

SECRETARIA DE ESTADO DE ECONOMIA E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL – GDF
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhoras e Senhores,

A Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP), mais uma vez, presta contas à sociedade, por meio da publicação deste Relatório da Administração 2013. Nosso propósito é disponibilizar, de forma fácil e concisa, informações sobre as principais realizações da Empresa no ano passado.

O relatório apresenta a relação da Terracap com a Sociedade e o Governo; suas atribuições, estrutura institucional e os instrumentos que guiam a gestão administrativa; os resultados das atividades realizadas em 2013, assim como as Demonstrações Contábeis com avaliação da situação patrimonial, financeira e social da Empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2013. Todos os atos e ações ratificam a função pública da Terracap como gestora das várias políticas do Governo do Distrito Federal.

Em 2013, a Terracap lançou pela primeira vez um programa de recuperação da inadimplência - o Facilita Terracap, que traz facilidades para a quitação de dívidas. Com esse Programa será possível o devedor obter descontos nas penalidades que podem chegar a 90% e parcelamentos da dívida em até 60 meses para pagar.

Reformulamos cláusulas do edital de licitação de imóveis, tornando mais atrativas as vendas de terrenos ofertados em licitação pública e alavancando os negócios imobiliários da Empresa. A cláusula de obrigação de construir teve o prazo estendido de 70 para 72 meses e o valor da multa aplicada, caso o prestamista atrase o pagamento de 1% por mês sobre o valor atualizado do imóvel, passou a ser de 2% em uma única vez sob o valor do contrato.

Destacamos também em 2013 a veiculação da publicidade dos editais em outras praças do Brasil. O processo de homologação da licitação foi aprimorado por meio de gestão junto aos licitantes vencedores para a entrega da documentação necessária, diminuindo o tempo entre a publicação do resultado da licitação e a entrega dos documentos necessários.

Lançamos o Portal da Transparência por meio da concepção e criação do site www.terracap.df.gov.br, dando publicidade e transparência a todos os atos e decisões importantes da gestão.

Adotamos medidas de análise das faturas para pagamento, priorizando quitar as despesas obrigatórias e renegociar, com os prestadores de serviços, pagamentos que poderiam ser postergados e parcelados com o objetivo de obter um caixa mínimo para pagamentos de despesas essenciais. Com isso, reduzimos o prazo de respostas às demandas dos clientes e da sociedade.

O Planejamento Estratégico, o Plano de Negócios e o Portfólio de Projetos foram revistos e reformulados para estar coerente com os objetivos da Terracap e do Governo, bem como do diagnóstico interno e externo ao qual estamos inseridos.

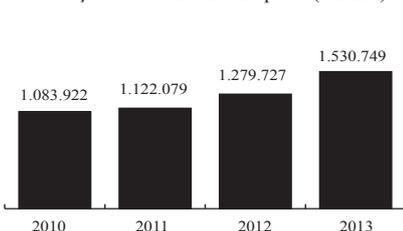
Divulgamos, assim, para a sociedade em geral, as ações que contribuíram de forma direta para o cumprimento de nossa missão: “Assegurar a gestão das terras públicas e a oferta de empreendimentos imobiliários sustentáveis, promovendo o desenvolvimento econômico-social e a qualidade de vida da população do DF e entorno”. E por fim apresentamos as demonstrações Financeiras e avaliação dos resultados de 2013, importante instrumento de transparência.

Abdon Henrique de Araújo

Presidente

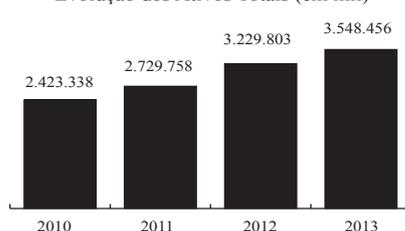
DADOS FINANCEIROS EM DESTAQUE

Evolução do Patrimônio Líquido (em mil)



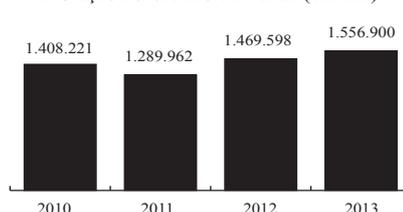
Patrimônio Líquido
R\$ 1,531 bilhão
Crescimento de 19,6%

Evolução dos Ativos Totais (em mil)



Ativos Totais
R\$ 3,548 bilhões
Crescimento de 9,9%

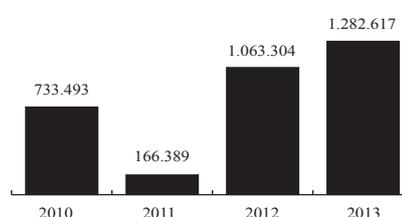
Evolução do Crédito de Venda (em mil)



Carteira de Crédito
R\$ 1,557 bilhão
Crescimento de 59,9%

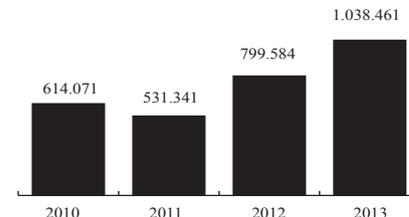
RESULTADOS GERENCIAIS EM DESTAQUE

Evolução das Vendas em Licitação (em mil)



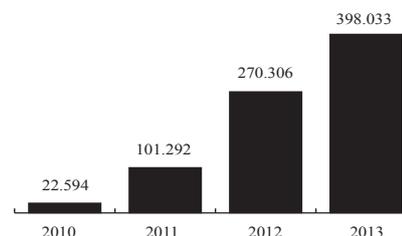
Valor das Vendas
R\$ 1,283 bilhão
Crescimento de 20,6%

Receita de Venda de Bens e Serviços (em mil)



Receita das Vendas
R\$ 1,038 bilhão
Crescimento de 29,9%

Evolução do Lucro Líquido do Exercício (em mil)



Lucro Líquido
R\$ 389 milhões
Crescimento de 47,3%

PROJETO EM DESTAQUE

Reforma e Construção do Estádio Nacional de Brasília Mané Garrincha

O Distrito Federal foi uma das cidades-sede da Copa das Confederações em 2013 e será palco para a Copa do Mundo em 2014.

Em 2013, além de sediar a Copa das Confederações da FIFA, foi palco de inúmeros eventos: jogos oficiais do campeonato brasileiro de futebol, jogo final do campeonato brasileiro e de diversos shows artísticos.

Desde o início da construção da nova arena, destaca-se a preocupação com o meio ambiente, o que poderá fazer do Estádio Nacional de Brasília Mané Garrincha o primeiro na história a receber o prêmio LEED Platinum, que é o certificado máximo de sustentabilidade. Na arquitetura, chamam atenção os 288 pilares que circundam a nova arena, com mais de 36m de altura cada.

O Estádio tem capacidade para 72 mil torcedores e todos os assentos são marcados e retráteis. Existem ainda 74 camarotes e área especial para 2.580 jornalistas, 276 sanitários, bares, restaurantes e lanchonetes. O futebol é apenas um dos itens na lista de atrativos que a área multiuso pode oferecer. Shows, espetáculos, conferências e reuniões também podem ser realizados no Estádio Nacional.

Na Copa do Mundo de 2014, Brasília sediará um confronto das oitavas de final em 28 de junho e um das quartas de final em 5 de julho. A partida que decidirá o terceiro e o quarto lugar também será realizada no Estádio Nacional, no dia 12 de julho.

ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS DA TERRACAP

Missão Institucional:

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

Visão de Futuro para 2016:

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

Valores Organizacionais:

Compromisso com resultados

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



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Objetivos Estratégicos 2014-2016:

Perspectiva Sociedade/Governo;

Promover o desenvolvimento econômico-social e a qualidade de vida;

Contribuir para o ordenamento da ocupação e uso do solo;

Contribuir para a preservação e melhoria do meio ambiente.

Perspectiva Clientes

Gerar valor econômico para investimentos próprios e apoio às Políticas Públicas do Governo do Distrito Federal.

Ampliar a oferta de empreendimentos ambiental e economicamente sustentáveis.

Garantir a regularidade do patrimônio fundiário.

Ampliar os negócios imobiliários que gerem receitas contínuas.

Perspectiva Processos Internos

Prover a excelência dos processos organizacionais críticos.

Ter eficiência e transparência na gestão orçamentária, financeira, contábil, tributária e de controle interno.

Perspectiva Aprendizado e Conhecimento

Desenvolver cultura gerencial orientada para resultado.

Desenvolver conhecimentos, habilidades e atitudes adequadas às necessidades da organização.

Promover a integração, a motivação e o comprometimento dos empregados.

Garantir dimensionamento adequado da força de trabalho.

1. A COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP E A SOCIEDADE DO DISTRITO FEDERAL**1.1. Relacionamento com o Cliente**

A Terracap utiliza vários canais para atender ao cliente: pelo site da Empresa, presencialmente, por correspondência, e por telefone, com ligação gratuita para 0800.

A Terracap realizou 10.606 atendimentos por esses canais em 2013, prestando informações que estão sob sua área de atuação, com destaque para as regras sobre licitação, refinanciamento de débitos e pedidos de quitação.

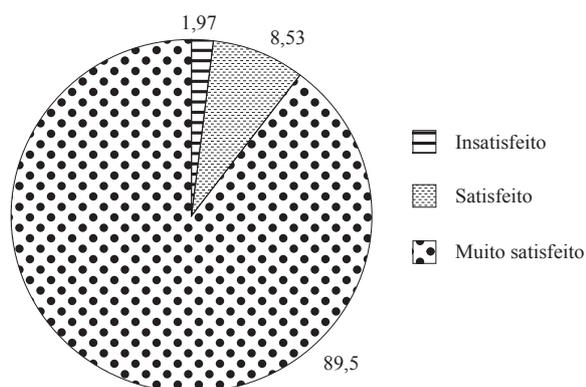
Além disso, a Terracap recebeu por meio da Ouvidoria 178 denúncias e 254 reclamações de clientes e da comunidade sobre diversos temas, com destaque para: invasão de áreas públicas, grilagem e venda irregular, construção irregular, morosidade na tramitação de processo, demora na liberação de certidões/declarações/escrituras, falta de infraestrutura em lotes comercializados, entulho e/ou matagal em lote e atendimento na Torre de TV Digital.

1.2. Pesquisa de Satisfação

Para a Terracap, a satisfação dos clientes é um indicador importante para o alcance da sua estratégia, por isso, oferecer com transparência e ética as informações solicitadas e resolver as demandas e reclamações com agilidade é uma das metas.

SERVIÇOS AVALIADOS	Insatisfeito	Satisfeito	Muito Satisfeito	Total
Satisfação com os serviços recebidos	6	23	248	277
Tempo de resposta às solicitações	8	29	237	274
Tempo de espera para ser atendido	5	24	244	273
Atenção e cortesia dos atendentes	2	16	256	274
Qualidade da informação disponibilizada	6	25	243	274
TOTAL:	27	117	1.228	1.372
%	1,97	8,53	89,50	100

Pesquisa de Satisfação 2013



Para avaliar o índice de satisfação de seus clientes, a Empresa dispõe de mecanismos de pesquisas que permitem conhecer e identificar as oportunidades de melhoria em seus processos de trabalho. Com a implantação da Gerência de Atendimento em 2012, houve uma expansão no universo de pessoas pesquisadas, alcançando, também, os clientes/cidadãos que buscam qualquer tipo de informação na Terracap. Do universo total de 1.372 clientes pesquisados, 89,50% disseram estar muito satisfeitos, 8,53% satisfeitos e 1,97% insatisfeitos.

DENÚNCIAS	Trimestres 2013				Total	% por tipo de denúncia
	1º	2º	3º	4º		
Invasão de área da Terracap	25	41	22	30	118	66,29
Grilagem e venda	3	15	5	11	34	19,10
Construção irregular em área da Terracap	0	4	11	2	17	9,55
Conduta irregular de empregados da Terracap	2	1	3	1	7	3,93
Assédio e/ou Discriminação	1	0	0	1	2	1,12
Total de Denúncias	31	61	41	45	178	100,00

RECLAMAÇÕES	Trimestres 2013				Total de denúncias	
	1º	2º	3º	4º	Nº	% por tipo
Demora da liberação de certidões/declarações/escrituras	7	11	2	9	29	11,42
Falta de infraestrutura em lotes comercializados pela Terracap	5	13	12	7	37	14,57
Morosidade na tramitação de processo	15	8	9	9	41	16,14
Demora na devolução da caução	1	2	5	1	9	3,54
Reclamação geral	15	26	10	16	67	26,38
Mau Atendimento/Acesso à TV Digital	3	3	2	12	20	7,87
Reclamação dos serviços pela empresa terceirizada	1	3	1	0	5	1,97
Demora da autorização da renegociação do débito	1	0	1	2	4	1,57
Atraso da entrega do boleto de pagamento	1	0	2	0	3	1,18
Reclamação sobre IPTU	1	0	0	0	1	0,39
Entulho e/ou matagal em lote da Terracap	6	7	7	6	26	10,24
Reclamação sobre proibição de estacionar na Terracap	0	8	4	0	12	4,72
Total de Reclamações	56	81	55	62	254	100,00

1.3. PROGRAMA "FACILITA TERRACAP"

Foi pensando no cliente externo e com o objetivo de diminuir a inadimplência, que no final do primeiro semestre de 2013 a TERRACAP lançou o Programa "Facilita Terracap". Desde o seu lançamento foram realizados 110 acordos administrativos, envolvendo valores da ordem de R\$ 16,9 milhões.

Quem estiver em débito com a Terracap conta com as facilidades oferecidas para a quitação de dívidas. Com esse Programa de Recuperação de Crédito será possível o devedor obter descontos nas penalidades que podem chegar a 90% e parcelamentos em até 60 meses para pagar.

Podem ser negociadas dívidas de financiamento e de taxas de concessão anteriores a 1º de maio de 2013. O programa abrange débitos de âmbito administrativo e judicial.

Antes do Programa, o devedor não recebia nenhum desconto para o pagamento da dívida, só podia parcelar em no máximo 36 meses e tinha que dar uma entrada mínima de 15% sobre o valor. Com o Facilita Terracap, a entrada foi diminuída para 10% e o parcelamento pode chegar a 60 meses, limitado ao tempo restante do financiamento ou da concessão. Já os descontos dependem do valor da entrada. Quem quitar a dívida imediatamente recebe 90% de desconto no valor das penalidades. Os que parcelarem com uma entrada mínima de 30% terão descontos de 70% sobre as multas, moras e atualizações. Parcelamentos com pagamento inferior a 30% receberão 45% de desconto sobre o valor das mesmas penalidades.

2. A TERRACAP E A RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL HABITACIONAL E ECONÔMICA**2.1. Sustentabilidade Ambiental**

A responsabilidade socioambiental faz parte da tradição da Terracap e está expressa em suas estratégias corporativas. A Empresa desenvolve seus projetos com a preocupação de aliar o progresso à conservação do meio ambiente e à proteção dos recursos naturais.



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

As exigências do licenciamento ambiental de seus empreendimentos são cumpridas com esmero, bem como há uma grande preocupação em atender à legislação no que se refere à compensação ambiental e florestal. Dessa forma, várias ações foram realizadas em 2013 e outras estão em pleno desenvolvimento com objetivo de avaliar a viabilidade ambiental de seus empreendimentos e de recompor a flora nativa de diversas áreas do DF.

ESTUDOS E PROJETOS AMBIENTAIS

Elaboração de RIVI para o Setor de Áreas Especiais Aeroporto

Certificação LEED do Setor Noroeste

Plano de Manejo da ARIE Cruls e Bananal

Plantio de mudas nativas do Bioma Cerrado para recuperação e reflorestamento de áreas

Elaboração de RIVI para o Parque Empresarial de Taguatinga

Elaboração de EIA/RIMA para o Aeródromo

Elaboração de RIVI para o Setor Quaresmeira

Elaboração de PCA/PRAD para a Placa das Mercedes 2a Etapa

Análises de água referentes à drenagem pluvial do Setor Noroeste

Elaboração de levantamento arqueológico para vários empreendimentos da Terracap

Elaboração de Programa de Educação Ambiental para vários empreendimentos da Terracap

Monitoramento do Aquífero Poroso do SCIA

Execução de PGAI do Setor Noroeste

Limpeza de vias do Setor Noroeste

Elaboração de Inventário Florístico do Setor Dom Bosco

Elaboração de RIVI para a Quadra 16 do SCIA

Elaboração de RIVI para a reforma do Autódromo

Pagamento de compensação ambiental de empreendimentos

Legendas:

- **RIVI:** Relatório de Impacto de Vizinhança
- **ARIE:** Área de Relevante Interesse Ecológico
- **EIA/RIMA:** Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental
- **PCA/PRAD:** Plano de Controle Ambiental/Plano de Recuperação de áreas degradadas
- **PGAI:** Plano de Gestão Ambiental de Implantação
- **LEED:** “Leadership in Energy and Environmental Design” (critério voluntário de sustentabilidade ambiental de empreendimentos, baseado em consenso, criado pelo “United States Green Building Council”).

Como parte da Política Ambiental da Empresa e visando ao cumprimento de sua quota de responsabilidade social, a Terracap, por meio de convênio com a Fundação de Amparo ao Trabalhador Preso – Funap, promove o plantio de mudas de árvores do cerrado, visando a reduzir seu passivo ambiental. Em 2013, foram plantadas 708 mudas nativas do cerrado no parque Bosque Sudoeste pelos próprios empregados da Terracap. Além dessa iniciativa, várias outras foram promovidas neste mesmo sentido.

2.2. Sustentabilidade e Empreendimentos e Políticas do Governo

Em 2013, a Empresa priorizou a realização de investimentos mediante o repasse de recursos financeiros para o Governo, com destaque para a obra de reforma e ampliação do Estádio Nacional de Brasília, a reforma e restauração do Planetário, obras de mobilidade urbana, de saneamento, de reforma de espaços turísticos e de construção de espaços comunitários – praças, parques, feiras.

Além desses investimentos, implantou infraestrutura em diversos locais do DF, executou etapas de planejamento de obras, levantamento geométrico cadastral, inspeção visual e levantamento das instalações elétricas, água, esgoto e águas pluviais referentes aos projetos de recuperação estrutural dos viadutos da Galeria dos Estados, construiu ciclovias, construiu e reformou quadras de esporte, feiras, realizou obras de revitalização na Torre de TV e repintura da Ponte JK, iniciou a implantação do sistema produtor de água do Corumbá, construiu praças públicas e parques, bem como realizou obras e serviços de urbanização por todo o DF.

A marca Terracap se consolida cada vez mais com o cidadão brasileiro como a empresa que auxilia o Governo na transformação da infraestrutura das cidades locais e na melhoria da qualidade de vida no Distrito Federal. Esse papel está caracterizado pela construção de grandes obras que prepararam Brasília para sediar os grandes eventos esportivos em 2013 e agora em 2014, assim como pela manutenção de projetos com objetivos diversificados, como a Torre de TV Digital, a Ponte JK e atrativos turísticos como a Torre de TV, o Planetário e o Centro de Convenções Ulysses Guimarães.

Além desses investimentos, foram iniciadas diversas ações voltadas a atender às políticas governamentais: de habitação, para determinadas faixas de renda da população, com a doação de imóveis; e desenvolvimento econômico e social, com a disponibilização de áreas específicas a preços subsidiados para a implantação de atividades produtivas.

2.3. Ações Sociais

Entre as ações sociais realizadas em 2013, destacaram-se as realizadas por iniciativa dos empregados com a Terracap, quando foram doadas 167 estantes em perfeitas condições de uso ao Sistema de Bibliotecas Públicas do DF, centralizando tais doações na Biblioteca Pública Nacional Leonel Brizola. Foram também doados 1.465 livros, coletados pelos empregados, à mesma Biblioteca, para distribuição em outras bibliotecas do Sistema.

O Programa Estágio e Jovem Aprendiz também merecem destaque entre as ações sociais desenvolvidas pela Terracap. Neles são oferecidas vagas para estágios profissionalizantes a estudantes de nível superior e vagas para adolescentes em situação de risco ou vulnerabilidade social, a oportunidade de primeira experiência de trabalho, com base na Lei de Aprendizagem.

Os Programas são promovidos em parceria com as faculdades do Distrito Federal para a seleção de estagiários e com a Instituição Jerônimo Candinho, visando ao recrutamento e seleção de jovens aprendizes.

Contudo, essas ações foram impactadas no segundo semestre de 2013 pelos cortes de despesas. A Empresa finalizou o ano com 85 estagiários, 28% inferior ao ano anterior, e sem a renovação da parceria para contratar Jovens Aprendizes.

No mesmo período, a Terracap contribuiu financeiramente para a realização de eventos culturais expressivos, como: Festival Internacional de Jazz e Festival de Cinema que acontecem anualmente, exposição Meio Século da Capital do Brasil, o Projeto Brasil Abril e o Tributo a Baden Powell no Clube do Choro.

3. PANORAMA DA ECONOMIA 2013 E SEUS REFLEXOS**3.1. CONTEXTO ECONÔMICO NACIONAL E INTERNACIONAL**

O ano de 2013 foi marcado por alterações e expectativas sobre a economia norte-americana e dos rumos das políticas monetária e fiscal naquele país. Apesar do otimismo no início de 2013, a atividade econômica global manteve ritmo lento, porém com tendência de elevação no final do período, criando expectativas favoráveis para 2014.

As economias avançadas apresentaram taxas de crescimento positivas, e as economias emergentes, que desde o advento da crise financeira internacional vinham sendo responsáveis por parcela significativa do crescimento global, enfrentaram um ano difícil, tendo de lidar com a desaceleração econômica e os problemas internos em meio a condições econômicas globais menos favoráveis.

O desempenho fraco das economias consolidadas no primeiro trimestre gerou um impacto negativo sobre o comércio internacional, contribuindo para desacelerar a atividade econômica da China que vinha obtendo bons resultados e repercutindo na economia brasileira.

O Índice de Preço ao Consumidor Amplo – IPCA, acumulado em 12 meses, girou acima dos 6% nos 8 primeiros meses do ano, ficando abaixo deste patamar somente a partir de setembro, encerrando o ano em 5,91%, se situando próximo ao limite superior estabelecido.

Apesar de no Brasil o índice oficial de preços ter registrado leve aumento em 2013 quando comparado com 2012, os Estados Unidos registraram um Índice de Preço ao Consumidor de 1,50% com leve queda em relação a 2012. Da mesma forma, na Zona do Euro1, o aumento registrado em 2013 foi de 0,85%, bem abaixo do registrado em 2012. Porém, levando em consideração os demais integrantes dos emergentes “BRICS”2, em especial a China, que registrou um índice de preços ao consumidor de 3% este ano, vemos que o Brasil está com a inflação “controlada” e seguindo a tendência mundial dos países emergentes.

O crescimento do PIB em 2013 teve importante recuperação fechando em 2,52% (variação real) ante aos 0,87% registrados em 2012. Quando comparamos esse crescimento com a Economia Internacional, vimos que os EUA registrou queda no PIB quando comparado com 2012, encerrando o ano com crescimento de 1,9% ante aos 2,78% registrados em 2012.

A Zona do Euro teve uma retração em 2013, encolhendo em -0,4%. O PIB dos BRICS continua registrando desaceleração em 2013, por exemplo a China, que cresceu 7,7%, o mesmo crescimento registrado em 2012.

Para fazer frente ao aumento na taxa de inflação, o Brasil utilizou em 2013, nas decisões da reunião do Comitê de Política Monetária (Copom) para a taxa de juros referencial (Selic), com aumentos significativos da taxa, que encerrou em 2013 com 10% a.a. e 2012 com 7,25% a.a.

1 - A Zona do Euro foi criada em 01/01/1999, reuniu Alemanha, Áustria, Bélgica, Espanha, Finlândia, França, Holanda, Irlanda, Itália, Luxemburgo e Portugal. Posteriormente, Grécia (2001), Eslovênia (2007), Chipre (2008), Malta (2008), Eslováquia (2009) e Estônia (2011).

2 - BRICS se refere aos países membros fundadores (o grupo BRIC: Brasil, Rússia, Índia e China) e à África do Sul, que juntos formam um grupo político de cooperação. Fonte: <http://pt.wikipedia.org/wiki/BRICS>

3.2. CONTEXTO DO DISTRITO FEDERAL

A economia do Distrito Federal registrou crescimento no PIB de 1,2% nos nove primeiros meses de 2013, quando comparado com 2012. No mesmo período em 2012, o crescimento foi de 2,8%, portanto, o PIB do DF tem tendência de encerrar 2013 com crescimento inferior a 2012.

