



## CARTA ANUAL DE GOVERNANÇA CORPORATIVA 2023

Em conformidade com o art. 8º, inciso VIII, da Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, a Diretoria Colegiada subscreve a presente Carta Anual de Governança Corporativa.

**Aprovada na 3693ª Reunião, realizada em 13/04/2023**

### Sumário

#### IDENTIFICAÇÃO GERAL

1. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS
2. PRINCÍPIOS DA GOVERNANÇA CORPORATIVA
3. AGENTES DA GOVERNANÇA CORPORATIVA
4. POLÍTICAS E PRÁTICAS DA GOVERNANÇA CORPORATIVA
5. PROGRAMA DE INTEGRIDADE E PROGRAMA DE GOVERNANÇA
6. ESTRUTURA DE CONTROLES INTERNOS E GERENCIAMENTO DE RISCOS
  - A) Divisão de Compliance – DICOP
  - B) Divisão de Gestão de Riscos e Segurança Institucional – DIGER
  - C) Corregedoria – CORED
  - D) Auditoria Interna – AUDIT
7. FATORES DE RISCO
8. DADOS ECONÔMICO-FINANCEIROS E COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO 48
  - 8.1. COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS
  - 8.2. REGISTRO DE IMÓVEIS
  - 8.3. VIGILÂNCIA NO USO DO SOLO
  - 8.4. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
  - 8.5. REGULARIZAÇÃO RURAL
  - 8.6. RESULTADO DO EXERCÍCIO
9. DESCRIÇÃO DA COMPOSIÇÃO E DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO
10. COMENTÁRIOS DOS ADMINISTRADORES SOBRE O DESEMPENHO

#### IDENTIFICAÇÃO GERAL

1. CNPJ: 00.359.877/0001-73.
2. Sede: Brasília – DF.
3. Tipo de Estatal: Empresa pública.
4. Acionista Controlador: Governo do Distrito Federal – GDF.
5. Tipo Societário: S/A de Capital Fechado.
6. Tipo de Capital: Fechado.
7. Abrangência de Atuação: Regional.
8. Setor de Atuação: Imobiliário.

Auditoria Independente atual da Empresa	
Conselheiros de Administração	

Membros da Diretoria. Subscritores da Carta Anual de Governança Corporativa 2022	Leonardo Henrique

### CARTA ANUAL DE GOVERNANÇA CORPORATIVA 2023 – ANO BASE 2022

#### 1. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Criada pela Lei nº 5.861/1972, a Companhia Imobiliária de Brasília -Terracap, empresa pública integrante do Complexo Administrativo do Distrito Federal, tem como finalidade gerir o patrimônio imobiliário do Distrito Federal por meio da utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, assim como realizar, direta ou indiretamente, obras e serviços de infraestrutura e obras viárias no Distrito Federal.

Do seu capital social, 51% pertencem ao DF e 49% à União.

Por meio da Lei nº 4.586/2011, foi atribuída à Terracap a função de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, mediante a proposição, operacionalização e implementação de programas e projetos de desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal.

A Terracap rege-se nos termos de seu Estatuto Social e Regimento Interno, somado aos ditames das Leis no 13.303/2016, nº 12.846/2013, nº 12.813/2013, nº 6.404/1976, e, subsidiariamente, pela legislação aplicável às sociedades por ações.

Entre as principais atividades realizadas pela Terracap, destacam-se:

- (i) Comercialização de imóveis por licitação pública ou venda direta;
- (ii) Registro de imóveis;
- (iii) Vigilância do uso do solo;
- (iv) Regularização Fundiária;
- (v) 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;
- (vi) 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);
- (vii) Incentivo ao setor agropecuário: A Terracap faz a regularização fundiária rural mediante concessão de uso ou de direito real de uso de áreas rurais de sua propriedade, o que habilita o produtor rural à busca de financiamento;
- (viii) 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.
- (ix) Responsabilidade ambiental: a Terracap destina áreas para criação de parques ecológicos, o que contribui para recuperar áreas degradadas e preservar o ecossistema do cerrado;
- (x) 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, entre outros;
- (xi) 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;
- (xii) 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;
- (xiii) 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 S.A.);
- (xiv) 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, com vistas ao ordenamento territorial, de forma a garantir melhorias na qualidade de vida e fazer que a cidade cumpra a sua função social.

Assim, além de ser uma das executoras da política de ordenamento territorial do Governo, a Terracap é também uma das executoras da política de desenvolvimento econômico e social do Distrito Federal, atuando não apenas no financiamento de investimentos para parcelamento do solo, mas, também, na expansão urbana e habitacional, no desenvolvimento econômico, social, industrial e agrícola, no desenvolvimento do setor de serviços e da área de tecnologia e no estímulo à inovação.

A lei também concede à Terracap a prerrogativa de promover estudos e pesquisas, bem como de promover o levantamento, a consolidação e a divulgação de dados relacionados ao ordenamento urbano, ao provimento habitacional e ao mercado imobiliário do Distrito Federal.

#### 1.1. BIOTIC S.A.

A Lei Complementar nº 679/2002, criou uma zona urbana de uso controlado, com área de 121.5409 hectares, localizada entre a DF-003, o Parque Nacional e a Granja do Torto, destinada à implantação do Parque Tecnológico Capital Digital.

A referida lei sofreu alterações com o advento da Lei Complementar nº 923/2017, que passou a denominar o Parque Tecnológico Capital Digital como Parque Tecnológico de Brasília – BIOTIC, além de incluir a biotecnologia como um dos setores da tecnologia a serem desenvolvidos.

Posteriormente, a Lei Distrital nº 6.140/2018 atribuiu à Terracap a administração, a implantação, o desenvolvimento e a operação do Parque Tecnológico de Brasília, criando, assim, a BIOTIC S.A., subsidiária integral da Terracap.

Ressalta-se, ainda, a publicação do Decreto Distrital n.º 41.162/2020, que homologou o plano de ocupação de Uso e Ocupação do Parque Tecnológico de Brasília – BIOTIC. A recente homologação do plano viabiliza que a BIOTIC S/A dê continuidade à implantação do empreendimento a partir da captação de recursos com a iniciativa privada.

A viabilização deste novo projeto envolve tanto operações financeiras e imobiliárias de ocupação do espaço, quanto a realização de prospecção de novos negócios condizentes com a finalidade do desenvolvimento sustentável do Distrito Federal.

Ao longo do exercício de 2018, foram realizadas diversas ações para proporcionar o início das atividades operacionais da Empresa. Como ação estratégica, foram iniciados trabalhos de consultoria realizados pela Ernest Young Assessoria Empresarial Ltda. (EY), com vistas a estruturação organizacional e operacional do Parque Tecnológico de Brasília - BIOTIC S.A.

Tal iniciativa teve o intuito de desenvolver competências na preparação de estudos para a implementação do Parque Tecnológico e ambientes de inovação de Brasília, bem como a estruturação de transações imobiliárias, baseada nos seguintes modelos de negócio: Parques Universitários, Parques industriais financiados pelo Governo, Venture Capital e Real Estate. No final do mês de dezembro de 2018 ocorreu a apresentação da versão preliminar do Plano de Negócios (Business Plan), do Plano de Ocupação (Master Plan) e do Arranjo Institucional (Legal Opinion).

Em agosto de 2019 a Diretoria Colegiada da Terracap encaminhou o Projeto "BIOTIC - Parque Tecnológico de Brasília" para a BIOTIC a fim de que fosse iniciada a fase de desenvolvimento da estruturação, com o posterior e consequente início da Fase 1 da estratégia, prevista no Business Plan, apresentado pela Ernest Young Assessoria Empresarial Ltda.

Em 2019, a BIOTIC S.A. teve como uma das atividades de destaque as deliberações acerca de sua melhor estruturação, a envolver alterações Estatutárias, criação de Regimento Interno, Regulamento Interno de Licitações e Contratos, tendo o primeiro sido concluído em 2019, e os outros dois em 2020.

A Coordenação de Governança, a Divisão de Compliance e Gestão de Riscos e a Divisão de Comunicação e Eventos iniciaram o seu funcionamento em maio de 2020. No mesmo ano, elaborou-se a Carta Anual de Governança, o Plano de Negócios Anual com mapeamento de riscos, e o Plano Estratégico para os anos de 2020 a 2024.

Somado a isso, com fundamento no § 3º do art. 11 do Decreto Distrital n.º 37.967/2017, a BIOTIC S.A. aderiu ao Código de Conduta e Integridade, às Políticas de gestão de pessoas, gestão de riscos, divulgação das informações, transações com partes relacionadas e porta-vozes; ao Comitê de ética, ao canal de reporte; aos sistemas de transparência da folha de pagamentos com seu pessoal e a forma de publicação da agenda de sua Diretoria de sua controladora.

Em 2021 a BIOTIC S.A. implementou melhorias estatutárias no sentido de reforçar a autonomia dos órgãos colegiados e adequar a forma de suas reuniões, em atenção às melhores práticas de governança. Realizou, ainda, o mapeamento dos processos internos; estimou a satisfação dos residentes do Parque Tecnológico; avaliou os seus empregados, e auferiu a taxa de satisfação dos seus funcionários.

Aponta-se, ainda, que a BIOTIC S.A. elabora todos os anos a sua Carta de Governança Corporativa, disponibilizando-a no sítio eletrônico da empresa, desde o ano de 2020.

Já em 2022, ao considerar a transparência e accountability, a BIOTIC S.A. buscou aplicar as melhores práticas de gestão, uma vez acreditar que para melhor desenvolvimento e desempenho da empresa, as medidas preventivas devem ser concebidas desde a origem. Dentre as práticas adotadas, a BIOTIC S.A. atualizou seu Estatuto Social e sua Carta de Governança, dentre outros.

A BIOTIC S.A. com o foco nas melhores práticas de governança corporativa, sempre em busca do respeito às competências regimentais de cada unidade, dispõe em seu Regimento Interno que a Coordenação de Governança – CGOVE, juntamente com suas duas divisões, a Divisão de Compliance e Gestão de Riscos – DICOR e a Divisão de Comunicação e Eventos – DICOE, possuem por atribuição:

- (i) Planejar a realização das atividades de planejamento estratégico e o acompanhamento dos resultados estratégicos e compromissos pactuados, a fim subsidiar a Diretoria Executiva na tomada de decisões;
- (ii) Auxiliar o Diretor-Presidente na definição de diretrizes de gestão interna da Companhia, bem como na implementação e acompanhamento das ações das áreas de competência da Presidência e demais Diretorias da Companhia;
- (iii) Gerir os riscos operacionais inerentes ao negócio da Companhia, elaborando e atualizando, periodicamente, o plano de gestão de riscos da Companhia e promovendo os controles internos da Companhia, sugerindo aprimoramentos que visem prevenir impropriedades, prejuízos e fraudes;
- (iv) Supervisionar as atividades de inteligência e de segurança da informação e das comunicações;
- (v) Fomentar a elaboração de planos de contingência, quando necessário, contendo as estratégias a serem adotadas para assegurar condições de continuidade das atividades e para limitar graves perdas decorrentes de risco operacional;
- (vi) Acompanhar o relacionamento das Diretorias com o público interno e externo, e supervisionar a organização de eventos internos, externos e de interesse institucional da Companhia;
- (vii) Conduzir os trabalhos, o alcance dos resultados levantados, a avaliação e o monitoramento por meio de indicadores que estão intimamente ligados ao desenvolvimento das atividades da equipe da Coordenação de Governança, conjuntamente com todos os demais colaboradores da BIOTIC S.A.;
- (viii) Acompanhar e dar suporte efetivo às equipes na execução das funções de planejar, gerir, monitorar, avaliar e aprimorar, com o fito de que a BIOTIC S.A. atinja os objetivos, a missão e a visão definidos no planejamento estratégico;
- (ix) Buscar a melhoria contínua da gestão estratégica da Empresa e
- (x) Prevenir, detectar e remediar a ocorrência de fraude e corrupção, com medidas pensadas e implementadas de forma sistêmica, com aprovação da alta direção.

