



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

DEMONSTRATIVOS CONTÁBEIS

2020



MARÇO, 2021

BALANÇO PATRIMONIAL
Em 31/12/2020, 2019 e 2018
Valores expressos em Reais, sem centavos

ATIVO	NE	CONSOLIDADO			CONTROLADORA		
		2020	2019 Reapresentado	2018 Reapresentado	2020	2019 Reapresentado	2018 Reapresentado
ATIVO CIRCULANTE		2.024.977.592	1.631.987.591	1.073.842.724	2.028.099.675	1.638.912.523	1.073.842.724
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	6	28.122.812	78.999.034	25.874.175	26.746.609	78.753.921	25.874.175
Bancos		1.385.651	33.870.373	3.363.505	1.375.489	33.738.151	3.363.505
Aplicações Financeiras		26.737.161	45.128.661	22.510.670	25.371.120	45.015.770	22.510.670
CAUÇÕES	7	31.894.436	11.113.340	13.919.380	31.894.436	11.113.340	13.919.380
Depósitos de Caução		31.894.436	11.113.340	13.919.380	31.894.436	11.113.340	13.919.380
CRÉDITOS VENDAS IMÓVEIS/TX	8	336.655.037	309.003.320	208.719.438	336.655.037	309.003.320	208.719.438
Clientes Prestamistas		1.011.574.965	968.877.853	918.275.684	1.011.574.965	968.877.853	918.275.684
(-) Juros a Transcorrer		-295.387.413	-290.081.007	-303.657.929	-295.387.413	-290.081.007	-303.657.929
(-) PCLD	9	-379.532.514	-369.793.526	-405.898.317	-379.532.514	-369.793.526	-405.898.317
ESTOQUES	3e,10	1.131.257.684	774.489.850	659.400.974	1.131.257.684	774.489.850	659.400.974
Estoques de Comercialização		1.130.490.893	773.628.251	658.477.010	1.130.490.893	773.628.251	658.477.010
Almoxarifado		766.791	861.599	923.964	766.791	861.599	923.964
OUTROS CRÉDITOS	12	65.501.795	71.718.591	89.357.335	70.000.081	78.888.636	89.357.335
Tributos a Recuperar		19.741.740	24.087.752	42.578.606	19.741.740	24.087.752	42.578.606
Adiantamentos a Funcionários		0	0	86.786	0	0	86.786
Adiantamentos de Férias, 13º Salário e PPR		2.970.359	2.880.391	2.625.279	2.970.359	2.880.391	2.625.279
Adiantamentos a Convênios		8.788.439	12.933.598	12.933.597	8.788.439	12.933.598	12.933.597
Contas a Receber	8	33.040.669	30.884.708	30.802.038	37.538.955	38.054.753	30.802.038
Outros adiantamentos		960.587	932.142	331.029	960.587	932.142	331.029
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	13	431.545.828	386.663.456	76.571.422	431.545.828	386.663.456	76.571.422
Despesas Antecipadas		41.864	94.664	139.387	41.864	94.664	139.387
Custos a Apropriar		431.503.964	386.568.792	76.432.035	431.503.964	386.568.792	76.432.035
ATIVO NÃO CIRCULANTE		4.364.805.849	4.289.598.587	4.131.075.350	4.361.683.762	4.282.673.653	4.131.075.350
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		2.582.295.447	2.583.511.089	2.562.160.458	2.582.295.447	2.583.503.695	2.562.160.458
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	8	2.300.269.426	2.087.750.455	2.057.597.422	2.300.269.426	2.087.750.455	2.057.597.422
Clientes Prestamistas		2.677.316.736	2.513.829.972	2.639.044.845	2.677.316.736	2.513.829.972	2.639.044.845
(-) Juros a Transcorrer		-377.047.310	-426.079.517	-581.447.423	-377.047.310	-426.079.517	-581.447.423
OUTROS CRÉDITOS	14	282.026.022	495.760.634	504.563.036	282.026.022	495.753.240	504.563.036
Tributos Diferidos		0	70.326.245	70.326.245	0	70.326.245	70.326.245
Depósitos Judiciais		23.860.526	59.284.774	49.800.511	23.860.526	59.284.774	49.800.511
Adiantamentos para Compra de Ações		0	1.129.739	1.129.738	0	1.129.739	1.129.738
Outros Créditos de Longo Prazo		258.165.496	365.019.876	383.306.542	258.165.496	365.012.482	383.306.542
INVESTIMENTOS	15	1.762.698.513	1.520.031.188	1.389.260.433	1.769.902.505	1.521.989.265	1.389.260.433
Investimentos para Incentivos Fiscais		1.127.876	1.127.876	1.127.876	1.127.876	1.127.876	1.127.876
Investimentos de Participações Societárias		213.151.192	188.634.458	114.769.618	220.355.184	190.592.535	114.769.618
Investimentos não Societários		1.548.419.446	1.330.268.853	1.273.362.939	1.548.419.446	1.330.268.853	1.273.362.939
IMOBILIZADO	16	8.522.724	176.391.869	178.679.584	8.522.724	176.391.869	178.679.584
Construções em Andamento	18	1.570.461	1.504.793	1.504.793	1.570.461	1.504.793	1.504.793
Edificações Especiais		0	1.660.124.617	1.660.124.617	0	1.660.124.617	1.660.124.617
(-) Perda por Redução ao Valor Recuperável		0	-1.436.122.217	-1.436.122.217	0	-1.436.122.217	-1.436.122.217
Edifícios		6.640.263	7.822.337	7.822.337	6.640.263	7.822.337	7.822.337
Máquinas e Equipamentos		19.633.285	19.500.265	18.492.362	19.633.285	19.500.265	18.492.362
Bens Móveis e Instalações		2.662.154	2.750.689	2.750.689	2.662.154	2.750.689	2.750.689
Veículos		2.934.444	2.934.945	2.934.945	2.934.444	2.934.945	2.934.945
Depreciação Acumulada	17	-24.917.882	-82.123.560	-78.827.942	-24.917.882	-82.123.560	-78.827.942
INTANGÍVEL	19	11.289.165	9.664.441	974.875	963.086	788.824	974.875
Cessão de Uso de Material de Informática		17.914.934	17.281.914	17.175.914	17.914.934	17.281.914	17.175.914
Amortizações Acumuladas		-16.951.848	-16.493.090	-16.201.039	-16.951.848	-16.493.090	-16.201.039
Desenvolvimento		10.326.079	8.875.617	0	0	0	0
TOTAL DO ATIVO		6.389.783.442	5.921.586.176	5.204.918.075	6.389.783.437	5.921.586.176	5.204.918.075

