento 2025-2029 serve para alinhar os envolvidos, a fim de que todos os recursos sejam utilizados em prol de objetivos comuns.

Na Terracap, a fase de alinhamento das unidades e da equipe coordenadora consistiu na identificação e priorização da carteira de projetos estratégicos, na identificação de resultados (entregas) do período do planejamento estratégico, na identificação dos indicadores e metas e na definição dos processos críticos.

A metodologia de planejamento estratégico utilizada pela Terracap é o *Balanced Scorecard* (BSC), que caracteriza-se pelo alinhamento da Estratégia com os objetivos da Empresa. Essa metodologia explicita, comunica, alinha e monitora a estratégia organizacional, traduzindo a missão e a estratégia de uma unidade de negócio em objetivos e medidas tangíveis e mensuráveis¹. Estes indicadores balanceados de desempenho traduzem a Estratégia em quatro perspectivas com objetivos, metas e medidas, por meio de indicadores de resultado presente e futuro.

Segundo Kaplan & Norton, em um artigo² publicado na *Harvard Business Review* de 1992, o *Balanced Scorecard* é um poderoso instrumento para alinhamento, comunicação e gestão da estratégia, o que permite avaliar o desempenho dos ativos tangíveis e intangíveis da organização. Além disso, é possível mensurar indicadores de resultado e de esforço, avaliar os resultados financeiros e não financeiros e obter a visão de curto e longo prazo e os resultados que serão alcançados.

¹ Martins e Marini, 2010, p. 35.

² Martins, Humberto F. e Marini, Caio. Um guia de governança para resultados na Administração Pública. Publif Editora, 2010. 2 Kaplan, Robert S., and David Norton. "The Balanced Scorecard: Measures that Drive Performance." *Harvard Business Review* 70, no. 1 (January–February 1992): 71–79.

Em sua abordagem para o setor privado, o BSC tem seu foco nas finanças da Companhia. Por outro lado, em sua abordagem para o setor público, a perspectiva relevante é a sociedade, que, com isso, os objetivos estratégicos devem estar comprometidos com a Estratégia da Organização e do Governo como um todo. Na perspectiva do Cliente, o foco é o beneficiário direto (cidadãos, organizações privadas e outras entidades públicas) dos produtos (bens e serviços) públicos que a Organização entrega.

Nas perspectivas que trabalham aspectos como os processos internos e aprendizagem organizacional, o foco está em criar as condições para o alcance dos objetivos das perspectivas acima, ajustar processos e desenvolver pessoas para propiciar o alcance dos objetivos estratégicos.

2.1. Planejamento Estratégico

O planejamento estratégico está sob a tutela da Coordenação de Planejamento e Modernização (CPLAM) e a gestão de processos e indicadores estão sob a responsabilidade da Divisão de Modernização Organizacional (DIMOG).

A CPLAM promove o alinhamento e integração por meio da Metodologia do Planejamento Estratégico, da Metodologia do Gerenciamento de Processos e da Metodologia do Gerenciamento de Projetos da Terracap, visando à aplicação das melhores técnicas de planejamento e gestão. Assim, também, apoia a gestão de projetos estratégicos, monitora e consolida os resultados.

A DIMOG executa e apoia o planejamento estratégico, monitora os resultados estratégicos e subsidia a tomada de decisão da Direção perante os projetos que estão sendo priorizados pelo Governo do Distrito Federal.

Figura 11 - Mapa Estratégico 2025-2029



Fonte: DIMOG, 2024.

A seguir, apresentam-se os resultados dos 22 (vinte e dois) indicadores estratégicos distribuídos em 13 (treze) objetivos estratégicos:

Tabela 2 - Indicadores Estratégicos 2024

INDICADORES ESTRATÉGICOS – 2024						
4º TRIMESTRE						
		Meta	Result.	Meta	Result.	% da
		4º Trim.	4º Trim.	Anual	Anual	Meta
OBJETIVOS	INDICADORES					%
01. Atuar para o Ordenamento da Ocupação e Uso do Solo	Lotes com venda ou concessão autorizada para entidades religiosas e de assistência social, ou para associações ou entidades sem fins lucrativos	30	42	100	110	100%
	Lotes novos oriundos de projetos de parcelamento do solo	1.420	0	1.939	93	5%
02. Entregar Ações Concretas de ESG (Governança Ambiental, Social e Corporativa)	Aferição do Índice de Governança Corporativa	98	98	98	98	100%
	Percentual de cumprimento das compensações ambientais/florestais	6,60	0,00	14,60	2,39	16%
03. Estimular o Desempenho Econômico do DF	Lotes com venda ou concessão autorizada para programas de desenvolvimento	35	93	140	489	100%
04. Contribuir para a Melhoria da Infraestrutura Urbana do DF	Implantação do programa Drenar-DF – Faixa 1 e 2 Norte	100%	92,20%	100%	96,10%	96%
	Implantação dos sistemas de drenagem pluvial e viário para o Pólo Logístico e Centro Urbano Parque das Bênçãos	50%	0%	50%	0%	0%
	Implantação dos sistemas de drenagem pluvial e viário da QE 60 do Guarã.	10%	0%	10%	0%	0%
05. Aperfeiçoar o Relacionamento com o Cliente	Projeto de Aperfeiçoamento do Relacionamento Pós-Licitação	13	13	13	13	100%
	Índice de satisfação dos clientes	93%	92,84%	93%	94,58%	100%
06. Garantir a Regularidade do Patrimônio Fundiário	Regularização Urbana	650	720	2.600	14.746	100%
	Vistorias realizadas para alienação ou concessão	90%	97,41%	90%	98,47%	100%
07. Desenvolver Novos Modelos de Negócios que Gerem Receitas Contínuas	Prospecção e formatação de novos negócios	2	2	4	4	100%
08. Aprimorar os Processos de Planejamento e Orçamento	Projeto de Gestão Interna “Reestruturação do Planejamento Orçamentário da Terracap”	2	2	6	6	100%
09. Aperfeiçoar a Gestão dos Ativos de Forma Efetiva	Implantação do Plano de Gestão do Desempenho da Concessão do Centro Esportivo de Brasília – PGD	1	1,0	4	2,5	100%
	Geração de Resultados	100,0%	1,00%	100,0%	4,00%	4%
	Inadimplência da Carteira Administrativa	1,8%	0,81%	1,8%	0,79%	100%
10. Fortalecer a Transparência na Gestão da Informação	ConectaPresi	90%	90,50%	90%	82,75%	92%
	Ampliação da comunicação junto à população, por meio de mídias sociais	2.000.000	1.914.059	8.000.000	8.218.349	100%
11. Inovar em Prol da Gestão Orientada para Resultados	Fortalecimento da Visão Sistêmica e Gestão Orientada para Resultados	2	2	8	7	88%
12. Estimular a Gestão de Pessoas com Foco em Qualidade De Vida E	Desenvolvimento de competências do corpo funcional da Terracap	80%	87%	80%	87%	100%

Em Competências Estratégicas						
13. Prover Soluções Tecnológicas Integradas	Melhoria da Governança Corporativa de TI	2	2	6	6	100%

* Valores que superaram as metas são considerados 100%.

Fonte: DIMOG, 2024.

Quanto aos projetos estratégicos, destacam-se em azul, aqueles projetos entregues; em verde, aqueles projetos com execução em dia; em amarelo, aqueles projetos em alerta de atraso; e, em vermelho, aqueles projetos com execução atrasada:

Figura 12 - Resultados dos Projetos Estratégicos 2024

Programa	Nome do Projeto	IGE	Desempenho até Hoje	Entrega Planejada	Reprogramada
Novos Empreendimentos Imobiliários	Ampliação Do Setor Econômico De Sobradinho	25,14%	31,4%	30/09/2024	31/01/2025
Novos Empreendimentos Imobiliários	Centro Metropolitano De Taguatinga	25,39%	25,7%	31/07/2024	31/12/2024
Novos Empreendimentos Imobiliários	Projeto Setor Meireles	22,22%	22,6%	31/12/2024	30/06/2025
Novos Empreendimentos Imobiliários	Setor Economico De Santa Maria	25,00%	25,0%	31/10/2024	31/12/2024
Novos Empreendimentos Imobiliários	Setor Habitacional Joquei Clube	46,83%	47,0%	30/06/2024	31/12/2024
Novos Empreendimentos Imobiliários	Setor Habitacional Tororó	25,00%	25,4%	31/12/2024	31/07/2025
Novos Negócios	Centro Comercial Noroeste	87,50%	89,8%	30/09/2024	30/11/2024
Novos Negócios	Centro Comercial Samambaia	45,24%	45,2%	31/12/2024	31/01/2025
Novos Negócios	Empreendimento No Metrô	12,50%	53,5%	30/06/2024	31/12/2024
Novos Negócios	Polo 1 Lago Norte	42,37%	91,0%	31/12/2024	30/11/2024
Novos Negócios	Projeto Autódromo Revitalização Da Pista	19,14%	0,0%	31/12/2024	
Regularização de Áreas Urbanas	Setor Habitacional São Bartolomeu Trecho 1 – Apc	100,00%	100,0%	29/02/2024	31/08/2024
Regularização de Áreas Urbanas	Regularização Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa Iv	73,61%	84,0%	29/02/2024	31/12/2024
Regularização de Áreas Urbanas	Setor Habitacional Vicente Pires Trecho 1 – Apc	87,30%	87,3%	31/03/2024	31/08/2024

● Projeto Entregue ● Projeto em Alerta de Atraso
● Projeto em Dia ● Projeto Atrasado

Fonte: DIMOG, 2024.

3. Resultados e Desempenho da Gestão

3.1. Relacionamento com o Cliente

Os canais de atendimento que a Terracap utiliza são: telefone (Central 162), atendimento presencial, protocolo e internet (e-mail, sistema OUV-DF (<http://www.ouv.df.gov.br>) e sistema e-SIC (<https://www.e-sic.df.gov.br>)), assim discriminados entre outubro e dezembro de 2024, conforme segue:

Tabela 3 - Canais de Atendimento

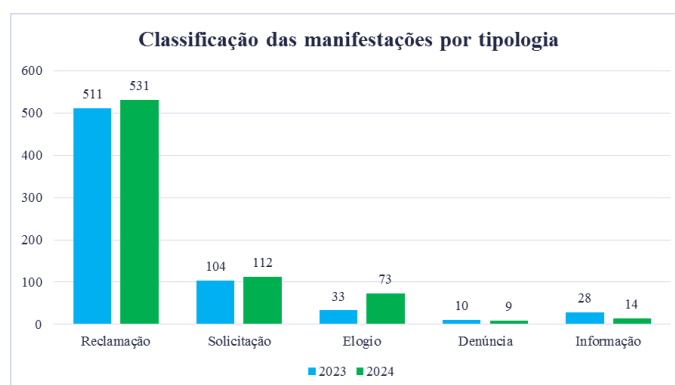
CANAIS DE ATENDIMENTO (SISTEMA DE OUVIDORIAS – SIGO DF)			
4º TRIMESTRE			
Tipos	2023	2024	Variação
INTERNET OUV DF	107	87	-18,69%
PRESENCIAL	50	44	-12,00%
TELEFONE 162	28	28	0,00%
OUTROS	0	0	0,00%
TOTAL	185	159	-14,05%

Fonte: Ouvidoria, 2024.

O atendimento via internet continua sendo o mais procurado, seguido pelo atendimento telefônico. Por outro lado, o atendimento presencial e o atendimento via ouvidoria itinerante são menos expressivos.

No 4º trimestre de 2024, foram registradas 159 manifestações na Ouvidoria, em uma média de 53 manifestações / mês. Dessas, merecem destaque as Reclamações com 74,21% (118) e as Solicitações com 12,58% (20). Os Elogios representaram 8,81% (14), as Informações 2,52% (4), as Denúncias 1,89% (3) e as Sugestões, 0,0% (0) conforme gráfico:

Gráfico 4 - Tipologia das Manifestações



Fonte: Ouvidoria, 2024.

3.1.1. Pesquisa de Satisfação do Cliente

A satisfação do cliente está sendo avaliada em alguns quesitos: índice de recomendação, satisfação com o atendimento, com o sistema e com a resposta, conforme ilustrado a seguir para o período de outubro a dezembro de 2024:

Tabela 4 - Pesquisa de Satisfação

PESQUISA DE SATISFAÇÃO			
4º TRIMESTRE			
Perspectiva do Cidadão	2023	2024	Variação
Satisfação com o serviço	86%	93%	8,14%
Índice de recomendação	100%	100%	0,00%
Satisfação com o sistema	71%	100%	40,85%
Satisfação com a resposta	86%	80%	-6,98%
Satisfação com o atendimento	100%	100%	0,00%
Cumprimento do prazo de resposta	100%	99%	-1,10%
Conhecimento da carta de serviços	100%	100%	0,00%
Clareza da carta de serviços	100%	100%	0,00%

Fonte: Ouvidoria, 2024.

O Índice de Satisfação com a resposta é dos que mais flutuam de um trimestre para o outro. Em seu relatório, a Ouvidora explica que muitas pessoas atendidas não respondem à pesquisa e que existe muitas vezes a impossibilidade normativa ou legal de atendimento de alguns pleitos ou por se tratar de demandas que por sua complexidade exigem um lapso temporal maior do que 20 dias corridos para a sua realização, causando um descontentamento do cliente quando do recebimento da resposta enviada pela Ouvidoria, após manifestação da respectiva área técnica.

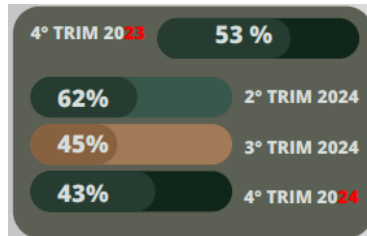
Para contornar a situação, foram adotados o plano de ação da Ouvidoria e a realização de pós-atendimento junto ao cliente cidadão.

Outro parâmetro avaliado é o Índice de Resolutividade, que é um indicador instituído pela Ouvidoria Geral do Distrito Federal desde 2016 direcionado às Ouvidorias Seccionais e consiste no resultado das manifestações resolvidas dividido pelo resultado das resolvidas somadas com as não resolvidas multiplicados em percentual.

A resolutividade é um indicador mensurado através da avaliação do cidadão após receber sua resposta, classificando seu caso como resolvido ou não resolvido, para os registros de denúncias, reclamações e solicitações.

Mesmo diante da dificuldade de toda a REDE SIGO em fazer com que 100% dos clientes respondam a pesquisa de satisfação, este parâmetro segue sendo usado pela Terracap para comparação do desempenho das medidas tomadas em cada trimestre:

Figura 13 - Pesquisa de Satisfação



Fonte: Ouvidoria, 2024.

3.2. Gestão de Pessoas

A gestão de pessoas na Terracap segue a sua Política de Gestão de Pessoas instituída em 2019, que é o conjunto de diretrizes e princípios orientadores de práticas, regras e normativos para atos de pessoal e segue as seguintes diretrizes:

- Desenvolver técnicas gerenciais que contribuam para a melhoria da comunicação interna entre as unidades orgânicas e inorgânicas, do acesso à informação e do engajamento dos empregados para os resultados pretendidos;
- Promover o desenvolvimento do efetivo institucional, de modo a estimular inovações e acompanhar a evolução tecnológica;
- Manter o Plano de Empregos, Carreiras e Salários compatível com os objetivos da organização;
- Valorizar e incentivar ações voltadas à transparência, à responsabilidade socioambiental, à melhoria do clima organizacional e ao respeito à diversidade;
- Adotar medidas de inspeção e controle dos processos e procedimentos internos, de modo a permitir análise da efetividade e qualidade dos resultados e apuração de responsabilidades;
- Conscientizar empregados e Alta Administração quanto à co-responsabilidade pela Política de Gestão de Pessoas, de modo a assegurar seu cumprimento e sua atualização.

A gestão de pessoas é monitorada pelo Conselho de Administração, conforme inciso I, do art. 18 da Lei n.º 13.303 de 30 de junho de 2016, que dita:

“...compete ao Conselho de Administração (...) discutir, aprovar e monitorar decisões envolvendo práticas de governança corporativa, relacionamento com partes interessadas, política de gestão de pessoas e código de conduta dos agentes.”

Faz parte da atuação da área de Gestão de Pessoas atuar em:

- Capacitação, desenvolvimento e gestão estratégica de pessoas;
- Gestão estratégica de pessoas;
- Captação, provimento e alocação de pessoal;
- Gestão de desempenho;
- Segurança e medicina no ambiente de trabalho, qualidade de vida e gestão de benefícios;
- Relações trabalhistas e sindicais.

3.2.1 Força de Trabalho

Em 2024, houve aumento geral no quadro de empregados quando comparado a 2023.

De modo geral, esse aumento foi gerado pelas variações no Quadro da Terracap – TEP, nos Estagiários e nos Terceirizados:

Tabela 5 - Força de Trabalho

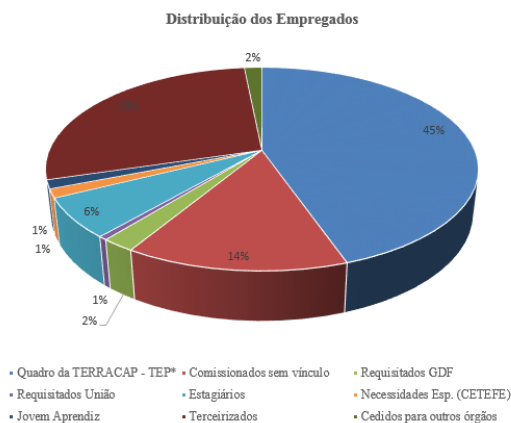
FORÇA DE TRABALHO			
De 01/01 a 31/12 de cada ano			
Empregados		2023	2024
Quadro da TERRACAP – TEP*		484	495
Comissionados sem vínculo		152	154
Requisitados GDF		23	23
Requisitados União		6	5
Estagiários		68	82
Necessidades Esp. (CETEFE)		15	15
Jovem Aprendiz		15	15
Terceirizados		304	333
	Subtotal	1.067	1.122
Cedidos para outros órgãos		17	22
	Total Geral	1.050	1.100

* Estão classificados na atividade-meio os empregados em benefício, aposentados por invalidez e com contrato suspenso, os quais, quando retornam de seus afastamentos, ficam sob responsabilidade da GEPES até serem lotados na área onde deverão prestar serviços.

Fonte: GEPES, 2024.

O gráfico de distribuição dos empregados demonstra que a Terracap é composta principalmente por empregados do quadro permanente (TEP), seguido por terceirizados e por comissionados sem vínculo (TEC):

Gráfico 5 - Distribuição dos Empregados



Fonte: GEPES, 2024.

3.2.2 Despesas com Pessoal

Comparativamente, entre 2023 e 2024, as despesas com pessoal tiveram um crescimento de 9,59 %, conforme demonstrado:

Tabela 6 - Despesas com Pessoal

Valores de 01/01 a 31/12 de cada ano			
Função Programática		Pago	
		2023	2024
28.846.0001.9001.6191 - Execução de Sentenças Judiciais	3190.91 - Sentenças Judiciais	R\$ 2.075.429,19	R\$ 410.780,16
	3190.92 - Despesas de Exercícios Anteriores	R\$ -	R\$ -
28.846.0001.9050.7163 - Ressarcimentos, Indenizações e Restituições de Pessoal	3190.96 - Ressarcimento de Despesas de Pessoal Requisitado	R\$ 8.135.651,79	R\$ 6.457.140,64
	3190.94 - Indenizações e Restituições Trabalhistas	R\$ 1.958.405,87	R\$ 1.711.874,14
	3190.92 - Despesas de Exercícios Anteriores	R\$ 256.954,55	R\$ 985.355,04
23.122.8208.8502.8881 - Administração de Pessoal	3190.16 - Outras Despesas Variáveis - Pessoal Civil	R\$ 7.000.430,47	R\$ 8.271.014,65
	3190.13 - Obrigações Patronais	R\$ 51.855.535,30	R\$ 58.432.636,14
	3190.07 - Contribuição a Entidades Fechadas de Previdência	R\$ 10.926.240,07	R\$ 12.141.541,56
	3190.11 - Vencimentos e Vantagens Fixas - Pessoal Civil	R\$ 166.507.417,17	R\$ 184.160.756,78
	TOTAL	R\$ 248.716.064,41	R\$ 272.571.099,11

Fonte: GEPES, 2024.

Conforme visto, houve um aumento nos pagamentos de vencimentos e vantagens fixas de pessoal civil, um aumento nas despesas com obrigações patronais e uma redução nos pagamentos de sentenças judiciais.

3.2.3 Capacitações

Para 2024, a GEPES priorizou os treinamentos contemplados no Planejamento Estratégico, com ênfase nos cursos de desenvolvimento de lideranças, formação aprofundada em LGPD, e atualização sobre ética e execução de contratos e convênios. Além disso, conforme as demandas das áreas, foi realizado contratações pontuais para fins de capacitações e treinamentos.

Está-se investindo na plataforma TERRAEDUCA, que será um espaço para a multiplicação do conhecimento organizacional por meio de instrutoria interna. Também, incentiva-se a participação dos empregados nos cursos promovidos pela EGOV/DF e pela ENAP.

As capacitações executadas até o momento foram:

Tabela 7 - Indicadores de Treinamento e Desenvolvimento

Indicadores de Treinamento e Desenvolvimento 2024						
Data	Participantes	Unidade Demandante	Processos SEI	Tema	Carga horária	Investimento
05/03/2024	5	CORED	00111-0000788/2024-28	Processo Administrativo	39	R\$ 1.467,50
22/04/2024	2	GECOP	00111-00010802/2023-11	5º Seminário Nacional das Estatais	24	R\$ 9.980,00
05/03/2024	8	GETRI	00111-00010877/2023-00	Retenção de ISS na Contratação de Pessoas Físicas e Jurídicas	16	R\$ 12.080,00
24/04/2024	7	GETRI	00111-00010877/2023-00	EFD-Reinf e da DCTFWeb	12	R\$ 11.200,00
21/05/2024	7	GETRI	00111-00010877/2023-00	Gestão Tributária de Contratos e Convênios	24	R\$ 21.700,00
21/02/2024	7	GETRI	00111-00010877/2023-00	A Nova Retenção de Imposto de Renda dos Órgãos, Autarquias e Fundações Estaduais e Municipais	12	R\$ 11.130,00
18/03/2024	4	GEFIS	00111-00001926/2024-96	Curso Geonode	18	R\$ 3.000,00
21 a 23/05/24	4	GETOP / GEMAM	00111-00003540/2024-19	DroneShow 2024	24	R\$ 10.400,00
27 a 29/05/24	2	ASCOM	00111-00003151/2024-93	Summit de Comunicação Pública	24	R\$ 10.380,00
30/04/2024	71	GESTORES	00111-00001611/2024-49	Programa de Desenvolvimento de Lideranças	76	R\$ 240.000,00
10/09/2024	68	EMPREGADOS	00111-00002754/2024-78	Gestão de Processos	12	R\$ -
30/09 a 04/10/24	52	TERRACAP/CIPA	00111-00004933/2024-40	Treinamento Brigadista Voluntário	20	R\$ -
24/09 a 27/09/24	3	DINEG/DITEC	00111-00013584/2024-57	14ª edição COMPLAN, Seminário sobre Comunidades Planejadas, Loteamentos e Desenvolvimento Urbano do Brasil	24	R\$ 9.580,00
23 a 26/09/24	3	DICOM	00111-00012261/2024-46	REURB WEEK	26	R\$ 12.456,00
	243				351	353.373,50

Fonte: GEPES, 2024.

3.2.4 Diárias e Passagens

Na sequência, segue quadro das diárias e passagens pagas até o 4º trimestre de 2024:

Tabela 8 - Diárias e Passagens

DIÁRIAS E PASSAGENS até o 4º trimestre de 2024					
Unidade	Destino	Período	Objetivo	Diárias Concedidas	Valor da Viagem
GETOP	São Paulo/SP	20/05 a 23/05/2024	DroneShow 2024	3,0	5.236,41
NUGET	São Paulo/SP	20/05 a 23/05/2024	DroneShow 2024	3,0	5.236,41
NUAMB	São Paulo/SP	20/05 a 23/05/2024	DroneShow 2024	3,0	5.236,41
NUGET	São Paulo/SP	20/05 a 23/05/2024	DroneShow 2024	3,0	5.236,41
ASCOM	Foz do Iguaçu/PR	26/05 a 30/05/2024	Summit de Comunicação Pública 2025	5,0	6.993,95
ASCOM	Foz do Iguaçu/PR	26/05 a 30/05/2024	Summit de Comunicação Pública 2024	5,0	6.913,95
DICOM	São Paulo/SP	03/06/2024	Estruturação de negócio com gestores de shopping centers	0,5	3.543,40
COINT	São Paulo/SP	19/08 a 20/08/2024	Benchmarking no Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (TCESP)	1,0	1.688,41
DICOM	Foz do Iguaçu/PR	23/09 a 26/09/2024	REURB WEEK	4,5	16.340,26
DINEG/DITEC	Foz do Iguaçu/PR	25/09 a 26/09/2024	COMPLAN 2024 - 14º - Seminário sobre Comunidades Planejadas, Loteamentos e Desenvolvimento Urbano	3,5	17.798,07

Fonte: GEPES, 2024.

3.2.5 Saúde e Qualidade de Vida no Trabalho³

Em 2024, com o tema principal “Cuidando da Mente, o Corpo Agradece”, a Semana Interna de Prevenção de Acidentes do Trabalho – SIPAT, foi realizada no período de 20 a 24 de maio, com organização da Comissão Interna de Prevenção de Acidentes - CIPA, em conjunto com o Serviço Especializado em Engenharia de Segurança e Medicina do Trabalho – SESMT, e com o apoio da Associação dos Servidores da Terracap (ASTER), da Fundação de Assistência ao Servidor Público (GEAP) e do Serviço Social da Indústria da Construção Civil do DF (SECONCI-DF).

³ Fonte: CIPA - Boletim Informativo 06/2024.

