



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

2020

# Relatório da Administração e Integridade

Senhores Acionistas,

A Diretoria da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, dando cumprimento às disposições legais e estatutárias, tem a satisfação de apresentar o Relatório de Administração e Integridade, as Demonstrações Contábeis com as notas explicativas e a situação patrimonial, financeira e social da empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

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

A Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, mais uma vez, presta contas à sociedade, por meio da publicação deste Relatório de Administração e Integridade 2020. Nosso propósito é disponibilizar, de forma fácil e concisa, informações sobre as principais realizações da Empresa em 2020.

O relatório apresenta a relação da Terracap com a Sociedade e o Governo; suas atribuições, estrutura institucional e os instrumentos que guiaram a gestão administrativa; os resultados das atividades realizadas em 2020. Todos os atos e ações ratificam a função pública da Terracap, como gestora das várias políticas do Governo do Distrito Federal.

## Projeto Destaque

### CONCESSÃO COMPLEXO MIRANTE FLOR DO CERRADO – TORRE DE TV DIGITAL

**Figura 1**



Fonte: <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/noticias/810-gestao-da-torre-de-tv-digital-ira-para-a-iniciativa-privada>  
Acesso em 18/02/2021

Considerado um marco no histórico de empreendimentos da TERRACAP, em 18 de novembro de 2020, foi celebrado o contrato de concessão de uso, por 15 anos, do Complexo Mirante Flor do Cerrado, que conforme termo de concessão, visa a utilização da área como complexo turístico, com possibilidades de exploração de vários tipos de atividades econômicas, culturais e sociais na região do Setor Habitacional Taquari – Trecho 2. Além de poder utilizar todo o potencial do empreendimento, o concessionário será responsável pelo gerenciamento, conservação e manutenção do complexo, assim como o terá a possibilidade de desenvolvimento da estrutura do complexo, que hoje tem como destaque a Torre de TV Digital, conhecida como Flor do Cerrado, que proporciona uma das mais belas vistas do Distrito Federal.

#### **COMPLEXO MIRANTE FLOR DO CERRADO**

O Complexo é composto pelos terrenos localizados no Setor Habitacional Taquari – Trecho 02 – Quadra 200 – Conjunto 1: lotes 01,02,03 e 04, edificado com a Torre de TV Digital e Conjunto 2 lotes 01, 02, 03 e 04, sem edificações, destinados a atividades turísticas e culturais.

Tabela 1

SHTq – SETOR HABITACIONAL TAQUARI / Lago Norte / Brasília / DF			
Endereço dos imóveis		Área do lote	
SHTq Trecho 02 Quadra 200	Conjunto 01 (ocupado com edifício da Torre de TV Digital)	Lote 01	6.041,00m <sup>2</sup>
		Lote 02	6.045,50m <sup>2</sup>
		Lote 03	6.045,50m <sup>2</sup>
		Lote 04	6.041,00m <sup>2</sup>
	Conjunto 02 (sem edificação / estacionamento)	Lote 01	6.200,36m <sup>2</sup>
		Lote 02	6.204,85m <sup>2</sup>
		Lote 03	6.204,85m <sup>2</sup>
		Lote 04	6.200,36m <sup>2</sup>
<b>Area total =</b>			<b>48.983,42m<sup>2</sup></b>

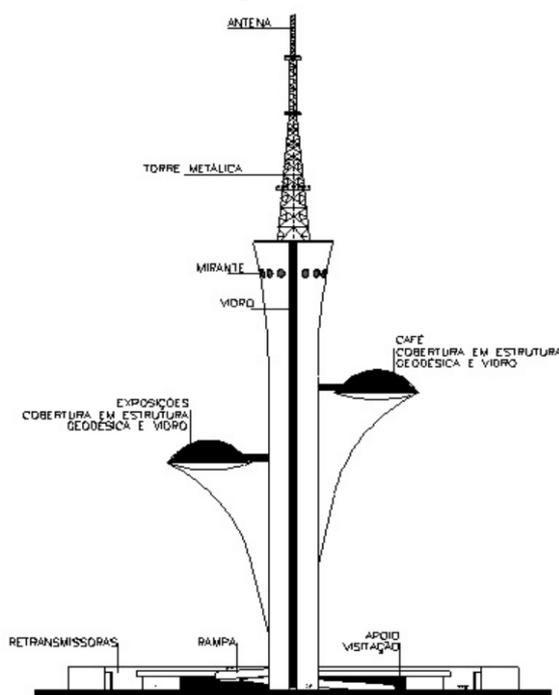
Fonte: Termo de Referência Concessão de Uso

## TORRE DE TV DIGITAL

Destaque do Complexo, a Torre de TV Digital de Brasília foi o último projeto do arquiteto Oscar Niemeyer executado antes de seu falecimento. Também conhecida como “Flor do Cerrado”, sua construção foi idealizada pelo Governo do Distrito Federal com o objetivo de impulsionar as transmissões digitais na cidade, sendo destinada principalmente a possibilitar instalação das emissoras de televisão que utilizam a transmissão de sinal digital, cabendo a Terracap a responsabilidade por sua edificação. Está localizada no Setor Taquari – SHTQ - Trecho 2 Quadra 200 Conjunto 1 (Torre - lotes 1 a 4), ocupando 24.173,00 m<sup>2</sup>.

A obra para edificação da Torre de TV Digital teve início em 15 de junho de 2009 e foi inaugurada em 21 de abril de 2012, no aniversário de 52 anos de Brasília.

Figura 2



Fonte: <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/torre-digital>  
Acesso em 18/02/2021

## DADOS DA TORRE DE TV DIGITAL

**Antena Metálica:** Utilização destinada às empresas de radiodifusão e de telecomunicações. A antena instalada no topo da Torre é dividida em 3 seções

- Seção 1: - Compartilhada entre empresas de telecomunicações e de radiodifusão, para recepção ou transmissão de sinais.
- Seção 2: - Uso preferencial para emissoras de TV com porte nacional. Exclusiva para instalações de antenas de transmissão de radiodifusão.
- Seção 3: - Uso exclusivo para antena de transmissão das emissoras filiadas à AVEC.

**Mirante:** O espaço está localizado a 110 (cento e dez) metros de altura, dispo de janelas fixas com dois metros de diâmetro, vista panorâmica de 360º, e capacidade para 74 pessoas.

**Espaço para café:** A funcionar na cúpula de vidro existente, com vista panorâmica, localizada a 80 (oitenta) metros de altura, com capacidade para 59 pessoas.

**Espaço para Exposição e Pequenos Eventos:** A funcionar na cúpula de vidro existente, com vista panorâmica, localizada a 60 (sessenta) metros de altura, com capacidade para 59 pessoas.

**Boxes para empresas de Radiodifusão:** Existem 8 (oito) boxes destinados às emissoras. São destinados 6 (seis) boxes para serem ocupados, exclusivamente, pelas emissoras Classe 'A' que fazem parte da AVEC. Os 2 (dois) boxes restantes devem ser reservados para outras emissoras de TV com porte nacional.

**Lojas:** Na edificação existem 10 (dez) lojas destinadas a atendimento das necessidades e conveniências de consumo dos usuários, tais como: comercialização de lembranças, souvenir, lanches, cafés, sucos, água, quitutes, dentre outros.

**Espaço Compartilhado:** Área localizada no subsolo da Torre – Demais espaços com instalação de racks e eletrodutos, central de ar condicionado, geradores de energia, equipamentos de atendimento das transmissoras e demais estruturas de funcionamento da Torre Digital.

**Espaço para eventos:** Localizado no térreo, área externa - área do estacionamento, para exploração com atividades de turismo, visitaçã, eventos culturais, shows, exposições, etc...

(Fonte: Termo de Referência Concessã de Uso)

Dentre as características do monumento destacam-se as áreas de exploraçã econômica, focadas no turismo e lazer, um espaço para café e outro espaço para exposições em forma de duas cúpulas de vidro, além de um mirante destinado à visitaçã pública.

De acordo com as informações constantes do Termo de Referência da Concessã de Uso, o acesso dos visitantes às duas Cúpulas e ao Mirante se dá por meio de três elevadores, com capacidade para 12 pessoas cada um. Ao redor do monumento, existe um espelho d'água,

um complexo de lazer com dez lojas localizadas no térreo, para prestação de serviços às necessidades e conveniências dos usuários, tais como: comercialização de lembranças, souvenir, lanches, cafés, sucos, água, quitutes, dentre outros. Duas lojas estão ocupadas, sendo uma pela EMATER/DF - Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural e outra pela SETUR/DF - Secretaria de Estado de Turismo do Distrito Federal.

Há ainda no térreo, na parte posterior às lojas, oito salas destinadas aos boxes para uso das transmissoras de rádio e televisão. Atualmente, sete encontram-se ocupadas.

## CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO

O contrato de Concessão de Uso do Complexo Mirante Flor do Cerrado, que contempla a Torre de TV Digital firmado entre a Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal (Terracap) e a empresa Torre Digital Flor do Cerrado SPE LTDA prevê: limpeza; segurança e vigilância; brigada; manutenção de elevadores; recepção e copa; manutenção de esgoto e geradores; além de manter a visitação do mirante disponível ao público de terça a domingo, por pelo menos seis horas. Espera-se uma receita de pelo menos R\$ 113,7 mil ao mês, equivalente ao valor da outorga da Concessão de Uso, que corresponde a 0,3 % (zero vírgula três por cento) do valor de mercado dos Lotes que compõem o Complexo, reajustado anualmente através do IPCA-E (IBGE), além da economia com os gastos mensais de manutenção do empreendimento.

Conforme Termo de Referência, para a fruição da referida Concessão de Uso deverão ser consideradas as atividades da Torre de TV Digital em 4 grandes grupos:

### I. Atividades relacionadas à Radiodifusão e Telecomunicações:

I.1. Locação dos espaços e gestão dos contratos de concessão destinados aos Boxes para Estúdios para Emissoras de Rádio e TV, localizados no térreo.

I.2. Locação dos espaços e gestão dos contratos de concessão dos espaços destinados para as antenas de transmissão de sinais de Rádio e TV.

**Tabela 2**

Demonstrativo de receitas com concessão para transmissoras a serem sub-rogados ao Concessionário.

<b>RECEITAS: - VALORES DE CONCESSÃO DE USO / EMISSORAS DE TV</b>			
<b>Empresa</b>	<b>Processo nº</b>	<b>Alienação nº</b>	<b>Valor Mensal do Contrato (R\$)</b>
Cable Link - Operadora de Sinais de TV a Cabo Ltda.	111.000882/2016	100841	6.000,00
Cable Link - Operadora de Sinais de TV a Cabo Ltda.	111.000882/2016	99625	12.000,00
TV Studios de Brasília Ltda.	111.001711/2013	98005	4.800,00
EBC - Empresa Brasil de Comunicação	111.001714/2013	98004	4.800,00
EBC - Empresa Brasil de Comunicação	111.001714/2013	98003	8.482,00
Globo Comunicação e Participações S.A.	111.001709/2013	98002	8.482,00
Globo Comunicação e Participações S.A.	111.001709/2013	98001	4.800,00
Rádio e Televisão Bandeirantes Ltda.	111.001710/2013	98000	8.482,00
Rádio e Televisão Bandeirantes Ltda.	111.001710/2013	97999	4.800,00
TV Brasília - Rádio e Televisão CV Ltda.	111.001713/2013	97998	8.482,00
TV Brasília - Rádio e Televisão CV Ltda.	111.001713/2013	97997	4.800,00
Rádio e Televisão Capital Ltda.	111.001712/2013	97996	8.482,00
Rádio e Televisão Capital Ltda.	111.001712/2013	97995	4.800,00
TV Studios de Brasília Ltda.	111.001711/2013	97994	8.482,00
Total mensal (R\$)			<b>97.692,00</b>
<b>TOTAL ANUAL (R\$)</b>			<b>1.172.304,00</b>

Fonte: Termo de Referência Concessão de Uso

II. Atividades relacionadas à exploração turística do monumento da Torre de TV Digital e outros:

II.1. Exploração dos espaços internos à Torre, como o Mirante, e as Cúpulas destinadas ao Café da Torre e Espaço para exposições.

II.2. Exploração dos espaços na área de apoio, como as lojas existentes, banheiros e demais espaços lindeiros ao espelho d'água.

III. Atividades relacionadas ao desenvolvimento de turismo e negócios, utilizando o espaço do estacionamento (Conjunto 02), com a realização de eventos culturais, shows, exposições, competições e outros negócios associados.

IV. Atividades relacionadas ao pleno funcionamento, gerenciamento, manutenção, bem como, conservação dos espaços que compõem a Torre de TV Digital.

**Tabela 3**

Demonstrativo de despesas com serviços terceirizados a serem subrogados ao Concessionário.

<b>DESPESAS COM A TORRE DE TV DIGITAL (Contratos de Serviços - NUGER)</b>					
<b>SERVIÇO</b>	<b>EMPRESA</b>	<b>CONTRATO</b>	<b>2018 (R\$)</b>	<b>2019(R\$)</b>	<b>TOTAL (R\$)</b>
Limpeza	FLEX	-	245.148,85	-	245.148,85
Segurança / Vigilância	5 ESTRELAS	-	1.112.532,46	295.880,88	1.408.413,34
Segurança / Brigada	5 ESTRELAS	-	380.017,79	99.648,84	479.666,63
Manutenção de elevadores	OTIS	-	30.776,11	-	30.776,11
Limpeza	MG	-	251.773,90	124.485,69	376.259,59
Recepção, Copa	DMG	-	1.019.001,80	43.672,20	1.062.674,00
Reparos e Manutenção - Esgoto à vácuo	Eletrocontrole	24/2018	-	358.315,30	358.315,30
Manutenção - Geradores	Ricardo de Souza Lima Caiafa Manutenções e Serviços ME	57/2018	40.082,28	55.951,98	96.034,26
<b>TOTAL (R\$)</b>			<b>3.079.333,19</b>	<b>977.954,89</b>	<b>4.057.288,08</b>

Fonte: Termo de Referência Concessão de Uso

**Tabela 4**

Demonstrativo de despesas com consumo de serviços públicos a serem subrogados ao Concessionário.

<b>DESPESAS TORRE DIGITAL COM CONCESSIONÁRIAS DE ENERGIA E ÁGUA - (abril/2017 a abril/2019)</b>	
<b>DISCRIMINAÇÃO</b>	<b>VALOR - R\$</b>
CEB ALTA TENSÃO	2.066.246,30
CEB BAIXA TENSÃO	48.614,86
CAESB	5.736,09
<b>TOTAL (R\$)</b>	<b>2.120.597,25</b>

Fonte: Termo de Referência Concessão de Uso

É estimado no período de concessão do complexo, um faturamento de aproximadamente R\$ 13.644.000,00 (treze milhões, seiscentos e quarenta e quatro mil reais), tendo como referência o valor atual.