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

BALANÇO PATRIMONIAL
 Em 31/12/2020, 2019 e 2018
 Valores expressos em Reais, sem centavos

PASSIVO	NE	CONSOLIDADO			CONTROLADORA		
		2020	2019 Reapresentado	2018 Reapresentado	2020	2019 Reapresentado	2018 Reapresentado
PASSIVO CIRCULANTE		1.333.308.681	1.083.770.551	1.708.502.408	1.333.308.680	1.083.770.551	1.708.502.408
Fornecedores	20	7.276.871	9.541.636	43.880.115	7.276.871	9.541.636	43.880.115
Empréstimos e Financiamentos Bancários		6.666.667	6.666.667	3.333.333	6.666.667	6.666.667	3.333.333
Obrigações Sociais, Tributárias e Estatutárias	25,26	661.642.854	430.870.943	260.868.209	661.642.854	430.870.943	260.868.209
Certidões de Créditos - Imóveis	24	137.813.594	80.566.556	171.284.881	137.813.594	80.566.556	171.284.881
Programa de Demissão Incentivada	26c	9.105.255	25.921.007	45.909.086	9.105.255	25.921.007	45.909.086
Provisão para Férias e Encargos		22.210.158	17.984.199	18.035.541	22.210.157	17.984.199	18.035.541
Provisão para Licença Administrativa e Encargos		442.385	724.928	806.380	442.385	724.928	806.380
Dividendos e JCP	23,29c,29f	0	396.719.643	1.033.317.842	0	396.719.643	1.033.317.842
Cauções em Espécie	21	35.072.158	15.833.750	18.841.375	35.072.158	15.833.750	18.841.375
Valores em Consignação	22	21.214.162	922.306	6.435.636	21.214.162	922.306	6.435.636
Credores Diversos	20	339.265.672	47.377.530	65.376.657	339.265.672	47.377.530	65.376.657
Recebimento Antecipado - Venda Imóveis	21	92.344.754	50.387.232	40.159.199	92.344.754	50.387.232	40.159.199
Outros Passivos de Curto Prazo	20	254.154	254.154	254.154	254.154	254.154	254.154
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		2.244.768.943	1.950.612.110	1.534.556.863	2.244.768.943	1.950.612.109	1.534.556.863
Empréstimos e Financiamentos Bancários		3.333.333	10.000.000	16.666.667	3.333.333	10.000.000	16.666.667
Passivo Fiscal Diferido	27	949.398.562	977.981.485	976.941.058	949.398.562	977.981.485	976.941.058
Obrigações Tributárias - Longo Prazo	25b	299.607.506	419.537.126	0	299.607.506	419.537.126	0
Provisão Para Perdas Judiciais	28	591.132.100	530.315.092	473.475.864	591.132.100	530.315.092	473.475.864
Programa de Demissão Incentivada	26c	4.298.797	12.499.406	33.538.966	4.298.797	12.499.406	33.538.966
Outros Passivos de Longo Prazo		396.998.644	279.001	33.934.308	396.998.644	279.000	33.934.308
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2.811.705.814	2.887.203.513	1.961.858.805	2.811.705.814	2.887.203.514	1.961.858.805
CAPITAL SOCIAL	29a	1.848.848.613	1.848.848.613	1.848.848.613	1.848.848.613	1.848.848.613	1.848.848.613
AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	29e	40.880.935	40.880.935	-17.160.150	40.880.935	40.880.935	-17.160.150
Ajuste Av. Patrimonial - Propr. p/ Investimento		40.880.935	40.880.935	-17.160.150	40.880.935	40.880.935	-17.160.150
RESERVAS		921.976.266	997.473.965	130.170.341	921.976.266	997.473.965	130.170.341
Reserva legal	29b	48.822.536	48.822.535	40.287.473	48.822.535	48.822.535	40.287.473
Reserva de Retenção de Lucros	29d	196.013.987	271.511.686	89.882.868	196.013.987	271.511.686	89.882.868
Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios	29f	677.139.744	677.139.744	0	677.139.744	677.139.744	0
TOTAL DO PASSIVO		6.389.783.442	5.921.586.176	5.204.918.075	6.389.783.437	5.921.586.176	5.204.918.075

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