A abordagem da temática, proposta pela CIPA, em parceria com o SESMT, tem como base aos dados obtidos do relatório do Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO) da Terracap, referente ao período de 2022 a 2023. De acordo com o levantamento, os maiores índices de afastamento do trabalho por motivos de doença estão relacionados às doenças com CID “F” Saúde mental (16,1%) e CID “M” Osteomuscular (10,2 %).

Com uma agenda farta de palestras voltadas à saúde mental dos trabalhadores, foram tratados temas atuais como: Vida Equilibrada, Meditação como Ferramenta de Bem-Estar e Sinais de Estresse para Evitar o Burnout. As palestras mais uma vez foram desenvolvidas no modelo híbrido, com transmissão via Zoom, para contemplar também a participação dos empregados em regime de teletrabalho.

Também foram realizados vários eventos como a Feira da Saúde, que realizou 178 atendimentos, incluindo auriculoterapia, massagem, aferimento de pressão intraocular e bioimpedância; Atendimento Odontológico no Trailer da SECONCI, que permaneceu no estacionamento da empresa por mais de uma semana, superando o período da programação do evento, e efetuou 89 atendimentos que incluíram desde exame clínico, a limpeza, profilaxia e aplicação de flúor.

Cabe também destacar a Campanha de Vacinação realizada durante a SIPAT, graças à parceria entre a CIPA, o SESMT e a Secretaria de Saúde do DF - SES, que atingiu a marca de 396 vacinas aplicadas: 322 contra influenza e outras 74 contra tétano.

3.3. Gestão da Tecnologia da Informação

Uma área central para o funcionamento da empresa, a Gestão de Tecnologia da Informação (TI) gere os sistemas, a infraestrutura de TI, o fornecimento de internet e de segurança eletrônica, backups e contratações correlatas.

3.3.1. Conformidade Legal

A Gestão da Tecnologia da TERRACAP é regida pelas seguintes Leis e Regulamentações:

- Decreto n.º 40.015 de 14 de agosto de 2019: dispõe sobre a obrigatoriedade de elaboração e publicação dos Planos Diretores de Tecnologia da Informação e Comunicação dentre outras questões no âmbito da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal, e dá outras providências;
- Resolução n.º 01 de 29 de abril de 2024: Política de Segurança da Informação e Comunicação (POSIC) do Governo do Distrito Federal com abrangência a Administração direta e indireta;
- Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD): a Terracap criou o Comitê de Privacidade de Dados (CPRID) e definiu seu encarregado de dados pessoais (DPO), além de ter implementado um conjunto de ações destinadas a atender às demandas da LGPD;
- Decreto n.º 40.015 de 14 de agosto de 2019: dispõe sobre a obrigatoriedade de elaboração e publicação dos Planos Diretores de Tecnologia da Informação e Comunicação dentre outras;
- Marco Civil da Internet: estabelece princípios, garantias, direitos e deveres para o uso da Internet no Brasil; questões no âmbito da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal, e dá outras providências;
- Normas ISO/IEC 27001 e 27002: as normas ISO/IEC 27001 e ISO/IEC 27002 são padrões internacionais amplamente reconhecidos que fornecem diretrizes para a gestão da segurança da informação.

Na Terracap, está havendo um esforço conjunto das divisões de TI para implementação de controles para atendimento dos principais preceitos dessas normas.

3.3.2. Estrutura de Governança de TI e Políticas Internas

A estrutura organizacional é definida pelo Regimento Interno da Terracap, estando a unidade de tecnologia da informação - TI (Coordenação de Tecnologia da Informação - COTIN) subordinada à Controladoria Interna. A COTIN conta com quatro divisões especializadas.

A Terracap vem trabalhando para criação de uma estrutura normativa que dê sustentação à TI organizacional, de modo a amparar os processos de governança e de gestão, com objetivo de maximizar a eficiência / entrega de resultados e otimizar riscos, uma vez que o arcabouço normativo atual não se mostra suficiente para orientar as ações da empresa.

Está previsto o encaminhamento, pela COTIN / COINT, de proposta de Política de Governança de Tecnologia da Informação, com posterior encaminhamento de minutas de normas e instruções de serviço, a fim de suprir a lacuna para fundamentação da estrutura de governança.

Atualmente, com a parceria da Fundação de Amparo à Pesquisa e Extensão Universitária (FAPEU), está em desenvolvimento um modelo de sistema de governança e gestão de TI e um modelo de arquitetura corporativa, que fornecerão informações importantes para a estruturação da governança de TI.

A Terracap possui uma Política de Segurança da Informação (diretrizes de mais alto nível) e uma Norma de Segurança da Informação (com direcionamentos mais concretos). A política é monitorada pela Divisão de Segurança da Informação (DISEG).

3.3.3. Gestão de Riscos e Compliance

Identificação e Avaliação de Riscos:

O processo de gestão de riscos institucionais, gerenciado pela Divisão de Gestão de Riscos (DIGER), atualmente é observado no processo de gestão de riscos de TI.

A Terracap instituiu, em 2024, um grupo de trabalho para identificação e avaliação de riscos de tecnologia da informação, resultando em Mapa de Riscos e relatório no Processo SEI n.º 00111-00010136/2023-11.

Além disso, anualmente, tanto a Auditoria Interna (AUDIT) quanto a auditoria independente contratada fazem diversas auditorias e solicitações em relação a possíveis fatores de riscos do ambiente.

Em 2024, a AUDIT executa a ordem de serviço n.º 0002/2024 – AUDIT, que determina a realização de Auditoria Operacional com o objetivo de avaliar os controles primários na governança de TI no âmbito da Terracap.

Medidas de Mitigação:

Juntamente com o Mapa de Riscos, foi entregue um plano de respostas, contemplando as ações necessárias para mitigar os riscos levantados.

3.3.4. Recursos de Segurança

Firewall e Endpoint Antivirus:

Em relação à proteção de rede, atualmente, a Terracap possui o firewall fortigate, que é uma solução avançada de segurança de rede que oferece proteção abrangente contra ameaças cibernéticas. Com recursos de inspeção profunda de pacotes e filtragem de tráfego em tempo real, ele consegue identificar e bloquear atividades maliciosas antes que elas afetem a rede. Além disso, o fortigate 400F inclui funcionalidades de VPN, controle de aplicativos e prevenção contra intrusões, proporcionando uma camada adicional de segurança. Sua capacidade de gerenciamento centralizado facilita a administração e a implementação de políticas de segurança de forma eficiente, tornando-o uma escolha ideal para órgãos públicos que precisam de proteção robusta e confiável.

Em se tratando da proteção de endpoint antivirus, a Terracap conta com a ferramenta kaspersky que é um dos líderes em soluções de proteção de endpoint, oferecendo uma defesa eficaz contra uma ampla gama de ameaças cibernéticas, incluindo malware, ransomware e phishing. Com sua tecnologia baseada em inteligência artificial, o kaspersky é capaz de detectar e neutralizar ameaças em tempo real, protegendo dispositivos críticos de forma proativa. Além disso, a interface amigável e as opções de gerenciamento centralizado permitem que as equipes de TI monitorem e respondam a incidentes de segurança de maneira rápida e eficiente, garantindo a segurança das informações sensíveis dos órgãos públicos.

Backup e WAF:

Para o sistema de backup, o commvault é uma solução de backup e recuperação de dados que se destaca pela sua flexibilidade e eficiência. Ele permite que órgãos públicos realizem backups completos e incrementais de suas informações, assegurando que os dados possam ser recuperados rapidamente em caso de perda. Além disso, o commvault oferece funcionalidades de deduplicação e compressão de dados, otimizando o uso de armazenamento e reduzindo custos. Sua capacidade de integração com ambientes de nuvem e on-premises garante que os dados estejam sempre protegidos, independentemente de sua localização.

Para o WAF (web application firewall), o Amazon Web Application Firewall (WAF) é uma solução eficaz para proteger aplicações web contra ataques comuns, como injeções de SQL e cross-site scripting (XSS). Com regras personalizáveis, o WAF da Amazon permite que organizações públicas ajustem suas políticas de segurança de acordo com suas necessidades específicas, filtrando o tráfego malicioso antes que ele atinja as aplicações. Além disso, a integração com outros serviços da AWS proporciona uma proteção em camadas, aumentando a resiliência das aplicações web e garantindo a continuidade dos serviços.

Antispam e SOC:

Em relação ao antispam, o HSC MailInspector é uma ferramenta de antispam que protege as comunicações eletrônicas de órgãos públicos contra e-mails indesejados e maliciosos. Com sua tecnologia avançada de filtragem, o MailInspector é capaz de identificar e bloquear mensagens de spam, phishing e malware antes que cheguem à caixa de entrada dos usuários. Isso não apenas melhora a eficiência da comunicação, mas também protege a integridade das informações e reduz o risco de compromissos de segurança. A capacidade de personalização das regras de filtragem permite que a solução se adapte às necessidades específicas de cada organização, garantindo uma proteção eficaz e confiável.

O Centro de Operações de Segurança (SOC), quando integrado ao sistema de gerenciamento de eventos e informações de segurança QRadar, oferece uma solução robusta para a proteção de rede da Terracap. O QRadar permite a coleta e análise de dados de segurança em tempo real, possibilitando a identificação e resposta rápida a ameaças cibernéticas. Com sua capacidade de correlacionar eventos de diferentes fontes, o QRadar ajuda a priorizar incidentes e fornece insights valiosos para a tomada de decisões informadas. Além disso, o SOC garante suporte contínuo, com equipes especializadas que monitoram e analisam constantemente o ambiente de segurança, assegurando que as organizações estejam sempre um passo à frente das ameaças. Essa integração entre o SOC e o QRadar não apenas melhora a visibilidade e a resposta a incidentes, mas também fortalece a postura de segurança geral da organização, promovendo um ambiente mais seguro e resiliente.

3.3.5. Sistemas e Portais Ativos

Quanto aos portais de comunicação eletrônica, além do site da Terracap, a empresa ainda possui a internet “Terranet”, um sistema ERP contratado, sistema de e-mail Outlook contratado e os sistemas internos:

Figura 14 - Sistemas de Gestão da Terracap



Fonte: COTIN, 2024.

A tabela a seguir traz em detalhe todos os sistemas geridos pela Terracap:

Tabela 9 - Detalhamento dos Sistemas Geridos pela Terracap

Sigla	Serviço	URL	Área Gestora	Situação
GRCv2	Compras Online	https://comprasonline.Terracap.df.gov.br/	GECOM	ATIVO
GAI-WEB	Gerenciamento de Alienações de Imóveis - WEB	http://gai-web/	GEARI	ATIVO
GIA	Gestão de Identidade e Acesso	https://gia.Terracap.df.gov.br/	COTIN	ATIVO
GLP_WEB	Gestão de Licitações Públicas - WEB	https://glp.Terracap.df.gov.br/	NUCOM	ATIVO
GRC - Proposta online	Gestão de recolhimento de caução	https://comprasonline-proposta.Terracap.df.gov.br/	NUCOM	ATIVO
Portal Terracap	Site principal da Terracap	https://www.Terracap.df.gov.br/	ASCOM	ATIVO
TERRAGEO	TerraGeo	https://terrageo2.Terracap.df.gov.br/	NUGET	ATIVO
BOLETO	Emissão de boleto por alienação	Emissão de boleto por alienação. Funcionalidade do GAI	GEARI	ATIVO
GAI	Gerenciamento de Alienações de Imóveis	FORMS	GEARI	ATIVO
Portal ETR	Site da Empresa de Terras Rurais	https://www.etr.df.gov.br/	ETR	ATIVO
GAC_GEATE	Gestão de Atendimento ao Cliente	https://gap.Terracap.df.gov.br/	GEATE	ATIVO
GSO - Interno	Gestão de Serviços Online	https://gso-interno.Terracap.df.gov.br/	GEATE	ATIVO
GGR	Gerenciamento de Guia de Recolhimento	https://ggr.Terracap.df.gov.br/	NUGEF	ATIVO
GAPWEB	Gestão de Apoio às Aplicações - Versão WEB	https://gap.Terracap.df.gov.br/	COTIN	ATIVO
GFV	Gestão de Fiscalização e Vistoria	https://gfv.Terracap.df.gov.br/	GEFIS	ATIVO
HOPE	Hospedagem Organizada de Processos Eletrônicos	https://hope.Terracap.df.gov.br/	SEACO	ATIVO
reinf	Retenção de Informações Fiscais	https://reinf.Terracapnet.local/	COTIN	ATIVO
SEI	Sistema Eletrônico de Informações	https://sei.df.gov.br/	NUDOC	ATIVO
CCT	Controle de Certidões de Crédito	https://cct.Terracap.df.gov.br/	GEARI	ATIVO
ControleOperacao	Controle de Operação de Imóveis	https://controle.Terracap.df.gov.br/	GECOM	ATIVO
Passbolt	Gerenciador de senhas	https://cofre.Terracap.df.gov.br/	COTIN	ATIVO
GIRv2	Gestão de Imóveis Rurais Versão 2	https://gir.Terracap.df.gov.br/	COTIN	ATIVO
Agenda PRESI	Sistema de Agendamento do Presidente	https://agendamento.Terracap.df.gov.br/	GABIN	ATIVO
GPZ_minuta	Um módulo para emissão de minutas integrado ao sistema legado GPZ.		GECOM	ATIVO
Gitlab	Gerenciador de repositório de software	https://gitlab.Terracap.df.gov.br/	COTIN	ATIVO
GIU WEB	Gestão de Imóveis Urbanos - Versão WEB	https://giu.Terracap.df.gov.br/	NUCAD	ATIVO
GLI	Gestão de Licitação e Instrumentos	http://gli/	CPLIC	ATIVO
GPZ_WEB	Gestão de Prazos WEB	https://gpz.Terracap.df.gov.br/	NUGEC	ATIVO
GPD	Gestão de processos PRO-DF.	https://gpd.Terracap.df.gov.br/	GEDES	ATIVO
GPD2	Gestão de Programas de Desenvolvimento 2		GEDES	ATIVO
SOS	Sistema de Sustentação e Operação de Sistemas	https://sos.Terracap.df.gov.br/	COTIN	ATIVO
Portal Aldeias	Site - Aldeias do Cerrado	https://aldeiasdocerrado.Terracap.df.gov.br/	GECOM	ATIVO
Portal Biotic	Site da Biotic	https://www.bioticsa.com.br/	BIOTIC	ATIVO
Benner - RH	Sistema Integrado - Módulo RH	https://Terracap.bennercloud.com.br/RH/	COTIN	ATIVO
GLPi	Ferramenta de gerenciamento de serviços de TI (ITSM)	https://ti.Terracap.df.gov.br/	COTIN	ATIVO
Redmine	Gerenciador de Projetos da TI	https://redmine.Terracap.df.gov.br/	COTIN	ATIVO
GCF	Gestão Contábil e Fiscal	https://gcf.Terracap.df.gov.br/	GECOT	ATIVO
GCC	Gestão de Controle de Custos	FORMS	GECOT	ATIVO
GDO	Gestão de Documentos	https://gdo.Terracap.df.gov.br/	COINT	ATIVO
GEIv2	Gestão de Eleições	https://gei.Terracap.df.gov.br/	GEINF	ATIVO
GEC	Gestão de Execução de Contratos	https://gec.Terracap.df.gov.br/	NUCCA	ATIVO
GIP	Gestão de Imóveis Próprios	https://gip.Terracapnet.local/	NUPAT	ATIVO
GIUSDE	Gestão de Imóveis Urbanos - MÓDULO SDE	https://giusde.Terracap.df.gov.br/	NUCAD	ATIVO
Terrawiki	Gestão de informações de sistemas da Terracap	http://terrawiki/	COTIN	ATIVO
GIT	Gestão de Informações Territoriais	https://git.Terracapnet.local/	GEREF	ATIVO
GPAv2	Gestão de Planejamento e Acompanhamento	https://gpa2.Terracap.df.gov.br/	CPLAM	ATIVO
GPE-Web	Gestão de Processos e Expedientes	https://gpe.Terracap.df.gov.br/	NUDOC	ATIVO
GPF	Gestão de Programação de Férias	https://gpf.Terracap.df.gov.br/	GEPEP	ATIVO
GRH	Gestão de Recursos Humanos	FORMS	GEPEP	ATIVO
GRI	Gestão de Registro de Imóveis	https://gri.Terracap.df.gov.br/	NUREG	ATIVO
GRA	Gestão de Reserva de Auditório	https://gra.Terracap.df.gov.br/	GERAT	ATIVO
GFVv2	Gestão de Vistoria Mobile	https://gfv.Terracap.df.gov.br/	GEFIS	ATIVO
GLA	Gestão do Licenciamento Ambiental	https://gla.Terracap.df.gov.br/	GEMAM	ATIVO
GFO	Gestão Financeira e Orçamentária	FORMS	NUCOR	ATIVO

GFOv2	Gestão Financeira e Orçamentária (Versão 2)	https://gfov2.Terracap.df.gov.br/	GEFIN	ATIVO
INTRANET	Intranet da TERRACAP	http://terranet/	ASCOM	ATIVO
GLR	Lucro Real	http://lucroreal/	NUGEF	ATIVO
Portal DataScience	Portal Data Science - Painéis	EM DESENVOLVIMENTO	COTIN	ATIVO
QLIKVIEW	QLIKVIEW	https://painel.Terracap.df.gov.br/index.htm	NUSIS	ATIVO
Terradocs	Repositório de documentos da Terracap	https://terradocs.Terracap.df.gov.br/	COTIN	ATIVO
Financeiro-integracao-erp	Sistema de integração do Financeiro com ERP	https://financeiro-integracao.Terracap.df.gov.br/login	COTIN	ATIVO
GPP	Gestão de Programas e Projetos	https://gpp.Terracap.df.gov.br/channel/login.do?url=Lw==	CPLAM	ATIVO
GAV	Gestão de Avaliação de Imóveis	FORMS	GECOM	ATIVO
GSO - Cliente		https://servicosonline.Terracap.df.gov.br/gso-web-cliente/	GEATE	ATIVO
Benner - CORPORATIVO	Sistemas Integrado - Módulo Corporativo	https://Terracap.bennercloud.com.br/CORPORATIVO/	COTIN	ATIVO

Fonte: COTIN, 2024.

3.3.6. Infraestrutura de TI

Tabela 10 - Infraestrutura de Tecnologia da Informação

Contexto	Serviço	Descrição	Área Gestora	Situação
Infraestrutura Tecnológica de Aplicações	Ambiente Físico de Datacenter	Provê a infraestrutura física e de hardware necessária para todas as aplicações com infraestrutura gerenciada de TI pela Terracap	COTIN	ATIVO
Infraestrutura Tecnológica de Aplicações	Virtualização de Hardware	A virtualização de hardware permite a consolidação de servidores, otimizando o uso de recursos físicos. Com essa tecnologia, múltiplas máquinas virtuais podem operar em um único servidor físico, reduzindo custos com hardware e aumentando a eficiência energética. Isso também facilita a gestão e a escalabilidade dos recursos, permitindo que as empresas se adaptem rapidamente às mudanças nas demandas de TI.	COTIN	ATIVO
Infraestrutura Tecnológica de Aplicações	Armazenamento de Dados	O armazenamento de dados em um datacenter é crucial para a manutenção e segurança das informações. Equipamentos de armazenamento, como arrays de discos e sistemas de backup, são utilizados para garantir que os dados estejam sempre disponíveis e protegidos contra perdas. Além disso, soluções de armazenamento em nuvem podem ser integradas, oferecendo flexibilidade e escalabilidade para atender às necessidades crescentes de dados das organizações.	COTIN	ATIVO
Infraestrutura Tecnológica de Aplicações	Armazenamento de Dados de Arquivamento	O armazenamento de dados de arquivamento é uma solução projetada para guardar informações que não são acessadas frequentemente, mas que precisam ser mantidas por motivos legais ou de conformidade. Este tipo de armazenamento utiliza tecnologias como discos rígidos de alta capacidade e sistemas de fita, garantindo que os dados sejam preservados de forma segura e eficiente, com acesso rápido quando necessário.	COTIN	ATIVO
Infraestrutura Tecnológica de Aplicações	Sistema de Cabeamento Estruturado dos Escritórios	O sistema de cabeamento estruturado é a espinha dorsal da infraestrutura de rede do datacenter. Ele consiste em um conjunto organizado de cabos e conectores que suportam a comunicação de dados entre servidores, switches e outros dispositivos. Um cabeamento bem projetado permite flexibilidade, escalabilidade e facilidade de manutenção, além de garantir a integridade e a velocidade da transmissão de dados.	GERAT	ATIVO
Infraestrutura Tecnológica de Aplicações	Link de Internet	O link de internet é a conexão que permite ao datacenter acessar a rede global. Este link é fundamental para a operação de serviços online, comunicação e transferência de dados. A qualidade e a largura de banda do link de internet impactam diretamente a performance das aplicações e a experiência do usuário, sendo essencial para garantir que os serviços sejam entregues de forma rápida e confiável.	COTIN	ATIVO
Comunicações	Conexão Link WAN GDFNet	O link WAN GDFNet é uma conexão de rede de longa distância que interliga o datacenter a outras localidades ou filiais (BIOTIC, ETR, 508 SUL). Essa infraestrutura é crucial para a comunicação entre diferentes sites, permitindo a troca de dados e a continuidade dos serviços em uma rede corporativa. A utilização de links WAN de alta capacidade garante que as operações sejam realizadas de maneira eficiente e sem interrupções.	COTIN	ATIVO

Infraestrutura Tecnológica de Aplicações	Manutenção de Estações de Trabalho	A manutenção de estações de trabalho envolve a gestão e o suporte técnico dos computadores utilizados pelos colaboradores. Isso inclui atualizações de software, resolução de problemas e substituição de hardware quando necessário. Uma boa manutenção assegura que as estações de trabalho operem de forma eficiente, aumentando a produtividade e minimizando o tempo de inatividade.	COTIN	ATIVO
Infraestrutura Tecnológica de Aplicações	Manutenção de Ativos e Configurações de Rede	A manutenção de ativos e configurações de rede é essencial para garantir que todos os dispositivos de rede estejam funcionando corretamente e de acordo com as políticas de segurança. Isso envolve monitoramento contínuo, auditorias regulares e ajustes nas configurações para otimizar o desempenho e a segurança da rede. Uma gestão eficaz dos ativos ajuda a prevenir falhas e a garantir a continuidade dos serviços.	COTIN	ATIVO
Infraestrutura Tecnológica de Aplicações	Firewall de Rede	O firewall de rede é um dispositivo de segurança que controla o tráfego de dados entre redes diferentes, permitindo ou bloqueando pacotes com base em um conjunto de regras predefinidas. Ele atua como uma barreira de proteção contra acessos não autorizados, malware e outras ameaças externas, garantindo a integridade e a segurança da rede corporativa. A implementação de um firewall de rede é essencial para proteger os ativos de informação e manter a conformidade com as políticas de segurança da organização.	COTIN	ATIVO
Infraestrutura Tecnológica de Aplicações	Firewall de Aplicação	O firewall de aplicação, também conhecido como proxy de aplicação, opera na camada de aplicação do modelo OSI e é projetado para monitorar e filtrar o tráfego de dados específico de aplicações. Ele analisa o conteúdo das mensagens e pode bloquear ataques direcionados a vulnerabilidades de software, como injeções de SQL e cross-site scripting (XSS). Essa camada adicional de segurança é crucial para proteger aplicações web e serviços online, garantindo que apenas tráfego legítimo alcance os servidores.	COTIN	ATIVO
Infraestrutura Tecnológica de Aplicações	Administração de Servidores Linux	A administração de servidores Linux envolve a gestão e manutenção de sistemas operacionais baseados em Linux em ambientes corporativos. Isso inclui tarefas como instalação de software, configuração de serviços, monitoramento de desempenho e aplicação de atualizações de segurança. Administradores de servidores Linux devem ter um conhecimento profundo do sistema, além de habilidades em scripting e automação para otimizar processos e garantir a segurança e a eficiência operacional.	COTIN	ATIVO
Infraestrutura Tecnológica de Aplicações	Administração de Servidores Windows	A administração de servidores Windows abrange a gestão de sistemas operacionais Windows Server, incluindo a configuração de serviços como Active Directory, DNS e DHCP. Os administradores são responsáveis por manter a segurança, realizar backups, aplicar atualizações e monitorar o desempenho dos servidores. A familiaridade com as ferramentas de gerenciamento da Microsoft é essencial para garantir que os servidores operem de forma eficaz e segura.	COTIN	ATIVO
Infraestrutura Tecnológica de Aplicações	Administração de Ambientes Containerizados	A administração de ambientes containerizados, refere-se à gestão de aplicações que utilizam contêineres, como Docker e Kubernetes. Essa abordagem permite que as aplicações sejam desenvolvidas, testadas e implantadas de forma rápida e eficiente, isolando-as em contêineres que compartilham o mesmo sistema operacional. Os administradores devem garantir que os contêineres sejam seguros, escaláveis e que a orquestração esteja configurada corretamente para otimizar o uso de recursos.	COTIN	ATIVO
Infraestrutura Tecnológica de Aplicações	Administração de Bases de Dados	A administração de bases de dados envolve a gestão de sistemas de gerenciamento de banco de dados (SGBDs), como MySQL, PostgreSQL e Oracle. Os administradores são responsáveis por instalação, configuração, manutenção, backup e recuperação de dados, além de otimizar o desempenho das consultas. A segurança dos dados e a integridade das transações são prioridades, exigindo monitoramento constante e aplicação de melhores práticas.	COTIN	ATIVO
Infraestrutura Tecnológica de Aplicações	Rede Sem Fio Corporativa	A rede sem fio corporativa permite a conectividade de dispositivos móveis e laptops sem a necessidade de cabos físicos. Essa infraestrutura é essencial para promover a mobilidade e a flexibilidade no ambiente de trabalho. A implementação de uma rede sem fio segura envolve a configuração de protocolos de segurança, como WPA3, e a segmentação da rede para proteger dados sensíveis. O monitoramento contínuo é necessário para detectar e mitigar possíveis ameaças à segurança.	COTIN	ATIVO
Infraestrutura Tecnológica de Aplicações	Sistemas de Redundância de Energia (Nobreak)	Os sistemas de redundância de energia, comumente conhecidos como nobreaks, são essenciais para garantir a continuidade das operações em um datacenter. Eles fornecem energia ininterrupta durante quedas ou oscilações de energia, protegendo equipamentos críticos contra danos e perda de dados. A implementação de nobreaks redundantes (N+1)	GERAT	ATIVO

