

Relatório da Administração 2015



PROJETO DESTAQUE



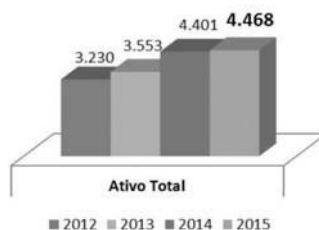
O convênio 72/2011, firmado entre a Terracap e a Novacap, tem por objeto a intervenção em dois cartões-postais de Brasília: a Torre de TV e a Ponte Juscelino Kubitschek (JK). Até 2015, foram investidos por volta de R\$ 10 milhões em melhorias, como serviços especializados de recuperação e reforço estrutural da Torre de TV, construção de duas casas de máquinas para geradores e infraestrutura de redes externas para emissoras, serviços de engenharia de modernização e atualização tecnológica em três elevadores, instalação de quatro escadas rolantes, além de dois elevadores elétricos, para acesso à feira de artesanato.

Na Ponte JK, foram efetuados serviços de inspeção, monitoramento, análise e retroanálise de toda a sua estrutura. A Ponte JK é elogiada por sua arquitetura e beleza incomparável, com três arcos inspirados “pelo movimento de uma pedra quicando sobre o espelho d’água”¹. Ela se destaca como um marco na cidade, admirada, inclusive, em imagens de satélite.

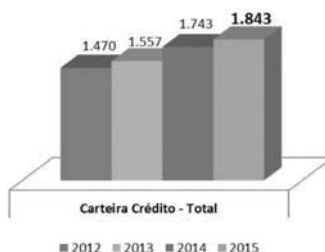
A Torre de TV é um dos símbolos de Brasília. Além de sua função básica de emissão das transmissões de sinal de TV, destaca-se como ponto de referência, sendo visualizada em vários pontos da cidade. Possui uma interessante feira de artesanato e de gastronomia, uma fonte luminosa com shows musicais programados, além da previsão do Jardim Burle Marx, que contará com intervenções urbanísticas como canteiro de flores, calçadas e espelhos d’água, ampliando a função turística do monumento.



Lucro Líquido
R\$ 19 milhões
Redução de 97,52%



Ativos Totais
R\$ 4,468 bilhões
Crescimento de 1,52%



Carteira de Crédito Total
R\$ 1,843 bilhão
Crescimento de 5,74%



Vendas – Licitação
R\$ 196 milhões
Redução de 78,62%



Receita Arrecadada com Vendas
R\$ 360 milhões
Redução de 77,63%

Dados Financeiros em Destaque – 2015

Evolução em Números 2012/2015 (em R\$ milhão)									
Anos	Lucro Líquido	Ativo Total	Passivo	Patrimônio Líquido	Carteira de Crédito-CP	Carteira de Crédito-LP	Carteira de Crédito-Total	Vendas-Licitação	Receita com Vendas
2012	270	3.230	1.950	1.280	363	1.107	1.470	1.063	800
2013	403	3.553	2.018	1.536	252	1.305	1.557	1.285	1.050
2014	778	4.401	2.300	2.101	281	1.462	1.743	917	1.609
2015	19	4.468	2.358	2.110	356	1.487	1.843	196	360

Senhores Acionistas,

A Diretoria da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, dando cumprimento às disposições legais e estatutárias, tem a satisfação de apresentar o Relatório da Administração, as Demonstrações Contábeis com as notas explicativas e o parecer da auditoria independente referentes aos atos da gestão administrativa e à situação patrimonial, financeira e social da empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2015.

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 da Administração 2015. Nosso propósito é disponibilizar, de forma fácil e concisa, informações sobre as principais realizações da Empresa no ano passado.

O relatório apresenta a relação da Terracap com a sociedade e o governo; suas atribuições, estrutura institucional e os instrumentos que guiam a gestão administrativa; os resultados das atividades realizadas em 2015. Todos os atos e ações ratificam a função pública da Terracap como gestora das várias políticas do Governo do Distrito Federal.

ALEXANDRE NAVARRO GARCIA
Presidente

Orientações Estratégicas da Terracap

Missão Institucional

“Assegurar a gestão das terras públicas e a oferta de empreendimentos imobiliários sustentáveis, promovendo o desenvolvimento econômico-social e a qualidade de vida da população do DF e entorno”.

¹Ministério dos Transportes. “Ficha Ponte Juscelino Kubitschek – Histórico”.

Visão

“Ser reconhecida como a mais importante empresa pública do GDF até 2016”.

Valores Organizacionais

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

Objetivos Estratégicos 2014-2016**Perspectiva Sociedade/Governo**

- Promover o desenvolvimento econômico-social e a qualidade de vida;
- Contribuir para o ordenamento da ocupação e uso do solo;
- Contribuir para a preservação e melhoria do meio ambiente.

Perspectiva Clientes

- Gerar valor econômico para investimentos próprios e apoio às políticas públicas do Governo do Distrito Federal;
- Ampliar a oferta de empreendimentos ambiental e economicamente sustentáveis;
- Garantir a regularidade do patrimônio fundiário;
- Ampliar os negócios imobiliários que gerem receitas contínuas.

Perspectiva Processos Internos

- Prover a excelência dos processos organizacionais críticos;
- Ter eficiência e transparência na gestão orçamentária, financeira, contábil, tributária e de controle interno.

Perspectiva Crescimento e Aprendizagem

- Desenvolver cultura gerencial orientada para resultado;
- Desenvolver conhecimentos, habilidades e atitudes adequados às necessidades da organização;
- Promover a integração, a motivação e o comprometimento dos empregados;
- Garantir o dimensionamento adequado da força de trabalho.

1. A Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap – e a Sociedade do Distrito Federal**1.1. Relacionamento com o Cliente**

A Terracap utiliza vários canais para atender o cliente: site da Empresa, presencialmente, por correspondências ou telefonemas.

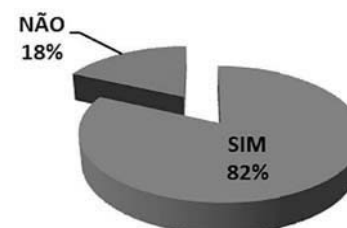
A Terracap realizou 1.351 atendimentos por esses canais em 2015, prestando informações que estão sob sua área de atuação, com destaque para os pedidos de acesso à informação (e-SIC), como solicitações de vistas e cópias de processos administrativos, informações sobre as licitações de imóveis da Terracap e sua atividade comercial, assim como sobre a regularização de imóveis e áreas de sua propriedade.

Por meio da Ouvidoria, foram recebidas 634 denúncias e 436 reclamações de clientes e da comunidade sobre diversos temas, com destaque para: morosidade na tramitação de processo, demora na liberação de certidões/declarações/escrituras, denúncias de invasão e/ou construção irregular em área da Terracap e denúncia de grilagem e venda de áreas diversas.

1.2. Pesquisa de Satisfação

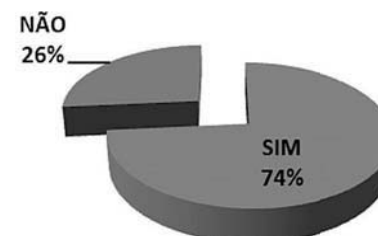
A Ouvidoria realiza a Pesquisa de Satisfação do Cliente/Cidadão, que tem como finalidade mensurar a satisfação com o atendimento oferecido. A pesquisa foi realizada via telefone, por amostragem, dentro do universo de 436 demandas de reclamação recebidas pela Ouvidoria. Foram efetivadas 294 ligações, com os resultados abaixo:

Pergunta 01: O(a) senhor(a) é cliente da Terracap?



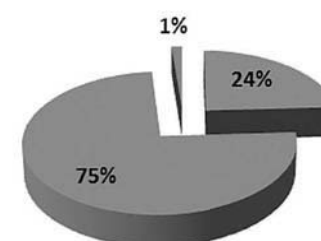
Os resultados demonstram que a maioria das reclamações recebidas pela Ouvidoria é de clientes da Terracap (82%) do universo pesquisado.

Pergunta 02: Sua demanda foi resolvida dentro do prazo de 20 dias?



Os resultados demonstram que, na maior parte das reclamações pesquisadas (74%), a Terracap resolveu as demandas em um curto prazo de tempo (20 dias), o que demonstra comprometimento não só com a qualidade da informação, mas também com a presteza no atendimento.

Pergunta 03: Qual a sua avaliação quanto ao atendimento recebido na Ouvidoria?



■ Muito Satisfeito ■ Satisfeito ■ Insatisfeito

A pesquisa de satisfação demonstra que apenas 1% dos atendidos se mostrou insatisfeito, sendo que boa parte se mostrou muito satisfeita (24%) e a maior parte alegou satisfação quanto ao atendimento recebido (75%).

2. A Terracap e a Responsabilidade Socioambiental**2.1. Sustentabilidade Ambiental**

No cumprimento das legislações ambientais, foram realizadas várias ações objetivando encontrar formas legais para interagir as intenções de ocupação do solo

com a capacidade de suporte do meio ambiente, propiciando a adequação entre as necessidades de crescimento urbano, a sobrevivência dos recursos naturais existentes e o desenvolvimento sustentável.

Entre ações de política ambiental, foram concluídas: o Estudo de Impacto Ambiental – EIA e o Relatório de Impacto Ambiental – RIMA do aeródromo (parque Burle Marx), o Plano de Controle Ambiental – PCA e Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD da Placa da Mercedes e o Plano de Manejo da Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) CRULS e ARIE Bananal, aprovado pela Instituto do Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Distrito Federal – IBRAM/DF. Com o dispêndio total de R\$ 2,8 milhões, 55% do autorizado foi executado.

Áreas de Interesse/Tipo de Intervenção	Situação 2015	
Produzir mudas do cerrado – FUNAP. Convênio 145/2012	Atrasada	Produção de 41.821 mudas.
Realizar EIA/RIMA e levantamento arqueológico do aeródromo (parque Burle Marx)	Concluída	Contrato finalizado.
Elaborar relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI no Setor Quaresmeira – Guarã – RA X	Andamento Normal	Em fase de elaboração do anteprojeto, finalização dos estudos urbanísticos e marcação de Audiência Pública pelo IBRAM.
Elaborar RIVI no Parque Empresarial de Taguatinga	Andamento Normal	Plano de trabalho, relatório de andamento, levantamento arqueológico e estudo de impacto ambiental concluídos. Aguardando agendamento de audiência pública pelo IBRAM/DF.
Realizar Plano de Manejo ARIE CRULS e ARIE Bananal	Concluída	Plano de Manejo aprovado pelo IBRAM/DF.
Elaborar PGAI no Setor Habitacional Noroeste – 2ª etapa	Andamento Normal	Entregue relatório quinzenal 28 ao 33, bimestral 8. O relatório bimestral não foi pago, sendo o valor de R\$ 171.098,44 colocado em restos a pagar.
Realizar Plano de Controle Ambiental – PCA e Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD da Placa da Mercedes	Concluída	Aguardando aprovação da direção quanto ao plano de trabalho do convênio apresentado pela SINESP. Os projetos foram elaborados. Aguardando a aprovação do projeto de lançamento da drenagem. 2015: Produto 2 – PCA/PRAD foi entregue e aprovado. O pagamento da fatura no valor de R\$ 79.224,14 foi realizado em agosto.
Executar acordo de Cooperação Técnica – EME nº 12-046-00/2012, assinado entre Terracap, CAESB e Exército Brasileiro, visando a recuperação ambiental da rodoviária de Brasília	Andamento Normal	Continuidade do monitoramento de 231.255 mil mudas no Pátio Rodoviário, empresa irá iniciar o preparo do solo, controle de formigas e adubação para plantio do restante. Plantio de 131 mil mudas finalizado, iniciando-se o monitoramento. Início do plantio de 40.000 mudas restantes e monitoramento das demais
Áreas de interesse/tipo de intervenção	Situação 2015	Produção de 41.821 mudas.

2.2. Ações Sociais

Entre as ações sociais realizadas em 2015, destaca-se o Projeto Terracap Cidadã, no qual os funcionários da Empresa participaram de diversas iniciativas que contribuíram de forma significativa para o bem-estar social. Participaram do plantio de mudas 170 empregados, plantando pelo menos uma muda de árvore do cerrado, além das doações financeiras, que totalizaram R\$ 68.016,78, sendo 392 para a Sociedade do Amor em Ação; 595 para a ANDE – Equoterapia; 558 para o Instituto Social de Educação Santo Anibal; e 578 para a Vila do Pequeno Jesus.

O Programa Estágio, em parceria com o Instituto Euvaldo Lodi – IEL, conta com aproximadamente 105 estagiários de nível superior, que colaboram em diversas áreas da Empresa de acordo com sua área de formação, agregando valor aos seus currículos e apoiando os funcionários em várias atividades.

O Programa Jovem Aprendiz possui como contratada as Obras Sociais Jerônimo Candinho – instituição sem fins lucrativos, e oferece ao jovem um primeiro contato com o mercado de trabalho, que, além de adquirir experiência profissional, recebe uma remuneração que irá apoiá-lo em sua formação estudantil, assim como elevar a renda familiar.

A Terracap fomenta, ainda, projetos culturais e esportivos de grande importância para toda a população do DF, destacando-se em 2015: o Projeto Amigos do Vôlei, a Associação Esportiva Arimateia, a 3ª Corrida do Metroviário, o Instituto Viver Basquetebol, a Festa – Brasília 55 Anos, o Clube do Choro, o projeto cultural “Na Praia Social”, Projeto São João do Cerrado, Festa do Morango, Projeto Green Move, a 48ª edição do Festival de Brasília do Cinema Brasileiro e o Porão do Rock.

Por ser uma empresa pública, que contabiliza suas contas de acordo com a Lei das S/A, alguns dos incentivos financeiros concedidos ao esporte e a cultura são deduzidos do imposto de renda devido pela Empresa, observado o limite de 1% (um por cento), de acordo com a Lei Federal nº 11.438/2006 de Incentivo ao Esporte, e de 4% (quatro por cento) de acordo com a Lei Federal nº 8.313/91 – Rouanet.

3. Panorama da Economia 2015 e seus Reflexos

3.1. Contexto Econômico Nacional e Internacional

No cenário internacional, importantes fatos ocorridos, como os 70 anos do fim da segunda guerra mundial, a participação das mulheres no processo político da Arábia Saudita, o fim do embargo ao Irã por meio de acordos nucleares, o fim da política do filho único na China, a participação histórica de Cuba na Cúpula das Américas e a reabertura das embaixadas dos países em Washington e em Havana, fizeram de 2015 um ano de formidáveis conquistas no cenário político e social. Um enorme acordo de livre-comércio ocorrido em 2015, a parceria do Transpacífico, maior acordo comercial da história, envolveu 12 países banhados pelo Oceano Pacífico e foi o grande destaque não só no cenário econômico, mas também no âmbito político e social.

Infelizmente, no Brasil, a instabilidade política e os casos de corrupção foram destaque em 2015. A Operação Lava Jato², que estima em mais de R\$ 6,1 bilhões os desvios ocorridos, o impasse entre a presidente da República e o presidente da Câmara dos Deputados, com acusações recíprocas, investigações e possibilidades de instauração do processo de *impeachment* contra a Presidente, tomaram conta das notícias do ano. Com donos e gestores de importantes construtoras presos, com a prisão de um senador em exercício, a falta de apoio político no Congresso ficou evidente e a sociedade respondeu com a queda constante na avaliação do governo e, pela primeira vez no País, pesquisa³ demonstra que os brasileiros apontaram a corrupção como o principal problema do Brasil.

A inflação oficial apurada pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo – IPCA, acumulado em 12 meses, estourou o teto da meta de 6,5% desde janeiro, quando atingiu 7,13%. Deste mês em diante, observaram-se sucessivas elevações durante o exercício, encerrando o ano em 10,67%. Esta foi uma elevação significativa em relação a 2014, quando esse índice encerrou o ano em 6,41%. Entre as principais causas dessa disparada da inflação, podemos citar: a alta dos preços administrados, como telefonia, água, energia, combustíveis e transporte público; a alta do câmbio (elevação do preço do dólar perante o real); e o aumento dos gastos do governo.

Considerando as principais economias mundiais, a maior parte delas também registrou aumento nos preços; os Estados Unidos, ao contrário, registraram um Índice de Preços ao Consumidor de 0,73%, com queda em relação a 0,75% de 2014. Por outro lado, na Zona do Euro⁴, enquanto em 2014 houve diminuição de 0,16%, em 2015 foi registrado aumento de 0,23% em sua inflação. Levando em consideração os demais integrantes dos emergentes “BRICS”, a China registrou um Índice de Preços ao Consumidor de 1,6% este ano, ante o 1,5% registrado em 2014, assim como a Índia e Rússia, que tiveram alta em suas respectivas inflações, 6,3% e 12,9%, respectivamente, ante os 5,9% e 11,4% de 2014. Somente a África do Sul teve leve redução, de 5,3% em 2014 para 5,2% em 2015.

Para fazer frente ao aumento na taxa de inflação, o Brasil utilizou em 2015, nas decisões da reunião do Comitê de Política Monetária (Copom), aumentos significativos da taxa de juros referencial (Selic), que encerrou o ano com 14,25% a.a. ante os 11,75% registrados em 2014.

A divulgação do PIB de 2015 trouxe uma forte retração, de 3,8%, queda significativa em relação a 2014, quando o crescimento real do PIB foi de 0,1%. O setor responsável pela forte queda foi a indústria, que recuou 6,2%, seguido de serviços, que encolheu 2,7%. Apenas o setor da agricultura teve um leve crescimento, de 1,8%.

Quando comparamos a retração do Brasil com os principais países da economia internacional, constatamos que o Brasil está em direção oposta ao registrado em outros países. Os Estados Unidos mantiveram o ritmo de crescimento do PIB, registrando os mesmos 2,4% de 2014⁶. Mesmo com a forte retração da Grécia, a Zona do Euro teve uma elevação do PIB de 1,5% em 2015, maior que o registrado em 2014, de 0,9%⁷.

² Investigação sobre corrupção conduzida por procuradores do Paraná que envolve a Estatal Petrobrás, políticos e grandes empreiteiras. ³ Fonte: Datafolha. Data da pesquisa: 25 e 26/nov de 2015. Entrevistados: 3.541 em 185 municípios. ⁴ A Zona do Euro foi criada em 01/01/1999, reuniu Alemanha, Áustria, Bélgica, Espanha, Finlândia, França, Holanda, Irlanda, Itália, Luxemburgo e Portugal. Posteriormente, Grécia (2001), Eslovênia (2007), Chipre (2008), Malta (2008), Eslováquia (2009) e Estônia (2011). ⁵ BRICS se refere aos países membros fundadores (o grupo BRIC: Brasil, Rússia, Índia e China) e à África do Sul, que juntos formam um grupo político de cooperação. Fonte: <http://pt.wikipedia.org/wiki/BRICS>. ⁶ United States Department of Commerce - <http://www.commerce.gov/> ⁷ Eurostat - <http://ec.europa.eu/eurostat>.

O preço geral das principais *commodities* como o petróleo e o minério de ferro manteve-se em queda, impactando a economia de países que dependem destes recursos para o seu respectivo crescimento. Como o caso do crescimento dos países que compõem os “BRICS”⁵, em que o único registro provável de crescimento do PIB está na Índia, de 7,6% ante os 7,3% de 2014; a Rússia registrou forte retração de 3,7% ante o 0,6% de 2014; e a China e África do Sul leves reduções; enquanto os chineses reduziram o crescimento para 6,9% ante os 7,4% de 2014, e os sul-africanos registraram 1,3% ante o 1,5% de 2014.

3.2. Contexto do Distrito Federal

O ano de 2015 foi marcado por disputas que afetam diretamente os negócios da Terracap, entre o governo, invasores de terras públicas, grileiros e pessoas que não estavam cumprindo decisões judiciais.

O problema da grilagem é antigo no Distrito Federal, mas o governo atual está empenhado em saná-lo. Em uma campanha conduzida pela Terracap, “Viva sem grilo”, o governo se compromete em frear as invasões, estudar as áreas passíveis de regularização e informar a população sobre as consequências e as operações que estão sendo realizadas para evitar esse mal.

Um caso que tomou destaque em 2015 foi o do Supermercado Tatico em Ceilândia, que há 28 anos funcionava ilegalmente invadindo área pública, mesmo após 52 notificações e 3 interdições, sendo necessária uma força-tarefa para a demolição das áreas invadidas.

Outras áreas importantes foram desobstruídas, como prédios, comércios e condomínios inteiros em Vicente Pires, construções irregulares no Sol Nascente, em Ceilândia, e importantes áreas de proteção ambiental, como o Parque Gatumé, em Samambaia, e o Altiplano Leste, no Paranoá.

Seguindo uma decisão judicial transitada em julgado desde 2012, o governo assumiu e concluiu a primeira fase de desobstrução da orla do Lago Paranoá. Trata-se da desocupação de construções feitas a menos de 30 metros da orla. Estima-se que a decisão afetará por volta de 439 imóveis que deverão se adequar à determinação legal.