## 2. PRINCÍPIOS DA GOVERNANÇA CORPORATIVA

A Terracap assume em suas atividades o compromisso com os princípios da Governança Corporativa:

I. **Transparência:** disponibilização para as partes interessadas de informações completas e precisas para a adequada tomada de decisão, não se restringindo àquelas impostas por disposições de leis ou regulamentos. A transparência dos atos públicos é fundamental para permitir o controle e fiscalização da gestão pública.

II. **Equidade:** tratamento isonômico de todas as partes interessadas, considerando seus direitos, deveres, necessidades, interesses e expectativas.

III. **Prestitação de Contas (accountability):** os agentes devem prestar contas de sua atuação de forma clara, concisa e tempestiva, assumindo integralmente as consequências de seus atos e omissões e atuando com diligência e responsabilidade no âmbito das suas atividades.

IV. **Responsabilidade Corporativa:** os agentes de governança devem zelar pela viabilidade econômico-financeira da Empresa com ética e transparência, pela perenidade da Terracap.

## 3. AGENTES DA GOVERNANÇA CORPORATIVA



Em 2021 foram promovidas reformas do Estatuto Social da Terracap, bem como em outros instrumentos de governança, e em 2022 atualizações no Regimento Interno da Terracap e no Código de Conduta e Integridade.

A Controladoria Interna - COINT, unidade subordinada diretamente à Presidência, é responsável pela coordenação das providências administrativas necessárias ao atendimento das demandas relacionadas aos órgãos de controle, bem como das ações relacionadas à Gestão de Riscos, Governança, Compliance e procedimentos correccionais.

Atualmente a Controladoria é composta por 03 (três) unidades orgânicas, quais sejam: a Divisão de Compliance - DICOP, a Divisão de Gestão de Riscos – DIGER e a Corregedoria – CORED. A CORED foi, em 2021, reincorporada à estrutura da Controladoria Interna.

## 5. PROGRAMA DE INTEGRIDADE E PROGRAMA DE GOVERNANÇA

O Programa de Integridade da Terracap teve início no exercício de 2019 e suas medidas se estenderão por quatro anos. Compõe um conjunto de procedimentos com o objetivo de promover ações institucionais destinadas à prevenção, à detecção, à punição e à remediação de fraudes e atos de corrupção, bem como definir princípios e diretrizes para os colaboradores da Companhia, pensado e implementado de forma sistêmica, com a aprovação da alta administração, sob responsabilidade da Controladoria Interna - COINT e a coordenação do Comitê de Integridade e Governança - CIGOV.

O Comitê de Integridade e Governança – CIGOV foi criado por meio da Portaria nº 079/2019 – PRESI, considerando o contido no Decreto nº 39.736/2019, que dispõe sobre a Política de Governança Pública e Compliance. Em que pese este instrumento legal seja aplicado no âmbito da Administração Direta, Autárquica e Fundacional do Poder Executivo do Distrito Federal, em seu art. 25 autoriza as Empresas estatais a adotarem os princípios e diretrizes de Governança estabelecidos no Decreto, respeitadas suas atribuições legais e estatutárias.

Deve-se considerar, ainda, a edição da Lei nº 13.303/2016 que, dentre outras inovações no âmbito da gestão pública, determinou que as Empresas públicas devem observar em suas práticas de governança corporativa regras de transparência, gestão de riscos, compliance e controle interno, com o objetivo de tornar a gestão o mais eficiente e eficaz no uso dos recursos, com compromisso social e sustentabilidade econômica e ambiental.

O Comitê de Integridade e Governança – CIGOV visa aumentar o comprometimento e apoio permanente da Alta Administração, realizar a identificação, análise, avaliação e tratamento de riscos de integridade; fomentar a realização de treinamentos e eventos que disseminem, incentivem e reconheçam boas práticas na gestão pública e monitorar, de forma contínua, o programa de integridade por meio de indicadores. Somado a isso, avalia e emite parecer sobre a conformidade da execução do Planejamento Estratégico e do Plano de Negócios, auxiliando na convergência das diversas áreas funcionais com o planejamento estratégico da Terracap.

O Programa de Integridade da Terracap, alinhado aos princípios, às diretrizes da Política Corporativa Anticorrupção e aos princípios da Política de Controles Internos e Compliance, consolida o conjunto de políticas, mecanismos, procedimentos e ações conduzidas por diversas unidades da estrutura organizacional da Empresa, em consonância com suas respectivas atribuições.

As unidades responsáveis pelas atividades que compõem o Programa de Integridade da Terracap devem estabelecer orientações normativas, mantê-las atualizadas, verificar o seu cumprimento, implantar as ações necessárias, definir objetivamente as responsabilidades e fornecer informações destinadas à gestão do programa.

Portanto, o Programa de Integridade deve pautar a conduta de dirigentes, empregados e fornecedores da Terracap, como forma de prevenir, detectar, combater e remediar preventivamente atos de fraudes e corrupção envolvendo empregados, dirigentes e partes relacionadas.

O Programa de Integridade da Empresa tem como pilares o apoio da alta administração, a conformidade, a gestão de riscos, o controle interno e a ética, e será aprimorado, continuamente, a fim de garantir sua efetiva aplicação, considerando as boas práticas adotadas pelo mercado e as orientações expedidas pelos órgãos reguladores.

Cabe evidenciar as principais e mais significativas ações promovidas no âmbito do Programa de Integridade da Terracap, durante o exercício de 2022, a saber:

- Relatório da Auditoria Independente. A auditoria independente concluiu como adequado e tempestivo o andamento do programa de integridade da Terracap.

- Inspeções realizadas pela AUDIT, em cumprimento ao Plano de Ação para implementação e monitoramento do Programa de Integridade da Terracap, conforme a seguir:

- Carta Anual de Políticas Públicas, nos termos da Decisão nº 05 – CONAD, com vistas a verificar se as diretrizes estabelecidas estão sendo observadas no ambiente de governança da Empresa, em cumprimento ao Plano de Ação para implementação e monitoramento do Programa de Integridade da Terracap e

- Carta Anual de Governança. Monitoramento da implementação de ações em âmbito interno, com vistas a verificar se as diretrizes estabelecidas estão sendo observadas no ambiente de governança da Empresa, em cumprimento ao Plano de Ação para implementação e monitoramento do Programa de Integridade da Terracap.

- Inspeção anual de aderência das Normas e Políticas realizada pela Auditoria Independente (BDO RCS Auditores Independentes S.S);

- Transparência - A Controladoria Interna – COINT, com o apoio das unidades responsáveis pelos assuntos de sua alçada, disponibiliza no site da Terracap, na aba “Acesso à Informação”, todas as informações exigidas pela LAI, mantendo-as atualizadas, cumprindo as diretrizes e regras estabelecidas na Lei Distrital nº 4.990/2012, bem como também disponibiliza outras informações que julga necessária para o conhecimento dos dirigentes e empregados da empresa e para a sociedade em geral;

- Premiação CGDF – Índice De Transparência Ativa - Pelo 7º ano consecutivo, a Controladoria-Geral do Distrito Federal (CGDF), responsável por acompanhar e fiscalizar o nível de transparência dos órgãos e entidades do Executivo, premiou a Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap por cumprir a lei distrital de acesso à informação e alcançar 100% do Índice de Transparência Ativa desde o lançamento do programa. Vale ressaltar que no ano de 2022, a Terracap recebeu o certificado de reconhecimento pelo empenho no índice de Transparência Ativa - ITA em todos os anos de participação.

Destaca-se que o Programa de Integridade está disponível no sítio eletrônico da Terracap para demais informações.

Já no tocante ao Programa de Governança Corporativa, sua conclusão ocorreu no ano de 2021, pela Controladoria Interna, possibilitando a implementação da estrutura básica de Governança nesta Companhia.

O referido Programa de Governança Corporativa - objeto do penúltimo indicador do Planejamento Estratégico da Terracap – estabeleceu nível adequado de estruturação, organização e uniformização da Governança, bem como ambiente de governança corporativa que permitiu a institucionalização de efetivos processos de controle, a conscientização sobre o tema, viabilizando o próximo passo, qual seja, o aprimoramento contínuo e mensurável do Sistema.

Com a conclusão do Programa de Governança Corporativa, a Diretoria Colegiada da Terracap, por intermédio da atuação da Controladoria Interna, buscou, ao longo do ano de 2022, aprimorar os mecanismos do Sistema de Governança da Companhia.

Nesse sentido, o indicador desenvolvido ao longo do ano de 2022 consistiu na aferição do índice de maturidade do Sistema de Governança Corporativa da Terracap, consubstanciado em uma avaliação envolvendo questões específicas elaboradas com este fim. A avaliação constou de uma Resolução que foi aprovada e aplicada pelo COAUD - Comitê de Auditoria da Terracap.

Com a utilização de objetivos específicos, a avaliação em questão buscou identificar componentes existentes em um sistema organizacional de governança corporativa; levantar etapas e diretrizes essenciais seguidas em processos de elaboração de modelos de maturidade e, ainda, integrar as diretrizes propostas em um modelo preliminar e simplificado.

A avaliação, portanto, foi desenvolvida com o fito de aferir o nível de maturidade, permitindo a coleta de elementos suficientes para retroalimentar o planejamento e evolução constante da governança corporativa da Terracap. O domínio de tais conhecimentos permitiu à Controladoria Interna proceder a definição de etapas sequenciais e complementares para avaliar quão aderente se encontra a Terracap (e suas práticas de governança corporativa) e quais medidas de aprimoramento ou oportunidades de melhoria são necessárias.

Desta forma, destaca-se que a avaliação serviu como um ponto de partida e que permitiu, tanto diagnosticar situações de aderência a boas práticas de governança corporativa, quanto planejar etapas a serem cumpridas em um contexto evolutivo de desenvolvimento organizacional.