		aumenta a tolerância a falhas, permitindo que o sistema continue operando mesmo se um dos nobreaks falhar.		
Comunicações	Telefonia e VoIP	A telefonia e VoIP (Voz sobre IP) são soluções que permitem a comunicação eficiente dentro da organização e com o mundo exterior. A tecnologia VoIP utiliza a internet para realizar chamadas, reduzindo custos e aumentando a flexibilidade. Sistemas de telefonia modernos podem integrar funcionalidades como atendimento automático, gravação de chamadas e conferências, melhorando a comunicação e a colaboração entre equipes.	GERAT	ATIVO
Vigilância Patrimonial	Circuito Fechado de TV	O circuito fechado de TV (CFTV) é uma solução de segurança que utiliza câmeras para monitorar e gravar atividades em áreas específicas do datacenter. Esses sistemas são fundamentais para garantir a segurança física, permitindo a vigilância em tempo real e a gravação de eventos para análise posterior. A integração de software de monitoramento pode facilitar a gestão e o armazenamento das imagens capturadas.	GERAT	ATIVO
Infraestrutura Tecnológica de Aplicações	Controle de Ponto	O controle de ponto é um sistema que registra a entrada e saída de colaboradores e visitantes no datacenter. Esse sistema é crucial para gerenciar a segurança e a presença de pessoal, garantindo que apenas pessoas autorizadas tenham acesso às áreas sensíveis. Tecnologias como biometria e cartões magnéticos são utilizadas para aumentar a segurança e a precisão no registro de horários.	GEPEs	ATIVO
Comunicações	Impressão em Papel	A impressão em papel, embora menos prevalente em ambientes digitais, ainda é necessária para diversas operações administrativas e de documentação. Sistemas de impressão devem ser gerenciados para otimizar custos e garantir a qualidade das impressões, além de implementar práticas sustentáveis, como a impressão em frente e verso e o uso de papel reciclado.	COTIN	ATIVO
Infraestrutura Tecnológica de Aplicações	E-Mail	O sistema de e-mail é uma ferramenta fundamental para a comunicação interna e externa de uma organização. Ele permite o envio e recebimento de mensagens de forma rápida e eficiente, facilitando a colaboração entre equipes e a comunicação com clientes e parceiros. A infraestrutura de e-mail inclui servidores dedicados, software de gerenciamento e configurações de segurança, como autenticação, criptografia e filtragem de spam.	COTIN	ATIVO
Infraestrutura Tecnológica de Aplicações	Antispam	O sistema antispam é uma solução de segurança projetada para identificar e bloquear mensagens de e-mail indesejadas ou maliciosas. Ele utiliza uma combinação de técnicas, como filtragem de conteúdo, análise de comportamento e listas negras, para proteger as caixas de entrada dos usuários contra spam, phishing e outros tipos de ataques. A implementação de um sistema antispam eficaz é essencial para manter a produtividade e a segurança da comunicação por e-mail, garantindo que os colaboradores possam se concentrar nas mensagens relevantes e legítimas.	COTIN	ATIVO
Infraestrutura Tecnológica de Aplicações	Antivirus	O software antivírus é uma ferramenta crucial para a proteção de sistemas e dados contra malware, vírus e outras ameaças cibernéticas. Ele realiza varreduras regulares nos arquivos e programas em busca de comportamentos suspeitos, bloqueando ou removendo ameaças identificadas. A implementação de soluções antivírus em todos os servidores e estações de trabalho no datacenter é fundamental para garantir a integridade e a segurança da infraestrutura de TI. Além disso, é importante manter o software sempre atualizado, pois novas ameaças surgem constantemente, e a proteção deve ser reforçada para mitigar riscos.	COTIN	ATIVO

Fonte: COTIN, 2024.

3.3.7. Principais Contratos Ativos de TI

Tabela 11 - Contratos Ativo de Tecnologia da Informação

CONTRATO		EMPRESA	PROCESSOS SEI		OBJETO
Nº	ANO		CONTRATAÇÃO	PAGAMENTO	
76	2021	CERTISIGN CERTIFICADORA DIGITAL S.A	00111-00001087/2021-63	00111-00001087/2021-63	CERTIFICADOS DIGITAIS e-CNPJ - A1, e-CPF - A3, Tokens
111	2021	NTSEC- SOLUCOES DE TELEINFORMATICA LTDA	00111-00000404/2021-24	00111-00000404/2021-24	SWITCHES
18	2022	BENNER SISTEMAS S/A.	00111-00002887/2019-87	00111-00003655/2022-41	ERP LICENÇA USO MENSAL / IMPLANTAÇÃO / CUSTOMIZAÇÃO
63	2022	IPNET SERVICOS EM NUVEM E DESENVOLVIMENTO DE SISTEMAS LTDA	00111-00000502/2021-61	00111-00004190/2022-46	ARMAZENAMENTO EM NUVEM
68	2022	TOTALCAD COM. E SERV. EM INFORMÁTICA LTDA	00111-00007188/2021-48	00111-00003891/2022-68	Software SKETCHUP PRO - 6 ASSINATURAS
101	2022	SUPERI TELECOM LTDA	00111-00008285/2021-58	0111-00005968/2022-34	LINK DE INTERNET - IP CORPORATIVO
107	2022	TARGETWARE INFORMÁTICA LTDA	00111-00007188/2021-48	00111-00006152/2022-28	Software ENSCAPE - 2 ASSINATURAS
117	2022	CERTISIGN CERTIFICADORA DIGITAL S.A	00111-00002834/2022-61	00111-00007572/2022-21	CERTIFICADO DIGITAL SSL GEOTRUST TRUE BUSINESS WILD 2A
121	2022	ALGAR TI CONSULTORIA S/A	00111-00012785/2021-94	00111-00006753/2022-31	SERVICO SUPORTE TECNICO INFORMATICA
150	2022	MCR SISTEMAS E CONSULTORIA LTDA	00111-00002592/2022-14	00111-00002592/2022-14	ADOBE CRATIVE CLOUD
154	2022	ENGESOFTWARE TECNOLOGIA S.A	00111-00002685/2022-31	00111-00010918/2022-79	SERVIÇO DE ANÁLISE, DESENVOLVIMENTO e MANUEÇÃO DE SISTEMA.
168	2022	3CORP TECHNOLOGY INFRAESTRURA DE TELECOM LTDA	00111-00000736/2022-90	00111-00010435/2022-74	ACESS POINT COM CONTROLADORA WLAN + SOFTWARE
170	2022	ORACLE DO BRASIL SISTEMAS LTDA	00111-00001393/2022-81	00111-00010595/2022-13	BANCO DE DADOS ORACLE - ATUALIZAÇÃO TÉCNICA DE LICENÇA
173	2022	CALC INFORMÁTICA COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA	00111-00007329/2021-22	00111-00007329/2021-22	SERVIDORES DELL POWER EDGE R650 - 210 AYOY M54G
175	2022	SERVIX INFORMATICA LTDA	00111-00007329/2021-22	00111-00007329/2021-22	LICENÇA VMWARE vCENTER SERVER STANDART
190	2022	NETWORLD TELECOMUNICACOES DO BRASIL LTDA	00111-00008285/2021-58	00111-00010952/2022-43	LINK DE INTERNET REDUNDANTE Ip 1 Gbps
15	2023	TECNOLTA EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS LTDA	00111-00009527/2022-10	00111-00001930/2023-73	LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE IMPRESSÃO E SCANNERS
170	2023	FAPEU - FUND. AMPARO À PESQ. E EXTENSÃO UNIVERSIT.	00111-00005622/2023-17	00111-00000789/2024-72	CONST. AMBIENT INTELIG. GESTÃO, CIBERSEGURANÇA, GOVERNANÇA
171	2023	CPD CONSULT, PLANEJ, DESENV DE SISTEMAS LTDA	00111-00010139/2023-54	00111-00010139/2023-54	AQUISIÇÃO DE DESKTOPS, COM 2 MONITORES
8	2024	TELMEX DO BRASIL S.A	00111-00001860/2023-53	00111-00002990/2024-94	FIREWALL - SERVIÇOS DE PROTEÇÃO DE APLICAÇÃO E DE REDE COM SERVIÇOS DE SOC
14	2024	INNOVA ENGENHARIA E TELECOM LTDA	0111-00009908/2023-71	00111-00001478/2024-21	LINK DE INTERNET (ALDEIAS DO CERRADO)
99	2024	LRF SERVICOS E COMÉRCIO EM INFORMÁTICA LTDA	00111-00004124/2023-57	00111-00004124/2023-57	AQUISIÇÃO DE NOTEBOOKs
102	2024	CPD CONSULT, PLANEJ, DESENV DE SISTEMAS LTDA	00111-00004124/2023-57	00111-00004124/2023-57	AQUISIÇÃO DESKTOPS COMPLETOS + SUPORTE TÉCNICO E GARANTIA

141	2024	COMODO BRASIL TECNOLOGIA LTDA	0011100001728/2024-22	00111-00017125/2024-42	CERTIFICADO DIGITAL SSL PARA SERVIDOR DA ETR
149	2024	SERVIX INFORMÁTICA LTDA	00111-00002314/2024-11	00111-00002314/2024-11	SOLUÇÃO STORAGE NETAPP MODELO FAS9000
SEM	2024	SERVICE COMERCIO E SERVICOS DE INFORMATICA EIRELI	00111-00009416/2023-86	00111-00009416/2023-86	PROJETOR DATASHOW
SEM	2024	ARROBA INFORMÁTICA LTDA e	00111-00008089/2023-45	00111-00008089/2023-45	EQUIPAMENTO VIDEOCONFERENCIA C/ MICROFONE E INSTALAÇÃO
SEM	2024	HD SOLUCOES TECNOLOGICAS LTDA	00111-00008089/2023-45	00111-00008089/2023-45	TV SMART 85" UHD 4K
SEM	2024	COLUMBIA STORAGE INTEGRAÇÃO DE SISTEMAS LTDA	00111-00004344/2024-61	00111-00004344/2024-61	APPLIANCE FIREWALL
SEM	2024	BLUE EYE SOLUCOES EM TECNOLOGIA LTDA	00111-00005492/2024-01	00111-00005492/2024-01	ANTIVÍRUS
SEM	2024	INNOVA ENGENHARIA SOLAR LTDA	00111-00002582/2024-32	00111-00002582/2024-32	EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA E ORGANIZAÇÃO DE SALAS TÉCNICAS
SEM	2024	ISTI INFORMÁTICA E SERVIÇOS LTDA - ME	00111-00005488/2024-35	00111-00005488/2024-35	ANTISPAM

Fonte: COTIN, 2024.

3.4. Gestão Patrimonial e Infraestrutura

O patrimônio da Terracap é composto por bens móveis, imóveis próprios ativos e imóveis próprios concedidos. Assim, os custos com a administração predial incluem gastos com contratação de brigada de incêndio, vigilância, limpeza, fornecimento de água, luz, descartáveis, café, dentre outros. Assim, os custos relativos aos serviços realizados até o 4º trimestre de 2024, encontram-se na tabela abaixo:

Tabela 12 - Custos com Patrimônio

CONTRATO	OBJETO	LOCAL	QUANTITATIVO	CUSTO TRIMESTRAL/24
104/2024	Serviços, em regime de dedicação exclusiva de mão de obra, para fornecimento dos serviços de limpeza e conservação, higienização e controle de pragas e vetores, desinsetização e desratização, com fornecimento de material de limpeza e equipamentos,	ED. SEDE	57 SERVENTE DE LIMPEZA 8 SERVENTE DE LIMPEZA 12 x 36 1 ENCARREGADO GERAL 4 ENCARREGADO DE LIMPEZA	R\$ 1.193.724,75
62/2023	Serviços de Manutenção Predial, no ED. SEDE, Anexos, Próprios, ETR e Imóveis sob Responsabilidade da TERRACAP,	ED. SEDE	1 ENCARREGADO DE TURMA DE MANUTENÇÃO 2 LAVADOR DE AUTO 2 JARDINEIRO 2 ELETRICISTA 2 BOMBEIRO HIDRÁULICO 1 TÉCNICO EM REFRIGERAÇÕES E AR CONDICIONADO 1 PINTOR 1 PEDREIRO 8 AJUDANTE DE MANUTENÇÃO E REPAROS 1 TÉCNICO EM TELECOMUNICAÇÕES 1 TÉCNICO EM REFRIGERAÇÕES E AR CONDICIONADO	R\$ 402.492,27
060/2023	Serviços de Recepção, Portaria e Copa da empresa, no ED. SEDE, Anexos, Próprios, BIOTIC, ETR e Imóveis sob Responsabilidade da TERRACAP,	ED. SEDE	1 ENCARREGADO GERAL 11 TÉCNICO EM SECRETARIADO 17 COPEIRA 7 RECEPCIONISTA 8 AGENTE DE PORTARIA (DIURNO) 12 x 3 6 AGENTE DE PORTARIA (NOTURNO) 12 x 36 8 AGENTE DE PORTARIA (DIURNO) 44 hs	R\$ 932.047,50
29/2021	Serviços de Brigada de Incêndio, nas atividades de prevenção e combate a incêndio, controle do pânico e primeiros socorros, incluindo o fornecimento dos materiais necessários ao funcionamento dos trabalhos,	ED. SEDE	16- BRIGADA 12 HORAS DIURNAS 6- BRIGADA 12 HORAS NOTURNAS 9 PLANTONISTAS	R\$ 748.150,68
052/2018	Fornecimento de Energia Elétrica nos Imóveis denominado SGON Quadra 04 Lote 01, MARCENARIA, SGON Quadra 05 Lotes 10/11, Depósito Central (GEPAT) - Arquivo	ED. SEDE	20 VIGILANTE DIURNO C/INFRAESTRUTURA SOB DEMANDA	R\$ 4.422.579,07

	Central (NUDOC) – Arquivo do NUGET e SGON Quadra 05 Lote 12, NUTAN		20 VIGILANTE NOTURNO C/INFRAESTRUTURA SOB DEMANDA 56 VIGILANTE DIURNO SEM INFRAESTRUTURA 44 VIGILANTE DIURNO SEM INFRAESTRUTURA 8 VIGILANTE DIURNO MOTORIZADO 4 VIGILANTE NOTURNO MOTORIZADO 2 SUPERVISOR DIURNO	
013/2024 104/2024	Serviços, em regime de dedicação exclusiva de mão de obra, para fornecimento dos serviços de limpeza e conservação, higienização e controle de pragas e vetores, desinsetização e desratização, com fornecimento de material de limpeza e equipamentos	ED. SEDE	57 SERVENTE DE LIMPEZA 1 ENCARREGADO GERAL 4 ENCARREGADO DE LIMPEZA	689.572,10
062/2023	Serviços de Manutenção Predial, no ED. SEDE, Anexos, Próprios, ETR e Imóveis sob Responsabilidade da TERRACAP	ED. SEDE	ENCARREGADO DE TURMA DE MANUTENÇÃO 2 LAVADOR DE AUTO 2 JARDINEIRO 2 ELETRICISTA 2 BOMBEIRO HIDRÁULICO TÉCNICO EM REFRIGERAÇÕES E AR CONDICIONADO PINTOR PEDREIRO 8 AJUDANTE DE MANUTENÇÃO E REPAROS TÉCNICO EM TELECOMUNICAÇÕES TÉCNICO EM REFRIGERAÇÕES E AR CONDICIONADO	380.501,97
060/2023	Serviços de Recepção, Portaria e Copa da empresa, no ED. SEDE, Anexos, Próprios, BIOTIC, ETR e Imóveis sob Responsabilidade da TERRACAP	ED. SEDE	1 ENCARREGADO GERAL 11 TÉCNICO EM SECRETARIADO 17 COPEIRA 7 RECEPCIONISTA 8 AGENTE DE PORTARIA (DIURNO) 12x3 6 AGENTE DE PORTARIA (NOTURNO) 12x36 8 AGENTE DE PORTARIA (DIURNO) 44 hs	893.433,38
29/2021	Serviços de Brigada de Incêndio, nas atividades de prevenção e combate a incêndio, controle do pânico e primeiros socorros, incluindo o fornecimento dos materiais necessários ao funcionamento dos trabalhos	ED. SEDE	BRIGADA 12H DIURNAS 6 BRIGADA 12H NOTURNAS 9 PLANTONISTAS	754.654,33
052/2018	Fornecimento de Energia Elétrica nos Imóveis denominado SGON Quadra 04 Lote 01, MARCENARIA, SGON Quadra 05 Lotes 10/11, Depósito Central (GEPAT) - Arquivo Central (NUDOC) – Arquivo do NUGET e SGON Quadra 05 Lote 12, NUTAN	ED. SEDE	VIGILANTE DIURNO C/ INFRAESTRUTURA SOB DEMANDA 2 VIGILANTE DIURNO C/ INFRAESTRUTURA SOB DEMANDA 16 VIGILANTE NOTURNO C/ INFRAESTRUTURA SOB DEMANDA 2 VIGILANTE NOTURNO C/ INFRAESTRUTURA SOB DEMANDA (11 DIAS)	4.050.445,67

			<p>56 VIGILANTE DIURNO SEM INFRAESTRUTURA</p> <p>4 VIGILANTE DIURNO SEM INFRAESTRUTURA (19 DIAS)</p> <p>44 VIGILANTE DIURNO SEM INFRAESTRUTURA</p> <p>4 VIGILANTE DIRUNO SEM INFRAESTRUTURA (19 DIAS)</p> <p>6 VIGILANTE DIURNO MOTORIZADO</p> <p>2 VIGILANTE DIURNO MOTORIZADO (11 DIAS)</p> <p>2 VIGILANTE NOTURNO MOTORIZADO (19 DIAS)</p> <p>2 VIGILANTE NOTURNO MOTORIZADO</p> <p>2 VIGILANTE NOTURNO MOTORIZADO (11 DIAS)</p> <p>2 VIGILANTE NOTURNO MOTORIZADO (19 DIAS)</p>	
--	--	--	---	--

Fonte: NUGER, 2024.

Já em 2024, o gasto com materiais de consumo e manutenção fornecidos pelo Núcleo de Materiais, para atender as demandas do Edifício Sede e Anexos, discriminado por trimestre, foi:

Tabela 13 - Custos com Materiais

2024		Gastos com material
1º trimestre		R\$ 65.253,00
2º trimestre		R\$ 56.842,00
3º trimestre		R\$ 119.077,48
4º trimestre		R\$ 151.103,37
Total		R\$ 392.275,85

Fonte: NUMAT, 2024.

Além do mesmo, em 2024, não houve mudanças e alterações significativas no uso do espaço (layout).

Assim, com apoio a Assessoria de Comunicação Social (ASCOM), os eventos institucionais realizados para os meses de outubro a dezembro de 2024 foram:

Tabela 14 - Eventos Institucionais

Eventos de 2024 (com o apoio da ASCOM)		
Data	Evento	Solicitante
03/10/2024	Entrega de brinquedos	GOVERNADOR- BURITI
04/10/2024	Edital nº 10/2024-Imóveis:	DICOM/ASCOM
05/10/2024	Regularização de Terras Públicas e Rurais Pertencentes ao DF TERRACAP e ETR	ETR-TERRACAP
10/10/2024	Audiência Pública do Setor Econômico de Santa Maria	DITEC/ASCOM
10/10/2024	Entrega de terreno ao lado do Núcleo da Fé - Noroeste	GOVERNADOR - NOROESTE
17/10/2024	Audiência Pública para apresentação do Estudo de Impacto Ambiental - EIA - Centro Urbano do Tororó.	DITEC/ASCOM
17/10/2024	Governança corporativa - Lei 13.303	GEPES/ASCOM
21/10/2024	Assédio Moral no Trabalho.	GEPES/ASCOM
22/10/2024	2º edital de Licitação Pública para Celebração de Concessão De Direito Real de Uso – CDRU-S	DIRES/ASCOM
29/10/2024	Conecta PRESI	GABIN/ASCOM
01/11/2024	Divulgação das informações obtidas pela participação no 14º Seminário sobre Comunidades Planejadas, Loteamentos e Desenvolvimento Urbano, realizado na cidade de Foz do Iguaçu - PR neste ano.	DITEC/ASCOM
06/11/2024	Evento das 1000 Entregas de escrituras e contratos Pró-DF e Desenvolve-DF	DIRES/ASCOM
07/11/2024	Audiência Pública para apresentação do Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA - Aeródromo do Planalto Central.	DITEC/ASCOM
08/11/2024	Editais nº 11/2024-Imóveis	DICOM/ASCOM
08/11/2024	Entrega da obra do viaduto do Jardim Botânico - DF 001 com a DF 035 (ESAF)	PRESI/ASCOM
13/11/2024	Visita ao Drenar Com Vice Governadora	PRESI/ASCOM
21/11/2024	Lançamento do livro W3 Sul	PRESI/ASCOM
25/11/2024	Edital nº 12/2024-Imóveis	DICOM/ASCOM
26/11/2024	Conecta Presi	GABIN/ASCOM
04/12/2024	II Encontro sobre Sustentabilidade do Parque Veredinha	GEFIS/ASCOM
05/12/2024	Confraternização da Terracap	PRESI/ASCOM
10/12/2024	Edital 13/2024	DICOM/ASCOM
11/12/2024	Cantata de Natal - Missa Terracap	DIATE/ASCOM
11/12/2024	Entregas de CDU	DIRES/ASCOM
12/12/2024	Conecta Presi	GABIN/ASCOM
13/12/2024	Entrega de escritura Casa do Maranhão	PRESI/ASCOM
16/12/2024	Almoço de Natal (Restaurante comunitário Itapoã)	PRESI/ASCOM
17/12/2024	3º Prêmio de Excelência no atendimento ao Público desta TERRACAP	GEATE/OUVID/ASCOM
27/12/2024	Edital nº 14/2024-Imóveis	DICOM/ASCOM

Fonte: ASCOM, 2024.

3.5. Gestão de Custos

A Gestão de Custos na Terracap segue a Norma Brasileira de Contabilidade - NBC TG 16 (R2) – Estoques, que proporciona orientação sobre a determinação do valor de custo dos estoques e sobre o seu subsequente reconhecimento como despesa em resultado, incluindo qualquer redução ao valor realizável líquido. Assim, também, proporciona orientação sobre o método e os critérios usados para atribuir custos aos estoques.

Com base nas normas contábeis, são feitos os procedimentos de apropriação de custos:

1. Rateio de custos por entidade (sistema GCC): área do lote / área da entidade;
2. Custos diretos (GIU).

Os custos são aplicados por entidade que rateia entre os lotes de cada entidade.

Entidades são agrupamentos de lotes por área ou projeto.

No rateio, o sistema analisa a condição de cada imóvel associado à entidade, conforme a condição. Com isso, os valores são contabilizados como custos ou como despesas. Quando o lançamento é de custos, altera o valor dos imóveis do estoque.

3.6. Sustentabilidade Ambiental

Entre as ações com viés ambiental realizadas pela Terracap, a maior parte é a realização de estudos ambientais previstos por lei ou indicados pelos órgãos ambientais para licenciamento de empreendimentos, incluindo estudos arqueológicos, monitoramento de fauna, projetos e planos ambientais, como os planos de recuperação de áreas degradadas entre outros.

3.6.1. Estudos Arqueológicos

Até o 4º trimestre de 2024, foram entregues:

- Projeto de prospecção complementar Monte Oração (CMT);
- Contrato n.º 37/2024: estudo arqueológico (projeto e relatório) do Centro Metropolitano de Taguatinga, constantes dos Processos SEI n.º 00111-00008401/2023-09 e n.º 00111-00002501/2024-02;
- Contrato n.º 37/2024: estudo arqueológico (projeto e relatório) do Setor Econômico de Santa Maria, constantes dos Processos SEI n.º 00111-00008401/2023-09 e n.º 00111-00008510/2023-18;
- Contrato n.º 37/2024: estudo arqueológico (projeto e relatório) das Quadras 100-300 do Recanto das Emas, constantes dos Processos SEI n.º 00111-00008401/2023-09 e n.º 00111-00003067/2023-99;
- Contrato n.º 10/2024: estudo arqueológico (projeto e relatório) da QE 60 do Guará, constantes dos Processos SEI n.º 00111-00009223/2023-25 e n.º 00111-00001153/2024-48;
- Contrato n.º 118/2023: estudos arqueológicos da Expansão Econômica de Sobradinho, Setor Comercial do Jardim Botânico, Área Comercial do Paranoá Parque, ADE Planaltina, Centro Metropolitano de Taguatinga e Setor Habitacional Ponte de Terra.
- Entrega do Relatório de Avaliação de Impacto ao Patrimônio Arqueológico – RAIPA do Centro Metropolitano de Taguatinga - área complementar.

3.6.2. Monitoramento de Fauna

Está sendo realizado o monitoramento de fauna e plano de afugentamento e resgate de fauna do Setor Habitacional Taquari - Trecho II, tendo sido entregues o relatório consolidado mais 4 (quatro) campanhas e os relatórios do levantamento da fauna.

Como parte do estudo de impacto ambiental (EIA) e relatório de impacto ambiental (RIMA) do Aeródromo do Planalto Central (São Sebastião / DF) foram entregues 2 (duas) campanhas de fauna.

Além disso, verifica-se as seguintes entregas:

- Contrato n.º 37/2024: plano de afugentamento de fauna das Quadras 100 ímpares e subcentro oeste de Samambaia, constantes dos Processos SEI n.º 00111-00008401/2023-09 e n.º 00111-00005406/2024-52;
- Contrato n.º 37/2024: plano de afugentamento de fauna do Pólo Logístico no Recanto das Emas, constantes dos Processos SEI n.º 00111-00008401/2023-09 e n.º 00111-00007460/2024-32;
- Contrato n.º 37/2024: plano de afugentamento de fauna da QE 60 do Guará, constantes dos Processos SEI n.º 00111-00008401/2023-09 e n.º 00111-00007456/2024-74.
- Plano de Trabalho de Afugentamento de Fauna da QE 60 do Guará entregue.