No cenário econômico, a atividade do Distrito Federal é marcada pelo Produto Interno Bruto *per capita* ser o maior do Brasil, ficando aproximadamente 60% superior ao Estado de São Paulo, que em termos absolutos contribui de forma mais significativa para o PIB brasileiro, e ainda bem superior à média nacional (2,4 vezes maior).

Em termos absolutos⁸, o DF ocupa a 8ª posição, pois o mesmo motivo que torna o PIB *per capita* o maior do País é que o deixa nessa colocação em termos absolutos: o baixo número de habitantes quando comparado com os outros Estados como São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais.

Considerando a composição do PIB (agricultura, indústria e serviços), o Distrito Federal tem como segmento principal e determinante no seu crescimento o setor de serviços, o qual contribui com 93,3% de toda a produção, seguido da indústria e da agropecuária, que correspondem a 6,5% e 0,3%.

Em se tratando de nível de ocupação/desemprego, de acordo com os dados da Pesquisa de Emprego e Desemprego do Distrito Federal (PED-DF) referente a dezembro/2015, a taxa de desemprego total ficou em 15,4%, forte elevação quando comparada com dezembro/2014, que registrou 11,7%. Ou seja, o nível de ocupação reduziu 3,7%.

A Terracap utiliza dos dados registrados para direcionar os investimentos em estudos e projetos de prospecção imobiliária para criação de novas áreas e de outros tipos de investimentos em parcerias para exploração dos espaços em empreendimentos imobiliários e criação de vagas de trabalho para mão de obra especializada.

3.3. Contexto do Mercado Imobiliário

O Índice Nacional da Construção Civil – INCC – registrou em 2015 um aumento de 7,48% ante os 6,95% registrados em 2015, o que interfere diretamente nos materiais de construção, serviços e mão de obra, e repercute no preço dos imóveis.

O Índice FipeZap – DF, que calcula o preço médio do metro quadrado de imóveis anunciados no Distrito Federal, que registrou em 2014 uma deflação de -0,35%, registrou em 2015 uma deflação ainda maior, de -1,47%, o que demonstra queda no valor dos imóveis provocada tanto pelo aumento da oferta quanto pela queda na demanda.

Da mesma forma, o Índice FipeZap⁹ Nacional, que calcula o preço médio do metro quadrado de imóveis anunciados em seis capitais (São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Salvador, Recife e Fortaleza) mais o Distrito Federal, registrou em 2015 o valor de 0,85%, ou seja queda significativa em relação a 2014, quando registrou 6,77%.

⁸ Dados do PIB extraídos da divulgação do ano de 2013 ocorrida em novembro de 2015.

O IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, registrou variação de 10,54% em 2015 ante os 3,69% registrados em 2014. Esta elevação é importante visto que o índice é utilizado como base para reajustes em aluguéis de imóveis.

A diminuição de preços registrada pelo INCC, assim como a do preço do metro quadrado no mercado imobiliário, afeta diretamente a Terracap, que tem como principal atividade para obtenção da sua receita a venda de imóveis para empreendedores do setor imobiliário.

4. Gestão Corporativa

4.1. A Terracap e suas Atribuições

A Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, empresa pública de direito privado, foi criada pela Lei Federal nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972, para assumir os “direitos e obrigações na execução das atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal”.

Sem prejuízo das atribuições da lei que a criou, a Lei Distrital nº 4.586, de 13 de julho de 2011, definiu novas atribuições para a Empresa, que passou a ter, também, a função de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal.

Assim, além de ser uma das executoras da política de ordenamento territorial do governo, a Terracap é uma das executoras das políticas de desenvolvimento econômico e social do Distrito Federal, atuando não apenas no financiamento de investimentos para parcelamento do solo, mas, também, na expansão urbana e habitacional, no desenvolvimento econômico, social, industrial e agrícola, no desenvolvimento do setor de serviços e da área de tecnologia e no estímulo à inovação. A lei concede, ainda, o direito de promover estudos e pesquisas, bem como fazer o levantamento, a consolidação e a divulgação de dados relacionados ao ordenamento urbano, ao provimento habitacional e ao mercado imobiliário do DF.

4.2. A Estrutura Organizacional da Terracap

Na estrutura da Terracap, estão presentes: o Conselho de Administração, o Conselho Fiscal e a Diretoria Colegiada, formados por representantes do Governo do Distrito Federal e da União. Conta também com um secretário executivo e um Comitê Gestor, implantado em 2012.

4.2.1. Conselho de Administração

Órgão de deliberação colegiada que, nos termos da Lei nº 6.404/76 e do Estatuto Social da Empresa, é responsável pela orientação e pelo controle da administração. É constituído de nove membros, sendo cinco representantes do acionista majoritário – GDF, com 51% das ações, e quatro da União, que detém 49% das ações da Empresa. Os membros possuem mandato de dois anos, permitida a reeleição, e se reúnem ordinariamente uma vez por mês e, extraordinariamente, sempre que convocados pelo presidente do Conselho.

4.2.2. Conselho Fiscal

Além dos órgãos de fiscalização e controle externos do Distrito Federal a quem a Terracap presta contas, a Empresa possui um colegiado que executa as atribuições relativas à supervisão e fiscalização da gestão dos administradores da Companhia, o Conselho Fiscal, composto por cinco membros efetivos e cinco suplentes, eleitos, anualmente, pela Assembleia Geral, que tem as suas atribuições e deveres previstos na Lei das Sociedades por Ações.

4.2.3. Diretoria Colegiada

A Diretoria Colegiada (DIRET) é formada por oito membros e composta pelo presidente e sete diretores, com atribuições para gerir as seguintes áreas: administração e recursos humanos; finanças; desenvolvimento e comercialização; técnica e fiscalização; prospecção e formatação de novos empreendimentos; regularização de imóveis rurais e habitação. Os membros da Diretoria são indicados pelo governador e eleitos e empossados pelo Conselho de Administração. A DIRET é responsável pela execução dos negócios da Empresa, pela aprovação de planos e projetos orçamentários, financeiros e físicos e pelo desempenho operacional e financeiro.

As decisões sobre a administração da Empresa para definição de estratégias empresariais, orçamento anual, investimentos em grandes obras, aquisição de ações, doações de lotes e outras de grande relevância passam pelo crivo da DIRET e do CONAD. O desenvolvimento dos trabalhos da Diretoria é realizado por equipes multidisciplinares, utilizando a formação técnica de cada profissional de acordo com o projeto a ser desenvolvido e implantado.

4.2.4. Secretário Executivo

O cargo de secretário executivo foi incorporado às demais funções da Empresa em 2011, com o objetivo de buscar o contínuo alinhamento de interesses corporativos com os “stakeholders” e o aprimoramento da comunicação com todas as partes relacionadas, assim como liberar as funções do presidente e diretores para gerenciar e monitorar as estratégias da Empresa.

O secretário executivo tem como atribuição administrar, supervisionar e coordenar as atividades das unidades diretamente subordinadas à Presidência, promovendo a interação dessas com as demais unidades das Diretorias, para que os projetos e atividades sejam realizados de forma matricial.

4.2.5. Comitê Gestor

O Comitê Gestor da Terracap – COGET, criado por meio da Decisão da Diretoria Colegiada – DIRET nº 29, de 18 de janeiro de 2012, é um colegiado de apoio à alta gestão, de caráter consultivo e propositivo, em assuntos relacionados às atividades-meio e fim da Terracap. Participam do Comitê Gestor os gerentes funcionais, chefes e coordenadores das unidades diretamente vinculadas à Presidência.

4.3. Instrumentos Corporativos de Gestão

A Terracap é regida pelo seu Estatuto Social, Regimento Interno e subsidiariamente pela Lei nº 4.320/64, no que tange ao seu Orçamento Anual, e Lei nº 6.404/76, e suas alterações, no que diz respeito às Demonstrações Financeiras.

Além desses instrumentos legais, a Terracap é administrada sob o enfoque da gestão por resultados, considerando os objetivos estratégicos definidos no seu Mapa Estratégico e baseando seus atos nos princípios de eficiência, economicidade e efetividade, que vêm gerando mudanças e aperfeiçoamentos nos processos de trabalho, na dinâmica organizacional e no relacionamento direção/empregados e empresa/clientes.

O planejamento das atividades e projetos da Empresa, assim como a melhoria contínua dos processos de trabalho, tem sido uma das ferramentas utilizadas pela Direção para melhorar a aplicação dos recursos.

4.3.1. Escritório de Gestão Estratégica

O Escritório de Gestão Estratégica (EGEST) atua de forma matricial, verificando de forma abrangente, integrada e sistêmica o alcance dos resultados e sugerindo alguns redirecionamentos. Por meio do Sistema de Gestão de Programas e Projetos – GPPv2 e com base no Planejamento Estratégico da Terracap, o EGEST realizou o Monitoramento Virtual dos Projetos Estratégicos da Terracap e do Acordo de Resultados 2015, que consistem nos projetos que estão sendo priorizados pelo Governo do Distrito Federal. Segue a lista com os resultados de 2015:

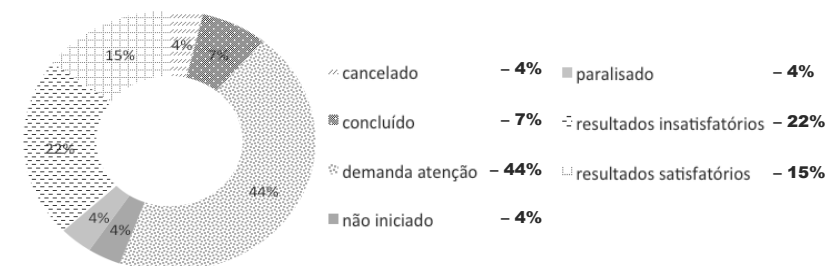
Nº	Projetos	Desempenho % (Plan X Real)
Objetivo Estratégico 4. Ampliar a oferta de empreendimentos ambiental e economicamente sustentáveis		
1	Noroeste – Acordo de Resultados	95
2	Taquari 1ª Etapa Trecho 2	62,5
3	Redução de juros, prazo, multas, carta de crédito – Acordo de Resultados	Concluído
Objetivo Estratégico 5. Garantir a regularidade do patrimônio fundiário		
4	Regularização da ARINE São Bartolomeu Trecho 1 (Ville Montagne e parte da quadra 3 do Solar de Brasília) – Acordo de Resultados	73,33
5	Regularização do SH Jardim Botânico etapa 4 (Solar de Brasília quadras 1, 2 e parte da 3) – Acordo de Resultados	91,74
6	Regularização do Setor Habitacional Dom Bosco Etapas I e III	56,19
7	Regularização do Setor Habitacional Ponte de Terra	52,67
8	Regularização do Setor Habitacional Arniqueira	47,27
9	Setor Habitacional Bernardo Sayão (Guará)	65,05

10	Setor Habitacional Vicente Pires – Gleba 3 (Guará) – Acordo de Resultados	97,66
11	Mapeamento aerofotogramétrico/mapa ocupação – Acordo de Resultados	10,18
12	Parcelamento Rural da Fazenda Barra Alta – Acordo de Resultados	62,86
13	Parcelamento Rural da Fazenda Boa Vista – Acordo de Resultados	Concluído
14	Regularização de 120 terrenos destinados a Entidades Religiosas ou de Assistência Social – Acordo de Resultados	38
Objetivo Estratégico 6. Ampliar os negócios imobiliários que gerem receitas contínuas		
15	Parque Tecnológico Capital Digital	34,23
16	Polo Logístico Recanto das Emas Trecho I – Acordo de Resultados	62,05
17	Parque Capital Saúde	Cancelado
18	Modelo de Gestão da Torre de TV Digital	99,09
19	Centro Esportivo de Brasília (Estudos de Formação e Viabilidade e Parceria Público-Privada PPP/PMI) – Acordo de Resultados	78,01
20	Parque Tecnológico (Estudos de Formação e Viabilidade e Parceria Público-Privada PPP) – Acordo de Resultados	34,23
Objetivo Estratégico 7. Gerar valor econômico para investimentos próprios e apoio às políticas públicas do Governo do Distrito Federal		
21	Venda SAB – Acordo de Resultados	65,95
22	Alienação de Imóveis do GDF – Acordo de Resultados	78,28
23	Fundo Imobiliário BRB, GDF e Terracap – Acordo de Resultados	54,15
24	Liquidação de dívidas do GDF com alienação de imóveis – Acordo de Resultados	46,97
25	Implantação do proj. de gestão compartilhada do parque de exposição com a Sec. de Estado da Agricultura, Abastecimento e Desenv. Rural – Acordo de Resultados	64,87
26	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Acordo de Resultados	Paralisado
27	Migração dos Dados Legados para o Banco de Dados Espacial	Não Iniciado

Do total de 27 projetos monitorados no Escritório de Gestão Estratégica da Terracap, os resultados de 2015 apontam que 12 demandam atenção (44%), 6 estão com resultados insatisfatórios (22%), 4 estão com resultados satisfatórios (15%), 2 foram concluídos (7%), e os demais se encontram cancelados, não iniciados ou paralisados.

Os desempenhos que geraram os *status* estão de acordo com a relação entre o planejamento do escopo do projeto e o realizado (real) dentro do escopo geral do projeto.

Status dos Projetos Estratégicos 2015



5. Atividades Realizadas

Em 2015, cumprindo sua missão institucional, a Empresa participou ativamente no desenvolvimento e implantação de projetos de parcelamento do solo, expansão urbana e habitacional, desenvolvimento econômico, social, industrial e agrícola, assim como no desenvolvimento dos setores de serviços e de tecnologia e estímulo à inovação.

5.1. Comercialização de Imóveis

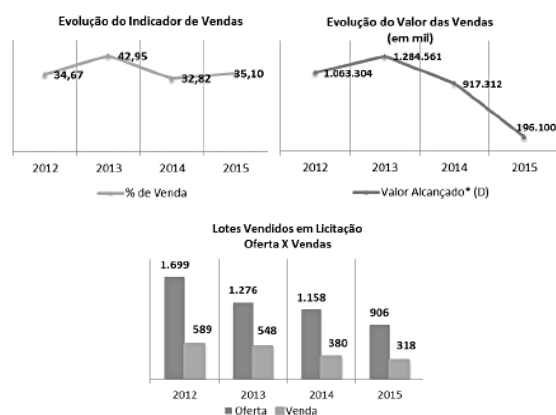
A comercialização de imóveis por meio de licitação pública é uma das atividades finalísticas da Terracap. É por meio desta que a Empresa arrecada a receita para investir em obras de infraestrutura dos parcelamentos urbanos, obras de urbanização e demais obras e serviços de interesse institucional e governamental.

Em 2015, foram alienados, por meio de licitação pública, 318 terrenos localizados em setores diversos e com destinações variadas. O valor total alcançado com as vendas foi de aproximadamente R\$ 196,1 milhões, o que representou 15,19% acima do valor mínimo estabelecido nos editais. Dos terrenos ofertados, 35,10% foram comercializados.

As vendas de 2015 em relação a 2014 registram um decréscimo de 72 unidades no que se refere ao número de terrenos vendidos, além disso, o valor médio alcançado por imóvel foi inferior em R\$ 1,79 milhão. Isso explica por que o valor alcançado foi reduzido em R\$ 721,21 milhões.

Licitações Públicas								
Janeiro a Dezembro 2012/2015								
Anos	Lotes Ofertados (A)	Lotes Alienados (B)	% de Venda (B)/(A)	Mínimo do Alienado* (C)	Valor Alcançado* (D)	% do Valor Alcançado (D)/(C)	Valor Médio do Valor Alcançado* (D)/(B)	Nº de Participantes
2012	1.699	589	34,67	830.168	1.063.304	28,08	1,81	1.334
2013	1.276	548	42,95	1.098.809	1.284.561	16,90	2,34	1.659
2014	1.158	380	32,82	821.122	917.312	11,71	2,41	1.193
2015	906	318	35,10	170.238	196.100	15,19	0,62	860

* Dados em R\$ mil, arredondados.



5.2. Programa de Desenvolvimento – Pró-DF

Suprir a demanda de lotes e terrenos do mercado do Distrito Federal é a ação finalística maior da Terracap. Para isso, a Empresa utiliza de várias modalidades de alienação, como a concessão de direito real de uso com opção de compra em áreas de desenvolvimento econômico, para empreendimentos geradores de renda e captadores de mão de obra. A Terracap dá a sustentabilidade necessária para que o governo promova o desenvolvimento econômico.

As empresas selecionadas pelo Conselho de Desenvolvimento Econômico do Governo se beneficiam com incentivo econômico – lote. Num primeiro momento, o contrato de concessão de direito de uso do terreno e, posteriormente, o contrato de venda com descontos significativos no valor do terreno.

Conforme as tabelas e gráficos a seguir, houve uma redução expressiva tanto em concessão de direito real de uso quanto em vendas diretas devido aos seguintes decretos de suspensão e de modificação publicados em 2015:

Decreto nº 36.244, de 2 de janeiro de 2015 – “Ficam adiados, por 90 (noventa) dias, todos os procedimentos administrativos em andamento para a concessão de benefícios fiscais e de distribuição de terrenos pelo Distrito Federal, e suspensas, pelo prazo de

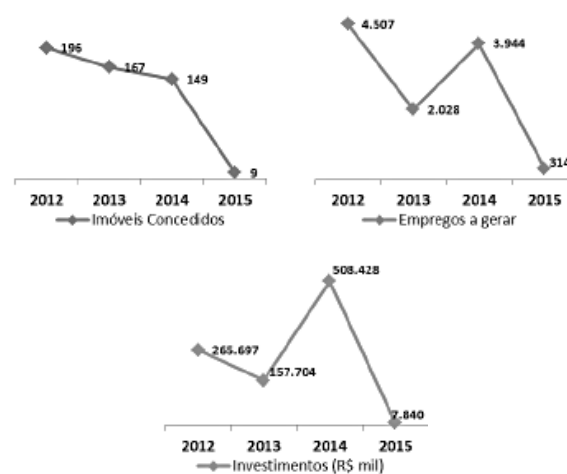
120 (cento e vinte dias) dias, novas concessões de benefícios fiscais e distribuição de terrenos de que tratam os seguintes programas:

- I – de Promoção do Desenvolvimento Econômico Integrado e Sustentável do Distrito Federal – PRÓ/DF;
- II – de Apoio ao Empreendimento Produtivo do Distrito Federal – PRÓ/DF II;
- III – Habitacionais do Distrito Federal;
- IV – Financiamento Industrial para o Desenvolvimento Econômico Sustentável – IDEAS.”

Decreto nº 36.494, de 13 de maio de 2015 – regulamentou os dispositivos das Leis do Programa de Apoio ao Empreendimento Produtivo do Distrito Federal (Pró-DF), provocando alterações no contrato de concessão de direito real de uso e na venda direta. Decreto nº 36.821, de 21 de outubro de 2015 – “Ficam sobrestados os processos administrativos e suspensos os prazos e as obrigações contratuais relativos à concessão de incentivos econômicos às microempresas, às empresas de pequeno porte e aos microempreendedores individuais, decorrentes de Programas de Apoio ao Empreendimento Produtivo do Distrito Federal, pelo prazo de 120 dias, a contar da publicação deste Decreto.”

5.2.1. Concessão de Direito Real de Uso – CDRU

Em 2015, foram assinados contratos de Concessão de Direito Real de Uso com opção de compra direta para o Pró-DF, de apenas nove lotes localizados em áreas de desenvolvimento econômico. Esse número de lotes representou um decréscimo de 93,96% quando comparado ao ano de 2014.



Concessões – Pró-DF			
Acumulado até Dezembro			
Ano	Imóveis Concedidos	Empregos a Gerar	Investimentos (R\$ mil)
2012	196	4.507	265.697
2013	167	2.028	157.704
2014	149	3.944	508.428
2015	9	314	7.840

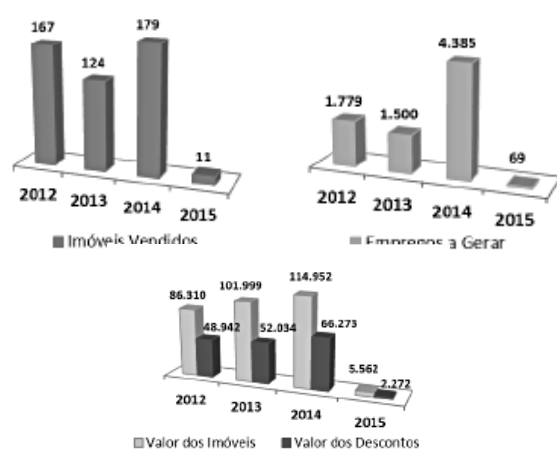
5.2.2. Venda Direta aos Beneficiários do Programa Pró-DF

Após cumprir todos os itens acordados nos contratos de concessão, os beneficiários do Programa podem comprar o imóvel que ocupam, a preço subsidiado.

No ano de 2015, foram vendidos, com descontos, diretamente para os beneficiários do Pró-DF, 11 imóveis, ou seja, 168 imóveis a menos que no ano anterior. Essas vendas, com descontos, somaram R\$ 3,29 milhões. Os descontos concedidos, no

valor de R\$ 2,27 milhões, representaram um investimento da Terracap para gerar 69 empregos formais. Assim, para cada emprego gerado pelo Pró-DF, foram investidos em média R\$ 47,69 mil.