EM 31/12/2020 E 2019

Valores expressos em Reais, sem centavos

DESCRIÇÃO	NE	CONSOLIDADO		CONTROLADORA	
		2020	2019 Reapresentado	2020	2019 Reapresentado
RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	3i,30	675.839.839	702.996.400	675.839.839	702.996.400
CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	10	-41.627.571	-72.363.342	-41.627.571	-72.363.342
Custos das vendas de imóveis e serviços		-41.627.571	-72.363.342	-41.627.571	-72.363.342
LUCRO BRUTO OPERACIONAL		634.212.268	630.633.058	634.212.268	630.633.058
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS		-558.401.049	-459.135.970	-558.401.049	-459.135.970
Despesas com pessoal	31	-231.444.893	-229.938.680	-231.444.893	-229.938.680
Honorários da administração	31	-8.687.355	-6.528.765	-8.687.355	-6.528.765
Despesas com informática		-6.414.157	-5.844.740	-6.414.157	-5.844.740
Despesas com transporte		-533.925	-682.568	-533.925	-682.568
Despesas com o local		-14.304.535	-15.219.985	-14.304.535	-15.219.985
Divulgação e Publicidade		-10.319.401	-11.958.193	-10.319.401	-11.958.193
Despesas Administrativas Gerais		-28.473.305	-16.052.055	-28.473.305	-16.052.055
Despesas e Indenizações Judiciais	33	-33.143.265	-10.485.894	-33.143.265	-10.485.894
Provisão de Contingência	28	-60.817.009	-56.839.227	-60.817.009	-56.839.227
Impostos, Taxas e Contribuições		-2.724.710	-2.989.970	-2.724.710	-2.989.970
Pis/Cofins Diferido		-32.498.756	-10.859.004	-32.498.756	-10.859.004
Recuperação de Despesas	34.1	55.336.416	57.333.756	55.336.416	57.333.756
Encargos de depreciação e amortização	17	-1.550.320	-3.897.669	-1.550.320	-3.897.669
Outras Despesas	34	-182.825.834	-145.172.976	-182.825.834	-145.172.976
OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS E NÃO OPERACIONAIS		-120.304.401	-45.792.788	-120.304.401	-45.792.788
Resultado Positivo em Participações Societárias		23.766.737	76.551.722	23.766.737	76.551.722
Outras Receitas		3.640.807	128.513	3.640.807	128.513
Provisão para Devedores Duvidosos		-9.738.988	36.104.791	-9.738.988	36.104.791
Receita Avaliação ao Valor Justo Prop. Invest - Imóveis		50.281.000	0	50.281.000	0
Perdas nas Rescisões de Contratos	35	-119.410.421	-131.525.818	-119.410.421	-131.525.818
Perdas Eventuais	35	-32.872.742	-27.051.996	-32.872.742	-27.051.996
Provisão Depósitos Judiciais a Conciliar		-35.970.794	0	-35.970.794	-
RESULTADO OPERAC. ANTES DAS RECEITAS E DESP. FINANCEIRAS		-44.493.182	125.704.300	-44.493.182	125.704.300
RESULTADO FINANCEIRO	36	232.270.238	160.379.455	232.270.238	160.379.455
Receitas financeiras		199.740.980	186.482.819	199.740.980	186.482.819
Receitas de variações monetárias		248.433.622	121.676.357	248.433.622	121.676.357
Despesas financeiras		-133.343.117	-96.777.127	-133.343.117	-96.777.127
Despesas de variações monetárias		-82.561.247	-51.002.594	-82.561.247	-51.002.594
LUCRO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS		187.777.056	286.083.755	187.777.056	286.083.755
PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	37	-263.274.756	-55.456.340	-263.274.756	-55.456.340
IRPJ e CSLL - Suspensão/Redução		-104.331.836	-23.761.064	-104.331.836	-23.761.064
IRPJ e CSLL - Diferido		-158.942.920	-31.695.276	-158.942.920	-31.695.276
PREJUÍZO / LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		-75.497.699	230.627.414	-75.497.699	230.627.414
PREJUÍZO / LUCRO POR AÇÃO (R\$)	40	-0,15	0,46	-0,15	0,46