3.6.3. Projetos e Planos Ambientais

Estão sendo desenvolvidos para o Setor Habitacional Jardim Botânico - Etapas III e IV:

- PCA – plano de controle ambiental;
- PRADA – projeto de recuperação de áreas degradadas ou alteradas;
- PBA – plano básico ambiental.

Além disso, constam as seguintes entregas:

- Contrato n.º 23/2021: projeto de educação e engenharia ambiental (PEA) e de elaboração de plano de recuperação de áreas degradadas (PRAD) no Setor Habitacional São Bartolomeu – Trecho I, constantes dos Processos SEI n.º 00111-00002457/2018-84 e n.º 00111-00002718/2022-42;
- Contrato n.º 131/2023: elaboração e execução de estudos e condicionantes ambientais dos empreendimentos denominados “Pólo Logístico Recanto das Emas” e “QE 60 do Guará”, constantes do Processo SEI n.º 00111-00006582/2023-21.

3.7. Gestão de Licitações e Contratos

As contratações da Terracap seguem a Lei n.º 13.303/2016 e o Regulamento de Licitações e Contratações – RILC, segundo a Resolução CONAD n.º 273. Assim, as compras e contratações realizadas até o 4º trimestre de 2024, resumem-se:

Tabela 15 - Licitação Adjudicadas em Contratos

1 TRIMESTRE - 2024			3 TRIMESTRE - 2024		
MODALIDADE	QUANT. DE PROCESSOS	VALOR DA CONTRATAÇÃO	MODALIDADE	QUANT. DE PROCESSOS	VALOR DA CONTRATAÇÃO
DISPENSA DE LICITAÇÃO	10	R\$ 306.533,36	DISPENSA DE LICITAÇÃO	6	R\$ 210.777,75
EMERGENCIAL	1	R\$ 1.931.174,86	INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO	5	R\$ 7.149.580,16
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO	3	R\$ 60.577,50	PREGÃO ELETRÔNICO	9	R\$ 24.055.266,22
PREGÃO ELETRÔNICO	3	R\$ 247.000,00	LICITAÇÃO PRESENCIAL	8	R\$ 59.323.451,89
LICITAÇÃO PRESENCIAL	8	R\$ 2.615.187,79	TOTAL GERAL	28	R\$ 90.739.076,02
TOTAL GERAL	25	R\$ 5.160.473,51			

2 TRIMESTRE - 2024			4 TRIMESTRE - 2024		
MODALIDADE	QUANT. DE PROCESSOS	VALOR DA CONTRATAÇÃO	MODALIDADE	QUANT. DE PROCESSOS	VALOR DA CONTRATAÇÃO
DISPENSA DE LICITAÇÃO	15	R\$ 361.863,90	DISPENSA DE LICITAÇÃO	9	R\$ 300.956,47
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO	7	R\$ 296.947,26	INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO	2	R\$ 17.678,00
PREGÃO ELETRÔNICO	1	R\$ 410.000,00	PREGÃO ELETRÔNICO	6	R\$ 3.201.240,85
LICITAÇÃO PRESENCIAL	6	R\$ 20.556.290,82	LICITAÇÃO PRESENCIAL	7	R\$ 4.016.437,97
REGISTRO DE PREÇO	1	R\$ 326.000,00	TOTAL GERAL	24	R\$ 7.536.313,29
TOTAL GERAL	30	R\$ 21.951.101,98			

Fonte: ASCOM, 2024.

A receita da Terracap é obtida por meio de licitações públicas para venda de terrenos e outras formas de alienação. Esses recursos são utilizados para prover a manutenção administrativa e operacional da Companhia, desenvolver e implantar projetos de parcelamentos, incluindo as obras de infraestrutura exigidas pela Lei n.º 9.785 de 29 de janeiro de 1999 (Lei do Loteador), assim como investir em obras urbanas e viárias de interesse do governo, em conformidade com a Lei n.º 4.586 de 13 de julho de 2011.

Analisando até 4º trimestre de 2024, observa-se que a quantidade de lotes vendidos (alienados) foi de 495 contra 585 do mesmo período do ano anterior, representando uma redução de 15,38%.

A oferta de lotes até o 4º trimestre de 2024 foi aproximadamente 14,83% menor do que em 2023. Houve, também, variação no percentual das vendas de 35,56% para 35,33%:

Tabela 16 - Licitação Públicas

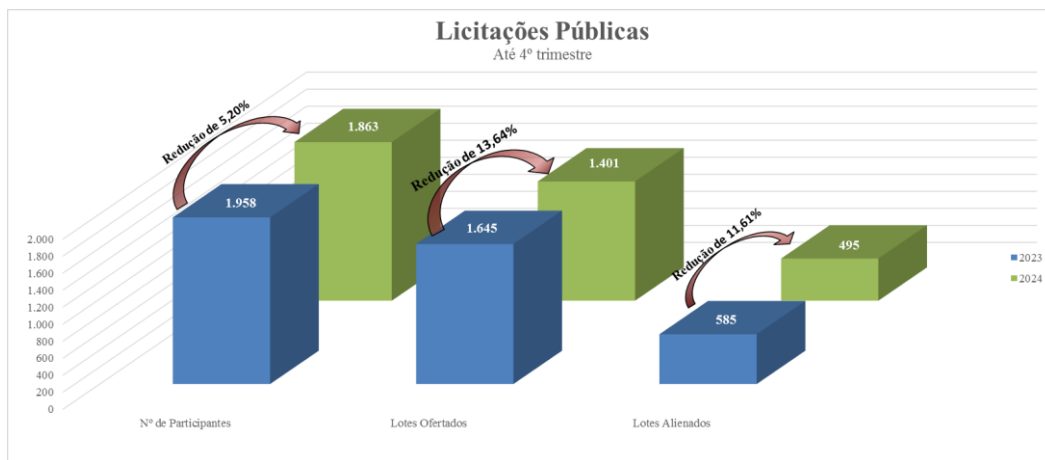
LICITAÇÕES PÚBLICAS							
Até 4º Trimestre							
Anos	Nº de Participantes	Lotes Ofertados	Lotes Alienados	Mínimo do Alienado	Valor Alcançado	% de Venda	% do Valor Alcançado
2023	1.958	1.645	585	429.860.421,32	545.814.246,35	35,56%	126,97%
2024	1.863	1.401	495	262.084.126,32	315.687.163,86	35,33%	120,45%
Varição (%)	-4,85%	-14,83%	-15,38%	-39,03%	-42,16%	-0,65%	-5,14%

Fonte: GECOM, 2024.

Assim, o valor mínimo alienado teve uma redução de 39,03%, saindo de R\$ 429.860.421,32 (quatrocentos e vinte e nove milhões, oitocentos e sessenta mil, quatrocentos e vinte um reais e trinta e dois centavos) para R\$ 262.084.126,32 (cento e sessenta e dois milhões, oitenta e quatro mil, cento e vinte e seis reais e trinta e dois centavos). Assim como, o valor alcançado foi inferior em 42,16% de 2024 para 2023.

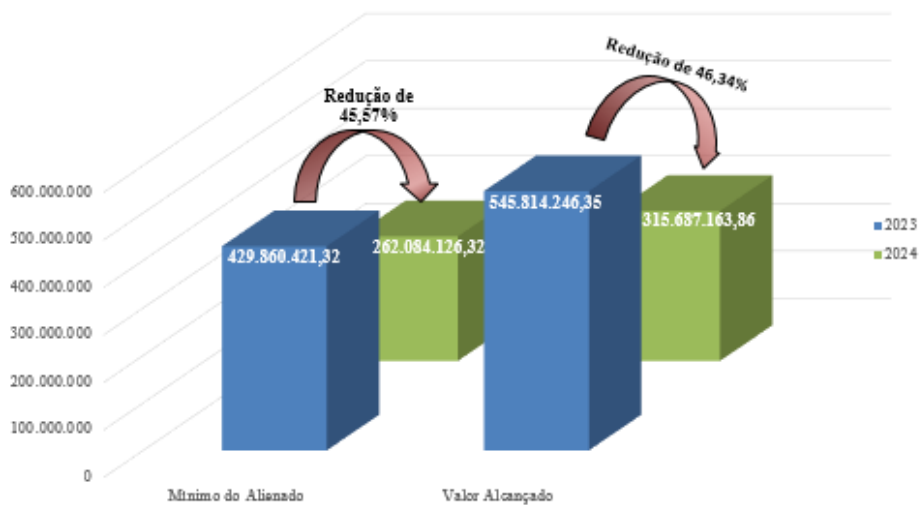
Observa-se, quanto às previsões, que os quantitativos e os valores de alienação apresentados podem sofrer alterações por conta da possível homologação de licitantes sobrestados.

Gráfico 6 - Quantidades de Lotes Ofertados / Alienados e de Participantes



Fonte: GECOM, 2024.

Gráfico 7 - Mínimo Alienado x Valor Alcançado



Fonte: GECOM, 2024.

3.8. Registro de Imóveis

Em 2024, a Terracap efetuou o registro de importantes projetos seus e de órgãos do Governo do Distrito Federal, que irão beneficiar a sociedade. A quantidade de lotes, local e destinação estão discriminados a seguir:

Tabela 17 - Projetos Registrados

DATA DO REGISTRO	LOCALIZAÇÃO		Nº DE LOTES	PROJETO
MODIFICAÇÃO DE PROJETOS EXISTENTES				
28/06/2024	RIACHO FUNDO I	DESDOBRO DE LOTES NA QN 01 DO RIACHO FUNDO I.	02	URB-020/2019
15/07/2024	TAQUARI	DESDOBRO DE 1 LOTE EM 2 UNIDADES IMOBILIÁRIAS NO S.H.TQ. TRECHO 1 QUADRA 1	02	URB-324/2022
02/07/2024	SOBRADINHO	AMPLIAÇÃO DO IMÓVEL LOTE 01, CONJUNTO 07, QUADRA AR-19, REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SOBRADINHO II – RA XXVI	01	URB-001/2021
02/12/2024	BRAZLÂNDIA	AMPLIAÇÃO DO IMÓVEL LOTE A – ENTRE QUADRA 2/4, SETOR NORTE, BRAZLÂNDIA, REGIÃO ADMINISTRATIVA DO BRAZLÂNDIA -RA II.	01	URB-078/2020
CRIAÇÃO DE NOVOS LOTES				
12/01/2024	SCIA	CRIAÇÃO DOS CONJUNTOS 1, 2 E 3 DA QUADRA 16 DO SCIA.	93	URB-022/12
19/06/2024	SHSB-JARD. BOT.	CRIAÇÃO DE 433 LOTES NO SETOR HABITACIONAL SÃO BARTOLOMEU – TRECHO 01, JARDIM BOTÂNICO	433	URB-RP 076/2020
02/10/2024	METROPOLITANA	CRIAÇÃO DA ÁREA ESPECIAL 01 DA RUA 04 METROPOLITANA, DESTINADA AO ESTÁDIO VASCO VIANA DE ANDRADE	01	URB-189/2020
07/10/2024	SOBRADINHO	SETOR HABITACIONAL GRANDE COLORADO VIVENDAS BELA VISTA – SOBRADINHO II	725	URB-032/2019
18/10/2024	CEILÂNDIA	CRIAÇÃO DOS LOTES 06 DOS BLOCOS B E C DA EQNM 18/20 – CEILÂNDIA.	02	URB-076/2021
26/11/2024	SAMAMBAIA	CRIAÇÃO DE 01 LOTE, ALTERAÇÃO DE 01 LOTE E SUPRESSÃO DE 14 LOTES.	01	URB-227/2022

Fonte: NUREG/DITEC

Em 2017, foram registrados 7.429 lotes provenientes de 6 projetos. Em 2018, a Terracap registrou 9 projetos, com um total 2.101 lotes, em 2019, a Terracap obteve registros em aproximadamente 1.988 lotes. Em 2020, foram registrados 3.825 novos lotes e em 2021, foram 2.426 lotes registrados. Em 2022 foram realizados os registros de 914 novos lotes e em 2023 foram registrados 3.334 lotes. Já em 2024 foram registrados 1261 novos lotes. Estes registros possibilitam a realização das vendas e, conseqüentemente, a entrada de recursos para a Empresa.

3.9. Vigilância do Uso do Solo

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

Conforme Decreto n.º 32.898 de 03/05/2011 e a Portaria n.º 35 de 10/10/2011, a Terracap colabora com os sistemas governamentais de proteção ambiental e de proteção do Território do Distrito Federal, apoiando as iniciativas do Governo do Distrito Federal e de seus órgãos da Administração Direta e/ou Indireta na erradicação e prevenção de ocupações irregulares.

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

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

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

Quando comparamos o ano de 2024 a 2023, verifica-se uma pequena queda nas atividades de fiscalização de terras públicas da Terracap de 0,8%, referentes a vistorias e fiscalização. Em relação à erradicação de ocupações irregulares em áreas públicas é possível observar um decréscimo de 45% no número de ações da empresa. Também é possível destacar o decréscimo em 45% do número de operações de demolição em apoio ao DF Legal.

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

Tabela 18 - Atividades Realizadas

Tipo de Atividade	Unidade de Medida	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Vistoria e Fiscalização em atendimento processos e expedientes	und.	5.272	11.035	6.393	8.143	4.785	11.614	11.513
Levantamento de benfeitorias		1833	9.186	604	7.221	783	2.839	1.636
Erradicação de ocupações em áreas públicas	und.	1.397	1.966	486	584	1.018	1.780	986
Demolições em apoio ao AGEFIS/DF-LEGAL	und.	737	1.966	486	584	1.018	1.780	986
Manutenção e construção de cercas	m	4.210	12.180	22.886	13.759	11.178	9.110	7.220
Cercas e muros demolidos	m ²	44.394	*	44.388	68.356	49.903	12.820	30.536

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

Fonte: GEFIS/DITEC

3.10. Regularização Fundiária

Assim como 2023, o ano de 2024 foi um ano importante para a regularização fundiária no Distrito Federal, quando se deu seguimento ao maior programa de regularização fundiária da história de Brasília e do Brasil. Para isso, foram realizadas importantes ações pela Terracap e pelo Governo do Distrito Federal, onde se destacam:

- Venda do Setor Habitacional Jardim Botânico;
- Venda do Setor Habitacional Arniqueira;
- Venda do Setor Habitacional Vicente Pires;
- Venda do Setor Habitacional Grande Colorado.

Tabela 19 - Editais 2024

EDITAIS DE 2024				
Setores	Publicados em Edital	Receberam Proposta	Habilitadas pela COVED	Total R\$
Jardim Botânico, Arniqueira URB 01 e 05, Vicente Pires Trecho 01 e 03, Setor Habitacional Grande Colorado	1173 (100%)	903 (77%)	601 (51%)	R\$ 176.012.780,36

Fonte: GEVED/DICOM

Durante o exercício 2024, foram habilitadas propostas remanescentes dos editais 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 e 2024:

Tabela 20 - Editais Antigos

HABILITAÇÕES DE EDITAIS ANTIGOS								
Setores	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total R\$
Jardim Botânico, Arniqueira URB 01 e 05, Vicente Pires Trecho 01 e 03, Setor Habitacional Grande Colorado	163	16	32	1	18	74	58	R\$ 78.447.812,48

Fonte: GEVED/DICOM

Assim, o total das Habilitações de 2024 ficou em:

Tabela 21 - Habilitações 2024

Vendas Habilitadas (2024)	Valor R\$
963	R\$ 254.460.592,84

Fonte: GEVED/DICOM

3.11. Carteira de Crédito Imobiliário

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

A carteira de crédito da Terracap encerrou o 4º trimestre de 2024 com 9.126 (nove mil, cento e vinte seis) contratos, representando um crescimento de 1,81% na quantidade de contratos quando comparado 2023 com 2024.

Tabela 22 - Contratos (quantitativo)

Contratos (Quantitativo)			
Até 4º trimestre			
Situação	2023	2024	% Variação
1. Carteira Administrativa (A+B)	7.275	7.416	1,94%
1.1. Carteira Adimplente (A)	4.633	4.783	3,24%
1.2. Carteira Inadimplente (B)	2.642	2.633	-0,34%
2. Encaminhado para consolidação da alienação fiduciária (C)	346	313	-9,54%
3. Encaminhado para cobrança judicial ou judicializados (D)	1.343	1.397	4,02%
4. Total (A+B+C+D)	8.964	9.126	1,81%
5. Recebimento Suspenso (E)	263	299	13,69%

Fonte: GEARI, 2024.

Para apuração da inadimplência da carteira de recebíveis administrativa, considera-se a “carteira inadimplente” sobre o total da “carteira administrativa”.

Com isso, até 4º trimestre de 2024, verificou-se uma inadimplência de 35,50% sob o prisma da quantidade, observa-se uma diminuição quando comparado com os 36,32% de 2023.

Tabela 23 - Contratos (saldo a receber e valor em atraso)

Situação	Até 4º trimestre			Valor em Atraso		
	2023	2024	% Variação	2023	2024	% Variação
1. Carteira Administrativa (A+B)	2.387.664.345,00	2.481.360.255,90	3,92%	149.107.919,00	84.528.380,43	-43,31%
1.1. Carteira Adimplente (A)	1.865.351.385,00	1.870.918.265,67	0,30%	327.832,00	347.057,51	5,86%
1.2. Carteira Inadimplente (B)	522.312.960,00	610.441.990,23	16,87%	148.780.087,00	84.181.322,92	-43,42%
2. Encaminhado para consolidação da alienação fiduciária (C)	139.595.717,00	120.283.508,20	-13,83%	104.765.877,00	122.608.193,03	17,03%
3. Encaminhado para cobrança judicial ou judicializados (D)	96.426.470,00	83.996.957,62	-12,89%	1.190.338.124,00	1.336.224.796,22	12,26%
4. Total (A+B+C+D)	2.623.686.532,00	2.685.640.721,72	2,36%	1.444.211.920,00	1.543.361.369,68	6,87%
5. Recebimento Suspenso (E)	98.213.841,00	139.215.592,17	41,75%	176.708.291,00	234.163.800,59	32,51%

Fonte: GEARI, 2024.

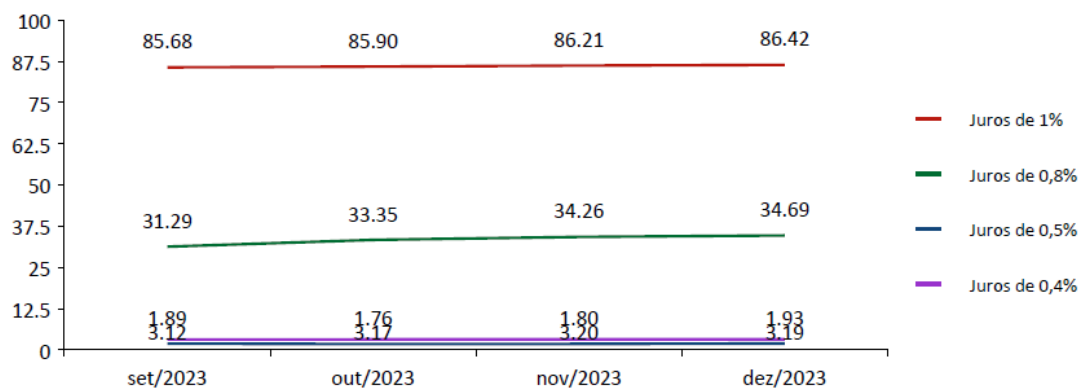
Em se tratando de valores monetários, temos que a inadimplência calculada até o 4º trimestre, utilizando a fórmula: (valor em atraso) / (valor em atraso + saldo devedor), é de 24,60% em 2024. Registrando-se um crescimento quando comparado com 2023, com a mensuração de 21,88%.

Até o edital n.º 07/2011, a taxa de juros praticada pela Empresa era de 1% a.m., sem a inclusão de cláusula de alienação fiduciária. A partir do edital n.º 08/2011, a taxa de juros passou a ser de 0,8% a.m. com a inclusão da garantia fiduciária em favor da Companhia. Por fim, a partir do edital n.º 04/2015, a Terracap passou a oferecer o financiamento com taxas de juros de 0,5% e 0,4% ao mês.

Estes contratos também possuem a garantia fiduciária em favor da Terracap, mas foi incluída a análise da capacidade econômico-financeira do potencial comprador como pré-requisito. A taxa de juros de 0,4% a.m. é aplicada apenas para pessoa física que esteja adquirindo lote cuja destinação exclusiva é residência unifamiliar.

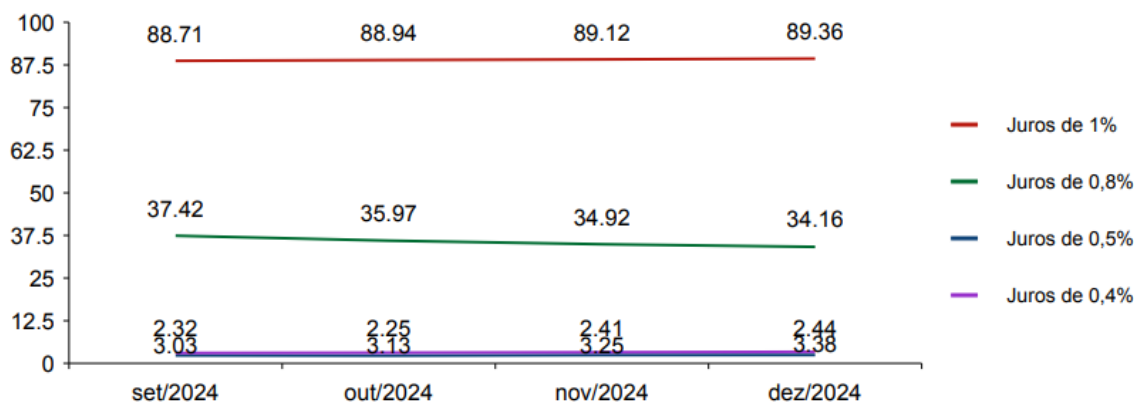
O gráfico abaixo mostra a evolução mensal da inadimplência de acordo com cada taxa de juros aplicada:

Gráfico 8 - Evolução da Inadimplência em 2023



Fonte: GEARI, 2024.

Gráfico 9 - Evolução da Inadimplência em 2024



Fonte: GEARI, 2024.

Observa-se que, comparativamente, houve um aumento em termos gerais na inadimplência, conforme segue:

- Na faixa de juros de 0,4%, houve crescimento, com 3,19% em 2023, e, com 3,38%, em 2024;
- Na faixa de juros de 0,5%, houve crescimento, com 1,93% em 2023, e, com 2,44%, em 2024;
- Na faixa de juros de 0,8%, houve redução, com 34,69% em 2023, e, com 34,16% em 2024;
- Na faixa de juros de 1,0%, houve crescimento, com 86,42% em 2023, e, com 89,36% em 2024.

3.12. Recuperação de Crédito

Em relação à recuperação de crédito, com a renegociação de débitos em atraso, a Terracap teve no 4º trimestre de 2024 de forma acumulada uma recuperação de R\$ 104,77 milhões, 11,65% superior a 2023 com R\$ 93,83 milhões:

Tabela 24 - Renegociação de Débitos

Renegociação de Débitos		
Meses/ano	2023	2024
janeiro	6.040.755,92	7.668.572,49
fevereiro	6.514.893,53	6.116.705,41
março	8.754.268,11	6.848.095,59
abril	9.444.816,25	17.798.694,11
maio	8.220.606,14	8.162.274,19
junho	9.533.957,86	8.181.482,55
julho	9.467.813,46	8.478.664,99
agosto	9.695.589,79	8.430.822,32
setembro	5.656.477,50	8.575.349,70
outubro	7.602.994,77	6.702.320,97
novembro	6.883.791,50	8.139.281,90
dezembro	6.020.849,32	9.669.189,31
Total	93.836.814,15	104.771.453,53
Média Mensal	7.819.734,51	8.730.954,46
Previsão até o final do ano	93.836.814,15	104.771.453,53
% Variação 2024x2023		11,65%

Fonte: GEARI, 2024.

3.13. Gestão Orçamentária e Financeira

3.13.1. Receitas Estimadas

A Lei Orçamentária Anual (LOA) estima as receitas e autoriza as despesas do Governo do Distrito Federal de acordo com a previsão de arrecadação. A LOA visa concretizar os objetivos e metas propostos no PPA, segundo as diretrizes estabelecidas pela LDO. Assim, a LOA compreende:

- O Orçamento Fiscal referente aos Poderes do DF, seus fundos, órgãos e entidades da administração direta e indireta, inclusive fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público;
- O Orçamento da Seguridade Social, abrangendo todas as entidades e órgãos a ela vinculados, da administração direta ou indireta, bem como os fundos e fundações instituídos e mantidos pelo Poder Público;
- O Orçamento de Investimento das Empresas em que o DF, direta ou indiretamente, detenha a maioria do capital social com direito a voto.

Em âmbito institucional à Terracap, o seu orçamento está vinculado à composição adstrita às empresas públicas e sociedades de economia mista, que compõem o Orçamento de Investimento das Empresas Estatais.

Nesse sentido, as normas contidas na LRF reforçam a obrigatoriedade de se prever a receita orçamentária, observando as normas técnicas e legais, conforme consta nos art. 11 e 12 do mencionado instrumento legal:

Art. 12 As previsões de receita observarão as normas técnicas e legais, considerarão os efeitos das alterações na legislação, da variação do índice de preços, do crescimento econômico ou de qualquer outro fator relevante e serão acompanhadas de demonstrativo de sua evolução nos últimos três anos, da projeção para os dois seguintes àquele a que se referirem, e da metodologia de cálculo e premissas utilizadas.