Vendas Pró-DF						
Acumulado até Dezembro						
Anos	Imóveis Vendidos	Empregos a Gerar	Valor dos Imóveis (R\$ mil)	Valor dos Descontos (R\$ mil)	Valor das Vendas (R\$ mil)	Valor da Venda por Emprego (R\$ mil)
2012	167	1.779	86.310	48.942	37.368	21,01
2013	124	1.500	101.999	52.034	49.965	33,31
2014	179	4.385	114.952	66.273	48.680	11,1
2015	11	69	5.562	2.272	3.290	47,69



5.3. Registro de Imóveis

Em 2015, a Terracap encaminhou para registros em cartório importantes projetos para a sociedade.

A situação em que estes se encontram está discriminada a seguir:

Quadro de projetos registrados e encaminhados aos cartórios

PROJETO	LOCAL	QTD. LOTE	ÁREA (ha)	ANDAMENTO	DESTINAÇÃO/CLASSE BENEFICIADA
URB-67/99	RIACHO FUNDO II	2.168	148,34	Registrado em 02/12/2015	Criação da 3ª Etapa – Qs-01 A 10, 12, 14, 16, 17, 18, 20 E 22 A 31.
URB-42/13	RECANTO DAS EMAS	136	-	Registrado em 12/02/2015	Criação Dos Trechos 01 E 02 Do Setor Habitacional Parque das Bênçãos Para Atender o Programa Mora Bem – Minha Casa Minha Vida.
URB-114/09	SÃO SEBASTIÃO	7.919	435,84	Registrado em 20/04/2015	Criação do Bairro Residencial Oeste, Bairro Morro Azul – QD 1, 2 E 3, Bairro São Bartolomeu, Bairro Tradicional, Bairro Centro, Bairro Bonsucesso/ Ade, Bairro Bora Manso, Parque Mato Grande, Parque Caminho das Águas e Área de Parcelamento Futuro – APF – Ra de São Sebastião – Ra. XIV.
URB-01/10	LAGO SUL	02	1,37	Registrado em 22/04/2015	Criação dos Lotes 01 e 02 da QI-11 (atual QI-28) SHI/SUL.
URB-002/01	RIACHO FUNDO II	1.738	102,25	Registrado em 05/03/2015	Criação do Loteamento RF II, QN 5A, 5B, 5C, 9A, 9B, 12A, 12B, 12C, 12D, 12E, 12F, 16 e 17. RIACHO FUNDO II.
URB-092/09	ÁGUAS CLARAS	02	-	Registrado em 02/07/2015	Reparcelamento dos lotes 765 e 825, Avenida Jequitibá, Águas Claras.
URB-69/2011	BRASÍLIA	01	320,00	Registrado em 10/09/2015	Remanejamento do RUV da Quadra 209 do Setor Comercial Local Sul.

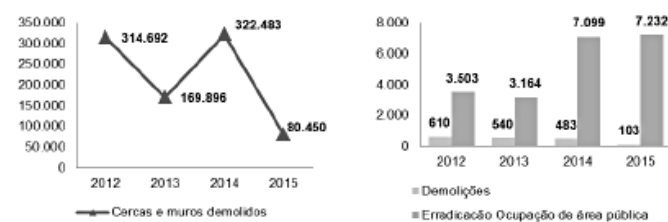
O resultado de tais ações, ao final, será o crescimento da carteira de imóveis da empresa passíveis de comercialização e, portanto, é passo fundamental para a geração de receita futura. Além disso, áreas como as de São Sebastião e Parque das Bênçãos poderão ser utilizadas para programas de regularização e habitações de baixa renda, permitindo o alcance de importantes resultados sociais.

5.4. 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, no intuito de coibir a ocupação desordenada no quadrilátero do Distrito Federal.

O Decreto nº 32.898, de 03/05/2011, e a Portaria nº 35, de 10/10/2011, estabelecem que a Terracap deve colaborar com os sistemas governamentais de proteção ambiental e de proteção do Território do Distrito Federal, apoiando as iniciativas na erradicação e prevenção de ocupações irregulares. Assim, a Empresa atua em consonância com a Agência de Fiscalização do Governo na fiscalização e vistoria de terras públicas, identifica e cadastra ocupações irregulares e invasões, assim como fornece informações para reintegração judicial dos imóveis públicos sob a administração da Empresa.

Tipo de Atividade	Unidade de Medida	2012	2013	2014	2015
Vistoria e fiscalização em atendimento a processos e expedientes	und.	5.807	8.719	3.448	4.921
Levantamento de benfeitorias	und.	64	47	57	76
Erradicação de ocupações em áreas públicas	und.	3.503	3.164	7.099	7.232
Demolições em apoio ao SIV-SOLO	und.	610	540	483	103
Manutenção e construção de cercas	m	52.148	31.425	0	4.730
Cercas e muros demolidos	m²	314.692	169.896	322.483	80.450
Áreas de vigilância permanente	und.	44	44	20	20



5.5. Regularização Fundiária

A Terracap, por ser a Empresa responsável pela administração das terras públicas do Distrito Federal localizadas em áreas urbanas ou rurais, é, também, corresponsável, juntamente com outras Secretarias de Estado do GDF – Governo do Distrito Federal, pelo Programa de Regularização Fundiária, constante no PPA 2012-2015.

A regularização de parcelamentos segue os mesmos trâmites da criação de parcelamentos novos, envolvendo várias etapas que vão desde a elaboração dos projetos urbanísticos, ambientais, implantação de infraestrutura, obtenção das licenças ambientais até o registro em cartório, para, só então, serem vendidos em licitação, com preferência de compra pelos ocupantes. A regularização das áreas rurais envolve ainda questões de divisão e limites entre o que é público e privado, problema que vem desde a época em que se fixou o limite do quadrilátero do Distrito Federal.

A Terracap atua na regularização de áreas urbanas ocupadas de forma indevida em anos anteriores, assim como em áreas rurais cujos ocupantes estavam com os contratos de concessão de direito real de uso vencido há vários anos e outros que ocuparam de forma irregular, isto é, sem nenhum contrato firmado. Assim, além da elaboração e acompanhamento dos projetos, destacam-se as ações em 2015:

- Manutenção do banco de informações sobre as áreas de propriedade da Terracap, situadas em Zona Urbana e inseridas em Setores Habitacionais, que são objeto de constantes tentativas de implantação de parcelamentos irregulares;
- Levantamento e atualização de informações para definição dos projetos prioritários de regularização fundiária para o Plano de Negócio da empresa;
- Elaboração de Projeto de Lei Complementar de Alienação de Unidades Imobiliárias e Contrato de Concessão de Uso de Ocupações Urbanas consolidadas;
- Participação em Grupos de Trabalhos: ZEE, LUOS, Divisão de Regiões Administrativas, Diretrizes de Áreas de Regularização em APM, Projeto Brasília 2060, Fórum Regularização Fundiária, Doação de Áreas;
- Revisão de Termos de Referência para a contratação de novos Projetos Integrados de Regularização para as ARINE Sucupira, Privê no Lago Norte e Taquari I, II e III;
- Revisão do projeto de regularização do Setor Habitacional Bernardo Sayão e revisão para registro do projeto de regularização do Setor Habitacional Vicente Pires Trecho 1 (antiga Gleba 3).

A Terracap também realizou ações no que diz respeito à regularização das igrejas e templos:

- Processo inédito para regularizar templos religiosos e entidades de assistência social que tenham se instalado até 31 de dezembro de 2006;
- Total de processos administrativos instruídos até dezembro de 2015: 99 processos;
- Total de processos administrativos com avaliações realizadas até dezembro de 2015: 60 processos;
- Valor aproximado considerando as avaliações realizadas até dezembro de 2015: R\$ 50.476.025,38;
- Igrejas históricas: Igrejinha da 307 Sul, Igreja São Miguel Arcanjo e Igreja Nossa Senhora de Guadalupe e Nossa Senhora da Saúde (Escrituradas);
- Foi aprovado na Câmara Legislativa do Distrito Federal projeto de não incidência de juros remuneratórios e/ou compensatórios nos financiamentos dos imóveis. O projeto foi sancionado pelo governador, no dia 28/12/2015, por meio da Lei Complementar nº 905/2015.

A regularização dos imóveis acima permitirá um importante resultado do ponto de vista social, além de, adjutoriamente, significar a geração de novas receitas para a Companhia.

5.6. Georreferenciamento

Neste exercício, não foi realizado administrativamente nenhum georreferenciamento de áreas, tendo em vista algumas dificuldades, tais como: falta de recursos humanos qualificados (necessidade de contratação de mais engenheiros agrimensores) para análise da documentação e aferição de limites das poligonais; dificuldade de obtenção de anuências de confrontação e na análise de documentação; e aumento da demanda de regularização de áreas urbanas para programas habitacionais do governo do Distrito Federal.

5.7. Regularização Rural

Algumas áreas rurais do Distrito Federal passaram a ser regularizadas para seus legítimos ocupantes. Foram entregues as 12 primeiras escrituras devidamente matriculadas na região de Planaltina. Este marco histórico do Governo do Distrito Federal deverá conferir aos produtores rurais a segurança jurídica e o almejado acesso a financiamentos de investimento, que, por consequência, ensejará o aumento da produtividade, a geração de emprego e lucro no campo, contribuindo para a economia do DF.

5.8. Regularização Urbana

As áreas de regularização urbana envolvem ações de outros órgãos do Governo do Distrito Federal, o que provoca atrasos nas ações planejadas pela Terracap para o exercício. O público-alvo beneficiado é identificado pela população da Área de

Regularização de Interesse Específico (ARINE) e pelo Setor Habitacional passível de regularização.

Em 2015, a Empresa obteve êxito em projetos de regularização para quatro setores habitacionais, que foram apreciados no Conplan, sendo eles: Jardim Botânico Etapa IV, São Bartolomeu Trecho 1, Vicente Pires Trechos 1 e 3 (antigas Glebas 3 e 1, respectivamente). Desses projetos, foram publicados decretos de aprovação para o Jardim Botânico Etapa IV e Vicente Pires Etapa 1, tendo como passo seguinte o registro cartorial.

A Regularização do Setor Habitacional Arniqueira, da ARINE Bernardo Sayão e as ocupações irregulares do Setor de Mansões Park Way (Mansões Paraíso e Ponte de Terra) se encontravam para aprovação no GRUPAR quando iniciou 2015. Com a extinção do GRUPAR, foi criada em janeiro de 2015 a Central de Aprovação de Projetos – CAP/SEGETH, que absorveu as atribuições do extinto GRUPAR. Consequentemente, caberá à CAP a aprovação final dos projetos urbanísticos.

O quadro abaixo discrimina a área, quantidade de lote e população beneficiada nesses projetos de regularização fundiária:

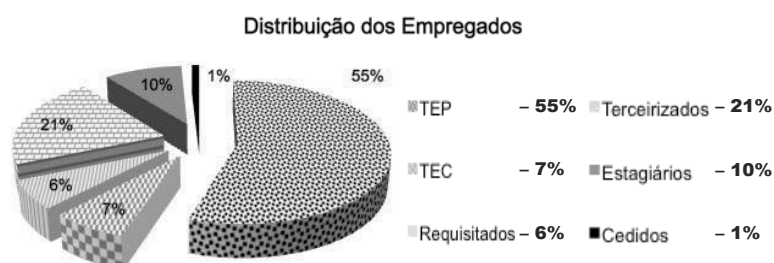
Regularização Fundiária de Áreas Urbanas			
Projetos	Área do Empreendimento	Quantidade de Lotes	População Beneficiada
Setor Habitacional Arniqueira e Setor Habitacional Bernardo Sayão	Arniqueira: 1.234,11 ha	Arniqueira: 6.717 unidades; Bernardo Sayão: 1.813 unidades	Arniqueira: 47.656 habitantes; Bernardo Sayão: 6.266 habitantes
	Bernardo Sayão: 354,75 ha		
Setor Habitacional Ponte de Terra e ARINE Mansões Paraíso	SH Ponte de Terra: 936,06 ha	SH Ponte de Terra: 4.429 unidades; ARINE Mansões Paraíso: 382 unidades	SH Ponte de Terra: 23.299 habitantes
	ARINE Mansões Paraíso: 33,07 ha		ARINE Mansões Paraíso: 1.551 habitantes
Setor Habitacional Dom Bosco	SH Dom Bosco – Etapa I e III: 273,19 ha	SH Dom Bosco – Etapa I e III: 681 unidades	SH Dom Bosco – Etapa I e III: 2.676 habitantes
Setor Habitacional Boa Vista	SH Boa Vista – Trecho I e II: 126,03 ha	SH Boa Vista – Trecho I e II: 763 unidades	SH Boa Vista – Trecho I e II: 6.189 habitantes
Setor Habitacional São Bartolomeu	SH São Bartolomeu Trecho I: 100,75 ha	SH São Bartolomeu Trecho I: 894 unidades	SH São Bartolomeu Trecho I: 2.924 habitantes
Setor Habitacional Jardim Botânico	Jardim Botânico etapas I, II e IV: 376,55 ha	Jardim Botânico etapas I, II e IV: 2.745 unidades	Jardim Botânico etapas I, II e IV: 10.897 habitantes
Setor Habitacional Torto	SH Torto: 243,39 ha	SH Torto: 898 unidades	SH Torto: 2.864 habitantes
Área de Regularização de Interesse Específico ARINE Porto Seguro	ARINE Porto Seguro: 60,35 ha	ARINE Porto Seguro: 293 unidades	ARINE Porto Seguro: 890 habitantes
Setor Habitacional Vicente Pires	SH Vicente Pires – Glebas 1 e 3: 723,09 ha	SH Vicente Pires – Glebas 1 e 3: 6.781 unidades	SH Vicente Pires – Glebas 1 e 3: 15.700 habitantes

5.9. Gestão de Pessoas

A Terracap encerrou o ano de 2015 com uma força de trabalho composta de 1.075 pessoas, excluindo os 10 empregados cedidos para órgãos do Distrito Federal e da União. Dessa força de trabalho, 741 são do quadro de emprego da Empresa, sendo 603 permanentes, 77 comissionados sem vínculo e 71 requisitados de Órgãos da União e do Governo do Distrito Federal. Do total da força de trabalho, 775 estão desenvolvendo atividades-meio e 300 estão na atividade-fim.

Força de Trabalho - Dezembro de 2015					
Empregados	Atividade-Meio		Atividade-Fim		TOTAL
	Com Cargo em Comissão	Sem Cargo em Comissão	Com Cargo em Comissão	Sem Cargo em Comissão	
Quadro da Terracap – TEP	26	369	20	188	603
Comissionados sem vínculo	46		31		77
Requisitados	GDF	29	24		53
	União	14	4		18
Outros	Terceirizados		219	0	219
	Estagiários		74	31	105
	Necessidades Esp.		8	2	10
Subtotal Força Trabalho	115	670	79	221	1085
Cedidos para outros órgãos	6	4			10
Total Geral	109	666	79	221	1075

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



A Terracap é composta principalmente por funcionários do Quadro Permanente (TEP), aproximadamente 55% da força de trabalho. Os comissionados sem vínculo, requisitados de outros órgãos, terceirizados, estagiários e portadores de necessidades especiais (contrato com Associação de Centro de Treinamento de Educação Física Especial) somam por volta de 45%.

5.9.1. Evolução da Força de Trabalho

Em 2015, o quadro de empregados apresentou uma evolução positiva quando comparado com o encerramento de 2014, acréscimo de dois empregados. Percebe-se que o número de empregados comissionados sem vínculo e de terceirizados vem caindo, diferentemente do que ocorre com o número total de requisitados, que tem aumentado ano após ano.

Evolução do Número de Empregados						
Empregados	2012	2013	2014	2015	Variação % 2015/2014	
Quadro da Terracap – TEP	613	612	607	603	-0,66%	
Comissionados sem vínculo	88	84	79	77	-2,53%	
Requisitados	GDF	35	45	49	53	8,16%
	União	7	8	11	18	63,64%
Outros	Terceirizados	417	237	237	229	-3,38%
	Estagiários	118	85	105	105	0,00%
Subtotal Força Trabalho	1278	1071	1088	1085	-0,28%	
Cedidos para outros órgãos ¹⁰	19	18	15	10	-33,33%	
Total Geral	1259	1053	1073	1075	0,19%	

¹⁰ O número de empregados cedidos estava sendo subtraído incorretamente do Quadro de Empregados Permanentes – TEP nos últimos relatórios. Nesse ano, a tabela e as fórmulas foram corrigidas.

5.9.2. Indicadores da Força de Trabalho

O indicador de faixa etária dos colaboradores evidencia que 70% dos empregados da TEP e TEC têm mais de 45 anos, sendo que 31% têm mais de 60; isso demonstra que é necessária a implantação de um Programa de Desligamento Incentivado (PDI) mais atraente, visando a renovação do quadro da Empresa. Outro dado importante é que, dos 83 cargos de chefia, apenas 20% são ocupados por mulheres.

Indicadores dos Colaboradores	2015	
Empregados entre 45 e 60 anos	283	39%
Empregados acima de 60 anos	165	31%
Número de mulheres (TEP e TEC)	225	31%
Mulheres em chefia (TEP e TEC)	17	20%
Cargos de chefia*	83	
Acidentes de Trabalho	5	
Admissões até dezembro	42	
Menor remuneração	R\$ 2.905,79	
Maior remuneração	R\$ 51.629,03	
Relação % entre menor e maior remuneração	5,63%	

* Não considera os cargos de diretores.

5.9.3. Treinamento e Desenvolvimento

No ano de 2015, com vistas a atualizar seus conhecimentos técnicos e administrativos, os empregados da Terracap participaram de 29 eventos de capacitação. Comparando-se os números apresentados com os dos exercícios anteriores, percebe-se que, apesar de 2015 ter tido apenas um evento de capacitação a menos que 2014, houve grande redução no número de inscritos, queda de 66,91%. Entretanto, o investimento médio por empregado inscrito foi de R\$ 233,10 contra R\$ 193,43 no exercício anterior.

Treinamento e Desenvolvimento do RH				
Ano	Eventos Realizados	Número de Inscritos	R\$	Investimento por Empregado (R\$)
2012	48	293	244.913,13	835,88
2013	101	1.136	99.715,00	87,78
2014	30	1.493	288.796,45	193,43
2015	29	494	115.153,10	233,10
Média	52	854	187.144	337,55



5.9.4. Concessão de Benefícios

As despesas com ações que integram a concessão de benefícios previstos nas legislações, bem como outros derivados do Acordo Coletivo de Trabalho (ACT), totalizaram aproximadamente R\$ 67,35 milhões.

Concessão de Benefícios aos Empregados				
Programas	2012	2013	2014	2015
	R\$	R\$	R\$	R\$
Auxílio-Alimentação	11.012.611	10.743.527	15.826.204	22.713.106
Plano de Saúde	7.665.194	8.613.108	9.192.127	11.409.764
Participação nos resultados *	11.174.961	11.689.242	13.787.617	20.426.663
FUNTERRA *	12.252.768	9.503.760	10.931.634	11.320.210
Auxílio-Creche	1.549.501	1.581.287	1.605.476	1.200.527
Bolsa-Escola	540.912	496.512	411.016	275.525
Plano Odontológico	0	0	55.168	60.891
Seguro de Vida **	0	0	198.315	225.473
Total	44.195.946	42.627.436	51.754.074	67.345.795

* Orçamentariamente, essas despesas estão na ação Administração de Pessoal da Companhia Imobiliária de Brasília, natureza de despesa 1.

** Não havia separação das despesas com seguro de vida até o ano de 2014.

A Empresa também incentiva a promoção de programas que têm como finalidade auxiliar na melhoria da qualidade de vida dos empregados, como o benefício pecuniário de devolução de 80% do valor pago das mensalidades ao fazer um curso de graduação superior ou pós-graduação. Esse incentivo propicia o desenvolvimento profissional e individual, a agregação de valores e o estabelecimento de um fluxo de resultados entre empregados e empregadores. A partir do ACT 2013/2015, também é assegurado o reembolso para cursos de línguas estrangeiras no percentual de 60%.

Além disso, a Terracap é patrocinadora do Plano de Previdência Privada – FUNTERRA, criado para os empregados com o objetivo de complementar a aposentadoria.

5.9.5. Saúde, Segurança do Trabalho e Qualidade de Vida

Desenvolvido pela unidade de benefícios, o Programa abrange o subprojeto Terra Vida, que é constituído de ações que visam a melhorar a qualidade de vida dos empregados, por meio da prevenção e acompanhamento de problemas de saúde, melhoria das condições de trabalho, redução dos riscos de acidentes e doenças ocupacionais, redução do absenteísmo, promoção da integração entre os empregados. Em 2015, foram realizadas as seguintes ações:

- Inspeções de segurança no local de trabalho;
- Semana Interna de Prevenção de Acidentes no Trabalho;
- Grupo de acompanhamento dos diabéticos, hipertensos e obesos;
- Saúde financeira;
- Determinação dos equipamentos de proteção individual – EPIs para controle dos riscos;
- Elaboração de laudos e pareceres para redução de jornada e auxílio à necessidade especial;
- Acompanhamento e triagem de patologias crônicas;
- Acompanhamento dos empregados que fazem atividades físicas;
- Ações de prevenção da aids, DSTs, gripe, doação de sangue, dependência química, alimentação saudável, saúde do homem e da mulher;
- Campanha de vacinação antigripal;
- Exames médicos ocupacionais.