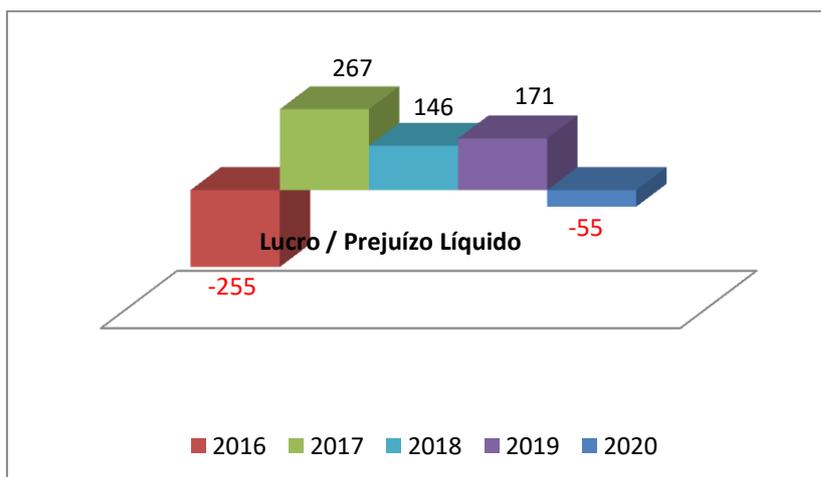
Fonte: www.terracap.df.gov.br

1. A Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap – e a Sociedade do Distrito Federal

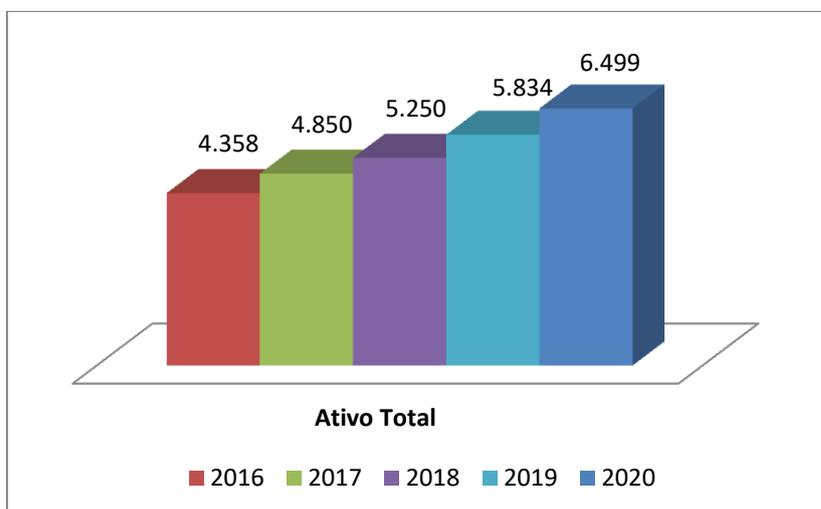
Resultados Financeiros em Destaque – 2016 a 2020

**Tabela 5**  
**RESULTADOS EM DESTAQUE (em R\$ milhão)**

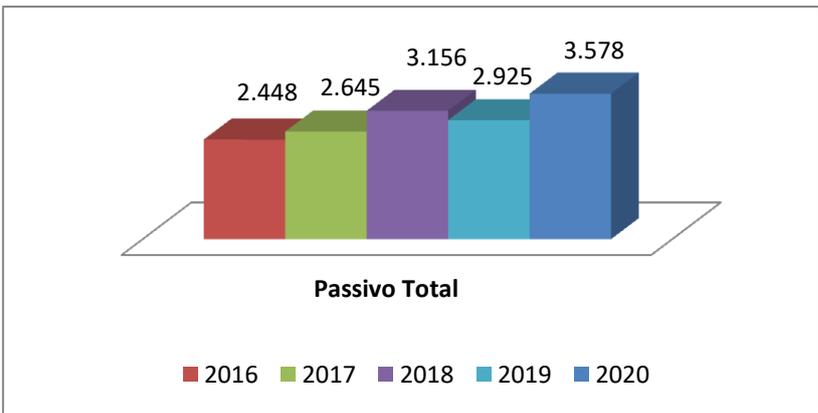
Anos	Lucro / Prejuízo Líquido	Ativo Total	Passivo Total	Patrimônio Líquido	Receita Líquida com Vendas de Bens e Serviços
2016	-255	4.358	2.448	1.910	294
2017	267	4.850	2.645	2.205	328
2018	146	5.250	3.156	2.094	690
2019	171	5.834	2.925	2.910	703
<b>2020</b>	<b>-55</b>	<b>6.499</b>	<b>3.578</b>	<b>2.921</b>	<b>676</b>



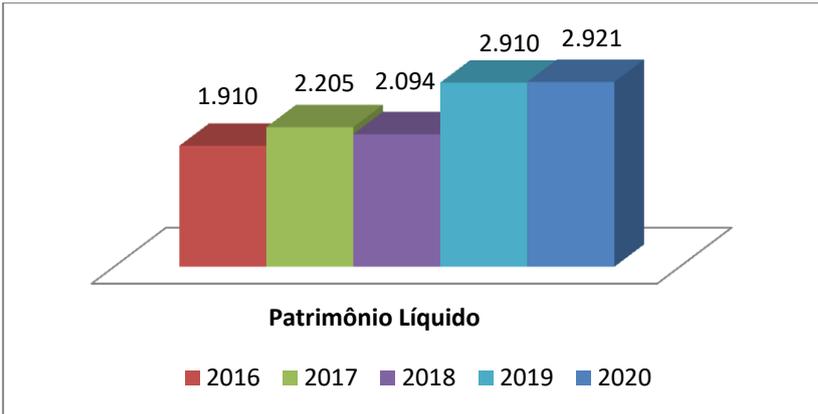
Prejuízo Líquido  
R\$ 55 milhões



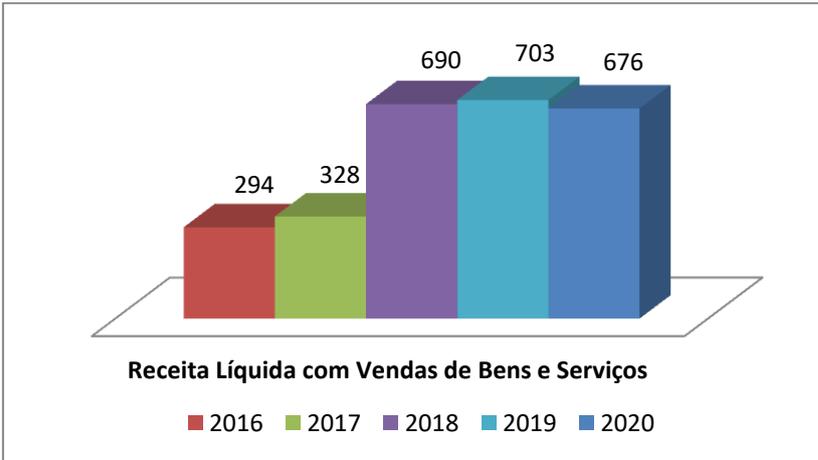
Ativo Total  
R\$ 6,5 bilhões



**Passivo Total**  
R\$ 3,6 bilhões



**Patrimônio Líquido**  
R\$ 2,9 bilhões



**Receita Líquida**  
R\$ 676 milhões

## 1.1. Relacionamento com o Cliente

A Terracap dispõe dos seguintes canais de comunicação para recebimento de demandas:

- Telefone: (061) 3342-1730 e 3342-2883;
- E-mail: [ouvidoria@terracap.df.gov.br](mailto:ouvidoria@terracap.df.gov.br);
- Presencial: endereço SAM, Bloco F, Edifício sede Terracap;
- Sistema OUV/DF – Sistema de Ouvidorias do Distrito Federal: <http://www.ouv.df.gov.br> ou telefone 162.

Quando se trata de pedido de informação amparado pela Lei de Acesso à Informação, deve ser utilizado canal específico:

- Sistema e-SIC DF – Sistema Eletrônico do Serviço de Informação ao Cidadão do Distrito Federal: <http://e-sic.df.gov.br/sistema>.

A Terracap realizou 1.259 atendimentos por esses canais em 2020, prestando informações que estão sob sua área de atuação e ainda denúncias, reclamações, elogios, sugestões, através do Sistema OUV-DF. E pelo e-SIC, a Terracap realizou 432 atendimentos tanto presencialmente quanto por meios digitais.

**Tabela 6**

<b>CANAIS DE ATENDIMENTO (SISTEMA DE OUVIDORIAS – SIGO DF)</b>			
<b>2020</b>			
<b>Tipos</b>	<b>Quant.</b>	<b>%</b>	
TELEFONE 162	563	44,72	
INTERNET OUV DF	617	49,01	
PRESENCIAL	31	2,46	
OUTROS	48	3,81	
<b>TOTAL</b>	<b>1259</b>	<b>100,00</b>	

Fonte: OUID/PRESI

Tabela 7

CANAIS DE ATENDIMENTO (SISTEMA E-SIC DF) 2020		
Tipos	Quant.	%
E-SIC DF	429	99,31
SIC PRESENCIAL	3	0,69
OUTROS	0	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>432</b>	<b>100,00</b>

Fonte: OUVID/PRESI

Houve significativa diminuição no número de denúncias recebidas. Apesar de terem sido apenas 9 denúncias, essas seguiram o padrão das 92 denúncias registradas em 2019, quase todas estão relacionadas à Invasão em lotes da TERRACAP que foram enviadas à GEFIS – Gerência de Fiscalização da TERRACAP que posteriormente acionou o DF Legal, para promover a sua erradicação em conjunto.

Tabela 8

DENÚNCIAS JUNTO À OUVIDORIA DA TERRACAP 2020		
Assuntos	Quantidade	%
Invasão em área da Terracap	4	44,44
Denúncia interna	5	55,56
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>100,00</b>

Fonte: OUVID/PRESI

Das 568 Reclamações registradas em 2020, os assuntos mais demandados foram conforme exposto na tabela abaixo:

Tabela 9

RECLAMAÇÕES JUNTO À OUVIDORIA DA TERRACAP 2020		
Assuntos	Quantidade	%
Escrituras	119	21,0
Tramitação de processos	64	11,3
Outros	64	11,3
Acordos, negociações de débitos	63	11,1
Limpeza nos lotes da Terracap	48	8,5
Resposta a requerimentos	44	7,7
Boletos	31	5,5

Terrafácil	23	4,0
Situação financeira	19	3,3
Declaração de quitação	15	2,6
Emissão de declaração	15	2,6
Devolução de caução	12	2,1
Transferência de financiamento	12	2,1
Cadastro no portal	9	1,6
Demarcação de lotes	9	1,6
Falta de infraestrutura em lotes vendidos	6	1,1
Demora na emissão de controles de operação	3	0,5
Erros no Sistema GSO-Portal	3	0,5
Reclamação interna	3	0,5
Regularização de condomínios	3	0,5
Reclamação sobre distrato	2	0,4
Falha no atendimento por empregado	1	0,2
<b>TOTAL</b>	<b>568</b>	<b>100,00</b>

Fonte: OUVID/PRESI

Quanto ao prazo, em 2020, das manifestações registradas, 93% foram atendidas dentro do prazo.

## 1.2. Pesquisa de Satisfação

A pesquisa de satisfação do cliente foi aprimorada, são avaliados atualmente três critérios de satisfação e os índices de recomendação e de transparência ativa:

Tabela 10

<b>RESUMO DE INDICADORES E METAS DA OUVIDORIA 2020</b>		
<b>Indicador</b>	<b>Meta</b>	<b>Resultado</b>
Resolutividade das manifestações	50%	60%
Satisfação com o serviço de Ouvidoria	75%	81%
Recomendação do serviço de Ouvidora	80%	91%
Cumprimento do prazo de resposta	92%	93%
Adequação da Carta de Serviço	85%	85%
Clareza da Carta de Serviço	90%	92%
Conhecimento da Carta de Serviço	SME	74%
Satisfação com o atendimento	SME	86%
Satisfação com o sistema	SME	68%
Satisfação com a resposta	SME	88%

\*SME - Sem meta estabelecida

Fonte: OUVID/PRESI

A Terracap alcançou 100% de no Índice de Transparência Ativa pela quinta vez consecutiva.

Figura 3



Foto: João Pedro Garcia Gomes da Silva, 2021. Arte: Clarissa Armando dos Santos, 2021.

## 2. A Terracap e a Responsabilidade Socioambiental

### 2.1. Sustentabilidade Ambiental

No cumprimento das legislações ambientais, foram realizadas várias ações objetivando encontrar formas legais para interagir as intenções de ocupação do solo com a capacidade de suporte do meio ambiente, propiciando a adequação entre as necessidades de crescimento urbano, a sobrevivência dos recursos naturais existentes e o desenvolvimento sustentável.

Dentre as principais ações desenvolvidas, destacam-se:

- RIVI Residencial Pípiripau: estudo entregue ao IBRAM e em análise.

- Estudo de Identificação de Risco Geotécnico dos Setores Habitacional Bernardo Sayão e Arniqueiras: IBRAM emitiu parecer favorável, assim, a Terracap então pôde se pautar nos resultados encontrados para proceder a regularização fundiária daquelas ocupações que se encontram nas áreas indicadas como passíveis de regularização, culminando no decreto de aprovação e respectivo registro da URB 005, a primeira das áreas a serem regularizadas dentro do Setor Habitacional Arniqueiras.
- Investigação geotécnica/geofísica no Lote 1 do Parque Tecnológico de Brasília/BIOTIC: estudo aprovado pelo IBRAM, aguarda-se a finalização do processo de modelamento do fundo de investimento que irá gerir o BIOTIC.
- EIA/RIMA e Projetos de drenagem e de pavimentação do Residencial Tamanduá: estudo em fase de correção
- Inventário Florestal para o Setor Habitacional Bernardo Sayão: inventário realizado no Setor.
- Estudo de Fauna para o Polo Logístico: entregues relatórios de campanhas.
- RAS (Relatório Ambiental Simplificado) da QE 60 (Guará): estudo finalizado e aguarda audiência pública a ser agendada pelo IBRAM.
- Revisão do Plano de Manejo do Parque Burle Marx: estudo estava em execução (2020) dos produtos finais.
- PCA das Quadras 100 ímpares do Subcentro Oeste de Samambaia: estudo em análise pelo IBRAM.

## 2.2. Ações Sociais

Desde 2013, a Terracap conta o projeto Terracap Cidadã, que é um programa que desenvolve ações sociais e ambientais. O projeto inclui ações de compensação ambiental, como o plantio de mudas nativas do bioma cerrado, além de outras iniciativas que promovam o bem-estar social e a preservação do meio ambiente. Trata-se de uma iniciativa contínua, que busca divulgar a Terracap como uma empresa sustentável, que realiza as suas atividades de forma responsável.

No ano de 2020, a Terracap realizou diretamente uma ação social para atender ao Lar dos Velhinhos de Sobradinho. A empresa ainda aderiu a três campanhas do GDF, conforme tabela abaixo:

**Tabela 11**

Período	Campanha	Responsável	Descrição	Resultado	Links
Abril	Lar dos Velhinhos	DIRES/TERRACAP	Arrecadação de Cestas	- Cestas: 48	<a href="#">Campanha Lar dos Velhinhos</a>
Junho	Agasalho Solidário 2020	Secretaria de Desenvolvimento Social	Arrecadação de Agasalhos e cobertores	- Divulgação das unidades de arrecadação	<a href="#">Campanha Agasalho Solidário 2020</a>
Setembro	Vem Brincar comigo 2020	Secretaria de Desenvolvimento Social	Arrecadação de Livros e Brinquedos	- Caixa com brinquedos e livros diversos Mais de mil unidades	<a href="#">Campanha Vem Brincar comigo 2020</a>
Dezembro	Nosso Natal 2020	Subchefia de Políticas Sociais e Primeira Infância	Arrecadação de Cestas Especiais de Natal e apoio em Almoço social para instituição assistencial	- Cestas: 80 - Brinquedos e presentes: 30 - Refeições: 200 - Decoração de natal com árvore montada pisca-pisca - trabalho voluntário no almoço de natal do Instituto Inclusão São Francisco, em São Sebastião-DF	<a href="#">Campanha Nosso Natal 2020</a>

Fonte: ASCOM/PRESI

O Programa de Estágio da Terracap, em parceria com o Centro de Integração Empresa-Escola - CIEE, realiza a integração entre os âmbitos acadêmico e profissional, de modo a complementar o aprendizado acadêmico, cultural e de relacionamento humano dos estagiários de nível superior que estão lotados em diversas áreas da Empresa conforme sua área de formação. Em 2020, contemplou-se a abertura de 102 vagas de estágio.