Portanto, a previsão orçamentária da receita deve pautar-se em dados históricos de arrecadação e nos seguintes parâmetros: inflação, crescimento econômico e legislação.

Com isso, realizou-se um comparativo entre a previsão (estimativa) da receita orçamentária 2024 e o último período do PPA 2020-2023.

Em comparação com o exercício de 2023 em números totais a Receita Corrente, que é composta por receita de serviços, receitas financeiras e outras receitas, foi estimada de forma superior em 335,9% para o exercício de 2024.

Já a Receita de Capital, composta por receita de vendas, receita com alienações de ações e operação de crédito, teve um decréscimo em sua estimativa em 23,45%, em sua maioria devido a não previsão de receitas com alienações de ações.

Tabela 25 - Receitas Estimadas

RECEITA ESTIMADA		
	2023	2024
Receita de Serviços	4,27	4,48
Receita Financeira	9,12	35,31
Outras Receitas	8,57	55,95
Receita Corrente	21,97	95,74
Receita de Vendas	964,30	807,11
Receitas com Alienação de Ações	209,71	0,00
Operação de Crédito	60,00	200,00
Receita de Capital	1.234,01	1.007,11
Receita Geral	1.255,98	1.102,84

Fonte: DIPLA, 2024.

É possível verificar a elevação da estimativa da receita financeira para o exercício de 2024, em aproximadamente 287%.

Gráfico 10 - Receitas Correntes Estimadas



Fonte: DIPLA, 2024.

Quanto às outras receitas correntes, que são oriundas de receita de variados serviços, de receitas financeiras e outras receitas, como levantamento de alvará, verificou-se uma estimativa superior em 552% para o exercício de 2024.

Gráfico 11 - Receitas de Capital Estimadas



Fonte: DIPLA, 2024.

A estimativa de receita com vendas obteve um decréscimo de 16,30%, enquanto a de contratação de operação de crédito verificou um aumento de aproximadamente 233%. Para o exercício de 2024, não foram previstas receitas com a alienação de ações da empresa.

3.13.2. Receitas Arrecadadas

A Terracap trabalha com um orçamento inicial e um orçamento atualizado. E, também, diferencia o valor estimado do efetivamente arrecadado. O orçamento inicial é aquele previsto antes mesmo de o ano começar. O orçamento atualizado reflete mudanças que influenciaram, para cima ou para baixo, a previsão da receita. Já o valor arrecadado é o que de fato entrou no caixa da Companhia. Com isso, realizou-se um comparativo entre a arrecadação (ingresso no Caixa) da receita orçamentária de 2024 e 2023.

Nos exercícios fiscais 2023-2024, as receitas orçamentárias da Terracap dividiram-se, por natureza econômica, em alienação de bens móveis e imóveis, outras receitas correntes e operação de crédito, conforme segue:

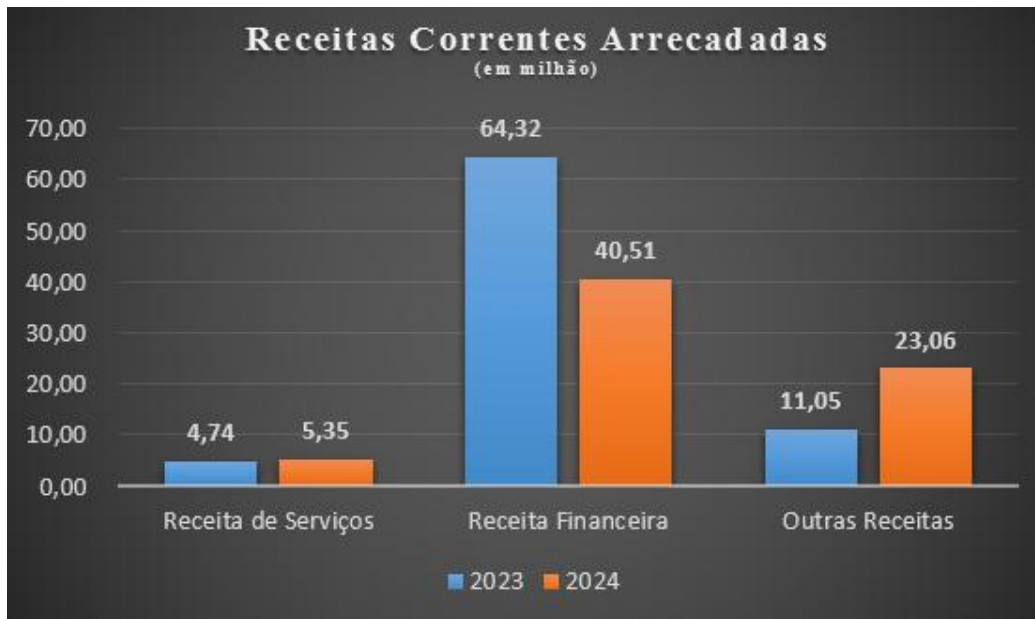
Tabela 26 - Receitas Arrecadadas

RECEITA ARRECADADA		
	2023	2024
Receita de Serviços	4,74	5,35
Receita Financeira	64,32	40,51
Outras Receitas	11,05	23,06
Receita Corrente	80,11	68,91
Receita de Vendas	639,53	658,84
Operação de Crédito	0,00	245,50
Receita de Capital	639,53	904,34
Receita Geral	719,64	973,26

Fonte: sistemas GFOv2 e GEFIN, 2024.

Quanto a Receita Corrente, destinada a atender o funcionamento da empresa, dos valores arrecadados no exercício de 2024 verificou-se um decréscimo nos valores da receita financeira em aproximadamente 37,01% em relação ao mesmo período de 2023.

Gráfico 12 - Receitas Correntes Arrecadadas



Fonte: sistemas GFOv2 e GEFIN, 2024.

Quanto a análise da Receita de Capital, resultante da realização de recursos financeiros decorrentes da conversão, em espécie, de bens e de direitos, destaca-se um pequeno aumento na receita de vendas no período de aproximadamente 3,02%.

Gráfico 13 - Receitas de Capital Arrecadadas



Fonte: sistemas GFOv2 e GEFIN, 2024.

Quanto as receitas oriundas de operações de crédito as mesmas obtiveram arrecadação somente no exercício fiscal 2024, quando se auferiu a contratação de empréstimo, em seu montante total, de R\$ 245,50 milhões.

3.13.3. Receitas Arrecadadas x Estimadas

Em termos de comparação entre a receita estimada e arrecadada, até o mês de dezembro de 2023 e 2024, é possível verificar que no primeiro exercício foi registrado uma frustração de arrecadação no total de R\$ 536,34 milhões, aproximadamente 42,70% do total projetado de R\$ 1.255,98 milhões.

Já no exercício de 2024, foi verificada uma arrecadação de R\$ 973,26 milhões, correspondente a 88% aproximadamente do valor inicialmente estimado de R\$ 1.102,84 milhões.

Tabela 27 - Comparativo entre Receitas Arrecadadas e Estimadas

	ESTIMADA 2023	ARRECADADA 2023	ESTIMADA 2024	ARRECADADA 2024
Receita de Serviços	4,27	4,74	4,48	5,35
Receita Financeira	9,12	64,32	35,31	40,51
Outras Receitas	8,57	11,05	55,95	23,06
Receita Corrente	21,97	80,11	95,74	68,91
Receita de Vendas	964,30	639,53	807,11	658,84
Receitas com Alienação de Ações	209,71	0,00	0,00	0,00
Operação de Crédito	60,00	0,00	200,00	245,50
Receita de Capital	1.234,01	639,53	1.007,11	904,34
Receita Geral	1.255,98	719,64	1.102,84	973,26

Fonte: sistemas GFOv2 e GEFIN, 2024.

Quanto as Receitas Correntes, no exercício de 2023, a arrecadação superou em 365% a receita estimada, em especial quanto à receita financeira que totalizou R\$ 64,32 milhões. Já no exercício de 2024, houve frustração na arrecadação em R\$ 26,83 milhões dos R\$ 95,74 milhões estimados.

No caso das Receitas de Capital, a frustração na arrecadação, no exercício de 2023, ocorreu devido a frustração da receita de vendas no valor de R\$ 324,77 milhões e na alienação de ações no valor de R\$ 209,71 milhões, além de uma não contratação de operação de crédito dentro do exercício de 2023 no valor de R\$ 60 milhões. Já no exercício de 2024, o principal fator de frustração foi relativo à receita de vendas, no valor de R\$ 148,27 milhões.

3.13.4. Despesas por Programas Temático, de Gestão e de Operação Especial

Conforme Manual de Planejamento e Orçamento da Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal (SEEC), os programas são elementos organizadores, indispensáveis para dar efetividade, eficácia e eficiência a ação governamental, pois, permitem a agregação e o aprimoramento das ações e incorporam os desafios governamentais e justificam o poder-dever de agir do Estado.

A execução orçamentária demonstra, com isso, o impacto dos valores realizados nas políticas públicas do Distrito Federal. Assim, a seguir, fica demonstrada a execução orçamentária por programas e por ações orçamentárias até o mês de dezembro dos exercícios fiscais de 2023 e 2024:

Tabela 28 - Despesas por Programas

	2023		2024		Total ORÇADO	Total REALIZADO
	ORÇADO	REALIZADO	ORÇADO	REALIZADO		
0001 - PROGRAMA PARA OPERAÇÃO ESPECIAL					279.072.738,00	194.188.823,60
0001 - PROGRAMA PARA OPERAÇÃO ESPECIAL	142.130.982,00	58.744.145,18			142.130.982,00	58.744.145,18
6201 - AGRONEGÓCIO E DESENVOLVIMENTO RURAL			1.000.000,00	0,00	1.000.000,00	0,00
6201 - AGRONEGÓCIO E DESENVOLVIMENTO RURAL	2.577.000,00	95.616,17			2.577.000,00	95.616,17
6202 - SAÚDE EM MOVIMENTO			1.000,00	0,00	1.000,00	0,00
6206 - ESPORTE E LAZER			510.000,00	2.244.300,03	510.000,00	2.244.300,03
6206 - ESPORTE E LAZER	1.600.000,00	4.894.747,89			1.600.000,00	4.894.747,89
6207 - DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO			3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	0,00
6207 - DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	3.300.000,00	302.351,95			3.300.000,00	302.351,95
6208 - TERRITÓRIO, CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS			72.845.000,00	8.607.475,31	72.845.000,00	8.607.475,31
6208 - TERRITÓRIO, CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS			13.200.000,00	1.827.747,78	13.200.000,00	1.827.747,78
6208 - TERRITÓRIO, CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS	90.310.000,00	85.259.157,26			90.310.000,00	85.259.157,26
6209 - INFRAESTRUTURA			285.151.631,00	194.636.797,61	285.151.631,00	194.636.797,61
6209 - INFRAESTRUTURA	190.452.068,00	184.972.170,66			190.452.068,00	184.972.170,66
6210 - MEIO AMBIENTE			26.688.540,00	10.195.455,64	26.688.540,00	10.195.455,64
6210 - MEIO AMBIENTE	42.951.269,00	15.720.925,08			42.951.269,00	15.720.925,08
6216 - MOBILIDADE URBANA			28.277.000,00	11.912.296,37	28.277.000,00	11.912.296,37
6216 - MOBILIDADE URBANA	25.000.000,00	3.055.340,53			25.000.000,00	3.055.340,53
6219 - CAPITAL CULTURAL			10.000,00	0,00	10.000,00	0,00
6219 - CAPITAL CULTURAL	100.000,00	0,00			100.000,00	0,00
6221 - EDUCADF			16.000.000,00	8.788.460,63	16.000.000,00	8.788.460,63
6221 - EDUCADF	16.000.000,00	6.029.926,82			16.000.000,00	6.029.926,82
8208 - DESENVOLVIMENTO URBANO - GESTÃO E MANUTENÇÃO			377.086.760,00	355.777.213,69	377.086.760,00	355.777.213,69
8208 - DESENVOLVIMENTO URBANO - GESTÃO E MANUTENÇÃO	741.554.912,00	454.373.707,49			741.554.912,00	454.373.707,49
TOTAL GERAL	1.255.976.231,00	813.448.089,03	1.102.842.669,00	788.178.570,66	2.358.818.900,00	1.601.626.659,69

Fonte: sistema GFO, 2024.

É possível verificar que, do total de recursos orçados para execução até dezembro de 2023, foram realizados 64,77%, com destaques para os Programas 6209 – Infraestrutura e 6206 – Esporte e Lazer, que tiveram execução de, aproximadamente, 97% e 305%, respectivamente. Cabe destacar, ainda, a execução do Programa 6208 - Território, Cidades e Comunidades Sustentáveis, com realização de 94,41%.

Já em 2024, obteve-se uma realização de 71,47%, superior ao mesmo período do exercício anterior, destacando-se os Programas 6206 – Esporte e Lazer e 8208 – Desenvolvimento Urbano – Gestão e Manutenção, com execução 440,06% e 94,35%, respectivamente.

3.13.5. Despesas por Ações Orçamentárias

A seguir, fica demonstrado em quadro analítico o detalhamento da execução orçamentária por ações orçamentárias dos exercícios fiscais de 2023 e 2024:

Tabela 29 - Despesas por Ações

	2023		2024		Total ORÇADO	Total REALIZADO
	ORÇADO	REALIZADO	ORÇADO	REALIZADO		
1085 - AQUISIÇÃO E RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS			70.540.000,00	7.772.963,06	70.540.000,00	7.772.963,06
1085 - AQUISIÇÃO E RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS	86.700.000,00	82.041.189,55			86.700.000,00	82.041.189,55
1110 - EXECUÇÃO DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO			2.500.000,00	316.275,36	2.500.000,00	316.275,36
1110 - EXECUÇÃO DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO	3.500.000,00	764.208,01			3.500.000,00	764.208,01
1471 - MODERNIZAÇÃO DE SISTEMA DE INFORMAÇÃO			8.442.045,00	3.882.384,20	8.442.045,00	3.882.384,20
1471 - MODERNIZAÇÃO DE SISTEMA DE INFORMAÇÃO	6.579.660,00	1.619.218,40			6.579.660,00	1.619.218,40
1823 - IMPLANTAÇÃO DE RESERVA INDÍGENA			1.825.000,00	834.512,25	1.825.000,00	834.512,25
1823 - IMPLANTAÇÃO DE RESERVA INDÍGENA	2.500.000,00	3.060.767,71			2.500.000,00	3.060.767,71
1948 - IMPLANTAÇÃO DO PROGRAMA DRENAR/DF			110.000.000,00	96.926.364,14	110.000.000,00	96.926.364,14
1950 - CONSTRUÇÃO DE PRAÇAS PÚBLICAS E PARQUES			500.000,00	2.244.300,03	500.000,00	2.244.300,03
1950 - CONSTRUÇÃO DE PRAÇAS PÚBLICAS E PARQUES	1.500.000,00	4.894.747,89			1.500.000,00	4.894.747,89
1968 - ELABORAÇÃO DE PROJETOS			4.200.000,00	2.543.258,22	4.200.000,00	2.543.258,22
1968 - ELABORAÇÃO DE PROJETOS	3.746.854,00	722.508,44			3.746.854,00	722.508,44
2557 - GESTÃO DA INFORMAÇÃO E DOS SISTEMAS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO			11.529.838,00	5.612.129,08	11.529.838,00	5.612.129,08
2557 - GESTÃO DA INFORMAÇÃO E DOS SISTEMAS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO	9.919.767,00	4.688.105,59			9.919.767,00	4.688.105,59
2990 - MANUTENÇÃO DE BENS IMÓVEIS DO GDP			12.527.524,00	12.402.700,84	12.527.524,00	12.402.700,84
2990 - MANUTENÇÃO DE BENS IMÓVEIS	13.625.262,00	10.519.677,22			13.625.262,00	10.519.677,22
3006 - IMPLANTAÇÃO DO PARQUE BURLE MARX			10.000.000,00	5.308.602,33	10.000.000,00	5.308.602,33
3006 - IMPLANTAÇÃO DO PARQUE BURLE MARX	16.540.091,00	5.008.652,70			16.540.091,00	5.008.652,70
3135 - CONSTRUÇÃO DE UNIDADES BÁSICAS DE SAÚDE			1.000,00	0,00	1.000,00	0,00
3144 - REALIZAÇÃO DE PARCELAMENTO RURAL			1.000.000,00	0,00	1.000.000,00	0,00
3144 - REALIZAÇÃO DE PARCELAMENTO RURAL	2.577.000,00	95.616,17			2.577.000,00	95.616,17
3159 - REALIZAÇÃO DA POLÍTICA AMBIENTAL PARA PARCELAMENTO DO SOLO			12.000.000,00	4.378.835,85	12.000.000,00	4.378.835,85
3159 - REALIZAÇÃO DA POLÍTICA AMBIENTAL PARA PARCELAMENTO DO SOLO	20.524.634,00	10.669.093,41			20.524.634,00	10.669.093,41
3160 - REGULARIZAÇÃO DE PARCELOS URBANOS			11.000.000,00	130.118,05	11.000.000,00	130.118,05
3160 - REGULARIZAÇÃO DE PARCELOS URBANOS	21.020.180,00	24.565.193,53			21.020.180,00	24.565.193,53
3163 - REALIZAÇÃO DO MAPEAMENTO REMOTO DO TERRITÓRIO DO DF			480.000,00	0,00	480.000,00	0,00
3163 - REALIZAÇÃO DO MAPEAMENTO REMOTO DO TERRITÓRIO DO DF	1.110.000,00	157.200,00			1.110.000,00	157.200,00
3467 - AQUISIÇÃO DE EQUIPAMENTOS			1.051.075,00	581.866,91	1.051.075,00	581.866,91
3467 - AQUISIÇÃO DE EQUIPAMENTOS	2.132.825,00	595.135,46			2.132.825,00	595.135,46
3711 - REALIZAÇÃO DE ESTUDOS E PESQUISAS			3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	0,00
3711 - REALIZAÇÃO DE ESTUDOS E PESQUISAS	3.300.000,00	302.351,95			3.300.000,00	302.351,95
3903 - REFORMA DE PRÉDIOS E PRÓPRIOS			500.000,00	119.692,33	500.000,00	119.692,33
3903 - REFORMA DE PRÉDIOS E PRÓPRIOS	10.250.000,00	62.645,60			10.250.000,00	62.645,60
4091 - APOIO A PROJETOS CULTURAIS			10.000,00	0,00	10.000,00	0,00
4091 - APOIO A PROJETOS CULTURAIS			80.000,00	100.000,00	80.000,00	100.000,00
4091 - APOIO A PROJETOS ESPORTIVOS			10.000,00	0,00	10.000,00	0,00
4091 - APOIO A PROJETOS	552.500,00	75.000,00			552.500,00	75.000,00
4146 - REALIZAÇÃO DA FISCALIZAÇÃO DAS TERRAS PÚBLICAS			4.688.540,00	508.017,46	4.688.540,00	508.017,46
4146 - REALIZAÇÃO DA FISCALIZAÇÃO DAS TERRAS PÚBLICAS	5.886.544,00	43.178,97			5.886.544,00	43.178,97
4237 - REALIZAÇÃO DE ATIVIDADES DE COMUNICAÇÃO E MARKETING			350.000,00	201.867,12	350.000,00	201.867,12
4237 - REALIZAÇÃO DE ATIVIDADES DE COMUNICAÇÃO E MARKETING	933.000,00	348.960,54			933.000,00	348.960,54
5006 - EXECUÇÃO DE INFRAESTRUTURA EM PARCELOS			170.651.631,00	96.548.529,62	170.651.631,00	96.548.529,62
5006 - EXECUÇÃO DE INFRAESTRUTURA EM PARCELOS	162.185.034,00	158.920.260,68			162.185.034,00	158.920.260,68
5022 - REFORMA DO AEROPORTO DO PLANALTO CENTRAL			7.500.000,00	0,00	7.500.000,00	0,00
5902 - CONSTRUÇÃO DE VIADUTO			20.000.000,00	11.442.285,12	20.000.000,00	11.442.285,12
5902 - CONSTRUÇÃO DE VIADUTO	25.000.000,00	3.055.340,53			25.000.000,00	3.055.340,53
5924 - CONSTRUÇÃO DE UNIDADES DO ENSINO FUNDAMENTAL NAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS DO DF			16.000.000,00	8.788.460,63	16.000.000,00	8.788.460,63
5924 - CONSTRUÇÃO DE UNIDADES DO ENSINO FUNDAMENTAL NAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS DO DF	16.000.000,00	6.029.926,82			16.000.000,00	6.029.926,82
8502 - ADMINISTRAÇÃO DE PESSOAL			260.000.000,00	263.991.304,17	260.000.000,00	263.991.304,17
8502 - ADMINISTRAÇÃO PESSOAL	251.273.459,00	236.546.577,56			251.273.459,00	236.546.577,56
8504 - CONCESSÃO DE BENEFÍCIOS A SERVIDORES			35.000.000,00	34.606.672,11	35.000.000,00	34.606.672,11
8504 - CONCESSÃO DE BENEFÍCIOS A SERVIDORES	68.440.817,00	30.765.147,35			68.440.817,00	30.765.147,35
8505 - PUBLICIDADE E PROPAGANDA DE UTILIDADE PÚBLICA			500.500,00	82.327,51	500.500,00	82.327,51
8505 - PUBLICIDADE E PROPAGANDA INSTITUCIONAL			12.302.000,00	10.384.788,20	12.302.000,00	10.384.788,20
8505 - PUBLICIDADE E PROPAGANDA INSTITUCIONAL	12.987.500,00	8.724.566,45			12.987.500,00	8.724.566,45
8517 - MANUTENÇÃO DE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS GERAIS			35.580.778,00	24.281.492,47	35.580.778,00	24.281.492,47
8517 - MANUTENÇÃO DE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS GERAIS	365.060.122,00	160.428.673,32			365.060.122,00	160.428.673,32
9001 - EXECUÇÃO DE SENTENÇAS JUDICIAIS			25.200.000,00	1.032.509,31	25.200.000,00	1.032.509,31
9030 - AMORTIZAÇÃO E ENCARGOS DA DÍVIDA PÚBLICA CONTRATADA - INTERNA			10.000,00	9.747.713,43	10.000,00	9.747.713,43
9030 - AMORTIZAÇÃO E ENCARGOS DA DÍVIDA PÚBLICA CONTRATADA - INTERNA	15.375.982,00	0,00			15.375.982,00	0,00
9050 - RESSARCIMENTOS, INDENIZAÇÕES E RESTITUIÇÕES DE PESSOAL			16.000.000,00	8.169.014,78	16.000.000,00	8.169.014,78
9050 - RESSARCIMENTOS, INDENIZAÇÕES E RESTITUIÇÕES DE PESSOAL	15.700.000,00	10.094.057,66			15.700.000,00	10.094.057,66
9057 - PAGAMENTO DE IMPOSTOS E TRIBUTOS			173.371.209,00	98.993.866,98	173.371.209,00	98.993.866,98
9090 - PARTICIPAÇÃO ACIONÁRIA - DISTRITO FEDERAL			61.721.679,00	64.165.509,21	61.721.679,00	64.165.509,21
9090 - PARTICIPAÇÃO ACIONÁRIA	48.955.000,00	46.183.873,94			48.955.000,00	46.183.873,94
9091 - EXECUÇÃO DE SENTENÇAS JUDICIAIS			30.000.000,00	2.306.521,47	30.000.000,00	2.306.521,47
9093 - OUTROS RESSARCIMENTOS, INDENIZAÇÕES E RESTITUIÇÕES - DISTRITO FEDERAL			2.769.850,00	12.080.209,89	2.769.850,00	12.080.209,89
9093 - OUTROS RESSARCIMENTOS, INDENIZAÇÕES E RESTITUIÇÕES	32.100.000,00	159.692,11			32.100.000,00	159.692,11
Total Geral	1.255.976.231,00	813.448.089,03	1.102.842.669,00	788.178.570,66	2.358.818.900,00	1.601.626.659,69

Fonte: sistema GFO, 2024.

3.13.6. Demonstrativo de Despesas por Grupo de Natureza da Despesas (GND)

Quando analisada a execução orçamentária por Grupo de Natureza das Despesas (GND), podemos verificar que até o mês de dezembro do exercício de 2023, os grupos 1 – Pessoal e Encargos Sociais e 5 – Inversões Financeiras, tiveram sua execução próxima aos valores orçamentados, com uma realização de 92,47% e 94,34%.

Assim como no exercício de 2024, os grupos 1 – Pessoal e Encargos Sociais e 5 – Inversões financeiras, tiveram sua execução próxima aos valores orçamentados, com uma realização de 98,33% e 103,96%.