5.10. Prêmio Destaque Terracap

Trata-se de um concurso interno com premiação financeira oferecida aos empregados da Empresa. O objetivo é fomentar, entre os empregados, a geração de inovações por meio da elaboração de projetos e estudos que possam vir a ser adotados na Empresa, de modo a gerar resultados, como: maximização de receita, economia de recursos, prevenção a problemas, melhoria de processos internos, entre outros temas.

Em 2015, após a publicação do edital, foram realizadas diversas etapas, incluindo apresentações no auditório da Empresa, culminando nos seguintes projetos vencedores:

5.10.1. Mudança no Modelo de Operação da Terracap – Operações Escrituradas

Este projeto teve como objetivo apresentar à Terracap alternativas para que a Empresa tenha condições de reduzir ao máximo os efeitos da redução do estoque de terrenos, da utilização de recursos próprios (caixa) para implementar infraestrutura. Além disso, foi proposta uma forma de mitigar a inadimplência de seus contratos de venda de imóveis.

O projeto é formado por três modalidades: constituição de Fundo de Investimento Imobiliário – FII, captação linhas de créditos para infraestrutura e constituição de Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios – FIDC. Essas modalidades são distintas e independentes em si, ou seja, a constituição de Fundo Imobiliário não impede a contratação de linha de crédito para infraestrutura ou mesmo a efetivação de um FIDC.

- FII: os negócios imobiliários mais comuns nos FIIs são: locações de escritórios, operações de shopping centers e grandes centros comerciais. Observa-se, nesse sentido, uma oportunidade para a Terracap inovar seu modelo de negócio e, em vez de alienar seus imóveis, instituir um Fundo de Investimento Imobiliário que poderá trazer receitas de longo prazo. Entretanto é necessário cumprir algumas etapas, primeiro é preciso aprovar o projeto de lei para alteração da Lei nº 4.586, de 13 de julho de 2011, com vistas a possibilitar à Terracap a participar em Fundos de Investimento Imobiliário, mediante integralização de imóveis de propriedade da Terracap;

- Captação de linhas de créditos para infraestrutura: caso a Empresa utilizasse linhas de créditos específicas para financiar a implantação da infraestrutura, não haveria necessidade de vender as unidades imobiliárias antes da conclusão das obras. Então, a Empresa teria a valorização do empreendimento como um todo, o que geraria maior arrecadação, redução na pressão do caixa da Empresa e redução na carga tributária, visto que os juros do financiamento também são deduzidos da base de cálculo do IRPJ e CSLL;

- FIDC: atualmente a Terracap possui 41% de inadimplência nos contratos de alienações de imóveis, o que, em termos de valores absolutos, representa 36% da carteira. Os valores apresentados encontram-se muito acima da média do mercado imobiliário. Nesse sentido, existem algumas soluções que podem ser adotadas para recuperar esse crédito, ou até mesmo repassar esses recebíveis para outras instituições que possuem maior capacidade de recuperação de crédito.

5.10.2. Procedimento de Manifestação de Interesse – Conceitos e

Orientações para Aplicação na Terracap

O projeto consiste na apresentação do Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI como um importante instrumento na interação entre o ente público e o privado, permitindo que a Administração se beneficie da contribuição do particular na execução de serviços e atividades. Assim, foram apresentados conceitos e orientações no formato de um roteiro de maneira a estruturar e padronizar o conhecimento dos técnicos na formatação do PMI.

Nesse sentido, explorar a participação da iniciativa privada nos negócios da Terracap pode ser benéfico pelo conhecimento que as empresas detêm (*expertise* e inovações existentes no mercado para o desenvolvimento de projetos), bem como pela redução dos prazos e custos para o desenvolvimento, aprovação e implementação de estudos e projetos necessários para a implantação de novos empreendimentos.

6. Orçamento da Receita e da Despesa

O orçamento da Terracap é estimado, executado, alterado e monitorado de acordo com as legislações que regem o Orçamento Público. A receita da Companhia, em regra,

é de geração própria, e sua utilização tem como objetivo os investimentos nos seus negócios empresariais, o financiamento de sua gestão administrativa, assim como dar sustentabilidade financeira a diversos programas e projetos do Governo do Distrito Federal.

6.1. Orçamento da Receita

No Orçamento de Investimentos do Governo do Distrito Federal – GDF, a Receita Orçamentária totalizava R\$ 1.434 milhão. Desse montante, R\$ 594,9 milhões, 41,48% pertenciam à Terracap.

A previsão orçamentária era que, do montante total das receitas, 1,96% corresponderia a receitas correntes e 98,04%, a receitas de capital. A receita efetiva foi bastante diferente, verificando-se percentuais de 6,34% para receitas correntes, 93,66% para receitas de capital, conforme quadro abaixo.

2015	Receitas Estimadas		Receitas Autorizadas		Receitas Arrecadadas	
	(em mil)	%	(em mil)	%	(em mil)	%
Corrente	24.313	1,96%	24.313	1,96%	40.416	6,34%
Capital	1.215.512	98,04%	1.215.512	98,04%	597.354	93,66%
Total	1.239.825	100,00%	1.239.825	100,00%	637.770	100,00%

6.2. Orçamento da Despesa

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

2015	Despesas Previstas		Despesas Autorizadas		Despesas Executadas	
	(em mil)	%	(em mil)	%	(em mil)	%
Dispêndio	644.878	52,01%	644.878	52,01%	371.945	84,00%
Investimentos	594.947	47,99%	594.947	47,99%	70.837	16,00%
Total	1.239.825	100,00%	1.239.825	100,00%	442.782	100,00%



- A Terracap encerrou 2015 com R\$ 594.947.000,00 de dotação autorizada para os Investimentos. No decorrer do exercício, a dotação inicial sofreu quatro alterações, porém todas dentro do próprio Investimento e, por esse motivo, encerrou o ano com o mesmo volume de créditos autorizados na LOA 2015;
- Todas as quatro alterações foram realizadas por meio de autorização do Executivo (decretos).

As alterações foram realizadas em conformidade com o estabelecido nas seguintes legislações;

- Art. 43, § 1º, III, da Lei nº 4.320, de 17/03/64;
- Art. 73, I, "a", do Decreto nº 32.598, de 15/12/2010;
- Art. 7º, I, da Lei nº 5.442, de 30 de dezembro de 2014.

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

Decreto nº 36.357, de 04/02/2015
Abre crédito suplementar no valor de R\$ 20.479.297,00. Cancelar PT 23.451.6206.3048.9584 – Reforma do Autódromo. Suplementar PT 23.451.6216.1475.9565 – Recuperação de Rodovias.
Decreto nº 36.465, de 27/04/2015
Abre crédito suplementar no valor de R\$ 2.150.000,00. Cancelar PT 23.451.6206.3048.9584 – Reforma do Autódromo. Suplementar PT 23.127.6208.3163.0003 – Realização do Mapeamento Remoto do Território do DF.
Decreto nº 36.608, de 14/07/2015
Alterar QDD de Investimento. Cancelar R\$ 18.000.000,00 do PT 23.451.6206.3048.9584 – Reforma do Autódromo. Suplementar R\$ 18.000.000,00 no PT 23.692.6208.1085.0005 – Aquisição e Recuperação de Imóveis.
Decreto nº 37.006, de 22/12/2015
Alterar QDD de Investimento. Cancelar R\$ 4.305.000,00 do PT 23.451.6206.3048.9584 – Reforma do Autódromo. Suplementar R\$ 4.305.000,00 no PT 23.451.6208.5006.2919 – Execução de Infraestrutura em Parcelamentos Terracap – Parque Tecnológico da Capital Digital.

Do Orçamento de Investimentos, foi realizado um total de R\$ 70,84 milhões, o que representa 11,91% do montante autorizado.

De outro modo, no Orçamento de Dispêndio, a Terracap encerrou o exercício de 2015 com R\$ 644.878.000,00. No decorrer do exercício orçamentário, as despesas correntes sofreram seis alterações, todas elas por Decisões de Diretoria Colegiada (resolução), encerrando o exercício com o mesmo volume de crédito previamente estimado. As alterações foram realizadas em conformidade com o que estabelece as seguintes legislações:

- Art. 43, § 1º, III, da Lei nº 4.320, de 17/03/64;
- Art. 73, II, do Decreto nº 32.598, de 15/12/2010.

Do Orçamento de Dispêndio autorizado, a Empresa realizou financeiramente R\$ 371,945 milhões, o que representa 57,68%. Os atos que autorizaram as alterações foram os seguintes:

Decisão nº 0011/2015 – DIRET, de 15/01/2015
Cancelar R\$ 9,4 milhões do PT Publicidade e Propaganda; R\$ 2,5 milhões do PT Realização da Fiscalização das Terras Públicas; R\$ 3,9 milhões do PT Manutenção dos Serviços Administrativos. Suplementar R\$ 10 milhões no PT Conservação do Patrimônio Público e R\$ 5,8 milhões no PT Concessão de Benefícios aos Servidores.
Decisão nº 0263/2015 – DIRET, de 10/07/2015
Cancelar R\$ 10 milhões no PT Conservação do Patrimônio Público e R\$ 4 milhões do PT Manutenção dos Bens Imóveis. Suplementar R\$ 9,4 milhões do PT Publicidade e Propaganda Institucional e R\$ 4,6 milhões no PT Publicidade e Propaganda de Utilidade Pública.
Decisão nº 0278/2015 – DIRET, de 14/07/2015
Cancelar R\$ 1.600.000,00 do PT 28.846.0001.9001.6191 – Execução de Sentenças Judiciais da Companhia Imobiliária de Brasília do elemento de despesa 3190.91; e Cancelar R\$ 1.900.000,00 do PT 23.122.6004.8502.8881 – Administração de Pessoal da Companhia Imobiliária de Brasília e R\$ 58.000,00 do PT 28.846.0001.9050.7163 do elemento de despesa 3390.93. Suplementar R\$ 1.600.000,00 do PT 28.846.0001.9001.6191 – Execução de Sentenças Judiciais da Companhia Imobiliária de Brasília no elemento de despesa 3390.91; e Suplementar R\$ 1.900.000,00 no PT Concessão de Benefícios a Servidores da Companhia Imobiliária de Brasília e R\$ 58.000 no PT 28.846.0001.9050.7163 – Ressarcimentos, Indenizações e Restituições no elemento de despesa 3190.92.
Decisão nº 0393/2015 – DIRET, de 10/09/2015
Cancelar R\$ 4.000.000 do PT 28.846.0001.9001.6191 – Execução de Sentenças Judiciais, natureza de despesa 1 e Cancelar R\$ 2.700.000 no PT 23.131.6004.8505.8740 – Publicidade e Propaganda Institucional. Suplementar R\$ 4.000.000 no PT 28.846.0001.9001.6191 – Execução de Sentenças Judiciais, natureza de despesa 3, Suplementar R\$ 2.300.000 no PT 23.122.6004.8517.9763 – Manutenção de Serviços Administrativos Gerais e Suplementar R\$ 5.000.000 no PT 28.846.0001.9050.7163 – Ressarcimentos, Indenizações e Restituições.

Decisão nº 0486/2015 – DIRET, de 04/11/2015
Cancelar R\$ 1.513.000 do PT 23.131.6004.8505.8740 – Publicidade e Propaganda Institucional; Cancelar R\$ 2.000.000 do PT 23.122.6004.8502.8881 – Administração de Pessoal; R\$ 300.000 do PT 23.122.6004.8517.9763 – Manutenção de Serviços Administrativos Gerais. Suplementar R\$ 1.513.000 do PT 23.126.6004.2557.5183 – Gestão da Informação e dos Sistemas de Tecnologia da Informação; Suplementar R\$ 2.000.000 no PT 28.846.0001.9050.7163 – Ressarcimentos, Indenizações e Restituições; e Suplementar R\$ 300.000 no PT 23.122.6230.2396.5285 – Conservação do Patrimônio Público do Distrito Federal.
Decisão nº 0559/2015 – DIRET, de 09/12/2015
Cancelar R\$ 600.000,00 do PT 28.846.0001.9030.0014 – Amortização e Encargos da Dívida Pública Contratada Interna; Cancelar R\$ 1.680.000,00 do PT 23.811.6206.4091.5826 – Apoio a Projetos Esportivos; e Cancelar R\$ 320.000,00 do PT 23.122.6004.8517.9763 – Manutenção de Serviços Administrativos Gerais da Companhia Imobiliária de Brasília. Suplementar R\$ 2.600.000,00 no PT 28.846.0001.9050.7163 – Ressarcimentos, Indenizações e Restituições.

6.2.1. Indicadores de Evolução do Processo Orçamentário

Como houve uma redução na captação de recursos no ano de 2015 em comparação ao ano de 2014 em torno de 31,69%, verificou-se que se obteve um índice muito aquém (insatisfatório) de realização da receita autorizada em torno de 35,71%, ou seja, a Terracap conseguiu realizar (usufruir) apenas pouco mais do terço do total da receita autorizada.

Índice de Execução Orçamentária											
2005/2015 (em R\$ milhão)											
Anos	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Autorizado	238	240	348	605	1.070	1.257	1.261	1.122	2.536	1.815	1.240
Realizado	142	160	222	266	676	942	696	911	978	1.356	443
Índice de Execução	59,72%	66,83%	63,57%	44,02%	63,23%	74,94%	55,15%	81,27%	38,56%	74,72%	35,71%

O índice de execução orçamentária para investimentos foi muito pequeno quando comparado com a previsão inicial. Com isso, o índice para investimentos ficou em torno de 16%, que configurou o gasto superior em Dispêndio do que Investimentos, confirmando a característica gerencial do último exercício de 2014.

Índice de Execução Orçamentária para Investimentos											
2005/2015 (em R\$ milhão)											
Anos	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Realizado Total	142	160	222	266	676	942	696	911	978	1.356	443
Realizado para Investimentos	15	14	59	81	379	508	398	596	388	627	71
Índice de Execução em Investimentos	10,44%	8,66%	26,54%	30,32%	56,03%	53,92%	57,29%	65,35%	39,71%	46,25%	16,00%

7. Carteira de Crédito

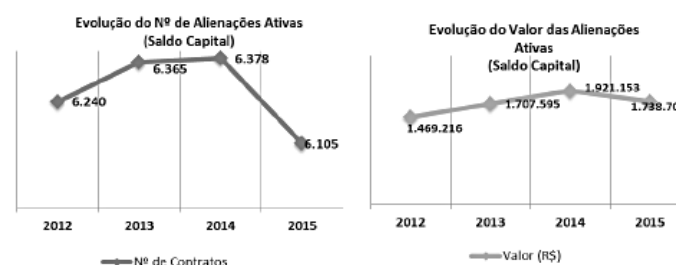
A Terracap financia suas vendas de terrenos em licitação e as regras do financiamento variam de acordo com o tipo de lote, o público-alvo e a localização. É desta carteira que provêm os recursos que a Empresa destina ao financiamento de execução de projetos, obras e serviços nos seus loteamentos, bem 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.

Alienações Ativas (Saldo Capital)				
Anos/Natureza Jurídica	Nº de Contratos	%	Valor (R\$)	%
2012	6.240	100,00%	1.469.216	100,00%
Pessoa Física	2.782	44,58%	504.206	34,32%

Pessoa Jurídica	3.458	55,42%	965.010	65,68%
2013	6.365	100,00%	1.707.595	100,00%
Pessoa Física	2.904	45,62%	536.619	31,43%
Pessoa Jurídica	3.461	54,38%	1.170.976	68,57%
2014	6.378	100,00%	1.921.153	100,00%
Pessoa Física	2.827	44,32%	519.278	27,03%
Pessoa Jurídica	3.551	55,68%	1.401.875	72,97%
2015	6.105	100,00%	1.738.705	100,00%
Pessoa Física	2.829	46,34%	552.124	31,75%
Pessoa Jurídica	3.276	53,66%	1.186.581	68,25%

Assim, a Empresa é gestora de uma carteira de crédito de valor significativo. A carteira de crédito da Terracap encerrou 2015 com 6.105 contratos ativos e um montante de recebíveis de R\$ 1,74 bilhão, assim, houve uma redução no valor de 9,38% em relação ao valor de 2014.

Em relação ao número de contratos, 46,34% são com pessoa física e 53,66% com pessoa jurídica, percentuais próximos aos encontrados nos exercícios anteriores. Entretanto, com relação ao valor dos contratos, apenas 31,75% são com pessoa física, contra 68,25% com pessoa jurídica. Percebe-se, assim, que o percentual do valor dos contratos com pessoa jurídica vinha crescendo ano a ano até 2014. Em 2015, houve uma ligeira queda quando comparado ao ano anterior, voltando, assim, ao patamar de 2013.

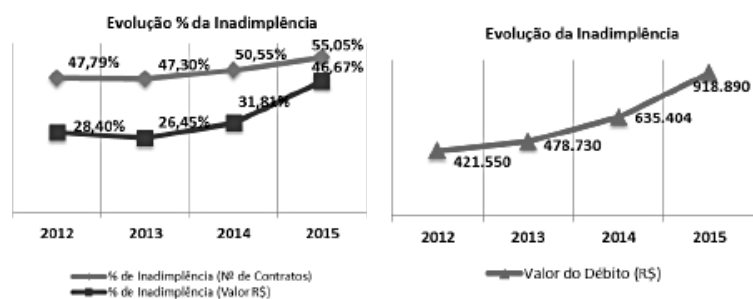


8. Inadimplência da Carteira de Crédito

Condição dos Valores Financiados						
Anos/Categoria	Nº de Adimplentes (Saldo Capital)	Valor Saldo Capital (R\$)	Nº de Inadimplentes (Valor do Débito)	Valor do Débito (R\$)	% de Inadimplência (Nº de Contratos)	% de Inadimplência (Valor R\$)
2012	3.258	1.062.568	2.982	421.550	47,79%	28,40%
2013	3.354	1.331.021	3.010	478.730	47,30%	26,45%
2014	3.154	1.361.867	3.224	635.404	50,55%	31,81%
2015	2.744	1.049.887	3.361	918.890	55,05%	46,67%

Encontram-se na condição de inadimplentes, ou seja, com atrasos nos pagamentos que variam desde o primeiro mês até vários anos, 3.361 contratos (55,05%). Entretanto, se a análise for realizada pelo valor dos contratos, esse percentual cai para 46,67%.

A tabela mostra que o percentual de inadimplência, tanto por número de contratos, como pelo valor dos contratos, vem crescendo nos últimos anos.



Do total de contratos inadimplentes, 57,36% estão negativados, percentual próximo ao encontrado nos últimos anos, mas demonstra melhor aferição em 2015.

Negativação dos Inadimplentes			
Anos/Categoria	Não Negativados	Negativados	% de Negativados
2012	1.451	1.531	51,34%
2013	1.361	1.649	54,78%
2014	1.582	1.642	50,93%
2015	1.433	1.928	57,36%



Com relação à natureza jurídica dos inadimplentes, percebe-se que o percentual de pessoas físicas inadimplentes em relação ao total, no ano de 2015, teve uma ligeira redução quando comparado ao ano anterior.

Natureza Jurídica dos Inadimplentes			
Anos/Categoria	Pessoa Física	Pessoa Jurídica	% de Pessoa Física
2012	1.098	1.884	36,82%
2013	1.172	1.838	38,94%
2014	1.291	1.933	40,04%
2015	1.339	2.022	39,84%

9. Avaliação do Desempenho Econômico-Financeiro

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, além do Relatório que sintetiza os atos da gestão administrativa, foi realizada uma avaliação consolidada dos resultados das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2015.

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.

9.1. Demonstrativo do Resultado do Exercício – DRE

9.1.1. Lucro Líquido do Exercício

A Terracap encerrou o exercício de 2015 com Lucro Líquido do Exercício de R\$ 19,3 milhões, o que representa um brutal decréscimo de 97,54% em relação ao ano de 2014, quando este lucro foi de R\$ 785,1 milhões.

9.1.2. Receita Líquida de Bens e Serviços

A Receita Líquida das Vendas de Bens e Serviços registrou um decréscimo de 77,6% em relação a 2014 e o Lucro Bruto Operacional totalizou R\$ 355,1 milhões em 2015, representando uma redução de 77,2% em relação ao R\$ 1.559,4 milhão de 2014.