Considerando a composição do PIB (Agricultura, Indústria e Serviços), o Distrito Federal tem como segmento principal e determinante no seu crescimento o Setor de Serviços, o qual contribui com 93,20% de toda a produção, seguido da indústria e agropecuária, que correspondem a 6,55% e 0,25%.

O setor da Indústria registrou nos nove primeiros meses do ano de 2013 um aumento de 1,8%, bem menor que o de 2012, que registrou no período um aumento de 4,6%. Essa redução deve-se principalmente à representatividade que a Construção Civil possui na atividade da Indústria, e que em 2012 foi fortemente influenciado pela construção do Estádio Nacional de Brasília – Mané Garrincha.

Por fim, o setor mais importante do DF na composição do PIB, o setor de Serviços, registrou aumento de 1,2% quando considerado os nove primeiros meses do ano em 2013, inferior ao crescimento no mesmo



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

período em 2012 que registrou aumento de 2,8%. O principal motivo para essa redução foi a contração na Atividade de Administração, Saúde e Educação Pública, que tem o maior peso no setor de Serviços (58,38%), pois registrou aumento de 0,2% em 2013 nos nove primeiros meses do ano, enquanto em 2012 registrava 2,5% em igual período.

Em se tratando de nível de ocupação/desemprego, de acordo com os dados da Pesquisa de Emprego e Desemprego do Distrito Federal (PED-DF), referente a setembro/2013, a taxa de desemprego estava em 12% da população economicamente ativa, enquanto em setembro/2012 registrava um índice de 11,9%. O nível de ocupação cresceu em 0,5% quando comparado com set/2012.

Para a Terracap, todos esses fatores são determinantes para direcionar os investimentos em estudos e projetos de prospecção imobiliária para criação de novas áreas e de outros tipos de investimentos em parcerias para exploração dos espaços em empreendimentos imobiliários e criação de vagas de trabalho para mão de obra especializada.

3.3. CONTEXTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O Índice Nacional da Construção Civil – INCC - registrou em 2013 um aumento de 8,09% ante os 7,12% registrados em 2012, tornando mais caros os materiais de construção, serviços e mão de obra, e repercutindo no preço dos imóveis.

O Índice FipeZap - DF, que calcula o preço médio do metro quadrado de imóveis anunciados no Distrito Federal, que registrou em 2013 aumento de 4,2% bem próximo aos 4% registrados em 2012, indo ao contrário do indicador nacional que registrou queda em relação a 2012. O Índice FipeZap3 Nacional, que calcula o preço médio do metro quadrado de imóveis anunciados em seis capitais (São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Salvador, Recife e Fortaleza) + o Distrito Federal, registrou em 2013 aumento de 12,7%, abaixo aos 13,7% registrados em 2012. Apesar de o Índice Nacional ter registrado aumento inferior em 2013 em relação a 2012 e o DF ter registrado aumento na mesma comparação, o DF foi o único em que este aumento ficou abaixo da inflação, repercutindo na menor valorização real registrada.

O IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, registrou variação de 5,51% em 2013 ante aos 7,82% registrados em 2012. Essa diminuição é uma importante redução, visto que o índice é utilizado como base para reajustes em aluguéis de imóveis.

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

3 - Indicador em parceria entre a FIPE e o ZAP Imóveis, portal de classificados na internet dos jornais Estado de S. Paulo e O Globo. Com metodologia própria, calcula-se a partir dos anúncios de apartamentos o preço médio do metro quadrado para venda em seis capitais, no DF e em um composto nacional.

4. GESTÃO CORPORATIVA

4.1. A TERRACAP E SUAS ATRIBUIÇÕES

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

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

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

4.2. A ESTRUTURA ORGANIZACIONAL DA TERRACAP

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

4.2.1. CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Órgão de deliberação colegiada que, nos termos da Lei 6.404/76 e do Estatuto Social da Empresa, é responsável pela orientação e pelo controle da administração. É constituído de nove membros, sendo cinco representantes do acionista majoritário – GDF com 51% das ações e quatro da União que detém 49% das ações da Empresa. Os membros possuem mandato de dois anos, permitida a reeleição, e se reúnem ordinariamente uma vez por mês e, extraordinariamente, sempre que convocados pelo Presidente do Conselho.

4.2.2. DIRETORIA COLEGIADA

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

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

4.2.3. CONSELHO FISCAL

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

4.2.4. SECRETÁRIO EXECUTIVO

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

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

4.2.5. COMITÊ GESTOR

O Comitê Gestor da Terracap – COGET, criado por meio da Decisão da Diretoria Colegiada – DIRET nº 29 de 18 de janeiro de 2012, é um colegiado de apoio à alta gestão, de caráter consultivo e propositivo, em assuntos relacionados às atividades meio e fim da Terracap.

Em 2013, o Comitê Gestor foi reformulado com o intuito de ampliar sua composição, incluindo os gerentes funcionais, chefes e coordenadores das unidades diretamente vinculadas à Presidência e além de outras alterações importantes para cumprir com sua missão.

4.3. INSTRUMENTOS CORPORATIVOS DE GESTÃO

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

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

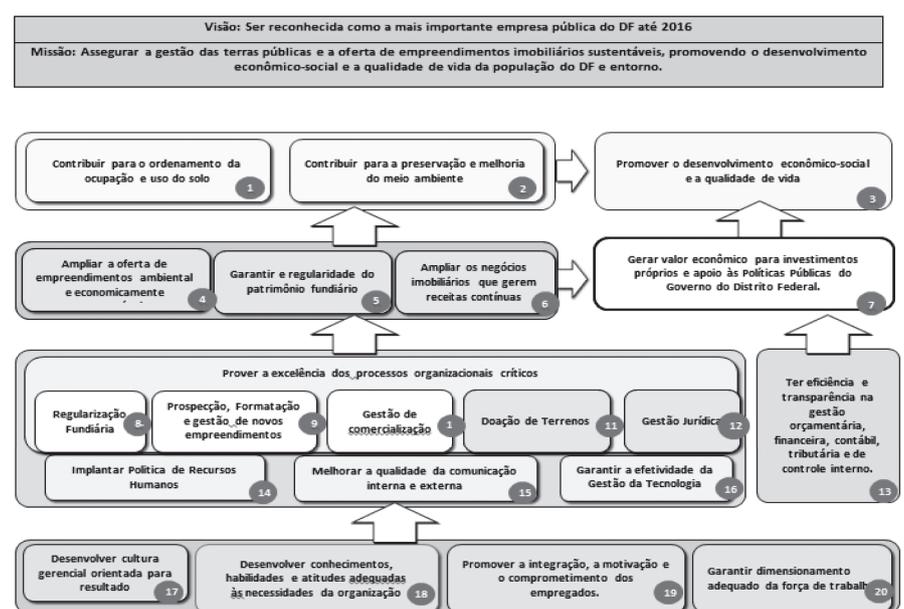
O planejamento das atividades e projetos da Empresa, assim como a melhoria contínua dos processos de trabalho, têm sido uma das ferramentas utilizadas pela Direção para melhorar a aplicação dos recursos.

4.3.1. PLANO ESTRATÉGICO

O processo de revisão da agenda estratégica, com a participação do corpo de gerentes e dirigentes da Terracap, procedeu a uma releitura do trabalho realizado originalmente em 2009, que à época estruturou o Planejamento Estratégico para o período de 2009 a 2012, com a participação de todas as partes interessadas. O trabalho definiu os direcionadores constantes no Mapa Estratégico e foi baseado na metodologia Balance Scorecard – BSC.

No Mapa Estratégico revisado, a Missão e a Visão anteriormente definida foram mantidas alterando apenas a data para o alcance temporal das ações do planejamento para 2016.

Além disso, foram alterados alguns objetivos nas Perspectivas de Processos Internos e Aprendizagem Conhecimento, por esses terem alcançados até 2013 100% das iniciativas planejadas em 2009.



4.3.2. ESCRITÓRIO DE GESTÃO ESTRATÉGICA

O Escritório de Gestão Estratégica – EGEST participa virtualmente da Estrutura Organizacional da Terracap por meio da Coordenação de Planejamento e Modernização.

A metodologia utilizada na operação do Escritório de Gestão Estratégica tem como base o Modelo de Gestão Matricial de Resultados, que demonstra a importância de incorporar ao processo decisório as informações geradas do monitoramento e avaliação da execução da estratégia da Empresa por meio dos objetivos estratégicos, projetos, indicadores e processos.



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A atuação do EGEST é reforçada por meio de diversas iniciativas internas, como a realização de eventos e seminários ministrados pelos próprios técnicos da Empresa e realização de reuniões do Escritório de Gestão Estratégica, momento em que os gerentes de unidades e os de projetos apresentam para os empregados e para a Diretoria os resultados alcançados e as necessidades de realinhamento técnico e político com outros órgãos do Governo para solucionar os problemas que emperram o avanço e a conclusão desses.

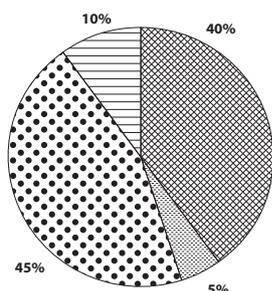
O EGEST é responsável pelo monitoramento da estratégia e realiza periodicamente uma síntese dos resultados alcançados na execução dos 20 objetivos constantes do Mapa Estratégico para o período 2013/2016.

Os objetivos estratégicos são monitorados por 51 indicadores e metas estão desdobradas em 24 projetos estratégicos e em quatro planos de melhorias de processos.

Painel de Resultados Estratégicos 2013

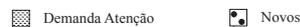
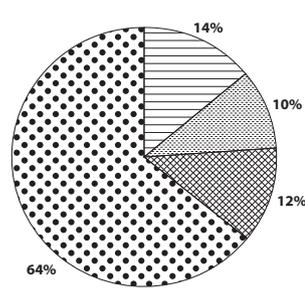
Status dos Objetivos Estratégicos

Total 20



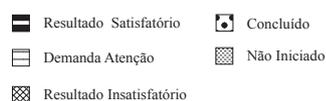
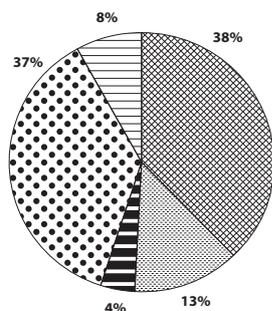
Status dos Indicadores Estratégicos

Total 51

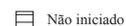
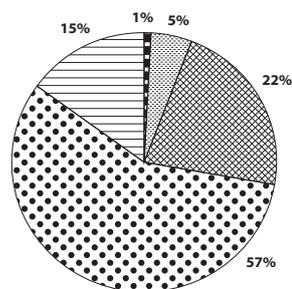


Status dos Projetos Estratégicos

Total 24



Status dos Planos de Melhoria



Os desafios da gestão do EGEST em 2014 são:

- Estabelecer uma relação permanente e efetiva com os parceiros para solução das pendências do Plano de Negócio e dos Projetos Estratégicos.
- Definir e implementar diretrizes para recuperação econômica e financeira da Empresa.
- Institucionalizar o modelo de elaboração e gestão dos projetos de negócios.
- Realizar o Programa de Reestruturação Organizacional.

PORTFÓLIO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS E REALIZAÇÃO ATÉ 2013

1. Contribuir para ordenamento da ocupação e uso do solo

1	Regularização do Setor Habitacional Ponte de Terra	66,67%
2	Regularização do Setor Habitacional Arniqueira	61,11%
4. Ampliar a Oferta de Empreendimentos Ambiental e Economicamente Sustentáveis		
3	Noroeste	27,83%
4	Taquari 2ª Etapa	72,73%
5	Taquari 1ª Etapa Trecho 2	50%

5. Garantir a regularidade do patrimônio fundiário

6	Divisão das Áreas em Comum - Fazenda Guariroba	15,15%
7	Regularização do Núcleo Rural Tabatinga	38,24%
8	Migração dos Dados Legados para o Banco de Dados Espacial	Não iniciado
9	Padronização e Normatização dos Dados Geospaciais.	Não iniciado

6. Ampliar os negócios imobiliários que gerem receitas contínuas

10	Parque Tecnológico Capital Digital	90%
11	Polo Logístico Recanto das Emas	53,13%
12	Parque Capital Saúde	2,63%
13	Projeto Downtown	68,75%
14	Centro Esportivo de Brasília	Não iniciado
15	Torre de TV Digital	Não iniciado

12. Prover a excelência dos processos críticos – Gestão do Jurídico

16	Projeto Gestão Jurídica	Não iniciado
----	-------------------------	--------------

17. Desenvolver cultura gerencial orientada para resultado

17	Projeto Implantação de Política de Recursos Humanos	Não iniciado
----	---	--------------

4.3.3. PLANO DE NEGÓCIO

Criado com o objetivo de dar uma visão estratégica e financeira aos projetos e estudos urbanísticos definidos como prioritários, esse plano foi atualizado em 2013 com o objetivo de alinhar as iniciativas planejadas com o Plano Estratégico revisitado, o Plano do GDF 2013/2014 e os fatores socioeconômicos ocorridos e previstos para o País e principalmente para o mercado imobiliário.

O Plano de Negócio apresenta estimativas de investimentos, receitas, projeções de resultado e estratégias futuras, para 35 projetos priorizados pela Empresa, contemplando as modalidades de negócios: licitação, empreendimentos em parceria e regularização de ocupações, com o objetivo de atender a demanda imobiliária a curto, médio e longo prazo de todos os segmentos sociais.

Em 2013, o Plano de Negócios da Terracap foi atualizado de acordo com as iniciativas da Revisão do Planejamento Estratégico da Terracap 2013 a 2016, o Planejamento do GDF para 2013 e 2014 e as mudanças de mercado ocorridas durante esse período.

O portfólio de Projetos do Plano de Negócio, detalhado por localização, destinação, tipo de negócio, informações sobre as regras de negociação (licitação, PPP, SPE ou Fundo Imobiliário), público alvo e valores, totalizam 16 projetos previstos para o curtíssimo e curto prazo e 21 projetos para o médio e longo prazo.

PROJETOS DO PLANO DE NEGÓCIO CATEGORIZADOS POR PRAZO

PROJETOS DE CURTÍSSIMO PRAZO

Setor Noroeste 2ª Etapa (Brasília)

Taquari - 1ª Etapa, Trecho 2 Projeto de Parcelamento (Lago Norte)

SCJB AE 1 a 5 (Jardim Botânico)

Projeto Orla - Polo 7 (Brasília)

QNM 12, CNM 1 e 2 - Centro Urbano (Ceilândia)

SGAN 908 - Módulos E, F e G (Brasília)

Centro Comercial - QI 28 (Lago Sul)

Polo Logístico (Recanto das Emas)

PROJETOS DE CURTO PRAZO

Setor Habitacional Dom Bosco Etapas I e III (Lago Sul)

Setor Habitacional Boa Vista - Trecho 1 (Sobradinho)

Quaresmeira (Guará)

Centro Esportivo de Brasília

Jóquei Clube

Setor Habitacional Jardim Botânico - Etapa II (Jardim Botânico)

Setor Habitacional Jardim Botânico 3ª Etapa - Quadra 1 e 2 (Jardim Botânico)

Parque Tecnológico Capital Digital - PTCD RA I (Brasília)



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

PROJETOS DE MÉDIO PRAZO

Setor Habitacional São Bartolomeu - Trecho 1 (Jardim Botânico)

Setor Habitacional São Bartolomeu – Trecho 2 Quadra 2 (Jardim Botânico)

Setor Habitacional Ponte de Terra e ARINE Mansões Paraíso (Gama)

Setores Habitacionais Arnuqueira e Bernardo Sayao (Águas Claras e Guará)

Setor Habitacional Boa Vista - Trecho 2 (Sobradinho)

SGAN 901 (Brasília)

Setor Habitacional Paranoazinho (Sobradinho)

SHIS QI 17 Lago Sul

Trecho 1 – Colônia Agrícola Vereda da Cruz

(Águas Claras)

Projeto Downtown - Pousadas (Brasília)

Parque Capital Saúde (Brasília)

Projeto Torre de TV Digital

Centro Financeiro Internacional de Brasília

Porto em Santa Maria

Cidade Aeroportuária (Planaltina)

PROJETOS DE LONGO PRAZO

Setor de Embaixadas Norte

Taquari – 1ª Etapa Trecho 2 – Mirante da Torre - Adensamento (Lago Norte)

SCE Sul Trecho 3 – Proposta de Ocupação dos espaços vazios urbanos (Brasília)

Portal Oeste da EPTG (Vicente Pires)

Polo Multifuncional do Torto - PM 9 (Lago Norte)

4.3.4. TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

As ferramentas de Tecnologia da Informação - TI e de suporte aos sistemas internos e site da Terracap são de extrema importância para a gestão da Empresa, necessitando de aprimoramentos contínuos para simplificar, aperfeiçoar e agilizar a gestão e confiabilidade das informações e dados. O investimento aplicado na área em 2013 foi de aproximadamente R\$ 8 milhões de reais, destinados às ações que buscam atingir a missão da unidade: “desenvolver e aplicar soluções, com o objetivo de promover a modernização, inovação e automatização dos processos de negócio e fluxo de trabalho da Terracap em alinhamento com os objetivos estratégicos e a missão institucional da Empresa”.

Em 2013 merecem destaque a execução do primeiro Plano Diretor de Tecnologia da Informação da Terracap – PDTI, e os projetos finalizados do Portal de Governança de TI, o Portal de Transparência, o Portal Corporativo e a institucionalização do Comitê Executivo de TI, que tem como objetivo: estabelecer critérios para aprovação de novos projetos e definir os serviços essenciais suportados pela TI.

Além disso, projetos de interoperabilidade entre diversos sistemas foram finalizados, como: a reformulação do Relatório sistêmico do Gerenciamento de Alienações Imobiliárias - GAI 99 que permitiu a redução de inconsistências do saldo a receber (carteira de recebíveis); a implantação do Sistema de apropriação do fluxo de caixa; e a criação de mecanismo próprio para realizar a conciliação de ações judiciais com informações dos tribunais.

Seguindo a estratégia definida em anos anteriores, deu-se prosseguimento à modernização para a arquitetura web de alguns sistemas criados em plataformas antigas, com vistas a garantir escalabilidade e facilidade de manutenção dos 60 módulos de sistema mantidos em produção.

Com o objetivo de manter e evoluir a Infraestrutura de TI com vistas a suportar o negócio da Terracap, foi executado no ano de 2013, em especial, a contratação dos serviços de impressão capazes de atender à demanda de impressão da Empresa, disponibilizando equipamentos e fornecendo suprimentos, exceto papel, de forma continuada e controlada, evitando desperdícios e descontinuidade por falta de suprimentos ou ineficiência de equipamentos.

Também merece ênfase a mudança na realização dos serviços de TI (Desenvolvimento e Manutenção de Sistemas de Informação) que, a partir de setembro de 2013, passou a adotar a prestação do serviço por meio de contagem de “pontos de função”. Essa modalidade de prestação de serviço remunera a Empresa por “produto entregue” e não mais por profissional contratado como era o contrato anterior. Tal mudança foi recomendada pelo TCDF. Os benefícios dessa medida estão relacionados a um maior controle dos custos e a justa remuneração dos serviços de TI, bem como a inclusão dos processos de qualidade na engenharia de sistemas.

Outros projetos de infraestrutura tecnológica merecem destaque: aquisição de computadores com capacidade de armazenamento e processamento muito maior (“workstations”); atualização do parque computacional (microcomputadores); contratação de manutenção para os No Breaks; aquisição de switches, Access Points e solução para Diagnóstico de Rede; e aquisição de Firewall para o sistema de controle de ponto eletrônico de frequência.

Ainda na área de modernização, foram realizados estudos e elaborados Projetos Básicos com andamentos/licitação/contratação, tais como: Gerenciamento Eletrônico de Documentos – GED, Gerenciamento de Bens Patrimoniais e Compras, Modernização do Data Center, Serviços de Suporte ao desenvolvimento e manutenção evolutiva e corretiva dos sistemas ativos, suporte a Bancos de Dados e da Rede Corporativa da Empresa.

4.3.5. MODERNIZAÇÃO ADMINISTRATIVA

Sob o enfoque da gestão pela qualidade, tendo como foco a melhoria constante do atendimento aos clientes e baseando seus atos nos princípios de eficiência, economicidade e efetividade, a Terracap promoveu em 2013 ações que vem gerando mudanças e aperfeiçoamentos nos processos de trabalho, na dinâmica organizacional e no relacionamento direção/empregados e empresa/clientes.

A busca dos princípios da eficiência, eficácia e efetividade nortearam as mudanças implantadas pela Terracap em 2013. Nesse período, foi dada continuidade aos trabalhos necessários para alcançar os objetivos estratégicos definidos no Mapa Estratégico e encontram-se em andamento estudos para redefinir o papel da Terracap na sociedade, após a edição da Lei Distrital nº 4.586, de 13 de julho de 2011, que definiu novas atribuições para a Empresa, que passou a ter, também, a função de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal.

O planejamento das atividades e projetos da Empresa, assim como a melhoria contínua dos processos de trabalho, têm sido uma das ferramentas utilizadas para melhorar a aplicação dos recursos. Em relação à modernização da estrutura da Empresa, destaca-se em 2013:

- Criação da Diretoria Extraordinária de Regularização de Imóveis Urbanos de interesse social - DEHAB, com o objetivo de acelerar a regularização de áreas – ARIS ocupadas pela população de menor poder aquisitivo;
- Criação da Diretoria Financeira – DIFIN e Diretoria de Gestão Administrativa e de Pessoas – DIGAP, desmembradas da DIRAF – Diretoria de Administração, Finanças e Recursos Humanos com o objetivo de desagregar a função de gestor de contratos administrativos e de pessoas, da função de ordenador de despesas; e
- Estudo de Dimensionamento da Força de Trabalho alinhado com os objetivos estratégicos.

4.3.6. INCENTIVO À CULTURA E AO ESPORTE

A atividade principal da Terracap é a comercialização de imóveis realizada por meio de licitação pública dos lotes por ela criados nas terras públicas de propriedade do Distrito Federal. Assim sendo, as ações de divulgação da marca empresarial por meio do apoio a eventos esportivos e culturais realizados no Distrito Federal é um dos meios utilizados para dar visibilidade à marca da Empresa.

Em 2013, foram investidos aproximadamente R\$ 2,8 milhões (correspondente a 0,26% da Receita de caixa total arrecadada no exercício) em patrocínio cultural e esportivo e ações de comunicação e marketing, o que possibilitou a realização de alguns eventos culturais previstos na Lei Federal nº 8.313/91 (Lei Rouanet), destacando-se o Festival Internacional de Jazz e o Festival de Cinema, que acontecem anualmente no Distrito Federal, a Exposição Brasília Meio Século da Capital do Brasil, realizada na França e na Alemanha, além do Tributo a Baden Powell realizado na segunda metade do ano no Clube do Choro.

Além desses, a Terracap patrocinou o evento Brasília – Capital Ibero-americana da Juventude, o Projeto Brasília para Crianças e o 31º Simpósio Brasileiro de Redes de Computadores e Sistemas. Os eventos esportivos patrocinados foram: o Jogo das Estrelas 2013, Shooto Brasília, 7ª Maratona de Revezamento de Brasília e a Fórmula Náutica – F1H2O. As ações de comunicação e marketing foram: patrocínios ao time Brasília vôlei e ao 8º Salão Wimóveis.

5. ATIVIDADES REALIZADAS

Em 2013, cumprindo sua missão institucional, a Empresa participou ativamente no desenvolvimento e implantação de projetos de parcelamento do solo, expansão urbana e habitacional, desenvolvimento econômico, social, industrial e agrícola, bem como no desenvolvimento dos setores de serviços e de tecnologia e estímulo à inovação.

O presente relatório apresenta os resultados das atividades realizadas pela Terracap em 2013, os quais ratificam a sua função pública de gestora das várias políticas do Governo do Distrito Federal.

5.1. COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS

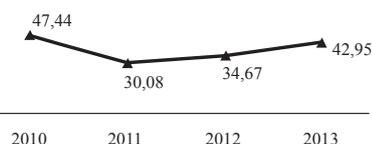
Em 2013 foram alienados, por meio de licitação pública, 548 terrenos localizados em setores diversos e com destinações variadas. O valor total alcançado com as vendas foi de aproximadamente R\$ 1,28 bilhão, o que representou aproximadamente 16,9% acima do valor mínimo estabelecido nos editais.

Comparando-se as vendas de 2013 a 2012, percebe-se que o valor alcançado foi 20,8% superior, apesar de o número de lotes alienados ter diminuído em 41 unidades. Além disso, o indicador de vendas teve uma evolução positiva, passando a ser 42,9% contra 34,7% no ano anterior.