A Terracap e a Rede Nacional De Aprendizagem, Promoção Social E Integração - RENAPSI, possuem entre si um contrato firmado para promover o Programa Jovem Aprendiz em atendimento às Leis do Aprendiz n.º 10.097/2000 e n.º 11.180/2005, em conformidade com as condições estabelecidas no Decreto n.º 5.598/2005, oferecendo 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. Em 2020 a Terracap contou com o apoio de 20 jovens aprendizes.

A Terracap possui também parceria com a Associação de Centro De Treinamento de Educação Física Especial – CETEFE. A princípio esta parceria permitia que a Terracap atingisse o número de trabalhadores com deficiência exigido por lei. Hoje, mesmo com esse número atingido no quadro permanente, a contratação se mantém enquanto uma ação social, sendo que em 2020 foram empregadas 15 pessoas.

O presidente, diretores e funcionários da empresa participaram do projeto "Nosso Natal" promovido pela primeira-dama do Governo do Distrito Federal, Mayara Noronha. Foram arrecadadas 98 cestas básicas na Terracap e entregues à equipe do Buriti, que distribuiu as doações em comunidades carentes do DF.

Por ser uma empresa pública, que contabiliza suas contas de acordo com a Lei das S/A, alguns dos incentivos financeiros concedidos ao esporte e a cultura são deduzidos do imposto de renda devido pela Empresa, observado os limites de 1% (um por cento) de acordo com a Lei Federal n.º 11.438/2006 de Incentivo ao Esporte e de 4% (quatro por cento) de acordo com a Lei Federal n.º 8.313/91 – Lei de Incentivo à Cultura.

### **3. Panorama da Economia 2020 e seus reflexos**

#### **3.1. Contexto Econômico Nacional e Internacional**

Em 2020, o advento da pandemia causada pelo novo coronavírus (COVID-19) trouxe um sofrimento sem precedentes para a população mundial e provocou a mais abrangente crise global do sistema econômico.

De acordo com dados da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE, no terceiro trimestre de 2020, o Produto Interno Bruto (PIB) dos

países que compõem o G20<sup>1</sup> apresentou uma queda vertiginosa em suas economias em relação ao mesmo trimestre do ano anterior devido às medidas de contenção do COVID-19, com exceção da Turquia e da China que registraram crescimento positivo.

Diante deste cenário conturbado, o Brasil teve que mudar a sua agenda de reformas estruturais para a construção de programas emergenciais, a fim de proteger a saúde dos brasileiros, apoiar a camada da população mais vulnerável e preservar empregos e empresas. O esforço fiscal para dar suporte a esses programas emergenciais superou os R\$ 620 bilhões.

Mesmo diante dos impactos causados pela pandemia, a agenda de reformas, de grande relevância para o bom andamento da economia nacional, não foi abandonada. A nova Lei de Falências, por exemplo, foi aprovada. O projeto que garante autonomia ao Banco Central foi aprovado pelo Senado e pela Câmara dos Deputados, respectivamente, em 2020 e no ano corrente. O projeto do marco regulatório para o setor de gás foi aprovado com alterações pelo Senado e voltou para deliberação da Câmara dos Deputados. Já o projeto da “BR do Mar”, que promoverá a navegação de cabotagem, foi aprovado na Câmara e espera análise do Senado.

Além disso, no começo de 2020, as propostas de Reforma Administrativa e os marcos do Pacto Federativo tinham sido apresentadas ao Congresso Nacional, mas ainda aguardam análise e aprovação.

A inflação oficial apurada pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo – IPCA divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, acumulado em 12 meses, fecha o ano de 2020 em 4,52%, 0,21 pontos percentuais acima dos 4,31% registrados em 2019.

Segundo o IBGE, a inflação de 2020 foi influenciada, principalmente, pela variação positiva em relação a 2019 dos grupos de: Alimentação e bebidas (14,09%); Habitação (5,25%); e artigos de residência (6,00%); com impactos acumulados no ano de (2,73; 0,82; e 0,23 p.p.) respectivamente. O único grupo a apresentar variação negativa foi Vestuário (-1,13%) e impacto (-0,05 p.p.).

---

<sup>1</sup> O G20 é um fórum internacional, composto por 19 países e a União Europeia, que representa as principais economias desenvolvidas e emergentes do mundo.

A taxa básica de juros da economia (Selic) ficou definida em 2% ao ano, menor patamar da série histórica. A queda da taxa estimula a economia porque juros menores barateiam o crédito e incentivam a produção e o consumo.

Desta forma, em termos de preço, a inflação permaneceu dentro das metas estabelecidas pelo Banco Central do Brasil.

Enfim, a resiliência, a adaptabilidade e a inovação do povo brasileiro conjugadas com as medidas do Governo, permitiram minimizar os danos atrelados ao enfrentamento do COVID-19, a maior crise sanitária do século 21.

Certamente, a criação da vacina contra COVID-19 e a inicialização da imunização das pessoas, ainda em 2020, trouxeram esperança ao mundo. Logo, espera-se que a imunização em massa irá aliviar a crise e permitir o retorno seguro ao trabalho como também melhores condições para o aumento da atividade econômica para o ano de 2021.

### **3.2. Contexto do Distrito Federal**

A economia do Distrito Federal desacelerou no terceiro trimestre de 2020, apresentando uma variação negativa de -0,6% na comparação com o mesmo trimestre de 2019 conforme apontado pelo índice de Desempenho Econômico do Distrito Federal (Idecon-DF).

De acordo com os dados do Idecon-DF, os setores da atividade econômica que contribuíram positivamente, no terceiro trimestre de 2020 quando comparados ao mesmo período do ano anterior, foram: a Agropecuária (2,0%) e a Indústria (1,3%); o crescimento da indústria decorreu da expansão de (2,5%) da Construção Civil, porém o setor de Serviços, responsável por 95,3% da economia local, apresentou contração de (-0,7%).

No terceiro trimestre de 2020, segundo à Codeplan, a taxa de desocupação no Distrito Federal, foi de 18,4%, na comparação com o trimestre anterior (21,6%), houve queda de 3,2 pontos percentuais, demonstrando sinais de recuperação após as paralisações

das atividades econômicas no segundo trimestre de 2020, oriundas das medidas de combate à pandemia.

Em termos de preços, o Distrito Federal encerrou o ano de 2020 com inflação de 3,4%, o menor índice registrado no Brasil, de acordo com os dados do IBGE.

Desta maneira, percebe-se que a taxa de desemprego ficou estável e a inflação se manteve dentro da meta. Já as atividades comerciais e a prestação de serviços foram os dois segmentos mais afetados pelo COVID-19, devido às medidas restritivas de combate à pandemia, os quais impactaram, negativamente, o desempenho da economia distrital.

### **3.3. Contexto do Mercado Imobiliário**

Em 2020, em razão das medidas restritivas de combate à pandemia, vários segmentos produtivos foram paralisados, mas, felizmente, tanto o Governo Federal como a maioria dos Governos Estaduais e o Governo do Distrito Federal consideraram o setor da Construção uma atividade essencial, isso para o mercado imobiliário foi fundamental, pois milhares de obras que estavam em andamento puderam continuar em funcionamento. Por conseguinte, permitiu que esse setor continuasse trabalhando, consequentemente, gerando vários postos de trabalhos formais no Brasil.

Ademais, foi observado um movimento das pessoas procurando casas e apartamentos maiores para utilizarem com mais comodidade nessa nova realidade de Home Office e isolamento social. Tal movimento foi acompanhado pela taxa de juros baixa e o incentivo ao crédito oferecido pelo governo.

Desta forma, aumentou-se a demanda por insumos do segmento da construção civil, porém a oferta desses insumos não acompanhou o crescimento dessa demanda, ocasionado assim à elevação nos índices relacionados a esse segmento.

O Índice Nacional da Construção Civil (INCC) registrou, em 2020, uma variação de 8,81% ante aos 4,14% registrados em 2019, um aumento de 4,67 p.p., o que impacta diretamente nos preços de materiais de construção, de serviços e mão de obra; e repercute no preço dos imóveis.

O Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), registrou variação de 23,14% em 2020 ante aos 7,32% registrados em 2019. Esse aumento no IGP-M impacta diretamente os preços de aluguéis e imóveis tendo em vista que esse índice é utilizado como base para reajustes em aluguéis de imóveis e também em alguns contratos de compra de imóveis.

Em suma, o desempenho do segmento da construção civil, na economia local, merece destaque pelo fato de ela ser intensiva em mão de obra e ter apresentado o melhor resultado para o segmento desde 2013, demonstrando uma trajetória ascendente, logo, a expansão desse segmento no DF gera novos postos de trabalhos, propiciando a diminuição da taxa de desemprego, além disso, favorece os negócios da Terracap, que tem como principal fonte de recursos a alienação de imóveis no território do Distrito Federal.

#### **4. Gestão Corporativa**

##### **4.1. A Terracap e suas Atribuições**

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

Em 2011, foi implementado e consolidado o papel de Agência de Desenvolvimento por meio da Lei Distrital n.º 4.586, de 13 de julho de 2011, o que deu à TERRACAP

competência para operacionalizar e implementar programas e projetos de desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal.

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

- **Geração de emprego, renda e moradia:** diversos imóveis da TERRACAP são vendidos a empreendedores, os quais investem na construção de prédios residenciais. Dessa forma, um único terreno da TERRACAP pode gerar oferta de empregos, proporcionar giro de capital no ramo da construção civil e, além disso, reduzir o déficit habitacional para diversas faixas de renda;
- **Incentivo à atividade produtiva:** a TERRACAP vende lotes a preços subsidiados para atender empresas inscritas no Programa de Desenvolvimento Econômico do Distrito Federal (Pró-DF);
- **Incentivo ao setor agropecuário:** Terracap faz regularização fundiária rural mediante concessão de uso ou de direito real de uso de áreas rurais de sua propriedade, o que habita o produtor rural à busca de financiamento;
- **Função social da terra:** a Terracap cede ao GDF áreas para implantação de programas sociais de habitação destinados à população de baixa renda. A Terracap realiza concessão de direito real de uso de terrenos para entidades religiosas e de assistência social, mediante pagamento em moeda social.
- **Responsabilidade ambiental:** a TERRACAP destina áreas para criação de parques ecológicos, o que contribui para recuperar áreas degradadas e preservar o ecossistema do cerrado;
- **Financiamento de grandes obras:** a TERRACAP repassa ao GDF os recursos financeiros que arrecada com a venda de lotes. Esses recursos são aplicados em diversas obras de infraestrutura, inclusive em grandes projetos que contemplam todo o DF, como, por exemplo: Ponte JK, Metrô, Feira da Torre, Nova Rodoviária, Torre de TV Digital, Centro de Convenções Ulysses Guimarães, obras de

infraestrutura entre o balão do Torto e o do Colorado (em andamento), entre outros;

- **Apoio à cultura e ao esporte:** a TERRACAP patrocina eventos culturais e esportivos no DF, o que promove a imagem da cidade e impulsiona o turismo.
- **Apoio à construção de escolas públicas:** a TERRACAP repassa ao GDF os recursos financeiros necessários para a construção de escolas públicas nas regiões administrativas do Distrito Federal;
- **Estruturação de parcerias com a iniciativa privada:** gestão mais eficiente de equipamentos públicos, como o ArenaPlex, Parque de Exposição da Granja do Torto, Aeroporto Executivo e Parque Tecnológico (BioTIC);
- **Regularização por venda direta ou concessão:** é um processo de intervenção governamental nos aspectos urbanístico, ambiental e fundiário de ocupações urbanas irregulares. O objetivo é promover a legalização e inserção desses imóveis na malha urbana regular, o que visa o ordenamento territorial, de forma a garantir melhorias na qualidade de vida e fazer que a cidade cumpra a sua função social.

## **4.2. A Estrutura Organizacional da Terracap**

De acordo com o Estatuto Social, implantado em 11/12/2020, são órgãos colegiados da Terracap: Assembleia Geral, Conselho de Administração, Diretoria Colegiada, Conselho Fiscal, Comitê de Auditoria e Comitê de Elegibilidade Estatutário.

### **4.3. Assembleia Geral - ASSEG**

A Assembleia Geral, integrada pelos acionistas, Distrito Federal (51%) e União (49%) da Terracap é o Órgão Colegiado de Deliberação quanto aos negócios relativos às finalidades e aos objetivos da Terracap.

#### **4.3.1. Comitê de Elegibilidade Estatutário - COEST**

A empresa disporá de Comitê de Elegibilidade Estatutário que visará auxiliar os acionistas na verificação da conformidade do processo de indicação e de avaliação dos administradores e conselheiros fiscais.

O Comitê de Elegibilidade Estatutário será constituído por 3 (três) membros, sendo 2 (dois) indicados pelo Distrito Federal e 1 (um) indicado pela União Federal, todos eleitos em Assembleia Geral de Acionistas, sem remuneração adicional.

#### **4.3.2. Conselho de Administração - CONAD**

O Conselho de Administração, órgão de deliberação colegiada, responsável pela orientação e controle da Administração da Terracap, constituir-se-á de 10 (dez) membros, brasileiros, residentes no Distrito Federal, eleitos pela Assembleia Geral, com gestão de 2 (dois) anos, permitidas até 3 (três) reconduções consecutivas, estendendo-se a sua gestão até a investidura dos novos conselheiros eleitos.

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

#### **4.3.3. Comitê de Auditoria - COAUD**

O Comitê de Auditoria é órgão auxiliar do Conselho de Administração e a ele se reportará diretamente.

O Comitê de Auditoria será integrado por 3 (três) membros, em sua maioria independentes, que atendam aos seguintes requisitos mínimos:

- Não ser ou ter sido, nos 12 (doze) meses anteriores à nomeação para o Comitê de Auditoria da Terracap: a) diretor, empregado ou membro do conselho fiscal da Terracap ou de entidade controladora, controlada, coligada ou sociedade em controle comum, direta ou indireta; b) responsável técnico, diretor, gerente, supervisor ou qualquer outro

integrante com função de gerência de equipe envolvida nos trabalhos de auditoria na Terracap;

- Não ser cônjuge ou parente consanguíneo ou afim, até o segundo grau ou por adoção, das pessoas referidas no tópico anterior;
- Não receber qualquer outro tipo de remuneração da Terracap ou de entidade controladora, controlada, coligada ou sociedade em controle comum, direta ou indireta, que não seja aquela relativa à função de integrante do Comitê de Auditoria da Terracap;
- Não ser ou ter sido ocupante de cargo público efetivo, ainda que licenciado, ou de cargo em comissão na Administração Pública Distrital Direta, nos 12 (doze) meses anteriores à nomeação para o Comitê de Auditoria da Terracap.