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			
Itens Considerados	2015	2014 – Ajustado	Variação %
Receita Líquida das Vendas de Bens e Serviços	360.035.121	1.609.152.835	-77,6
Custos das Vendas de Bens e Serviços	-4.957.763	-49.716.694	-90,0
Lucro Bruto Operacional	355.077.358	1.559.436.141	-77,2
Outras Despesas e Receitas	-544.110.194	-524.386.397	3,8
Outros Resultados Operacionais	-2.704.993	-90.736.396	-97,0
Resultado Financeiro	290.220.535	279.035.861	4,0
Lucro Antes das Provisões Tributárias	98.482.706	1.223.349.209	-91,9
Provisões Tributárias	-79.194.579	-438.266.480	-81,9
Lucro Líquido do Exercício	19.288.127	785.082.729	-97,5

9.1.3. Outros Resultados Operacionais

Apesar de o Resultado Financeiro ter tido um leve crescimento de 4% de 2014 para 2015, verifica-se que este aumento não teve nenhuma representação no lucro líquido tendo, em vista que a Receita Líquida das Vendas de Bens e Serviços no comparativo 2014-2015 teve um resultado muito aquém da normalidade organizacional desta Companhia, justificado pelo atual cenário político e econômico em que o Brasil e, por consequência, o Distrito Federal está transitando.

9.1.4. Despesas Administrativas e Operacionais

A Despesa Total da Terracap, que é composta por Despesas com Pessoal, Despesas com Operacionalização da Empresa, Despesas Operacionais com GDF – Governo do Distrito Federal – e União e Despesas com Provisões, Perdas, Encargos e Amortizações, no exercício de 2015, totalizou R\$ 524 milhões, registrando um decréscimo de 45,63% em relação a 2014.

Embora as Despesas Totais da Companhia tenham tido uma redução de 2014 para 2015, verifica-se que houve um crescimento no custo com Pessoal em 15,53%.

De acordo com a composição dos grupos de despesas, verifica-se que a Despesa com Pessoal perfaz os gastos com Pessoal (empregados, terceirizados e requisitados) e os gastos com os honorários da Administração da Companhia. Com isso, em 2015, a representatividade das Despesas com Pessoal em relação às Despesas Totais foi de 53,29%; já, em 2014, foi de 25,08%. Desta feita, justifica-se esse grande crescimento

das despesas com Pessoal comparado às Despesas Totais pela redução considerável das despesas com provisões tributárias (por consequência do baixo volume de receita líquida de vendas e serviços), passando de uma representatividade de 50,31% em 2014 para 18,95% em 2015.

As Despesas Administrativas Gerais, Despesas com Infraestrutura Lógica, Despesas com Divulgação e Publicidade, Despesas com Impostos, Taxas e Contribuições e Despesas com Restituição (Devolução) de Receitas compõem as Despesas com a Operacionalização da Empresa, que representam 16,84%, em 2015, e 13,18%, em 2014, das Despesas Totais.

As Despesas com Doações de Terrenos e as Despesas com Obras e Serviços em Loteamentos Implantados compõem as Despesas Operacionais com GDF – Governo do Distrito Federal e União, que representam 10,93%, em 2015, e 11,43%, em 2014, das Despesas Totais.

As Despesas com Provisão para Devedores Duvidosos, Despesas com Encargos de Depreciação e Amortização, Despesas com Perdas Eventuais, Despesas com PIS/Confins Diferido e Despesas com Provisões Tributárias compõem as Despesas com Provisões, Perdas, Encargos e Amortizações, que representam 18,95%, em 2015, e 50,31%, em 2014, das Despesas Totais.

Despesas Administrativas e Operacionais por Grupos (em R\$)				
Grupos de Despesas	2015	2014 – Ajustado	% Despesas Totais	
			2015	2014 – Ajustado
Despesas com Pessoal	273.066.812	236.053.592	52,12	24,49
Honorários da Administração	6.137.424	5.612.353	1,17	0,58
Pessoal	279.204.236	241.665.945	53,29	25,08
Despesas Administrativas Gerais	53.164.652	70.141.583	10,15	7,28
Despesas com infraestrutura logística	14.389.074	12.739.199	2,75	1,32
Divulgação e Publicidade	16.733.220	39.858.636	3,19	4,14
Impostos, Taxas e Contribuições	1.050.471	553.951	0,20	0,06
Restituição (Devolução) de Receitas	2.882.587	3.708.094	0,55	0,38
Operacionalização da Empresa	88.220.004	127.001.463	16,84	13,18
Doações de Terrenos	32.567.725	47.907.131	6,22	4,97
Obras e Serviços em Loteamentos Implantados	24.686.540	62.266.126	4,71	6,46
Despesas Operacionais com GDF e União	57.254.265	110.173.257	10,93	11,43
Provisão p/ Devedores Duvidosos	0	0	0,00	0,00
Encargos de Depreciação e Amortização	14.443.664	18.646.405	2,76	1,93
Perdas Eventuais	0	0	0,00	0,00
PIS/Cofins Diferido	5.637.530	27.955.823	1,08	2,90

Provisões Tributárias	79.194.579	438.266.480	15,11	45,48
Despesas com Provisões Perdas Encargos e Amortizações	99.275.773	484.868.708	18,95	50,31
DESPESAS TOTAIS	523.954.278	963.709.373	100,00	100,00

9.1.5. Representatividade das Despesas no Resultado Apurado

A representatividade das despesas no Resultado Apurado em 2015 foi de 75,45%, diferentemente do ano de 2014, que teve representatividade de 55,11%. Isto ocorreu devido à redução significativa da Receita Líquida das Vendas de Bens e Serviços e um pequeno acréscimo das Despesas Totais, o que impactou em uma redução de 60,29% do Resultado Apurado, passando de R\$ 1.748,8 milhão para R\$ 694,5 milhões.

Despesas Administrativas e Operacionais por Grupos (em R\$)	2015	2014 – Ajustado	Variação	Despesas no Resultado apurado	
				2015	2014 – Ajustado
Grupos de Despesas				%	
Despesas com Pessoal	273.066.812	236.053.592	15,68	39,32	13,50
Honorários da Administração	6.137.424	5.612.353	9,36	0,88	0,32
Pessoal	279.204.236	241.665.945	15,53	40,20	13,82
Despesas Administrativas Gerais	53.164.652	70.141.583	-24,20	7,66	4,01
Despesas com Infraestrutura Logística	14.389.074	12.739.199	12,95	2,07	0,73
Divulgação e Publicidade	16.733.220	39.858.636	-58,02	2,41	2,28
Impostos, Taxas e Contribuições	1.050.471	553.951	89,63	0,15	0,03
Restituição (Devolução) de Receitas	2.882.587	3.708.094	-22,26	0,42	0,21
Operacionalização da Empresa	88.220.004	127.001.463	-30,54	12,70	7,26
Doações de Terrenos	32.567.725	47.907.131	-32,02	4,69	2,74
Obras e Serviços em Loteamentos Implantados	24.686.540	62.266.126	-60,35	3,55	3,56
Despesas Operacionais com GDF e União	57.254.265	110.173.257	-48,03	8,24	6,30
Provisão p/ Devedores Duvidosos	0	0	0,00	0,00	0,00
Encargos de Depreciação e Amortização	14.443.664	18.646.405	-22,54	2,08	1,07
Perdas Eventuais	0	0	0,00	0,00	0,00
PIS/Cofins Diferido	5.637.530	27.955.823	-79,83	0,81	1,60
Provisões Tributárias	79.194.579	438.266.480	-81,93	11,40	25,06
Despesas com Provisões Perdas Encargos e Amortizações	99.275.773	484.868.708	-79,53	14,30	27,73
DESPESAS TOTAIS	523.954.278	963.709.373	-45,63	75,45	55,11
RESULTADO APURADO	694.454.763	1.748.792.102	-60,29	100,00	100,00

RESULTADOS	2015	2014 – Ajustado	Evolução
Lucro Bruto Operacional	355.077.358	1.559.436.141	-77,23%
Resultado Financeiro	290.220.535	279.035.861	4,01%
Outros Resultados Operacionais	-2.704.993	-90.736.396	-97,02%
Recuperação de Despesas	51.861.863	1.056.496	4808,86%
Resultado Apurado	694.454.763	1.748.792.102	-60,29%

9.1.6. Indicadores de Rentabilidade

Apesar de os indicadores de 2015 e 2014 da Margem Bruta serem iguais a 0,99 e 0,97, respectivamente, verifica-se que existe uma pequena variação entre ambos, configurando um crescimento de 1,77% de 2014 para 2015, que teve uma Margem Líquida de 0,05, e ao ser comparado ao ano anterior teve uma involução de 89,02%.

INDICADORES DE RENTABILIDADE	2015	2014	Evolução %
Margem Bruta ¹¹	0,99	0,97	1,77
Margem Líquida ¹²	0,05	0,49	-89,02
Rentabilidade do PL ¹³	0,01	0,37	-97,55
Rentabilidade do AT ¹⁴	0,00	0,18	-97,58

Apesar de ter ocorrido um pequeno crescimento de 2014 para 2015 na Margem Bruta, considera-se que a capacidade da Companhia de gerar lucro se manteve constante. A rentabilidade do Patrimônio Líquido em 2015 foi de 0,01, representando um decréscimo de 97,55% em relação a 2014, quando essa rentabilidade foi de 0,37. A rentabilidade do Ativo Total em 2015 apresentou uma taxa de 0,00 contra 0,18 em 2014, o que representa menos eficiência na aplicação dos recursos e uma considerável queda no retorno em relação ao capital próprio empregado, caindo quase 100% quando comparada no período de 2014 a 2015.

9.2. Balanço Patrimonial

9.2.1. Ativo

A Empresa encerrou 2015 com Ativos Totais de R\$ 4,5 bilhões, representando um acréscimo de 1,55% em relação ao ano anterior. Destaca-se, em especial, substancial aumento no Intangível de 164,19%, além da considerável evolução no Crédito de Vendas de Imóveis de 26,61%. Apesar disto, os números constantes do Ativo 2015 desta Companhia refletem que praticamente ela não cresceu, mantendo os seus investimentos e capacidade de pagamento intactos no comparativo 2014 – 2015.

O Ativo Circulante registrou um crescimento de 3,76% em relação a 2014. Esse aumento se deve, principalmente, pelo crescimento dos Créditos de Vendas de Imóveis, garantindo o pequeno crescimento no Ativo Circulante apesar do decréscimo nas demais rubricas, salvo os Estoques, que se mantiveram no mesmo patamar.

¹¹ Lucro Bruto/Receita Líquida
¹² Lucro Líquido/Receita Líquida
¹³ Lucro Líquido/PL
¹⁴ (Lucro Líquido)/(AT/12)

ATIVO			
	2015	2014 – Ajustado	%
ATIVO CIRCULANTE	991.122.264	955.204.368	3,76
DISPONIBILIDADES	254.975.182	278.277.002	-8,37
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	355.649.814	280.903.182	26,61
ESTOQUES	337.040.513	330.010.575	2,13
OUTROS CRÉDITOS	43.410.334	65.939.001	-34,17
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	46.421	74.608	-37,78
ATIVO NÃO CIRCULANTE	3.476.989.543	3.444.615.080	0,94
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	1.731.385.840	1.683.602.938	2,84
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	1.487.367.753	1.462.114.722	1,73
OUTROS CRÉDITOS	244.018.087	221.488.216	10,17
INVESTIMENTOS	109.519.360	112.540.309	-2,68
IMOBILIZADO	1.635.723.493	1.648.335.247	-0,77
INTANGÍVEL	360.850	136.586	164,19
TOTAL DO ATIVO	4.468.111.807	4.399.819.448	1,55

9.2.2. Passivo

Ao encerrar o exercício de 2015, a Companhia quase não apontou crescimento no seu Patrimônio Líquido, registrando aumento de 0,10% quando comparado ao de 2014. Como se manteve inalterado o Capital Social no valor de R\$ 199,8 milhões, infere-se que não houve nenhum aporte de capital pelo seus acionistas (GDF e União). Esse capital é dividido em 500 milhões de ações ordinárias nominativas, todas da mesma classe e sem valor nominal, pertencendo ao Governo do Distrito Federal – GDF e União, na proporção de 51% e 49%, respectivamente.

O Passivo Não Circulante e as Reservas de Lucro foram acrescidos em 19,63% e 0,11%, respectivamente, demonstrando que quase não houve reservas relativas aos Lucros, tendo em vista o baixo lucro apurado no período. Por outro lado, o crescimento no Passivo Não Circulante representa um aumento nas despesas (passivo) a longo prazo. Apesar da evolução do passivo de longo prazo, esta Companhia conseguiu reduzir seus gastos em curto prazo, ou seja, o passivo imediato da Empresa foi diminuído, significando que foram encerradas algumas dívidas.

PASSIVO			
PASSIVO	2015	2014 – Ajustado	%
PASSIVO CIRCULANTE	1.307.702.797	1.413.869.250	-7,51
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	1.050.122.592	877.804.345	19,63
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.110.286.418	2.108.145.853	0,10

CAPITAL SOCIAL	199.863.965	199.863.965	0,00
RESERVAS DE LUCRO	1.910.422.453	1.908.281.888	0,11
TOTAL DO PASSIVO	4.468.111.807	4.399.819.448	1,55

9.2.3. Indicadores de Liquidez

Quando se analisa a liquidez da Companhia perante o exigível de curto prazo, verifica-se que ela apresentou um indicador de Liquidez Imediata desfavorável, corroborando, assim, a queda em menos de 1% no comparativo 2015-2014. Com isso, verifica-se que a Companhia continua tendo dificuldades em honrar com seus compromissos de curto prazo, haja vista as suas Disponibilidades, em termos financeiros, estarem monetariamente inferiores ao seu Passivo Circulante.

Por outro lado, os indicadores de Liquidez Corrente, Seca e Geral apresentaram uma evolução de 2014 para 2015, o que significa que a capacidade pontual, setorial e geral da Companhia para fazer frente ao seu Passivo está melhorando, muito embora ainda requeira cuidados gerenciais, ou seja, a Companhia, ainda, continua com dificuldades de liquidar seus compromissos seja a curto, médio e longo prazos.

INDICADORES DE LIQUIDEZ	2015	2014 – Ajustado	Evolução (%)
Liquidez Imediata ¹⁵	0,19	0,20	-0,93
Liquidez Corrente ¹⁶	0,76	0,68	12,18
Liquidez Seca ¹⁷	0,50	0,44	13,11
Liquidez Geral ¹⁸	1,15	1,15	0,28

10. Perspectivas 2016

A Terracap planeja arrecadar com suas vendas em licitações de 2016 por volta de R\$ 221,8 milhões, além de recuperar R\$ 63,9 milhões da carteira de inadimplentes e arrecadar 454,5 milhões com parcelas pagas com contratos que estão em vigência (prestamistas existentes), alcançando uma receita de alienação de bens imóveis de R\$ 740,2 milhões, aproximadamente.

O planejamento de vendas em licitação para 2016 contempla a oferta de imóveis situados no trecho II do Setor Habitacional do Taquari, a regularização da IV etapa do Jardim Botânico e da Gleba 3 de Vicente Pires, assim como a II etapa do Setor Habitacional Noroeste.

No caso da receita “Outras Receitas Correntes”, composta pela Receita Financeira (previsão de ganhos sobre o capital investido no mercado) e Outras Receitas (arrecadação com cobranças de taxas diversas, concessão de direito real de uso, demarcação, aluguéis e outros serviços prestados pela empresa) – estima arrecadar R\$ 15,6 milhões. Previu-se ainda a realização de um empréstimo (operação de crédito interna) no valor estimado de R\$ 30 milhões com a finalidade de executar obras de investimento. O somatório das três receitas orçamentárias totaliza uma arrecadação de R\$ 785,8 milhões para 2016.

Na previsão de aplicação de recursos para investimentos para 2016, destacam-se: R\$ 111,1 milhões para obras de infraestrutura no Noroeste, Parque Tecnológico Capital Digital, 4ª etapa do Riacho Fundo II e outros locais do DF; R\$ 39,5 milhões para obras de urbanização, como diversas intervenções no Eixo Monumental; R\$ 18 milhões para revitalização do Projeto Orla, como a construção de calçadão e praças na Avenida das Nações (L4 Sul) e o paisagismo na Concha Acústica; R\$ 13,1 milhões destinados ao mapeamento de áreas urbanas do DF; R\$ 11,1 milhões com a reforma de edificações e espaços culturais, como o Centro de Dança de Brasília e o Espaço Cultural Renato Russo;

R\$ 9,2 milhões com a contratação de estudos ambientais, compensação ambiental e florestal; R\$ 8,6 milhões com a regularização urbana dispendidos com estudos e projetos diversos.

Para estudos e pesquisas de prospecção e de viabilidade econômica, sistema de geoprocessamento, implantação de reserva indígena, construção e reforma de prédios e próprios, elaboração de projetos urbanísticos e de engenharia/arquitetura, implantação do Parque Burle Marx, recuperação da Ponte JK, reforma da rodoviária do Plano Piloto, construção de viadutos, aquisição de equipamentos, revitalização da Torre de TV e aquisição e recuperação de imóveis, estimaram-se investimentos na ordem de R\$ 61 milhões.

11. Agradecimentos

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

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP

Alexandre Navarro Garcia
Presidente

Júlio César de Azevedo Reis
Diretor Técnico e de Fiscalização

Gustavo Adolfo Moreira Marques
Diretor de Gestão Administrativa e de Pessoas

Carlos Artur Hauschild
Diretor Financeiro

Luiz Eduardo Sá Roriz
Diretor de Desenvolvimento e Comercialização

Douglas Ramiro Capela
Diretor de Prospecção e Formatação de Novos Empreendimentos

Fabiana Cristina Tavares Torquato
Diretora Extraordinária de Regularização de Imóveis Rurais

Gustavo Dias Henrique
Diretor Extraordinário de Habitação e Regularização Fundiária de Interesse Social

Maurício da Cruz Gomes
Coordenação de Planejamento e Modernização

Divisão de Planejamento (responsáveis pela elaboração)

Felipe Medeiros Rocha
Leonel Faria de Santana Ramos
Rafael Rodrigues de Sales

Brasília, março de 2016.

Demonstrações Financeiras



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – 31/12/2015 – Valores em R\$ (1)

ATIVO	NE	2015	2014 – Ajustado	PASSIVO	NE	2015	2014 – Ajustado
ATIVO CIRCULANTE		991.122.264	955.204.368	PASSIVO CIRCULANTE		1.307.702.796	1.413.869.251
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	6	246.993.389	264.613.311	Fornecedores	19	10.979.447	14.415.689
Bancos		509.493	7.419.666	Financiamentos Bancários	20	0	8.333.333
Aplicações Financeiras	7	246.483.895	257.193.645	Obrigações Sociais, Tributárias e Estatutárias		264.617.337	290.765.749
CAUÇÕES		7.981.794	13.663.691	Provisão para Férias e Encargos		24.181.399	21.002.560
Depósitos de caução		7.981.794	13.663.691	Provisão para Licença Administrativa e Encargos		1.907.385	1.788.292
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	8	355.649.814	280.903.182	Dividendos e JCP a Pagar	23	981.953.323	1.044.676.877
Clientes Prestamistas		961.964.157	851.766.620	Cauções em Espécie	21	9.404.179	13.928.106
Juros a Transcorrer		-230.548.756	-195.097.851	Valores em Consignação	22	874.698	876.558
Provisão p/ Devedores de liquidação duvidosa	9	-375.765.587	-375.765.587	Cretores Diversos	19	5.845.735	5.696.962
ESTOQUES	10	337.040.513	330.010.575	Receb Antecipado Venda Imóveis	21	7.685.087	12.130.917
Estoques de Comercialização		336.033.385	328.796.727	Outros Débitos	19	254.207	254.207
Almoxarifado		1.007.128	1.213.848				
OUTROS CRÉDITOS	12	43.410.334	65.939.001	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		1.050.122.592	877.804.345
Impostos a Recuperar		61.980	61.980	Empréstimos Bancários e Depósitos Desapropriações	20	279.001	279.001
Adiantamentos de Férias, 13º Salário e PPR		3.611.701	3.168.109	Provisão Tributos Parcelas a Receber	38	844.869.008	823.803.191
Adiantamentos a Convênios e outros Créditos		9.250.516	31.945.134	Provisão para Perdas Jurídicas	29	204.934.512	53.722.153
Contas a Receber		30.335.722	30.616.431	Provisão de Benefícios a Empregados	25	40.071	0
Outros Adiantamentos		150.415	147.347				
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE		46.421	74.608	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2.110.286.419	2.108.145.854
Despesas Antecipadas		46.421	74.608	CAPITAL SOCIAL		199.863.965	199.863.965
ATIVO NÃO CIRCULANTE		3.476.989.543	3.444.615.080	RESERVAS		1.910.422.453	1.908.281.889
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		1.731.385.839	1.683.602.938	Reserva legal	28b	39.972.793	39.972.793
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	8	1.487.367.753	1.462.114.722	Reserva de Retenção de Lucros	28e	1.670.380.479	1.655.915.917
Clientes Prestamistas		2.341.947.611	2.309.344.252	Reserva de Lucros a Realizar	28d	200.069.182	212.393.179
Juros a Transcorrer		-854.579.858	-847.229.530				
OUTROS CRÉDITOS		244.018.086	221.488.216	LUCROS ACUMULADOS		-	-
Tributos Diferidos		70.326.245	18.873.551	Lucros Acumulados		-	-
Depósitos Judiciais		86.061.731	114.984.554	Ajustes de Exercício Anteriores		-	-
Adiantamentos para Compra de Ações		2.811.709	2.811.709	Resultado do Exercício		-	-
Certificado Depósitos Bancários		0	0				
Outros Créditos de Financiamentos		84.818.402	84.818.402				
INVESTIMENTOS	13,14	109.519.360	112.540.309				
Investimentos para Incentivos Fiscais		1.505.670	1.505.670				
Investimentos de Participações Societárias		107.510.902	110.531.851				
Investimentos Não Societários		502.788	502.788				
IMOBILIZADO	16	1.635.723.493	1.648.335.247				
Construções em Andamento	17	2.151.231	1.808.555				
Edificações Especiais		1.659.896.146	1.659.896.146				
Imóveis		0	0				
Edifícios		7.304.707	7.304.707				
Máquinas e Equipamentos		18.750.167	11.566.767				
Bens Móveis e Instalações		2.173.173	2.118.775				
Veículos		3.002.723	3.029.623				
Depreciação Acumulada		-57.554.654	-37.389.326				
INTANGÍVEL	18	360.851	136.587				
Cessão de Uso de Material de Informática		15.734.214	15.124.814				
Amortizações Acumuladas		-15.373.363	-14.988.227				
TOTAL DO ATIVO		4.468.111.807	4.399.819.448	TOTAL DO PASSIVO		4.468.111.807	4.399.819.448