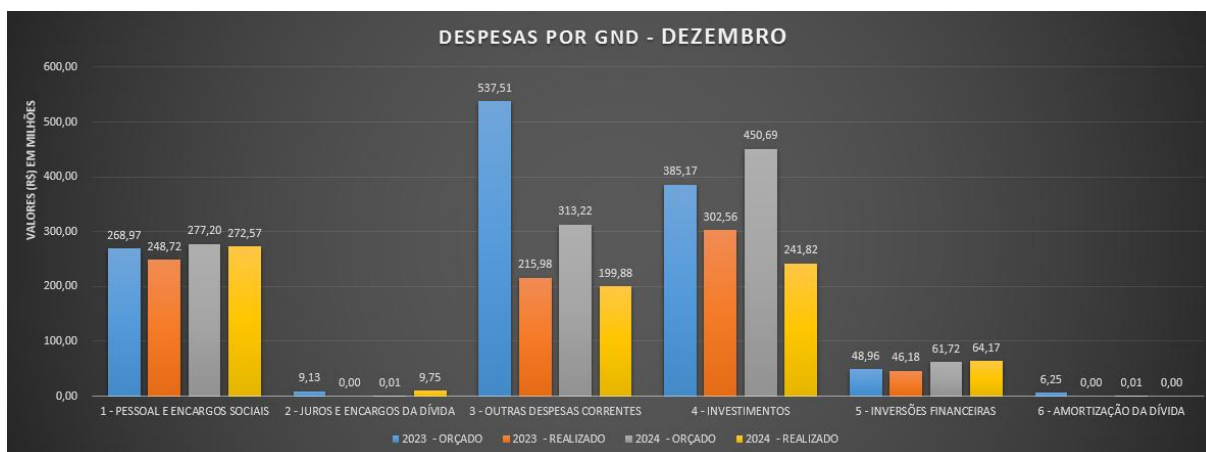
Tabela 30 - Despesas por GND

	2023		2024		Total ORÇADO	Total REALIZADO
	ORÇADO	REALIZADO	ORÇADO	REALIZADO		
1 - PESSOAL E ENCARGOS SOCIAIS	268.973.459,00	248.716.064,41	277.200.000,00	272.571.099,11	546.173.459,00	521.287.163,52
2 - JUROS E ENCARGOS DA DÍVIDA	9.125.982,00	0,00	5.000,00	9.747.713,43	9.130.982,00	9.747.713,43
3 - OUTRAS DESPESAS CORRENTES	537.505.512,00	215.984.093,83	313.220.239,00	199.875.800,81	850.725.751,00	415.859.894,64
4 - INVESTIMENTOS	385.166.278,00	302.564.056,85	450.690.751,00	241.818.448,10	835.857.029,00	544.382.504,95
5 - INVERSÕES FINANCEIRAS	48.955.000,00	46.183.873,94	61.721.679,00	64.165.509,21	110.676.679,00	110.349.383,15
6 - AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA	6.250.000,00	0,00	5.000,00	0,00	6.255.000,00	0,00
Total Geral	1.255.976.231,00	813.448.089,03	1.102.842.669,00	788.178.570,66	2.358.818.900,00	1.601.626.659,69

Fonte: sistema GFO, 2024.

Assim, cabe destacar, ainda, que em 2024, a queda na realização do Grupo 4 – Investimentos em relação a 2023, que totalizou 53,66% do valor orçado.

Gráfico 14 - Despesas por GND



Fonte: sistema GFO, 2024.

3.13.7. Distribuição das Despesas do Investimento por Finalidade do Gasto

A seguir apresentamos o detalhamento do orçamento da esfera investimento quanto às despesas vinculadas ao Governo do Distrito Federal – GDF e as despesas institucionais da TERRACAP, até o mês de dezembro de 2023 e 2024.

Tabela 31 - Investimentos por Finalidade do Gasto

DESPESAS	REALIZADO	QUANTIDADE DE DESPESAS	% REALIZADO	% QUANTIDADE
GOVERNAMENTAL	421.692.439,87	230	68,16%	46,84%
2023	241.234.382,32	97	65,22%	43,50%
2024	180.458.057,55	133	72,53%	49,63%
INSTITUCIONAL	196.983.662,67	261	31,84%	53,16%
2023	128.634.538,22	126	34,78%	56,50%
2024	68.349.124,45	135	27,47%	50,37%
Total Geral	682.002.374,94	647	100,00%	100,00%

Fonte: sistema GPav2, em 13/01/2025.

3.13.8. Restos a Pagar

Conforme o art. 36 da Lei n.º 4.320/94, consideram-se restos a pagar as despesas empenhadas, mas não pagas até o dia 31 de dezembro distinguindo-se as processadas das não processadas.

Os restos a pagar não-processados são aqueles em que as despesas estão empenhadas, mas não estão liquidadas. Nesse caso, ainda não foi apurado se o credor realizou o serviço ou entregou o material. Já os restos a pagar processados são aqueles liquidados e não pagos quando o credor já realizou seu serviço e/ou entregou os materiais previstos em contrato dentro do exercício, tendo o direito líquido e certo de receber o pagamento. Contudo, na Terracap, não há possibilidade de diferenciação dos restos a pagar processados dos não-processados, tendo em vista a limitação dos sistemas operacionais internos, muito embora tal rubrica exista e se faça presente.

Assim, com relação ao período 2023-2024, partindo da premissa que se verificou o efetivo pagamento de despesas de exercícios anteriores vinculados a orçamentos autorizados anteriores, ou seja, o efetivo pagamento de restos a pagar do ano anterior no ano corrente, a Terracap identificou os seguintes valores como discriminado abaixo:

Tabela 32 - Restos a Pagar 2023

	PAGO
2023	54.407.785,33
12.361.6221.5924.9330 - CONSTRUÇÃO DE UNIDADES DO ENSINO FUNDAMENTAL NAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS DO DF	1.092.477,59
23.122.8208.2990.3873 - MANUTENÇÃO DE BENS IMÓVEIS	1.678.870,31
23.122.8208.8502.8881 - ADMINISTRAÇÃO DE PESSOAL	14.405.069,41
23.122.8208.8504.9687 - CONCESSÃO DE BENEFÍCIOS A SERVIDORES	1.005.297,27
23.122.8208.8517.9763 - MANUTENÇÃO DE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS GERAIS	12.945.183,96
23.126.8208.1471.5897 - MODERNIZAÇÃO DE SISTEMA DE INFORMAÇÃO	1.086.757,81
23.126.8208.2557.5183 - GESTÃO DA INFORMAÇÃO E DOS SISTEMAS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO	713.695,71
23.127.6207.3711.6189 - REALIZAÇÃO DE ESTUDOS E PESQUISAS	280.000,00
23.127.6208.3163.0003 - REALIZAÇÃO DO MAPEAMENTO REMOTO DO TERRITÓRIO DO DF	8.137,28
23.131.8208.8505.8740 - PUBLICIDADE E PROPAGANDA INSTITUCIONAL	1.051.042,64
23.131.8208.8505.8741 - PUBLICIDADE E PROPAGANDA DE UTILIDADE PÚBLICA	285.381,45
23.423.6208.1823.0001 - IMPLANTAÇÃO DE RESERVA INDÍGENA	419.634,12
23.451.6209.1110.9883 - EXECUÇÃO DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO	275.938,44
23.451.6209.1968.3194 - ELABORAÇÃO DE PROJETOS	522.802,38
23.451.6209.3160.0003 - REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS URBANOS	1.830.592,49
23.451.6209.5006.2917 - EXECUÇÃO DE INFRAESTRUTURA EM PARCELAMENTOS	8.181.237,61
23.451.6210.3006.0003 - IMPLANTAÇÃO DO PARQUE BURLE MARX	460.725,38
23.451.6216.5902.7785 - CONSTRUÇÃO DE VIADUTO	1.055.582,14
23.452.6206.1950.9494 - CONSTRUÇÃO DE PRAÇAS PÚBLICAS E PARQUES	970.980,58
23.541.6210.3159.0003 - REALIZAÇÃO DA POLÍTICA AMBIENTAL PARA PARCELAMENTO DO SOLO	341.119,02
23.541.6210.4146.0002 - REALIZAÇÃO DA FISCALIZAÇÃO DAS TERRAS PÚBLICAS	179.729,69
23.692.6208.1085.0005 - AQUISIÇÃO E RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS	3.560.039,81
23.692.8208.4091.0017 - APOIO A PROJETOS DIVERSOS	50.000,00
23.692.8208.4237.0002 - REALIZAÇÃO DE ATIVIDADES DE COMUNICAÇÃO E MARKETING	70.947,27
28.846.0001.9050.7163 - RESSARCIMENTOS, INDENIZAÇÕES E RESTITUIÇÕES DE PESSOAL	1.136.669,52
28.846.0001.9090.0001 - PARTICIPAÇÃO ACIONÁRIA - DF	347.099,97
28.846.0001.9093.0073 - OUTROS RESSARCIMENTOS, INDENIZAÇÕES E RESTITUIÇÕES	452.773,48
Total Geral	54.407.785,33

Fonte: sistema GFO, 2024.

No exercício de 2023, foi registrado o montante de R\$ 54.407.785,33 (cinquenta e quatro milhões, quatrocentos e sete mil, setecentos e oitenta e cinco reais e trinta e três centavos) de pagamentos relativos a restos a pagar, que impactaram orçamentariamente na execução de vários programas de trabalho da esfera Investimento e Dispendio, conforme verificado no gráfico a seguir:

Tabela 33 - Restos a Pagar 2024

PROGRAMA DE TRABALHO	PAGO
2024	104.492.695,48
12.361.6221.5924.9330 - CONSTRUÇÃO DE UNIDADES DO ENSINO FUNDAMENTAL NAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS DO DF	1.110.073,18
23.122.6216.2990.0002 - MANUTENÇÃO DE BENS IMÓVEIS DO GDF	2.450.123,11
23.122.8208.8502.8881 - ADMINISTRAÇÃO DE PESSOAL	11.299.376,09
23.122.8208.8504.9687 - CONCESSÃO DE BENEFÍCIOS A SERVIDORES	1.812.419,25
23.122.8208.8517.9763 - MANUTENÇÃO DE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS GERAIS	8.713.796,80
23.126.8208.1471.5897 - MODERNIZAÇÃO DE SISTEMA DE INFORMAÇÃO	728.741,86
23.126.8208.2557.5183 - GESTÃO DA INFORMAÇÃO E DOS SISTEMAS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO	1.841.324,87
23.127.6207.3711.6189 - REALIZAÇÃO DE ESTUDOS E PESQUISAS	7.648,05
23.127.6208.3163.0003 - REALIZAÇÃO DO MAPEAMENTO REMOTO DO TERRITÓRIO DO DF	554.124,37
23.131.8208.8505.8740 - PUBLICIDADE E PROPAGANDA INSTITUCIONAL	4.877.570,31
23.423.6208.1823.0001 - IMPLANTAÇÃO DE RESERVA INDÍGENA	518.601,86
23.451.6208.1968.0003 - ELABORAÇÃO DE PROJETOS	359.178,94
23.451.6208.3160.0001 - REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS URBANOS	89.330,51
23.451.6209.1948.0002 - IMPLANTAÇÃO DO PROGRAMA DRENAR/DF	24.022.714,57
23.451.6209.3160.0003 - REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS URBANOS	122.375,68
23.451.6209.5006.2917 - EXECUÇÃO DE INFRAESTRUTURA EM PARCELAMENTOS	36.433.121,62
23.451.6210.3006.0003 - IMPLANTAÇÃO DO PARQUE BURLE MARX	784.937,58
23.451.8208.3903.9778 - REFORMA DE PRÉDIOS E PRÓPRIOS	783.614,23
23.452.6206.1950.9494 - CONSTRUÇÃO DE PRAÇAS PÚBLICAS E PARQUES	502.000,00
23.541.6210.3159.0003 - REALIZAÇÃO DA POLÍTICA AMBIENTAL PARA PARCELAMENTO DO SOLO	644.780,37
23.541.6210.4146.0002 - REALIZAÇÃO DA FISCALIZAÇÃO DAS TERRAS PÚBLICAS	11.167,70
23.692.6201.3144.0001 - REALIZAÇÃO DE PARCELAMENTO RURAL	31.800,00
23.692.8208.3467.9578 - AQUISIÇÃO DE EQUIPAMENTOS	184.496,80
23.692.8208.4237.0002 - REALIZAÇÃO DE ATIVIDADES DE COMUNICAÇÃO E MARKETING	119.659,11
28.846.0001.9050.7163 - RESSARCIMENTOS, INDENIZAÇÕES E RESTITUIÇÕES DE PESSOAL	1.074.427,90
28.846.0001.9057.0005 - PAGAMENTO DE IMPOSTOS E TRIBUTOS	1.973.746,39
28.846.0001.9090.0001 - PARTICIPAÇÃO ACIONÁRIA	1.213.747,92
28.846.0001.9093.0073 - OUTROS RESSARCIMENTOS, INDENIZAÇÕES E RESTITUIÇÕES	488.128,95
28.846.0001.9030.0003 - AMORTIZAÇÃO E ENCARGOS DA DÍVIDA PÚBLICA CONTRATADA - INTERNA	1.739.667,46
Total Geral	104.492.695,48

Fonte: sistema GFO, 2024.

Já, no exercício de 2024, foi registrado o montante de R\$ 104.492.695,48 (cento e quatro milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, seiscentos e noventa e cinco reais e quarenta e oito centavos) de pagamentos relativos a restos a pagar, valor superior em, aproximadamente, 92% quanto ao registrado no exercício de 2023, conforme verificado no gráfico a seguir:

Conforme Item n.º 11.51.1 da Norma FIN 02 – Execução Orçamentária e Financeira, as notas de empenho inscritas em restos a pagar não-processados no encerramento do exercício de sua emissão terão validade até 31 de março do exercício seguinte, sendo automaticamente canceladas, vedada a sua reinscrição.

3.13.9. Pagamentos Extraorçamentários

Foi verificado também o pagamento de despesas extraorçamentárias no período, com redução considerável de 2023 para 2024.

No ano de 2023, foi registrado o total de R\$ 1.354.136,81 (um milhão, trezentos e cinquenta e quatro mil, cento e trinta e seis reais e oitenta e um centavos) de despesas extraorçamentárias, sendo que desse valor, R\$ 707.149,53 (setecentos e sete mil, cento e quarenta e nove reais e cinquenta e três centavos) relacionados a Outros Ressarcimentos, Indenizações e Restituições.

Tabela 34 - Ressarcimentos, Indenizações e Restituições Extraorçamentários 2023

PROGRAMA DE TRABALHO	PAGO 2023
23.122.8208.8504.9687 - CONCESSÃO DE BENEFÍCIOS A SERVIDORES	572.176,34
23.122.8208.8517.9763 - MANUTENÇÃO DE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS GERAIS	54.081,55
23.126.8208.2557.5183 - GESTÃO DA INFORMAÇÃO E DOS SISTEMAS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO	46,31
23.127.6208.3163.0003 - REALIZAÇÃO DO MAPEAMENTO REMOTO DO TERRITÓRIO DO DF	1.999,68
23.451.6209.1968.3194 - ELABORAÇÃO DE PROJETOS	3.064,72
23.451.6209.3160.0003 - REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS URBANOS	2.500,47
23.451.6209.5006.2917 - EXECUÇÃO DE INFRAESTRUTURA EM PARCELAMENTOS	1.331,60
23.692.8208.3467.9578 - AQUISIÇÃO DE EQUIPAMENTOS	11.786,61
28.846.0001.9093.0073 - OUTROS RESSARCIMENTOS, INDENIZAÇÕES E RESTITUIÇÕES	707.149,53
Total Geral	1.354.136,81

Fonte: sistema GFO, 2024.

Ainda, foram registrados R\$ 18.294.010,16 (dezoito milhões, duzentos e noventa e quatro mil, dez reais, e dezesseis centavos) de pagamentos extraorçamentários não-vinculados à execução orçamentária, ou seja, que decorrem de outras atividades da Terracap, destacando-se o repasse de valores de venda de imóveis do GDF.

Tabela 35 - Pagamentos Extraorçamentários de Outras Atividades 2023

MOTIVO DA DESPESA	PAGO 2023
AJUSTE RETENÇÃO DE ISS	3.428,09
DEVOLUÇÃO TAXA DE DEMARCAÇÃO	188,71
HONORÁRIOS DE AVALIAÇÃO	2.544,28
REPASSE VENDA DE IMÓVEIS GDF	18.142.423,34
DEVOLUÇÃO DE ENTRADA DE IMÓVEL	109.086,67
DEVOLUÇÃO DE VALOR PAGO	35.939,82
DEVOLUÇÃO DE IPTU	399,25
Total Geral	18.294.010,16

Fonte: sistema GFO, 2024.

No ano de 2024, foi registrado R\$ 668.078,12 (seiscentos e sessenta e oito mil, setenta e oito reais e doze centavos) relativos a pagamentos extraorçamentários, onde, R\$ 443.563,04 (quatrocentos e quarenta e três mil, quinhentos e sessenta e três reais e quatro centavos) se referem a concessão de benefícios a servidores.

Tabela 36 - Ressarcimentos, Indenizações e Restituições Extraorçamentários 2024

PROGRAMA DE TRABALHO	PAGO 2024
23.122.8208.8504.9687 - CONCESSÃO DE BENEFÍCIOS A SERVIDORES	443.563,04
23.122.8208.8517.9763 - MANUTENÇÃO DE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS GERAIS	21.151,30
23.126.8208.2557.5183 - GESTÃO DA INFORMAÇÃO E DOS SISTEMAS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO	3.031,44
23.131.8208.8505.8740 - PUBLICIDADE E PROPAGANDA INSTITUCIONAL	44,94
23.423.6208.1823.0001 - IMPLANTAÇÃO DE RESERVA INDÍGENA	631,80
23.451.6208.1968.0003 - ELABORAÇÃO DE PROJETOS	1,19
23.451.6209.1948.0002 - IMPLANTAÇÃO DO PROGRAMA DRENAR/DF	1.727,67
23.451.6209.5006.2917 - EXECUÇÃO DE INFRAESTRUTURA EM PARCELAMENTOS	369,73
23.541.6210.3159.0003 - REALIZAÇÃO DA POLÍTICA AMBIENTAL PARA PARCELAMENTO DO SOLO	2,56
23.692.6201.3144.0001 - REALIZAÇÃO DE PARCELAMENTO RURAL	3,15
23.692.8208.3467.9578 - AQUISIÇÃO DE EQUIPAMENTOS	10.731,35
28.846.0001.9057.0005 - PAGAMENTO DE IMPOSTOS E TRIBUTOS	5.626,59
28.846.0001.9093.0073 - OUTROS RESSARCIMENTOS, INDENIZAÇÕES E RESTITUIÇÕES	180.599,09
23.122.6216.2990.0002 - MANUTENÇÃO DE BENS IMÓVEIS DO GDF	594,28
Total Geral	668.078,12

Fonte: sistema GFO, 2024.

Do total de pagamentos extraorçamentários registrados no exercício de 2024, o valor de R\$ 18.724.737,45 (dezoito milhões, setecentos e vinte e quatro mil, setecentos e trinta e sete reais e quarenta e cinco centavos) possui relação com despesas com outras atividades da Terracap, destacando-se o pagamento de juros de empréstimos relativos à operação de crédito contratada no exercício.

Tabela 37 - Pagamentos Extraorçamentários de Outras Atividades 2024

MOTIVO DA DESPESA	PAGO 2024
DEVOLUÇÃO TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTRATO	775,00
JUROS EMPRÉSTIMOS	10.423.822,99
REPASSE VENDA DE IMÓVEIS GDF	8.295.759,58
DEVOLUÇÃO DE RESÍDUO DE ALIENAÇÃO	4.379,88
Total Geral	18.724.737,45

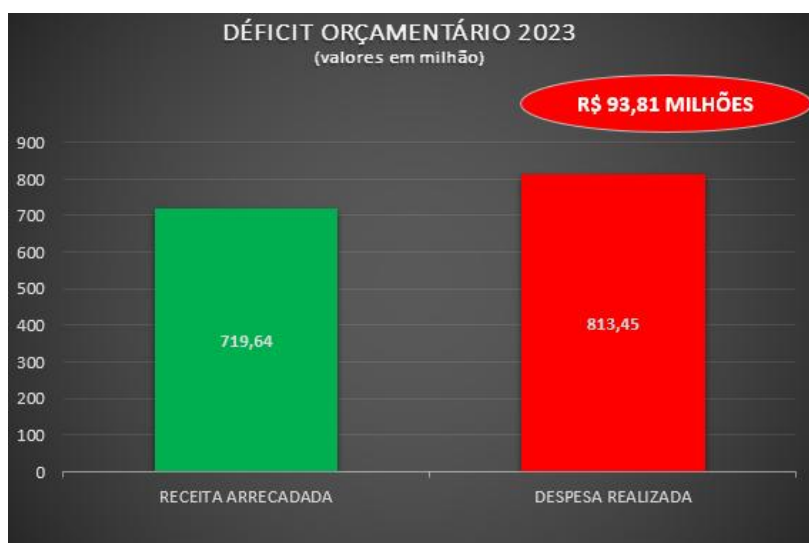
Fonte: sistema GFO, 2024.

3.13.10. Balanço Orçamentário

O Balanço Orçamentário é a demonstração contábil que evidencia a realização das receitas e despesas previstas, dividindo-se basicamente em duas seções, onde na primeira são apresentadas as Receitas Arrecadadas e em confronto, na segunda, são apresentadas as Despesas Realizadas.

O exercício de 2023 se encerrou com um Déficit Orçamentário de R\$ 93,81 milhões.

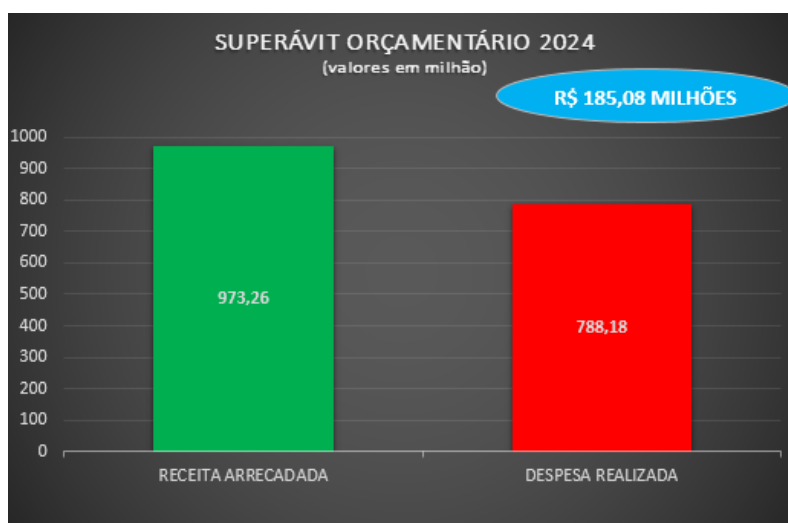
Gráfico 15 - Balanço Orçamentário 2023



Fonte: sistemas GFO e GPAv2, 2024.

O exercício de 2024 se encerrou com um Superávit Orçamentário de R\$ 185,08 milhões.

Gráfico 16 - Balanço Orçamentário 2024



Fonte: sistemas GFO e GPAv2, 2024.

3.13.11. Demonstrativo do Impacto dos Restos a Pagar no Fluxo de Caixa

No exercício fiscal de 2023 a Terracap deveria ter encerrado o exercício com o montante referente a Saldo Financeiro Projetado de R\$ 123,65 milhões, contudo encerrou com R\$ 49,59 milhões. Assim, podemos verificar que a diferença na apuração dos valores de R\$ 74,06 milhões, deve-se ao impacto das Despesas Orçamentárias do Exercício Anterior (Restos a Pagar) e dos Pagamentos Extraorçamentários no corrente exercício que foram atribuídos aos gastos do exercício fiscal de 2023.

Até dezembro de 2024, a Terracap deveria ter encerrado o mês em questão com o montante referente a Saldo Financeiro Projetado de R\$ 196,87 milhões, contudo encerrou com R\$ 101,35 milhões. Assim, podemos verificar que a diferença na apuração dos valores de R\$ 95,52 milhões, deve-se principalmente ao impacto das Despesas Orçamentárias do Exercício Anterior (Restos a Pagar).

Em termos comparativos, é possível observar na tabela abaixo um aumento de R\$ 50,08 milhões em Restos a Pagar pagos, além de um aumento de R\$ 73,22 milhões no Saldo Financeiro de 2023 para 2024.

Tabela 38 - Balanço Financeiro

BALANÇO FINANCEIRO (valores em milhão)		
	2023	2024
(I) SALDO FINANCEIRO EM 31.12 DO ANO ANTERIOR	223,61	44,66
DISPONIBILIDADE TOTAL	223,61	44,66
(II) RECEITAS ORÇAMENTÁRIAS ARRECADADAS	707,24	950,14
RECEITAS CORRENTES	77,15	50,14
RECEITAS DE SERVIÇOS	2,42	2,19
RECEITA FINANCEIRA	63,72	38,92
OUTRAS RECEITAS	11,00	9,03
RECEITAS DE CAPITAL	630,10	899,99
PRESTAMISTAS CARTEIRA	508,74	462,99
PRESTAMISTAS - NOVA CARTEIRA	0,00	0,00
NOVOS EDITAIS - ENTRADAS	121,36	194,37
OPERAÇÕES DE CRÉDITO	0,00	242,63
(III) RECEITAS EXTRAORÇAMENTÁRIAS ARRECADADAS	10,71	6,93
VENDA DE IMÓVEIS DE TERCEIROS (CODHAB E GDF)	10,71	6,93
(IV) DESPESAS ORÇAMENTÁRIAS REALIZADAS	860,76	891,31
DESPESAS CORRENTES	499,89	515,08
PESSOAL E ENCARGOS SOCIAIS	300,29	336,22
FOLHA DE PAGAMENTO	240,47	266,71
OUTRAS DESPESAS COM PESSOAL	59,82	69,51
OUTRAS DESPESAS CORRENTES	199,60	178,86
SERVIÇOS DE TERCEIROS - PJ	47,01	40,33
SERVIÇOS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO	5,85	7,00
JUDICIAL	0,68	11,95
PUBLICIDADE, PROPAGANDA E EVENTOS	10,48	15,41
TRIBUTOS	135,58	104,17
DESPESAS DE CAPITAL	360,87	376,23
INVESTIMENTOS	322,18	304,05
OBRAS E INSTALAÇÕES (FONTE 510 - GERAÇÃO PRÓPRIA)	222,12	285,06
OBRAS E INSTALAÇÕES (FONTE 560 - OPERAÇÕES DE CRÉDITO INTERNAS)	0,00	0,00
TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO	1,89	4,06
EQUIPAMENTOS E MATERIAIS PERMANENTES	1,33	2,32
PROJETOS E ESTUDOS	11,79	5,22
DESAPROPRIAÇÕES	85,06	7,40
AMORTIZAÇÕES, JUROS E ENCARGOS DA DÍVIDA	0,00	10,71
INVERSÕES FINANCEIRAS	38,69	61,47
CONSTITUIÇÃO / AUMENTO DE CAPITAL	38,69	61,47
(V) DESPESAS EXTRAORÇAMENTÁRIAS REALIZADAS	31,21	9,07
OUTRAS DESPESAS	31,21	9,07
(VI) SALDO FINANCEIRO EM 31.12 DO ANO CORRENTE	49,59	101,35
DISPONIBILIDADE TOTAL	49,59	101,35
(VII) DESPESAS DE OUTRAS ORIGENS QUE NÃO O EXERCÍCIO CORRENTE IMPUTADAS NOS GASTOS CORRENTES	74,06	95,52
RESTOS A PAGAR 2022	54,41	104,49
PAGAMENTOS EXTRAORÇAMENTÁRIOS 2023	19,65	8,97
(VIII) SALDO FINANCEIRO EM 31.12 DO ANO CORRENTE PROJETADO	123,65	196,87
DISPONIBILIDADE TOTAL	123,65	196,87
(IX) IMPACTO NO SALDO FINANCEIRO EM 31.12 DO ANO CORRENTE	74,06	95,52

Fonte: Fluxos de Caixa, 2023 e 2024.