Ao menos 1 (um) dos membros do Comitê de Auditoria da Terracap terá reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária.

O atendimento a esses requisitos deve ser comprovado por meio de documentação mantida na sede da Terracap pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, contado a partir do último dia de gestão do membro do Comitê de Auditoria.

#### **4.3.4. Conselho Fiscal - CONFI**

O Conselho Fiscal será composto de 5 (cinco) membros efetivos e 5 (cinco) suplentes, eleitos pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, brasileiros, com formação acadêmica compatível com o exercício da função, e que tenham exercido, por prazo mínimo de 3 (três) anos, cargo de direção ou assessoramento na administração pública ou cargo de conselheiro fiscal ou de administrador em empresa.

#### **4.3.5. Diretoria Colegiada - DIRET**

A Diretoria é o Órgão de deliberações colegiadas responsável pela administração da Terracap e execução das ações corporativas em observância da Lei, e compõe-se de um Presidente, um Diretor de Administração e Finanças, um Diretor de

Comercialização, um Diretor Técnico, um Diretor de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico, um Diretor Jurídico e um Diretor de Novos Negócios, eleitos e destituíveis, a qualquer tempo, pelo Conselho de Administração, com gestão de 2 (dois) anos, permitidas, no máximo, 3 (três) reconduções.

#### **4.4. Planejamento Estratégico**

Com a definição dos seus componentes estratégicos – Visão, Missão, Valores e Objetivos - em 1997, a Terracap norteou o seu planejamento tático e operacional até 2009, apesar de sofrer pequenos realinhamentos entre 2002 e 2007.

A fim de se consolidar na função de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal para vivenciar novos rumos a partir de 2009, a Terracap contratou uma consultoria especializada para remodelar o seu processo de planejamento e gestão estratégica. Para isso, foi fornecido metodologia e conhecimento eficazes e necessários para reestruturar a Companhia em seus 3 (três) níveis: estratégico, tático e operacional.

Com o objetivo de realizar um alinhamento estratégico para construção de um modelo de gestão, a consultoria contratada utilizou a metodologia do Balanced Scorecard (BSC), implementada no 1º ciclo do planejamento estratégico da Terracap para 2009/2012. O 2º ciclo se iniciou, em 2013, com a revisão e atualização dos parâmetros e paradigmas do planejamento para 2013/2016, o qual se encerrou em 31/12/2016.

Em 2017, para dar continuidade à execução do seu planejamento estratégico com o acompanhamento e monitoramento de seus projetos e indicadores definidos e aprovados para o período, a Terracap realizou prorrogação do seu 2º ciclo em 120 (cento e vinte) dias, de acordo com a Decisão n.º 744 da Diretoria Colegiada.

Em 2018 aprovou-se um planejamento para o Triênio 2018/2020. Com a aprovação da Lei Nº 13.303, de 30 de Junho de 2016, e findo o prazo de adaptação das empresas constituídas anteriormente à vigência da lei, que era de 24 meses, preparou-se a proposta do planejamento de longo prazo, para atendimento do Art. 23 da referida lei.

- 2009: 1º Ciclo Planejamento Estratégico com BSC 2009-2012;

- 2012: Criação do Escritório de Gestão Estratégica- EGEST;
- 2013: 2º Ciclo de Revisão do Planejamento Estratégico 2013-2015;
- 2018: 3º Ciclo de Revisão do Planejamento Estratégico 2018-2020;
- 2019: Planejamento Estratégico 2020-2024

#### **4.5. Plano Estratégico – Ciclo 2020/2024**

A vinculação dos Objetivos da empresa com sua Estratégia resulta na elaboração do plano estratégico por meio do desdobramento da estratégia. Com isso, é a colocação dos objetivos estratégicos em ações práticas com intuito de atingimento dos resultados perante um alinhamento institucional.

Os objetivos estratégicos são a tradução da visão da empresa em objetivos de médio e longo prazo. Eles permitem que a missão seja cumprida e a visão alcançada. Portanto, são os mais amplos e globais da organização, e a base do planejamento estratégico, e podem, ainda, ser desdobrados em táticos e operacionais, os quais são mais específicos. Uma das principais características de uma boa estratégia é a capacidade de produzir foco dentro da organização em questões consideradas imprescindíveis para o sucesso.

Para atingir essa transformação em múltiplos níveis organizacionais, é necessário que as prioridades emergentes do planejamento estratégico sejam desdobradas de forma consistente dentre os diversos níveis organizacionais, ao gerar mudança de comportamento em relação às prioridades delimitadas.

Outro ponto importante para o sucesso da estratégia é a utilização de uma gestão matricial de resultados, na qual se propõe cruzar (como em uma matriz) elementos da estratégia com elementos da estrutura, com o objetivo de identificar e pactuar a contribuição de cada área e equipe na geração dos resultados da organização.

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

Na Terracap, a fase de alinhamento das unidades e da equipe coordenadora foi composta pelas seguintes atividades:

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

#### **4.6. Projetos Estratégicos – Ciclo 2020/2024**

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

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

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

##### **Projetos em Desenvolvimento para Registro Cartorial**

01 - Polo Logístico Recanto das Emas – Trecho 1

02 - Tasa QE 60 (Guará) – RA X - Guará

03 - SHIS QI 17 Lago Sul

04 - Setor Habitacional Jockey Clube

05 – Centro Metropolitano de Taguatinga

06 - Paranoá Parque – Área de Parcelamento Futuro

07 - Setor Comercial do Jardim Botânico

08 - Expansão da QD 16 SCIA

- 09 - Ampliação do Setor Econômico de Sobradinho
- 10 - Setor Habitacional Taquari Etapa 1 Trecho 3
- 11 - Polo Logístico do Recanto das Emas – Trecho 2
- 12 - Setor Econômico de Santa Maria
- 13 - Expansão do Parque Tecnológico Capital Digital
- 14 - Setor Habitacional Luiz Cruls (Noroeste)
- 15 - Setor Habitacional (Tororó)
- 16 - Setor Comercial M Norte Taguatinga
- 17 - Quadras 100 Ímpares e Subcentro RA XII - Samambaia
- 18 - Residencial Sobradinho RA V - Sobradinho

#### Projetos de Regularização de Áreas Urbanas

- 01 - Setor Habitacional Arniqueira - URB 05/17
- 02 - Setor Habitacional Arniqueira - URB 01/17
- 03 - Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa 4 (Solar de Brasília – Quadras 1, 2 e parte da 3)
- 04 - Setor Habitacional São Bartolomeu – Complemento APC
- 05 - Setor Habitacional Vicente Pires Trecho I - Complemento APC
- 06 - Setor Habitacional Ponte de Terra
- 07 - Setor Habitacional Arniqueira - URB 06/17
- 08 - Setor Habitacional Arniqueira - URB 07/17
- 09 - Setor Habitacional Bernardo Sayão
- 10 - Setor Habitacional Torto

- 11 - Setor Habitacional Porto Seguro
- 12 - São Bartolomeu – Etapa I - Trecho II – Estâncias Quintas
- 13 - Setor Habitacional Arniqueira - URB 08/17
- 14 - Setor Habitacional Arniqueira - URB 11/17
- 15 - Setor Habitacional Dom Bosco Etapa I - QI 30 e QL 30 Lago Sul
- 16 - Setor Habitacional Sucupira
- 17 - Condomínio Privê do Lago Norte
- 18 - Setor Placa das Mercedes

#### **Projetos de Parcerias**

- 1 - Centro Comercial Noroeste
- 2 - Aeroporto Executivo
- 3 - Centro Comercial Noroeste
- 4 - Autódromo de Brasília
- 5 - Jokey Clube - Gleba 1
- 6 - Quaresmeira
- 7 - Projeto Orla
- 8 - Usina Fotovoltáica
- 9 - Centro Comercial Samambaia
- 10 –Cemitérios
- 11 - Resíduos Sólidos
- 12 - Pontão Lago Sul

## Projetos de Gestão Interna

1 - Governança Corporativa

2 - Terracap Digital

3 - Implementação do ERP

### 5. Atividades Realizadas

Em 2020, cumprindo sua missão institucional, a Empresa participou ativamente no desenvolvimento e implantação de projetos de parcelamento do solo, expansão urbana e habitacional, desenvolvimento econômico, social, industrial e agrícola, assim como no desenvolvimento dos setores de serviços e de tecnologia e estímulo à inovação.

#### 5.1. Comercialização de Imóveis

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

Em 2020, foram alienados, por meio de licitação pública, 583 terrenos localizados em setores diversos e com destinações variadas. O valor total alcançado com as vendas foi de aproximadamente R\$ 676,2 milhões, o que representou 26% acima do valor mínimo estabelecido nos editais. Dos terrenos ofertados, apenas 14,15 % foram comercializados.

As vendas de 2020 em relação a 2019 registraram um acréscimo de 150 unidades no que se refere ao número de terrenos vendidos, apesar a oferta ter sido aumentada em 2936 unidades. O percentual de venda reduziu de 36,57% para 14,15 %. Também teve aumento o ágio (valor alcançado em relação ao mínimo alienado), de 113% para 126%. Em função do aumento na quantidade de lotes alienados, o valor alcançado com vendas em 2020 foi 3,38% superior ao ano de 2019, configurando um crescente desde 2017 quando o valor alcançado foi de R\$ 214,6 milhões.

**Tabela 12**  
**LICITAÇÕES PÚBLICAS**

2020							
Anos	Lotes Ofertados (A)	Lotes Alienados (B)	% de Venda (B)/(A)	Mínimo do Alienado* (C)	Valor Alcançado* (D)	% do Valor Alcançado (D)/(C)	Nº de Participantes
2019	1.184	433	36,57%	578.988	654.095	113,00%	1.552
2020*	4.120	583	14,15%	538.524	676.177	126,00%	1.679

Lotes Ofertados: Esclarecemos que os editais nº 06, 07, 10, 14 e 17/2020 se tratam de imóveis dos Projetos Habita Brasília (Centro Urbano, Subcentro Urbano e São Sebastião) onde, nesses editais, foram ofertados lotes agrupados em item único, o que elevou o número de imóveis ofertados em 2020.

\*Dados de 2020 extraídos em 19/02/2021, Vendas Homologadas.

Fonte: GECOM/DICOM e GEFIN/DIRAF

## 5.2. Registro de Imóveis

Em 2020, importantes projetos da Terracap, que irão beneficiar a sociedade, obtiveram registro em cartório. A quantidade de lotes, local e destinação estão discriminados a seguir:

### QUADRO DE PROJETOS REGISTRADOS

**Quadro 1**

DATA DO REGISTRO	LOCALIZAÇÃO	Nº DE LOTES	PROJETO
<b>MODIFICAÇÃO DE PROJETOS EXISTENTES</b>			
17/03/2020	Brasília	1	URB - 134/2019
12/02/2020	Brasília	2	URB -029/2019
17/02/2020	Brasília	2	URB - 093/17
17/03/2020	Brasília	1	URB- 113/01
02/10/2020	Taguatinga	2	URB-059/09
<b>CRIAÇÃO DE NOVOS LOTES</b>			
26/02/2020	Brazlândia	3825	URB-173/2007

Fonte: NUREG/DITEC

Em 2017, foram registrados 7.429 lotes provenientes de 6 projetos. Em 2018, a Terracap registrou 9 projetos, com um total 2.101 lotes. Já em 2019, a Terracap obteve registros em aproximadamente 1.988 lotes e em 2020, 3.825 novos lotes. Tais registros possibilitam a realização das vendas e, conseqüentemente, a entrada de recursos para a Empresa.

### 5.3. Vigilância do Uso do Solo

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

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

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

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

Em 2020 o DF Legal, no entanto, esteve atuando na linha de frente no combate à COVID-19, o que naturalmente reduziu o atendimento às solicitações de proteção ao patrimônio da Terracap. Além disso, o decreto do deputado Fábio Félix proibiu a

demolição de moradias habitadas durante a pandemia, para que fosse garantido o direito das pessoas de ficarem em casa. Esse decreto impediu a continuidade de inúmeras ações.

Quando se compara o ano de 2020 a 2019, verifica-se que a Terracap teve uma redução em suas atividades de fiscalização de terras públicas em 42%, com o decréscimo no número de vistorias e fiscalização. Em relação à erradicação de ocupações irregulares em áreas públicas houve uma redução de 75% no número de ações. Propício mencionar, também, a redução do número de operações de demolição em apoio ao DF Legal em 75%.

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

**Tabela 13**

<b>Tipo de Atividade</b>	<b>Unidade de Medida</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Vistoria e Fiscalização em atendimento processos e expedientes	und.	5.272	11.035	6.393
Levantamento de benfeitorias	und.	1833	9.186	604
Erradicação de ocupações em áreas públicas	und.	1.397	1.966	486
Demolições em apoio a AGEFIS/DFLEGAL	und.	737	1.966	486
Manutenção e construção de cercas	m	4.210	12.180	22.886
Cercas e muros demolidos	m <sup>2</sup>	44.394	*	44.388

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

Fonte: GEFIS/DIRES

#### **5.4. Regularização Fundiária**

Assim como 2019, o ano de 2020 foi um ano importante para a regularização fundiária no Distrito Federal, quando se deu seguimento ao maior programa de regularização fundiária da história de Brasília e do Brasil. Para isso, foram realizadas importantes ações pela Terracap e pelo Governo do Distrito Federal, onde se destacam:

- Venda do Setor Habitacional Jardim Botânico, Etapas 1 e 2;
- Complementação de Venda dos imóveis do Condomínio Ville de Montagne;
- Venda do Setor Habitacional Vicente Pires, trechos 1 e 3.

**Tabela 14**

Setores	Imóveis ofertados em 2020	Propostas Recebidas (2020)	Vendas Homologadas (2020)	Valor obtido
Ville de Montagne, SHJB Etapas 1 e 2, SHVP trechos 1 e 3	77	31 (40% de propostas recebidas)	30	5.572.854,62

Fonte: GEVED/DICOM

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

**Tabela 15**

Setores	Propostas habilitadas (2017)	Propostas habilitadas (2018)	Propostas habilitadas (2019)	Valor Total
Estância Jardim Botânico, Estância Jardim Botânico II, Jardim Botânico etapa 01, Jardim Botânico VI, Mirante das Paineiras, Parque Jardim das Paineiras, Solar de Brasília, Ville de Montagne, Vicente Pires trecho 01 e 03	464	67	114	R\$ 86.345.058,08

Fonte: GEVED/DICOM

Assim, o total das Habilitações de 2020 ficou em:

**Tabela 16**

Vendas Homologadas (2020)	Valor
675	R\$ 91.917.912,70

Fonte: GEVED/DICOM

### 5.5. Regularização Rural

A Política de Regularização de Terras Públicas Rurais vem beneficiar produtores e objetiva garantir a sustentabilidade na ocupação do território rural do Distrito Federal.

Além da comunidade rural, a Lei nº 5.803/2017 beneficia a população do Distrito Federal como um todo, pois a regularização das ocupações rurais auxilia no combate à grilagem, promove o desenvolvimento sustentável, garante a segurança alimentar e a segurança jurídica, na medida em que permite a permanência do produtor na terra, bem como a realização de atividades que gerem alimentos saudáveis de forma ambientalmente sustentável e socialmente justa.