Não se pode deixar de mencionar, também, que a adoção de um modelo de maturidade permitiu a visualização da atual performance da empresa e a comparação com outras; a estipulação de metas e planos de melhoria coerentes com a situação atual da empresa; a avaliação de quão distante está a empresa das metas desejadas e, por fim, a estimulação da disseminação de boas práticas e seu aprimoramento contínuo.

Assim, no que diz respeito à implementação das avaliações de maturidade da governança corporativa aplicadas pela Controladoria Interna ao longo de 2022, verifica-se que em novembro do referido ano foi realizada a avaliação final com os membros do Comitê de Auditoria - COAUD e da Diretoria Colegiada - DIRET, conforme consta do Relatório Consolidado dos Resultados de Avaliação da Maturidade do Sistema de Governança da Terracap.

Ato contínuo, houve a manifestação da AUDIT quanto à conformidade do procedimento, bem como a manifestação do COAUD sobre a aplicação do procedimento descrito no Manual de Aferição da Maturidade do Sistema de Governança e a realização da prévia da aferição do índice de maturidade da governança corporativa, que alcançou o percentual de 97%.

No tocante ao cumprimento da meta, cabe destacar que havia sido pactuada em 90%, e o resultado da Avaliação ficou em 97%, o que implicou no cumprimento de 100% da meta.

Dessa forma, conclui-se que o Relatório Consolidado dos Resultados de Avaliação da Maturidade do Sistema de Governança da Terracap, em cumprimento ao previsto no Planejamento Estratégico da Terracap 2022 foi satisfatório, uma vez que a média percentual obtida foi de 97%.

## 6. ESTRUTURA DE CONTROLES INTERNOS E GERENCIAMENTO DE RISCOS

Além da fiscalização e do controle exercidos pelo Conselho de Administração, pelo Conselho Fiscal e pelo Comitê de Auditoria, a Terracap conta com a estrutura de Controle Interno e Gerenciamento de Riscos composta pela Controladoria Interna - COINT, unidade subordinada diretamente à Presidência, e pela Auditoria Interna - AUDIT, vinculada diretamente ao Conselho de Administração.

A COINT é a responsável pela coordenação das providências administrativas necessárias ao atendimento das demandas relacionadas aos órgãos de controle, bem como das ações relacionadas às suas unidades orgânicas, promovendo a integração entre os agentes responsáveis pela adoção de boas práticas de integridade e governança, e realizando outras tarefas de sua competência institucional e na sua área de atuação.

Ademais, o controle interno da Empresa não se limita a essas estruturas organizacionais, pois compreende, em essência, o plano de organização e todos os métodos e as medidas adotados para salvaguardar seus ativos, verificar a exatidão e fidelidade dos dados contábeis, desenvolver a eficiência nas operações e estimular o prosseguimento das políticas executivas. Trata-se, portanto, de atividade realizada por todas as áreas da Empresa.

Nos últimos anos, a Controladoria Interna – COINT conduziu e orientou diversas áreas da Terracap quanto aos principais mecanismos e procedimentos a serem implementados para o desenvolvimento e a consolidação do arcabouço normativo e legal no quesito Governança Corporativa, sobretudo no que concerne àqueles determinados pela Lei nº 13.303/2016.

Nos últimos exercícios, a COINT foi responsável por coordenar as providências administrativas necessárias ao atendimento das demandas relacionadas aos órgãos de controle, por coordenar as ações relacionadas às investigações preliminares, inspeções, sindicâncias, processos administrativos disciplinares e demais procedimentos de correção no âmbito da Empresa, por coordenar as ações relacionadas à Gestão de Riscos e *Compliance* da Terracap, e por realizar outras tarefas no exercício de sua competência institucional e na sua área de atuação.

É importante dispor que a COINT desenvolve atividades que tem como foco a observância aos princípios de Governança Corporativa no âmbito da Terracap, atuando de forma preventiva por meio de diagnósticos e planos de ações para a correção de situações indesejáveis.

Cumpre salientar que a conformidade está sendo implementada com atuação integrada e abrangente no âmbito institucional, envolvendo mecanismos de controle com focos preventivo, preditivo e corretivo.

Essas ações contribuíram, sobretudo, para a conformidade dos processos, aprimoramento de procedimentos e melhorias dos controles primários. Ademais, a COINT faz o acompanhamento das providências adotadas em decorrência das recomendações dos órgãos de controle externo: TCDF, CGDF, MPDFT e PGDF.

Sob esta temática, registra-se que a Alta Administração da Terracap vem desempenhando papel fundamental no fomento à adoção de rotinas e atividades que promovam melhorias e resultados efetivos nos processos de trabalho da Empresa.

Uma das iniciativas neste sentido foi o evento In Company envolvendo o tema de Governança Corporativa, realizado em maio de 2022, na sede da Companhia. O conteúdo da palestra em referência mostrou-se diretamente alinhado com as atividades desempenhadas pela Terracap e os seus objetivos estratégicos, dentre eles, o aprimoramento da Governança no âmbito da Terracap.

Além disso, cabe mencionar alguns dos projetos desenvolvidos ao longo de 2022 pela Controladoria Interna a fim de fortalecer o arcabouço regulatório da Terracap, com o propósito de fortalecimento da ética, dos controles internos, da governança corporativa e ao combate à fraude, irregularidades e corrupção.

Nesse sentido, destaca-se a elaboração da Norma de *Due Diligence* da Terracap, no intuito de estabelecer orientações e procedimentos com vistas à devida diligência durante a contratação e gestão de terceiros, de modo a prevenir e detectar a prática de qualquer ato que, eventualmente, possa ser interpretado ou considerado como descumprimento aos princípios estabelecidos no normativo, no Programa de Integridade ou no de Governança, no Código de Conduta e Integridade, na Lei nº 12.846/2013 – Lei Anticorrupção – e nos demais normativos relativos à integridade desta Empresa.

Dentre outros projetos desenvolvidos ao longo de 2022, registra-se a proposição de implantação do Manual de Prevenção à Lavagem de Dinheiro da Terracap, a fim de dispor sobre as normas e procedimentos a serem observados no âmbito desta Companhia, no que concerne à prevenção, detecção e mitigação dos riscos de corrupção, fraude, suborno e demais atividades ilícitas de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos, valores e demais crimes financeiros.

Vale ressaltar, ainda, a atualização do Código de Conduta e Integridade, atualmente denominado GOV 03, capitaneada pela Controladoria Interna, tendo em vista a necessidade de aperfeiçoamento do texto, a fim de garantir clareza e acessibilidade às regras éticas de conduta a serem observadas e praticadas pelos empregados em exercício na Terracap.

Também em 2022, a Controladoria Interna promoveu a atualização da Norma GOV 02, que estabelece e regulamenta os procedimentos correccionais destinados a apurar irregularidades disciplinares e responsabilidade administrativa no âmbito da Terracap.

A revisão, além de promover o aprimoramento dos procedimentos correccionais internos, atualizou as questões e inovações legislativas editadas pela CGDF para reunir, em um único normativo, as principais regras que regem a atividade correccional, reconhecendo as práticas consagradas pelos órgãos de controle e Tribunais de Contas.

Importa consignar a revisão e atualização do Regulamento Interno de Contratos e Licitações - RILC desta Companhia ao longo do ano de 2022, coordenada pela Controladoria Interna, com auxílio direto de sua Divisão de Compliance.

Para este fim foi instituído um Grupo de trabalho com o objetivo de realizar a revisão do Regulamento – Resolução CONAD nº 267/2020.

Esta revisão pretendeu a compatibilização do Normativo da Terracap com a Lei Federal nº 13.303/2016, além dos principais pontos de melhoria colacionados abaixo:

- Inserção de previsão do Tratamento de Dados Pessoais em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) – Lei nº 13.709/2018;
- Inserção de seção que dispõe sobre Oportunidade de Negócio;
- Inserção de disposições trazidas pela Lei nº 14.133/2021 e que podem ser utilizadas por esta Companhia, sem prejuízo das especificidades oriundas de sua natureza jurídica;
- Previsão de *Due Diligence* na Terracap, com vistas a evitar atos lesivos à empresa, garantindo a conformidade da execução dos contratos com as leis e normativos internos, reduzindo os riscos de integridade inerentes aos contratos e provendo maior segurança e transparência nas relações contratuais;
- Inclusão de cláusulas necessárias em todo instrumento contratual: de observância aos preceitos legais instituídos pelo ordenamento jurídico brasileiro no que tange o combate à corrupção e quanto ao cumprimento das leis vigentes envolvendo proteção de dados pessoais, em especial a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais);

Importante consignar que os projetos tratados acima denotam que a Terracap, orientada por um conjunto de princípios e diretrizes, e tendo a Controladoria Interna - COINT como unidade de coordenação, vem envidando esforços no sentido de aplicar de forma integrada, coerente e consistente, o conjunto de referências de boas práticas, o que é fundamental para uma boa governança.

Como mencionado, a Controladoria é composta pela: a Divisão de *Compliance* - DICOP, a Divisão de Gestão de Riscos e Segurança Institucional - DIGER e a Corregedoria – CORED, sendo que a CORED foi reincorporada à estrutura da Controladoria Interna em 2021.

#### **A) Divisão de *Compliance* – DICOP:**

À Divisão de *Compliance*, conforme Regimento Interno, compete: monitorar e avaliar as ações relacionadas ao compliance; fiscalizar a conformidade contábil e processual da Terracap, de acordo com as normas vigentes; disseminar a cultura do controle primário de conformidade; avaliar e propor a edição e alteração de normas organizacionais; propor políticas e programas que incentivem gestores e empregados a denunciar suspeitas de fraude e outras irregularidades; alinhar a função de *Compliance* aos objetivos estratégicos, missão e visão da Terracap; propor e implementar melhorias nos mecanismos de controles internos; zelar pela aderência e a gestão tempestiva da aplicabilidade de leis, regras e normas, bem como o atendimento aos parâmetros de transparência; fomentar a cultura de prevenção a corrupção, fraudes, irregularidades e riscos, por meio do apoio aos colaboradores na aplicação de procedimentos de controle interno e ações corretivas de conformidade; monitorar e avaliar a aplicação e a efetividade da norma de *Compliance* e promover o aperfeiçoamento contínuo do controle primário e eventuais recomendações e atualizações aos instrumentos de conformidade.

No que concerne à conformidade processual e ao aprimoramento do controle primário, a DICOP/COINT auxilia a Ouvidoria Interna a manter atualizado o Canal de Denúncias da Terracap aos normativos vigentes.

A DICOP/COINT também é responsável por monitorar todos os processos incluídos na pauta de deliberações do Conselho Fiscal - CONFI, com o intuito de analisar a conformidade dos processos que são submetidos aos Conselheiros. Somado a isso, a Divisão tem como incumbência a emissão do exame de conformidade da instrução processual dos procedimentos de nomeação dos Conselheiros, Presidente, Diretores e membros dos Comitês, em atenção o cumprimento dos requisitos elencados na Lei nº 13.303/2016 e aos normativos correlatos ao tema.