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONSOLIDADO
Em 31/12/2020, 2019 e 2018
Valores expressos em Reais, sem centavos

COMPONENTES	CAPITAL SOCIAL	AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	RESERVAS			LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
			LEGAL	ESPECIAL PARA DIVIDENDOS OBR.	RETENÇÃO DE LUCROS		
SALDO EM 31/12/2018	1.848.848.613	28.212.830	40.287.473	-	184.950.300	-	2.102.299.216
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	(45.372.980)	-	-	-	-	(45.372.980)
Ajustes de exercícios anteriores	-	-	-	-	(95.067.432)	-	(95.067.432)
SALDO EM 01/01/2019	1.848.848.613	(17.160.150)	40.287.473	-	89.882.868	-	1.961.858.805
Lucro do Exercício 2019	-	-	-	-	-	230.627.414	230.627.414
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	58.041.084	-	-	-	-	58.041.084
Ajustes de exercícios anteriores	-	-	-	-	-	78.011	78.011
Constituição da Reserva Especial de Dividendos	-	-	-	677.139.744	-	-	677.139.744
DESTINAÇÕES:	-	-	-	-	-	-	-
Reserva Legal (NE 29)	-	-	8.535.062	-	-	(8.535.062)	-
Reserva de Retenção de Lucros (NE 29)	-	-	-	-	181.628.818	(181.628.818)	-
Dividendos Propostos (nota 23)	-	-	-	-	-	(40.541.545)	(40.541.545)
SALDO EM 31/12/2019 Reapresentado	1.848.848.613	40.880.935	48.822.535	677.139.744	271.511.686	-	2.887.203.514
Prejuízo do Exercício 2020	-	-	-	-	-	(75.497.699)	(75.497.699)
DESTINAÇÕES:	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de Retenção de Lucros (NE 29)	-	-	-	-	(75.497.699)	75.497.699	-
SALDO EM 31/12/2020	1.848.848.613	40.880.935	48.822.535	677.139.744	196.013.987	-	2.811.705.814

As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES
Em 31/12/2020 e 2019
Valores expressos em Reais, sem centavos

DESCRIÇÃO	2020	2019 Reapresentado
PREJUÍZO / LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	-75.497.699	230.627.414
(+/-) Outros Resultados Abrangentes	0	78.011
Resultado Abrangente Total	-75.497.699	230.705.425

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA
 Em 31/12/2020 e 2019
 Valores expressos em Reais, sem centavos