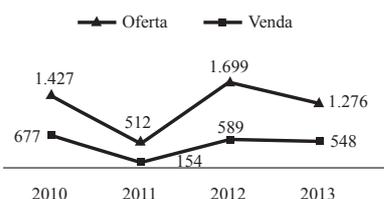
Licitações Públicas								
Janeiro a dezembro 2010/2013								
Anos	Imóveis		Valores (R\$1.000)		%		Propostas	
	Lotes Ofertados (A)	Lotes Alienados (B)	Mínimo Alienado (C)	Valor Alcançado (D)	Venda (B)/(A)	Valor Alcançado (D)/(C)	Nº de Participantes	Média (Participante p/ Lote)
2010	1.427	677	525.368	733.493	47,44	39,61	3.549	5,24
2011	512	154	71.448	102.329	30,08	43,22	701	4,55
2012	1.699	589	830.168	1.063.304	34,67	28,08	1.334	2,26
2013	1.276	548	1.097.528	1.282.617	42,95	16,86	1.659	3,03



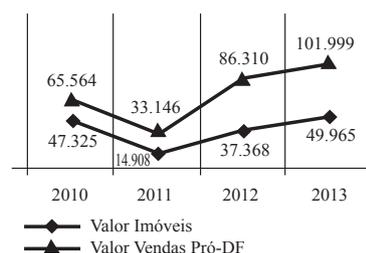
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Evolução do Indicador de Vendas (%)
2010/2013

Oferta X Vendas 2010/2013



Valor dos Imóveis e das vendas Pró-DF (em mil)



5.2. PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO – PRÓ-DF.

Cumprindo uma das funções de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, a Terracap contribui com a sustentabilidade necessária para que o Governo promova o desenvolvimento econômico por meio do Programa de Promoção do Desenvolvimento Integrado Sustentável - PRÓ-DF. O incentivo econômico se dá, num primeiro momento, por meio de concessão de direito de uso do terreno e, posteriormente, pela venda com descontos significativos. Para isso, a Empresa utiliza a modalidades de alienação, permitida por lei, a concessão de direito real de uso com opção de compra em áreas de desenvolvimento econômico, para empreendimentos geradores de renda e captadores de mão de obra.

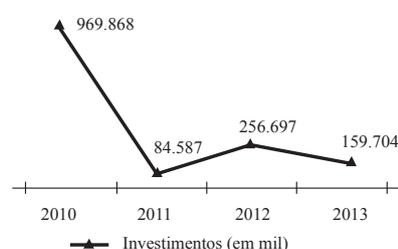
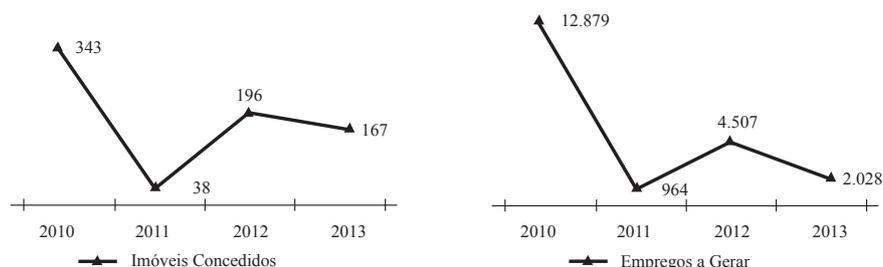
5.2.1. CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO - CDRU

Em 2013, foram assinados contratos de Concessão de Direito Real de Uso com opção de compra direta, que totalizaram 167 lotes localizados em áreas de desenvolvimento econômico, para os beneficiários selecionados pelo Conselho de Desenvolvimento Econômico do Governo. Esse número de lotes representou um decréscimo de 14,8% quando comparado ao ano de 2012. Os investimentos previstos e o número previsto de criação de novos empregos no âmbito do Programa em 2013 foram respectivamente de 55% e de 40,6% inferiores ao ano anterior.

CONCESSÕES - PRÓ-DF

Acumulado até dezembro 2010/2013

Ano	Imóveis Concedidos	Empregos a gerar	Investimentos (em mil)
2010	343	12.879	969.868
2011	38	964	84.587
2012	196	4.507	265.697
2013	167	2.028	159.704



5.2.2. VENDA DIRETA AOS BENEFICIÁRIOS DO PROGRAMA PRÓ-DF

Depois de cumpridos todos os itens acordados nos contratos de concessão de direito real de uso, os beneficiários do PRÓ-DF podem comprar o imóvel que ocupam a preço subsidiado. Em 2013, foram vendidos, com descontos, diretamente para os beneficiários do Programa, 124 imóveis. Essas vendas com descontos somaram R\$ 49,96 milhões. Os descontos concedidos, no valor de R\$ 52 milhões, representaram um investimento que contribuiu para gerar 1.500 empregos formais. Assim, para cada emprego gerado pelo PRÓ-DF, foram investidos pela Terracap aproximadamente R\$ 33 mil.

IMÓVEIS VENDIDOS PARA O PRÓ-DF

Acumulado até dezembro R\$ mil

Ano	Imóveis Vendidos	Empregos a Gerar (1)	Valor do Imóvel	Valor do Desconto	Valor da Venda (2)	Valor de emprego Terracap
2010	227	2.219	65.564	18.239	47.325	21
2011	98	1.132	33.146	18.239	14.908	13
2012	167	1.779	86.310	48.942	37.368	21
2013	129	1.540	106.533	55.290	51.244	33

5.2.3. REGISTRO DE IMÓVEIS.

Do total de 6.448 terrenos depositados em cartório em 2013, referentes a projetos urbanísticos da Terracap, foram registrados 4.264, conforme quadro abaixo. Os registros são de extrema importância para a Empresa, pois quando os seus terrenos são colocados à venda em licitação já passaram por todas as exigências dos órgãos ambientais e foram devidamente registrados em cartório.

Projeto / URB.	Local	Número de lotes	Área (ha)	Data	Destinação
URB-74/2011	CEILÂNDIA	3703	225,05	Registrado 14/01/2013	Sol Nascente Trecho 1, Etapa 1.
URB-31/2012	RIACHO FUNDO II	105	97,51	Registrado 07/03/2013	Criação 5ª Etapa, Residencial Parque do Riacho Fundo.
URB-19/12	LAGO SUL	2	1,28	Registrado 22/03/2013	Ampliação dos Lotes C e D do Trecho 04, SHIS.
URB-11/09	BRASÍLIA – SCES	11	35,07	Impugnado pelo MPDFT em 30/04/2013	Criação do Polo 07 - Projeto Orla, SCES.
URB-67/99	RIACHO FUNDO II	2168	148,34	07/2013 Impugnado por terceiros, aguardar Vara de Registro Público.	Criação da 3ª Etapa – QS-01 a 10, 12, 14, 16, 17, 18, 20 e 22 a 31.
URB-09/2013	RIACHO FUNDO II	37	21,99	Registrado 26/08/2013	Criação da 5ª Etapa – Residencial Parque do Riacho – QS 03 a 11, 15, 17, 19, 21, 25 a 31 – somente ímpares.
URB-31/08	NOROESTE	284	287,85	Registrado 29/10/2013	2ª Etapa do SHNW
URB-002/09	SAMAMBAIA	1	78,65	11/2013 Exigência Cartorial - Aguardar Casa Civil	Aterro Sanitário, complementação ADE Oeste de Samambaia.
URB-47/12	PARANOÁ PARQUE	133	143,31	Registrado 18/12/2013	Quadras 01 a 04 do Paranoá Parque
URB-41/2012	BRASÍLIA – SAF/S	4	2,82	Depositado no Cartório aos 23/12/2013, aguardar registro.	Supressão dos Lotes 01, 02, 03 e 04 do SAI/SE, e Criação dos Lotes 01, 02, 03 e 04 da Quadra 04 do SAF/S.

5.2.4. FISCALIZAÇÃO DO USO DO SOLO

A Terracap tem entre as suas atribuições institucionais o dever de defender o patrimônio público. Para tanto, promove a fiscalização e vistoria de terras públicas, identifica e cadastra ocupações irregulares e invasões, assim como fornece informações para reintegração judicial dos imóveis públicos sob a administração da Empresa. Em 2013, a Companhia investiu R\$ 1,25 milhão para as atividades de erradicação de ocupações, demolições de construções em áreas públicas e vigilância e fiscalização.

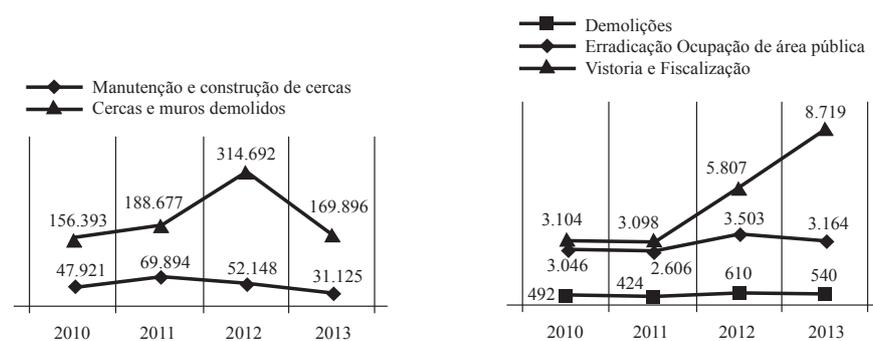
A estratégia operacional da Terracap, no que diz respeito às ações de prevenção de ocupação de áreas de forma ilegal é distribuir os seus fiscais nas 31 regiões administrativas, que perfazem o quadrilátero do Distrito Federal, fazendo uso de informações fundiária e cadastral, contando com o apoio da SUDESA, AGEFIS e a Polícia Militar, que possuem poder de polícia. Também faz uso da contratação de postos de vigilância motorizada a fim de aumentar o raio de ação preventiva.

As ações constantes de fiscalização da Terracap, em conjunto com os órgãos de fiscalização do GDF, promovem a proteção do patrimônio fundiário, bem como oferecem apoio logístico aos demais órgãos do GDF para preservação das áreas públicas..



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Tipo de Atividade	Unidade de Medida	2010	2011	2012	2013
Vistoria e fiscalização em atendimento o processos e expedientes	und.	3.104	3.098	5.807	8.719
Levantamento de benfeitorias	und.	49	57	64	47
Erradicação de ocupações em áreas públicas	und.	3.046	2.606	3.503	3.164
Demolições em apoio ao SIV-SOLO	und.	492	424	610	540
Manutenção e construção de cercas	m	47.921	69.894	52.148	31.125
Cercas e muros demolidos	m²	156.393	188.677	314.692	169.896
Áreas de vigilância permanente	und.	9	44	44	44
Área fiscalizada	km²	Todo o DF	Todo o DF	Todo o DF	Todo o DF



5.2.5. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A regularização de parcelamentos segue os mesmos trâmites da criação de parcelamentos novos, envolvendo várias etapas que vão desde a elaboração dos projetos urbanísticos, ambientais, implantação de infraestrutura, obtenção das licenças ambientais até o registro em cartório, para, só então, serem vendidos em licitação, com preferência de compra pelos ocupantes.

A regularização das áreas rurais envolve ainda questões de divisão e limites entre o que é público e privado, problema que vem desde a época em que se fixou o limite do quadrilátero do Distrito Federal.

As ações da Terracap dizem respeito à regularização de áreas urbanas ocupadas de forma indevida em anos anteriores, assim como de áreas rurais cujos ocupantes estavam com os contratos de concessão de direito real de uso vencido há vários anos e outros que ocuparam de forma irregular, isto é, sem nenhum contrato firmado.

5.2.5.1. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

As áreas de regularização urbana envolvem ações de outros órgãos do Governo do Distrito Federal, o que provoca atrasos nas ações planejadas pela Terracap para o exercício. Importante destacar que desde 2008 não foi aprovado nenhum projeto de regularização em terras públicas.

Os projetos e suas ações realizadas e gerenciadas pela Terracap em 2013 foram:

Setor Habitacional Arniqueira e Setor Habitacional Bernardo Sayao

- Concluído o projeto urbanístico de regularização e projetos de drenagem e pavimentação.
- Em 2013, o S. H. Arniqueira foi selecionado pela União para o PAC Pavimentação e Acessibilidade. O S. H. Bernardo Sayao havia sido selecionado em 2012.

Setor Habitacional Ponte de Terra

- Concluídos os trabalhos de execução do contrato que tem como objeto o Projeto Integrado de Regularização do S. H. Ponte de Terra e ARINE Mansões Paraíso.
- Em 2013, os dois setores foram selecionados pela União para o PAC Pavimentação e Acessibilidade.
- Feitas correções e complementações nos projetos urbanísticos e estudos ambientais solicitadas pelo GRUPAR – Grupo de Análise e Aprovação do Parcelamento do Solo.

Setor Habitacional Dom Bosco

- Os projetos urbanísticos de regularização das etapas I e III, concluídos em 2010, foram revistos em 2013 quanto a parâmetros urbanísticos relacionados à permeabilidade do solo por solicitação do GRUPAR.

Setor Habitacional Boa Vista

- Em 2013, foi realizado com o GRUPAR, o acompanhamento da análise do projeto urbanístico dos Trechos 1 e 2, e iniciadas as correções.

Setor Habitacional São Bartolomeu

- Em 2013, foi realizado o acompanhamento da análise e concluídas as correções do projeto por solicitação do GRUPAR e realizado o acompanhamento da análise e correção do projeto de urbanismo do Trecho 2 / Quadra 2 na Secretaria de Estado de Habitação para Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB. Não houve aprovação do projeto.

Setor Habitacional Jardim Botânico

- Etapa I: em 2013, foi realizado o acompanhamento da análise do projeto urbanístico de revisão na SEDHAB, não havendo mais exigências a serem cumpridas por parte da Terracap.
- Etapa IV: projeto de parcelamento em fase de elaboração.

Setor Habitacional Torto

- Em 2013, a Terracap concluiu a elaboração dos projetos urbanísticos de regularização. Foram encaminhados ao GRUPAR e à CODHAB para análise e aprovação.

ARINE Porto Seguro

- Em elaboração o projeto urbanístico.

Setor Habitacional Vicente Pires

- Gleba 1 e 3: em 2013, foi realizada a revisão do projeto para adequação às Diretrizes Urbanísticas emitidas pela SEDHAB. Uma empresa, que foi contratada pela Associação dos Moradores de Vicente Pires – ARVIPS, revisou o projeto e encaminhou ao GRUPAR para aprovação. Também em 2013, foi emitida pelo IBRAM a Licença Prévia.

A Terracap tem no seu portfólio estratégico cinco projetos de regularização. O estágio de andamento desses está expresso nos Índices de Desenvolvimento de Escopo (IDE) e Global de Escopo IGE.

REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS URBANAS	IDE (%)	IGE (%)
ARINE São Bartolomeu	43,48	39,01
ARINE Sucupira	40,74	37,50
Setor Habitacional Ponte de Terra	66,67	50,51
Setor Habitacional Arniqueira	59,46	46,38
Setor Habitacional Dom Bosco	52,94	56,19

Além da condução de processos de regularização fundiária, que demandam integração e interação direta com os órgãos de licenciamento urbanístico e ambiental, a Terracap tem sido defensora fiel do patrimônio fundiário, fazendo denúncias de tentativas de consolidação de parcelamentos urbanos irregulares em terras desapropriadas, não passíveis de regularização fundiária de acordo com a legislação vigente. Assim, são fornecidas informações detalhadas aos diversos órgãos do Complexo Administrativo do GDF, do poder legislativo local e federal e da esfera judicial, com especial atenção ao Ministério Público do Distrito Federal e Territórios – MPDFT e Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios – TJDFT.

A atuação da Empresa já é reconhecida tanto internamente quanto externamente, sendo constantemente demandada em reuniões estratégicas do governo para definição de ações voltadas à proteção das áreas públicas, à regularização fundiária de parcelamentos urbanos irregulares e outras ações correlatas. Das áreas de regularização fundiária criada pelo PDOT, a Terracap é responsável por 26 ARINES, sendo em alguns casos a responsabilidade partilhada com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB.

5.2.5.2. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL

A Terracap também atua na formação de cadastro de áreas rurais e na análise de processos para a regularização dessas áreas, que resultou na criação do atual modelo de regularização rural, assim como na formatação e composição dos bancos de dados relativos à gestão de áreas urbanas irregulares e rurais denominados, respectivamente, Gestão de Informações Territoriais – GIT e Gestão de Imóveis Rurais – GIR.

No exercício de 2013, o objetivo do projeto que visa à Divisão das Áreas que estão em "comum" entre esta Companhia e terceiros, especificamente para o quinhão em "comum" do Imóvel Guariroba, não foi totalmente alcançado. No entanto, obtiveram-se todas as informações técnicas possíveis para propositura de uma Ação Judicial. Quanto ao projeto de parcelamento do Núcleo Rural Tabatinga, ocorreu a necessidade de fracionamento limitando-o em trechos, ou seja, por matrículas. Dessa foi realizada uma readequação apenas ao âmbito dos limites tabulares da Fazenda Boa Vista.

5.2.6. GESTÃO DE PESSOAS

A Terracap encerrou o ano de 2013 com uma força de trabalho composta de 1.035 pessoas, excluindo-se os 18 empregados cedidos para órgãos do Distrito Federal e União. Dessa força de trabalho, 678 são do quadro de emprego da Empresa, sendo 594 permanentes e 84 comissionados. Além desses, 53 empregados também ocupam cargos comissionados e são requisitados de Órgãos da União e do Governo do Distrito Federal.

Do total da força de trabalho, 748 empregados estão desenvolvendo atividades-meio e 421 empregados, atividades-fim.

5.2.6.1. EVOLUÇÃO DA FORÇA DE TRABALHO

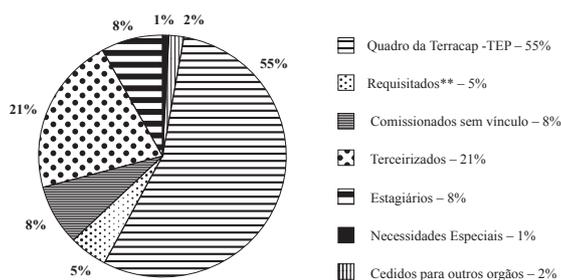
Em 2013, o quadro de empregados da Terracap apresentou uma redução de 115 empregados quando comparado a 2012. Isso se explica principalmente pela não contabilização dos empregados terceirizados na informática, pois, atualmente o serviço é prestado por ponto de função (número de funcionários variável em torno da demanda), assim como os 48 empregados terceirizados da fiscalização, que teve o prazo de vigência do contrato expirado. Além disso, houve grande redução no número de estagiários, passando de 118 para 85.



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Empregados		2012	2013	Variação % 2013/2012
Quadro da Terracap - TEP		594	594	0,00
Requisitados**	GDF	35	45	28,57
	União	7	8	14,29
Comissionados sem vínculo		88	84	-4,55
Terceirizados		316	227	-28,16
Estagiários		118	85	-27,97
Necessidades Especiais		11	10	-9,09
Subtotal Força de Trabalho		1169	1053	-9,92
Cedidos para outros órgãos		19	18	-5,26
Força Trabalho		1150	1035	-10,00

Distribuição dos Empregados da Terracap por Tipo de Vinculação



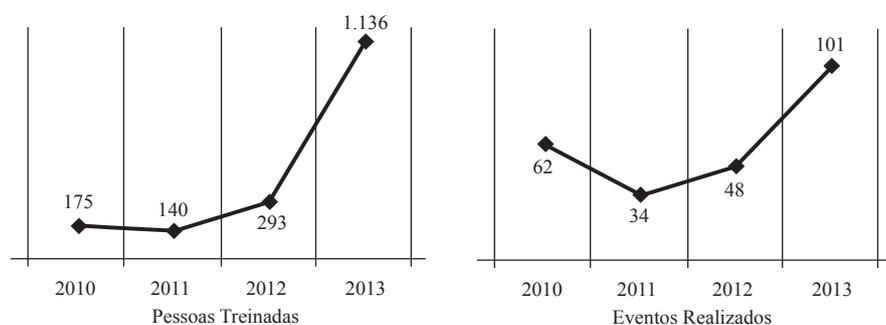
Importante destacar que dos empregados terceirizados, alguns estão prestando serviços na Torre de TV Digital: 11 da limpeza, 22 da segurança e 6 da brigada de incêndio.

Contratos Terceirizados	2012	2013	Atividade de atuação
Fiscalização	48	0	Fim
Limpeza	78	79	Meio
Segurança	134	130	Meio
Brigada de Incêndio	18	18	Meio
Informática	38	0	Meio
Total	316	227	

5.2.6.2. TREINAMENTO E DESENVOLVIMENTO

Em 2013, a Terracap focou suas ações de capacitação, principalmente no incentivo ao Programa de Instrutória Interna.

Assim, com vistas a atualizar os conhecimentos técnico e administrativo para obter os melhores resultados na realização de seus projetos e atividades, foram realizados 101 eventos de capacitação, sendo 25 ministrados por instrutores internos. Com isso a Empresa economizou recursos, promoveu a troca de conhecimentos e experiências, e proporcionou a integração entre os empregados.



Na capacitação destacada em 2013, a realização do Curso de Brigadista Voluntário da Terracap. O curso foi exigência do Corpo de Bombeiros do DF e contou com a participação de 99 empregados. Contribuiu para aumentar a conscientização sobre questões de segurança, além trabalhar temas como: trabalho em equipe, superação, motivação e liderança.

5.2.6.3. CONCESSÃO DE BENEFÍCIOS

Os empregados da Terracap recebem os benefícios previstos nas legislações trabalhistas, bem como outros derivados do Acordo Coletivo de Trabalho. Além dos benefícios previstos em lei, a Empresa concede outros benefícios aos empregados que fazem parte do quadro de trabalho, destacando o Programa de Participação nos Resultados e a Bolsa Escola.

Concessão de Benefícios aos Empregados

Programas	2010	2011	2012	2013
	R\$	R\$	R\$	R\$
Alimentação do Trabalhador	5.252.842	6.363.134	7.379.292	8.613.108
Vale Transporte	386.899	361.987	191.384	161.150
Plano de Saúde	5.187.808	7.255.863	11.012.611	10.743.527
Participação nos resultados	9.093.802	9.454.266	11.174.961	11.689.242
Funterra	12.301.613	12.488.082	12.252.768	9.503.760
Auxílio-creche	1.503.448	1.422.281	1.549.501	1.581.287
Bolsa Escola	283.494	398.953	540.912	496.512
Total	34.009.906	37.744.566	44.101.429	42.788.586

A Empresa concede o benefício pecuniário de devolução de 80% do valor pago das mensalidades aos empregados do quadro que desejam fazer o 1º curso de graduação superior e a 1ª pós-graduação. O incentivo propicia o desenvolvimento profissional e individual, a agregação de valores e estabelecimento de um fluxo de resultados entre empregados/empregadores. A partir do último Acordo Coletivo de Trabalho – ACT 2014/2015, a Terracap assegura também o reembolso para cursos de línguas estrangeiras no percentual de 60%.

A Terracap é patrocinadora, desde 1998, do Plano de Previdência Privada – FUNTERRA, criado para os empregados, com o objetivo de complementar a aposentadoria. A Funterra é uma instituição de caráter não econômico e sem fins lucrativos, com autonomia administrativa e financeira e prazo de duração indeterminado. Foi instituída com base na Lei 6.435/77 e no Decreto 81.240/78.

5.2.6.4. VALORIZAÇÃO E QUALIDADE DE VIDA

A Empresa incentiva também a promoção de Programas e Projetos que tem como finalidade valorizar o empregado e auxiliar na melhoria da qualidade de vida, destacando o Programa Bem Viver e os seus projetos, bem como, o Prêmio Destaque Terracap.