No final de 2020 foi aprovada a Norma de *Compliance*, que tem como finalidade: *“Estabelecer as diretrizes básicas de Compliance na Terracap, para o cumprimento e execução por todos os colaboradores e parceiros, promovendo um ambiente aderente às leis, regulamentos e normas internas e externas, minimizando riscos de sanções legais ou regulamentares, perdas financeiras ou mesmo má reputação decorrente da falta de adesão de disposições legais, regulamentares, Código de Conduta e Integridade, entre outros na condução de todas as atividades e negócios da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap”*.

A referida Norma possui como anexos os intitulados RVCs (Roteiros de Verificação de Conformidade), que consistem em uma espécie de checklist, oportunidade em que se contempla um conjunto de itens que devem ser seguidos e verificados pelo gestor primário, a fim de certificar a conformidade processual e aderência dos atos administrativos aos disciplinamentos normativos pertinentes.

Estão aprovados e vigentes atualmente na Terracap 11 (onze) RVCs a serem aplicados pelo controle primário na instrução processual e, posteriormente, verificados pela DICOP/COINT, no procedimento denominado *“Double check de conformidade”*, referentes às matérias: Reconhecimento de dívida sem cobertura contratual; Dispensa de licitação; Contratação direta por inexigibilidade; Licitação; Contratação emergencial; Concessão de diárias e reembolso de passagens aéreas; Formalização de convênio; Minuta contratual; Aditivo contratual; Prestação de Contas de Convênio; Restruturação de cargos comissionados e funções gratificadas.

Somados a estes, existem os RVC referentes à: i) Realização de acordo em demandas judiciais e administrativas, ii) Roteiro de Verificação de Doação/Cessão de Imóveis de Propriedade da Terracap e iii) Emissão de Certidão de Crédito que, apesar de não constarem como anexos da mencionada norma, estão vigentes para aplicação pelo controle primário.

Já no ano de 2021 houve a elaboração da Política de *Compliance* com o objetivo de constituir diretrizes para que a atuação da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap esteja sempre em conformidade com os preceitos éticos, bem como assegurar o cumprimento de leis, normas e regras internas e externas, estabelecendo diretrizes para os empregados da Terracap agirem com probidade e integridade, de modo a fortalecer a governança corporativa, a prevenção de atos ilícitos e possíveis danos à reputação da instituição.

A Divisão de *Compliance* atuou especialmente na implantação e aperfeiçoamento dos mecanismos de controle para a correta instrução dos processos e com o objetivo de promover a institucionalização da cultura de conformidade. Nesse sentido, a DICOP/COINT vem empreendendo esforços para fortalecer os processos e atividades de gestão, de forma a possibilitar o aprimoramento dos controles internos, que são conceituados como o conjunto de atividades, planos, rotinas, métodos e procedimentos interligados, estabelecidos com vistas a garantir o atingimento dos objetivos institucionais.

As atividades desenvolvidas buscam, de forma confiável e concreta, evidenciar eventuais desvios ao longo da gestão e a geração de informações preventivas e oportunas para subsidiar o processo decisório das áreas examinadas.

Impende também destacar que referida Divisão emite circulares e orientações para todos os setores da Terracap, com vistas a cumprir o que preceitua a Lei nº 6.112/2019, alterada pela 6.308/2019, no tocante a *“obrigatoriedade de implementação do Programa de Integridade em todas as pessoas jurídicas que celebrem contrato, consórcio, convênio, concessão, parceria público-privada e qualquer outro instrumento ou forma de avença similar, inclusive decorrente de contratação direta ou emergencial, pregão eletrônico e dispensa ou inexigibilidade de licitação, com a administração pública direta ou indireta do DF, em todas as esferas de poder, com valor global igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e deslindes dessa exigência”*.

No que diz respeito ao aprimoramento do controle primário, esta unidade tem se dedicado não só ao aprimoramento de normas, mas também à proposição destas, a exemplo de confecção da Norma de *Due Diligence* da Terracap, na qual se estabelece orientações e procedimentos com vistas à devida diligência durante a contratação e gestão de terceiros, no intuito de prevenir e detectar a prática de qualquer ato que, eventualmente, possa ser interpretado ou considerado como descumprimento aos princípios estabelecidos no normativo, no Programa de Integridade ou no de Governança, no Código de Conduta e Integridade, na Lei nº 12.846/2013 – Lei Anticorrupção – e nos demais normativos relativos à integridade da Empresa.

Ademais, a DICOP/COINT empreende esforços para fortalecer os processos e atividades de gestão, de forma a possibilitar o aprimoramento dos controles internos, que são conceituados como o conjunto de atividades, planos, rotinas, métodos e procedimentos interligados, estabelecidos com vistas a garantir o atingimento dos objetivos institucionais.

Pode-se dizer que a área de *Compliance* desta companhia vem adotando sistematicamente métodos para o desenvolvimento e adequação de instrumentos de *Compliance* e controle interno adequado à estrutura institucional da Terracap, buscando formas e práticas que tornem este processo econômico e eficaz.

Cumpra destacar que a conformidade está sendo implementada com atuação integrada e abrangente no âmbito institucional, envolvendo mecanismos de controle com focos preventivo, punitivo e corretivo.

Em 2022 o foco prioritário residiu no Planejamento Estratégico e nos temas que envolvem maior risco corporativo para a empresa, além da quantificação dos benefícios advindos dos trabalhos realizados pela Divisão.

Sendo assim, destacam-se, de forma não exaustiva, entregas que evidenciam a evolução do *Compliance* no ano de 2022:

- Controle e fidedignidade das demonstrações contábeis: Elaboração de Plano de Providências para os apontamentos realizados pelo Conselho Fiscal a fim de viabilizar o atendimento das demandas e garantir a fidedignidade das demonstrações contábeis;

- Proposta de atualização do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap (Resolução nº 267 - CONAD), relativamente a eventuais proposições de ajustes identificados.

- LGPD: A inserção dos preceitos legais relativos à Lei Geral de Proteção de Dados - GPD, Lei nº 13.709/2018, nos contratos relativos à prestação de informações passíveis de tratamento e de confidencialidade de informações e

- Mitigação de risco - Aprimoramento dos processos internos da Terracap. Registro e elaboração de estudo sobre o mapeamento dos procedimentos de contratação.

Em suma, as atividades desenvolvidas buscaram, de forma confiável e concreta, evidenciar eventuais desvios ao longo da gestão e a geração de informações preventivas e oportunas para subsidiar o processo decisório das áreas examinadas.

#### **B) Divisão de Gestão de Riscos e Segurança Institucional – DIGER:**

À Divisão de Gestão de Riscos e Segurança Institucional – DIGER/COINT, consoante Regimento Interno cabe: monitorar e avaliar as ações relacionadas à Gestão de Risco; elaborar, atualizar e monitorar, periodicamente, o plano de gestão de riscos da companhia; monitorar os controles internos relativos a riscos da Terracap, sugerindo aprimoramentos que visem prevenir impropriedades, prejuízos e fraudes; auxiliar no monitoramento das políticas de gestão de pessoas, no que se refere à exposição a riscos; gerenciar e acompanhar as ações relacionadas ao atendimento de demandas externas de órgãos de controle; propor e disseminar a política de gerenciamento de risco operacional ao pessoal da instituição, em seus diversos níveis, estabelecendo papéis e responsabilidades e fomentar a elaboração de planos de resposta, quando necessário, contendo as estratégias a serem adotadas para assegurar condições de continuidade das atividades e para limitar graves perdas decorrentes de risco Operacional.

No tocante à Gestão de Riscos, cabe destacar que com base na atribuição constante do art. 19, II, do Regimento Interno da Terracap, foi elaborado o Plano Anual de Gestão de Riscos de 2022, prevendo o monitoramento dos planos de resposta para tratamento dos riscos identificados nas matrizes setoriais – Processo de Licenciamento Ambiental e Riscos do Jurídico (Secretaria de Apoio ao Contencioso – SEACO, Unidade de Litígios Cíveis – ULIC e Unidade de Recuperação de Créditos – UREC) e nas Matrizes de Riscos Corporativos e de Riscos de Integridade.

Além disso, previu-se a elaboração da Matriz de Riscos da Lei Geral de Proteção de Dados- LGPD e a revisão do Regimento Interno do Comitê de Riscos.

Sobre o Comitê de Riscos- COGER, este foi constituído em outubro de 2018, vinculado à Presidência, e é composto por representantes de cada Diretoria e de cada unidade da Presidência. Para suas deliberações são feitas reuniões ordinárias uma vez por mês. Trimestralmente, o COGER elabora e apresenta ao Presidente o Relatório de Atividades.

Durante o exercício de 2022, o COGER atuou na supervisão e no monitoramento realizado pela DIGER das ações desenvolvidas para o tratamento dos riscos identificados nas citadas matrizes.

Quanto ao processo de gerenciamento de riscos realizado no exercício de 2022, pode-se destacar as seguintes entregas evidenciando a evolução do tema na Terracap:

- Elaboração da Matriz de Riscos da Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD;
- Elaboração da Norma Organizacional para tratar da fixação de prazos e responsabilização em se tratando de não atendimento de demandas jurídicas, que se encontra em fase final de redação e em breve será submetida à apreciação da Diretoria Colegiada;
- Implantação da Norma de Gestão de Desempenho de Gestores e Colaboradores/ GPE 10;
- Ações voltadas à implantação da LGPD, como capacitações, cartilhas, normas e campanhas de sensibilização;
- Alocação de recursos financeiros para realização de capacitações, em temas relevantes;
- Desenvolvimento do Sistema de Licenciamento Ambiental e
- Implantação do Sistema ERP e
- Realização de campanhas institucionais de divulgação para promover o conhecimento sobre as normas internas da Terracap.

#### **C) Corregedoria – CORED:**

Já no que concerne às responsabilidades da Corregedoria - CORED instituídas no Regimento Interno, tem-se: monitorar e avaliar as ações relacionadas à correição; conduzir investigações preliminares; conduzir inspeções, sindicâncias, processos administrativos disciplinares e demais procedimentos de correição no âmbito da Empresa, respeitados os prazos regulamentares e normativos; acompanhar e controlar o andamento dos procedimentos de correição e o cumprimento de medidas disciplinares recomendadas; analisar e propor julgamento de sindicâncias e processos administrativos, observada a competência do julgamento; conduzir os processos de tomada de contas especiais; observar e cumprir a legislação vigente, obedecendo aos prazos processuais no desenvolvimento dos trabalhos de apuração; manter uma atitude de independência, imparcialidade, cautela, zelo, assiduidade e comportamento ético na realização dos trabalhos apuratórios em sede de procedimentos disciplinares, que assegure a imparcialidade nas fases de análise, instrução, conclusão e elaboração de relatório; executar as atividades de apuração das infrações disciplinares em obediência aos princípios constitucionais e conforme as orientações técnicas da Controladoria Interna e da Controladoria-Geral do Distrito Federal, de modo a permitir o juízo de convencimento da verdade real por parte da autoridade julgadora; elaborar relatório de procedimento disciplinar que contenha linguagem concisa e observância aos aspectos de objetividade, convicção, clareza, integridade, coerência, oportunidade e conclusão; obter, organizar e manter em arquivo, em ordem cronológica, os documentos de trabalho, de acordo com a forma e o tipo de procedimento disciplinar, identificando seu objeto e numeração, visando fundamentar e comprovar as evidências e fatos apontados no relatório elaborado, caso necessário; proceder aos registros estatísticos, mantendo-os atualizados; propor, coordenar e controlar o planejamento anual de trabalho de sua unidade; e realizar outras tarefas que sejam demandadas pela COINT no exercício de sua competência institucional.