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – 31/12/2015 – Valores em R\$ (1)

	NE	2015	2014 – Ajustada		NE	2015	2014 – Ajustada
RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	3hi,32	360.035.121	1.609.152.835	OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS		-2.704.993	-90.736.396
CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS		-4.957.763	-49.716.694	Resultado positivo em participação societária		4.002	1.094.505
Custos das vendas de imóveis e serviços		-4.957.763	-49.716.694	Outras Receitas/Despesas		-2.708.995	-91.830.901
LUCRO BRUTO OPERACIONAL		355.077.358	1.559.436.141	RESULTADO FINANCEIRO	37	290.220.535	279.035.861
OUTRAS DESPESAS E RECEITAS		-544.110.195	-524.386.397	Receitas de variações monetárias		228.045.600	253.881.695
Despesas com pessoal	36	-273.065.612	-236.053.592	Despesas financeiras		63.032.238	30.304.107
Despesas com informática	24	-6.137.424	-5.612.353	Despesas de variações monetárias		-798.093	-4.322.672
Despesas com transporte		-5.223.878	-6.248.330			-59.210	-827.269
Despesas com o local		-695.739	-630.489	LUCRO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS		98.482.706	1.223.349.210
Divulgação e Publicidade		-8.469.457	-5.860.380	PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	38	-79.194.579	-438.266.480
Despesas Administrativas Gerais		-16.733.220	-39.858.636	IRPJ e CSLL – Suspensão/Redução		-60.880.630	-340.242.347
Provisão de Contingência	29	-151.212.358	0	IRPJ e CSLL – Diferido		-18.313.948	-98.024.133
Impostos, Taxas e Contribuições		-1.050.471	-553.951	PREJUÍZO / LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		19.288.127	785.082.729
Encargos de depreciação e amortização		-14.443.664	-18.646.405	PREJUÍZO / LUCRO POR AÇÃO (R\$)	39	0,04	1,57
Recuperação de despesas		51.861.863	1.056.496				
PIS/Cofins Diferido		-5.637.530	-27.955.823				
Outras Despesas	34	-60.136.852	-113.881.351				
Rest Rec Operac do exercicio							
Doações de Terrenos		-32.567.725	-47.907.131				
Obras e Serviços em Loteamentos Implantados		-24.686.540	-62.266.126				
Restituição (Devolução) de Receitas		-2.882.587	-3.708.094				

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

Demonstrações Financeiras



DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO – 31/12/2015 – Valores em R\$ (1)						
COMPONENTES	CAPITAL SOCIAL	RESERVA			LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	TOTAL
		LEGAL	LUCROS A REALIZAR	RETENÇÃO DE LUCROS		
SALDO EM 31/12/2013 – Ajustado	199.863.965	39.972.793	230.582.037	1.065.371.052	-	1.535.789.847
Lucro do Exercício 2014	-	-	-	-	785.081.196	785.081.196
Atualização Clientes Prestamistas Vendas até 2008	-	-	-	-	-	-
Lucros Realizados no Exercício 2014 (vendas até 2008)	-	-	(39.276.270)	-	46.140.666	6.864.396
Tributos Diferidos	-	-	21.087.412	-	-	21.087.412
Ajustes de exercícios anteriores 2014	-	-	-	-	-	-
DESTINAÇÕES:	-	-	-	-	-	-
Reserva Legal (nota 28b)	-	-	-	-	-	-
Reserva de Retenção de Lucros (nota 28c)	-	-	-	590.543.331	(590.543.331)	-
Dividendos Propostos (nota 28c)	-	-	-	-	(163.741.310)	(163.741.310)
Juros Capital Próprio (nota 28c)	-	-	-	-	(76.937.221)	(76.937.221)
SALDO EM 31/12/2014 – AJUSTADO	199.863.965	39.972.793	212.393.179	1.655.914.383	0	2.108.144.320
Lucro do Exercício 2015	-	-	-	-	19.288.127	19.288.127
Atualização Clientes Prestamistas Vendas até 2008	-	-	-	-	-	-
Lucros Realizados no Exercício 2015 (vendas até 2008)	-	-	(15.209.659)	-	41.541.785	26.332.126
Tributos Diferidos	-	-	2.885.661	-	-	2.885.661
Ajustes de exercícios anteriores 2015	-	-	-	-	-	-
DESTINAÇÕES:	-	-	-	-	-	-
Reserva Legal (nota 28b)	-	-	-	-	-	-
Reserva de Retenção de Lucros (nota 28c)	-	-	-	14.466.095	(14.466.095)	-
Dividendos Propostos (nota 28c)	-	-	-	-	(22.848.811)	(22.848.811)
Juros Capital Próprio (nota 28c)	-	-	-	-	(23.515.006)	(23.515.006)
SALDO EM 31/12/2015	199.863.965	39.972.793	200.069.182	1.670.380.478	0	2.110.286.418

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO – 31/12/2015 – VALORES EM R\$ (1)				
		2015	2014	
1	RECEITAS	464.567.765	1.677.059.360	
1.1	Vendas de Mercadorias, Produtos, Serviços	411.843.072	1.753.729.869	
1.2	Outras Receitas	52.724.693	23.173.866	
1.3	Receitas Relativas à Construção de Ativos Próprios	-	-	
1.4	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-	(99.844.376)	
2	INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	302.812.989	300.670.195	
2.1	Custos dos Produtos, das Mercadorias e dos Serviços	4.957.763	49.716.694	
2.2	Materiais, Energia, Serviço de Terceiros e Outros	294.283.402	236.568.908	
2.3	Perda/Recuperação de Valores do Ativo	3.571.824	14.384.593	
2.4	Outras (especificar)	-	-	
3	VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2)	161.754.776	1.376.389.164	
4	Depreciação, Amortização e Exaustão	14.443.664	17.251.782	
5	VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA EMPRESA (3-4)	147.311.112	1.359.137.382	
6	VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	292.842.807	302.034.483	
6.1	Recebimento de Dividendos / Equivalência Patrimonial	4.002	1.094.505	
6.2	Receitas Financeiras	291.077.839	284.185.802	
6.3	Outras	1.760.966,83	16.754.176,09	
7	VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR (5+6)	440.153.919	1.661.171.865	
8	DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	440.153.919	1.661.171.865	
8.1	Pessoal	55,36	243.686.608	12,27
8.1.1	Remuneração Direta		169.807.935	147.227.577
8.1.2	Benefícios		62.485.300	46.344.859
8.1.3	FGTS		11.393.372	10.324.155
8.2	Impostos, Taxas e Contribuições	40,06	176.321.881	40,57
8.2.1	Federais		176.241.450	673.896.928
8.2.2	Estaduais		80.431	76.944
8.3	Remuneração de Capitais de Terceiros	0,19	857.303	0,31
8.3.1	Juros		857.303	5.149.941
8.4	Remuneração de Capitais Próprios	4,38	19.288.127	46,84
8.4.1	Juros sobre o capital próprio		23.515.006	76.937.221
8.4.2	Dividendos		4.822.032	163.741.310
8.4.3	Lucros retidos/prejuízo do exercício		(9.048.911)	537.472.931

As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – 31/12/2015 – MÉTODO INDIRETO – em R\$ (1)		
	2015	2014
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Prejuízo / Lucro Líquido do Exercício	19.288.127	778.151.461
ENTRADAS		
Depreciação e Amortização	14.443.664	17.251.782
Provisão p/ Devedores de liquidação duvidosa	0	99.844.376
Provisão Contingências	151.212.358	0
Doações de terrenos	32.567.725	110.173.257
Doação de bens	159.732	0
Imposto de Renda Pessoa Jurídica – suspenso de pagamento	44.144.045	0
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.313.948	98.024.133
Resultado Negativo na Participação Acionária	3.020.949	13.783.316
Perdas nas vendas de Terrenos	391.143	0
PIS e Cofins Diferidos	5.637.530	104.892.545
SAÍDAS		
Resultado Positivo na Participação Acionária	0	0
Provisão Contingências	0	-20.776.396
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-51.452.694	0
Recuperação de Despesas de Exercícios Anteriores	-44.059	0
Resultado Financeiro Líquido	-290.220.535	-279.035.861
Resultado na venda do imobilizado	0	0
Lucro/Prejuízo Total Ajuste	-52.538.066	922.308.613
Aumento (Diminuição) das Contas dos Grupos do Ativo e Passivo		
Clientes Prestamistas – Curto Prazo	116.033.891	-129.157.660
Estoques	7.029.938	16.840.102
Outros Créditos – Curto Prazo	-22.528.667	-22.942.206
Despesas antecipadas	-28.187	21.034
Outros Créditos – Longo Prazo	0	-52.770
Depósito Judicial – Longo Prazo	-28.922.823	-5.033.099
Certificado de Depósito Bancário – Longo Prazo	0	15.313
Clientes Prestamistas – Longo Prazo	25.253.031	-156.804.547
	-3.155.544	-25.214.384
Obrigações Tributárias	65.296	172.103.704
Provisão para Férias e Encargos	3.297.932	2.164.120
Cauções	-4.523.927	-29.761.579
Outras Contas a Pagar – Curto Prazo	-4.179.824	-41.653.703
Imposto de Renda e Contribuição Social pagos	-11.105.405	-175.322.354
Outras Débitos/Contas a Pagar – Longo Prazo	0	6.250.000
Caixa Líquido Obtido/Aplicado em Atividades Operacionais	24.697.644	533.760.584
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos		
Dividendos	57.100.741	240.678.531
Aquisição de Investimentos Permanentes	-	-
Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado/intangível	-7.580.474	-479.413.119
Recebimento por Venda de Bens Imobilizados	9.450	-
Rendimento Aplicações	28.314.547	-
Recebimento de Dividendos de Investimentos Permanentes	4.002	0
Caixa Líquido Obtido/Aplicado em Atividades de Investimento	77.848.266	-238.734.588
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Pagamento de Dividendos	-119.814.295	-86.397.601
Financiamentos Bancários	-8.333.333	-25.000.000
Caixa Líquido Obtido em Atividades de Financiamento	-128.147.628	-111.397.601
AUMENTO – DIMINUIÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES	-25.601.717	183.628.395
CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA LÍQUIDOS GERADOS/APLICADOS	-25.601.717	183.628.395
CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	264.613.311	67.321.226
CAIXA CONTA CAUÇÃO	7.981.794	13.663.691
CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO	246.993.388	264.613.311

As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ALEXANDRE NAVARRO GARCIA
PresidenteCarlos Artur Hauschild
Diretor FinanceiroGustavo Adolfo Moreira Marques
Diretor de Gestão Administrativa e de PessoasDouglas Ramiro Capela
Diretor de Prospecção e Formação de Novos EmpreendimentosJúlio César de Azevedo Reis
Diretor Técnico e de FiscalizaçãoLuiz Eduardo Sá Roriz
Diretor de Desenvolvimento Econômico e ComercializaçãoGustavo Dias Henrique
Diretora Extraordinária de Habitação e Regularização Fundiária de Interesse SocialFabiana Cristina Tavares Torquato
Diretor Extraordinário de Regularização de Imóveis RuraisMarina Siruffo Prado de Lima
Gerente de Contabilidade CRCDF 20887/O-2

Notas Explicativas

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL – GDF
SECRETARIA DE ESTADO DE ECONOMIA E DESENVOLVIMENTO
SUSTENTÁVEL
AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL – TERRACAP
DIRETORIA FINANCEIRA – DIFIN
GERÊNCIA DE CONTABILIDADE – GECOT

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014
(Valores expressos em R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Terracap é uma empresa pública, criada pela Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972, e tem por objeto a execução, mediante remuneração, das atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal, compreendendo a utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, assim como a realização de obras e serviços de infraestrutura e obras viárias no Distrito Federal, vinculadas às suas finalidades essenciais.

Por meio da Lei nº 4.586, de 13 de julho de 2011, tornou-se Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal e, sem prejuízo das demais atribuições previstas na lei de sua criação, passa, também, a executar as ações de:

- i. Operacionalização das atividades imobiliárias, gerando recursos para o investimento em infraestrutura econômica e social, assegurando a sustentabilidade de longo prazo de suas receitas;
 - ii. Promoção direta ou indireta de investimentos em parcelamentos de solo, infraestrutura e edificações, com vistas à implantação de programas e projetos de:
 - a. Expansão urbana e habitacional;
 - b. Desenvolvimento econômico, social, industrial e agrícola;
 - c. Desenvolvimento do setor de serviços;
 - d. Desenvolvimento tecnológico e de estímulo à inovação;
 - e. Construção, manutenção e adequação física e operacional de bens imóveis destinados à prestação de serviços públicos, tendo a Novacap como parceira preferencial.
 - iii. Estabelecimento de parcerias público-privadas, constituição de Sociedades de Propósito Específico e promoção de operações urbanas consorciadas para implantação e desenvolvimento de empreendimentos considerados estratégicos pelo Governo do Distrito Federal;
 - iv. Promoção de estudos e pesquisas, bem como levantamento, consolidação e divulgação de dados, com periodicidade regular, relacionados com o ordenamento urbano, o provimento habitacional e o mercado imobiliário no Distrito Federal.
- O endereço da Companhia é SAM, Bloco F, Edifício-Sede da Terracap, Asa Norte, Brasília/DF.

2. BASE DE PREPARAÇÃO

a. Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As presentes demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil (Pronunciamentos Técnicos Contábeis do CPC). Testes de *impairment* não foram aplicados pela ausência de estudos que indiquem o fluxo de receitas futuras e a recuperabilidade dos investimentos nos ativos mais representativos do Imobilizado, por exemplo obras do Estádio Nacional de Brasília e Torre Digital. A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção do seguinte item material reconhecido nos balanços patrimoniais:

- os passivos para transações de pagamento baseadas em ações liquidadas em dinheiro são mensurados pelo valor justo.

c. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

d. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

- Notas 3 (b,iv), 3h, 9,16 e 29 – provisões, depreciação do ativo imobilizado, contingências e provisão para devedores duvidosos.

3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As políticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

A exceção continua em relação às práticas contábeis adotadas para o reconhecimento da Provisão para Devedores Duvidosos, que passou a ser contabilizada em 2013, com base nos recebimentos atrasados acima de 720 dias. O critério adotado mantém uma posição conservadora tendo em vista que existe cláusula de garantia fiduciária nas transações imobiliárias realizadas pela companhia. O mesmo critério foi adotado no exercício de 2014. No entanto, em 2015, não houve qualquer movimentação na conta, uma vez que a unidade responsável pela Carteira de Recebíveis não apresentou quaisquer relatórios para subsidiar o registro contábil.

a. Instrumentos financeiros

i. Ativos financeiros não derivativos

A Companhia reconhece os recebíveis inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros (incluindo os ativos designados pelo valor justo por meio do resultado) são reconhecidos, a princípio, na data da negociação, que é o dia no qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Recebíveis

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

Os recebíveis compreendem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e outros recebíveis.

Caixa e equivalente de caixa

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

Ativos financeiros disponíveis para venda

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

ii. Passivos financeiros não derivativos

A Companhia reconhece os passivos financeiros inicialmente na data de negociação, que é o dia no qual a Companhia se torna parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

iii. Capital social

Ações ordinárias

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Pertence inteiramente a acionistas domiciliados no País, sendo 51% do Governo do Distrito Federal e 49% da União. São divididas em 500.000.000 (quinhentos milhões) de ações ordinárias nominativas, todas da mesma classe e sem valor nominal.

b. Imobilizado

i. Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada. A empresa OMX realizou um estudo sobre os bens do imobilizado, exceto do Estádio Nacional de Brasília e da Torre de TV Digital. No entanto, devido a problemas no sistema de patrimônio, ainda não se tem os relatórios com a depreciação econômica.

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

- o custo de materiais e mão de obra direta;
- quaisquer outros custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração;
- os custos de desmontagem e de restauração do local onde estes ativos estão localizados; e, quando partes de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado.

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

ii. Reclassificação para propriedade para investimento

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

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

iii. Custos subsequentes

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

iv. Depreciação

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

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, sendo utilizado, ainda, o método de depreciação pelo aspecto fiscal, e não pelo método de vida útil do bem, conforme art. 309 do RIR/1999. No processo administrativo nº 111.004.974/2013, constam as informações da contratação da empresa OMX, que realizou o estudo dos bens do imobilizado, com exceção do Estádio Nacional de Brasília e da Torre de TV Digital, assim como o relatório com o resultado dos testes de recuperabilidade dos bens. No entanto, devido a problemas no sistema de patrimônio que impedem a atualização dos bens, ainda não se tem os relatórios com base na vida útil – depreciação econômica. A depreciação é reconhecida no resultado, a menos que o montante esteja incluído no valor contábil de outro ativo. Terrenos não são depreciados.

c. Ativos intangíveis

i. Cessão de Uso de Material de Informática

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

ii. Gastos subsequentes

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

iii. Amortização

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

d. Propriedade para investimento

Propriedade para investimento é aquela mantida para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos. A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo. O custo inclui as despesas que são diretamente atribuíveis à aquisição da propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída internamente inclui os custos de material e mão de obra direta, qualquer outro custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito e os juros capitalizados dos empréstimos.

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

e. Estoque

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

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

f. Construções em andamento

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

g. Benefícios a empregados

i. Benefícios de curto prazo a empregados

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

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

Com base nesse parâmetro, a Companhia contratou em 2014 firma especializada para prestação de serviços atuariais referentes aos benefícios pós-emprego concedidos e a conceder aos servidores ativos e inativos, pensionistas e dependentes. O relatório foi entregue em julho de 2015, momento em que também ocorreu a apropriação contábil da Provisão de Benefícios a empregados apontada no relatório.

ii. Planos de contribuição definida

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

iii. Planos de benefício definido

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

h. Provisões

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

i. Receita operacional

i. Venda de imóveis

A receita operacional da venda de bens no curso normal das atividades é medida pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber, líquida de devoluções e descontos

comerciais. A receita operacional é reconhecida quando (i) os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens foram transferidos para o comprador; (ii) for provável que os benefícios econômicos financeiros fluirão para a Companhia; (iii) os custos associados e a possível devolução de mercadorias puderem ser estimados de maneira confiável; (iv) não haja envolvimento contínuo com os bens vendidos; (v) o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável. Caso seja provável que descontos serão concedidos e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, então, o desconto é reconhecido como uma redução da receita operacional conforme as vendas são reconhecidas.

ii. Prestação de serviços

A receita com a prestação de serviços, principalmente composta por cobrança de taxas, é reconhecida no resultado com base no regime de caixa.

iii. Receita de aluguel e taxa

A receita de aluguel e taxa de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo regime de caixa. Diante da necessidade de se registrar as receitas pelo regime de competência, está em fase de conclusão um relatório com as informações necessárias para que essas receitas, a exemplo da receita de venda de imóveis, sejam contabilizadas por esse regime.

j. Receitas financeiras e despesas financeiras

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

k. Imposto de renda e contribuição social

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

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos correntes e diferidos.

O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado.

i. Imposto corrente

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

ii. Imposto diferido

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

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

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

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

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

iii. Exposições fiscais

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

I. Ativos não circulantes mantidos para venda

i. Ativos mantidos para venda ou mantidos para distribuição

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

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

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

4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO

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

a. Imobilizado

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

b. Ativos intangíveis

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

c. Propriedade para investimento

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

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

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de arrendador efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos do arrendamento ou do arrendador que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre a Companhia e o locatário, e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões ou renovações do arrendamento estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

A Companhia não realizou, nos últimos anos, estudos que determinem o valor justo das propriedades registradas como para investimento.

d. Estoques

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

e. Contas a receber de clientes e outros recebíveis

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

f. Receita diferida

A Companhia mantém, em seu Patrimônio Líquido, receita e custos diferidos, referentes às vendas realizadas até 31/12/2008, quando tais registros eram feitos pelo regime de caixa. Conforme ocorre o recebimento das parcelas, quando pagas pelos clientes prestamistas, a receita e os custos são reconhecidos.