Realizações em 2020:

- Regularização das ocupações rurais - 15 escrituras públicas de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU);
- Regularização das áreas ocupadas pelas escolas públicas rurais situadas em áreas da Terracap – 22 Termos de Cessão de Uso;
- Regularização das áreas ocupadas pelos escritórios da Emater situadas em áreas da Terracap – 5 Termos de Cessão de Uso;
- Aprovação de 43 Concessões de Uso Oneroso pela Diretoria Colegiada da Terracap;
- Alteração da Lei Distrital nº 5.803/2017 (Lei Distrital nº 6740/2020);
- Elaboração da metodologia para precificação de imóveis rurais de propriedade da Terracap, e;
- Proposta de criação do Instituto de Terras Rurais do DF.

Além disso, as propostas prioritárias da área rural para 2021 são:

- Proposta de criação do Instituto de Terras Rurais do DF;
- Atualização da Lei do Programa de Assentamento de Trabalhadores Rurais – PRAT.

## **5.6. Gestão de Pessoas**

A Terracap encerrou o ano de 2020 com um total de 934 colaboradores. Após realização de Programa de Desligamento Incentivado - PDI realizado em 2016-2017 que contou com ampla adesão do corpo funcional da empresa, ou seja, aproximadamente 200 empregados cuja a maioria com escolaridade de ensino fundamental, em 2019 a Terracap concluiu o processo de recomposição de sua força de trabalho, contratando empregados efetivos de nível superior e de nível médio.

**Quadro 2**

FORÇA DE TRABALHO					
Servidores	Atividade-Meio (Com cargo em comissão)	Atividade-Fim (Com cargo em comissão)	Atividade-Meio (Sem cargo em comissão)	Atividade-Fim (Sem cargo em comissão)	Total
Efetivos da Terracap	77	70	158	146	<b>451</b>
Comissionados sem vínculo efetivo	45	65	0	0	<b>110</b>
Requisitados de órgãos do GDF	16	14	0	0	<b>30</b>
Requisitados de órgãos fora do GDF	1	2	0	0	<b>3</b>
Estagiários	0	0	51	51	<b>102</b>
Menor Aprendiz/Projeto Jovem Candango	0	0	15	5	<b>20</b>
Terceirizados*	0	0	194	23	<b>217</b>
Outros – especificar**	0	0	12	3	<b>15</b>
<b>Subtotal</b>	<b>139</b>	<b>151</b>	<b>430</b>	<b>228</b>	<b>948</b>
(-) Cedidos para outros órgãos	14	0	0	0	<b>14</b>
<b>Total Geral</b>	<b>125</b>	<b>151</b>	<b>430</b>	<b>228</b>	<b>934</b>

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

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

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

### 5.6.1. Evolução da Força de Trabalho

Em 2020, o número de empregados apresentou uma variação negativa de 15,25% quando comparado ao ano de 2019. Essa redução se deu principalmente em função da redução do quadro efetivos da Terracap, de terceirizados e de estagiários.

**Quadro 3**

Evolução do Número de Empregados					
Empregados	2018	2019	2020	Variação % 2020/2019	
Quadro da Terracap - TEP	488	480	451	-6,04%	
Comissionados sem vínculo	34	93	110	18,28%	
Requisitados	GDF	50	30	30	0,00%
	União	13	8	3	-62,50%
Outros	Terceirizados	306	291	217	-25,43%
	Estagiários	163	171	102	-40,35%
	Necessidades Esp. (CETEFE)	0	15	15	0,00%
	Jovem Aprendiz	25	21	20	-4,76%
<b>Subtotal</b>	<b>1079</b>	<b>1109</b>	<b>948</b>	<b>-14,52%</b>	
Cedidos para outros órgãos	6	7	14	100,00%	
<b>Total Geral</b>	<b>1073</b>	<b>1102</b>	<b>934</b>	<b>-15,25%</b>	

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

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

Em 2020, em função da pandemia, não foi realizada a Semana Interna de Prevenção de Acidentes no Trabalho – SIPAT que tem como objetivo a redução nos índices de absenteísmo por doenças, aumento da produtividade da empresa, prevenção de doenças crônicas e do trabalho, atendimento à legislação trabalhista e intensificação da cultura de integração e solidariedade entre os empregados.

Em compensação, a empresa divulgou amplamente as medidas de segurança a serem tomadas para evitar o contágio e manteve seus empregados em regime de teletrabalho por muitos meses, o que se mostrou sem prejuízo para o rendimento financeiro.

## **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\$ 1583,4 milhões. Desse montante, 415,8 milhões (26,26%) pertencia à Terracap.

A previsão orçamentária era que, do montante total das receitas, 1,04% corresponderiam a receitas correntes e 98,96%, a receitas de capital. A receita efetiva foi diferente, verificando-se percentuais de 5,04% para receitas correntes, 94,96% para receitas de capital, conforme quadro abaixo.

**Tabela 17**

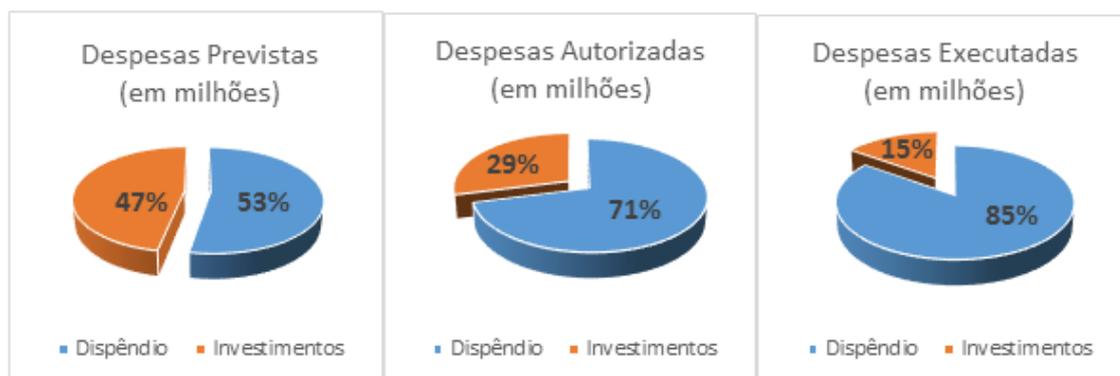
2020	Receitas Estimadas		Receitas Autorizadas		Receitas Arrecadadas	
	(em milhões)	%	(em milhões)	%	(em milhões)	%
Corrente	9,16	1,04%	9,16	0,96%	36,94	5,04%
Capital	874,98	98,96%	940,12	99,04%	696,42	94,96%
<b>Total</b>	<b>884,13</b>	<b>100,00%</b>	<b>949,28</b>	<b>100,00%</b>	<b>733,36</b>	<b>100,00%</b>

## 6.2. Orçamento da Despesa

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

**Tabela 18**

2020						
	Despesas Previstas (em milhões)	%	Despesas Autorizadas (em milhões)	%	Despesas Executadas (em milhões)	%
Dispêndio	468,33	52,97%	674,05	71,01%	618,43	84,96%
Investimentos	415,80	47,03%	275,23	28,99%	109,47	15,04%
<b>Total</b>	<b>884,13</b>	<b>100%</b>	<b>949,28</b>	<b>100%</b>	<b>727,90</b>	<b>100%</b>



A Terracap encerrou 2020 com R\$ 275.233.055,00 (duzentos e setenta e cinco milhões e duzentos e trinta e três mil e cinquenta e cinco reais) de dotação autorizada para os Investimentos. No decorrer do exercício, a dotação inicial sofreu 5 (cinco) alterações.

Dentre as alterações realizadas, 1 (uma) ocorreu por meio de autorização do Executivo (Decreto), 1 (uma) por meio de autorização da Secretaria de Estado de Economia do DF (Portaria) e 3 (três) ocorreram por meio de autorização do Legislativo (Leis). As alterações foram realizadas em conformidade com o estabelecido nas seguintes legislações:

- Art. 43, § 1º, III, da Lei 4.320, de 17/03/64;
- Art. 73, I, "a", do Decreto 32.598 de 15/12/2010;
- Art. 5º, I, da Lei 6.482, de 09 de janeiro de 2020.

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

<b>Decreto n.º 40.631 de 16 de abril de 2020</b>
<u>Cancela:</u> R\$ 399.000,00 do PT Construção de Feiras;
<u>Cancela:</u> R\$ 1.000.000,00 do PT Reforma de Prédios e Próprios;
<u>Cancela:</u> R\$ 6.750.000,00 do PT Execução de Infraestrutura em Parcelamentos no DF;
<u>Suplementa:</u> R\$ 3.249.000,00 ao PT Elaboração de Projetos.
<u>Suplementa:</u> R\$ 2.950.000,00 ao PT Construção de Viaduto.
<u>Suplementa:</u> R\$ 500.000,00 ao PT Construção de Praças Públicas e Parques.
<u>Suplementa:</u> R\$ 1.450.000,00 ao PT Realização da Política Ambiental para Parcelamento do Solo.
<b>Portaria n.º 324, de 23 de setembro de 2020, permuta entre fontes de recursos</b>
<u>Cancela:</u> R\$ 8.700.000,00 do PT Construção de Unidades do Ensino Fundamental, fonte de recursos 1;
<u>Cancela:</u> R\$ 8.700.000,00 do PT Execução de Infraestrutura em Parcelamentos, fonte de recursos 6;
<u>Suplementa:</u> R\$ 8.700.000,00 ao PT Construção de Unidades do Ensino Fundamental, fonte de recursos 6;
<u>Suplementa:</u> R\$ 8.700.000,00 ao PT Execução de Infraestrutura em Parcelamentos, fonte de recursos 1;
<b>Lei n.º 6764/2020 de 28 de dezembro de 2020</b>
<u>Cancela:</u> R\$ 9.000.000,00 do PT Aquisição e Recuperação de Imóveis;
<u>Suplementa:</u> R\$ 9.000.000,00 ao PT Execução de Sentenças Judiciais;
<b>Lei n.º 6765/2020 de 28 de dezembro de 2020</b>
<u>Cancela:</u> R\$ 40.000.000,00 do PT Aquisição e Recuperação de Imóveis;
<u>Suplementa:</u> R\$ 40.000.000,00 ao PT Manutenção de Serviços Administrativos Gerais;
<b>Lei n.º 6767/2020 de 28 de dezembro de 2020</b>
<u>Cancela:</u> R\$ 8.000.000,00 do PT Aquisição e Recuperação de Imóveis;
<u>Cancela:</u> R\$ 5.843.278,00 PT Construção de Unidades do Ensino Fundamental nas Regiões Administrativas do DF;
<u>Cancela:</u> R\$ 6.039.463,00 PT Modernização de Sistema de Informação;
<u>Cancela:</u> R\$ 9.514.000,00 PT Realização de Estudos e Pesquisas;
<u>Cancela:</u> R\$ 62,00 PT Realização do Mapeamento Remoto do Território do DF;
<u>Cancela:</u> R\$ 657.483,00 PT Implantação de Reserva Indígena;
<u>Cancela:</u> R\$ 2.645.310,00 PT Reforma de Espaços Esportivos - Reforma do Autódromo;
<u>Cancela:</u> R\$ 1.000,00 PT Construção de Feiras;
<u>Cancela:</u> R\$ 7.257.634,00 PT Execução de Obras de Urbanização;
<u>Cancela:</u> R\$ 1.556.788,00 PT Elaboração de Projetos;
<u>Cancela:</u> R\$ 7.949.501,00 PT Regularização de Parcelamentos Urbanos;
<u>Cancela:</u> R\$ 32.107.793,00 PT Execução de Infraestrutura em Parcelamentos;
<u>Cancela:</u> R\$ 5.115.398,00 PT Implantação do Parque Burle Marx;
<u>Cancela:</u> R\$ 220.642,00 PT Construção de Viaduto;
<u>Cancela:</u> R\$ 909.519,00 PT Reforma de Prédios e Próprios;
<u>Cancela:</u> R\$ 184.721,00 PT Construção de Espaços Esportivos - Santa Maria;
<u>Cancela:</u> R\$ 1.134.384,00 PT Construção de Praças Públicas e Parques;
<u>Cancela:</u> R\$ 1.106.367,00 PT Realização da Política Ambiental para Parcelamento do Solo;
<u>Cancela:</u> R\$ 45.999,00 PT Realização de Parcelamento Rural;
<u>Cancela:</u> R\$ 1.279.029,00 PT Aquisição de Equipamentos;
<u>Suplementa:</u> R\$ 8.000.000,00 ao PT Execução de Sentenças Judiciais;
<u>Suplementa:</u> R\$ 83.568.371,00 ao PT Manutenção de Serviços Administrativos Gerais.

Do Orçamento autorizado para Investimentos, a Empresa realizou orçamentariamente R\$ 109,4 milhões.

No encerramento do exercício de 2020, o Orçamento de Dispêndio totalizou R\$ 674.048.030,00 (seiscentos e setenta e quatro milhões e quarenta e oito mil e trinta reais). No decorrer do exercício orçamentário as despesas correntes sofreram 16

(dezesseis) alterações, sendo 13 (treze) por Decisões de Diretoria Colegiada (Resolução), além das 3 (três) alterações realizadas por meio de Lei apontadas anteriormente, tendo em vista tratarem de recursos originários da esfera investimento para a esfera dispêndio.

As alterações foram realizadas em conformidade com o que estabelece as seguintes legislações:

- Art. 43, § 1º, III, da Lei 4.320, de 17/03/64;
- Art. 73, II, do Decreto 32.598 de 15/12/2010.