Cumpra à Corregedoria – CORED promover o aprimoramento dos procedimentos de responsabilização no âmbito da Terracap, a aprovação e a divulgação aos empregados do Manual de PAD (Processo Administrativo Disciplinar) e Sindicância, assim como o Manual de Tomada de Contas Especial, os quais trazem instruções e diretrizes para o desenvolvimento regular dos processos correccionais no âmbito desta Empresa.

Ao longo do ano de 2022, a Corregedoria, além de conduzir Investigações Preliminares – IPs, Sindicâncias, Processos Administrativos Disciplinares – PADs e Tomada de Contas Especiais – TCEs, propôs melhorias com vistas à adoção de melhores práticas, com o fito de minimizar o risco de ocorrência de

infrações, sanções legais ou regulamentares, perdas financeiras ou mesmo a má reputação decorrente da falta de adesão aos normativos internos e externos, regulamentos, entre outros, na condução de todas as atividades, negócios e planos estratégicos desta empresa.

Vale destacar, ainda, que em 2022 a Corregedoria elaborou o Manual de Tomada de Contas Especial – TCE, aprovado pela Diretoria Colegiada da Empresa, e devidamente divulgado aos empregados.

Com um viés voltado à prevenção e de caráter pedagógico, a Corregedoria vem empreendendo esforços para sedimentar a cultura interna de utilização de Termo de Ajustamento de Conduta como instrumento alternativo de resolução de conflitos para infrações de menor gravidade e ressarcimento de valores de forma espontânea, nos casos disciplinados em normativo expedido pela Controladoria-Geral do Distrito Federal.

A medida, além de racionalizar a utilização de recursos humanos e gerar economicidade no tempo de tramitação dos processos, tem revelado caráter de efetividade em sua aceção educativa, considerada o alto grau de adesão dos envolvidos e rápida resolução dos conflitos com resultados satisfatórios.

Para a melhoria e aprimoramento dos procedimentos em vigor na Terracap, houve a atualização da Norma de Sindicância, Processos Administrativos Disciplinares, Tomada de Contas Especial e Mediação de Conflitos – GOV 02.

Além disso, a CORED vem desenvolvendo um normativo próprio de Medidas Administrativas Internas Anteriores à Tomada de Contas Especial - MAI/TCE e Tomada de Contas Especial - TCE.

Tais ações justificam-se e revelam-se harmoniosas com a estratégia e compromisso da Companhia em aprimorar os instrumentos de racionalidade, eficiência, governança e gestão, além de proporcionar maior estabilidade do ambiente organizacional, com a observância das melhores práticas vigentes e orientações normativas atuais com relação aos temas pactuados.

Merece destaque, ainda, a atuação colaborativa da CORED no combate à proliferação de documentos falsos. Observou-se um aumento no número de ocorrências de documentos falsos (em regra minutas de contratos e/ou escrituras) levados ao conhecimento da Companhia. Em resposta, a Controladoria Interna tem centralizado o encaminhamento de todos os casos à Corregedoria para que promova célere e detalhada análise preliminar documental, e posterior envio à Autoridade Policial competente para investigação criminal.

Importante consignar que as alterações tratadas acima denotam que a Terracap, orientada por um conjunto de princípios e diretrizes, e tendo a Controladoria Interna - COINT como unidade de coordenação, vem reunindo esforços no sentido de aplicar de forma integrada, coerente e consistente, o conjunto de referências de boas práticas, o que é fundamental para uma boa governança.

#### **D) Auditoria Interna – AUDIT**

Por fim, cumpre também elencar que a Auditoria Interna, subordinada ao CONAD, é responsável por: realizar as auditorias, observando as diretrizes traçadas pelos órgãos superiores com base na legislação vigente; apurar denúncias encaminhadas à Auditoria Interna nas matérias que lhe são afetas; avaliar a observância, adequação e aplicação das orientações dos órgãos de controle, propondo, se necessário, medidas preventivas e corretivas objetivando melhoria da gestão e minimizando riscos de reincidências; monitorar, mediante planos de providências, as recomendações e determinações de órgãos de controle, auditoria interna e auditoria independente; propor, coordenar e controlar o planejamento anual de trabalho de sua unidade; 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; e realizar outras tarefas que sejam demandadas pelo CONAD no exercício de sua competência institucional.

Em obediência aos termos legais, a Terracap, empresa pública, se submete à auditoria independente, a qual, entre outras responsabilidades, avalia e audita os controles internos operacionais, administrativos, financeiros e tecnológicos, que guardam relação com os exames das Demonstrações Contábeis, emitindo relatórios trimestrais, semestrais e anuais, com indicação de procedimentos para correção de eventuais desconformidades verificadas.

A Auditoria Interna da Terracap exerce função crucial dentro da organização, pois tem como objetivo avaliar e melhorar a eficácia dos controles internos, gerenciamento de riscos e governança corporativa, desempenhando um papel fundamental no fortalecimento do controle interno e fornecendo uma visão independente e objetiva das operações da empresa.

No sítio eletrônico da companhia, são anualmente disponibilizados os relatórios elaborados pela Auditoria Interna, disponíveis para consulta.

Enumera-se, de forma não exaustiva, as seguintes Auditorias:

- 1) Relatório de Auditoria Operacional nº 08/2022 - AUDIT - Análise dos controles primários no que se refere ao Cumprimento da Lei LGPD - Lei Geral de Proteção de Dados, no âmbito da Terracap.
- 2) Relatório de Auditoria Operacional nº 09/2022 – AUDIT - Análise dos controles primários processos e procedimentos relativos à execução de contratos no âmbito da Terracap.
- 3) Relatório de Auditoria Operacional nº 10/2022 – AUDIT - Análise dos controles primários no que se refere à execução de convênios no âmbito da Terracap.

Outrossim, as auditorias realizadas tiveram recomendações de melhorias em processos e procedimentos da companhia, sendo que as referidas ações e medidas de aprimoramento estão em andamento e em contínuo monitoramento pela Auditoria Interna - AUDIT.

#### **6.1 CONTROLES ADOTADOS PARA ASSEGURAR A CONFIABILIDADE DA ELABORAÇÃO DE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Para assegurar a confiabilidade da elaboração das demonstrações financeiras, a Terracap realiza regularmente diversos procedimentos, como a seguir elencados:

- i. controles internos existentes na Gerência de Contabilidade, tendo como exemplos: segregação de tarefas conflitantes, conciliações contábeis, revisões, conferências e controle de acesso aos sistemas;
- ii. segregação de funções entre áreas financeira/orçamentária e contábil;
- iii. controle patrimonial;
- iv. controle de acesso nos sistemas da Empresa;
- v. auditorias internas, visando à melhoria dos controles internos;
- vi. exame de conformidade de processos;
- vii. acompanhamento do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal quanto aos dados das Demonstrações Financeiras e
- viii. revisão periódica das Demonstrações Contábeis pela Auditoria Independente.

Já quanto ao exercício de 2021, a Auditoria independente emitiu seu parecer pela aprovação da prestação de contas com ressalva por limitação de escopo, corroborando com o avanço no cumprimento integral do Plano de Providências Permanente e as melhorias de gestão da Terracap observadas nos últimos exercícios.

Por vez, no exercício de 2022 a Auditoria Independente emitiu parecer da aprovação de contas sem ressalvas:

[...]

Opinião: Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap (“Terracap” ou “Controladora”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

[...]

Além disso, verifica-se que a Auditoria Independente - BDO apontou a consistência dos ajustes realizados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e seus saldos correspondentes, manifestando-se no sentido de que estas se encontram “dentro de níveis aceitáveis de relevância das demonstrações contábeis.”. Confira-se:

[...]

Em 7 de março de 2022, emitimos relatório de auditoria com ressalva por limitação de escopo sobre desapropriações a recuperar e outros saldos mantidos com acionistas da Terracap, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, que ora estão sendo rerepresentadas.

Conforme descrito na Nota 5.1, essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram alteradas e estão sendo rerepresentadas para refletir os ajustes mencionados na referida Nota.

Em função da consistência dos referidos ajustes o nosso relatório de auditoria passou a ser sem qualquer modificação, uma vez que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e seus saldos correspondentes ao período anterior foram ajustados de forma retrospectiva e encontram-se dentro de níveis aceitáveis de relevância das demonstrações contábeis. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

[...]

No referido exercício, a Controladoria Interna opinou pela regularidade da Prestação de Contas, nos termos seguintes:

[...]

Nesse aspecto, cabe registrar que a Terracap adotou, ao longo de 2022, medidas efetivas para saneamento das ressalvas apontadas pela BDO com relevantes avanços que comprovam o compromisso da gestão na solução definitiva dos casos.

Desse modo, diante dos fatos apresentados, com base na documentação e pareceres acostados aos autos, nos trabalhos desenvolvidos ao longo de 2022, e na manifestação da Auditoria Independente, a Controladoria Interna opina pela regularidade da Prestação de Contas, destacando a necessidade de continuidade no esforço de aprimoramento da gestão, em especial:

- a) Continuidade do esforço de elevação do nível de maturidade da Gestão de Riscos, em especial, para os Riscos Corporativos, de LGPD e de Integridade;
- b) Melhoria contínua do nível de conformidade dos controles primários da gestão;
- c) Aprimoramento do planejamento estratégico com foco em gestão por resultados;
- d) Aprimoramento da integração dos mecanismos de Governança;
- e) Alargamento da atuação do Compliance com foco preventivo;
- f) Melhoria contínua da sistemática de atualização dos sistemas e informações que alimentam a contabilidade da Terracap de forma manter os registros sempre atualizados e íntegros;
- g) Adoção das medidas necessárias visando a implementação e correção dos pontos de atenção eventualmente apontados pelos órgãos de controle interno e externo, auditoria independente e órgãos colegiados;
- h) Implementação efetiva e eficiente do Sistema de ERP, com vistas à integração e sistematização da gestão orçamentária, financeira, recursos humanos e contabilidade;
- i) Aprovação da atualização e aprimoramento da minuta do Regulamento Interno de Licitações e Contratos proposta;
- j) Aprovação e implementação do Manual de Prevenção à Lavagem de Dinheiro no âmbito da Terracap;
- k) Aprovação e implementação da Norma de Due Diligence a fim de regulamentar de maneira adequada os procedimentos de diligência a serem adotados na contratação e prospecção de negócios.