3.13.12. Resumo Compilado

Quanto a execução orçamentária das despesas foi verificada até o mês de dezembro de 2024 na esfera Investimento uma execução de 67,27 % do orçamento estimado inicialmente, diferente do exercício de 2023, onde alcançou a 117,14 % de execução.

Gráfico 17 - Investimentos Totais



Fonte: sistema GPAv2, 2024.

Já na esfera Dispêndio a execução orçamentária das despesas até o mês de dezembro do corrente ano alcançou 101,17 % do orçamento estimado inicialmente, acima da execução do exercício de 2023, que ficou em 74,83 % do orçado inicial.

Gráfico 18 - Dispêndios Totais

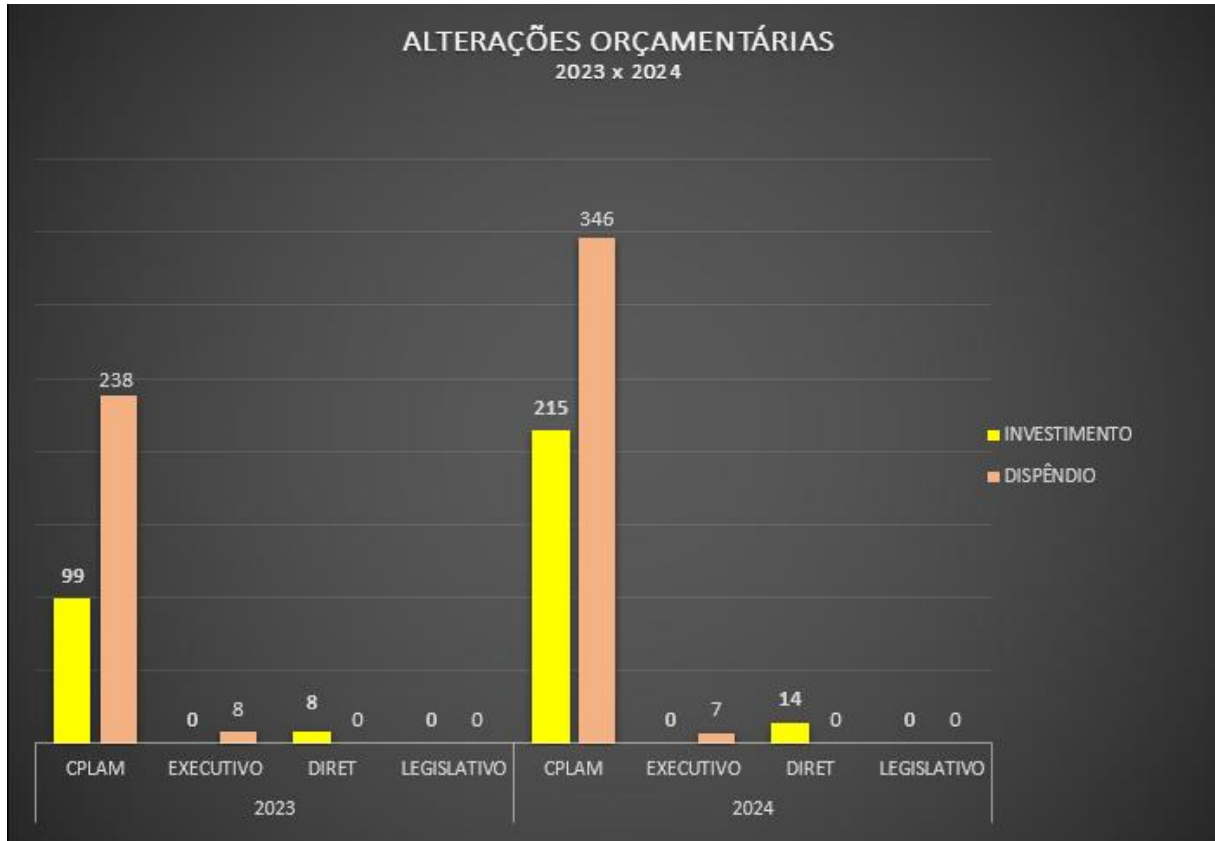


Fonte: sistema GPAv2, 2024.

3.13.13. Alterações Orçamentárias

As alterações do Orçamento de Investimento estão regulamentadas nas Leis Orçamentárias Anuais. Já as alterações do Orçamento de Dispêndio, ao que estabelece o art. 73 do Decreto Distrital n.º 32.598/2010.

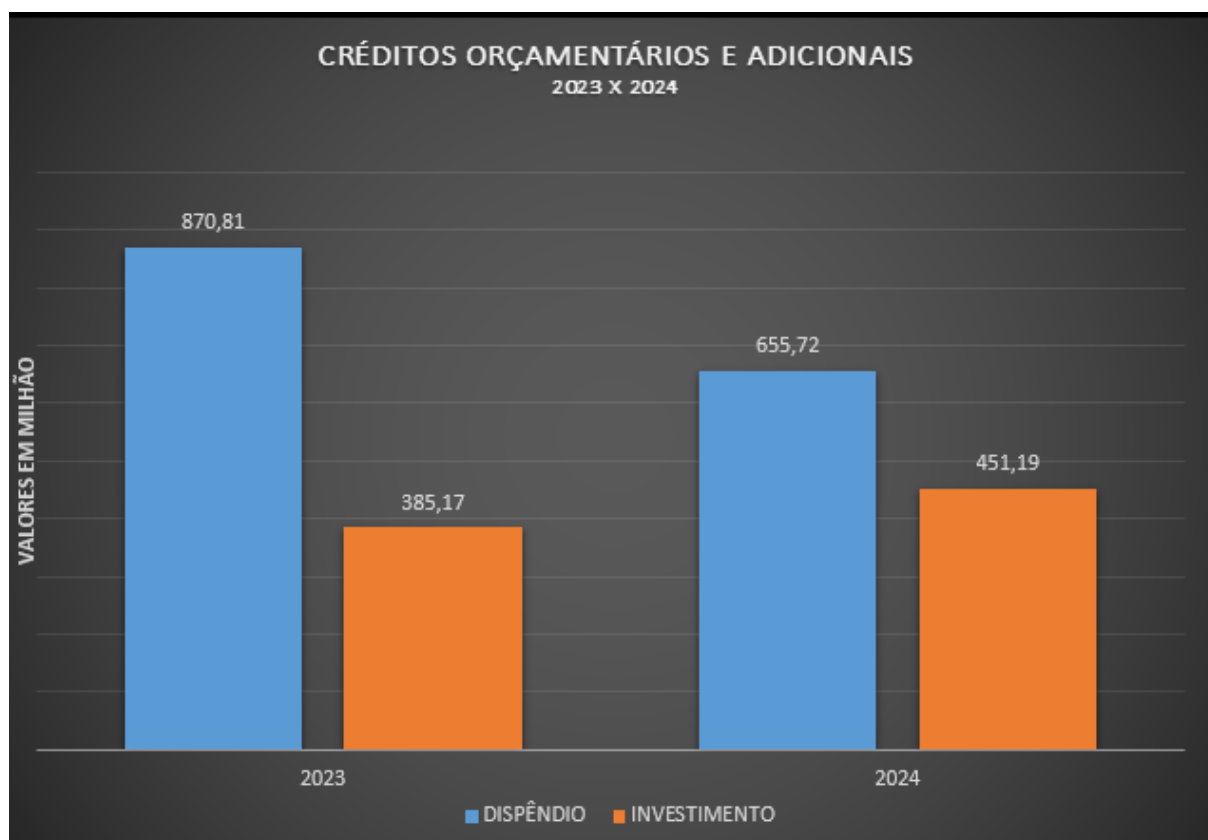
Gráfico 19 - Alterações Orçamentárias



Fonte: sistema GPAv2, 2024.

Para fins de análise comparativa dos créditos orçamentários e adicionais da Terracap:

Gráfico 20 - Créditos Orçamentários e Adicionais



Fonte: sistema GPAv2, 2024.

Quanto aos tipos de registro de alterações orçamentárias, é possível verificar os créditos orçamentários são autorizados pela Divisão de Planejamento da Coordenação de Planejamento e Modernização (DIPLA/CPLAM), quando tratam de remanejamentos dentro dos mesmos programas de trabalho da mesma esfera orçamentária.

Quando tratam de alterações de créditos de diferentes programas de trabalho da esfera orçamentária Dispêndio, elas são autorizadas via Resolução da Diretoria Colegiada da Terracap (DIRET).

Quando realizadas alterações orçamentárias entre diferentes programas de trabalho da esfera orçamentária Investimento, ou quando se trata de transferência de saldo orçamentário da esfera Dispêndio para a esfera Investimento, elas são autorizadas por Decreto do Poder Executivo.

Quando as alterações decorrem de transferência de saldo orçamentário da esfera Investimento para a esfera Dispêndio, elas são efetuadas via Projeto de Lei Orçamentária do Poder Legislativo.

Até dezembro do corrente ano, a CPLAM/DIPLA efetuou 561 alterações sendo 215 no Dispêndio e 346 no Investimento. Foram realizadas 14 alterações por Resolução da DIRET na esfera Dispêndio e 7 por Decreto do Executivo na esfera Investimento. Não foram realizadas alterações orçamentárias da esfera Investimento para a esfera Dispêndio, via Projeto de Lei Orçamentária do Poder Legislativo.

Tabela 39 - Alterações Orçamentárias por Tipo

ALTERAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS								
TIPO	2023				2024			
	CPLAM	EXECUTIVO	DIRET	LEGISLATIVO	CPLAM	EXECUTIVO	DIRET	LEGISLATIVO
Dispêndio	99	0	8	0	215	0	14	0
Investimento	238	8	0	0	346	7	0	0
TOTAL	337	8	8	0	561	7	14	0
DISPÊNDIO	99	0	8	0	215	0	14	0
Janeiro	15	0	0	0	28	0	2	0
Fevereiro	11	0	0	0	14	0	1	0
Março	3	0	2	0	13	0	2	0
Abril	4	0	0	0	6	0	1	0
Maiο	10	0	0	0	19	0	2	0
Junho	3	0	1	0	7	0	0	0
Julho	7	0	1	0	12	0	1	0
Agosto	8	0	0	0	15	0	0	0
Setembro	10	0	0	0	22	0	1	0
Outubro	5	0	0	0	19	0	0	0
Novembro	12	0	4	0	29	0	1	0
Dezembro	11	0	0	0	31	0	3	0
INVESTIMENTO	238	8	0	0	346	7	0	0
Janeiro	30	0	0	0	35	0	0	0
Fevereiro	21	0	0	0	22	0	0	0
Março	18	0	0	0	26	1	0	0
Abril	19	0	0	0	28	2	0	0
Maiο	17	2	0	0	27	0	0	0
Junho	23	0	0	0	42	1	0	0
Julho	34	1	0	0	52	0	0	0
Agosto	26	1	0	0	23	2	0	0
Setembro	11	0	0	0	19	0	0	0
Outubro	9	0	0	0	26	1	0	0
Novembro	20	4	0	0	24	0	0	0
Dezembro	10	0	0	0	22	0	0	0

Fonte: DIPLA, 2024.

3.13.14. Certidões de Crédito

Conforme informações disponibilizadas pela GEARI, por meio do Documento SEI **160383929** do Processo SEI n.º 00111-00003868/2020-10, verificou-se os seguintes valores referentes às certidões de crédito emitidas pela Terracap:

Quanto aos valores utilizados no mês de dezembro de 2024, totalizam R\$ 3.169.600,00 (três milhões, cento e sessenta e nove mil e seiscentos reais).

O saldo de certidões de crédito disponível para utilização em dezembro de 2024 é de R\$ 104.347.319,92 (cento e quatro milhões, trezentos e quarenta e sete mil, trezentos e dezenove reais e noventa e dois centavos) e, a partir de 01/01/2025, o saldo é de R\$ 122.500.000,00 (cento e vinte e dois milhões, e quinhentos mil reais).

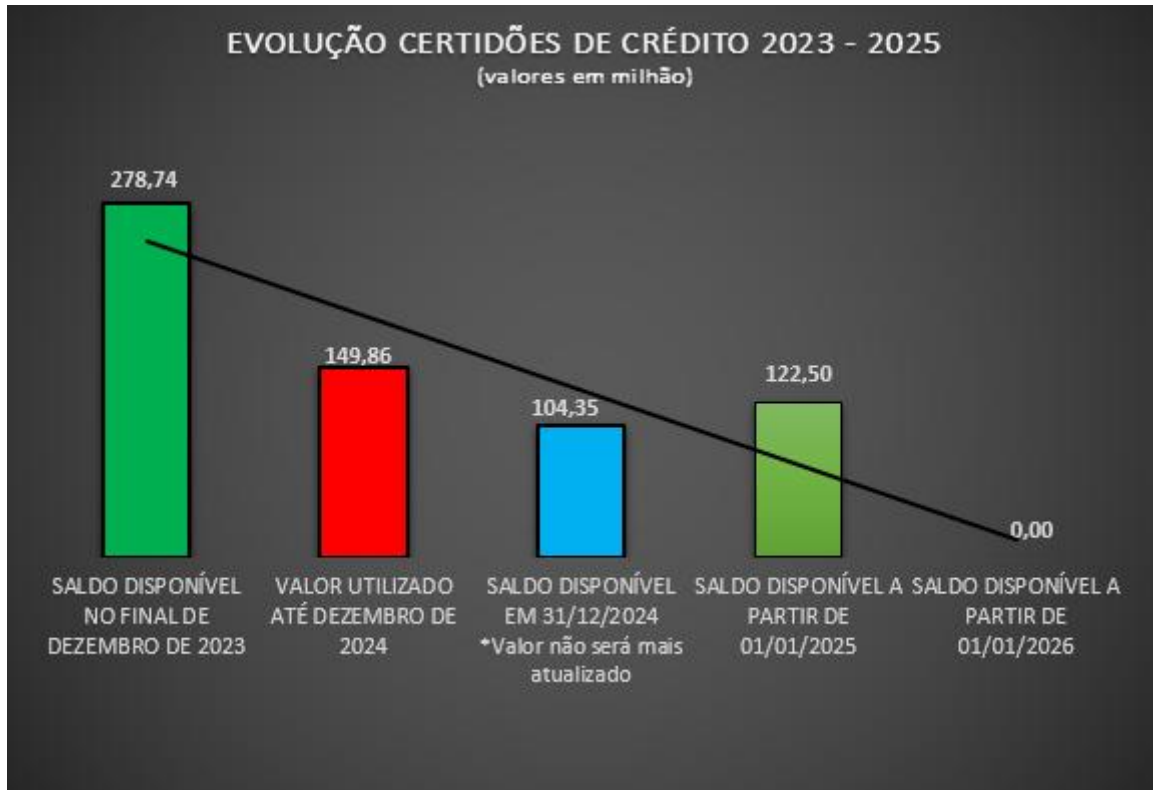
A seguir podemos verificar a evolução da utilização das Certidões de Crédito no exercício de 2024 sendo que o mês de outubro registrou sua menor utilização:

Gráfico 21 - Certidões de Crédito Utilizadas



Fonte: DIPLA, 2024.

Gráfico 22 - Evolução das Certidões de Crédito 2023-2025



Fonte: DIPLA, 2024.

4. Avaliação do Desempenho Econômico-Financeiro

4.1. Demonstrativo do Resultado do Exercício

Tabela 40 – DRE

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Valores expressos em Milhares de Reais		
DESCRIÇÃO	2024	2023
RECEITA BRUTA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	767.025	722.393
Receitas de vendas de imóveis	662.564	628.647
Receitas de serviços	104.461	93.746
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	-113.910	-101.589
Descontos Concedidos e Vendas Canceladas	-35.460	-16.867
Contribuições sobre a receita bruta	-78.450	-84.722
RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	653.115	620.804
CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	-33.756	-27.667
Custos das vendas de imóveis e serviços	-33.756	-27.667
LUCRO BRUTO OPERACIONAL	619.359	593.137
DESPESAS OPERACIONAIS ADMINISTRATIVAS	-374.866	-274.337
Despesas com pessoal	-318.481	-288.887
Honorários da administração	-11.279	-9.811
Despesas com informática	-8.415	-5.565
Despesas com transporte	-805	-478
Despesas com o local	-12.318	-10.990
Divulgação e publicidade	-14.721	-12.399
Despesas administrativas gerais	-23.068	-26.344
Impostos, taxas e contribuições	-2.570	-2.368
Pis e cofins diferido	-17.135	-12.458
Depreciação e Amortização	-1.665	-1.432
Recuperação de despesas	32.339	93.182
Outras receitas	3.252	3.213
DESPESAS DA OPERAÇÃO COM IMÓVEIS	-543.786	-576.496
Despesas e indenizações judiciais	-1.680	-13.161
Doações de terrenos	-4.958	-4.744
Obras e serviços em loteamentos implantados	-274.753	-252.744
Perdas nas rescisões de contratos	-208.167	-202.658
Perdas eventuais	-52.751	-41.557
Restituições (devolução) de receitas	-1.477	-61.632
OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS	12.204	559.076
Resultado em participações societárias	63.368	64.380
Provisão de contingência	84.019	64.642
Provisão p/ Créditos Liquidação Duvidosa (PCLD)	13.963	-10.954
Receita Avaliação ao Valor Justo Prop. Invest - Imóveis	-149.146	441.008
LUCRO OPERACIONAL	-287.089	301.380
RESULTADO FINANCEIRO	247.516	136.213
Receitas financeiras	190.745	200.182
Receitas de variações monetárias	253.491	211.693
Despesas financeiras	-43.547	-31.857
Despesas de variações monetárias	-153.173	-243.805
LUCRO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	-39.573	437.593
PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	-92.809	-80.672
IRPJ e CSLL - Suspensão/Redução	-39.669	-37.523
IRPJ e CSLL - Diferido	-53.140	-43.149
PREJUÍZO / LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	-132.382	356.921
PREJUÍZO / LUCRO POR AÇÃO (R\$)	-0,26	0,71

Fonte: DIPLA, 2024.

A **análise vertical da DRE** permite avaliar a composição dos principais itens financeiros da empresa, expressando cada conta em percentual sobre a receita bruta das vendas de bens e serviços. Esse método facilita a compreensão da estrutura do demonstrativo e permite identificar possíveis tendências ou mudanças significativas na alocação de recursos e custos.

As receitas representam o montante gerado pela empresa antes das deduções e despesas. Elas são fundamentais para a sustentabilidade financeira e refletem a capacidade de geração de valor do negócio.

Ao se falar de receita bruta das vendas de bens e serviços, em 2024, a Terracap obteve de 767,025 milhões de reais e, em 2023, 722,393 milhões de reais, crescendo 6,18% o que é um indicativo positivo de expansão dos negócios.

As receitas de vendas de imóveis, em 2024, foram de 662,564 milhões de reais, representando 86,38% da receita bruta; e, em 2023, foram de 628,647 milhões de reais, representando 87,02% da receita bruta. Assim, a representatividade das vendas de imóveis na receita bruta caiu 0,64 pontos percentuais, sugerindo uma pequena diversificação das fontes de receita.

As receitas de serviços, em 2024, foram de 104,461 milhões, representando 13,62% da receita bruta; e, em 2023, foram de 93,746 milhões de reais, representando 12,98% da receita bruta. Assim, as receitas de serviços aumentaram sua participação na receita bruta, o que demonstra que a empresa está fortalecendo essa área, reduzindo a dependência exclusiva da venda de imóveis.

As deduções representam os valores que reduzem a receita bruta antes da apuração do lucro bruto. Assim, em 2024, foram de 113,910 milhões de reais, representando 14,85% da receita bruta; e, em 2023, representando 101,589 milhões de reais, representando 14,06% da receita bruta; o que sugere um aumento na participação das deduções sobre a receita indicando uma maior concessão de descontos e cancelamentos de vendas.

Os custos refletem os gastos diretamente associados à produção dos bens e serviços vendidos. Desta forma, os custos, em 2024, foram de 33,756 milhões de reais, representando 4,40% da receita bruta; e, em 2023, foram de 27,667 milhões de reais, representando 7,98% da receita bruta. Assim, o aumento leve no custo das vendas sugere que a empresa pode estar enfrentando pressões inflacionárias ou aumento nos custos de insumos.

As despesas administrativas representam os custos fixos da empresa, necessários para manter suas operações, sendo representadas por despesas com pessoal, honorários da administração, despesas com informática, despesas com transporte, despesas com a locação, despesas com divulgação e publicidade, despesas administrativas gerais e diversas, impostos, taxas e contribuições, pis e cofins diferido e depreciação e amortização. A recuperação de despesas e outras receitas operacionais são rubricas contábeis dedutoras das despesas administrativas.

Assim, em 2024, as despesas administrativas foram de 374,866 milhões de reais, representado 48,87% da receita bruta; e, em 2023, foram de 274,337 milhões de reais, representando 37,98% da receita bruta. Com crescimento de 36,65% nas despesas administrativas, a Terracap um certo desregramento em relação a manutenção do controle das suas despesas administrativas e operacionais.

As despesas da operação com imóveis estão relacionadas diretamente à operação imobiliária. Em 2024, a Terracap gastou 568,074 milhões de reais, representando 74,06% da receita bruta; semelhante a 2023, quando gastou 576,496 milhões de reais, representando 79,80% da receita bruta. Assim, apesar da pequena redução com investimentos em infraestrutura e manutenção, há que se considerar tais gastos realizados de maneira constante.

Os outros resultados operacionais incluem receitas e despesas diversas que impactam o resultado operacional. Em 2024, 12,204 milhões de reais foram gerados em termos de receitas, representando 1,59% da receita bruta; e, em 2023, 559,076 milhões de reais foram gerados em termos de receitas, representando 77,39% da receita bruta, o que leva a uma substancial piora em relação a maiores provisões para contingências.

O resultado financeiro compreende receitas e despesas relacionadas a operações financeiras. Com isso, em 2024, a Terracap gerou, em termos de receitas, 247,516 milhões de reais, representando 32,53% da receita bruta; e, em 2023, 136,213 milhões de reais, representando 18,86% da receita bruta. Assim, o aumento da receita financeira pode estar relacionado a uma redução nas variações monetárias no período.

Em relação as provisões tributárias, a carga representativa incide sobre os resultados da empresa. Assim, em 2024, foram gastos 84,697 milhões de reais, representando 1104% da receita bruta; e, em 2023, foram gastos 80,672 milhões de reais, representando 11,17% da receita bruta. Essa redução proporcional da carga tributária pode indicar uma redução nos lucros antes dos impostos.

O lucro bruto representa a margem bruta da empresa antes das despesas operacionais. Com, em 2024, 619,359 milhões de reais, representando 85,15% da receita bruta; e, em 2023, com 593,137 milhões de reais, representando 82,11% da receita bruta. Assim, o leve aumento da margem bruta indica uma redução nos custos operacionais e descontos concedidos.

O lucro operacional reflete a rentabilidade após as despesas operacionais e administrativas. Com isso, a Terracap, em 2024, obteve 311,377 milhões de reais de prejuízo; e, em 2023, obteve 301,380 milhões de reais de lucro. Assim, essa substancial piora sugere que a empresa aumento seus gastos com despesas operacionais e administrativas, assim como deixou de gerar receitas como outros resultados operacionais.

O lucro líquido reflete o resultado final da empresa após impostos e despesas financeiras. Em 2024, a Terracap obteve prejuízo líquido de 148,558 milhões de reais; e, em 2023, 356,921 milhões de reais em lucro. Assim, a queda abrupta na margem líquida sugere que a empresa teve crescimento nos seus custos e despesas que impactaram o resultado final, assim como arrecadaram de maneira descompassada.

Diante o exposto, conclui-se que a análise vertical revelou que a empresa aumentou sua receita bruta, mas com maior dependência da concessão de descontos; manteve o controle sobre despesas administrativas, evitando um crescimento descontrolado dos custos fixos, apesar de ter obtido aumento nessa rubrica; teve um aumento nas receitas financeiras, possivelmente por menor impacto dos juros via taxação monetária; e, apresentou prejuízo líquido diferente do exercício 2023, sugerindo a necessidade de maior controle sobre custos e deduções.

A **análise horizontal** é uma metodologia contábil utilizada para examinar a variação percentual de cada conta da DRE entre os anos de 2023 e 2024. Essa análise é fundamental para identificar tendências, crescimento ou retração de determinados componentes financeiros, permitindo uma avaliação da evolução dos resultados ao longo do tempo.

As receitas representam a origem dos recursos da empresa. O crescimento dessas receitas é essencial para garantir expansão e sustentabilidade financeira. De 2023 para 2024, houve crescimento na Receita Bruta de 6,18% indicando uma expansão nas operações da empresa, possivelmente resultante de um aumento no volume de vendas, valorização dos produtos ou reajustes de preços.

As deduções refletem reduções na receita bruta, normalmente devido a descontos concedidos e impostos incidentes. De 2023 para 2024, houve aumento indicando que um percentual maior da receita bruta foi impactado por descontos, impostos ou cancelamentos.

Os custos representam os gastos diretamente associados à geração da receita. De 2023 para 2024, o crescimento dos custos em proporção distinta da receita bruta sugere que a empresa não conseguiu manter um equilíbrio entre crescimento e controle de custos.