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	CONSOLIDADO		CONTROLADORA	
	2020	2019 Reapresentado	2020	2019 Reapresentado
Prejuízo / Lucro Líquido do Exercício	-75.497.699	230.627.414	-75.497.699	230.627.414
Ajustes ao Resultado				
1 Provisão de Contingência	60.817.009	56.839.227	60.817.009	56.839.227
2 Pis/Cofins Diferido	32.498.756	10.859.004	32.498.756	10.859.004
3 Encargos de depreciação e amortização	1.550.320	3.897.669	1.550.320	3.897.669
4 Doações de Terrenos	874.082	282.035	874.082	282.035
5 Provisão p/ Devedores Duvidosos	9.738.988	-36.104.791	9.738.988	-36.104.791
6 Perdas nas Rescisões de Contratos	110.707.073	131.356.414	110.707.073	131.356.414
7 Perdas Eventuais	32.872.742	26.747.996	32.872.742	26.747.996
8 IRPJ e CSLL - Suspensão/Redução	76.704.520	17.252.614	76.704.520	17.252.614
9 IRPJ e CSLL - Diferido	158.942.920	31.695.276	158.942.920	31.695.276
10 Recuperação de Despesas	-39.896.862	-56.247.915	-39.896.862	-56.247.915
11 Resultado Positivo em Participações Societárias	-19.892.707	-75.822.916	-19.892.707	-75.822.916
12 Receitas financeiras não recebidas	-83.263.255	-73.114.401	-83.263.255	-73.114.401
13 Receitas de variações monetárias - Tributos	0	-12.927.449	0	-12.927.449
14 Baixa de Investimentos	331.710	0	331.710	0
15 Resultado Negativo em Participações Societárias	293.870	0	293.870	0
16 Receita Avaliação ao Valor Justo Prop. Invest - Imóveis	-56.362.887	0	-56.362.887	0
17 Provisão Depósitos Judiciais a Conciliar	35.970.794	0	35.970.794	0
18 Provisão p/ Redução do Valor Recuperável do Ativo	6.081.887	0	6.081.887	0
Resultado Ajustado	252.471.261	255.340.177	252.471.261	255.340.177
Variação das Contas dos Grupos do Ativo e Passivo:				
Clientes (Curto e Longo Prazo)	-310.226.236	-179.322.134	-310.226.236	-179.322.134
Estoques de Comercialização e Almoxarifado	-357.641.916	-115.370.911	-357.641.916	-115.370.911
Outros Créditos - Curto Prazo	-109.920.480	23.417.636	-111.051.570	23.417.636
Despesas Pagas Antecipadamente	-44.882.372	-310.092.034	-44.882.372	-310.092.034
Outros Créditos - Longo Prazo	107.430.179	8.809.798	107.430.179	8.809.798
Fornecedores	-2.264.764	-34.281.954	-2.264.764	-34.281.954
Salários e Obrigações Trabalhistas	1.716.934	222.766	1.716.934	222.766
Certidões de Créditos - Imóveis	57.247.038	-90.718.325	57.247.038	-90.718.325
Indeizações Trabalhistas	0	-133.980	0	-133.980
Programa de Demissão Incentivada	-25.016.361	-40.893.659	-25.016.361	-40.893.659
Provisão para Férias e Encargos	4.225.958	-51.342	4.225.958	-51.342
Provisão para Licença Administrativa e Encargos	-282.543	-81.452	-282.543	-81.452
Valores em Consignação	20.291.855	-5.513.329	20.291.855	-5.513.329
Credores Diversos	291.888.142	-17.999.127	291.888.142	-17.999.127
Receb Antecipado Venda Imóveis	40.850.822	10.228.033	40.850.822	10.228.033
Obrigações Tributárias (Curto e Longo Prazo)	32.307.199	586.798.540	32.307.199	586.798.540
Outros Passivos de Longo Prazo	0	-32.492.623	0	-32.492.623
Cauções em Espécie	19.238.408	-3.007.625	19.238.408	-3.007.625
Depósitos de caução	-20.781.096	2.806.041	-20.781.096	2.806.041
Caixa Líquido Aplicado/Obtido em Atividades Operacionais	-43.347.972	57.664.496	-44.479.062	57.664.496
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos				
Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado/intangível	-861.583	-1.188.789	-861.583	-1.423.903
Investimentos Permanentes	0	-27.514	0	-27.514
Caixa Líquido Aplicado em Atividades de Investimento	-861.583	-1.216.303	-861.583	-1.451.417
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento				
Financiamentos Bancários	-6.666.667	-3.333.333	-6.666.667	-3.333.333
Caixa Líquido Aplicado em Atividades de Financiamento	-6.666.667	-3.333.333	-6.666.667	-3.333.333
REDUÇÃO/AUMENTO LÍQUIDO NO CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES	-50.876.222	53.114.859	-52.007.312	52.879.746
CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	78.999.034	25.884.175	78.753.921	25.874.175
CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA LÍQUIDOS GERADOS/APLICADOS	-50.876.222	53.114.859	-52.007.312	52.879.746
CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO	28.122.812	78.999.034	26.746.609	78.753.921