Do Orçamento autorizado para o Dispêndio, a Empresa realizou orçamentariamente R\$ 618,43 milhões, o que representa 91,8% do total autorizado. Os atos que autorizaram as alterações foram os seguintes:

<p><b>Decisão DIRET n.º 91 de 28 de fevereiro de 2020</b>  <u>Cancela:</u> R\$ 1.010.000,00 do PT Manutenção de Bens Imóveis;  <u>Cancela:</u> R\$ 3.025.000,00 do PT Manutenção de Bens Imóveis;  <u>Suplementa:</u> R\$ 4.035.000,00 ao PT Manutenção de Serviços Administrativos Gerais.</p>
<p><b>Decisão DIRET n.º 183 de 25 de março de 2020</b>  <u>Cancela:</u> R\$ 633.000,00 do PT Manutenção de Bens Imóveis;  <u>Suplementa:</u> R\$ 633.000,00 ao PT Manutenção de Serviços Administrativos Gerais.</p>
<p><b>Decisão DIRET n.º 310 de 27 de maio de 2020</b>  <u>Cancela:</u> R\$ 250.000,00 do PT Manutenção de Serviços Administrativos Gerais;  <u>Suplementa:</u> R\$ 250.000,00 ao PT Manutenção de Bens Imóveis;</p>
<p><b>Decisão DIRET n.º 311 de 27 de maio de 2020</b>  <u>Cancela:</u> R\$ 834.000,00 do PT Manutenção de Bens Imóveis;  <u>Suplementa:</u> R\$ 834.000,00 do PT Gestão da Informação e dos Sistemas de Tecnologia da Informação.</p>
<p><b>Decisão DIRET n.º 427 de 15 de julho de 2020</b>  <u>Registra:</u> disponibilidade de caixa referente ao exercício de 2019, apurada em 31/12/2019, no valor de R\$ 65.147.110,00 (sessenta e cinco milhões cento e quarenta e sete mil cento e dez reais), para fixação de novas despesas em 2020;  <u>Suplementa:</u> R\$ 65.147.110,00 (sessenta e cinco milhões, cento e quarenta e sete mil cento e dez reais) ao PT Manutenção de Serviços Administrativo Gerais.</p>
<p><b>Decisão DIRET n.º 481 de 29 de julho de 2020</b>  <u>Cancela:</u> R\$ 500.000,00 do PT Realização da Fiscalização das Terras Públicas;  <u>Suplementa:</u> R\$ 500.000,00 do PT Manutenção de Bens Imóveis.</p>
<p><b>Decisão DIRET n.º 517 de 12 de agosto de 2020</b>  <u>Cancela:</u> R\$ 1.200.000,00 do PT Administração de pessoal;  <u>Suplementa:</u> R\$ 1.200.000,00 ao PT Manutenção de Serviços Administrativos gerais.</p>
<p><b>Decisão DIRET n.º 599 de 16 de setembro de 2020</b>  <u>Cancela:</u> R\$ 331.684,00 do PT Modernização Organizacional;  <u>Suplementa:</u> R\$ 331.684,00 ao PT Gestão da Informação e dos Sistemas de Tecnologia da Informação.</p>
<p><b>Decisão DIRET n.º 624 de 28 de setembro de 2020</b>  <u>Cancela:</u> R\$ 55.000,00 do PT Publicidade e Propaganda Institucional;  <u>Cancela:</u> R\$ 100.000,00 do PT Apoio a Projetos Culturais;  <u>Cancela:</u> R\$ 95.000,00 do PT Apoio a Projetos Diversos;  <u>Suplementa:</u> R\$ 250.000,00 ao PT Apoio a Projetos Esportivos.</p>
<p><b>Decisão DIRET n.º 626 de 29 de setembro de 2020</b>  <u>Cancela:</u> R\$ 1.500.000,00 do PT Manutenção de Serviços Administrativos Gerais;  <u>Suplementa:</u> R\$ 1.500.000,00 ao PT Manutenção de Bens Imóveis;</p>
<p><b>Decisão DIRET n.º 760 de 03 de dezembro de 2020</b>  <u>Cancela:</u> R\$ 11.994.270,00 do PT Participação Acionária;  <u>Cancela:</u> R\$ 11.051.218,00 do PT Administração de Pessoal;  <u>Suplementa:</u> R\$ 2.200.000,00 ao PT Manutenção de Bens Imóveis;  <u>Suplementa:</u> R\$ 20.845.488,00 ao PT Manutenção de Serviços Administrativos Gerais.</p>
<p><b>Decisão DIRET n.º 792 de 16 de dezembro de 2020</b>  <u>Cancela:</u> R\$ 513.475,00 do PT Realização da Fiscalização das Terras Públicas;  <u>Cancela:</u> R\$ 368.316,00 do PT Modernização Organizacional;  <u>Cancela:</u> R\$ 5.511.565,00 do PT Amortização e Encargos da Dívida Pública Contratada;  <u>Cancela:</u> R\$ 1.803.185,00 do PT Administração de Pessoal;  <u>Cancela:</u> R\$ 3.736.638,00 do PT Concessão de Benefícios a Servidores;  <u>Cancela:</u> R\$ 4.600.000,00 do PT Ressarcimentos, Indenizações e Restituições de Pessoal;  <u>Suplementa:</u> R\$ 16.533.179,00 ao PT Manutenção de Serviços Administrativos Gerais.</p>
<p><b>Decisão DIRET n.º 819 de 28 de dezembro de 2020</b>  <u>Cancela:</u> R\$ 5.272.317,00 do PT Administração de Pessoal;  <u>Cancela:</u> R\$ 365.619,00 do PT Manutenção de Bens Imóveis;  <u>Cancela:</u> R\$ 3.561.494,00 do PT Concessão de Benefícios a Servidores;  <u>Cancela:</u> R\$ 2.317.224,00 do PT Ressarcimentos, Indenizações e Restituições de Pessoal;  <u>Cancela:</u> R\$ 1.843.290,00 do PT Amortização e Encargos da Dívida Pública Contratada;  <u>Cancela:</u> R\$ 1.572.889,00 do PT Publicidade e Propaganda Institucional;  <u>Cancela:</u> R\$ 76.871,00 do PT Realização de Atividades de Comunicação e Marketing;  <u>Suplementa:</u> R\$ 15.009.704,00 ao PT Manutenção de Serviços Administrativos Gerais.</p>

<b>Lei n.º 6764/2020 de 28 de dezembro de 2020</b>
<b>Cancela:</b> R\$ 9.000.000,00 do PT Aquisição e Recuperação de Imóveis;
<b>Suplementa:</b> R\$ 9.000.000,00 ao PT Execução de Sentenças Judiciais;
<b>Lei n.º 6765/2020 de 28 de dezembro de 2020</b>
<b>Cancela:</b> R\$ 40.000.000,00 do PT Aquisição e Recuperação de Imóveis;
<b>Suplementa:</b> R\$ 40.000.000,00 ao PT Manutenção de Serviços Administrativos Gerais;
<b>Lei n.º 6767/2020 de 28 de dezembro de 2020</b>
<b>Cancela:</b> R\$ 8.000.000,00 do PT Aquisição e Recuperação de Imóveis;
<b>Cancela:</b> \$ 5.843.278,00 PT Construção de Unidades do Ensino Fundamental nas Regiões Administrativas do DF;
<b>Cancela:</b> R\$ 6.039.463,00 PT Modernização de Sistema de Informação;
<b>Cancela:</b> R\$ 9.514.000,00 PT Realização de Estudos e Pesquisas;
<b>Cancela:</b> R\$ 62,00 PT Realização do Mapeamento Remoto do Território do DF;
<b>Cancela:</b> R\$ 657.483,00 PT Implantação de Reserva Indígena;
<b>Cancela:</b> R\$ 2.645.310,00 PT Reforma de Espaços Esportivos - Reforma do Autódromo;
<b>Cancela:</b> R\$ 1.000,00 PT Construção de Feiras;
<b>Cancela:</b> R\$ 7.257.634,00 PT Execução de Obras de Urbanização;
<b>Cancela:</b> R\$ 1.556.788,00 PT Elaboração de Projetos;
<b>Cancela:</b> R\$ 7.949.501,00 PT Regularização de Parcelamentos Urbanos;
<b>Cancela:</b> R\$ 32.107.793,00 PT Execução de Infraestrutura em Parcelamentos;
<b>Cancela:</b> R\$ 5.115.398,00 PT Implantação do Parque Burle Marx;
<b>Cancela:</b> R\$ 220.642,00 PT Construção de Viaduto;
<b>Cancela:</b> R\$ 909.519,00 PT Reforma de Prédios e Próprios;
<b>Cancela:</b> R\$ 184.721,00 PT Construção de Espaços Esportivos - Santa Maria;
<b>Cancela:</b> R\$ 1.134.384,00 PT Construção de Praças Públicas e Parques;
<b>Cancela:</b> R\$ 1.106.367,00 PT Realização da Política Ambiental para Parcelamento do Solo;
<b>Cancela:</b> R\$ 45.999,00 PT Realização de Parcelamento Rural;
<b>Cancela:</b> R\$ 1.279.029,00 PT Aquisição de Equipamentos;
<b>Suplementa:</b> R\$ 8.000.000,00 ao PT Execução de Sentenças Judiciais;
<b>Suplementa:</b> R\$ 83.568.371,00 ao PT Manutenção de Serviços Administrativos Gerais.

### 6.2.1. Indicadores de Evolução do Processo Orçamentário

Com um aumento na captação de recursos no ano de 2020 em comparação ao ano de 2019, verificou-se a obtenção de um índice de realização da despesa autorizada em torno de 76,7%.

**Tabela 19**

Índice de Execução Orçamentária													
2008/2020 (em R\$ milhão)													
Serie Histórica	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Autorizado	605	1.070	1.257	1.261	1.122	2.536	1.815	1.240	963	1.159	917	774	949
Realizado	266	676	942	696	911	978	1.356	443	626	500	587	575	728
Índice de Execução (%)	44,0%	63,2%	74,9%	55,2%	81,3%	38,6%	74,7%	35,7%	65,0%	43,1%	64,0%	74,3%	76,7%

Já o índice para investimentos teve redução passando de 18,1% para 15%, conforme pode ser observado na tabela e gráfico abaixo.

**Tabela 20**

Índice de Execução Orçamentária para Investimentos													
2008/2020 (em R\$ milhão)													
Serie Histórica	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Realizado Total	266	676	942	696	911	978	1.356	443	626	500	587	575	728
Realizado para Investimentos	81	379	508	398	596	388	627	71	100	77	184	104	109
Índice de Execução em Investimentos (%)	30,5%	56,1%	53,9%	57,2%	65,4%	39,7%	46,2%	16,0%	16,0%	15,4%	31,3%	18,1%	15,0%



## 7. Carteira de Crédito

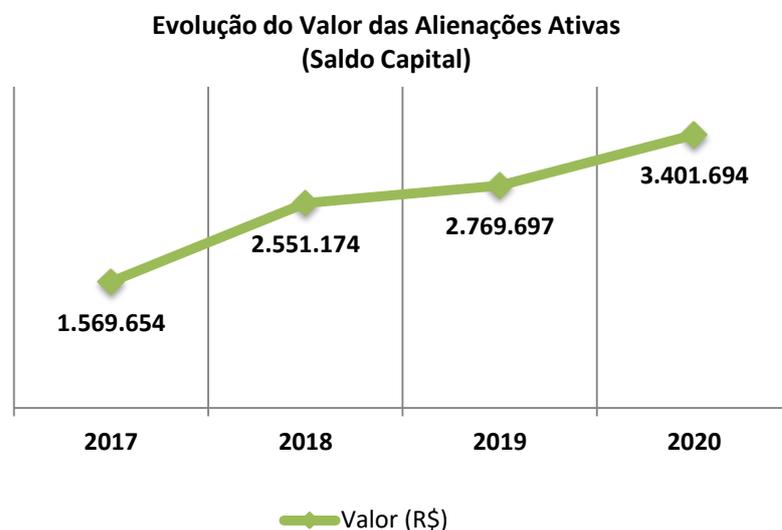
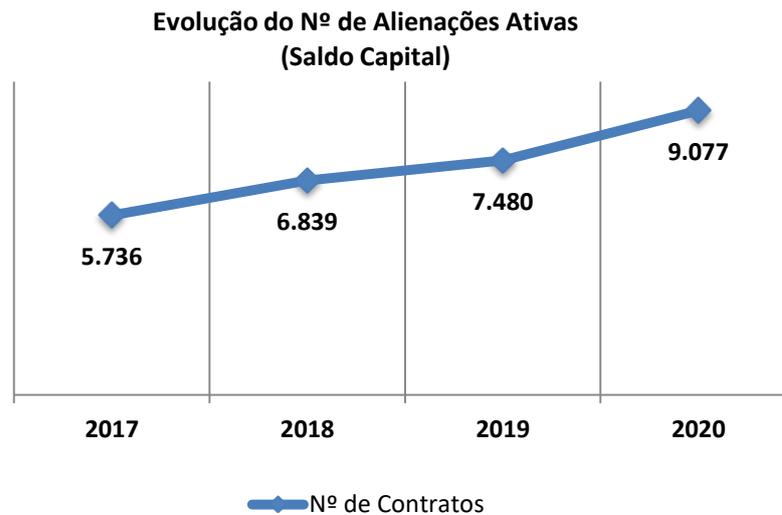
A Terracap financia suas vendas de terrenos em licitação e as regras do financiamento variam de acordo com o tipo de lote, o público alvo e a localização. É desta carteira que provém os recursos que a Empresa destina ao financiamento de execução de projetos, obras e serviços nos seus loteamentos, bem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

**Tabela 21**

Alienações Ativas (Saldo Montante)		
Anos	Nº de Contratos	Valor (R\$)
2017	5.736	2.422.849
2018	6.839	2.551.174
2019	7.480	2.715.492
2020	9.077	2.891.236

Fonte: GEARI/DIRAF

Assim, a Empresa é gestora de uma carteira de crédito de valor significativo. A carteira de crédito da Terracap encerrou 2020 com 9.077 contratos ativos e um montante de recebíveis de R\$ 2,9 bilhões, assim, houve aumento de 6,47% em relação ao valor de 2019. Destaca-se que o valor apresentado representa o somatório do saldo devedor com os juros futuros de todas as alienações ativas, em 31/12 dos anos de referência utilizados na tabela acima.



### 7.1. Inadimplência da Carteira de Crédito

**Tabela 22**

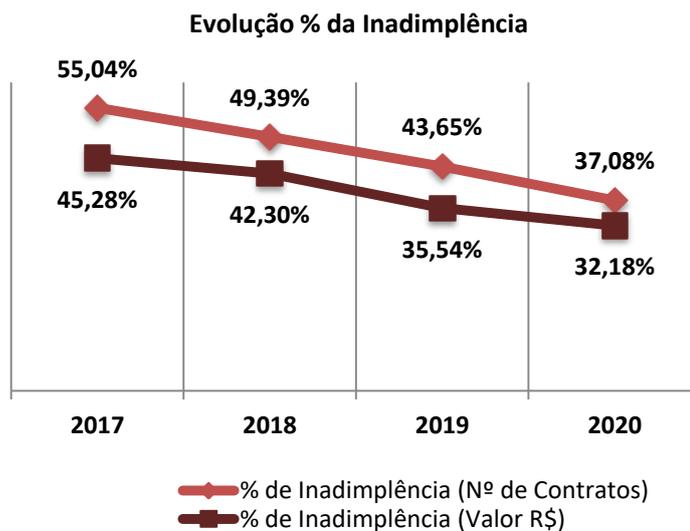
Condição dos Valores Financiados Carteira Administrativa						
Anos / Categoria	Adimplentes		Inadimplentes		Proporção	
	Nº de Adimplentes (Saldo Capital)	Valor Saldo Capital (R\$)	Nº de Inadimplentes (Valor do Débito)	Valor do Débito (R\$)	% de Inadimplência (Nº de Contratos)	% de Inadimplência (Valor R\$)
2017	2.579	1.325.852	3.157	1.096.996	55,04%	45,28%
2018	3.461	1.472.122	3.378	1.079.051	49,39%	42,30%
2019	4.215	1.750.387	3.265	965.105	43,65%	35,54%
2020	5.711	1.960.847	3.366	930.389	37,08%	32,18%

Fonte: GEARI/DIRAF

Encontram-se na condição de inadimplentes, ou seja, com atrasos nos pagamentos que variam desde o primeiro mês até vários anos, 3366 contratos (ou seja, 37,08% do total de

contratos). Entretanto, se a análise for realizada pelo valor dos contratos, esse percentual cai para 32,18%.

Os gráficos abaixo mostram que o percentual de inadimplência em relação ao número de contratos vem diminuindo ao longo dos últimos 4 (quatro) anos, assim como a inadimplência pelo valor do débito também vem decrescendo desde 2017.



## 8. Avaliação do Desempenho Econômico-Financeiro

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, além do Relatório que sintetiza os atos da gestão administrativa, foi realizada também uma avaliação consolidada dos resultados das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com a Lei n.º 6.404/76 e com as demais que a sucederam, em especial as que tratam do processo de convergência às Normas Internacionais de Contabilidade.