[...]

## 7. FATORES DE RISCO

A Metodologia de Gestão de Riscos da Terracap (MGR) v2.0, revisada em 2021, com aprovação por meio da DIRET, preceitua que:

*“Os fatores de riscos são as possíveis causas de um evento de risco ou oportunidade ocorrer, com impacto aos objetivos estratégicos da Instituição. Neste sentido, ao analisar o contexto do negócio, serão observados fatores de ambiente externo ou interno originados em entidades ou partes interessadas.”*

Dessa forma, a MGR apresenta os seguintes fatores:

Fatores Externos	Fatores Internos
<b>Ambiental</b>	<b>Pessoal</b>
Causas de catástrofes naturais ou humanas, mudanças climáticas, atitudes em relação ao meio ambiente, mudanças em relação à	Causas relacionadas aos conhecimentos, habilidades, atitudes, relações interpessoais, valores e cultura das pessoas da instituição.

regulação do consumo de energia etc.	
<b>Legal</b>	<b>Processo</b>
Causas relacionadas às leis, regulações e normas.	Causas relacionadas às atividades, tarefas, políticas ou aos procedimentos; mudanças nos processos de gestão, operacionais e de suporte.
<b>Tecnológico</b>	<b>Tecnologia</b>
Causas externas relacionadas à pesquisa e ao desenvolvimento de atividades, automação e tecnologias; taxas de mudança ou interrupção de tecnologias.	Causas relacionadas a tecnologias novas, alteradas e/ou adotadas.
<b>Social</b>	<b>Ativos</b>
Causas relacionadas à expectativa das necessidades da população e às variações de índices sociais como IDH, qualidade de vida, taxa de mortalidade, saúde etc.	Causas relacionadas aos ativos, incluindo finanças, equipamentos, propriedade e patentes.
<b>Econômico</b>	
Causas relacionadas às variações da economia, como taxas de juros, inflação, taxas de câmbio, disponibilidade de crédito, crescimento do PIB etc.	
<b>Político</b>	
Causas relacionadas à natureza e extensão da intervenção e influência do governo, incluindo políticas tributárias, leis trabalhistas, leis ambientais, restrições comerciais, tarifas e estabilidade política.	
<b>Situação de Emergência ou Estado de Calamidade Públicas</b>	
Causas relacionadas a crises,	

catástrofes ou desastres, com a probabilidade de perda de vidas, destruição e grandes danos ou prejuízos estruturais, sociais e econômicos, por período determinado, e riscos representados por epidemias, pandemias e demais categorias congêneres.

Fonte: Elaborado pela DIGER/Terracap em março de 2023.

Os fatores de risco são e serão avaliados com base nas categorias citadas. Como exemplo, abaixo estão relacionados alguns dos principais fatores de riscos da empresa:

**I. Fatores de risco relacionados à área financeira:** a Terracap está sujeita, como Empresa pública exploradora de atividade econômica do ramo imobiliário, aos riscos intrínsecos que existem no mercado, como por exemplo:

- a) crédito: dificuldade de obtenção de crédito no mercado, seja para investimentos ou para capital de giro;
- b) liquidez: indisponibilidade de capital necessário ao pagamento de obrigações de curto prazo;
- c) frustração de fluxo de caixa: retornos abaixo do esperado nas transações financeiras e nos investimentos;
- d) macroeconômico: desaceleração econômica e elevação na taxa de juros podem ter efeitos adversos no mercado imobiliário e
- e) setorial: perspectiva de volatilidade nos preços de materiais relacionados à construção civil, além da possibilidade de problemas com a oferta e demanda por imóveis.

**II. Fatores de risco relacionados à área tecnológica:** a tecnologia é fator determinante para o desenvolvimento econômico, a modernização dos processos, o aumento da competitividade, o aperfeiçoamento e a inovação na prestação de serviços e produtos. São exemplos de riscos tecnológicos, aos quais a Terracap está sujeita: dificuldade na manutenção e integração entre os sistemas; segurança e qualidade da informação; deficiência na automação de serviços e nos protocolos de segurança.

**III. Fatores de risco relacionados às ações judiciais:** devido à natureza das atividades realizadas pela empresa, que envolvem contratos de venda, desapropriação de terras, concessão de bens públicos, entre outras, a Terracap, não raramente, figura como parte em demandas judiciais. A boa gestão de litígios na empresa é fundamental para sua manutenção.

São fatores de risco relacionados à natureza do assunto: deficiência na gestão do portfólio de ações judiciais, no controle de prazos, na orientação de ações estratégicas e na avaliação de risco na distribuição dos processos; inconsistência no banco de dados dos processos; fragilidade no controle e acompanhamento das demandas judiciais.

**IV. Fatores de risco relacionados à área ambiental:** a Terracap, em suas atividades, busca o desenvolvimento sustentável com responsabilidade ambiental. São exemplos de riscos ambientais associados às atividades da empresa:

- a) dificuldade/demora na obtenção de licenças ambientais: para dar início e prosseguimento em diversos projetos da empresa é necessária a obtenção de licenças ambientais, cuja dificuldade ou demora de obtenção pode gerar prejuízos financeiros e ambientais e a perda de prazos;
- b) descumprimento de prazos legais, em relação ao desenvolvimento de projetos e ao cumprimento de condicionantes ambientais;
- c) possibilidade de aplicação de multas, em decorrência de descumprimento de condicionantes ambientais;
- d) execução de empreendimentos sem avaliação de custo do licenciamento ambiental e
- e) elevado custo de contratações para a realização de estudos ambientais.

**V. Fatores de risco relacionados à reputação empresarial e social:** por ter como principal atividade a comercialização de imóveis, a Terracap deve manter sua reputação mercadológica e social para que os clientes sintam segurança ao investir nos negócios da empresa. São exemplos desses fatores de riscos:

- a) falha nas entregas previstas no planejamento estratégico, no prazo e nas condições planejadas;
- b) não cumprimento de acordos, por falta de recursos e/ou planejamento e
- c) participação direta ou indireta em ações que causem danos ao meio ambiente, com relação à qualidade técnica e a prioridade do atendimento.

Cabe registrar que os mencionados fatores de risco são possíveis causas que não necessariamente estejam ocorrendo no âmbito da Companhia. Portanto são fatores que podem vir a gerar riscos.

Compete esclarecer que no decorrer dos três últimos anos a Companhia se debruçou sobre os temas associados aos riscos do Jurídico e do Processo de Licenciamento Ambiental, com a elaboração das respectivas Matrizes de Risco e seus planos de resposta para tratamento dos riscos identificados.

No exercício de 2021, a Companhia homologou suas Matrizes de Riscos Corporativos e de Riscos de Integridade, para as quais estão sendo implementadas as ações de tratamento dos riscos.

Já ao longo de 2022, foi aprovada a Matriz de Riscos associados à Lei Geral de Proteção de Dados, estando em desenvolvimento os planos de respostas para os riscos identificados.

Dessa forma, no mesmo tópico dos fatores de risco seria importante mencionar a evolução do processo de gestão dentro da Companhia e as ações adotadas na mitigação. Como melhorias, podemos destacar:

- Sugestões de aperfeiçoamento nos instrumentos de controle:
  - Proposta de Roteiro de Verificação da Norma de conduta profissional;
- Incentivo à capacitação e cumprimento à Lei nº 13.303/2016:
  - Capacitação dos Executores de Contrato acerca dos temas de Licitação e Execução de Contrato e Alocação de recursos financeiros para realização de capacitações;
- Melhoria na instrução processual e redução de possíveis desconformidades:
  - Diagnóstico dos processos críticos das Diretorias, indicando as ações a serem adotadas (revisão de procedimentos, normas, melhoria de sistemas, trilhas de auditoria), bem como as áreas com maior fragilidade e
  - Incremento do quantitativo da base de dados relacionadas à pesquisa de preços para compra de bens e serviços, como cadastramento para acesso ao Sistema Licitações-e do Banco do Brasil e do sistema Comprasnet.
- Aperfeiçoamento nos processos de trabalho:
  - Atualização das minutas padrão de contratos e editais com cláusulas relacionadas à LGPD;
  - Norma interna para fluxo e tramitação dos autos de infração;
  - Aprimoramento do processo de trabalho relativo ao acerto fundiário e registral para concessão de lotes rurais;
  - Aprovação de inclusão no PDTI para desenvolvimento do Sistema de Monitoramento do Processo de Licenciamento Ambiental;
  - Elaboração do Relatório de Impacto à Proteção de Dados Pessoais;
  - Implantação da Norma de Gestão de Desempenho de Gestores e Colaboradores/GPE 10;
  - Elaboração da Norma de Proteção de Dados visando atender aos requisitos da Lei 13709/2018 – LGPD e da Cartilha da LGPD e
  - Proposição de normativo para tratamento dos critérios objetivos para a seleção do legítimo interessado em processos de venda direta.
- Fomento da governança corporativa:
  - Campanha interna orientando a classificação de documentos Sigilosos e Restritos em processos de licitação e
  - Campanhas institucionais de divulgação para promover o conhecimento sobre as normas internas da Terracap.
- Melhoria da gestão corporativa:
  - Decorrência dos Planos de Resposta dos Riscos Corporativos – implementação do Sistema ERP (“Enterprise Resource Planning” ou sistema de gestão integrado).

## 8. DADOS ECONÔMICO-FINANCEIROS E COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO

Em 2022 a economia do Brasil apresentou um desempenho positivo, com um crescimento de 2,9% no PIB, de acordo com IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Contudo, representa uma desaceleração em relação ao ano de 2021, no qual a economia cresceu 5%. Esse resultado foi impulsionado, principalmente, pela recuperação do setor de serviços e pela retomada do consumo das famílias, após a crise causada pela pandemia de COVID-19.

A inflação do período foi de 5,79%, fora da meta do Banco Central de 3,5% no ano, impulsionada, sobretudo, pelo aumento dos preços em alimentos e saúde.

O terceiro trimestre de 2022 apresentou alta de 4,2% no Produto Interno Bruto (PIB) do Distrito Federal em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Além disso, o Distrito Federal registrou o quarto período consecutivo de resultado superior ao do Brasil (+3,6%) em termos de aumento de produção conforme divulgado pelo Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal – IPEDF.

No fechamento do ano de 2022, a inflação do Distrito Federal acumulada atingiu 6,26%, de acordo com o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), registrando a quarta maior variação acumulada entre as regiões analisadas pelo IBGE, abaixo apenas do Rio de Janeiro (RJ), São Paulo (SP) e Salvador (BA). Além disso, obteve um resultado acima do registrado no Brasil (5,79%).

O ano de 2022 foi positivo, tanto para o Mercado Imobiliário, como para o segmento da Construção, apesar de todas as intempéries que atingiram grande parte dos setores da economia.