Programa Bem Viver

O Programa Bem Viver é constituído de projetos culturais e de lazer que visam a melhorar a qualidade de vida dos empregados por meio da prevenção de problemas de saúde e de promoção e integração dos empregados. Compõe este Programa:

- Canto Coral “Vozes da Terra” - formado por 15 empregados que realizam ensaios semanais. Faz apresentações em eventos internos e externos representando a Terracap. Em 2013, destacam-se as apresentações no encontro de coros do SESC-DF, realização do IV Terracap Com Vida (comemorando o aniversário da Terracap) e participação no FIC – Festival Internacional de Coros de Belo Horizonte – MG;
- Campanha de doação de sangue – coleta sanguínea realizada em parceria com a Fundação Hemocentro de Brasília – FHB, com o objetivo de suprir a carência do Banco de Sangue do Distrito Federal;
- Semana Interna de Prevenção de Acidentes – em 2013, o evento contou com a participação de mais de 373 empregados. Foram realizadas gincanas, palestras, peças teatrais, intervenções itinerantes dentro da Empresa e definição de mapas de risco. Essas práticas vivenciais contam com cenários que trazem os empregados à realidade que eles lidam diariamente e os riscos que podem afetar a saúde e o bem-estar;
- Grupo de Hipertensos e Diabéticos – reuniões mensais para acompanhamento dos empregados diagnosticados como hipertensos e diabéticos, nos exames periódicos que a Empresa realiza todos os anos;
- Saúde Financeira – realização de Palestras com o objetivo de orientar o planejamento financeiro dos empregados. No ano de 2013, foram realizadas 5 (cinco) palestras para um público de 120 (cento e vinte) empregados; e
- Ações Contínuas – realização de campanhas anuais contra AIDS, DST's, fumo, álcool, vacinação contra a gripe, bem como palestras sobre como manter a saúde por meio de uma nutrição saudável.

PRÊMIO DESTAQUE TERRACAP

Trata-se de um concurso interno com premiação financeira oferecida aos empregados da Empresa. Uma das regras do concurso é que os trabalhos ofertem possibilidades de aplicabilidade e de gerar resultados para a Terracap, como de maximização de receita, economia de recursos, prevenção a problemas, melhoria de processos internos, entre outros temas.

Em 2013, os projetos vencedores foram:

- Categoria 1 - Utilização da concessão de uso onerosa como forma de promover e custear a regularização Fundiária de condomínios em terras da Terracap; e
- Categoria 2 - Estudo de viabilidade da implantação de um parque gerador de energia solar no âmbito da Terracap.

5.2.6.5. INDICADORES DE DESEMPENHO DOS EMPREGADOS – FORÇA DE TRABALHO

A receita média de vendas de bens e serviços por empregado teve um acréscimo de 25,1% em relação a 2012, passando de 684 mil para 986 mil, e a despesa operacional e administrativa média por empregado teve um acréscimo de 88,0%, passando de R\$ 360 mil em 2012 para R\$ 677 mil em 2013.

Entretanto, os indicadores de desempenho por empregado demonstram que a despesa média anual por empregado registrou um acréscimo de 88,0%, superior em 62,9 pontos percentuais ao acréscimo de 25,1% na receita por empregado.



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

DESEMPENHO POR EMPREGADO (em R\$ 1.000)

Descrição	2013	2012	Variação (%)
Número de Empregados*	1.053	1.169	9,9
Receita de vendas de bens e serviços (mil)	1.038.461	799.584	29,9
Receita de vendas por empregado	986,19	683,99	25,1
Despesas operacionais administrativas	712.573	420.851	69,3
Despesas por empregado	-676,71	-360,01	88,0

6. ORÇAMENTO DA RECEITA E DA DESPESA

O orçamento da Terracap é realizado, executado, alterado e monitorado de acordo com a legislação do orçamento público — Lei 4.320/64, em que nenhuma despesa pode ser realizada sem estar autorizada e sem anteceder um prévio empenho.

A Terracap utiliza grande parte de suas receitas diretamente arrecadadas para promover e investir nos seus negócios empresariais e dar sustentabilidade financeira a diversos programas e projetos do Governo do Distrito Federal, assim como financiar a sua gestão administrativa.

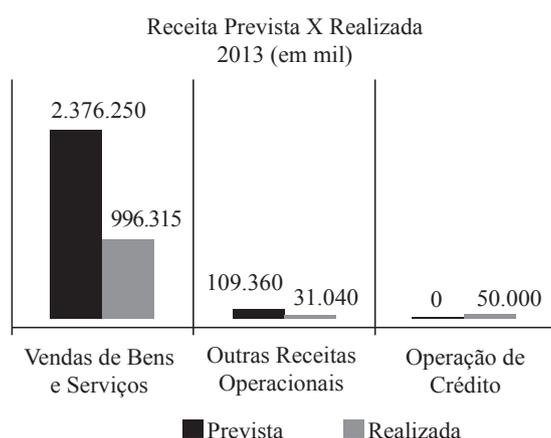
6.1. ORÇAMENTO DA RECEITA

A receita autorizada para 2013 foi de aproximadamente R\$ 2,5 bilhões. Desse total, foi realizado financeiramente apenas R\$ 1,08 bilhão, o que representa 43,34% do valor estimado.

Essa grande frustração de receita deve-se principalmente ao atraso no lançamento do Projeto da 2ª etapa do Noroeste, que se encontrava em cartório para registro. O projeto foi impugnado pelo Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, além disso, a Empresa enfrentou dificuldades nos órgãos ambientais para a concessão das licenças de outros parcelamentos. As primeiras vendas de terrenos dessa etapa no Noroeste estavam previstas para serem realizadas nos três últimos meses de 2012, ou seja, teriam impacto direto na carteira de recebíveis de 2013.

Diante desse cenário, a Diretoria Colegiada contingenciou 47% do orçamento de investimentos e contraiu um empréstimo de R\$ 50 milhões no Banco do Brasil com o objetivo de manter o equilíbrio financeiro e reduzir os riscos de insuficiência de caixa da Empresa.

Natureza das Receitas	Receita Prevista 2013	Receita Autorizada 2013*	Realizada até 31/12/2013
Vendas de Bens e Serviços	2.376.250	2.376.250	996.315
Outras Receitas Operacionais	109.360	109.360	31.040
Operação de Crédito	0	50.000	50.000
Total	2.485.610	2.535.610	1.077.355



6.2. ORÇAMENTO DA DESPESA

Pelo princípio do equilíbrio orçamentário para cada valor de Despesa planejada deve existir uma receita estima, discriminada por fonte de origem. Assim, Despesas e Receitas autorizadas para um determinado ano são exatamente iguais.

A repartição da receita 2013 foi de aproximadamente 40% para investimentos e 60% para dispêndios, invertendo a ordem de anos anteriores quando a realização da receita arrecadada para investimentos foram superiores aos dispêndios.

6.2.1. INDICADORES DE EVOLUÇÃO DO PROCESSO ORÇAMENTÁRIO

Devido à frustração de receita, a Empresa teve que reduzir seus gastos não alcançando os mesmos índices de realização orçamentária dos últimos anos. Foram executados apenas 38,56% do autorizado (planejado inicial + alterações).

ÍNDICE DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA (em mil)
2010/2013

Série Histórica	2010	2011	2012	2013
Autorizado	1.257.000	1.261.000	1.121.568	2.535.610
Realizado	941.969	695.501	911.491	977.730
Índice de Execução (%)	74,94%	55,15%	81,27%	38,56%

Essa frustração de receita refletiu, também, no índice de execução orçamentária para investimentos. Do total de recursos realizados, apenas 39,7% foi destinado a investimentos, índice bem inferior ao de 2012, quando esse foi de 65,35%.

ÍNDICE DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA PARA INVESTIMENTOS (em mil)
2010/2013

Série Histórica	2010	2011	2012	2013
Realizado Total	941.969	695.501	911.491	977.730
Realizado para Investimentos	507.891	398.440	595.614	388.270
Índice de Execução em Investimentos (%)	53,92%	57,29%	65,35%	39,71%

7. CARTEIRA DE CRÉDITO

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

Assim, a Empresa é gestora de uma carteira de crédito de valor significativo e esta é composta de clientes: pessoa física e pessoa jurídica. A carteira de crédito da Terracap encerrou 2013 com um montante de recebíveis de R\$ 1,7 bilhão, referente a 6.364 contratos ativos.

Da carteira de recebíveis, 45,6% dos contratos e 31,4% do valor correspondem à aquisição de terrenos por pessoa física e 54,4% dos contratos e 68,6% do valor destes são de pessoas jurídicas.

VALOR DA CARTEIRA DE CRÉDITOS (em mil)				Evolução (%) do valor da carteira		% por clientes
	2011	2012	2013	2012/2011	2013/2012	
ALIENAÇÕES ATIVAS						
CAPITAL	1.290.220	1.469.216	1.707.595	13,9	16,2	100,0
PESSOA FÍSICA	465.785	504.206	536.619	8,2	6,4	31,4
PESSOA JURÍDICA	824.435	965.010	1.170.976	17,1	21,3	68,6

NÚMERO DE CONTRATOS				Evolução dos nº de contratos		% por clientes
	2011	2012	2013	2012/2011	2013/2012	
ALIENAÇÕES ATIVAS						
CONTRATOS	6.562	6.240	6.365	(4,9)	2,0	100,0
PESSOA FÍSICA	2.884	2.782	2.904	(3,5)	4,4	45,6
PESSOA JURÍDICA	3.678	3.458	3.461	(6,0)	0,1	54,4

A evolução do número de contratos realizados com pessoas físicas em 2013, quando comparado a 2012, foi superior em 4,3 pontos percentuais aos contratos firmados com pessoas jurídicas. Entretanto, a evolução do valor financiado para pessoa jurídica foi de 21,3% em relação ao ano anterior, contra 6,4% para pessoa física.

7.1. INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA DE CRÉDITO

Apesar de o número de contratos adimplentes ter crescido 3,0% em relação ao mesmo período de 2012, dos 6.364 contratos ativos total de financiamento de venda de terrenos existentes, 3.010 contratos se encontravam na condição de inadimplentes, com atrasos nos pagamentos que variam desde o primeiro mês até vários anos, o que representa um índice de contratos inadimplentes de 47,30%.

Desse total de contratos inadimplentes, 54,8% estão negativados e 45,2% ainda não estão negativados. Entretanto, desses 3.010 contratos inadimplentes, 38,9% pessoas físicas e 61,1% pessoas jurídicas. A evolução em 2013, da condição em que esses contratos se encontravam em dezembro de 2012, demonstra que houve uma diminuição de inadimplência de 2,4% dos contratos firmados com pessoas jurídicas e um aumento de 6,7% de contrato inadimplente com pessoa física.



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

CONDIÇÃO DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO (em número)			Evolução (%) da condição		% por condição	
CATEGORIZAÇÃO	2011	2012	2013	2012/ 2011	2013/ 2012	
ADIMPLENTES (SALDO CAPITAL)	3.472	3.258	3.354	(6,2)	3,0	
INADIMPLÊNCIA (VALOR DO DÉBITO)	3.090	2.982	3.010	(3,5)	0,9	100,0
NÃO NEGATIVADOS	1.471	1.451	1.361	(1,4)	(6,2)	45,2
NEGATIVADOS	1.619	1.531	1.649	(5,4)	7,7	54,8
PESSOA FÍSICA	1.112	1.098	1.172	(1,3)	6,7	38,9
PESSOA JURÍDICA	1.978	1.884	1.838	(4,8)	(2,4)	61,1

7.2. VALOR DA INADIMPLÊNCIA

Com relação ao valor total da inadimplência, em 2013 registrou-se um acréscimo de 13,6% em relação ao ano anterior, passando de R\$ 421.550 mil para R\$ 478.730 mil. Entretanto o valor não negativado diminuiu 4,3% e o valor negativado aumentou 41,8%.

Do valor total de R\$ 478.730 mil inadimplente, 31,1% são pessoas físicas e 68,9% pessoas jurídicas. Esse valor inadimplente em relação ao valor total da carteira de crédito de R\$ 1.707.595 mil representa um índice de 28,0%.

CONDIÇÃO DOS VALORES FINANCIADOS (em mil)			Evolução (%) das condições		% por condição	
CATEGORIZAÇÃO	2011	2012	2013	2012/ 2011	2013/ 2012	
ADIMPLENTES (SALDO CAPITAL)	971.280	1.062.568	1.331.021	9,4	25,3	36,0
INADIMPLÊNCIA (VALOR DO DÉBITO)	344.845	421.550	478.730	22,2	13,6	100,0
NÃO NEGATIVADOS	196.742	258.265	247.156	31,3	(4,3)	51,6
NEGATIVADOS	148.103	163.285	231.547	10,3	41,8	48,4
PESSOA FÍSICA	109.783	123.530	148.775	12,5	20,4	31,1
PESSOA JURÍDICA	235.062	298.020	329.955	26,8	10,7	68,9

8. AVALIAÇÃO DO DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, além do Relatório que sintetiza os atos da gestão administrativa, foi realizada também uma avaliação consolidada dos resultados das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

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

8.1. DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - DRE

8.1.1. LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

A Terracap encerrou o exercício de 2013, com lucro líquido do exercício de R\$ 398,0 milhões, o que representa um acréscimo de 47,3% em relação ao ano de 2012, quando este lucro foi de R\$ 270,3 milhões.

8.1.2. RECEITA LÍQUIDA DE BENS E SERVIÇOS

A receita líquida das vendas de bens e serviços registrou um acréscimo de 29,9% em relação a 2012 e o lucro bruto operacional totalizou R\$ 1.038 milhões em 2013, representando um acréscimo de 31,5% em relação aos R\$ 767,6 milhões de 2012.

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (em R\$ 1.000)

ITENS CONSIDERADOS	2013	2012	Variação %
RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	1.038.461	799.584	29,9
CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	-29.016	-32.018	-9,4
LUCRO BRUTO OPERACIONAL	1.009.445	767.566	31,5
OUTRAS DESPESAS E RECEITAS	-471.206	-445.229	5,8
OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS	30.456	44.366	-31,4
RESULTADO FINANCEIRO	197.928	142.081	39,3
LUCRO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	766.624	508.783	50,8
PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	-368.591	-238.477	54,6
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	398.033	270.306	47,3

8.1.3. OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS

Contribuiu também para o crescimento do lucro líquido do exercício 2013, a diminuição de 9,4% no custo das vendas de bens e serviços e o aumento no resultado financeiro de 39,3%.

8.1.4. DESPESAS OPERACIONAIS

A despesa operacional total da Terracap no exercício de 2013 totalizou R\$1.117,3 milhões, registrando um acréscimo de 63,4% em relação a 2012. Estão incluídas entre essas a despesa com pessoal e com a operacionalização da Empresa a despesa com doações de imóveis para o GDF e para a União, a despesa para a implantação de obras e serviços em loteamentos implantados, assim como a despesa para a provisão de contingências e encargos de depreciação e amortização.

Foi registrado um aumento significativo no grupo de despesas com operacionalização da Empresa de 82,9% em 2013. Esse aumento foi influenciado pelas despesas realizadas com:

- Acordo de Cooperação Técnica firmado com o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento – PNUD, cujo principal objeto foi a implantação de obras e serviços complementares no Estádio Nacional;
- Contrato Jurong, com o governo de Singapura, que tem como finalidade estudos para o planejamento do Distrito Federal nos próximos 50 anos;
- Contratos de vigilância e de manutenção da Torre de TV Digital;
- Aquisição de ingressos para a Copa das Confederações, além de despesas com patrocínios.

O grupo de despesas operacionais com os acionistas (GDF e União) referente a doação de terrenos, tendo como finalidade atender aos Programas Habitacionais do Governo (Assentamento baixa renda e Morar bem) e para construção de Órgãos Público Distrital e Federal registrou decréscimo de 57,9%. As despesas com obras e serviços de infraestrutura em loteamentos implantados no valor de 69,1 milhões, também registrou decréscimo de 1,1%.

8.1.5. REPRESENTATIVIDADE DAS DESPESAS NO LUCRO BRUTO

A representatividade das despesas no Resultado Apurado em 2013 foi de 73,7%, superior ao ano anterior em 2,0 pontos percentuais, quando essa representatividade foi de 71,7% num Lucro Bruto inferior em 31,5%.

Despesas Administrativas e Operacionais por Grupos (em mil)				% das despesas no Resultado apurado	
	2013	2012	Variação (%)	2013	2012
Grupos de Despesas					
Despesas com Pessoal	225.128	178.081	26,4	14,9	18,7
Honorários da Administração	4.369	3.670	19,0	0,3	0,4
Pessoal	229.497	181.751	26,3	15,1	19,0
Despesas Administrativas Gerais	52.186	16.375	218,7	3,4	1,7
Despesas com infraestrutura logística*	11.179	11.599	-3,6	0,7	1,2
Divulgação e Publicidade	16.354	14.505	12,7	1,1	1,5
Impostos, taxas e contribuições	878	883	-0,6	0,1	0,1
Restituição (Devolução) de Receitas	1.732	1.644	5,4	0,1	0,2
Operacionalização da Empresa	82.329	45.006	82,9	5,4	4,7
Doações de Terrenos	50.338	119.595	-57,9	3,3	12,5
Obras e Serviços em Loteamentos Implantados	69.115	69.913	-1,1	4,6	7,3
Despesas Operacionais com GDF e União	119.453	189.508	-37,0	7,9	19,9
Provisão p/ Devedores Duvidosos	275.921	0		18,2	0,0
Encargos de Depreciação e Amortização	3.933	4.917	-20,0	0,3	0,5
Perdas Eventuais	456	32	1.325,0	0,0	0,0
Pis/Cofins Diferido	37.179	24.311	52,9	2,5	2,5
Provisões Tributárias	368.591	238.477	54,6	24,3	25,0
Despesas com Provisões, perdas, encargos e amortizações	686.080	267.737	156,3	45,3	28,1
DESPESAS TOTAIS	1.117.359	684.002	63,4	73,7	71,7
RESULTADO APURADO	1.515.396	954.308	58,8	100,0	100,0

O resultado total apurado em 2013 foi 58,8% ao do ano anterior, passando de R\$ 954,3 milhões para R\$ 1.515,3 milhões.

RESULTADOS 2013/2012	2013	2012	Evolução %
LUCRO BRUTO OPERACIONAL	1.009.445	767.566	31,5
RESULTADO FINANCEIRO	197.928	142.081	39,3
OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS	306.833	44.398	591,1
RECUPERAÇÃO DE DESPESAS	1.190	263	352,3
RESULTADO APURADO	1.515.396	954.308	58,8



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

8.1.6. INDICADORES DE RENTABILIDADE

Em 2013, a margem bruta foi de 0,77, apresentando um acréscimo de 16,1% em relação a 2012 e a margem líquida foi de 0,38, apresentando um acréscimo de 13,4% quando comparado ao ano anterior.

INDICADORES DE RENTABILIDADE	2013	2012	Evolução %
Margem Bruta	0,77	0,67	16,1
Margem Líquida	0,38	0,34	13,4
Rentabilidade do PL	0,68	0,62	8,6
Rentabilidade do AT	1,35	1,00	34,0

O aumento na margem bruta mostra que a capacidade da Empresa para gerar lucro foi aumentada em relação ao ano anterior.

A rentabilidade do Patrimônio Líquido em 2013 foi de 0,68 representando um acréscimo de 8,6% em relação a 2012, quando essa rentabilidade foi de 0,62. Esse acréscimo demonstra que o desempenho do lucro em relação ao capital próprio foi melhor que a do ano anterior.

A rentabilidade do Ativo Total médio em 2013 apresentou uma taxa de 1,35 contra 1,00 em 2012, o que representa mais eficiência na aplicação dos recursos e um melhor retorno em relação ao capital próprio empregado.

8.2. BALANÇO PATRIMONIAL

8.2.1. ATIVO

A Empresa encerrou 2013 com ativos totais de R\$ 3,5 bilhões, representando um acréscimo de 9,9% em relação ao ano anterior. Destaca-se o aumento no item “caixa e equivalentes de caixa” de 110,5% e no imobilizado de 34,7%, que passou de R\$ 870,4 milhões em 2012, para R\$ 1.174 milhões em 2013, refletindo os investimentos realizados em empreendimentos de propriedade da Terracap.

O ativo circulante registrou um decréscimo de 8,3% em relação a 2012. Essa diminuição deve-se principalmente ao decréscimo de 30,6% nos créditos de vendas de imóveis. O ativo não circulante apresentou acréscimo de 15,7%, tendo como responsável principal a elevação do imobilizado.

ATIVO (em mil)	2013	2012	Evolução %
ATIVO CIRCULANTE	720.665	785.822	(8,3)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	67.321	31.982	110,5
CAUÇÕES	11.811	16.990	(30,5)
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	251.590	362.520	(30,6)
ESTOQUES	346.851	334.383	3,7
OUTROS CRÉDITOS	42.997	39.881	7,8
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	96	66	44,4
ATIVO NÃO CIRCULANTE	2.827.791	2.443.981	15,7
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	1.528.780	1.437.446	6,4
INVESTIMENTOS	125.783	133.511	(5,8)
IMOBILIZADO	1.172.934	870.475	34,7
INTANGÍVEL	294	2.548	(88,5)
TOTAL DO ATIVO	3.548.456	3.229.803	9,9

8.2.2. PASSIVO

Ao encerrar o exercício de 2013, o Patrimônio Líquido da Empresa registrou um acréscimo de 19,6% quando comparado com o de 2012 e o Capital Social de R\$ 199,8 milhões permaneceu o mesmo. Esse capital é dividido em 500.000.000 de ações ordinárias nominativas, todas da mesma classe e sem valor nominal, pertencendo ao Governo do Distrito Federal — GDF e União, na proporção de 51% e 49% respectivamente. O Passivo Circulante e as Reservas de Lucro foram acrescidas em 22,2% e 23,2% respectivamente.

PASSIVO (em mil)	2013	2012	Evolução %
PASSIVO CIRCULANTE	1.210.717	990.753	22,2
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	806.990	959.323	(15,9)
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.530.749	1.279.727	19,6
CAPITAL SOCIAL	199.864	199.864	0
RESERVAS DE LUCRO	1.330.885	1.079.863	23,2
TOTAL DO PASSIVO	3.548.456	3.229.803	9,9

8.2.3. INDICADORES DE LIQUIDEZ

O indicador de liquidez imediata de 2013 apresentou um acréscimo de 72,3% em relação a 2012 e fechou o exercício com 0,06, significando que apesar de não ser o ideal teve uma melhora.

Os indicadores de liquidez corrente, seca e geral apresentaram decréscimos em relação a 2012.

INDICADORES DE LIQUIDEZ	2013	2012	Evolução %
Liquidez Imediata	0,06	0,03	72,3
Liquidez Corrente	0,60	0,79	(25,0)
Liquidez Seca	0,31	0,46	(32,2)
Liquidez Geral	1,11	1,14	(2,2)

9. PERSPECTIVAS 2014

Do ponto de vista da atividade econômica, vários elementos positivos no quarto trimestre contribuíram para expectativas mais otimistas para 2014, entre eles: o recuo dos preços da energia; a estabilidade de preços no mercado imobiliário; o controle da inflação e uma previsão de crescimento do PIB em 2014 no Brasil; a recuperação nos países do G4, integrado por EUA, Área do Euro, Reino Unido e Japão; e a baixa probabilidade de desaceleração drástica na China.

Comprometida a trabalhar em coerência com os objetivos estratégicos e observância dos princípios do Governo do Distrito Federal, a Terracap planeja vender nas licitações de 2014 R\$ 1,9 bilhão e arrecadar aproximadamente R\$ 2,3 bilhões, incluídos os recebíveis de vendas financiadas em anos anteriores, contrato de Concessão de Direito Real de Uso e outras receitas derivadas da utilização das terras.

O planejamento de vendas em licitação para 2014 contempla a oferta de imóveis situados na 2ª etapa do Setor Noroeste e demais terrenos existentes no Lago Sul, Águas Claras, Samambaia, Guará, Setor Habitacional Taquari e Jardim Botânico, visando a atender à procura dos empreendedores imobiliários, das famílias e de investidores em serviços, comércio, indústria e saúde.

A realização financeira dos recursos estimados e consignados na LOA 2014, no valor de R\$ 1,1 bilhão, propiciará à Terracap contribuir para as políticas públicas do Governo, dando-lhe a sustentabilidade financeira para a implantação e desenvolvimento de Programas Habitacional, Social, Econômico, Infraestrutura Viária e Meio Ambiente sem, entretanto, esquecer-se das ações empresariais necessárias para investir na criação de novos parcelamentos, na longevidade da Empresa e na continuidade da implantação dos projetos que englobam a gestão para resultados.

Na previsão de aplicação de recursos para investimentos para 2014, destacam-se: R\$ 176,8 para continuidade das obras de infraestrutura no Noroeste; R\$150,7 milhões para o término das obras do Complexo Esportivo de Brasília; R\$ 158,5 milhões para Implantação do Corredor de Transporte Coletivo do Eixo Norte e Eixo Sudoeste; R\$ 112,5 milhões para obras de infraestrutura nos diversos parcelamentos no DF; R\$ 56 milhões no Parque Tecnológico Capital Digital; e R\$ 46,5 milhões para obras de urbanização no Distrito Federal.