5. SEGMENTOS OPERACIONAIS

A Companhia possui dois segmentos reportáveis, conforme descrito abaixo:

- venda de imóveis: alienação de terrenos em licitação pública.
- serviços, aluguéis e taxas: inclui taxas de aluguel em contrato de concessão de uso, Pró-DF, taxas de demarcação, entre outras receitas.

6. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	2015	2014 – Ajustado
Caixa e Equivalentes de Caixa	246.993.389	264.613.311
Caixa	0	0
Bancos	509.493	7.419.666
Disponibilidades Financeiras	246.483.895	257.193.645

Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia detinha caixa e equivalentes de caixa de R\$ 246.993.389 em 31 de dezembro de 2015 (2014: R\$ 264.613.311), os quais representam sua máxima exposição de crédito sobre aqueles ativos. O caixa e equivalentes de caixa são mantidos, principalmente, com banco e instituição financeira controlada pelo Governo do Distrito Federal.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A Companhia busca manter o nível de seu caixa e equivalentes de caixa e outros investimentos altamente negociáveis a um montante em excesso às saídas de caixa. A Companhia monitora também o nível esperado de entradas por fluxos de caixa sobre contas a receber de clientes e outros recebíveis junto com as saídas esperadas por contas a pagar com fornecedores e outras contas a pagar. Isso exclui os potenciais impactos de circunstâncias extremas de não poder ser razoavelmente previstas.

Risco de mercado

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

Gerenciamento do capital

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

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

	2015	2014 – Ajustado
Total do passivo	2.357.825.388	2.291.954.294
Menos: Caixa e Equivalentes de Caixa	246.993.389	264.613.311
Dívida Líquida	2.110.831.999	2.027.340.983
Total do Patrimônio Líquido	2.110.286.419	2.108.144.320
Patrimônio Líquido Ajustado	2.110.286.419	2.108.144.320
Índice da Dívida Líquida pelo Patrimônio Líquido Ajustado em 31 de Dezembro	1.00	0.96

7. APLICAÇÃO FINANCEIRA

A Terracap possui aplicado R\$ 246.483.895 (duzentos e quarenta e seis milhões, quatrocentos e oitenta e três mil, oitocentos e noventa e cinco reais). A rentabilidade da aplicação é diária, pois os resgates ocorrerem de acordo com a necessidade da empresa. Motivo este pelo qual todo o valor aplicado está registrado no curto prazo.

8. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	2015	2014 – Ajustado
Contas a Receber – CURTO PRAZO		
Créditos a Receber Venda de Imóveis	355.649.814	280.903.182
Clientes Prestamistas	961.964.157	851.766.620
(-) Juros a Transcorrer	-230.548.756	-195.097.851
(-) Provisão para Devedores de Liquidação Duvidosa	-375.765.587	-375.765.587
Contas a Receber – LONGO PRAZO		
Créditos a Receber Venda de Imóveis	1.487.367.753	1.462.114.722
Clientes Prestamistas	2.341.947.611	2.309.344.252
(-) Juros a Transcorrer	-854.579.858	-847.229.530

Riscos de crédito

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas decorrentes de os clientes não cumprirem com suas obrigações contratuais. O risco é basicamente proveniente das contas a receber de clientes.

Exposição a riscos de crédito

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

Contas a receber

O contas a receber da Companhia é composto de créditos a receber de clientes, decorrentes de operações comerciais de alienações de imóveis, por meio de licitação pública:

Mod	Descrição	2015		2014 – Ajustado	
		CP	LP	CP	LP
1	Regularização de imóveis	3.527		3.527	
3	Venda direta de condomínios	5.605.583	11.374.735	5.004.300	13.809.572
5	Venda imóveis licitação direta	117.989		137.967	
25	Venda casas e apartamentos	9.259		9.259	
30	Venda imóveis correção mensal	2.889.785		2.937.109	

31	Venda licitações diretas	16.969.449	2.897.162	18.162.352	4.262.073
32	Venda licitações garantia fiduciária	377.469.300	1.453.804.181	344.683.144	1.410.735.901
33/34	Venda imóveis Noroeste	39.142.441		39.142.441	
51	Venda direta Proin/Prodecon	120.731		120.731	
52	Cooperativas venda direta	496.289		496.289	
59	Venda direta Proin/Prodecon	19.849.383	4.960.569	26.018.211	18.283.249
60	Venda imóveis funcionários	7.158	31.612	6.730	36.457
85	Venda direta correção diária	9.918.109	78.502.227	9.923.922	81.568.040
86	Venda direta correção diária	154.375		154.375	
104	Venda direta Mais Valia	521.783		521.783	
112	Venda Sistema de Amortização SAC	488.688.996	790.377.125	404.444.480	780.648.960
	(-) Juros a Transcorrer	-230.548.756	-854.579.858	-195.097.851	-847.229.530
	Totais	731.415.401	1.487.367.753	656.668.769	1.462.114.722

Taxas de encargos contratados nas operações de venda

As taxas médias de encargos nas operações de vendas são de 9,2% a.a. (nove vírgula dois por cento ao ano) mais IGPM – Índice Geral de Preço de Mercado ou TJLP – Taxa de Juros de Longo Prazo, de acordo com a modalidade de venda.

Garantias vinculadas

As operações com garantias efetuadas pela Terracap são as operações de venda que ocorreram a partir do edital de licitação 09/2011, em que as escrituras de venda de imóveis saem com alienação fiduciária.

9. PROVISÃO PARA DEVEDORES DUVIDOSOS

Não houve movimentação na conta, pois o estudo sobre a avaliação do risco de crédito da carteira de recebíveis, para o exercício de 2015, não foi concluído.

No exercício de 2014, o registro contábil foi com base na composição da carteira em atraso, por faixa de dias de atraso. O critério adotado foi o de provisionamento dos títulos com atraso superiores a 720 dias, totalizando a importância de R\$ 375.765.587 (trezentos e setenta e cinco milhões, setecentos e sessenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e sete reais).

10. ESTOQUES DE IMÓVEIS E ALMOXARIFADO

Os estoques de imóveis representam as áreas, terrenos e chácaras disponíveis para venda. Os imóveis estão avaliados pelo custo de aquisição (quando do recebimento em doação na constituição da Companhia), agregado de outros custos necessários para que sejam colocados à venda, inclusive com infraestrutura básica nos loteamentos.

	2015	2014 – Ajustado
Estoques de imóveis		
Terrenos a comercializar	173.841.385	164.561.545
Áreas a lotear	15.968.442	15.900.389
Chácaras	66.640	66.640
Edifícios residenciais	227	227
Edifícios comerciais	37.301	37.301
Terrenos a incorporar	76.534	81.540
Estoque indisponível para venda	139.129.615	141.235.844
Outros	6.913.241	6.913.241
Almoxarifado	1.007.128	1.213.848

Total dos estoques	337.040.513	330.010.575
---------------------------	--------------------	--------------------

Estoque indisponível para venda

São imóveis com algum tipo de ônus, tais como: imóveis obstruídos com algum tipo de construção, imóveis retomados em que falta a reintegração de posse, imóveis com recebimentos em atraso que já se iniciou o processo de retomada, imóveis com cessão de uso em atraso etc.

Imóveis com ônus real

Há registrado na conta contábil de estoque o valor de R\$ 336.033.385 (trezentos e trinta e seis milhões, trinta e três mil, trezentos e oitenta e cinco reais). Deste valor, há R\$ 139.129.615 (cento e trinta e nove milhões, cento e vinte e nove mil, seiscentos e quinze reais) indisponíveis para venda imediata, pois são imóveis com algum tipo de ônus, tais como: imóveis obstruídos com algum tipo de construção, imóveis retomados em que falta a reintegração de posse, imóveis com recebimentos em atraso que já se iniciou o processo de retomada, imóveis com cessão de uso em atraso etc.

11. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade e o valor de mercado.

12. OUTROS CRÉDITOS CURTO PRAZO

	2015	2014 - Ajustado
Impostos a Recuperar	61.980	61.980
Adiant. Férias, 13º, Salário e PPR	3.611.701	3.168.109
Adiantamento a convênios e outros Créditos	9.250.516	31.945.134
Contas a Receber	30.335.722	30.616.431
Outros adiantamentos	150.415	147.347

13. OUTROS INVESTIMENTOS

	2015	2014 – Ajustado
Investimentos	109.519.360	112.540.309
1. Para incentivos fiscais	1.505.670	1.505.670
2. De participações societárias	107.510.902	110.531.851
3. Não societários	502.788	502.788

i. Discriminação partições societárias

EMPRESA	PARTICIPAÇÃO	AÇÕES	QUANTIDADE	VALOR AÇÃO	INVESTIMENTO TOTAL
CIA. DE ELETRICIDADE DE BRASÍLIA	0,23%	PNB	30.593	22,24	680.362
CIA. METROPOLITANA DF/METRÔ	0,00%	ON	400	75,65	30.260
CORUMBÁ CONCESSÕES S/A	17,66%	ON	25.000.000	0,31	7.734,994
		PN	74.999.999	0,31	23.204,982

Obs: as informações Cia. de Água e Esgoto de Brasília – CAESB não foram incluídas na discriminação por haver divergências de contabilização por motivos de interpretação de cláusulas contratuais entre as duas empresas e o que está sendo apurado.

Os ativos financeiros, designados pelo valor justo por meio do resultado, são títulos patrimoniais que de outra maneira seriam classificados como disponíveis para venda. O desempenho destes instrumentos patrimoniais é ativamente monitorado e estes são gerenciados com base em seu valor justo.

14. INVESTIMENTOS

Nenhuma das investidas contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial tem suas ações negociadas em bolsa de valores.

O quadro, a seguir, apresenta um sumário da posição contábil dos Investimentos da Companhia em outras empresas:

	2015	2014 - Ajustado
Investimentos Incentivados	1.505.670	1.505.670
Vicunha Têxtil S.A.	264	264
Metanol S.A.	514.634	514.634
Braskem S.A.	33.544	33.544
FINOR – Vicunha Têxtil S.A.	6.043	6.043
Brasil Telecom S.A.	3.233	3.233
Embratel Participações S.A.	1.313	1.313
Telefônica Brasil S.A.	712.623	712.623
Tele Norte Leste Participações	-	-
Telebras	289	289
Tim Participações	2.245	2.245
Telenorte Leste Participações	-	-
Contax Participações	146	146
Ritter Hotel	9.719	9.719
Fiser Turismo	2.176	2.176
Florestal Iguazu S.A.	2.245	2.245
FISSET Reflorestamento	44	44
Seiva S.A.	116.611	116.611
Embraer	541	541
Lei Audiovisual – Sec. Cultura e Esporte	100.000	100.000
Investimentos Não Incentivados	107.510.902	110.531.851
Caesb	70.181.024	70.181.024
CEB	680.362	680.362
Metrô DF	30.260	30.260
Corumbá Concessões S.A.	30.939.975,64	33.960.925
Ágio por Expectativa de Rentabilidade Corumbá	5.590.826	5.590.826
Lei nº 8.200 – Caesb	88.454	88.454
Investimentos Não Societários	502.788	502.788
Edifício Residencial Granja do Torto	4.743	4.743
Outros Imóveis de Cessão Gratuita	164.314	164.314
Prédios (Edifícios Comerciais)	80.355	80.355
Lei nº 8.200 – Edifício Residencial Granja do Torto	4.766	4.766
Lei nº 8.200 – Edifícios Comerciais	83.519	83.519
Lei nº 8.200 – Outros Imóveis de Cessão Gratuita	165.091	165.091

15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Gerenciamento dos riscos financeiros Visão geral

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- risco de crédito; e
- risco de liquidez.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia para cada um dos riscos acima, os objetivos da Companhia, políticas e processos de mensuração e gerenciamento de riscos e gerenciamento do capital da Companhia.

Estrutura de gerenciamento de risco

O Conselho de Administração da Companhia tem a responsabilidade global para o estabelecimento e supervisão do gerenciamento de risco.

a. Propriedade para investimento

	2015	2014 – Ajustado
Saldo em 1º de janeiro	502.788	338.914
Saldo em 31 de dezembro	502.788	502.788

16. IMOBILIZADO

O imobilizado está reconhecido pelo valor de aquisição, apesar de ter havido um trabalho para reconhecimento do valor justo e estimativa de vida útil. Entretanto os dados não foram inseridos no sistema de controle patrimonial por questões técnicas, e a Coordenação de Informática está trabalhando para acertar o sistema e, assim, inserirmos os ajustes necessários.

	Terrenos e Edifícios	Edificações Especiais	Máquinas e Equipamentos	Veículos	Móveis e Utensílios	Obras em Construção	Total
Custo							
Saldo em 1º de janeiro de 2015	6.122.633	1.659.896.146	11.532.969	3.029.121	1.986.952	1.808.555	1.684.376.376
Adições	0	165.240	7.348.640	0	54.399	342.676	7.910.955
Exclusões	0	-165.240	-165.240	-26.900	0	0	-357.380
Transferências	0	0	0	0	0	0	0
Saldo em 31 de dezembro de 2015	6.122.633	1.659.896.146	18.716.369	3.002.221	2.041.351	2.151.231	1.691.929.951
Depreciação acumulada							
Saldo em 1º de janeiro de 2015	-3.466.735	-21.742.590	-5.730.472	-2.679.692	-1.023.084	0	-34.642.573
Adições	-203.392	-16.598.961	-4.301.722	-212.513	-274.165	0	-21.590.753
Exclusões	5.542	0	5.556	26.900	0	0	37.997
Saldo em 31 de dezembro de 2015	-3.664.586	-38.341.551	-10.026.638	-2.865.305	-1.297.249	0	-56.195.329
Valor contábil							
Em 31 de dezembro de 2014	2.655.898	1.638.153.555	5.802.497	349.429	963.868	1.808.555	1.648.333.714
Em 31 de dezembro de 2015	2.458.047	1.621.554.595	8.689.731	136.916	744.102	2.151.231	1.635.734.622

i. Taxas de depreciação utilizadas para cada classe de ativo imobilizado

CLASSE DE ATIVO	TAXA	ANOS
Terrenos e Edifícios	4%	25
Edificações Especiais	1%	100
Máquinas e Equipamentos	10%	10
Veículos	20%	5
Móveis e Utensílios	10%	10

17. IMOBILIZADO EM CONSTRUÇÃO

Estão registrados como Obras em Andamento, por exemplo, os gastos com a construção do anexo do edifício-sede da Terracap, reformas do edifício-sede, da Torre de TV Digital e do Autódromo Internacional de Brasília.

Também temos registradas as despesas para construção das estações de trabalho e outros mobiliários da empresa.

18. ATIVO INTANGÍVEL

O Ativo Intangível é composto exclusivamente por *softwares* adquiridos de terceiros e *softwares* desenvolvidos internamente.

A composição pode ser demonstrada no quadro abaixo:

	2015	2014 – Ajustado
Cessão de uso de <i>software</i>	15.734.214	15.124.814
(-) Amortização Acumulada	-15.373.363	-14.988.227
Saldo líquido do Intangível	360.851	136.587

19. FORNECEDORES E OUTRAS CONTAS A PAGAR

Contas a Pagar	2015	2014 – Ajustado
Fornecedores	10.979.447	14.415.689
Credores Diversos	5.845.735	5.696.962
Outros Débitos	254.207	254.207
	17.079.389	20.366.858

20. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Esta nota explicativa fornece informações sobre os termos contratuais dos empréstimos com juros, que são mensurados pelo custo amortizado.

	2015	2014 – Ajustado
Passivo circulante		
Empréstimos bancários garantidos	0	8.333.333
	0	8.333.333
Passivo não circulante		
Empréstimo bancário garantido	279.001	279.001
	279.001	279.001
Total	279.001	8.612.334

Empréstimo bancário garantido

A Companhia firmou empréstimo no valor de R\$ 50 milhões com o Banco do Brasil em 08 de fevereiro de 2013, por meio do contrato nº 420.000.007. A operação de crédito foi firmada em 24 parcelas de R\$ 2.083.333,33 (dois milhões, oitenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), com encargos financeiros correspondentes à taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), acrescido de sobretaxa efetiva de 1,75 ponto percentual ao ano e IOF.

A Companhia foi autorizada, pelo seu Conselho de Administração, a oferecer, como garantia ao valor financiado, terrenos de sua propriedade e créditos a receber originários de vendas a prazo de seus imóveis.

O empréstimo foi quitado em 13/04/2015, quando do pagamento da última parcela.

21. CAUÇÕES EM ESPÉCIE E RECEBIMENTO ANTECIPADO DE VENDA

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

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

	2015	2014 – Ajustado
Cauções em espécie	9.404.179	13.928.106

Recebimento Antecipado Venda Imóveis	7.685.087	12.130.917
	17.089.266	26.059.023

22. VALORES EM CONSIGNAÇÃO

São valores referentes a vendas de imóveis de outros órgãos da Administração do Distrito Federal – SAB e o próprio GDF – realizadas por intermédio da Terracap.

	2015	2014 – Ajustado
Valores em Consignação	874.698	876.558
	874.698	876.558

23. DIVIDENDOS PROPOSTOS

Os dividendos propostos são calculados pelo mínimo obrigatório, definido do Estatuto Social da Companhia, de 25% do Lucro do Exercício ajustado.

No exercício de 2015, houve pagamento ao GDF de R\$ 119.814.294,62 (cento e dezenove milhões, oitocentos e quatorze mil, duzentos e noventa e quatro reais e sessenta e dois centavos) referente a exercícios anteriores.

	2015	2014 – Ajustado
Dividendos Propostos	981.953.323	1.044.676.877
	981.953.323	1.044.676.877

24. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

De acordo com a Ata 130ª da Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas na Terracap, de 01/03/2000, o salário dos conselheiros de administração e fiscal está fixado em 20% (vinte por cento) da remuneração mensal média da diretoria da empresa. Até a presente data, não houve alteração desta ata. Conforme Ata 78ª, da 12/02/1990, o valor da remuneração do presidente é de 75% (setenta e cinco por cento) do valor do salário do secretário de Estado e dos diretores é de 90% (noventa por cento) do salário do presidente da Terracap. Também não houve alteração desta ata. Segue quadro de despesa com remuneração da administração:

HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO	2015	2014 – Ajustado
HONORÁRIOS CONS ADMINISTRAÇÃO	919.844	887.177
HONORÁRIOS DA DIRETORIA	4.630.928	4.217.895
HONORÁRIOS DO CONSELHO FISCAL	586.653	507.281

25. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

Previdência privada

A Companhia, na condição de patrocinadora, faz pagamentos para a FUNTERRA – Fundação de Previdência Privada da Terracap. A FUNTERRA é uma entidade fechada de previdência privada, aprovada pelo Ministério da Previdência e Assistência Social, nos Termos da Instrução Normativa nº 01, de 10 de outubro de 1994, com a finalidade de garantir aos empregados, bem como aos seus dependentes, inscritos como participantes ou beneficiários, nos termos do Capítulo II e III do correspondente regulamento, “pecúlios, rendas e benefícios complementares ou assemelhados ao da Previdência Social”.

Foi registrado no Balanço Patrimonial da Terracap o valor de R\$ 40.071,45 (quarenta mil e setenta e um reais e quarenta e cinco centavos) para benefício futuro, decorrente da conclusão dos trabalhos atuariais contratados.

Programa de participação nos resultados

Anualmente, a Companhia promove o PPR – Programa de Participação nos Resultados, estabelecendo metas globais, empresariais, setoriais e individuais aos empregados. O objetivo do programa é criar uma metodologia que desencadeie um processo contínuo de motivação nos diversos setores da empresa, proporcionando o aumento da produtividade e a melhoria do desempenho organizacional.

Em 2015, a Companhia arrecadou/recuperou, com a execução das metas, R\$ 65 milhões e pagou R\$ 20,4 milhões a título de participação nos resultados aos empregados, após aferição das metas previamente estabelecidas pela Comissão de Planejamento de Metas.

26. SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DE IMPOSTO DE RENDA DA PESSOA JURÍDICA

No exercício de 2015, a Companhia, por meio da Ação Declaratória nº 0009858-50.2015.4.01.3400, em trâmite na 2ª Vara Federal, obteve antecipação de tutela para suspensão dos recolhimentos do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ). A Terracap discute judicialmente a imunidade tributária.

27. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não há nesta Companhia transações contratadas com partes relacionadas.

28. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a. Capital social

O capital social da Terracap é de R\$ 199.863.965 (cento e noventa e nove milhões, oitocentos e sessenta e três mil, novecentos e sessenta e cinco reais), pertencendo inteiramente a acionistas domiciliados no País, sendo 51% (cinquenta e um por cento) do Governo do Distrito Federal (GDF) e 49% (quarenta e nove por cento) da União, dividido em 500.000.000 (quinhentos milhões) de ações ordinárias nominativas, todas da mesma classe e sem valor nominal.

b. Reserva legal

A reserva legal tem por finalidade assegurar a integridade do capital social. A proteção ao capital é feita por meio da utilização da reserva legal para a compensação de eventuais prejuízos, evitando, assim, que o capital seja atingido.

A legislação societária determina que, antes de qualquer destinação (com exceção da compensação de prejuízos acumulados), 5% do Lucro Líquido do Exercício seja destinado à composição da reserva legal, até o limite de 20% do capital social. Respeitando este limite, não foi efetuada a constituição da reserva legal de 2015.