De acordo com Fundação Getúlio Vargas - FGV, o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) é um indicador econômico que capta a evolução de custos de construções residenciais, possibilitando o acompanhamento da evolução dos preços de materiais e custos de mão de obra e serviços mais relevantes para a construção civil. Em 2022, o INCC-M registrou uma variação de 9,40% ante aos 14,03% registrados em 2021,

uma redução de 4,63 p.p., o que impacta diretamente nos preços de materiais de construção, de serviços e mão de obra; e repercute no preço dos imóveis.

Destaca-se que no contexto econômico apresentado, a Terracap cumpriu com a sua missão institucional, ao participar de forma ativa em 2022 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 tecnologia e de estímulo à inovação, conforme restará demonstrado.

### 8.1. 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 2022 foram alienados, por meio de licitação pública, 414 terrenos localizados em setores diversos e com destinações variadas. O valor total alcançado com as vendas foi de aproximadamente R\$ 263.000.000,00 (duzentos e sessenta e três milhões), o que representou cerca de 35% acima do valor mínimo estabelecido nos editais. Dos terrenos ofertados, 31,44% foram comercializados.

As vendas de 2022, em relação a 2021, registraram uma redução de 72 unidades no que se refere ao número de terrenos vendidos, de um total de 1.317 unidades ofertadas. O percentual de venda sofreu um decréscimo de 44,38% para 31,44%, tendo ocorrido um aumento no ágio (valor alcançado em relação ao mínimo alienado), de 124% para 134,81%.

Com uma quantidade de lotes alienados inferior, o valor alcançado com vendas em 2022 foi 78,5% inferior em comparação ao ano de 2021.

LICITAÇÕES PÚBLICAS							
Período 2021 a 2022							
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
2021	1.095	486	44,38%	985.785	1.226.801	124,00%	1.812
2022*	1.317	414	31,44%	195.021	262.914	134,81%	1.600

Fonte: Dados extraídos do Relatório de Administração e Integridade 2022 – TERRACAP – Processo SEI 00111-00001654/2023-43, doc. 107338653.]

## 8.2. REGISTRO DE IMÓVEIS

Em 2017 foram registrados 7.429 (sete mil quatrocentos e vinte e nove) lotes provenientes de 6 projetos. Em 2018, a Terracap registrou 9 projetos, com um total 2.101 lotes. Em 2019 a Terracap obteve registros em aproximadamente 1.988 lotes. Já em 2020, foram registrados 3.825 novos lotes e em 2021, foram 2.426 lotes registrados. Em 2022 foram realizados os registros de 914 novos lotes. Estes registros possibilitam a realização das vendas e, consequentemente, a entrada de recursos para a Empresa.

## 8.3. VIGILÂNCIA NO 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, e coibindo a ocupação desordenada do Distrito Federal.

Conforme o Decreto n.º 40.179/2019, a Portaria Conjunta n.º 2/2021 e a Resolução n.º 01/2021, 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 Urbanística 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.

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

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

Quando se compara o ano de 2022 a 2021, verifica-se uma diminuição nas atividades de fiscalização de terras públicas da Terracap em 41% referentes a vistorias e fiscalização. Em relação à erradicação de ocupações irregulares em áreas públicas, é possível observar um aumento de 74% no número de ações da empresa. Também é possível destacar o aumento em 74% do número de operações de demolição em apoio ao DF Legal.

Discriminam-se as atividades realizadas pela Terracap no quadro a seguir:

Tipo de Atividade	Unidade de Medida	2018	2019	2020	2021	2022
Vistoria e Fiscalização em atendimento processos e expedientes	und.	5.272	11.035	6.393	8.143	4.785
Levantamento de benfeitorias		1833	9.186	604	7.221	783
Erradicação de ocupações em áreas públicas	und.	1.397	1.966	486	584	1.018
Demolições em apoio ao AGEFIS/DF-LEGAL	und.	737	1.966	486	584	1.018
Manutenção e construção de cercas	m	4.210	12.180	22.886	13.759	11.178
Cercas e muros demolidos	m²	44.394	*	44.388	68.356	49.903

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

Fonte: Dados extraídos do Relatório de Administração e Integridade 2022 – TERRACAP – Processo SEI 00111-00001654/2023-43, doc. 107338653.

## 8.4. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A Gerência de Venda Direta foi criada no começo de 2019. O desenvolvimento do programa de coordenação de vendas diretas, que faz parte dos objetivos estratégicos da Empresa, foi incluído na Meta Global do Programa de Participação de Resultados de 2021, com o intuito de conferir celeridade à sua execução.

A Terracap, exercendo a função de Agência de Desenvolvimento Econômico do Distrito Federal e, também, como proprietária de imóveis em áreas passíveis de regularização, tem no seu Planejamento Estratégico o Programa de Regularização de Áreas Urbanas, como forma de contribuir para a garantia da regularidade do patrimônio fundiário no Distrito Federal.

Os processos de alienação regidos pela Resolução n.º 268/2021 – CONAD, por meio do Programa de Venda Direta, são conduzidos pela Gerência de Venda Direta - GEVED e pela Comissão de Venda Direta – COVED, e abrangem os imóveis localizados em Áreas de Regularização de Interesse Específico - ARINES, definidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/DF, conforme dispõe a Lei Complementar n.º 803/2009, e suas alterações.

Em 2022 foram lançados oito Editais de Venda Direta, disponibilizando para comercialização o total de 1.043 lotes. Desse universo, cerca de 50% receberam proposta de compra ou concessão até o mês de janeiro de 2023, sendo que a vigência de cinco editais publicados em 2022 somente se encerrou em 06 de fevereiro de 2023.

Das propostas apresentadas, cerca de 44% já foram habilitadas pela Comissão de Venda Direta – COVED, arrecadando-se um total de R\$ 38.719.297,46 (trinta e oito milhões setecentos e dezenove mil, duzentos e noventa e sete reais, e quarenta e seis centavos). Foram habilitados, ainda no ano de 2022, 520 imóveis de editais antigos, perfazendo um total de R\$ 100.982.721,34 (cem milhões, novecentos e oitenta e dois mil, setecentos e vinte e um reais e trinta e quatro centavos).

Assim como 2021, o ano de 2022 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, em que se destacam:

- Venda do Setor Habitacional Jardim Botânico;
- Venda do Setor Habitacional Sucupira;
- Venda Riacho Fundo;
- Venda do Setor Habitacional Arniqueira;
- Venda Vila Estrutural/SCSV
- Venda do Setor Habitacional Vicente Pires.

EDITAIS DE 2022				
Setores	Publicados em Edital	Receberam Proposta	Habilitadas pela COVED	Total R\$
Jardim Botânico, Sucupira/Riacho Fundo, Arniqueira, Vila Estrutural/SCSV e Vicente Pires	1043 (100%)	796 (76%)	94 (12%)	R\$ 22.354.458,87

\* Do total de Imóveis publicados em edital no ano de 2022, 478 estavam presentes em editais que tiveram o prazo de vigência até fevereiro de 2023, o que impossibilitou as habilitações ainda em 2022.  
Fonte: GEVED/DICOM

Fonte: Dados extraídos do Relatório de Administração e Integridade 2022 – TERRACAP – Processo SEI 00111-00001654/2023-43, doc. 107338653.

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

HABILITAÇÕES DE EDITAIS ANTIGOS						
Setores	2017	2018	2019	2020	2021	Total R\$
Jardim Botânico, Arniqueira e Vicente Pires	118	17	28	2	355	R\$ 100.879.494,76

Fonte: GEVED/DICOM

Fonte: Dados extraídos do Relatório de Administração e Integridade 2022 – TERRACAP – Processo SEI 00111-00001654/2023-43, doc. 107338653.

Assim, o total das habilitações de 2022 ficou em:

Vendas Habilitadas (2022)	Valor R\$
614	R\$ 123.233.953,63

Fonte: GEVED/DICOM

Fonte: Dados extraídos do Relatório de Administração e Integridade 2022 – TERRACAP – Processo SEI 00111-00001654/2023-43, doc. 107338653.

## 8.5. REGULARIZAÇÃO RURAL

A Política de Regularização de Terras Públicas Rurais visa 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, assim como a realização de atividades que gerem alimentos saudáveis de forma ambientalmente sustentável e socialmente justa.

Destaca-se a recente legislação acerca de regularização rural, o Decreto Distrital nº 43.154/2022, publicado em 29 de março de 2022 com vistas a regulamentar a Lei nº 5.803/2017, que instituiu a Política de Regularização de Terras Públicas Rurais pertencentes ao Distrito Federal ou à Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap. O estabelecimento de procedimento gerais para a regularização é de grande importância para garantir a proteção e o uso sustentável dos recursos naturais, além de promover a segurança jurídica das partes envolvidas.

Sobre o desenvolvimento das ações no exercício de 2022, informa-se que foram 97 aprovações pela DIRET tendo como objeto concessões na área rural. Destas, 86,6% foram autorizações para formalização de Concessão de Direito de Uso onerosa – CDU; 6,2% foram para transferência de Concessões existentes (CDU e CDRU) e 7,2% foram autorizações para formalização de Contrato de Concessão de Direito Real de Uso – CDRU.

Todas essas concessões foram na Macrozona Rural, e totalizaram 38.705,4550 hectares. Os pedidos de regularização submetidos foram concentrados em 10 Regiões Administrativas, com especial relevância a Planaltina (37,2% dos pedidos), Paranoá (17,9%), Park Way e São Sebastião (ambas com 11,5%).

No que tange à arrecadação com as concessões rurais, pode-se observar considerável incremento ocorrido no ano de 2022, quando a arrecadação ao título de retribuição anual superou a do ano anterior (2021) em mais de 2 milhões de reais, o que corresponde a um incremento percentual de 53%. Em comparação ao ano com maior arrecadação histórica (2020), o incremento foi de 40%.

O crescimento foi significativo, em especial, ao observar que o incremento ocorrido entre 2019 e 2020 foi de apenas 8% e, entre 2020 e 2021, houve queda, também de 8%.

## 8.6. RESULTADO DO EXERCÍCIO

A Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) é um relatório financeiro que apresenta o desempenho da empresa pelo período de, geralmente, um ano. Ela vislumbra a receita total, os custos e as despesas incorridos e, por fim, o resultado líquido, que indica se a empresa obteve lucro ou prejuízo no período.

A DRE é importante pois permite que os proprietários, investidores e credores avaliem a capacidade da empresa em gerar lucros e fluxo de caixa, bem como a eficiência na gestão dos seus custos e despesas. Além disso, a DRE é uma ferramenta fundamental para a tomada de decisões estratégicas e para a definição de metas e objetivos para o futuro da empresa.

Merece destaque a Demonstração do Resultado do Período, consoante as rubricas apresentadas no quadro a seguir. Registre-se, por oportuno, que as Demonstrações Contábeis da Terracap, incluindo a Demonstração do Resultado do Exercício de 2022, serão disponibilizadas, em sua íntegra, no Portal Eletrônico da Empresa.