Para estudos e projetos urbanísticos e ambientais, aquisição de máquinas e equipamentos, assim como para continuidade dos demais contratos e convênios firmados para execução de obras e serviços de engenharia, como: ciclovias, quadras de esportes, feiras, recuperação de vias e outros, serão aplicados R\$ 434,5 milhões. A Terracap continuará desenvolvendo no Distrito Federal uma função estratégica com o financiamento dos projetos prioritários do Governo.

10. AGRADECIMENTOS

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

Companhia Imobiliária de Brasília

Abdon Henrique de Araújo
Presidente

Moisés José Marques
Diretor Extraordinário de Regularização
de Imóveis Rurais

Jorge Guilherme Francisconi
Diretor Técnico e de Fiscalização

Luciano Nóbrega Queiroga
Diretor Extraordinário de Habitação

Israel Marcos da Costa Brandão
Diretor de Administração e de Gestão de Pessoas

Coordenação de Planejamento e Modernização

Luciano Menezes de Abreu
Diretor Financeiro

Felipe Bezerra de Lima
Chefe

Deusdeth Cadena Finotti
Diretor de Desenvolvimento e Comercialização

Divisão de Planejamento
Gláucia Tanajura

José Humberto Matias de Paula
Diretor de Prospecção e Formação
de Novos Empreendimentos

Leonel Ramos
Felipe Medeiros Rocha
Luís Diego Carneiro
Responsáveis pela elaboração

Brasília, março de 2014.



DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - Exercício 2013

BALANÇO PATRIMONIAL
 31 de dezembro de 2013 - Valores em Reais R\$ (1)

ATIVO	NE	2013	2012 - Reclassificado	PASSIVO	NE	2013	2012
ATIVO CIRCULANTE		720.665.344	785.822.090	PASSIVO CIRCULANTE		1.210.717.133	990.752.818
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	6	67.321.225	31.981.965	Fornecedores	16	39.910.771	13.817.449
Caixa		0	0	Financiamentos Bancários	17	27.083.333	0
Bancos		7.726.348	2.292.896	Obrigações Sociais, Tributárias e Estatutárias	11	118.662.044	134.337.405
Aplicações Financeiras		59.594.877	29.689.070	Provisão para Férias e Encargos		18.873.238	15.884.667
CAUÇÕES		11.811.105	16.990.301	Provisão para Licença Administrativa e Encargos		1.753.494	1.798.362
Depósitos de caução		11.811.105	16.990.301	Provisão ACT-2012		17.561.213	5.753.407
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	8,21	251.589.899	362.520.350	Dividendos e JCP a Pagar	17	898.441.140	733.671.007
Clientes Prestamistas		687.657.269	469.745.218	Cauções em Espécie	17	43.689.685	19.139.050
Juros a Transcorrer		-160.146.159	-107.224.869	Valores em Consignação	17	2.127.218	1.453.994
Provisão p/ Devedores de liquidação duvidosa		-275.921.211	0	Credores Diversos	16	3.975.072	3.193.134
ESTOQUES	10	346.850.677	334.382.578	Receb Antecipado Venda Imóveis	17	38.385.718	61.450.136
Estoques de Comercialização		345.619.117	332.777.132	Outros Débitos	16	254.207	254.207
Almoxarifado		1.231.560	1.605.446	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		806.990.339	959.322.896
OUTROS CRÉDITOS	9	42.996.796	39.880.665	Empréstimos Bancários e Depósitos Desapropriações	17	6.529.001	279.001
Impostos a Recuperar		62.147	61.980	Provisão Tributos Parcelas a Receber		725.962.789	587.948.435
Adiantamentos de Férias . 13º Salário e PPR		2.894.559	2.607.208	Provisão para Perdas Jurídicas	19	74.498.549	371.095.460
Adiantamentos a Convênios e Outros Créditos		39.261.773	36.859.695	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.530.748.825	1.279.726.991
Outros Adiantamentos		778.317	351.783	CAPITAL SOCIAL		199.863.965	199.863.965
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE		95.642	66.230	RESERVAS		1.330.884.860	1.079.863.025
Despesas Antecipadas		95.642	66.230	Reserva legal	31b	39.972.793	39.972.793
ATIVO NÃO CIRCULANTE		2.827.790.954	2.443.980.615	Reserva de Retenção de Lucros	31e	1.060.330.029	720.929.000
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		1.528.779.979	1.437.446.099	Reserva de Lucros a Realizar	31d	230.582.038	318.961.232
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	8,21	1.305.310.175	1.107.077.844	LUCROS ACUMULADOS		-	-
Clientes Prestamistas		2.218.904.830	2.029.255.285	Lucros Acumulados		-	-
Juros a Transcorrer		-913.594.655	-922.177.441	Ajustes de Exercício Anteriores		-	-
OUTROS CRÉDITOS		223.469.804	330.368.255	Resultado do Exercício		-	-
Depósitos Judiciais		25.925.695	156.451.563				
Adiantamentos para Compra de Ações		109.951.455	2.811.709				
Certificado Depósitos Bancários		2.811.709	57.398				
Tributos Diferidos		15.313	126.783.900				
Outros Créditos de Financiamentos		84.765.632	44.263.685				
INVESTIMENTOS	4c,7,12	125.783.117	133.510.864				
Investimentos para Incentivos Fiscais		1.763.181	1.766.237				
Investimentos de Participações Societárias		123.850.079	131.574.770				
Investimentos não Societários		169.857	169.857				
IMOBILIZADO	13,14	1.172.934.202	870.475.167				
Construções em Andamento		1.158.134.599	856.574.525				
Imóveis		8.000.302	8.000.302				
Edifícios		6.774.307	6.774.307				
Máquinas e Equipamentos		11.219.074	9.228.343				
Bens Móveis e Instalações		2.047.495	1.970.824				
Veículos		3.029.623	2.764.623				
Depreciação Acumulada		-16.271.198	-14.837.756				
INTANGÍVEL	15	293.656	2.548.485				
Cessão de Uso de Material de Informática		14.979.085	14.733.980				
Amortizações Acumuladas		-14.685.429	-12.185.495				
TOTAL DO ATIVO		3.548.456.297	3.229.802.705	TOTAL DO PASSIVO		3.548.456.297	3.229.802.705

As Notas Explicativas são parte das Demonstrações Contábeis.



DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - Exercício 2013

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 31 de dezembro de 2013 - Valores em Reais R\$ (1)

COMPONENTES	CAPITAL SOCIAL	RESERVA			LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	TOTAL
		LEGAL	LUCROS A REALIZAR	RETENÇÃO DE LUCROS		
SALDO EM 31/12/2011	199.863.965	39.972.793	364.042.563	518.199.565	-	1.122.078.887
Lucro do Exercício 2012	-	-	-	-	270.305.913	270.305.913
Atualização Clientes Prestamistas Vendas até 2008	-	-	-	-	-	-
Lucros Realizados no Exercício 2012 (vendas até 2008)	-	-	(71.825.013)	-	104.114.954	32.289.941
Tributos Diferidos (vendas até 2008) (nota 16)	-	-	26.743.682	-	-	26.743.682
DESTINAÇÕES:	-	-	-	-	-	-
Reserva Legal (nota 17-B)	-	-	-	-	-	-
Reserva de Retenção de Lucros (nota 17-E)	-	-	-	202.729.435	(202.729.435)	-
Dividendos Propostos (nota 17-C)	-	-	-	-	(107.174.140)	(107.174.140)
Juros Capital Próprio (nota 17-C)	-	-	-	-	(64.517.292)	(64.517.292)
SALDO EM 31/12/2012	199.863.965	39.972.793	318.961.232	720.929.000	-	1.279.726.991
Lucro do Exercício 2013	-	-	-	-	398.033.042	398.033.042
Atualização Clientes Prestamistas Vendas até 2008	-	-	-	-	-	-
Lucros Realizados no Exercício 2013 (vendas até 2008)	-	-	(56.997.706)	-	65.261.872	8.264.166
Tributos Diferidos	-	-	23.183.542	-	-	23.183.542
Ajustes de exercícios anteriores 2010	-	-	(54.565.030)	54.565.030	-	-
Ajustes de exercícios anteriores 2013	-	-	-	(13.688.784)	-	(13.688.784)
DESTINAÇÕES:	-	-	-	-	-	-
Reserva Legal (nota 30b)	-	-	-	-	-	-
Reserva de Retenção de Lucros (nota 30e)	-	-	-	298.524.782	(298.524.782)	-
Dividendos Propostos (nota 30c)	-	-	-	-	(100.673.093)	(100.673.093)
Juros Capital Próprio (nota 30c)	-	-	-	-	(64.097.040)	(64.097.040)
SALDO EM 31/12/2013	199.863.965	39.972.793	230.582.038	1.060.330.028	-	1.530.748.824

As Notas Explicativas são parte das Demonstrações Contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
 31 de dezembro de 2013 - Valores em Reais R\$ (1)

DESCRIÇÃO	NE	2013	2012	DESCRIÇÃO	NE	2013	2012
RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	3i.29	1.038.461.481	799.583.659	OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS		30.456.425	44.366.153
CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS		-29.016.210	-32.017.922	RESULTADO FINANCEIRO	34	197.927.937	142.080.758
Custos das vendas de imóveis e serviços		-29.016.210	-32.017.922	Receitas financeiras		186.092.896	135.874.221
LUCRO BRUTO OPERACIONAL		1.009.445.271	767.565.737	Receitas de variações monetárias		23.477.439	7.320.008
OUTRAS DESPESAS E RECEITAS		-471.205.732	-445.229.438	Despesas financeiras		-10.797.433	-1.017.327
Despesas com pessoal	33	-225.128.143	-178.081.127	Despesas de variações monetárias		-844.965	-96.144
Honorários da administração	21	-4.369.181	-3.670.003	LUCRO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS		766.623.901	508.783.210
Despesas com informática		-6.244.010	-7.258.270	PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	35	-368.590.859	-238.477.298
Despesas com transporte		-599.689	-565.512	IRPJ e CSLL - Suspensão/Redução		-143.714.175	-150.017.950
Despesas com o local		-4.335.419	-3.775.355	IRPJ e CSLL - Diferido		-224.876.684	-88.459.348
Divulgação e Publicidade		-16.353.637	-14.504.774	Crédito Tributário		0	0
Despesas Administrativas Gerais		-52.185.851	-16.374.667	PREJUÍZO/LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		398.033.042	270.305.913
Impostos, Taxas e Contribuições		-878.398	-882.841	PREJUÍZO/LUCRO POR AÇÃO (R\$)	36	0,80	0,54
Encargos de depreciação e amortização		-3.933.377	-4.916.666				
Recuperação de despesas		1.189.826	263.033				
Pis/Cofins Diferido		-37.179.417	-24.310.965				
Outras Despesas	31	-121.188.436	-191.152.292				

As Notas Explicativas são parte das Demonstrações Contábeis.



DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - Exercício 2013

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO
 31 de dezembro de 2013 - Valores em Reais R\$ (1)

	2013	2012
1 RECEITAS	1.153.088.021	905.510.379
1.1 Vendas de Mercadorias, Produtos, Serviços	1.128.276.975	878.262.363
1.2 Outras Receitas	300.732.257	27.248.016
1.3 Receitas Relativas à Construção de Ativos Próprios		
1.4 Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	(275.921.211)	
2 INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	230.272.552	265.630.590
2.1 Custos dos Produtos, das Mercadorias e dos Serviços	29.016.210	32.017.923
2.2 Materiais, Energia, Serviço de Terceiros e Outros	200.800.833	233.580.526
2.3 Perda/Recuperação de Valores do Ativo	455.508	32.141
2.4 Outras (especificar)		
3 VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2)	922.815.469	639.879.789
4 Depreciação, Amortização e Exaustão	3.933.377	4.916.666
5 VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA EMPRESA (3-4)	918.882.093	634.963.123
6 VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	216.861.048	160.607.542
6.1 Recebimento de Dividendos/Equivalência Patrimonial	7.290.713	17.413.312
6.2 Receitas Financeiras	209.570.335	143.194.230
6.3 Outras		
7 VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR (5+6)	1.135.743.141	795.570.665
8 DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	% 1.135.743.141	% 795.570.665
8.1 Pessoal	16,43 186.654.288	20,31 161.546.876
8.1.1 Remuneração Direta	135.175.162	135.716.312
8.1.2 Benefícios	41.375.251	19.160.565
8.1.3 FGTS	10.103.876	6.669.999
8.2 Impostos, Taxas e Contribuições	47,49 539.413.413	45,58 362.604.405
8.2.1 Federais	539.336.221	362.442.200
8.2.2 Estaduais	77.193	162.205
8.3 Remuneração de Capitais de Terceiros	1,03 11.642.397	0,14 1.113.471
8.3.1 Juros	11.642.397	1.113.471
8.4 Remuneração de Capitais Próprios	35,05 398.033.042	33,98 270.305.913
8.4.1 Juros sobre o capital próprio	64.097.040	64.517.292
8.4.2 Dividendos	100.673.093	107.174.140
8.4.3 Lucros retidos/prejuízo do exercício	233.262.909	98.614.481

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
 31 de dezembro de 2013 - Valores em Reais R\$ (1)

DESCRIÇÃO	2013	2012
PREJUÍZO/LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	398.033.042	270.305.913
Receitas Diferidas Vendas de Terrenos	58.234.324	76.444.679
Custos Diferidos Vendas de Terrenos	-1.236.618	-4.619.666
Ajuste Equivalência	-14.765.414	0
Tributos Diferidos	-23.183.542	-26.743.682
Resultado Abrangente Total	417.081.792	315.387.244

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA
 31 de dezembro de 2013 - Valores em Reais R\$ (1)

	2013	2012
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro Líquido do Exercício	398.033.042	270.305.913
ENTRADAS		
Depreciação e Amortização	3.933.377	4.916.666
Provisão p/ Devedores de liquidação duvidosa	275.921.211	0
Doações de terrenos	119.453.607	189.508.264
Imposto de renda e contribuição social diferidos	262.056.101	112.770.311
SAÍDAS		
Resultado Positivo na Participação Acionária	-7.290.713	-17.387.495
Provisão Contingências	-296.596.911	-21.766.539
Resultado Financeiro Líquido	-197.927.938	-142.080.758
Resultado na venda do imobilizado	0.00	-226.788
Lucro/Prejuízo Total Ajuste	557.581.775	396.039.574
Aumento (Diminuição) das Contas dos Grupos do Ativo e Passivo:		
Clientes Prestamistas - Curto Prazo	-164.990.760	-11.839.493
Estoques	-12.468.099	7.010.462
Outros Créditos - Curto Prazo	-3.116.130	-5.077.908
Despesas antecipadas	-29.413	7.635
Outros Créditos - Longo Prazo	-71.885.174	-3.551.489
Depósito Judicial - Longo Prazo	46.500.109	-47.333.850
Certificado de Depósito Bancário - Longo Prazo	42.085	36.644
Clientes Prestamistas - Longo Prazo	-198.232.331	-167.795.678
Tributos Diferidos	238.872.559	86.026.629
Fornecedores	26.093.322	-1.403.198
Obrigações Tributárias	-15.675.361	50.120.268
Provisão para Férias e Encargos	2.943.704	1.796.077
Cauções	24.550.635	1.546.330
Outras Contas a Pagar - Curto Prazo	-9.801.451	61.638.716
Imposto de Renda e Contribuição Social pagos	-143.043.367	-100.967.363
Outros Débitos/Contas a Pagar - Longo Prazo	0.00	0



DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - Exercício 2013

CONTINUA

Caixa Líquido Obtido/Aplicado em Atividades Operacionais	277.342.104	266.253.354
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos		
Dividendos recebidos		23.810
Aquisição de Investimentos Permanentes		0
Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado/intangível	-304.137.583	-550.679.053
Recebimento por Venda de Bens Imobilizados		
Recebimento de Dividendos de Investimentos Permanentes		0
Caixa Líquido Obtido/Aplicado em Atividades de Investimento	-304.137.583	-550.655.243
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Pagamento de Dividendos	0	0
Financiamentos Bancários	33.333.333	0
Caixa Líquido Obtido em Atividades de Financiamento	33.333.333	0
AUMENTO - DIMINUIÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES	6.537.854	-284.401.888
CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA LÍQUIDOS GERADOS/APLICADOS	6.537.854	-284.401.888
CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	48.972.267	314.424.554
CAIXA CONTA CAUÇÃO	11.811.105	18.949.600
CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO	67.321.225	48.972.267

As Notas Explicativas são parte das Demonstrações Contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos 31 de dezembro de 2013 e 2012 - (Valores expressos em R\$)

1. Contexto operacional

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

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

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

O endereço da Companhia é SAM, Bloco F, Edifício-sede da Terracap, Asa Norte, Brasília/DF.

2. Base de preparação

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

As presentes demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas

no Brasil (BR GAAP)58. Testes de impairment não foram aplicados, pela ausência de estudos que indiquem o fluxo de receitas futuras e a recuperabilidade dos investimentos nos ativos mais representativos do Imobilizado, por exemplo obras do Estádio Nacional de Brasília e Torre Digital.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração.

(b) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos seguintes itens materiais reconhecidos nos balanços patrimoniais:

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

(c) Moeda funcional e moeda de apresentação

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

(d) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

- Notas 3 (h), 3 (b)(iv), 18 e 20 – provisões, depreciação do ativo imobilizado, contingências e provisão para devedores duvidosos.

3. Principais políticas contábeis

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

As políticas contábeis têm sido aplicadas de maneira consistente pela Companhia, exceto em relação às alterações de práticas contábeis em relação à provisão para devedores duvidosos que em anos anteriores não eram apuradas e que a partir de 31 de dezembro de 2013 passou a ser contabilizada com base nos recebimentos atrasados acima de 720 dias. O critério adotado mantém uma posição conservadora, tendo em vista que existe cláusula de garantia fiduciária nas transações imobiliárias realizadas pela companhia.

(a) Instrumentos financeiros

(i) Ativos financeiros não derivativos

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

A companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos.

Recebíveis

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

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

Caixa e equivalentes de caixa

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

Ativos financeiros disponíveis para venda

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

(ii) Passivos financeiros não derivativos

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

(iii) Capital Social

Ações ordinárias

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido.

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



DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - Exercício 2013

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

(b) Imobilizado**(i) Reconhecimento e mensuração**

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada. Não há quaisquer perdas acumuladas de redução ao valor recuperável (impairment), pois a Companhia não realizou tais estudos, tendo em vista que o Imobilizado possui pouca representatividade no total do seu patrimônio.

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

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

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

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

ii) Reclassificação para propriedade para investimento

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

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

iii) Custos subsequentes

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

iv) Depreciação

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

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, sendo utilizado o método de depreciação pelo aspecto fiscal e não pelo método de vida útil do bem, conforme art. 309 do RIR/1999. A Companhia abriu o processo administrativo nº 111.004.974/2013 para contratação de firma especializada para realização dos testes de impairment, mas até a presente data permanece aguardando a finalização dos procedimentos de pré-contrato. A depreciação é reconhecida no resultado, a menos que o montante esteja incluído no valor contábil de outro ativo. Terrenos não são depreciados.

(c) Ativos intangíveis**i) Cessão de Uso de Material de Informática**

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

ii) Gastos subsequentes

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

iii) Amortização

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

(d) Propriedade para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos. A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo.

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

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

(e) Estoques

Os estoques são mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo dos estoques inclui os valores incorridos no recebimento (já que foram recebidos em doação quando da

criação da empresa), custos de manutenção e benfeitorias e outros custos incorridos para trazê-los à sua localização e condição atuais.

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

(f) Construções em andamento

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

(i) Redução ao Valor Recuperável (Impairment)

A Companhia não realizou estudos ou testes de redução ao valor recuperável (impairment) em seus ativos, especialmente no Imobilizado, por não julgar necessário, visto que estes tem pouca representatividade no patrimônio total registrado.

(g) Benefícios a empregados**(i) Benefícios de curto prazo a empregados**

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

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

Com base nesse parâmetro, na companhia segue em trâmite o processo administrativo nº 111.003.175/2013, que trata da contratação de firma especializada para prestação de serviços atuariais referentes aos benefícios pós-emprego concedidos e a conceder aos servidores ativos e inativos, pensionistas e dependentes, o qual ainda está em fase de pré-contrato, sendo o tempo estimado para conclusão dos estudos até o final de 2015.

(ii) Planos de contribuição definida

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

(iii) Planos de benefício definido

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

(h) Provisões

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

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

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

(ii) Prestação de serviços

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

(iii) Receita de aluguel e taxa

A receita de aluguel e taxa de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo regime de caixa, porém a Companhia está desenvolvendo as condições necessárias para que essas receitas, a exemplo da receita de venda de imóveis, seja contabilizada pelo regime de competência até o final do exercício de 2014.

(j) Receitas financeiras e despesas financeiras

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



DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - Exercício 2013

A receita de dividendos é reconhecida no resultado. As distribuições recebidas de investidas registradas por equivalência patrimonial reduzem ou aumentam o valor do investimento.

(k) Imposto de renda e contribuição social

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

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

(i) Imposto corrente

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

(ii) Imposto diferido

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

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

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

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

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

(iii) Exposições fiscais

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

Ativos não circulante mantidos para venda

Ativos mantidos para venda ou mantidos para distribuição

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

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

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

4. Determinação do valor justo

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

(a) Imobilizado

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

(b) Ativos intangíveis

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

(c) Propriedade para investimento

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

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

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de arrendador efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos do arrendamento ou do arrendador que provavelmente estará

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

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

(d) Estoques

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

(e) Contas a receber de clientes e outros recebíveis

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

(f) Receita diferida

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

5. Segmentos operacionais

A Companhia possui dois segmentos reportáveis, conforme descrito abaixo:

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

(a) Regime Tributário de Transição (MP 627)

Em virtude da publicação da IN 949/2009 da Receita Federal, a companhia optou pelo RTT (Regime Tributário de Transição) que permite à pessoa jurídica eliminar os efeitos contábeis da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09, por meio de registros no Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR) ou de controles auxiliares.

No dia 11 de novembro de 2013, foi publicada a MP nº 627, que revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) e traz outras providências, dentre elas: (i) alterações no Decreto-Lei nº 1.598/77, que trata do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como altera a legislação pertinente à contribuição social sobre o lucro líquido; (ii) estabelece que a modificação ou a adoção de métodos e critérios contábeis, por meio de atos administrativos emitidos com base em competência atribuída em lei comercial, que sejam posteriores à publicação desta MP, não terá implicação na apuração dos tributos federais até que lei tributária regule a matéria; (iii) inclui tratamento específico sobre potencial tributação de lucros ou dividendos; (iv) inclui disposições sobre o cálculo de juros sobre capital próprio; e inclui considerações sobre investimentos avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

Os dispositivos da Medida Provisória entrarão em vigor obrigatoriamente a partir do ano-calendário de 2015, sendo dada a opção de aplicação antecipada de seus dispositivos a partir do ano-calendário de 2014.

Em uma avaliação preliminar, não haverá impactos relevantes para a Companhia. A Administração optará para aplicação a partir do ano-calendário de 2014 ou aguardará a conversão em Lei da MP 627/13 para uma análise mais profunda e conclusiva.

6. Caixa e Equivalente de caixa

	2013	2012
Caixa e Equivalentes de Caixa	67.321.225	31.981.965
Caixa		
Bancos	7.726.348	2.292.896
Disponibilidades Financeiras	59.594.877	29.689.069

7. Outros investimentos

	2013	2012
Investimentos	125.783.117	133.510.864
1. Para incentivos fiscais	1.505.670	1.508.726
2. De participações societárias	123.850.079	131.574.770
3. Não societários	427.368	427.368



DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - Exercício 2013

(i) Discriminação Partições Societárias

EMPRESA	PARTICIPAÇÃO	AÇÕES	QUANTIDADE	VALOR AÇÃO	INVESTIMENTO TOTAL
CIA DE ELETRICIDADE DE BRASÍLIA	0,23%	PNB	30.593	45,15	1.381.274
CIA METROPOLITANA DF/METRO	0,0015%	ON	400	77,77	31.108
CORUMBÁ CONCESSÕES S/A	17,66%	ON	25.000.000	0,47	11.784.433
		PN	74.999.999	0,47	35.353.300

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

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

A exposição da Companhia a riscos de crédito e riscos de mercado e informações de valor justo relacionados a outros investimentos são divulgados na nota explicativa 26.