A partir de então, a reserva legal só voltará a ser constituída quando houver aumento de capital social.

c. Dividendos

A administração da Terracap, com base no Estatuto Social e na Lei das Sociedades Anônimas, propõe o pagamento dos dividendos sobre o Lucro do Exercício, no valor de R\$ 46.363.816,87 (quarenta e seis milhões, trezentos e sessenta e três mil, oitocentos e dezesseis reais e oitenta e sete centavos), referente ao lucro do exercício e lucro realizado das vendas até 2008, no exercício de 2015. Ressaltamos que, deste total, o valor de R\$ 23.515.006,28 (vinte e três milhões, quinhentos e quinze mil e seis reais e vinte e oito centavos) refere-se a Juros sobre Capital Próprio. Referente às vendas realizadas até 2008, o valor dos dividendos são de R\$ 41.541.785,07 (quarenta e um mil, quinhentos e quarenta e um mil, setecentos e oitenta e cinco reais e sete centavos).

d. Reserva de lucros a realizar

Está classificado nesta conta o valor a receber de clientes prestamistas das vendas realizadas até 2008, descontado dos tributos incidentes sobre estes recebimentos. Foi realizada atualização do valor a receber de alguns clientes prestamistas referente a refinanciamentos realizados no período.

e. Reserva de retenção de lucros

A finalidade da constituição das reservas para retenção de lucros é a manutenção, no patrimônio da empresa, de parte dos lucros apurados, para que sejam aplicados em projetos de investimentos, para aumento de capital e na compensação de prejuízos contábeis.

29. CONTINGÊNCIAS JUDICIAIS

A Companhia reconhece a quantia de R\$ 204.934.511,69 (duzentos e quatro milhões, novecentos e trinta e quatro mil, quinhentos e onze reais e sessenta e nove centavos), como Provisão para Perdas Judiciais em 31 de dezembro de 2015. São 128 processos judiciais com avaliação de risco “Provável”. Compõem esse valor processos judiciais de natureza trabalhista, cível, fiscal, ambiental e outros.

Em 2015, houve o provisionamento de R\$ 151.212.358,48 (cento e cinquenta e um milhões, duzentos e doze mil, trezentos e cinquenta e oito reais e quarenta e oito centavos).

A Companhia ainda possui 1.186 processos judiciais classificados com avaliação de risco “Possível” e com valor estimado de possível desembolso financeiro futuro de R\$ 172.509.442,64 (cento e setenta e dois milhões, quinhentos e nove mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e sessenta e quatro centavos).

30. BALANÇO AJUSTADO

O Balanço Patrimonial do exercício de 2015 foi ajustado em razão de ajustes no sistema patrimonial para corrigir inconsistência nos valores dos bens.

O Balanço Patrimonial e o Resultado do Exercício de 2014 foram ajustados em razão de ajustes em bens do imobilizado, decorrente de ajustes no sistema patrimonial, de cancelamento obrigação com fornecedores e de recálculo dos Juros sobre Capital Próprio do Exercício de 2010.

Em relação aos bens, houve um ajuste de aumento na depreciação de exercícios anteriores no montante de R\$ 1.394.622,50 (um milhão, trezentos e noventa e quatro mil, seiscentos e vinte e dois reais e cinquenta centavos); o cancelamento da obrigação de pagamento de obrigações com fornecedores no montante de R\$ 280.698,07 (duzentos e oitenta mil, seiscentos e noventa e oito reais e sete centavos); o recálculo dos JCP aumentou os dividendos propostos em R\$ 2.681.730,85 (dois milhões, seiscentos e oitenta e um mil, setecentos e trinta reais e oitenta e cinco centavos); e a Reserva de Retenção de lucros em R\$ 8.045.192,54 (oito milhões, quarenta e cinco mil, cento e noventa e dois reais e cinquenta e quatro centavos), decorrentes do aumento do lucro em função da diminuição dos tributos (IRPJ e CSLL).

31. RECEITA DIFERIDA

2015	2014 – Ajustado
337.786.173,74	353.395.441

Até o exercício de 2008, a Terracap escriturava sua receita pelo regime de caixa, dentro do grupo Resultado de Exercícios Futuros. A partir de 2009, com o advento da Lei nº 11.638/2007, que alterou e revogou dispositivos da Lei nº 6.404/1976, a Empresa foi obrigada a alterar a escrituração da receita para regime de competência. Sendo assim, transportou o valor das vendas realizadas até 2008 para o Patrimônio Líquido dentro do grupo Reservas de Lucros a Realizar. A realização (recebimento) destas vendas é distribuída direto para dividendos ao final de cada exercício.

32. RECEITA OPERACIONAL

A principal receita da Companhia é a proveniente da venda de imóveis. Até o exercício de 2008, a Companhia efetuava os registros contábeis pelo regime de caixa; a partir 1º de janeiro de 2009, adotou-se o regime de competência. As receitas de vendas efetuadas até 31 de dezembro de 2008 estão registradas como receitas diferidas no Patrimônio Líquido e são lançadas contra Lucros Acumulados quando as parcelas são recebidas.

A receita de prestação de serviços é composta, principalmente, por contraprestações referentes a taxas de contratos de concessão de direito de uso ou direito real de uso, taxas do programa Pró-DF e taxas de serviços diversos, tais como demarcação de lotes. Todas as receitas de prestação de serviços são contabilizadas pelo regime de caixa. A Companhia trabalha para que estas receitas passem a ser contabilizadas pelo regime de competência.

33. OUTRAS RECEITAS

A Companhia registra como Outras Receitas as receitas financeiras referentes a ganhos de aplicações financeiras; juros, correções monetárias e multas sobre financiamentos de clientes prestamistas.

34. OUTRAS DESPESAS

A Companhia registra em Outras Despesas, principalmente, os valores referentes a:

Despesa	Valor
Doações de Terrenos	32.567.725
Doações ao Distrito Federal	28.551.735
Doações à União	4.015.990
Obras em Loteamentos Implantados	24.686.540
Encargos de Depreciação	14.058.528,15
Encargos de Amortização	385.136,09

35. DESPESAS POR NATUREZA

	2015	2014 – Ajustado
Custos	4.957.763	49.716.694
Despesas administrativas	424.678.505	478.840.665
Despesas financeiras	857.303	5.149.941
Encargos de depreciação	151.212.358	
Provisão Devedores Duvidosos	14.443.664	17.251.782
Perdas Eventuais	0	99.844.376
Total de custo de vendas, despesas de venda e distribuição, despesas administrativas e despesas de pesquisa e desenvolvimento	3.571.824	14.408.589
	599.721.117	665.212.047

36. DESPESAS DE PESSOAL

	2015	2014 – Ajustado
Honorários da Administração	6.137.424	5.612.353
Conselho de Administração	919.843	887.177
Conselho Fiscal	586.653	507.281
Diretoria	4.630.928	4.217.895
Gratificação natalina	0	0
Ordenados e Salários	67.884.342	59.619.355
Encargos	48.212.129	48.093.509
Outras despesas	94.485.041	81.995.869
Benefícios	62.485.300	46.344.859
	279.204.306	241.665.945

37. RECEITAS FINANCEIRAS E DESPESAS FINANCEIRAS

	2015	2014 – Ajustado
Despesas financeiras	(857.303)	(5.149.491)
Gastos de natureza financeira	(798.093)	(4.322.672)
Variações monetárias passivas	(29.210)	(827.269)
Receitas financeiras	291.077.838	284.185.802
Ganhos de natureza financeira	228.045.600	253.881.695
Variações monetárias ativas	63.032.238	30.304.107
	290.220.535	279.036.311

38. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL RECONHECIDOS NO RESULTADO**Despesa de imposto corrente****Tributos reconhecidos no resultado**

	2015	2014 – Ajustado
Despesa corrente		
Imposto de Renda	44.144.045	(255.336.642)

Contribuição Social	16.736.585	(92.950.898)
	60.880.630	(348.287.540)
Imposto de Renda Diferido		
Originado e revertido de diferenças temporárias	37.832.863	(5.185.400)
Originado do lucro diferido	(13.466.139)	(66.891.168)
Contribuição Social Diferida		
Originado e revertido de diferenças temporárias	13.619.831	(1.866.744)
Originado do lucro diferido	(4.847.810)	(24.080.821)
	33.138.745	(98.024.133)
Despesas de impostos – Atividades continuadas	(27.741.885)	(446.311.673)

A Terracap adotou o critério de apuração com base no Lucro Real Anual, sendo o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica calculado à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) ano e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido à alíquota de 9%, com base em balanços/balancetes mensais de suspensão/redução do imposto mensal e/ou Receita Bruta, de acordo com o art. 230 do Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 (RIR/99), e art. 35 da Lei nº 9.430/96.

A Companhia acredita que suas provisões para passivos tributários são adequadas para todos os anos fiscais abertos com base em sua avaliação de muitos fatores, incluindo interpretações da legislação fiscal e sua experiência.

Tributos diferidos reconhecidos diretamente no Patrimônio Líquido	2015			2014 – Ajustado		
	Antes dos tributos	Tributos Diferidos	Líquido dos tributos	Antes dos tributos	Tributos Diferidos	Líquido dos tributos
Lucro Diferido sobre venda de terrenos até 2008	334.380.345	-134.311.163	200.069.182	349.590.003	-137.196.825	212.393.178

Ativos e passivos fiscais diferidos reconhecidos

Os tributos diferidos de ativos e passivos foram atribuídos da seguinte forma:

	Ativos		Passivos		Líquido	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Clientes (Capital a receber)	-	-	710.557.845	686.606.366	710.557.845	686.606.366
Provisões	-70.326.245	-18.873.551	-	-	-70.326.245	-18.873.551
Reserva de Lucros a realizar	-	-	134.311.163	137.196.825	134.311.163	137.196.825
Imposto líquido (ativos) passivos	-70.326.245	-18.873.551	844.869.008	823.803.191	774.542.763	804.929.640

Base de cálculo do imposto de renda diferido

	31/12/2015	31/12/2014
Provisão para Perdas Judiciais	204.934.512	53.722.153
Provisão para Licença Administrativa	1.907.384	1.788.292
Total do ativo diferido	206.841.896	55.510.445

39. LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO

Em 31 de dezembro de 2015, o lucro líquido por ação foi de R\$ 0,04 (quatro centavos), 98% abaixo do que o apurado em 31 de dezembro de 2014, de R\$ 1,57 (um real e cinquenta e sete centavos).

40. ADMINISTRAÇÃO DA TERRACAP

A administração da Terracap no exercício de 2015 foi exercida por mais de um presidente, sendo o período de cada um demonstrado no quadro abaixo:

NOME	CARGO	PERÍODO
Alexandre Navarro Garcia	Presidente	A partir de 13/01/2015
Maruska Lima de Sousa	Ex-Presidente	08/07/2014 a 12/01/2015

Marina Siruffo Prado de Lima
Gerente de Contabilidade – Terracap
CRCDF 020887/O-2

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS****AOS ACIONISTAS E CONSELHEIROS DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP BRASÍLIA - DF**

Examinamos as demonstrações financeiras da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da empresa para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da empresa. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Base para opinião com ressalva

Em 31/dez./2015, a auditada possui registrado na rubrica outros créditos de financiamento o montante de R\$ 84.818 mil (mesmo valor em 31/dez./2014), referente a gastos efetuados para desapropriação de terras situadas na reserva biológica de Águas

Emendadas. A empresa vem procedendo estudo a fim de verificar a perspectiva de realização ou não deste ativo; no entanto ainda não conclusivo; assim não foi possível avaliar a adequação do referido saldo.

A Companhia não dispõe de avaliação de risco de crédito sobre sua carteira de recebíveis. Assim não foi possível opinar sobre o reconhecimento de possíveis perdas decorrentes da inadimplência de seus clientes.

A Companhia possui registrados na rubrica edificações especiais, no ativo imobilizado, o montante total de R\$ 1.659.896 mil, dos quais R\$ 1.576.559 mil e R\$ 83.337 mil (mesmos valores, em 31/dez./2014) estão representados pelos custos com a construção do Estádio Nacional de Brasília e da Torre de TV Digital, respectivamente.

Todavia, a auditada, em 31/dez./2015, não havia concluído análise de recuperabilidade desses ativos, conforme preceitua a Deliberação CVM 583/2009 e NBC TG 01 (R3) – Redução ao Valor Recuperável de Ativos. Não nos sendo possível identificar a necessidade de ajustes ou não em função da aplicação dessa norma.

A Companhia adota o regime de caixa como prática contábil para registro das receitas de aluguéis, cujo montante, em 31/dez./2015, é de R\$ 28.387 mil (R\$ 34.677 mil, em 31/dez./2014), ao invés do regime de competência. Não nos foi possível identificar o impacto nas demonstrações financeiras se referidas receitas fossem reconhecidas pelo regime de competência.

Em 31/dez./2015, a Companhia possui registrado na rubrica “Estoque de Comercialização”, o valor total de R\$ 336.033 mil (R\$ 328.796 mil em 31/dez./2014); sendo que parte deste saldo é composta por terrenos que possuem algum tipo de gravame constante em suas certidões de ônus reais. Destacamos que a Companhia não dispõe de uma política formal quanto à necessidade de provisionamento de ativos contingentes para atendimento à Resolução nº 1.180/09 do Conselho Federal de Contabilidade, que aprova a NBC TG 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. Assim, não nos foi possível determinar se havia necessidade de reconhecimento de perda em função desses valores.

Não nos foi apresentado justificativa quanto a natureza devedora da conta “Outros Créditos a Reclassificar”, uma vez que trata-se de conta retificadora de ativo, ou seja, de natureza credora. Tão situação esta em desacordo com a “Resolução CFC 1.185/09 – Apresentação das Demonstrações Contábeis”, o qual especifica que a entidade deve informar separadamente os ativos e os passivos, as receitas e as despesas.

Não foi possível por meio de procedimentos de auditoria concluirmos quanto a fidedignidade e confiabilidade dos valores registrados a título de “Outros Créditos a Reclassificar”, no montante de R\$ 1.887 mil, em 31/dez./2015 (R\$ 2.437 mil em 31/dez./2014).

A Companhia realizou estudo para determinar a estimativa da vida útil dos bens do ativo imobilizado para fins de cálculo e registro das depreciações, cujo saldo acumulado em 31/dez./2015 é de R\$ 57.554 mil (R\$ 35.995 mil em 31/dez./2014); No entanto devido a problemas no sistema operacional de patrimônio não se tem ainda os relatórios com a nova depreciação econômica. Assim não foi possível estimar os efeitos, se houver, nas demonstrações financeiras da auditada em 31/dez./2015, caso tivessem sido utilizadas as estimativas mencionadas.

A Companhia possui registrado como investimento em participações societárias o montante de R\$ 107.422 mil em 31/dez./2015 (R\$ 110.443 mil em 31/12/2014). Entretanto não vem efetuando a equivalência patrimonial referente a Controlada Cia. de Água e Esgoto de Brasília desde o ano de 2009, exigida pela legislação vigente. Consequentemente, não foi possível avaliar qual seria o impacto nas demonstrações financeiras da Companhia em 31/dez./2015, caso o referido procedimento tivesse sido efetuado pela Companhia.

Em 31/dez./2015, a Companhia apresenta saldos em contas de reservas de lucros em valores superiores ao saldo de capital social sem destinação. Conforme Art. 199 da Lei nº 6.404/76, O saldo das reservas de lucros, exceto as para contingências, de incentivos fiscais e de lucros a realizar, não poderá ultrapassar o capital social. Atingindo esse limite, a assembleia deliberará sobre aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos. O saldo da Reserva de Lucros é de R\$ 1.910.422 mil em 31/12/2015 (R\$ 1.901.350 mil em 31.12.2014).

A Companhia deixou de divulgar nas demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31/dez./2015 certas informações requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, dentre as quais ressaltamos:

- (1) Divulgação dos imóveis com algum tipo de ônus real.
- (2) Ausência de divulgação em relação à movimentação ocorrida nas obras em andamento no período.
- (3) O valor contábil, se houver, dos ativos em garantia.

Opinião com ressalva

Em nossa opinião as demonstrações acima referidas, exceto pelo mencionado no parágrafo Base para Opinião com Ressalva, apresentam adequadamente, em seus aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP, em 31 de dezembro de 2015, o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Lei 6.404/76.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31/dez./2014, apresentado para fins de comparação, foram anteriormente por nós revisados e emitimos relatório, datado de 05/mar./2015, com abstenções de opinião sobre assuntos semelhantes aos aqui ressaltados; com exceção da falta de avaliação de riscos para eventual reconhecimento de perdas sobre recebíveis; e que conteve, adicionalmente, as seguintes modificações: (I) limitação de escopo quanto à falta avaliação dos critérios e parcela de eventual compromisso dos benefícios pós-emprego concedidos aos funcionários, conforme requerido pela Resolução nº 1425/13 do Conselho Federal de Contabilidade; (II) limitação de escopo quanto a não apresentação do relatório do departamento jurídico “assinado” contendo a listagem das demandas judiciais (fiscais, cíveis e trabalhistas) com as respectivas informações quanto às probabilidades de perdas desses processos; (III) limitação de escopo quanto a Companhia não possuir suas prestações de contas anuais aprovadas pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal (TC-DF) desde o exercício de 2001; (IV) limitação de escopo quanto ao reconhecimento dos juros contratados nas vendas de imóveis a prazo não transitar pelo resultado.

Brasília, 04 de março de 2016.

MACIEL AUDITORES S/S
CRC RS 5.460/O-0 – S – DF
ROGER MACIEL DE OLIVEIRA
CRC RS 71.505/O-3 – S – DF
Responsável Técnico

ROSANGELA PEREIRA PEIXOTO
CRC RS 65.932/O-7 – S – DF
Responsável Técnica

MANIFESTAÇÕES DO CONSELHO FISCAL

DECISÃO DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Terracap, no uso de suas atribuições legais e estatutárias, em sua sessão 985ª, realizada em 28 de março de 2016, analisou o processo de Prestação de Contas de 2015 e, com base no Parecer da Auditoria Independente pela “Opinião com Ressalva” e no Relatório da Controladoria Interna, emitiu seu Parecer pela Regularidade

com Ressalva e pelo encaminhamento do Relatório Anual da Administração, da proposta de distribuição de dividendos e de aumento de capital, e das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício encerrado em 31/12/2015 para a Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, com voto divergente dos representantes da União Lindemberg de Lima Bezerra e Suzana Teixeira Braga. Encaminhem-se esta Decisão à Diretoria e ao Conselho de Administração para conhecimento e providências.

LEANY BARREIRO DE SOUSA LEMOS
Presidente

FÁBIO RODRIGUES PEREIRA
Conselheiro

ROBERTO VANDERLEI DE ANDRADE
Conselheiro

LINDEMBERG DE LIMA BEZERRA
Conselheiro

LEANY BARREIRO DE SOUSA LEMOS
Conselheira

VOTO EM SEPARADO DOS CONSELHEIROS DA UNIÃO

Os conselheiros da União, Lindemberg de Lima Bezerra e Suzana Teixeira Braga, no uso de suas atribuições legais e estatutárias, em sua sessão 985ª, realizada em 28 de março de 2016, procederam ao exame do Relatório Anual da Administração, da proposta de distribuição de dividendos e de aumento de capital, e das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício encerrado em 31/12/2015. Com base nos exames efetuados, considerando as ressalvas apresentadas no Parecer dos Auditores Independentes, bem como as informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opinam que as Demonstrações Financeiras PODEM NÃO ESTAR em condições de serem apreciadas pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas. Na sua opinião, as pendências relativas à prestação de contas do exercício de 2014, as quais foram base da “Abstenção de Opinião” emitida pela Auditoria Independente para as contas daquele exercício, não obstante as providências adotadas pela empresa ao longo de 2015, permanecem refletindo situação patrimonial e financeira desconhecida e com efeitos financeiros potencialmente relevantes. Por consequência, opinam que a proposta de distribuição de dividendos e de aumento de capital encaminhada pela Diretoria DEVE FICAR SOBRESTADA até que a Terracap consiga sanar as principais deficiências na Prestação de Contas do exercício para aprovação pela AGO.

LINDEMBERG DE LIMA BEZERRA
Conselheiro

SUZANA TEIXEIRA BRAGA
Conselheira

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap), no uso de suas atribuições legais e estatutárias, procedeu ao exame do Relatório Anual da Administração, da proposta de distribuição de dividendos e de aumento de capital, e das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015. Com base nos exames efetuados, considerando ainda o Parecer dos Auditores Independentes, COM RESSALVAS, bem como as informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opina que os referidos documentos ESTÃO em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, com voto divergente dos representantes da União, Lindemberg de Lima Bezerra e Suzana Teixeira Braga.

Brasília, 28 de março de 2016.

LEANY BARREIRO DE SOUSA LEMOS
Presidente

FÁBIO RODRIGUES PEREIRA
Conselheiro

ROBERTO VANDERLEI DE ANDRADE
Conselheiro

LINDEMBERG DE LIMA BEZERRA
Conselheiro

SUZANA TEIXEIRA BRAGA
Conselheira