### 8.1. Resultados Consolidados

Tabela 23

DRE			
Descrição	2020	2019	2020 x 2019 (%)
Receita Bruta de Venda de Bens e Serviços	675.839.839	702.996.400	-3,86%
(-) Deduções da Receita Bruta	0	0	100,00%
(=) Receita Líquida	675.839.839	702.996.400	-3,86%
(-) Custo de Venda de Bens e Serviços	-41.627.571	-72.363.342	-42,47%
(=) Lucro Bruto	634.212.268	630.633.058	0,57%
(+/-) Outras Despesas e Receitas Operacionais	-558.401.050	-459.135.970	21,62%
(=) Lucro Operacional	75.811.218	171.497.088	-55,79%
(+/-) Outros Resultados Operacionais	-99.887.897	-120.453.021	17,07%
(+/-) Resultado Financeiro	232.270.238	175.113.515	32,64%
(=) Lucro antes das Provisões Tributárias	208.193.559	226.157.582	-7,94%
(-) Provisões Tributárias	-263.274.754	-55.456.340	374,74%
<b>(=) Lucro / Prejuízo Líquido do Exercício</b>	<b>-55.081.195</b>	<b>170.701.242</b>	<b>-132,27%</b>
<b>Lucro / Prejuízo por Ação</b>	<b>-0</b>	<b>0</b>	<b>-132,27%</b>

#### 8.1.1. Lucro Bruto

Similar ao exercício 2019, o lucro bruto aumentou em 0,57%, gerando uma leve recuperação econômica.

Outro ponto que sugeriu este enquadramento quanto ao resultado está na continuidade dos processos internos para fins de regularização fundiária que possibilitaram a Terracap ter um melhor desenvolvimento frente aos seus produtos.

#### 8.1.2. Resultado Operacional

A Terracap obteve resultado positivo de R\$ 75,8 milhões em 2020, apurado antes do resultado financeiro e provisões tributárias.

De outro modo, e, apesar de ter apurado resultado operacional extremamente positivo, houve redução de 55,79% em relação a 2019, tendo em vista o crescimento das despesas administrativas gerais, das despesas com indenizações judiciais e das despesas com PIS / COFINS Diferido.

### **8.1.3. Resultado Financeiro**

Em continuidade a 2019, o resultado financeiro, em 2020, foi positivo com crescimento de 32,64%, derivado substancialmente por um crescimento das receitas com variações monetárias (variação cambial).

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

O Lucro Líquido antes das Provisões Tributárias - LLAPT reduziu 7,94% em relação a 2019, somando R\$ 208,2 milhões em 2020. Importante, ainda, frisar que o LLAPT é definido pelo somatório dos resultados operacional, do não-operacional e do financeiro.

### **8.1.5. Lucro Líquido do Exercício**

A Terracap encerrou o exercício de 2020, com prejuízo contábil de R\$ 55,1 milhões, o que representou um decréscimo (redução / involução) de 132,27% em relação ao ano de 2019, quando a Companhia obteve um lucro de R\$ 170,7 milhões.

## 8.2. Receitas

Tabela 24

DRE			
Descrição	2020	2019	2020 x 2019 (%)
Receita Operacional Líquida	675.839.839,00	702.996.400,00	-3,86%
Outros Resultados Operacionais e Não-Operacionais	143.702.476,00	95.458.549,00	50,54%
Recuperação de despesas	55.336.416,00	57.333.756,00	-3,48%
Resultado positivo em participação societária	23.766.737,00	728.805,00	3161,06%
Outras Receitas	3.640.807,00	1.291.197,00	181,97%
Provisão p/ Devedores Duvidosos	10.859.403,00	36.104.791,00	-69,92%
Receita Avaliação ao Valor Justo Prop. Invest - Imóveis	50.099.113,00	0,00	100,00%
Reversão de Provisão de Perdas Judiciais	0,00	0,00	100,00%
Receitas Financeiras	448.174.602,00	308.159.176,00	45,44%
<b>Receitas Totais</b>	<b>1.267.716.917,00</b>	<b>1.106.614.125,00</b>	<b>14,56%</b>

### 8.2.1. Volume de Vendas

A receita operacional líquida, que é sinônimo de lucro bruto operacional, de 2020 registrou uma redução de 3,86% em relação a 2019.

### 8.2.2. Recuperação de Despesa

Recuperar despesas, contabilmente, é a ação que se vincula à reversão de despesas provisionadas anteriormente. Ou seja, havia expectativa de uma despesa ocorrer gerando seu provisionamento. Contudo, seja por meio de acordo judicial ou extrajudicial, essa expectativa se desfaz, e a reversão histórica da despesa ocorre gerando a sua recuperação.

Sendo assim, em 2020, houve uma recuperação de despesas na cifra de R\$ 55,3 milhões, o que representou um decréscimo nesta rubrica contábil de 3,48% em relação a 2019.

### 8.2.3. Outros Resultados operacionais e não-operacionais

De 2019 para 2020, estas rubricas operacionais e não-operacionais obtiveram um crescimento de 50,54%, motivados, principalmente, pelo resultado positivo em participação societária e pelo resultado positivo em reavaliação de imóveis.

## 8.2.4. Receitas Financeiras

Na rubrica relacionada a Receitas Financeiras, a Terracap proveu um resultado superior a 2019, em 2020, de 45,44%, passando de R\$ 308,2 milhões em 2019 para R\$ 448,2 milhões em 2020.

## 8.3. Despesas

Tabela 25

<b>Despesas por Grupos</b>			
Grupos de Despesas	2020	2019	2020 x 2019 (%)
Despesas com Pessoal	-231.444.893,00	-229.938.680,00	0,66%
Honorários da Administração	-8.687.355,00	-6.528.765,00	33,06%
<b>Pessoal</b>	<b>-240.132.248,00</b>	<b>-236.467.445,00</b>	<b>1,55%</b>
Despesas com informática	-6.414.157,00	-5.844.740,00	9,74%
Despesas com transporte	-533.925,00	-682.568,00	-21,78%
Despesas com o local	-14.304.535,00	-15.219.985,00	-6,01%
Divulgação e Publicidade	-10.319.401,00	-11.958.193,00	-13,70%
Despesas Administrativas Gerais	-28.473.305,00	-16.052.055,00	77,38%
Despesas e Indenizações Judiciais	-33.143.265,00	-10.485.894,00	216,07%
Impostos, taxas e contribuições.	-2.724.710,00	-2.989.970,00	-8,87%
Restituição (Devolução) de Receitas	-106.229.253,00	-68.576.394,00	54,91%
Restituição de Receita Operacional do Exercício	-592.904,00	-592.904,00	100,00%
<b>Operacionalização da Empresa</b>	<b>-202.735.455,00</b>	<b>-132.402.703,00</b>	<b>53,12%</b>
Doações de Terrenos	-282.035,00	-282.035,00	0,00%
Obras e Serviços em Loteamentos Implantados	-75.721.643,00	-75.721.643,00	0,00%
<b>Despesas Operacionais com GDF e União</b>	<b>-76.003.678,00</b>	<b>-76.003.678,00</b>	<b>0,00%</b>
Provisão Depósitos Judiciais a Conciliar	-35.970.794,00	0,00	100,00%
Provisão de Contingência	-60.817.009,00	-56.839.227,00	100,00%
Pis / Cofins Diferido	-32.498.756,00	-10.859.004,00	199,28%
Encargos de depreciação e amortização	-1.550.320,00	-3.897.669,00	-60,22%
Perdas nas Rescisões de Contratos	-119.410.421,00	-131.525.818,00	-9,21%
Perdas Eventuais	-32.872.742,00	-27.051.996,00	21,52%
Despesas financeiras	-133.343.117,00	-82.043.067,00	62,53%
Despesas de variações monetárias	-82.561.247,00	-51.002.594,00	61,88%
IRPJ e CSLL - Suspensão/Redução	-104.331.836,00	-23.761.064,00	339,09%
IRPJ e CSLL - Diferido	-158.942.918,00	-31.695.276,00	401,47%
<b>Despesas com Provisões perdas encargos e amortizações</b>	<b>-762.299.160,00</b>	<b>-418.675.715,00</b>	<b>82,07%</b>
<b>DESPESAS TOTAIS</b>	<b>-1.281.170.541,00</b>	<b>-863.549.541,00</b>	<b>48,36%</b>

As despesas totais da Terracap, que são compostas por Despesas com pessoal, Despesas com operacionalização da empresa, Despesas operacionais com GDF e União e Despesas com provisões, perdas, encargos e amortizações, no exercício de 2020 totalizaram R\$ 1,3 bilhões, registrando um crescimento de 48,36% em relação a 2019.

De acordo com a composição dos grupos de despesas, a despesa com pessoal perfaz os gastos com pessoal (empregados, terceirizados e requisitados) e os gastos com os honorários da Administração da Companhia.

Cumprir destacar que os gastos com pessoal tiveram um leve crescimento de 1,55%, em virtude, principalmente, do crescimento de 33,06% com os honorários da Administração (diretores e conselheiros).

As despesas administrativas gerais, as despesas com transporte, as despesas com divulgação e publicidade, despesas com impostos, taxas e contribuições, despesas com informática, despesas com o local e despesas com restituição (devolução) de receitas compõem as despesas com a operacionalização da empresa que, em 2019, resultaram no valor de R\$ 132,4 milhões, e, em 2020, alcançaram R\$ 202,7 milhões, proporcionando um crescimento de 53,12%.

As despesas com doações de terrenos e as despesas com obras e serviços em loteamentos implantados compõem as despesas operacionais com GDF e União que obtiveram, em 2019, o mesmo valor direcionado em 2020 na quantia de R\$ 76 milhões, não proporcionando, assim, quaisquer variações monetárias nem positiva nem negativamente.

As despesas com provisões, perdas, encargos e amortizações, conforme demonstrado na Tabela 25, obtiveram crescimento de 82,07% de 2019 para 2020.

## 8.4. Balanço Patrimonial

### 8.4.1. Ativo

Tabela 26

ATIVO	2020	2019	2020 x 2019 (%)
ATIVO CIRCULANTE	2.045.353.116	1.631.987.591	25,33%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	28.122.812	78.999.034	-64,40%
CAUÇÕES	31.894.436	11.113.340	186,99%
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS e TAXAS	357.253.428	309.003.320	15,61%
ESTOQUES	1.131.257.684	774.489.850	46,06%
OUTROS CRÉDITOS	65.278.928	71.718.591	-8,98%
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	431.545.828	386.663.456	11,61%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	4.453.235.339	4.202.270.245	5,97%
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	2.582.295.447	2.583.511.089	-0,05%
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	2.300.269.425	2.087.750.455	10,18%
OUTROS CRÉDITOS	282.026.022	495.760.634	-43,11%
INVESTIMENTOS	1.851.128.003	1.432.702.850	29,21%
IMOBILIZADO	8.522.724	176.391.869	-95,17%
INTANGÍVEL	11.289.165	9.664.437	16,81%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>6.498.588.455</b>	<b>5.834.257.836</b>	<b>11,39%</b>

A Terracap findou o exercício fiscal de 2020 com R\$ 6,5 bilhões em Ativos, representando um crescimento de 11,39% quando comparado a 2019.

No Ativo Circulante, houve redução nas Disponibilidades (Caixa e Equivalentes de Caixa) e Outros Créditos em 64,40% e 8,98% de 2020 para 2019, respectivamente.

Ainda em 2020, no Ativo Circulante, houveram crescimentos em quase todas as rubricas o que gerou um crescimento do Ativo Circulante, em termos gerais, de 25,33% quando passou, em 2019, de R\$ 1,63 bilhão para R\$ 2,04 bilhão, em 2020.

Dessa forma, verificou-se que, ao analisar o Ativo Circulante de 2019 para 2020, a Terracap teve uma piora significativa nos seus ativos liquidáveis (Caixa e Equivalentes de Caixa -64,40% de redução). Por outro lado, os ativos de média liquidez (Créditos de Vendas de Imóveis e Taxas +15,61% de aumento, Estoques +46,06% de avanço e Despesas Pagas Antecipadamente +11,61% de melhoria) obtiveram crescimento, salvo pelos créditos a receber que reduziram em 8,98%.

Ao se tratar do Ativo Não-Circulante, constatou-se que se manteve praticamente estável na comparação entre os exercícios fiscais de 2019 e 2020.

Por outro lado, ainda analisando o Ativo Não-Circulante de 2020, verificou-se que houve crescimento nos Investimentos e no Intangível, sendo de 29,21% e de 16,81%, respectivamente.

Desta maneira, podemos compreender que a Terracap reduziu seus custos com o patrimônio, seja através da venda ou da baixa de tais ativos, conforme demonstrado pela redução do Imobilizado em 95,17%.

#### 8.4.2. Passivo

**Tabela 27**

PASSIVO	2020	2019	2020 x 2019 (%)
PASSIVO CIRCULANTE	1.333.085.815	1.083.770.551	23,00%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	2.244.768.943	1.840.810.618	21,94%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.920.733.697	2.909.676.667	0,38%
CAPITAL SOCIAL	1.848.848.613	1.848.848.613	0,00%
AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	129.492.312	28.212.830	358,98%
RESERVAS	942.392.772	1.032.615.224	-8,74%
RESULTADOS ACUMULADOS	0	0	100,00%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>6.498.588.455</b>	<b>5.834.257.836</b>	<b>11,39%</b>

A Terracap findou o exercício fiscal de 2020 com R\$ 3,58 bilhões em dívidas (capital de terceiros) e com R\$ 2,92 bilhões em capital próprio, representando um crescimento de 22,34% e um crescimento de 0,38%, respectivamente, quando comparado a 2019.

No Passivo Circulante, houveram reduções em Fornecedores, PDI, Provisão para Licença Administrativa e Encargos e Dividendos e JCP a Pagar, sendo de 23,74%, 64,87%, 38,98% e 100%, respectivamente, quando comparado 2020 com 2019.

Ainda em 2020, no Passivo Circulante, houveram crescimentos, em relação a 2019, nas rubricas de Obrigações Sociais, Tributárias e Estatutárias, Certidões de Crédito – Imóveis, Provisão para Férias e Encargos, Cauções em Espécie, Valores em Consignação, Credores Diversos e Recebimentos Antecipados pela Venda de Imóveis, sendo de 53,51%, 71,06%, 23,50%, 121,50%, 2.200,12%, 616,09% e 83,27%, respectivamente.

Por outro lado, as únicas rubricas que se mantiveram constantes entre os períodos 2019 e 2020, foram Empréstimos e Financiamentos Bancários, Indenizações Trabalhistas e Outros Débitos.

Ao se tratar do Passivo Não-Circulante, constatou-se que houveram reduções em Empréstimos e Financiamentos Bancários, Obrigações Tributárias de Longo Prazo e PDI, com uma diminuição de 66,67%, 28,59% e 65,61%, respectivamente, de 2019 para 2020.

Por outro lado, ainda analisando o Passivo Não-Circulante de 2020, verificou-se que houve crescimentos em Passivo Fiscal Diferido, Provisão para Perdas Judiciais e Outros Passivos de Longo Prazo, sendo de 9,36%, 11,47% e 142.192,91%, respectivamente.

Quanto ao Patrimônio Líquido – PL, verificou-se que teve uma variação única em relação às reservas que proporcionaram uma redução de 29,42% de 2019 para 2020, em virtude da retenção de lucros para atendimento fiscal e crédito diverso.

## 8.5. Indicadores Contábeis

### 8.5.1. Liquidez

#### Imediata

Entre os indicadores de liquidez, a liquidez imediata é o de natureza mais conservadora, já que representa todos os valores que estão imediatamente à disposição da empresa, como o caixa, as contas bancárias, investimentos a curto prazo, entre outros.