8. Contas a receber de clientes

	2013	2012
Contas a Receber – CURTO PRAZO	294.524.548	402.339.035
Créditos a Receber Venda de Imóveis	251.589.899	362.520.350
Clientes Prestamistas	687.657.269	469.745.218
(-) Juros a transcorrer	(160.146.159)	(107.224.868)
Contas a Receber – LONGO PRAZO	1.502.854.283	1.310.662.199
Créditos a Receber Venda de Imóveis	1.305.310.175	1.107.077.844
Clientes Prestamistas	2.218.904.830	2.029.255.285
(-) Juros a transcorrer	(913.594.656)	(922.177.441)

9. Outros Créditos

	2013	2012
Impostos a Recuperar	62.147	61.980
Adiant. Férias, 13º, Salário e PPR	2.894.559	2.607.208
Adiantamento a convênios	39.261.772	36.859.695
Outros adiantamentos	778.317	351.783

10. Estoques de imóveis e almoxarifado

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

	2013	2012
Estoques de Imóveis	345.619.117	332.777.132
Terrenos a comercializar	324.338.425	312.780.879
Áreas a lotear	15.907.380	15.907.380
Chácaras	66.640	66.640
Edifícios residenciais	227	227
Edifícios comerciais	37.301	37.301
Obras de infraestrutura	3.242.131	3.891.304
Terrenos a incorporar	2.027.012	93.400
Almoxarifado	1.231.560	1.605.446
Total dos Estoques	346.850.677	334.382.578

11. Imposto de Renda e Contribuição Social reconhecidos no resultado

Despesa de imposto corrente	2013	2012
Tributos reconhecidos no resultado		
Despesa corrente		
Imposto de Renda	105.094.350	109.821.231
Contribuição Social	38.619.825	40.196.718
	<u>143.714.175</u>	<u>150.017.949</u>
Imposto de Renda Diferido		
Originado e revertido de diferenças temporárias	74.160.444	5.416.073
Originado do lucro diferido	91.190.057	59.627.565
Contribuição Social Diferida		
Originado e revertido de diferenças temporárias	26.697.760	1.949.786
Originado do lucro diferido	32.828.421	21.465.923
	<u>224.876.682</u>	<u>88.459.347</u>
Despesas de impostos - Atividades continuadas	<u>368.590</u>	<u>368.590.857</u>

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

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

Tributos diferidos reconhecidos diretamente no Patrimônio Líquido	2013		2012	
	Antes dos tributos	Tributos Diferidos*	Antes dos tributos	Tributos Diferidos*
Lucro Diferido sobre venda de terrenos até 2008.	388.866.273	(158.284.235)	230.582.038	445.863.979
			(181.467.777)	264.396.202

(*) IR, CS, PIS e COFINS diferidos.

Ativos e passivos fiscais diferidos reconhecidos

Tributos diferidos de ativos e passivos foram atribuídos da seguinte forma:

	Ativos		Passivos		Líquido	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Clientes (Capital a receber)	-	-	567.678.553	406.480.658	567.678.553	406.480.657
Provisões	(25.925.695)	(126.783.899)	-	-	(25.925.695)	(126.783.899)
Reserva de Lucros a realizar	-	-	158.284.236	181.467.778	158.284.236	181.467.778
Imposto líquido (ativos) passivos	(25.925.695)	(126.783.899)	725.962.789	587.948.436	700.037.094	461.164.537

Base de Cálculo do Imposto de renda diferido

	31/12/2013	31/12/2012
Provisão para Perdas Judiciais	74.498.549	371.095.460
Provisão para Licença Administrativa	1.753.494	1.798.362
Total do Ativo Diferido	76.252.043	372.893.822



DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - Exercício 2013

12. Investimentos

A Companhia registrou uma perda de R\$ 13,3 milhões de equivalência patrimonial com a Corumbá Concessões S.A., em dezembro de 2013.

Ao mesmo tempo, a Companhia registrou R\$ 5,6 milhões de Ágio por Expectativa de Rentabilidade, também referente à Corumbá Concessões S.A.

Em 2012, a Companhia recebeu R\$ 21 mil em dividendos de companhias registradas por equivalência patrimonial (2011: zero).

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

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

	2013	2012
Investimentos Incentivados	1.505.670	1.508.727
Vicunha Têxtil S.A.	264	264
Metanol S.A.	514.634	514.634
Braskem S.A.	33.544	33.544
FINOR – Vicunha Têxtil S.A.	6.043	6.043
Brasil Telecom S.A.	3.233	3.233
Embratel Participações S.A.	1.313	1.313
Telefônica Brasil S.A.	712.623	712.623
Tele Norte Leste Participações	-	2.946
Telebras	289	289
Tim Participações	2.245	2.245
Telenorte Leste Participações	-	111

CONTINUA

Contax Participações	146	146
Ritter Hotel	9.719	9.719
Fiser Turismo	2.176	2.176
Florestal Iguaçu S.A.	2.245	2.245
FISET Reflorestamento	44	44
Seiva S.A.	116.611	116.611
Embraer	541	541
Lei Audiovisual – Sec Cultura e Esporte	100.000	100.000
Investimentos Não Incentivados	123.850.079	131.574.770
CAESB	70.181.024	70.181.024
CEB	1.363.036	1.363.036
Metrô DF	49.346	30.710
Corumbá Concessões S.A.	46.665.847	59.999.999
Ágio por Expectativa de Rentabilidade Corumbá	5.590.826	-
Investimentos Não Societários	427.368	427.368
Edifício Residencial Granja do Torto	4.743	4.743
Outros Imóveis de Cessão Gratuita	164.314	164.314
Lei 8.200 – CAESB	88.455	88.455
Lei 8.200 – Edifício Residencial Granja do Torto	4.766	4.766
Lei 8.200 – Outros Imóveis de Cessão Gratuita	165.091	165.091

13. Propriedade para investimento

	Terrenos e edifícios	Máquinas e equipamentos	Veículos	Móveis e utensílios	Obras em construção	Total
Custo						
Saldo em 1º de janeiro de 2012	6.607.124	7.273.607	3.232.796	2.044.864	308.017.391	327.175.782
Adições	167.183	2.039.968	-	46.795	548.579.448	550.833.394
Exclusões	-	85.232	468.173	120.835	22.315	696.555
Saldo em 31 de dezembro de 2012	6.774.307	9.228.343	2.764.623	1.970.824	856.574.525	877.312.622
Saldo em 1º de janeiro de 2012	6.774.307	9.228.343	2.764.623	1.970.824	856.574.525	877.312.622
Adições	-	1.990.904	265.000	76.671	416.247.557	418.580.132
Exclusões	-	172	-	-	114.687.482	114.687.654
Saldo em 31 de dezembro de 2013	6.774.307	11.219.074	3.029.623	2.047.495	1.158.134.599	1.181.205.098
Depreciação acumulada						
Saldo em 1º de janeiro de 2012	(4.100.858)	(2.735.069)	(2.128.741)	(977.628)	-	(8.965.646)
Depreciação no período	(130.978)	(725.294)	1.602	(17.101)	-	(871.771)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(4.231.837)	(3.460.363)	(2.127.139)	(994.729)	-	(10.814.068)
Saldo em 1º de janeiro de 2012	(4.231.837)	(3.460.363)	(2.127.139)	(994.729)	-	(10.814.068)
Depreciação no período	(6.687)	(934.550)	(356.532)	(102.266)	-	(1.400.035)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	(4.238.524)	(4.394.912)	(2.483.671)	(1.096.995)	-	(12.214.102)
Valor contábil						
Em 31 de dezembro de 2011	2.506.266	4.538.538	1.104.055	2.043.886	308.017.391	318.210.136
Em 31 de dezembro de 2012	2.542.470	5.767.980	637.484	976.095	856.574.525	866.498.554
Em 31 de dezembro de 2013	2.535.783	6.824.162	545.952	950.500	1.158.134.599	1.168.990.996

(i) Taxas de depreciação utilizadas para cada classe de ativo imobilizado



DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - Exercício 2013

	2013	2012
Saldo em 1º de janeiro	5.134.066	5.134.066
Aquisições	0,00	0,00
Transferência de ativo imobilizado	0,00	0,00
Mudança no valor justo	0,00	0,00
Saldo em 31 de dezembro	5.134.066	5.134.066

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

14. Imobilizado em Construção

Estão registrados como Obras em Andamento, por exemplo, os gastos com a construção da Torre de TV Digital e do Estádio Nacional Mané Garrincha. Ambas as obras não tiveram seu teste de recuperabilidade realizado, em razão de a TERRACAP ainda não ter recebido as obras concluídas.

Apesar de o estádio estar em funcionamento, não foi emitido o certificado de conclusão de obra e ainda teve sua exploração comercial transferida à Secretaria de Estado da Copa do Mundo – SECOA.

A Torre de TV Digital foi inaugurada mas está fechada para reparos e conclusão da obra, de forma que esta companhia entende ainda não ser necessária a realização do teste de recuperabilidade.

15. Ativo Intangível

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

A composição pode ser demonstrada no quadro abaixo:

	2011	2012	2013
Cessão de uso de software	14.730.395	14.733.980	14.979.085
(-) Amortização Acumulada	(8.846.846)	(12.185.495)	(14.685.429)
Saldo líquido do Intangível	5.883.549	2.548.485	293.657

16. Fornecedores e outras contas a pagar

Fornecedores	2013	2012
Fornecedores	39.910.771	13.817.449
Credores Diversos/Outros Débitos	4.229.279	3.447.340
Despesas provisionadas	156.849.990	157.773.842
	200.990.040	175.038.631

17. Empréstimos e financiamentos

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

	2013	2012
Passivo circulante		
Empréstimos bancários garantidos	27.083.333	-
Dividendos propostos	898.441.140	733.671.007
Cauções em espécie	43.689.685	19.139.050
Valores em consignação	2.127.218	1.453.994
Recebimento antecipado venda imóveis	38.385.717	61.450.136
	1.009.727.093	815.714.187
Passivo não circulante¹⁶⁰		
Empréstimo bancário garantido	6.529.001	279.001
Provisão Tributos Parcelas a Receber	725.962.789	587.948.435
Provisão Perdas Judiciais	74.498.549	371.095.460
	806.990.339	959.322.896
Total	1.816.717.432	1.775.037.083

Empréstimo bancário garantido

A Companhia firmou empréstimo no valor de R\$ 50 milhões com o Banco do Brasil em 8 de fevereiro de 2013, por meio do contrato nº 420.000.007. A operação de crédito foi firmada em 24 parcelas de R\$ 2.083.333,33 (dois milhões, oitenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), com encargos financeiros correspondentes à taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), acrescido de sobretaxa efetiva de 1,75 pontos percentuais ao ano e IOF.

Em 31 de dezembro de 2013, o montante pago da dívida chegou a R\$ 20.479.296,08 (vinte milhões, quatrocentos e setenta e nove mil, duzentos e noventa e seis reais e oito centavos). Desse valor, R\$ 16.666.666,64 (dezesseis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e quatro centavos) correspondem à amortização da dívida, R\$ 3.028.471,11 (três milhões, vinte e oito mil, quatrocentos e setenta e um reais e onze centavos) correspondem a juros e R\$ 784.158,33 (setecentos e oitenta e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais e trinta e três centavos) correspondem ao IOF.

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

18. Benefícios a empregados**Previdência privada**

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

Programa de participação nos resultados

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

Em 2013, foram pagos R\$ 13,3 milhões a título de participação nos resultados, após aferição das metas previamente estabelecidas pela Comissão de Planejamento de Metas.

19. Contingências Judiciais

A Companhia reconhece a quantia de R\$ 74.498.549,28 (setenta e quatro milhões, quatrocentos e noventa e oito mil, quinhentos e quarenta e nove reais e vinte e oito centavos), como Provisão para Perdas Judiciais em 31 de dezembro de 2013. São 108 processos judiciais com avaliação de risco “Provável”. Compõem esse valor processos judiciais de natureza trabalhista, cível, fiscal, ambiental e outros.

Em 2013, houve uma reversão na Provisão para Perdas Judiciais no valor de R\$ 296 milhões. A reversão é consequência de um trabalho de revisão na estimativa do valor contingenciado e melhoria no sistema de controle de processos judiciais.

A Companhia ainda possui 963 processos judiciais classificados com avaliação de risco “Possível” e com valor estimado de possível desembolso financeiro futuro de R\$ 89.400.324,16 (oitenta e nove milhões, quatrocentos mil, trezentos de vinte e quatro reais e dezesseis centavos).

20. Receita Diferida

2013	2012
66.498.491	108.734.620

Até o exercício de 2008, a TERRACAP escriturava sua receita pelo regime de caixa, dentro do grupo Resultado de Exercícios Futuros. A partir de 2009, adivindo da lei 11.638/2007, que alterou e revogou dispositivos da lei 6.404/1976, a empresa foi obrigada a alterar a escrituração da receita para regime de competência. Sendo assim, transportou o valor das vendas realizadas até 2008 para o Patrimônio Líquido dentro do grupo Reservas de Lucros a Realizar. A realização (recebimento) dessas vendas é distribuída direto para dividendos ao final de cada exercício.

21. Instrumentos financeiros**Gerenciamento dos riscos financeiros****Visão geral**

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

- Risco de crédito; e
- Risco de liquidez.

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

Estrutura de gerenciamento de risco

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



DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - Exercício 2013

Riscos de crédito

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

Exposição a riscos de crédito

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

Contas a receber

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

Mod	Descrição	2013		2012	
		CP	LP	CP	LP
01	Regularização de Imóveis	29.880		29.880	-
03	Venda direta de condomínios	4.857.719	16.991.819	3.815.463	21.145.047
05	Venda imóveis licitação direta	145.837		209.627	-
25	Venda casas e apartamentos	9.258		2.119	-
30	Venda imóveis correção mensal	2.950.370		3.370.727	-
31	Venda licitações diretas	16.422.177	5.852.217	16.509.201	13.286.416
32	Venda licitações garantia fiduciária	315.572.432	1.498.326.539	255.715.275	1.581.250.324
33/34	Venda imóveis Noroeste	40.264.828		47.107.297	-
51	Venda direta Proin/Prodecon	121.788		134.993	-
52	Cooperativas venda direta	669.252		1.847.393	-
59	Venda direta Proin/Prodecon	20.166.116	16.409.525	16.127.903	13.680.521
60	Venda imóveis funcionários	6.375	40.904	6.072	45.034
85	Venda direta correção diária	9.021.801	88.265.274	8.569.928	92.414.272
86	Venda direta correção diária	154.375		154.375	-
104	Venda direta Mais Valia	521.783		521.781	-
112	Venda Sistema de Amortização SAC	276.743.277	593.018.553	115.623.184	307.433.671
	(-) Juros a Transcorrer			(107.224.868)	(922.177.440)
	Totais	687.657.269	2.218.904.830	362.520.350	1.107.077.845

Provisão para devedores duvidosos

A composição da carteira em atraso, por faixa de dias de atraso, utilizada para o registro da provisão para devedores duvidosos, em 31 de dezembro de 2013, o critério adotado para a constituição para provisão de crédito de liquidação duvidosa foram os títulos com atraso superior a 720 dias, totalizando a importância de R\$ 275.921.211 (duzentos e setenta e cinco milhões, novecentos e vinte e um mil e duzentos e onze reais), conforme evidenciado abaixo:

Valor atrasado	1. Até R\$ 5.000		2. De R\$ 5.000 até R\$ 30.000		3. Mais de R\$ 30.000		Total	
	Oper	Valor	Oper	Valor	Oper	Valor	Oper	Valor
0.Sem atraso	3	4.839	2	16.645	-	-	5	21.484
1.De 1 a 30	225	372.525	40	462.336	7	1.014.735	272	1.849.596
2.De 31 a 90	179	809.149	38	980.137	3	547.636	220	2.336.922
3.De 91 a 180	123	1.116.136	29	1.414.036	7	4.414.644	158	6.944.816
4.De 181 a 365	77	1.250.313	22	2.056.546	6	4.942.516	103	8.249.374
5.De 366 a 720	95	3.104.439	32	5.051.059	13	28.267.953	132	36.423.450
6.Acima de 720	329	29.507.150	220	75.642.953	66	170.771.108	562	275.921.211
Totais	1.031	36.164.551	383	85.623.711	102	209.958.591	1.452	331.746.854

Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia detinha caixa e equivalentes de caixa de R\$ 67,32 milhões em 31 de dezembro de 2013 (2012: R\$ 31,98 milhões), os quais representam sua máxima exposição de crédito sobre aqueles ativos. O caixa e equivalentes de caixa são mantidos, principalmente, com banco e instituição financeira controlada pelo Governo do Distrito Federal.

Risco de liquidez

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

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

Risco de Mercado

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

Gerenciamento do capital

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

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

	2013	2012
Total do passivo	1.210.717.133	990.752.818
Menos: caixa e equivalentes de caixa	67.321.225	31.981.965
Dívida líquida	1.143.395.908	958.770.853
Total do patrimônio líquido	1.530.748.824	1.279.726.990
Patrimônio líquido ajustado	1.530.748.824	1.279.726.990
Índice da dívida líquida pelo patrimônio ajustado em 31 de dezembro	0.75	0.75

22. Receita operacional

Em milhares de reais	2013	2012
Vendas de imóveis	1.081.680.009	835.251.279
Prestação de serviços	46.598.630	43.110.336
Total de receita	1.128.278.639	878.361.614

A principal receita da Companhia é a proveniente da venda de imóveis e seu registro contábil é baseado nos recebimentos das parcelas de financiamentos (regime de caixa) para as vendas efetuadas até 31 de dezembro de 2008 e pela venda normal (regime de competência) para as operações ocorridas a partir de 1 de setembro de 2008.

A receita de prestação de serviços é composta, principalmente, por contraprestações referentes a taxas de contratos de concessão de direito de uso ou direito real de uso, taxas do programa Pró-DF e taxas de serviços diversos, tais como demarcação de lotes.

Todas as receitas de prestação de serviços são contabilizadas pelo regime de caixa. A Companhia trabalha para que essas receitas passem a ser contabilizadas pelo regime de competência.

23. Outras receitas

A Companhia registra como Outras Receitas as receitas financeiras referentes a ganhos de aplicações financeiras; juros, correções monetárias e multas sobre financiamentos de clientes prestamistas. Em 31 de dezembro de 2013, foi registrado como receita o valor referente à reversão da provisão para perdas judiciais (R\$ 296,6 milhões).

24. Outras despesas

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

Despesa	Valor
Doações de Terrenos	50.338.149
Doações ao Distrito Federal	46.060.057
Doações à União	4.278.092
Obras em Loteamentos Implantados	69.115.458
Encargos de Depreciação	1.433.443
Encargos de Amortização	143.714.176
Provisão para Devedores Duvidosos	275.921.211



DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - Exercício 2013

25. Despesas por natureza

	2013	2012
Custos	29.016.211	32.017.923
Despesas administrativas	315.940.985	226.049.125
Despesas financeiras	5.795.741	64.694.187
Encargos de depreciação	3.933.377	4.916.666
Outras despesas operacionais	121.640.887	191.158.085
Total de custo de vendas, despesas de venda e distribuição, despesas administrativas e despesas de pesquisa e desenvolvimento	476.327.201	518.835.986

26. Despesas de pessoal

	2013	2012
Honorários da Administração	4.369.181	3.670.003
Conselho de Administração	781.831	761.722
Conselho Fiscal	445.555	433.540
Diretoria	2.949.206	2.474.741
Gratificação natalina	192.589	-
Ordenados e Salários	130.523.054	119.480.494
Encargos	52.946.912	26.874.253
Outras despesas	282.927	164.925
Benefícios	41.375.251	19.160.565
	229.497.325	169.350.240

27. Receitas financeiras e despesas financeiras

	2013	2012
Despesas financeiras	5.795.741	176.895
Gastos de natureza financeira	4.950.776	80.751
Variações monetárias passivas	844.965	96.144
Receitas financeiras	209.570.335	143.194.230
Ganhos de natureza financeira	186.092.896	135.874.222
Variações monetárias ativas	23.477.439	7.320.008
	215.366.076	143.371.125

28. Lucro Líquido por ação

Em 31 de dezembro de 2013, o lucro líquido por ação foi de R\$ 0,80 (oitenta centavos), 47,25% acima do que o apurado em 31 de dezembro de 2012, de R\$ 0,54 (cinquenta e quatro centavos).

29. Cobertura de seguros

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

30. Eventos subsequentes

Receita

Em dezembro de 2013, em sua última licitação do ano, a Companhia promoveu a venda de parte da segunda etapa do Setor Noroeste. A receita referente a essa licitação, de valor bastante significativo, só será contabilizada quando os licitantes vencedores cumprirem as exigências previstas em Edital, as quais, satisfeitas, configuram a conclusão da operação e, portanto, a venda é concluída.

31. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital Social

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

b) Reserva Legal

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

A legislação societária determina que, antes de qualquer destinação (com exceção da compensação de prejuízos acumulados), 5% do Lucro Líquido do Exercício sejam destinados à composição da reserva legal, até o limite de 20% do capital social. Respeitando esse limite, o valor correspondente à constituição da reserva legal, em 2013, foi menor que o resultado da aplicação dos 5% sobre o lucro líquido do exercício.

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

c) Dividendos

A administração da Terracap, com base no Estatuto Social e na Lei das Sociedades Anônimas, propõe o pagamento dos dividendos sobre o Lucro do Exercício, no valor de R\$ 164.770.132,80 (cento e sessenta e quatro milhões, setecentos e setenta e três mil, cento e trinta e dois reais e oitenta centavos), referentes ao lucro do exercício e lucro realizado das vendas até 2008, no exercício de 2013. Ressaltamos que deste total, o valor de R\$ 64.097.039,68 (sessenta e quatro milhões, noventa e sete mil, trinta e nove reais e sessenta e oito centavos) refere-se a Juros sobre Capital Próprio. Referente às vendas realizadas até 2008, o valor dos dividendos são de R\$ 65.261.872,30 (sessenta e cinco milhões, duzentos e sessenta e um mil, oitocentos e setenta e dois reais e trinta centavos).

d) Reserva de Lucros a Realizar

Está classificado nessa conta o valor a receber de clientes prestamistas das vendas realizadas até 2008, descontado dos tributos incidentes sobre estes recebimentos.

Foi realizada atualização do valor a receber de alguns clientes prestamistas referente a refinanciamentos realizados no período.

e) Reserva de Retenção de Lucros

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

A legislação alerta que o saldo das reservas de lucros, exceto as para contingências, de incentivos fiscais e de lucros a realizar, não poderá ultrapassar o capital social. Atingindo esse limite, a assembleia deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento de capital social ou na distribuição de dividendos (art.199 da Lei 6.404/76, com redação dada pela Lei 11.638/2007).

Hélio de Souza Oliveira

Gerente de Contabilidade - TERRACAP

CRCDF 010133/O-0

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

VOTO Nº: /2014

PROCESSO Nº: 111.000.003/2014

INTERESSADO: TERRACAP

EMENTA: TERRACAP. Prestação de Contas Anual. Exercício de 2013. Regularidade.

Senhores Conselheiros,

Relatório e Fundamentação

O Processo em questão trata da Prestação de Contas da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, relativa ao exercício de 2013.

2. A Prestação de Contas Anual de 2013 é composta pelos seguintes documentos (fls. 02 a 429):

- Relatório dos organizadores do processo (fls. 04 a 08);
- Relação dos responsáveis pela empresa (fls. 09 a 13);
- Relação dos membros do Conselho de Administração (fls. 14 a 20);
- Balancetes Sintético/Analítico de dezembro de 2013 (fls. 21 a 56);

- Balancetes Sintético/Analítico de Encerramento de dezembro de 2013 (fls. 57 a 96);
- Demonstrativo Analítico do Ativo Permanente/Investimento/Imobilizado (fls. 97 a 103);
- Levantamento do Saldo de Caixa e Almoarifado do 4º Trimestre de 2013 (fls. 104 a 191);
- Conciliação Bancária (fls. 192 a 266);
- Demonstrativo Analítico de Adiantamentos Concedidos (fls. 267/268);
- Demonstrativo dos Auxílios, Subvenções Concedidos e das Doações e Contribuições (fls. 266/270);
- Demonstrativo das Multas Dedutíveis e Indedutíveis (fls. 271 a 273);
- Relatório do Inventário Físico dos Bens Móveis e Imóveis (fls. 274 a 279, e Processo nº 111.000.003/2014, em apenso, acompanhado de cópia em DVD);
- Demonstração da Composição Acionária do Capital (fls. 280/281);
- Relação de Tomada de Contas Especiais (fls. 282 a 284);
- Demonstrativo de Créditos e Débitos Vencidos (fls. 285 a 288);
- Demonstrativo Analítico da Movimentação das Contas de Estoques, Terrenos a Comercializar e Custos Diferidos (fls. 289 a 297);



DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - Exercício 2013

- Relatório de Execução Orçamentária e Financeira do Exercício de 2013 (fls. 298 a 307);
- Orçamento do Exercício de 2013 e suas alterações (fls. 308 a 355);
- Relatório de Atividades (fls. 356 a 429).