As despesas administrativas representam os custos fixos e operacionais da empresa. De 2023 para 2024, houve crescimento das despesas administrativas superior ao crescimento da receita, o que é um sinal ruim de eficiência operacional.

As despesas da operação com imóveis estão diretamente relacionadas às operações imobiliárias. De 2023 para 2024, houve manutenção dos gastos sugerindo que não houve distorção na alocação dos recursos para fins de manutenção do negócio estrutural.

Os outros resultados operacionais refletem receitas e despesas diversas que impactam a operação. De 2023 para 2024, houve redução da receita auferida em razão de uma redução do valor justo de mercado dos imóveis.

Os resultados financeiros incluem receitas e despesas relacionadas a operações financeiras, como juros e variações monetárias. De 2023 para 2024, houve aumento das receitas financeiras podendo estar associado a juros decorrentes de variações monetárias.

As provisões tributárias refletem os valores reservados para o pagamento de impostos. De 2023 para 2024, houve redução do maior volume de impostos mesmo que em cenário de crescimento das vendas.

O lucro bruto indica a rentabilidade da empresa antes das despesas operacionais. Apesar do discreto crescimento, indica-se que os custos e deduções impactaram ligeiramente a rentabilidade.

O lucro operacional reflete o resultado da empresa antes das despesas financeiras e impostos. De 2023 para 2024, com o descompasso nas operações, a variação negativa sugere que a empresa não conseguiu manter um controle eficiente sobre as despesas operacionais.

A análise horizontal da DRE revelou, portanto, que a receita bruta cresceu 6,18%, demonstrando um cenário positivo de crescimento; a receita de serviços cresceu 11,43%, indicando uma diversificação das fontes de receita; os descontos concedidos cresceram 110,23%, um ponto de atenção para a preservação da margem de lucro; e, o lucro líquido regrediu em 141,62%, impactado pela diminuição das receitas financeiras. Assim, o principal desafio para a empresa será garantir que o crescimento da receita não seja comprometido por altos descontos e aumento de custos, mantendo uma estratégia de precificação sustentável.

4.2. Balanço Patrimonial

Tabela 41 - Balanço Patrimonial

BALANÇO PATRIMONIAL					
Valores expressos em Milhares de Reais					
ATIVO		2024	2023	PASSIVO	
ATIVO CIRCULANTE		2.147.246	2.300.305	PASSIVO CIRCULANTE	
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		94.014	54.338		517.500
	Bancos	2.267	11.506	Fornecedores	21.203
	Aplicações Financeiras	91.747	42.832	Empréstimos (CP)	30.061
				Salários e Obrigações Trabalhistas	5.470
				Obrigações Tributárias	18.727
CAUÇÕES		9.973	14.161	Certidões de Créditos - Imóveis	228.135
	Depósitos de caução	9.973	14.161	Programa de Demissão Incentivada	895
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS e TAXAS		407.407	439.908	Provisão para Férias, 13o e Encargos	23.270
	Clientes Prestamistas	1.052.070	1.069.262	Provisão para Licença Administrativa e Encargos	163
	Juros a Transcorrer	-280.749	-267.796	Cauções em Espécie	18.119
	Provisão p/ Devedores de liquidação duvidosa	-363.914	-361.558	Valores em Consignação	2.812
ESTOQUES		1.515.526	1.467.212	Cretores Diversos	44.038
	Estoques de Comercialização	1.514.134	1.465.439	Recebimento Antecipado - Venda Imóveis	69.165
	Almoxarifado	1.392	1.773	Dividendos/JCP a Pagar	52.089
OUTROS CRÉDITOS		117.355	96.764	Outros Passivos (Curto Prazo)	3.351
	Tributos a Recuperar	55.908	54.311	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	2.927.156
	Adiantamentos s/ Folha	4.091	3.988	Empréstimos (LP)	233.534
	Adiantamentos a Convênios e Outros Créditos	5.001	5.777	Passivo Fiscal Diferido	1.241.549
	Contas a Receber	51.759	32.161	Obrigações Tributárias	902.476
	Outros Adiantamentos	596	527	Provisão Para Perdas Judiciais	259.977
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE		2.971	227.922	Programa de Demissão Incentivada	0
	Despesas Antecipadas	2.691	1.172	Dividendos/JCP a Pagar	289.341
	Custos A Apropriar	280	226.750	Outros Passivos (Longo Prazo)	279
ATIVO NÃO CIRCULANTE		6.584.467	6.773.950	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	5.287.057
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		2.756.420	2.835.114	CAPITAL SOCIAL	1.851.079
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS		2.614.715	2.477.060	AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	40.881
	Clientes Prestamistas	3.313.823	3.169.771	Ajuste Av. Patrimonial - Propr. p/ Investimento	40.881
	Juros a Transcorrer	-635.639	-612.923	RESERVAS	3.395.097
	Provisão p/ Devedores de liquidação duvidosa	-63.469	-79.788	Reserva legal	176.164
OUTROS CRÉDITOS		141.705	358.054	Reserva de Retenção de Lucros	1.354.337
	Depósitos Judiciais	40.743	34.805	Reserca de Lucros a Realizar	892.378
	Desapropriações a Recuperar	94.165	94.165	Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios	972.218
	Outros Créditos de Longo Prazo	6.797	229.084	RESULTADOS ACUMULADOS	0
INVESTIMENTOS		3.807.780	3.906.445	Prejuízos Acumulados	0
	Investimentos para Incentivos Fiscais	1.128	1.128	Ajustes de Exercício Anteriores	0
	Investimentos de Participações Societárias	1.331.223	324.225	Resultado do Exercício	0
	Investimentos não Societários	2.475.429	3.581.092		
IMOBILIZADO		9.545	9.245		
	Construções	1.692	1.692		
	Edifícios	6.640	6.640		
	Máquinas e Equipamentos	21.380	19.717		
	Bens Móveis e Instalações	2.859	2.859		
	Veículos	2.909	2.909		
	Depreciação Acumulada	-25.935	-24.572		
INTANGÍVEL		10.722	23.146		
	Cessão de Uso de Material de Informática	15.926	28.046		
	Amortizações Acumuladas	-5.204	-4.900		
TOTAL DO ATIVO		8.731.713	9.074.255	TOTAL DO PASSIVO	8.731.713

Fonte: DIPLA, 2024.

A **análise vertical** tem como objetivo avaliar a estrutura patrimonial da empresa ao expressar cada item do balanço como um percentual do total do ativo ou do total do passivo. Esse método permite identificar a proporção de cada conta dentro do conjunto do patrimônio, facilitando a interpretação sobre alocação de recursos e financiamentos.

O ativo circulante representa os recursos de curto prazo da empresa, aqueles que possuem maior liquidez e podem ser rapidamente convertidos em caixa. Em 2024, essa conta apresentou uma participação reduzida em relação ao total do ativo, indicando uma possível reestruturação na alocação de recursos. O desempenho dessa categoria é essencial para avaliar a capacidade de pagamento das obrigações correntes.

A conta caixa e equivalentes de caixa registrou um aumento percentual dentro do ativo total em 2024, o que indica maior disponibilidade imediata de recursos líquidos. Esse crescimento pode estar relacionado a uma maior retenção de caixa ou a um menor volume de investimentos em outros ativos circulantes.

A participação das cauções no total do ativo manteve-se relativamente estável. Essa conta reflete garantias e depósitos exigidos em operações comerciais e contratos, sendo relevante para a segurança financeira da empresa em determinadas transações.

Os créditos de vendas de imóveis e taxas de curto prazo tiveram uma leve redução percentual, o que pode indicar menor volume de vendas realizadas a prazo ou maior eficiência na cobrança de clientes. Essa conta reflete as receitas que a empresa tem a receber no curto prazo, impactando diretamente o capital de giro.

A redução na participação dos estoques no total do ativo sugere que a empresa pode ter melhorado a gestão desse item, reduzindo custos de armazenagem e aumentando a eficiência na rotação de mercadorias. Manter estoques elevados pode representar capital imobilizado, impactando a liquidez da empresa.

A categoria outros créditos de curto prazo apresentou variação pouco expressiva, mantendo-se proporcional ao total do ativo. Essa conta engloba valores a receber que não se enquadram nas categorias principais do ativo circulante e pode refletir adiantamentos, tributos recuperáveis ou outros direitos de curto prazo.

A participação das despesas pagas antecipadamente no ativo total manteve-se em um patamar modesto. Essa conta representa valores já desembolsados pela empresa por serviços que serão usufruídos em períodos futuros, como seguros e aluguéis pagos antecipadamente.

O ativo não-circulante representa os bens e direitos de longo prazo da empresa, aqueles que não serão realizados dentro do ciclo operacional corrente. Sua participação no total do ativo cresceu levemente em 2024, sugerindo um aumento nos investimentos estruturais ou financeiros de longo prazo.

A conta ativo realizável a longo prazo manteve uma participação relativamente estável no total do ativo, o que indica que a empresa mantém um volume consistente de créditos e direitos a receber em prazos superiores a um ano.

A participação dos créditos de vendas de imóveis de longo prazo apresentou uma leve queda percentual em 2024. Esse movimento pode estar associado a uma maior conversão de recebíveis para o curto prazo ou a um volume menor de vendas parceladas a longo prazo.

Os Outros Créditos de Longo Prazo representaram uma fração modesta do ativo total, mantendo-se relativamente constantes em comparação com 2023. Essa conta abrange valores a receber em períodos superiores a um ano, como depósitos judiciais e empréstimos concedidos.

A participação dos investimentos no ativo total permaneceu estável, sugerindo que a empresa manteve sua política de aplicação em participações societárias ou outros ativos de renda fixa e variável.

O imobilizado teve uma participação relevante no total do ativo, indicando que a empresa mantém um volume significativo de bens tangíveis, como edificações, equipamentos e veículos. A manutenção ou aumento desse percentual pode refletir investimentos estratégicos em infraestrutura.

O ativo intangível que inclui marcas, patentes e softwares, manteve um percentual estável dentro da estrutura patrimonial. Esse tipo de ativo tem se tornado cada vez mais importante para empresas que investem em tecnologia e propriedade intelectual.

O total do ativo consolidou as variações ocorridas nos diferentes componentes patrimoniais, refletindo a estrutura financeira da empresa ao longo do período. As oscilações observadas nos ativos circulante e não circulante evidenciam mudanças na estratégia de alocação de recursos.

O passivo circulante, que representa as obrigações de curto prazo da empresa, apresentou leve redução em relação ao total do passivo. Isso pode indicar um menor endividamento de curto prazo ou uma maior liquidez disponível para cobrir compromissos imediatos.

A participação do passivo não-circulante diminuiu, apesar de constante, em 2024, sugerindo uma estratégia de financiamento focada no longo prazo. Esse comportamento pode ser positivo, pois prazos mais longos para pagamento reduzem a pressão sobre o fluxo de caixa da empresa.

O patrimônio líquido, que reflete os recursos próprios da empresa, manteve sua participação proporcional dentro da estrutura patrimonial. Crescimentos nessa conta podem indicar lucros acumulados ou novos aportes de capital, enquanto quedas podem sugerir distribuição de dividendos ou prejuízos.

O total do passivo, que inclui passivo circulante, passivo não-circulante e patrimônio líquido, consolidou as variações observadas na estrutura financeira da empresa. A evolução dos passivos e do patrimônio líquido reflete as estratégias de financiamento e alocação de recursos adotadas ao longo do período.

A análise vertical do balanço patrimonial de 2023 e 2024 permitiu compreender melhor a estrutura financeira da empresa, identificando mudanças significativas na composição dos ativos e passivos. Observou-se um leve aumento na participação do ativo não-circulante, indicando investimentos de longo prazo, enquanto o passivo não-circulante ganhou maior relevância, sugerindo uma estratégia de financiamento mais sustentável. A análise detalhada desses indicadores é essencial para embasar decisões estratégicas e garantir a estabilidade financeira da organização.

A **análise horizontal do balanço patrimonial** tem como objetivo identificar a evolução das contas ao longo do tempo, observando variações absolutas e percentuais entre os anos de 2023 e 2024. Esse método é fundamental para avaliar tendências financeiras, crescimento ou retração de ativos e passivos e possíveis mudanças na estrutura patrimonial da empresa.

O ativo circulante apresentou uma variação significativa entre os anos de 2023 e 2024, evidenciando mudanças na estratégia de liquidez da empresa. Como houve uma redução, isso pode indicar que a empresa converteu parte de seus ativos de curto prazo em investimentos de longo prazo ou utilizou recursos para pagamentos de obrigações.

O ativo não-circulante apresentou crescimento em 2024, sugerindo um maior volume de investimentos de longo prazo. Esse comportamento pode indicar uma estratégia de fortalecimento patrimonial ou maior alocação de recursos em ativos permanentes.

A redução do total do ativo sugere que a empresa regrediu sua estrutura patrimonial, podendo desinvestimentos ou ajustes financeiros.

A redução do passivo circulante pode indicar maior capacidade da empresa de quitar suas obrigações de curto prazo.

A redução dessa conta indica pagamento de dívidas ou reestruturação do perfil de endividamento.

A redução do patrimônio líquido pode refletir uma distribuição de dividendos, prejuízos acumulados ou ajustes patrimoniais.

Se o total do passivo diminuiu, pode indicar que a empresa reduziu sua dependência de capital de terceiros, melhorando sua estrutura financeira.

A análise horizontal do balanço patrimonial de 2023 e 2024 revelou mudanças importantes na estrutura financeira da empresa. A variação nas contas do ativo circulante sugere ajustes na liquidez, enquanto o ativo não-circulante aponta uma possível estratégia de investimentos de longo prazo. No lado do passivo, as alterações refletem mudanças no perfil de endividamento e financiamento da empresa. Essas variações devem ser acompanhadas atentamente para garantir que a empresa mantenha um equilíbrio financeiro adequado e uma estrutura patrimonial sólida.

4.3. Indicador Contábil de Liquidez

Tabela 42 - Indicadores Contábeis de Liquidez

INDICADORES DE LIQUIDEZ	2024	2023	Média
Liquidez Imediata (1)	0,20	0,13	0,16
Liquidez Corrente (2)	4,15	4,30	4,22
Liquidez Seca (3)	1,22	1,56	1,39
Liquidez Geral (4)	1,42	1,41	1,42
1) Liquidez Imediata = Disponível / Passivo Circulante			
2) Liquidez Corrente = Ativo Circulante / Passivo Circulante			
3) Liquidez Seca = (Ativo Circulante - Estoques) / Passivo Circulante			
4) Liquidez Geral = (Ativo Circulante + Ativo Realizável a Longo Prazo) / (Passivo Circulante + Passivo Não-Circulante)			

Fonte: DIPLA, 2024.

❖ **Imediata:** Entre os indicadores de liquidez, a liquidez imediata é o de natureza mais conservadora, já que representa todos os valores que estão imediatamente à disposição da empresa, como o caixa, as contas bancárias, investimentos a curto prazo, entre outros. A liquidez imediata representa a capacidade da empresa em lidar com situações emergenciais financeiras. Portanto, ter uma boa liquidez imediata significa estar preparado para conduzir imprevistos financeiros da melhor forma possível, de forma ágil e sem grandes prejuízos. Como ela compreende apenas ativos de disponibilidade imediata, são excluídos do cálculo o estoque e as contas a receber, entre outros fatores de prazo maior, sobrando apenas os valores que realmente estão à disposição dos gestores. Com isso, ao analisar os anos de 2024 e 2023, o indicador de liquidez imediata da Terracap demonstra que não há saldo imediato suficiente em caixa ou equivalentes de caixa para suprirem as suas dívidas de curto prazo, isto é, dentro de um período de 12 meses.

❖ **Corrente:** O indicador de liquidez corrente é aquele que diz respeito à capacidade da empresa em arcar com seus compromissos de curto prazo. Normalmente, é ele que compreende a maioria dos pagamentos da empresa, sendo uma boa representação do fluxo de caixa. O cálculo da liquidez corrente é feito pela divisão dos ativos circulantes da empresa (os de curto prazo, ou seja, menores que um ano) pelo passivo circulante (impostos, fornecedores, empréstimos, entre outros). É importante manter um balanço periódico da empresa para garantir a precisão dos valores. Assim, a empresa estará ciente de que tem recursos para cumprir com seus compromissos ao longo do ano. Com isso, ao analisar os anos de 2024 e 2023, o indicador de liquidez corrente da Terracap demonstra que há saldo suficiente em seus ativos de curto prazo, que seriam bens e direitos que podem dentro de um período de 12 meses se converterem em disponível, para suprirem as suas dívidas mais imediatas.

❖ **Seca:** O indicador de liquidez seca é bastante semelhante ao de liquidez corrente. Entretanto, a diferença é que o estoque não é computado no cálculo como ativo circulante. Isso ocorre porque nem sempre o estoque representa um ativo que está diretamente atrelado ao patrimônio da empresa. Dessa forma, a liquidez seca trará resultados que indicam a real liquidez do ativo circulante, mesmo que nenhum produto do estoque seja vendido ou utilizado. O resultado desse cálculo, geralmente, fica igual ou abaixo do resultado da liquidez corrente, mas nunca apresenta um valor muito distante. O cálculo, portanto, é feito da mesma forma que o cálculo da liquidez corrente, mas sem considerar os valores que representam o estoque como ativo circulante. Em seguida, basta dividir pelo passivo circulante descrito no balanço patrimonial. Com isso, ao analisar os anos de 2024 e 2023, o indicador de liquidez seca da Terracap demonstra que, ao se retirar da base de cálculo do ativo circulante seus estoques, que seriam os bens e direitos dentro do curto prazo que possuem a menor capacidade de se converterem em disponível, há saldo suficiente para suprirem os capitais de terceiros que possuem prazo mais corrente.

❖ **Geral:** O indicador de liquidez geral é o que compreende todos os ativos da empresa, incluindo os que possuem longo prazo. O cálculo, portanto, abrange os ativos e os passivos que superam a estimativa de tempo de 1 ano no balanço patrimonial. Normalmente, não é muito comum utilizar o cálculo de liquidez geral dentro das empresas, já que ele compreende compromissos distantes. Portanto, é viável atrelar sua utilização aos outros indicadores de liquidez. O principal benefício do indicador de liquidez geral é poder acompanhar se a empresa está ganhando ou perdendo liquidez ao longo dos últimos anos. Dessa forma, os gestores podem traçar estratégias e definir objetivos alinhados com o financiamento dos projetos futuros, obtendo previsões mais precisas. Com isso, ao analisar os anos de 2024 e 2023, o indicador de liquidez geral da Terracap demonstra que, ao se retirar da base de cálculo do ativo total seus investimentos, imobilizado e intangível, que seriam os bens e direitos com a menor capacidade de conversão em disponível, ou seja, buscando-se todo ativo circulante somado com o não-circulante realizável, sugere-se que há saldo suficiente para suprir todo o capital de terceiros desta Companhia, ou seja, a Terracap é capaz, a longo prazo, de saldar a totalidade das suas dívidas, restando, ainda, quantia suficiente para remunerar o capital investido de seus acionistas, embora não em sua totalidade.

4.4. Indicador Contábil de Endividamento

Tabela 43 - Indicador Contábil de Endividamento

INDICADOR DE ENDIVIDAMENTO	2024	2023	Média
Endividamento (1)	0,39	0,40	0,40
1) Endividamento = (Passivo Circulante + Passivo Não-Circulante) / Passivo Total			

Fonte: DIPLA, 2024.

Ao analisar os anos de 2024 e 2023, o indicador de endividamento da Terracap demonstra que na composição total do passivo, depreende-se que a relação capital de terceiros e próprio é saudável, tendo em vista que, apesar de ainda se ter um passivo exigível vultoso, o volume que se tem de capital próprio consegue pagar todo o exigível e ainda sobraria um montante capital na medida que a Companhia, hipoteticamente, fosse liquidada.

4.5. Indicador Contábil de Atividade

Tabela 44 - Indicadores Contábeis de Atividade

INDICADORES DE ATIVIDADE	2024	2023	Média
Giro do Estoque (1)	0,02	0,02	0,02
Giro do Ativo (2)	0,07	0,07	0,07
1) Giro do Estoque = Custo dos Produtos Vendidos / Estoque			
2) Giro do Ativo = Receita Operacional Líquida / Ativo Total			

Fonte: DIPLA, 2024.

❖ **Giro do Estoque:** Ao analisar os anos de 2024 e 2023, o indicador de giro do estoque da Terracap sugere que foi investido pouco para suportar os custos de infraestrutura em seus parcelamentos para empreendimentos em relação aos estoques, que configura parte de seu patrimônio que possui registro cartorial e está disponível para comercialização.

❖ **Giro do Ativo:** Ao analisar os anos de 2024 e 2023, o indicador de giro do ativo demonstra o quanto que a Terracap consegue auferir de rendimento por meio da utilização de seus ativos. Desta maneira, a Terracap se manteve constante, demonstrando que foi apurado dentro das operações desta Companhia baixa capacidade para realizar investimento pelos bens e direitos de propriedade institucional.

4.6. Indicador Contábil de Rentabilidade

Tabela 45 - Indicadores Contábeis de Rentabilidade

INDICADORES DE RENTABILIDADE	2024	2023	Média
Margem Bruta (1)	0,95	0,96	0,95
Margem Operacional (2)	-0,44	0,49	0,02
Margem Líquida (3)	-0,20	0,57	0,19
Rentabilidade sobre o Patrimônio Líquido (4)	-0,03	0,07	0,02
Rentabilidade sobre o Ativo (5)	-0,02	0,04	0,01
1) Margem Bruta = Lucro Bruto / Receita Líquida			
2) Margem Operacional = Lucro Operacional / Receita Líquida			
3) Margem Líquida = Lucro Líquido / Receita Líquida			
4) Rentabilidade sobre o Patrimônio Líquido = Lucro Líquido / Patrimônio Líquido			
5) Rentabilidade sobre o Ativo = Lucro Líquido / Ativo Total			

Fonte: DIPLA, 2024.

❖ **Margem Bruta:** Ao analisar os anos de 2024 e 2023, o indicador de margem bruta demonstra o quanto se consegue auferir das receitas líquidas descontando-se seus custos com investimentos em infraestrutura. Desta maneira, a Terracap investiu mais em 2023 do que em 2024 diferentemente do que aconteceu no volume de vendas, em valores absolutos. Portanto, em 2024, o indicador apresentou posicionamento inferior (pior), em razão, principalmente, do crescimento de despesas, o que ocasionou mais investimento em infraestrutura.

❖ **Margem Operacional:** Ao analisar os anos de 2024 e 2023, o indicador de margem operacional indicou piora na operação institucional.

❖ **Margem Líquida:** Sugere-se, assim, que houve variação negativa de tal indicador, em razão de que, em 2023, a Terracap gerou lucro líquido e, em 2024, gerou prejuízo líquido no exercício.

❖ **Rentabilidade sobre o Patrimônio Líquido:** Ao analisar os anos de 2024 e 2023, o indicador de rentabilidade sobre o PL demonstra que a Terracap não conseguiu recuperar o seu capital investido. Apesar se ter indícios de uma manutenção econômica e financeira da Companhia.

❖ **Rentabilidade sobre o Ativo:** Ao analisar os anos de 2024 e 2023, o indicador de rentabilidade sobre o ativo demonstra que a Terracap não conseguiu dar retorno pela utilização de seus ativos.

4.7. Indicador Contábil de Investimento

Tabela 46 - Indicador Contábil de Investimento

INDICADOR DE INVESTIMENTO	2024	2023	Média
Retorno sobre Investimento (1)	-0,01	0,08	0,03
1) Retorno sobre Investimento = Lucro Operacional Sem Impostos / (Capital Social + Passivo Total)			

Fonte: DIPLA, 2024.

Ao analisar os anos de 2024 e 2023, o indicador de investimento da Terracap demonstra o quanto se consegue gerar pelo capital investido total, seja próprio seja de terceiros. Ou seja, a Terracap ainda não conseguiu gerar retorno sobre o seu investimento inicial, com cenário pior em 2024 do que 2023, em razão de prejuízo líquido apurado.

4.8. Indicadores Contábeis – Resumo Compilado

Tabela 47 - Resumo Compilado

Indicadores Contábeis	2024	2023	Fórmula
1. Liquidez			
1.1. Imediata	0,20	0,13	Disponível / Passivo Circulante
1.2. Corrente	4,15	4,30	Ativo Circulante / Passivo Circulante
1.3. Seca	1,22	1,56	(Ativo Circulante - Estoques) / Passivo Circulante
1.4. Geral	1,42	1,41	(Ativo Circulante + Ativo Realizável a Longo Prazo) / (Passivo Circulante + Passivo Não-Circulante)
2. Endividamento			
2.1. Endividamento	0,39	0,40	(Passivo Circulante + Passivo Não-Circulante) / Passivo Total
3. Atividade			
3.1. Giro do Estoque	0,02	0,02	Custo dos Produtos Vendidos / Estoque
3.2. Giro do Ativo	0,07	0,07	Receita Operacional Líquida / Ativo Total
4. Rentabilidade			
4.1. Margem Bruta	0,95	0,96	Lucro Bruto / Receita Líquida
4.2. Margem Operacional	-0,44	0,49	Lucro Operacional / Receita Líquida
4.3. Margem Líquida	-0,20	0,57	Lucro Líquido / Receita Líquida
4.4. Rentabilidade sobre o Patrimônio Líquido	-0,03	0,07	Lucro Líquido / Patrimônio Líquido
4.5. Rentabilidade sobre o Ativo	-0,02	0,04	Lucro Líquido / Ativo Total
5. Investimento			
5.1. Retorno sobre Investimento	-0,01	0,08	Lucro Operacional Sem Impostos / (Capital Social + Passivo Total)

Fonte: DIPLA, 2024.

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP

.....
Izidio Santos Júnior
Presidente

.....
Felipe Oliveira Licursi
Coordenação de Planejamento e Modernização

Divisão de Planejamento
(Responsáveis pela elaboração)

.....
Rafael Rodrigues de Sales

.....
Rodrigo Duarte Melo

.....
Ricardo Miorin Gomes

Brasília, fevereiro de 2024.