A liquidez imediata representa a capacidade da empresa em lidar com situações emergenciais financeiras. Portanto, ter uma boa liquidez imediata significa estar preparado para conduzir imprevistos financeiros da melhor forma possível, de forma ágil e sem grandes prejuízos.

Como ela compreende apenas ativos de disponibilidade imediata, são excluídos do cálculo o estoque e as contas a receber, entre outros fatores de prazo maior, sobrando apenas os valores que realmente estão à disposição dos gestores. Veja como fica o cálculo abaixo:

$$\text{Liquidez Imediata} = \text{Ativos Disponíveis Imediatamente} / \text{Passivo Circulante}$$

Desta forma, verificou-se que, em 2019, o índice foi de 7,29%, e, em 2020, foi de 2,11%. Portanto, sugere-se que houve uma variação negativa de tal indicador.

Com isso, ao analisar os anos de 2019 e 2020, o indicador de Liquidez Imediata da Terracap demonstra que não há saldo imediato suficiente em Caixa ou Equivalentes de Caixa para suprirem as suas dívidas de curto prazo, isto é, dentro de um período de 12 meses.

### **Corrente**

O indicador de liquidez corrente é aquele que diz respeito à capacidade da empresa em arcar com seus compromissos de curto prazo. Normalmente, é ele que compreende a maioria dos pagamentos da empresa, sendo uma boa representação do fluxo de caixa.

O cálculo da liquidez corrente é feito pela divisão dos ativos circulantes da empresa (os de curto prazo, ou seja, menores que um ano) pelo passivo circulante (impostos, fornecedores, empréstimos, entre outros). É importante manter um balanço periódico da empresa para garantir a precisão dos valores.

Como este indicador de liquidez representa a maior parte dos compromissos de uma empresa, é sempre interessante que seu resultado seja superior a 1. Assim, a empresa estará ciente de que tem recursos para cumprir com seus compromissos ao longo do ano. Veja abaixo a fórmula:

$$\text{Liquidez Corrente} = \text{Ativo Circulante} / \text{Passivo Circulante}$$

Desta forma, verificou-se que, em 2019, o índice foi de 150,58%, e, em 2020, foi de 153,43%. Portanto, sugere-se que houve uma variação positiva de tal indicador.

Com isso, ao analisar os anos de 2019 e 2020, o indicador de Liquidez Corrente da Terracap demonstra que há saldo, a partir de 2019, suficiente em seus ativos de curto prazo, que seriam bens e direitos que podem dentro de um período de 12 meses se converterem em Disponível, para suprirem as suas dívidas mais imediatas.

## Seca

O indicador de liquidez seca é bastante semelhante ao de liquidez corrente. Entretanto, a diferença é que o estoque não é computado no cálculo como ativo circulante. Isso ocorre porque nem sempre o estoque representa um ativo que está diretamente atrelado ao patrimônio da empresa.

Dessa forma, a liquidez seca trará resultados que indicam a real liquidez do ativo circulante, mesmo que nenhum produto do estoque seja vendido ou utilizado. O resultado desse cálculo, geralmente, fica igual ou abaixo do resultado da liquidez corrente, mas nunca apresenta um valor muito distante.

O cálculo, portanto, é feito da mesma forma que o cálculo da liquidez corrente, mas sem considerar os valores que representam o estoque como ativo circulante. Em seguida, basta dividir pelo passivo circulante descrito no balanço patrimonial. Veja abaixo como fica:

$$\text{Liquidez Seca} = (\text{Ativo Circulante} - \text{Estoque}) / \text{Passivo Circulante}$$

Desta forma, verificou-se que, em 2019, o índice foi de 79,12%, e, em 2020, foi de 68,57%. Portanto, sugere-se que houve uma variação negativa de tal indicador.

Com isso, ao analisar os anos de 2019 e 2020, o indicador de Liquidez Seca da Terracap demonstra que, ao se retirar da base de cálculo do Ativo Circulante seus Estoques, que seriam os bens e direitos dentro do curto prazo que possuem a menor capacidade de se converterem em Disponível, não há saldo suficiente para suprirem os capitais de terceiros que possuem prazo mais corrente.

## Geral

O indicador de liquidez geral é o que compreende todos os ativos da empresa, incluindo os que possuem longo prazo. O cálculo, portanto, abrange os ativos e os passivos que superam a estimativa de tempo de 1 ano no balanço patrimonial.

Normalmente, não é muito comum utilizar o cálculo de liquidez geral dentro das empresas, já que ele compreende compromissos distantes. Portanto, é viável atrelar sua utilização aos outros indicadores de liquidez.

O principal benefício do indicador de liquidez geral é poder acompanhar se a empresa está ganhando ou perdendo liquidez ao longo dos últimos anos. Dessa forma, os gestores podem traçar estratégias e definir objetivos alinhados com o financiamento dos projetos futuros, obtendo previsões mais precisas. Veja o cálculo abaixo:

$$\text{Liquidez Geral} = (\text{Ativo Circulante} + \text{Realizável a Longo Prazo}) / (\text{Passivo Circulante} + \text{Não Circulante})$$

Desta forma, verificou-se que, em 2019, o índice foi de 144,14%, e, em 2020, foi de 129,34%. Portanto, sugere-se que houve uma variação negativa de tal indicador.

Com isso, ao analisar os anos de 2019 e 2020, o indicador de Liquidez Geral da Terracap demonstra que, ao se retirar da base de cálculo do Ativo Total seus Investimentos, Imobilizado e Intangível, que seriam os bens e direitos com a menor capacidade de conversão em Disponível, ou seja, buscando-se todo Ativo Circulante somado com o Não-Circulante Realizável, sugere-se que há saldo suficiente para suprir todo o capital de terceiros desta Companhia, ou seja, a Terracap é capaz, a longo prazo, de saldar a totalidade das suas dívidas, restando, ainda, quantia suficiente para remunerar o capital investido de seus acionistas, embora não em sua totalidade.

### **8.5.2. Endividamento**

Verificou-se que, em 2019, o índice foi de 100,51%, e, em 2020, foi de 122,50%. Portanto, sugere-se que houve uma variação positiva de tal indicador.

Com isso, ao analisar os anos de 2019 e 2020, o indicador de Endividamento da Terracap demonstra que mesmo utilizando a totalidade de seu capital próprio investido pelos acionistas para saldar suas dívidas, ainda, haverá credores a serem pagos. Portanto, verificou-se que houve uma piora na relação entre os capitais de terceiros e próprio, continuando, assim, de maneira desvantajosa.

### **8.5.3. Atividade**

#### **Giro do Estoque**

Verificou-se que, em 2019, o índice foi de 9,35%, e, em 2020, foi de 3,68%. Portanto, sugere-se que houve uma variação negativa de tal indicador.

Com isso, ao analisar os anos de 2019 e 2020, o indicador de Giro do Estoque da Terracap sugere que foi investido bem mais para suportar os custos de infraestrutura em seus parcelamentos para empreendimentos em relação aos Estoques, que configura parte de seu patrimônio que possui registro cartorial e está disponível para comercialização.

#### **Giro do Ativo**

Verificou-se que, em 2019, o índice foi de 12,05%, e, em 2020, foi de 10,40%. Portanto, sugere-se que houve uma variação negativa de tal indicador.

Com isso, ao analisar os anos de 2019 e 2020, o indicador de Giro do Ativo demonstra o quanto que a Terracap consegue auferir de rendimento por meio da utilização de seus Ativos. Desta maneira, a Terracap piorou, em 2020, demonstrando que foi apurado dentro das operações desta Companhia rendimento inferior, embora capacitado, para o investimento realizado pelos bens e direitos de propriedade institucional.

### **8.5.4. Rentabilidade**

#### **Margem Bruta**

Verificou-se que, em 2019, o índice foi de 89,71%, e, em 2020, foi de 93,84%. Portanto, sugere-se que houve uma variação positiva de tal indicador.

Com isso, ao analisar os anos de 2019 e 2020, o indicador de Margem Bruta demonstra o quanto se consegue auferir das Receitas Líquidas descontando-se seus custos com investimentos em infraestrutura. Desta maneira, a Terracap investiu mais em 2019 do que em 2020, assim como, também, vendeu mais em 2019 do que em 2020. Portanto, em 2020, o indicador apresentou posicionamento inferior (pior), em razão, principalmente, da piora do faturamento, o que ocasionou menos investimento em infraestrutura.

### **Margem Operacional**

Verificou-se que, em 2019, o índice foi de 24,40%, e, em 2020, foi de 11,22%. Portanto, sugere-se que houve variação negativa de tal indicador.

Com isso, ao analisar os anos de 2019 e 2020, o indicador de Margem Operacional indicou retração na recuperação institucional, tendo em vista que, apesar de apurar lucro, a relação temporal está infundada a menor.

### **Margem Líquida**

Verificou se que, em 2019, o índice foi de 24,28%, e, em 2020, foi de -8,15%. Portanto, sugere-se que houve variação negativa de tal indicador, em razão de que, em 2020, a Terracap gerou prejuízo líquido como resultado do exercício.

### **Rentabilidade sobre o Patrimônio Líquido**

Verificou-se que, em 2019, o índice foi de 5,87%, e, em 2020, foi de -1,89%. Portanto, sugere-se que houve uma variação negativa de tal indicador.

Com isso, ao analisar os anos de 2019 e 2020, o indicador de Rentabilidade sobre o PL demonstra que a Terracap, em 2019 assim como 2020, não conseguiu recuperar o seu capital investido. E, indicando, ainda, uma retração econômica e financeira da companhia neste período.

### **Rentabilidade sobre o Ativo**

Verificou-se que, em 2019, o índice foi de 2,93%, e, em 2020, foi de -0,85%. Portanto, sugere-se que houve uma variação negativa de tal indicador.

Com isso, ao analisar os anos de 2019 e 2020, o indicador de Rentabilidade sobre o Ativo demonstra que a Terracap, tanto em 2019 quanto em 2020, não conseguiu dar retorno pela utilização de seus Ativos.

### 8.5.5. Investimento

Verificou-se que, em 2019, o índice foi de 4,74%, e, em 2020, foi de 3,84%. Portanto, sugere-se que houve uma variação negativa de tal indicador.

Com isso, ao analisar os anos de 2019 e 2020, o indicador de Investimento da Terracap demonstra o quanto se consegue gerar pelo capital investido total, seja próprio seja de terceiros.

#### Quadro Resumo

Quadro 4

Indicadores Contábeis	2020	2019	Fórmula
<b>1. Liquidez</b>			
1.1. Imediata	2,11%	7,29%	Disponível / Passivo Circulante
1.2. Corrente	153,43%	150,58%	Ativo Circulante / Passivo Circulante
1.3. Seca	68,57%	79,12%	(Ativo Circulante - Estoques) / Passivo Circulante
1.4. Geral	129,34%	144,14%	(Ativo Circulante + Ativo Realizável a Longo Prazo) / (Passivo Circulante + Passivo Não-Circulante)
<b>2. Endividamento</b>			
2.1. Endividamento	122,50%	100,51%	Passivo Total / Patrimônio Líquido
<b>3. Atividade</b>			
3.1. Giro do Estoque	3,68%	9,35%	Custo dos Produtos Vendidos / Estoque
3.2. Giro do Ativo	10,40%	12,05%	Receita Operacional Líquida / Ativo Total
<b>4. Rentabilidade</b>			
4.1. Margem Bruta	93,84%	89,71%	Lucro Bruto / Receita Líquida
4.2. Margem Operacional	11,22%	24,40%	Lucro Operacional / Receita Líquida
4.3. Margem Líquida	-8,15%	24,28%	Lucro Líquido / Receita Líquida
4.4. Rentabilidade sobre o Patrimônio Líquido	-1,89%	5,87%	Lucro Líquido / Patrimônio Líquido
4.5. Rentabilidade sobre o Ativo	-0,85%	2,93%	Lucro Líquido / Ativo Total
<b>5. Investimento</b>			
5.1. Retorno sobre Investimento	3,84%	4,74%	Lucro Operacional Líquido de Impostos / (Capital Social + Passivo Total)

## 9. Diagnóstico e Contextualização 2020

Mesmo com os desafios e dificuldades impostos à sociedade pelo advento da pandemia do COVID19, a TERRACAP se adaptou aos novos tempos com a utilização do teletrabalho, preservando o seu corpo funcional, mantendo suas atividades e investindo na venda on-line de terrenos com a disponibilização de editais e realização de licitações on-line, proporcionando às pessoas físicas e jurídicas a possibilidade de adquirirem terrenos no Distrito Federal de forma segura.

Destaca-se também o lançamento do Programa TerraMais que abrangeu toda a carteira de vendas imobiliária, visando o adimplemento de débitos de longa data de clientes e a captação de recursos para investimento no Distrito Federal. O programa ofereceu até

100% de descontos sobre multas e juros de mora para as renegociações de débitos em atraso; a possibilidade de migração dos juros de 1% ao mês ou 0,8% a.m. dos contratos antigos para os atuais 0,5% a.m.; e deu prêmio de até 7,5% em carta de crédito do valor pago antecipado pela amortização de no mínimo 50% ou quitação do saldo devedor.

Tendo como uma de suas atribuições a gestão do patrimônio imobiliário do Distrito Federal, a Terracap encontrou dificuldades no ano de 2020 com as despesas decorrentes do pagamento de IPTU/ITBI/ITCD/TLP/CIP dos imóveis de sua carteira imobiliária. Por um lado, a Terracap contribuiu exercendo sua atividade de fomentadora do desenvolvimento do Distrito Federal com o pagamento dos impostos. No entanto, os gastos com o pagamento dos tributos sobre os imóveis de sua propriedade corresponderam a 66,76% do total dispendido com manutenção de serviços administrativos totalizando R\$ 206,5 milhões de reais.

Um dos grandes entraves à realização de investimentos, principal atividade desta Agência de Desenvolvimento, em 2020 foi o elevado montante pago a título de condenações judiciais em desfavor da Terracap, tanto na esfera civil, quanto na esfera trabalhista.

Os valores pagos decorrentes de sentenças judiciais totalizaram R\$ 89,7 milhões. A composição dos valores pagos foi a seguinte:

R\$ 68,6 milhões pagos na esfera de Investimento relativos às Execuções Cíveis referente à Aquisição e Recuperação de Imóveis (com contrapartida patrimonial à Terracap);

R\$ 20,5 milhões pagos na esfera de Dispêndio relativos às Execuções Cíveis diversas (sem contrapartida patrimonial à Terracap);

R\$ 481 mil pagos na esfera de Dispêndio referentes às Condenações Trabalhistas.

## 10. Agradecimentos

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

Agradecemos igualmente a todos os profissionais de saúde que têm trabalhado na prevenção da pandemia, bem como à equipe da Gerência de Informática - GEINF e terceirizados, que ofereceram condições ao teletrabalho de maneira tão rápida e eficiente, assim prevenindo inúmeros contágios e salvando vidas.

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP

.....  
**Izidio Santos Júnior**

Presidente

.....  
**Felipe Oliveira Licursi**

Coordenação de Planejamento e Modernização

**Divisão de Planejamento**

(Responsáveis pela elaboração)

.....  
Marina Rezende de Sant'Anna

.....  
Rafael Rodrigues de Sales

.....  
Clarissa Armando dos Santos

.....  
Rodrigo Duarte Melo

**Brasília, fevereiro de 2021.**