3. Na primeira oportunidade em que os autos foram submetidos à apreciação da Diretoria Colegiada da TERRACAP, foi prolatada a Decisão nº 405, de 14/04/2014 (fls. 488/489), assim ementada:

A Diretoria, acolhendo o voto do relator, DECIDE:

a) Acolher Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração do Fluxo de Caixa e Demonstração do Valor Adicionado, encerrados em 31/12/2013, por representarem a posição patrimonial e financeira da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, naquela data, e considerando que as Demonstrações Financeiras foram elaboradas em conformidade com os critérios estabelecidos na Lei nº 6.404/76, no Decreto-Lei nº 1.598/77, nas Leis nos 11.638/2007 e 11.941/2009, e nas Instruções Normativas da Secretaria da Receita Federal – IN SRF nos 084/79 e 23/83;

b) Encaminhar o processo à apreciação do Conselho de Administração, nos termos do inciso III, artigo 25 do Capítulo III, Seção III, combinado com o inciso IX, artigo 21 do Capítulo III, Seção II do Estatuto Social da Companhia;

c) Remeter os autos ao Conselho Fiscal desta Companhia, para examinar e emitir parecer, nos termos dos incisos II, III e VII, artigo 44 do Estatuto Social, e no disposto na Lei nº 6.404/76;

d) Encaminhar a matéria à Assembleia Geral Ordinária, nos termos do artigo 13 do Estatuto Social da Companhia, para exame e deliberação sobre:

d.1) A aprovação do Balanço Geral e Demonstrações Financeiras do exercício encerrado em 31/12/2013, constante da alínea “a”;

d.2) A distribuição de dividendos nos termos da alínea “c”, inciso III, artigo 56 do Estatuto Social, no valor de R\$ 164.770.132,80 (cento e sessenta e quatro milhões, setecentos e setenta mil, cento e trinta e dois reais e oitenta centavos), distribuídos na proporção das ações possuídas por acionista: Governo do Distrito Federal 51% (cinquenta e um por cento) e União 49% (quarenta e nove por cento);

d.3) Aumento do Capital da Empresa mediante a capitalização do saldo do lucro acumulado no montante de R\$ 339.401.027,76 (trezentos e trinta e nove milhões, quatrocentos e um mil, vinte e sete reais e setenta e seis centavos), passando, o mesmo, do valor de R\$ 720.929.000,37 (setecentos e vinte milhões, novecentos e vinte e nove mil e trinta e sete centavos) – o qual aguarda aprovação da Assembleia Geral Ordinária da Terracap nas Prestações de Contas de 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012 – para o valor de R\$ 1.060.330.028,13 (um bilhão, sessenta milhões, trezentos e trinta mil, vinte e oito reais e treze centavos), totalmente integralizado, e mantendo inalterado o número de ações, representado por 500.000.000 (quinhentos milhões) de ações, todas da mesma espécie e sem valor nominal, conforme previsto nos artigos 166 e 169, §1º da Lei nº 6.404/76, podendo o valor para aumento de capital ser reduzido, em caso de atribuição de participação nos lucros, nos termos do §8º do Artigo 23 do Estatuto Social;

4. Posteriormente, e em face das providências administrativas adotadas para o saneamento do feito, a Diretoria Colegiada exarou a Decisão nº 1089, de 09/10/2014 (fl. 568), nestes termos:

A Diretoria, acolhendo o voto da relatora, DECIDE:

a) Ratificar, em todos os seus termos, a sua Decisão nº 405, de 14/04/2014 (fls. 488/489);

b) Determinar que a Auditoria da TERRACAP acompanhe, pontualmente, o cumprimento das medidas administrativas indicadas para o equacionamento das impropriedades apontadas pela KPMG Auditores Independentes, a cargo das unidades técnicas indicadas à fl. 533;

c) Considerar regular a Prestação de Contas da TERRACAP, relativa ao exercício de 2013;

d) Encaminhar os autos ao Conselho de Administração da Companhia para o regular exercício de sua competência, na forma estabelecida nos incisos III e IX do artigo 21 do Estatuto Social desta Empresa.

5. É o relatório.

Voto

6. Os autos vieram a este Conselho de Administração por força do prescrito nos incisos III e IX do artigo 21 do Estatuto Social da TERRACAP, verbis:

Art. 21 - Além de outras atribuições previstas neste Estatuto ou na Lei, compete privativamente ao Conselho de Administração:

[...]

III - Fiscalizar a gestão do Presidente e demais Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da TERRACAP, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração e quaisquer outros atos;

[...]

IX - Apreciar contas, relatórios e balanços da TERRACAP;

7. Preliminarmente, destaco a solicitação do Conselho Fiscal desta Empresa, veiculada na Ata da 957ª Reunião, de 18/03/2014 (fl. 432), demandando da administração da TERRACAP, dentre outros documentos, o “Relatório do CONAD referente às contas de 2013, para que o CONFI possa se manifestar dentro do prazo estabelecido no Artigo 133 da Lei 6.404/1976, sob pena de descumprimento dos incisos II, III e VII do artigo 163 da mencionada lei”.

8. Nesse particular, adianto que eventual descumprimento de prazo para remessa dessas Contas Anuais deveu-se, justamente, à necessidade de saneamento do feito, demandada por este Conselho de Administração, principalmente em virtude dos apontamentos constantes do Relatório da KPMG Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras da TERRACAP (fls. 434 a 438).

9. Recordo que por oportunidade de sua 1800ª Reunião Extraordinária, de 11/06/2014, este Conselho de Administração solicitou a realização de sessão conjunta, envolvendo o Conselho Fiscal da TERRACAP e a KPMG Auditores Independentes, para compreensão da real situação econômico-financeira da Empresa.

10. Desse encontro, portanto, devidamente registrado na Ata da 1802ª Reunião Extraordinária do CONAD, de 15/07/2014, é que sugiram as determinações de saneamento deste Processo, sendo a direção da TERRACAP incumbida de adotar as medidas que se fizessem necessárias para o acompanhamento e a resolução das questões levantadas pela KPMG Auditores Independentes.

11. Além disso, e ante as disposições do artigo 13 do Regimento Interno, determinei que a Auditoria desta TERRACAP procedesse ao exame dos autos, observando, para tanto, na íntegra, as disposições dos artigos 146 a 148, da Resolução nº 38/1990 do Tribunal de Contas do Distrito Federal (Regimento Interno do TCDF), no tocante aos documentos que devem compor as contas dos administradores de empresas públicas.

12. Efetuado o exame deste Processo, a conclusão da Auditoria é pela regularidade das contas de 2013, haja vista que diversas ações já foram empreendidas até o momento para solucionar as pendências relatadas pela Auditoria Independente (Relatório nº 040/2014-AUDIT; fls. 534 a 540).

13. De fato, após a reunião do CONAD de 15.07.2014, e em cumprimento às determinações deste Conselho, diversos esforços operacionais internos foram iniciados pelas competentes unidades administrativas desta Empresa, com vistas ao saneamento das impropriedades consignadas pela KPMG.

14. A propósito, destaco as “ações tomadas pela administração da TERRACAP para resolução dos apontamentos feitos no relatório de auditoria independente 2012/2013”, consoante informado pela Gerência de Contabilidade (Despacho nº 0509/2014, fls. 520 a 525; atualizado pelo Memorando nº 0055/2014, fls. 541 a 546), as quais demonstram a resolução de grande parte das questões detectadas pela KPMG:

1. “Conforme consignado nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, a Companhia possui registrado, na rubrica “Outros Créditos de Financiamentos”, o montante de R\$84.766 mil, oriundo de gastos efetuados para desapropriação de terras situadas na reserva biológica de Águas Emendadas. Entretanto, não nos foi apresentado um estudo quanto à perspectiva de realização do referido ativo. Consequentemente, não foi possível nos satisfazer por meio de procedimentos alternativos de auditoria quanto à adequação do referido saldo.”

PROVIDÊNCIAS: o processo encontra-se na Terracap para detalhamento de informações sobre alternativas de solução com o Governo do Distrito Federal. A Terracap entende que há duas possibilidades de solução:

a) GDF pagar a dívida;

b) GDF abrir uma dotação orçamentária para restituir este valor por meio de obras de responsabilidade da Terracap.

2. “A Companhia possui consignado em obras em andamento, no ativo imobilizado, o montante total de R\$ 1.158.135 mil, dos quais R\$1.073.005 mil e R\$83.322 mil, estão representados pelos custos com a construção do Estádio Nacional de Brasília e da Torre de TV digital, respectivamente. Todavia, a Companhia não realizou estudos para avaliar a existência de eventual perda por redução ao valor recuperável, por meio dos fluxos de caixa futuros no decorrer das vidas úteis econômicas estimadas dos bens ou qualquer outra metodologia. Consequentemente, não nos foi possível determinar se havia necessidade de constituição de provisões para imparidade dos referidos ativos.”

PROVIDÊNCIAS:

Para o Estádio - A Comissão constituída pela Portaria 334/2014-PRES, de 25/08/2014, entendeu não ser possível realizar os estudos por meio do Acordo com o PNUD, por falta de saldo no Instrumento e em face da complexidade dos estudos pretendidos. Propôs retomar a PMI – Procedimento de Manifestação de Interesse, visando obter referidos estudos de modelo de negócio, tendo como um dos produtos o teste de recuperabilidade. Em estudo edital e documentos para publicação de PMI nos próximos 60 dias – até dez/2014.

Para a Torre de TV Digital – Em elaboração termo de referência para PMI para publicação nos próximos 60 dias – até dez/2014.

3. “No decorrer do exercício de 2013, a Companhia registrou diretamente no resultado do exercício, provisão para créditos de liquidação duvidosa da carteira de recebíveis de clientes prestamistas, no montante de R\$ 275.921 mil. Entretanto, as demonstrações financeiras correspondentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 não foram reapresentadas para refletir a uniformidade entre os períodos comparativos de competência, em conformidade com a Resolução nº 1.179/09 do Conselho Federal de Contabilidade. Ademais, a Companhia utilizou os critérios da legislação fiscal como parâmetro para constituição da referida provisão, e não com base em uma avaliação histórica quanto ao risco de crédito efetivo da carteira de recebíveis. Consequentemente, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustar esses valores de forma retrospectiva.”

PROVIDÊNCIAS: o grupo de trabalho criado por meio da Portaria 322/2014, assinada em 21/08/2014, concluiu planilha demonstrando estatisticamente os créditos efetivamente recebidos nos exercícios de 2009 a 2014, este último parcial. Em elaboração proposta para regulamentação para adoção dos procedimentos pertinentes e posteriores registros contábeis a ser concluído até 30.11.2014.

4. “Conforme mencionado na nota explicativa nº 21, a Companhia adota como prática contábil para registro das receitas de prestação de serviços e aluguéis, nos montantes de R\$ 44.621 mil e R\$1.978 mil, respectivamente, pelo regime de caixa. Consequentemente, não nos foi praticável identificar o impacto no patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2013 e no resultado líquido referente ao exercício findo naquela data, caso as referidas receitas fossem reconhecidas pelo regime de competência.”

PROVIDÊNCIAS: a Gerência de Contabilidade elaborou nova proposta de regras de negócios para escrituração dos contratos do PRO-DF e PRODECON, que já foi apresentada à nova empresa de Auditoria Independente para manifestação.

5. Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia possui registrado nas rubricas “Estoque de Comercialização” e “Custo das vendas de imóveis”, os valores de R\$ 345.619 mil e R\$ 29.016 mil, respectivamente. Entretanto, parte substancial dos referidos saldos é composto por terrenos que possuem algum tipo de ônus constantes em suas Certidões de Ônus Reais. Considerando que a Companhia não dispõe de uma política formal quanto à necessidade de aprovisionamentos de ativos contingentes para atendimento à Resolução nº 1.180/09 do Conselho Federal de Contabilidade, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustar esses valores.

PROVIDÊNCIAS: a GECOT segregou dentro do grupo de estoque no balanço patrimonial as contas contábeis Imóveis DISPONÍVEIS para Comercialização e Imóveis INDISPONÍVEIS para Comercialização,



DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - Exercício 2013

para atender esta demanda. Portanto, este ponto já está resolvido.

6. “Não foi possível, por meio de procedimentos de confirmação direta de informações ante os convenentes, nem por meio de procedimentos alternativos de auditoria, concluirmos quanto à precisão e valorização dos valores registrados a título de adiantamento de convênios, considerando que não recebemos a totalidade das respostas às nossas confirmações, bem como nossos exames revelaram divergências não conciliadas entre as respostas das confirmações diretas e os registros contábeis, além de saldos sem movimentações há longa data. Como consequência, nos foi possível concluirmos sobre a adequação do saldo da rubrica “Adiantamento a Convênios e Outros Créditos”, no montante de R\$ 39.262 mil, em 31 de dezembro de 2013 (R\$ 36.860 mil em 31 de dezembro de 2012).”

PROVIDÊNCIAS: já foram adotadas providências no sentido de regularizar os saldos pendentes, mediante apresentação, pelos Conveniados, das respectivas prestações de contas, além de devolução de saldos de Convênios sem movimentação. Portanto, este ponto já está resolvido.

7. “A Companhia não dispõe de um estudo formal para determinar a estimativa da vida útil dos bens do ativo imobilizado para efeito de cálculo e registro das depreciações, cujo saldo acumulado em 31 de dezembro de 2013 monta em R\$16.271 mil (R\$ 14.838 mil em 31 de dezembro de 2012). Consequentemente, não nos foi possível estimar os efeitos, se houver, nas demonstrações financeiras da Companhia em 31 de dezembro de 2013, caso tivessem sido utilizadas as estimativas de vida útil econômica.”

PROVIDÊNCIAS: foi contratada a empresa OMX Consultoria, Avaliação Patrimonial e Projetos LTDA para realização deste estudo. O relatório de conclusão dos trabalhos deverá ser entregue noventa dias após a assinatura do contrato, que foi assinado em 31/07/2014. Ou seja, 30.10.2014.

8. “Como consequência do processo de aprimoramento quanto ao reconhecimento contábil das demandas judiciais, no decorrer do exercício de 2013, a Companhia registrou diretamente no resultado do exercício, como reversão de provisão para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas, o montante de R\$ 296.597 mil. Entretanto, as demonstrações financeiras correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e 2011, não foram reapresentadas para refletir a uniformidade entre os períodos comparativos de competência, em conformidade com a Resolução nº 1.179/09 do Conselho Federal de Contabilidade. Consequentemente, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustar esses valores de forma retrospectiva.”

PROVIDÊNCIAS: a ACJUR realizou a reestimativa de contingência de todos os processos judiciais da TERRACAP para atender esta demanda. Portanto, esse ponto já foi resolvido.

9. “A Companhia não efetuou os estudos para a avaliação dos critérios e parcela de eventual compromisso dos benefícios pós-emprego concedidos aos funcionários, conforme requerido pela Resolução nº 1425/13 do Conselho Federal de Contabilidade. Consequentemente, não nos foi possível concluir quanto aos eventuais efeitos desse assunto nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013. Assunto também mencionado em 31 de dezembro de 2012.”

PROVIDÊNCIAS: o processo 111.003.175/2013 trata do Pregão Presencial 18/2014 para contratação de atuariário para realizar estudo dos benefícios pós-emprego entre a TERRACAP e FUNTERRA.

O pregão foi realizado em 01/10/2014, estando o processo em fase de homologação/contratação para atendimento a este item.

10. “Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 11, em 31 de dezembro de 2013, a Companhia possui registrado como investimentos em participações societárias o montante de R\$ 123.850 mil. Entretanto, por meio de procedimentos de confirmação direta nas sociedades investidas, identificamos divergências não conciliadas pela Companhia no valor aproximado de R\$ 54.753 mil entre os saldos contábeis e os respectivos valores patrimoniais dos investimentos. Consequentemente, não foi possível avaliar qual seria o impacto nas demonstrações financeiras da Companhia em 31 de dezembro de 2012, caso a referida conciliação de saldos tivesse sido elaborada pela Companhia.”

PROVIDÊNCIAS: já foi realizada conciliação entre as contas da TERRACAP e CAESB, e verificado que o erro está na CAESB, que registrou em sua contabilidade os valores dos contratos celebrados entre a TERRACAP e aquela Concessionária, como investimento, quando o correto deveria ser como prestação de serviço. Assim, cabe à CAESB a regularização dos seus registros.

Já informado oficialmente a CAESB.

11. “A Companhia não possui suas prestações de contas anuais aprovadas pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal (TC-DF), órgão de controle externo governamental, desde o exercício de 1993. Consequentemente, não foi possível concluir quanto aos eventuais ajustes que podem ser necessários em decorrência da resolução desse assunto. Assunto também mencionado em 31 de dezembro de 2012.”

PROVIDÊNCIAS: a TERRACAP, a partir da Auditoria Interna, vem diligenciando/acompanhando o assunto, com o TCDF, com vistas ao saneamento das pendências. A TERRACAP aguarda decisão do Tribunal de Contas acerca do julgamento das contas, vez que não há nenhuma demanda oficial a esta Companhia.

12. “Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia possui registrado, no patrimônio líquido, o montante de R\$ 230.582 mil, referentes aos lucros auferidos nas vendas de imóveis a prazo ocorridas até o exercício de 2008, cuja realização financeira, e consequente disponibilidade para distribuição dos recursos, ocorre em exercícios subsequentes. Todavia identificamos divergência não conciliada no montante R\$5.156 mil

entre os controles operacionais e os registros contábeis. Adicionalmente, a Companhia apresenta saldos em contas de reservas de lucros em valores superiores ao saldo de capital social sem destinação, além de apropriar os respectivos juros contratados para estas operações diretamente na rubrica de reserva de lucros a realizar, sem transitar pelo resultado do período. Consequentemente, não foi praticável avaliarmos a adequação do referido saldo, bem como quanto ao saldo do passivo fiscal diferido, cujo valor registrado em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 158.284 mil e os respectivos reflexos no resultado do exercício.”

PROVIDÊNCIAS: foram alteradas as informações sobre regra de negócio cadastrada no sistema de Gerenciamento de Alienação de Imóveis (GAI). A GECOT está concluindo os ajustes nos registros contábeis para o Balanço Patrimonial de 2014, com previsão de término para 31/10/2014.

13. “Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia mantém consignados em obrigações fiscais e despesas tributárias os montantes de R\$ 114.360 mil e R\$ 143.714 mil, respectivamente (R\$130.929 mil e R\$ R\$150.521 mil, respectivamente, em 31 de dezembro de 2012). Em função das limitações de escopo nos saldos e transações contábeis mencionados anteriormente, não nos foi possível concluir quanto à adequação das bases de mensuração utilizadas para apurações dos impostos e contribuições.”

PROVIDÊNCIAS: quando solucionados os apontamentos do relatório da KPMG e feita a análise da Auditoria Externa contratada em 07.10.2014, este ponto também estará sanado.

14. “Em razão das qualificações descritas acima, cujos ajustes e implantação de controles internos não ocorreram até o momento, não nos foi possível avaliar os reflexos dos eventuais ajustes sobre os saldos iniciais que podem afetar de forma relevante as demonstrações financeiras do exercício corrente. Assunto também mencionado em 31 de dezembro de 2012.”

PROVIDÊNCIAS: também em razão das ressalvas apontadas no relatório da auditoria independente, houve limitação de escopo para apreciação dos controles internos da companhia. Quando solucionados os apontamentos do relatório e análise da auditoria independente contratado em 07.10.2014, este ponto será avaliado.

15. “A Companhia registrou dois ajustes decorrentes de retificação de erros relacionados a exercícios anteriores não atribuíveis a fatos subsequentes. Esses ajustes foram refletidos nos livros contábeis diretamente na rubrica de lucros acumulados, por meio de ajustes de exercícios anteriores nos montantes de R\$54.565 mil (credor) e R\$13.689 mil (devedor). Entretanto, as demonstrações financeiras correspondentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 não foram reapresentadas para refletir os referidos ajustes, em conformidade com a Resolução nº 1.179/09 do Conselho Federal de Contabilidade. Consequentemente, a comparabilidade com as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012 fica prejudicada em decorrência deste assunto.”

PROVIDÊNCIAS: o ponto em questão é de comparabilidade com os anos anteriores, de forma que ao final deste exercício não haverá esta distorção na comparação entre o exercício encerrado em 2013.

15. E assim sendo, no mérito, e acerca dos itens apontados pela KPMG Auditores Independentes, considero que as explicações fornecidas pela Gerência de Contabilidade e pela Auditoria da TERRACAP indicam o norte traçado por esta Administração para o equacionamento das impropriedades encontradas.

16. Por tais fundamentos, e em virtude das providências administrativas ora implementadas e acompanhadas pela AUDIT, a Diretoria Colegiada exarou a Decisão nº 1089/2014 (fl. 568), considerando regular a Prestação de Contas da TERRACAP, relativa ao exercício de 2013, sendo no mesmo sentido a minha conclusão.

17. Entretanto considero oportuno que a GECOT e a AUDIT acompanhem as ações empreendidas por esta Administração por tempo indeterminado até o saneamento de todas as pendências apontadas pela KPMG e que se manifestem mensalmente ao CONAD para atualização das ações empreendidas.

18. Dessa forma, considero oportuno que sejam elaborados relatórios de acompanhamento nos dias 30.10.2014, 30.11.2014 e 22.12.2014 para posicionar este CONAD sobre suas atividades e dos Grupos de Trabalhos.

19. Consequentemente, com supedâneo nos incisos III e IX do Estatuto Social desta Empresa, e em face da fundamentação acima colacionada, é que submeto o presente Voto propondo que este Colendo Conselho de Administração:

- Considere regular a Prestação de Contas da TERRACAP relativa ao exercício de 2013;
- Encaminhe os autos ao Conselho Fiscal da Companhia, de acordo com o estabelecido nos incisos I, II e VII do artigo 44 do Estatuto Social;
- Determine à Presidência da Terracap e consequentemente à AUDIT e à GECOT a elaboração de relatórios atualizados nas datas de 30.10.2014, 30.11.2014 e 22.12.2014 para informar o andamento das ações implementadas por esta Administração para saneamento das pendências apontadas pela KPMG.

Brasília, 14 de outubro de 2014.

MARUSKA LIMA DE SOUSA HOLANDA

Relatora

PARECER DO CONSELHO FISCAL

PROCESSO Nº: 111.000.000003/2014

INTERESSADO: NUREC / TERRACAP

RELATOR: GILVAN DA SILVA DANTAS - CONSELHEIRO

ASSUNTO: PRESTACÃO DE CONTAS DA TERRACAP REFERENTE AO EXERCÍCIO

ENCERRADO EM 31/12/2013.