<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>			
Em 31/12/2022 e 31/12/2021			
Valores expressos em Milhares de Reais			
DESCRIÇÃO	2022	2021 - REAPRESENTAD O	VARIACÃO PERCENTUAL (%)
RECEITA BRUTA DE VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	1.319.858	1.250.120	5,58%
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	1.183.921	1.119.071	5,79%
CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	-26.527	-154.967	-82,88%
LUCRO BRUTO OPERACIONAL	1.157.394	964.104	20,05%
DESPESAS OPERACIONAIS	-676.615	-299.029	126,27%
OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS	1.360	985.869	-99,86%
RESULTADO OPERAC. ANTES DAS RECEITAS E DESP. FINANCEIRAS	482.139	1.650.944	-70,80%
RESULTADO FINANCEIRO	290.122	425.579	-31,83%
RESULTADO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	772.261	2.076.523	-62,81%
PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	-302.156	-357.342	-15,44%
PREJUÍZO / LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	470.105	1.719.182	-72,66%

Fonte: Elaborado pela DICOP/TERRACAP com base no Relatório das Demonstrações Contábeis da GECOT/TERRACAP. Atualizado em março de 2022.

A receita bruta da Terracap em 2022 foi de R\$ 1.319.858.000,00 (um bilhão trezentos e dezenove milhões, oitocentos e cinquenta e oito mil reais) oriundos de receitas de vendas de imóveis no valor de R\$ 1.229.531.000,00 (um bilhão e duzentos e vinte e nove milhões e quinhentos e trinta e um mil reais) e de receita de serviços, no valor de R\$ 90.327.000,00 (noventa milhões e trezentos e vinte e sete mil reais).

Aponta-se aumento de 5,6% da Receita Bruta de Vendas em relação ao ano de 2021, representando um dos melhores desempenhos nos últimos anos, consoante dados da Série Histórica da Receita Bruta de Venda:



Fonte: Elaborado pela DICOP/TERRACAP a partir das Demonstrações Contábeis apresentadas pela GECOT/TERRACAP. Atualizado em março de 2023.

O mercado imobiliário no Distrito Federal sentiu o reflexo da recessão econômica brasileira verificada nos anos de 2014 a 2016, impondo significativa diminuição das vendas da Terracap no período entre 2015 a 2017.

A recuperação da receita de vendas da Terracap foi retomada em 2018, permanecendo relativamente estável nos anos de 2019 e 2020.

Nos exercícios de 2021 e 2022, a receita de vendas foi auferida principalmente pela comercialização de imóveis, por meio de licitação pública, sendo a principal atividade finalística da Terracap.

A receita líquida de 2022, apurada após as deduções (principalmente descontos incondicionais concedidos, vendas canceladas e contribuições sobre a receita bruta), foi de R\$ 1.183.921.000,00 (um bilhão, cento e oitenta e três milhões e novecentos e vinte e um mil reais), o que representou um acréscimo de 5,8%, quando comparado ao ano de 2021.

O lucro bruto teve um crescimento de 20%, gerado pela recuperação do mercado imobiliário no ano de 2022, no valor de R\$ 1.157.394.000,00 (um bilhão, cento e cinquenta e sete milhões e trezentos e noventa e quatro mil reais).

As despesas operacionais do exercício totalizaram o valor de R\$ 676.615.000,00 (seiscentos e setenta e seis milhões e seiscentos e quinze mil reais), com resultado operacional do período no valor de R\$ 482.139.000,00 (quatrocentos e oitenta e dois milhões e cento e trinta e nove mil reais).

Merece destaque a Receita de Avaliação ao Valor Justo de Propriedade para Investimento, que no ano de 2021 foi na ordem de R\$ 1.198.253.000,00 (um bilhão, cento e noventa e oito milhões e duzentos e cinquenta e três mil reais), sendo que para o ano de 2022 a referida receita foi de R\$ 361.090.000,00 (trezentos e sessenta e um milhões e noventa mil reais), contribuindo para que no exercício de 2022, o lucro tenha sido contabilizado a menor.

Nesse contexto, a Terracap encerrou o exercício de 2022 com lucro líquido de R\$ 470.105.000,00 (quatrocentos e setenta milhões e cento e cinco mil reais), sendo que no ano de 2021 o valor foi de R\$ 1.719.182.000,00 (um bilhão, setecentos e dezenove milhões e cento e oitenta e dois mil reais).

## 9. DESCRIÇÃO DA COMPOSIÇÃO E DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração da Terracap – CONAD é composto por dez conselheiros. O Conselho Fiscal – CONFI, por sua vez, é composto por cinco conselheiros e cinco suplentes.

Já a Diretoria Colegiada – DIRET da Terracap conta com seis Diretores e o seu Presidente.

Segundo o Estatuto Social da Terracap, cabe à Assembleia Geral de Acionistas fixar o valor da remuneração dos membros do Conselho de Administração – CONAD e do Conselho Fiscal - CONFI.

Nesse sentido, de acordo com a Ata da 130ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Terracap, realizada em 01/03/2000, “o salário dos membros do Conselho de Administração e Fiscal está fixado em 20% (vinte por cento) da remuneração mensal média da diretoria da Empresa.”

Conforme a Ata da 78ª Assembleia Geral Extraordinária, de 12/02/1990, “o valor da remuneração do Presidente é o salário mais alto da Companhia acrescido de 20% de 75% (setenta e cinco por cento) do valor do salário do secretário de Estado.”

A remuneração dos Diretores, “é o salário mais alto da Companhia somado a 20% de 90% (noventa por cento) do salário do presidente da Terracap.”

Para a obtenção de informações sobre os valores pagos à título de Remuneração da Administração, o sítio eletrônico da Terracap fornece dados detalhados, de acordo com o disposto na Lei nº 4.990/2012.

## 10. COMENTÁRIOS DOS ADMINISTRADORES SOBRE O DESEMPENHO

Ao longo dos últimos anos houve um avanço significativo da institucionalização da Governança Corporativa na Terracap, com a adoção de práticas relacionadas à transparência, equidade, prestação de contas e responsabilidade corporativa.

Em 2022 a Terracap continuou empreendendo esforços na consolidação das reformas estruturais significativas que reforçaram a governança corporativa da Empresa e os respectivos controles internos, o que mantém a Terracap, pelo sétimo ano seguido, com o prêmio de Empresa 100% transparente, de acordo avaliação da Controladoria Geral do Distrito Federal - CGDF.

Registra-se por oportuno que no ano de 2021, as estruturas criadas em 2018 e 2019 para adequação à Lei 13.303/2016 consolidaram seus processos de trabalho e as metodologias seguem sendo cada vez mais aperfeiçoadas em prol das regras e boas práticas de governança, por meio da atuação e melhoria contínua dos controles internos e pela verificação do cumprimento das obrigações de gestão de riscos e do *Compliance*.

O progresso realizado na governança também vem contribuindo intensamente para a gestão de terras públicas de maneira sustentável, com responsabilidade social, ambiental, econômica e fomentadora de negócios.

Diante das atuais circunstâncias socioeconômicas, sobretudo após os efeitos provocados pela crise do COVID-19, a Diretoria Colegiada tem adotado ações efetivas para mitigar os impactos interno e externo, no que tange à proteção do corpo efetivo de colaboradores e perante os clientes da Terracap e toda sociedade, consolidando a resiliência corporativa da Empresa.

A previsão econômica para o Brasil em 2023 é desafiadora devido aos impactos contínuos da pandemia de COVID-19. Embora a economia brasileira tenha apresentado sinais de recuperação nos últimos meses, a instabilidade política e a fiscal, além da inflação, representam desafios significativos para a sustentabilidade do crescimento. O governo brasileiro terá que tomar medidas para enfrentar esses desafios, como a adoção de políticas fiscais responsáveis, reformas estruturais e investimentos em setores-chave da economia, como a indústria, infraestrutura e tecnologia, o que gerará impacto nas atividades da Terracap.

Para os próximos anos, a Terracap se compromete com o objetivo da contínua implementação da governança corporativa alinhada às estratégias de sustentabilidade e perenidade da Empresa, concentrando seus esforços na melhoria da gestão das terras públicas, e na implantação de novos negócios no DF, com vistas a garantir solidez e crescimento sustentado da Companhia e do Distrito Federal.

O comprometimento da Companhia com a governança tornou-se essencial para sua reputação, crescimento e sustentabilidade a longo prazo, ao envolver a implementação contínua de práticas transparentes, éticas e responsáveis em todas as operações da empresa, sobretudo nas tomadas de decisões, gestão de riscos, conformidade e controle interno.

A boa governança da Terracap é um indicador-chave para investidores, parceiros e clientes, ao demonstrar a capacidade da empresa em gerenciar seus recursos de maneira eficiente e alinhada aos interesses da administração pública.

O comprometimento contínuo com a governança é um objetivo essencial da Companhia, com vistas a reforçar a promoção de uma cultura de integridade e de responsabilidade, aumentando a confiança dos *stakeholders* na empresa, ao criar valor a longo prazo para todas as partes interessadas.

**IZIDIO SANTOS JUNIOR**

Presidente

**KALINE GONZAGA COSTA**

Diretora de Novos Negócios

**OSWALDO PINHEIRO RIBEIRO JUNIOR**

Diretor Jurídico Substituto

**EDWARD JOHNSON GONÇALVES DE ABRANTES**

Diretor de Administração e Finanças

**JÚLIO CÉSAR DE AZEVEDO REIS**

Diretor de Comercialização

**HAMILTON LOURENÇO FILHO**

Diretor Técnico

**LEONARDO HENRIQUE MUNDIM MORAES OLIVEIRA**

Diretor de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico



Documento assinado eletronicamente por **EDWARD JOHNSON GONÇALVES DE ABRANTES Matr. 0002794-4, Diretor(a) de Administração e Finanças**, em 13/04/2023, às 13:56, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **IZIDIO SANTOS JUNIOR - Matr. 0002870-3, Presidente da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal**, em 13/04/2023, às 16:12, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **HAMILTON LOURENCO FILHO - Matr. 0002875-4, Diretor(a) Técnico(a)**, em 13/04/2023, às 16:37, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **FERNANDO DE ASSIS BONTEMPO - Matr. 0002909-2, Diretor(a) Jurídico(a)**, em 18/04/2023, às 05:23, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JÚLIO CÉSAR DE AZEVEDO REIS - Matr.0002619-1, Diretor(a) de Comercialização**, em 18/04/2023, às 07:44, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **LEONARDO HENRIQUE MUNDIM MORAES OLIVEIRA Matr. 0002797-9, Diretor(a) de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico**, em 18/04/2023, às 13:48, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **KALINE GONZAGA COSTA - Matr. 0002876-2, Diretor(a) de Novos Negócios**, em 20/04/2023, às 14:49, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **110291766** código CRC= **00E8560F**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF

33422402