I – RELATÓRIO:

a) Competência Conselho Fiscal:

As competências do Conselho Fiscal sobre a temática de acordo com a Lei 6.404/76 e o Estatuto Social da

TERRACAP, são as seguintes:

a) Lei 6.404/76:

Art. 163. Compete ao Conselho Fiscal:

II - Opinar sobre o relatório anual da administração, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia-geral;

III - Opinar sobre as propostas dos órgãos da administração, a serem submetidas à assembleia-geral, relativas a modificação do capital social, emissão de debêntures ou bônus de subscrição, planos de investimento ou orçamentos de capital, distribuição de dividendos, transformação, incorporação, fusão ou cisão;

VII - Examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;



DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - Exercício 2013

Art. 41 - Além de outras atribuições previstas neste Estatuto, na Lei nº 6.404/76 e no Decreto nº 11.531/89, compete privativamente ao Conselho Fiscal:

II - Examinar e emitir parecer sobre o relatório anual da administração da TERRACAP, para a deliberação da Assembleia Geral de Acionistas;

III - Examinar e emitir parecer sobre as propostas da Diretoria Colegiada, a serem submetidas à Assembleia Geral de Acionistas, relativas à modificação do Capital Social, planos de investimentos ou orçamentos de capital, distribuição de dividendos, transformação, incorporação, fusão ou cisão;

VII - Examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

b) Memorial dos principais trâmites e encaminhamentos do processo:

b1) A Gerência de Contabilidade da Terracap após ter formado o processo fez o encaminhamento do mesmo para apreciação da Diretoria e assinatura das Demonstrações Contábeis no dia 26/02/2014 por meio do Despacho nº 0156/2014 – GECOT, folha 430 deste processo;

b2) O Conselho Fiscal à luz do artigo 133 da Lei 6.404/76 e diante de suas competências determinadas pelo artigo 163 da citada lei, considerando que até aquela data não tinha recebido o processo de prestação de contas, solicitou gestões da diretoria da empresa com vistas ao devido envio da documentação conforme consta do texto da ata da reunião 957ª datada de 18/03/2014;

b3) O Parecer da KPMG Auditores Independentes com o posicionamento ABSTENÇÃO DE OPINIÃO foi emitido com a data de 31/03/2014 e anexado ao processo nas folhas 434 a 438;

b4) O Relatório da Administração relativo às Contas de 2013 foi anexado ao processo folhas 441 a 487;

b5) A Diretoria Colegiada da TERRACAP por meio da Decisão nº 405, datada de 14/04/2014, folhas 488 a 489, acolhendo o voto do relator encaminha pela aprovação: das Demonstrações Contábeis, da proposta de distribuição de dividendos e do aumento de capital;

b6) No dia 23/04/2014, foi realizada a 1ª Assentada da 41ª Assembleia Geral Ordinária dos Acionistas da TERRACAP, folhas 490 a 517, que com relação apreciação e manifestação sobre a Prestação de Contas de 2013, deliberou pela SUSPENSÃO dos itens da pauta ligada a este tema, deixando para serem apreciados na 2ª Assentada da AGO;

b7) Na 1802ª Reunião Extraordinária do Conselho de Administração realizada no dia 15/07/2014 com a participação de representantes do Conselho Fiscal, a KPMG Auditores Independentes apresentou o seu parecer com ABSTENÇÃO DE OPINIÃO, passando todos os pontos do relatório que motivaram a sua abstenção de opinião. O CONAD visando subsidiar aquele colegiado e também ao conselho fiscal solicitou a Diretoria da empresa esclarecimentos sobre os problemas apontados pelos Auditores Independentes;

b8) O Conselho Fiscal da ata 961ª reunião realizada no dia 31/07/2014, conforme consta nas folhas 527 a 530, fez uma análise prévia com base nos documentos preliminares que foram passados sobre as Contas de 2013 e considerando que o CONAD ainda não tinha se manifestado às referidas e que a empresa também ainda não tinha apresentado a sua manifestação com informações detalhadas sobre cada item do Parecer dos Auditores Independentes, o Conselho Fiscal reiterou para a Diretoria a necessidade de adotar gestões visando prestar os devidos esclarecimentos sobre os problemas apontados pelo auditores independentes o mais breve possível visando subsidiar a emissão do parecer deste colegiado.

b9) A Gerência de Contabilidade, por meio do Despacho 0509./2014 datado de 20 de agosto de 2014 – GECOT, folhas 529 a 525, emitiu um posicionamento sobre cada item do Parecer dos Auditores Independentes informando o estado até aquela data do atendimento por parte da empresa das demandas efetuadas;

b10) A Auditoria Interna, por meio do Relatório 040/2014 – AUDIT, folhas 534 a 540, emitiu o seu parecer sobre as Contas de 2013, levando em conta o que tinha sido apontado pelos Auditores Independentes e o posicionamento da empresa por meio Despacho 0509/2014 da Gerência de Contabilidade, e emitiu a sua opinião conforme transcrito abaixo:

“Considerando os pontos arrolados acima, pode verificar que os itens 2,3,4,5,6,7,8 e 9 dependem de ações de responsabilidade exclusiva desta Companhia e, conforme exposto pela GECOT, já foram iniciadas e demandam que sejam reforçadas por meio da apresentação de um Plano de Ação por parte das Diretorias responsáveis pela resolução de cada um dos apontamentos relacionados, conforme quadro de fls. 533, com prazo para a conclusão das ações necessárias a fim de que se alcance os resultados esperados, que extinguirão as pendências identificadas pela Auditoria Independente, permitindo que se apresente um parecer conclusivo sobre o Balanço Patrimonial e demais demonstrações Contábeis. (grifos nossos)

De outro lado, os pontos 1,1011 e 12 também merecem atenção desta Companhia, mas a solução definitiva depende, primordialmente, de impulsos externos à instituição, tais como do Governo do Distrito Federal, da Secretaria de Governo, dos acionistas e até mesmo da CAESB.

Ante as ações já empreendidas até o momento para solucionar as pendências relatadas pela Auditoria Independente e com a perspectiva da proposta de apresentação do Plano de Ação ser aprovada pela DIRET, encaminhamos o Balanço Patrimonial e demais Demonstrações Contábeis e documentos auxiliares, que compõem a Prestação de Contas Anual dos Dirigentes da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP relativa ao exercício de 2013, para apreciação dos órgãos superiores, com parecer pela REGULARIDADE.

b10) A Gerência de Contabilidade, por meio do memorando nº 0055/2014 de 8 de outubro de 2014 – GECOT, folhas 541 a 546, emitiu um novo posicionamento sobre cada item do Parecer dos Auditores Independentes informando o estado atualizado até aquela data do atendimento por parte da empresa das demandas efetuadas;

b11) A Presidente da TERRACAP, Sra. Maruska Lima de Sousa Holanda, por meio do Voto nº 99/2014 – PRESI, datado de 09/10/2014, apresentou para a Diretoria Colegiada um relatório atualizado sobre o estado de atendimento por parte da TERRACAP das demandas apontados pelo Parecer dos Auditores Independentes com a seguinte proposição para deliberação pela Diretoria Colegiada:

a) Ratificar os termos da Decisão nº 405/2014 – DIRET (fls. 488/489);

b) Determinar que a Auditoria da TERRACAP acompanhe, pontualmente, o cumprimento das medidas administrativas indicadas para o equacionamento das impropriedades apontadas pela KPMG Auditores Independentes, a cargo das unidades técnicas indicadas à fl. 533;

c) Considerar regular a Prestação de Contas da TERRACAP, relativa ao exercício de 2013; (grifos nossos)

d) Encaminhar os autos ao Conselho de Administração da Companhia, para o regular exercício de sua competência, na forma estabelecida nos incisos III, IX do artigo 21 do Estatuto Social desta Empresa;

b12) A Diretoria Colegiada por meio da Decisão nº 1089 datada de 09/10/2014, folha 568, acolheu plenamente a proposta da Presidente.

b13) O Conselho de Administração, após apreciação do Voto da relatora Sra. Maruska Lima de Sousa Holanda, folhas 569 a 580, emitiu a sua Decisão nº 30, datada de 14/10/2014, sobre as Contas de 2013 com o seguinte posicionamento:

o Conselho, acolhendo o voto da relatora, RESOLVE:

a) Considerar regular a Prestação de Contas da TERRACAP, relativa ao exercício de 2013; (grifos nossos)

b) Encaminhar os autos ao Conselho Fiscal da Companhia, para o regular exercício de sua competência, na forma estabelecida nos incisos I, II e VII do artigo 44 do Estatuto Social.

b14) Na 965ª reunião do Conselho Fiscal realizada no dia 11/11/2014, o Gerente de Contabilidade da TERRACAP, senhor Hélio de Souza Oliveira, fez uma apresentação relatando para esse colegiado o estado atualizado até aquela data das pendências apontadas pelos Auditores Independentes, segue transcrito abaixo o texto extraído da sua apresentação informando a posição de cada item:

1 - “Conforme consignado nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, a Companhia possui registrado na rubrica “Outros Créditos de Financiamentos” o montante de R\$ 84.766 mil (R\$ 44.264 mil em 31 de dezembro de 2012), oriundo de gastos efetuados para desapropriação de terras situadas na reserva biológica de Águas Emendadas. Entretanto, não nos foi apresentado um estudo quanto à perspectiva de realização do referido ativo. Consequentemente, não foi possível nos satisfazer por meio de procedimentos alternativos de auditoria quanto à adequação do referido saldo.”

PROVIDÊNCIAS: TERRACAP reiterar negociação com GDF.

Opções:

1) GDF pagar.

2) Abrir dotação orçamentária para terracap para pagamento de obras de sua responsabilidade.

2 - “A Companhia possui consignado em obras em andamento, no ativo imobilizado, o montante total de R\$ 1.158.135 mil, dos quais R\$ 1.073.005 mil e R\$ 83.322 mil (R\$ 785.637 mil e R\$69.346 mil, respectivamente, em 31 de dezembro de 2012) estão representados pelos custos com a construção do Estádio Nacional de Brasília e da Torre de TV Digital, respectivamente. Todavia, a Companhia não realizou estudos para avaliar a existência de eventual perda por redução ao valor recuperável, por meio dos fluxos de caixa futuros no decorrer das vidas úteis econômicas estimadas dos bens ou qualquer outra metodologia. Consequentemente, não nos foi possível determinar se havia necessidade de constituição de provisões para imparidade dos referidos ativos.”

PROVIDÊNCIAS: a comissão entendeu não ser possível realizar o teste de recuperabilidade pelo PNUD, em razão do saldo do contrato e complexidade do estudo. Retomar o PMI – Procedimento de Manifestação de Interesse até dez/2014.

3 - “No decorrer do exercício de 2013, a Companhia registrou diretamente no resultado do exercício, provisão para créditos de liquidação duvidosa da carteira de recebíveis de clientes prestamistas, no montante de R\$ 275.921 mil. Entretanto, as demonstrações financeiras correspondentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011, não foram reapresentadas para refletir a uniformidade entre os períodos comparativos de competência, em conformidade com a Resolução nº 1.179/09 do Conselho Federal de Contabilidade. Ademais, a Companhia utilizou os critérios da legislação fiscal como parâmetro para constituição da referida provisão, e não com base em uma avaliação histórica quanto ao risco de crédito efetivo da carteira de recebíveis. Consequentemente, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustar esses valores de forma retrospectiva.”

PROVIDÊNCIAS: o grupo de trabalho (Portaria 322/2014) concluiu planilha demonstrando estatisticamente os créditos efetivamente recebidos nos exercícios de 2009 a 2014, este último parcial. Está em elaboração proposta para regulamentação para adoção dos procedimentos pertinentes e posteriores registros contábeis. Conclusão até 30.11.2014.

4 - “Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 21, a Companhia adota como prática contábil para registro das receitas de prestação de serviços e aluguéis, nos montantes de R\$ 44.621 mil e R\$ 1.978 mil (R\$43.110 mil e R\$2.563 mil em 31 de dezembro de 2012), respectivamente, o regime de caixa. Consequentemente, não nos foi praticável identificar o impacto no patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2013 e no resultado líquido referente ao exercício findo naquela data, caso as referidas receitas fossem reconhecidas pelo regime de competência.”

PROVIDÊNCIAS: a GECOT elaborou nova proposta de regras de negócios para escrituração dos contratos do PRO-DF e PRODECON, e está aguarda manifestação da Maciel Auditores, que sinalizou que os procedimentos contábeis já adotados estão corretos.

5 - “Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia possui registrados nas rubricas “Estoque de Comercialização” e “Custo das Vendas de Imóveis”, os valores de R\$ 345.619 mil e R\$ 29.016 mil, respectivamente (R\$ 332.777 mil e R\$ 32.018 mil em 31 de dezembro de 2012). Entretanto, parte substancial dos referidos saldos é composta por terrenos que possuem algum tipo de ônus constante em suas Certidões de Ônus Reais. Considerando que a Companhia não dispõe de uma política formal quanto à necessidade de aprovisionamentos de ativos contingentes para atendimento à Resolução nº 1.180/09 do Conselho Federal de Contabilidade, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustar esses valores.”

PROVIDÊNCIAS: a GECOT segregou dentro do estoque as contas contábeis Imóveis DISPONÍVEIS para Comercialização e Imóveis INDISPONÍVEIS para Comercialização para atender esta demanda (procedimento que próxima auditoria independente irá avaliar).

6 - “Não foi possível, por meio de procedimentos de confirmação direta de informações ante os convenentes, nem por meio de procedimentos alternativos de auditoria, concluirmos quanto à precisão e valorização dos valores registrados a título de adiantamento de convênios, considerando que não recebemos a totalidade das respostas às nossas confirmações, bem como nossos exames revelaram divergências não conciliadas entre as respostas das confirmações diretas e os registros contábeis, além de saldos sem movimentações há longa data. Como consequência, nos foi possível concluirmos sobre a adequação do saldo da rubrica “Adiantamento a Convênios e Outros Créditos”, no montante de R\$ 39.262 mil, em 31 de dezembro de 2013 (R\$ 36.860 mil em 31 de dezembro de 2012).”

PROVIDÊNCIAS: já foram adotadas providências no sentido de regularizar os saldos pendentes, incluindo a devolução de saldos de Convênios sem movimentação. Portanto, este ponto já está resolvido.

7 - “A Companhia não dispõe de um estudo formal para determinar a estimativa da vida útil dos bens do ativo imobilizado para efeito de cálculo e registro das depreciações, cujo saldo acumulado em 31 de dezembro de 2013 monta em R\$ 16.271 mil (R\$ 14.838 mil em 31 de dezembro de 2012). Consequentemente, não nos foi possível estimar os efeitos, se houver, nas demonstrações financeiras da Companhia em 31 de dezembro



DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - Exercício 2013

de 2013, caso tivessem sido utilizadas as estimativas de vida útil econômica.”

PROVIDÊNCIAS: a OMX consultoria, avaliação patrimonial e projetos Ltda, está realizando os trabalhos e pediu prorrogação para encerramento dos trabalhos para 15/12/2014.

8 - “Como consequência do processo de aprimoramento quanto ao reconhecimento contábil das demandas judiciais, no decorrer do exercício de 2013, a Companhia registrou diretamente no resultado do exercício, como reversão de provisão para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas, o montante de R\$ 296.597 mil. Entretanto, as demonstrações financeiras correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e 2011, não foram reapresentadas para refletir a uniformidade entre os períodos comparativos de competência, em conformidade com a Resolução nº 1.179/09 do Conselho Federal de Contabilidade. Consequentemente, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustar esses valores de forma retrospectiva.”

PROVIDÊNCIA: já atendido.

9 - “A Companhia não efetuou os estudos para a avaliação dos critérios e parcela de eventual compromisso dos benefícios pós-emprego concedidos aos funcionários, conforme requerido pela Resolução nº 1425/13 do Conselho Federal de Contabilidade. Consequentemente, não nos foi possível concluir quanto aos eventuais efeitos desse assunto nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013. Assunto também mencionado em 31 de dezembro de 2012.”

PROVIDÊNCIAS: na data de hoje, 10/11/2014, o contrato de prestação de serviço está na Assessoria Jurídica da TERRACAP – ACJUR, para assinatura do contrato. Após a assinatura, será elaborado o cronograma de trabalho com a empresa prestadora do serviço.

10 - “Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 11, em 31 de dezembro de 2013, a Companhia possui registrado como investimentos em participações societárias o montante de R\$ 123.850 mil (R\$131.575 mil em 31 de dezembro de 2012). Entretanto, por meio de procedimentos de confirmação direta com as sociedades investidas, identificamos divergências não conciliadas pela Companhia no valor aproximado de R\$ 54.753 mil (R\$21.610 mil em 31 de dezembro de 2012) entre os saldos contábeis e os respectivos valores patrimoniais dos investimentos. Consequentemente, não foi possível avaliar qual seria o impacto nas demonstrações financeiras da Companhia em 31 de dezembro de 2013, caso a referida conciliação de saldos tivesse sido elaborada pela Companhia.”

PROVIDÊNCIAS: já foi realizada conciliação entre as contas da TERRACAP e CAESB, e verificado que o erro está na CAESB (TERRACAP lança como custo conforme contrato e CAESB lança como investimento). A CAESB já foi oficializada.

11 - “A Companhia não possui suas prestações de contas anuais aprovadas pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal (TC-DF), órgão de controle externo governamental, desde o exercício de 1993. Consequentemente, não foi possível concluir quanto aos eventuais ajustes que podem ser necessários em decorrência da resolução desse assunto. Assunto também mencionado em 31 de dezembro de 2012.”

PROVIDÊNCIAS: a TERRACAP, a partir da Auditoria Interna, vem diligenciando/acompanhando o assunto, com o TCDF, com vistas ao saneamento das pendências. A TERRACAP aguarda decisão do Tribunal de Contas acerca do julgamento das contas, vez que não há nenhuma demanda oficial a esta Companhia.

12 - “Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia possui registrado, no patrimônio líquido, o montante de R\$ 230.582 mil (R\$ 318.961 mil em 31 de dezembro de 2012), referente aos lucros auferidos nas vendas de imóveis a prazo ocorridas até o exercício de 2008, cuja realização financeira, e consequente disponibilidade para distribuição dos recursos, ocorrem em exercícios subsequentes. Todavia, identificamos divergência não conciliada no montante R\$5.156 mil entre os controles operacionais e os registros contábeis. Adicionalmente, a Companhia apresenta saldos em contas de reservas de lucros em valores superiores ao saldo de capital social sem destinação, além de apropriar os respectivos juros contratados para estas operações diretamente na rubrica de reserva de lucros a realizar, sem transitar pela o resultado do período. Consequentemente, não foi praticável avaliarmos a adequação do referido saldo, bem como quanto ao saldo do passivo fiscal diferido, cujo valor registrado em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 158.284 mil e os respectivos reflexos no resultado do exercício.”

PROVIDÊNCIAS: foram alteradas as informações sobre regra de negócio cadastrada no sistema de Gerenciamento de Alienação de Imóveis (GAI). Esse trabalho foi concluído pela CODIN. Entretanto, após emissão dos relatórios para conferência, a GECOT identificou alguns erros, e estes foram encaminhados para CODIN acertar. A conclusão desses acertos está prevista para 15/11/2014.

LIMITAÇÃO DE ESCOPO:

13 - “Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia mantém consignados em obrigações fiscais e despesas tributárias os montantes de R\$ 114.360 mil e R\$ 143.714 mil, respectivamente (R\$130.929 mil e R\$ R\$150.521 mil, respectivamente, em 31 de dezembro de 2012). Em função das limitações de escopo nos saldos e transações contábeis mencionados anteriormente, não nos foi possível concluir quanto à adequação das bases de mensuração utilizadas para apurações dos impostos e contribuições.

14 - Em razão das qualificações descritas acima, cujos ajustes e implantação de controles internos não ocorreram até o momento, não nos foi possível avaliar os reflexos dos eventuais ajustes sobre os saldos iniciais que podem afetar de forma relevante as demonstrações financeiras do exercício corrente. Assunto também mencionado em 31 de dezembro de 2012.”

PROVIDÊNCIAS: com os trabalhos que estão sendo desenvolvidos para o ENCERRAMENTO DO EXERCÍCIO CONTÁBIL DE 2014, TODOS OS PONTOS SERÃO SOLUCIONADOS.

15 - “A Companhia registrou dois ajustes decorrentes de retificação de erros relacionados a exercícios anteriores não atribuíveis a fatos subsequentes. Esses ajustes foram refletidos nos livros contábeis diretamente na rubrica de lucros acumulados, por meio de ajustes de exercícios anteriores nos montantes de R\$ 54.565 mil (creditor) e R\$ 13.689 mil (devedor). Entretanto, as demonstrações financeiras correspondentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 não foram reapresentadas para refletir os referidos ajustes, em conformidade com a Resolução nº 1.179/09 do Conselho Federal de Contabilidade. Consequentemente, a comparabilidade com as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012 fica prejudicada em decorrência deste assunto.”

PROVIDÊNCIAS: o ponto em questão é de comparabilidade com os anos anteriores, de forma que ao final deste exercício não haverá esta distorção na comparação entre os exercícios encerrados.

II - ENCAMINHAMENTO

Considerando o Parecer dos Auditores Independentes com Abstenção de Opinião e em especial as motivações dele e que os problemas apontados impactam significativamente nas Demonstrações Financeiras;

Considerando que a Diretoria da empresa, conforme consta dos autos, tem envidados todos os esforços visando sanar os problemas apontados pelos KPMG Auditores Independentes.

Considerando entretanto a complexidade dos problemas e em especial que conforme informação da Gerência de Contabilidade os itens 1, 2, 3, 7 e 9 ainda se encontram pendentes de pleno atendimento, especial destaque para a relevância dos itens 2 (Obra do Estádio Nacional e a Torre Digital) e do item 7 (Taxas de Depreciação do Ativo Imobilizado) sobre o Patrimônio da Terracap e do resultado do exercício. Proponho o encaminhamento conforme transcrevo abaixo:

a) Opinião sobre o Relatório Anual da Administração:

o Conselho Fiscal opina favoravelmente sobre o Relatório Anual da Administração da TERRACAP relativo ao exercício de 2013.

b) Opinião sobre as Propostas de Distribuição de Dividendos e de Aumento de Capital:

Considerando o Parecer dos Auditores Independentes com Abstenção de Opinião e em especial as motivações dele e que os problemas apontados impactam significativamente nas Demonstrações Financeiras, inclusive na apuração do Resultado do Exercício, este conselho manifesta-se que com relação às Propostas de Distribuição de Dividendos e de Aumento de Capital encaminhadas pela Diretoria devem levar em consideração o saneamento das motivações que levaram a Auditoria Independente emitir o seu parecer com abstenção de opinião sobre as Demonstrações Financeiras do exercício de 2013.

c) Opinião sobre as Demonstrações Financeiras do Exercício 2013:

O Conselho Fiscal, considerando o Parecer dos Auditores Independentes com Abstenção de Opinião e em especial as motivações do mesmo, é de opinião que é preciso concluir o saneamento dessas motivações para que as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício de 2013 possam evidenciar adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a situação patrimonial, financeira e de gestão da TERRACAP.

Brasília, 25 de novembro de 2014.

Gilvan da Silva Dantas
Conselheiro

O Conselho Fiscal, em sua Sessão realizada em 25 de novembro de 2014, tomou conhecimento do presente processo de Prestação de Contas do Exercício de 2013 e emitiu o seu Parecer relativo ao exame das contas de 2013, como segue abaixo:

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, no uso de suas atribuições legais e estatutárias, procedeu ao exame do Relatório Anual da Administração, bem como do Balanço Patrimonial e demais demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, à vista do Parecer dos Auditores Independentes – KPMG Auditores Independentes, de 31 de março de 2014, COM ABSTENÇÃO DE OPINIÃO, elaborado de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil.

Tomou, ainda, conhecimento das seguintes proposições a serem encaminhadas à deliberação da Assembleia Geral de Acionistas:

- Proposta de Distribuição de Dividendos – a distribuição de dividendos nos termos da alínea “c”, inciso III, artigo 56 do Estatuto Social, no valor de R\$ 164.770.132,80 (cento e sessenta e quatro milhões, setecentos e setenta mil, cento e trinta e dois reais e oitenta centavos), distribuídos na proporção das ações possuídas por acionista: Governo do Distrito Federal 51% (cinquenta e um por cento) e União 49% (quarenta e nove por cento);

- Proposta de Aumento de Capital – aumento do Capital da Empresa mediante a capitalização do saldo do lucro acumulado no montante de R\$ 339.401.027,76 (trezentos e trinta e nove milhões, quatrocentos e um mil, vinte e sete reais e setenta e seis centavos), passando, o mesmo, do valor de R\$ 720.929.000,37 (setecentos e vinte milhões, novecentos e vinte e nove mil e trinta e sete centavos) – o qual aguarda aprovação da Assembleia Geral Ordinária da Terracap nas Prestações de Contas de 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012 – para o valor de R\$ 1.060.330.028,13 (um bilhão, sessenta milhões, trezentos e trinta mil, vinte e oito reais e treze centavos), totalmente integralizado, e mantendo inalterado o número de ações, representado por 500.000.000 (quinhentos milhões) de ações, todas da mesma espécie e sem valor nominal, conforme previsto nos artigos 166 e 169, §1º da Lei nº 6.404/76, podendo o valor para aumento de capital ser reduzido, em caso de atribuição de participação nos lucros, nos termos do §8º do Artigo 23 do Estatuto Social.

O Conselho Fiscal, por unanimidade, considerando o Parecer dos Auditores Independentes com Abstenção de Opinião e em especial as motivações dele, é de opinião que é preciso concluir o saneamento dessas motivações para que as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício de 2013 possam evidenciar adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a situação patrimonial, financeira e de gestão da TERRACAP.

Adicionalmente, por unanimidade, manifesta-se que com relação a Propostas de Distribuição de Dividendos e de Aumento de Capital deve levar em consideração o saneamento das motivações que levaram a Auditoria independente emitir o seu parecer com abstenção de opinião sobre as Demonstrações Financeiras do exercício de 2013.

Brasília, 25 de novembro de 2014.

ABIMAEEL NUNES DE CARVALHO
Presidente

EDMUNDO GUIMARÃES FIGUEREDO
Conselheiro

HERMANO GONÇALVES DE SOUZA CARVALHO
Conselheiro

GILVAN DA SILVA DANTAS
Conselheiro

LINDEMBERG DE LIMA BEZERRA
Conselheiro