As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Sumário – Notas Explicativas

1. CONTEXTO OPERACIONAL	3
2. BASE DE PREPARAÇÃO	4
3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS	4
4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO	9
5. SEGMENTOS OPERACIONAIS	10
5.1. REAPRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	10
6. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	14
7. DEPÓSITOS DE CAUÇÃO	15
8. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	15
9. PERDA ESTIMADA PARA CRÉDITOS DE LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA (PCLD)	17
10. ESTOQUES DE IMÓVEIS E ALMOXARIFADO	17
11. COBERTURA DE SEGUROS	18
12. OUTROS CRÉDITOS - CURTO PRAZO	18
13. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	19
14. OUTROS CRÉDITOS – LONGO PRAZO	19
15. INVESTIMENTOS	20
16. IMOBILIZADO	24
17. TAXAS DE DEPRECIAÇÃO	24
18. CONSTRUÇÕES EM ANDAMENTO	25
19. ATIVO INTANGÍVEL	25
20. FORNECEDORES E OUTRAS CONTAS A PAGAR	26
21. CAUÇÕES EM ESPÉCIE E RECEBIMENTO ANTECIPADO DE VENDA	26
22. VALORES EM CONSIGNAÇÃO	26
23. DIVIDENDOS PROPOSTOS E JCP	26
24. CERTIDÕES DE CRÉDITOS - IMÓVEIS	27
25. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	27
26. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS	29

27. PASSIVO FISCAL DIFERIDO	29
28. PROVISÃO PARA PERDAS JUDICIAIS - CONTINGÊNCIAS JUDICIAIS	30
29. PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31
30. RECEITA OPERACIONAL	32
31. DESPESAS DE PESSOAL	33
32. DESPESAS ADMINISTRATIVAS GERAIS	33
33. DESPESAS E INDENIZAÇÕES JUDICIAIS	34
34. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	34
34.1. RECUPERAÇÃO DE DESPESAS	35
35. PERDAS NAS RESCISÕES DE CONTRATOS E PERDAS EVENTUAIS	36
36. RECEITAS FINANCEIRAS E DESPESAS FINANCEIRAS	36
37. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	36
38. AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	37
39. EFEITOS DA PANDEMIA DA COVID-19	37
40. LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO POR AÇÃO	39
41. RELAÇÃO DE IMÓVEIS DOADOS EM 2020 - ANEXO 1	39

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL – GDF
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL**AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL – TERRACAP**
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS – DIRAF
GERÊNCIA DE CONTABILIDADE – GECOT**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Valores expressos em R\$)**1. CONTEXTO OPERACIONAL**

Criada pela Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972, a Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap), empresa pública integrante do Complexo Administrativo do Distrito Federal, tem como finalidade gerir o patrimônio imobiliário do Distrito Federal, mediante utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, assim como realizar, direta ou indiretamente, obras e serviços de infraestrutura e obras viárias no Distrito Federal.

Por meio da Lei nº 4.586, de 13 de julho de 2011, foi atribuída à Terracap a função de agência de desenvolvimento, mediante a proposição, operacionalização e implementação de programas e projetos de desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal, e, sem prejuízo das demais atribuições previstas na Lei de sua criação e legislações posteriores, passou, também, a executar as ações de:

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

Atualmente, a sede da Companhia está situada no endereço: SAM, Bloco F, Edifício Sede da Terracap, Asa Norte, Brasília/DF.

2. BASE DE PREPARAÇÃO

a) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, com os pronunciamentos, as interpretações e as orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A elaboração das demonstrações de acordo com as práticas e normas contábeis adotadas, aplicáveis à Terracap, requer da Administração o uso de julgamento para determinar os valores estimados a serem registrados, no caso de ativos e passivos sujeitos a estimativas, tais como: provisão para créditos de liquidação duvidosa, ativo fiscal diferido, benefícios pós-emprego, provisões para contingências judiciais, dentre outros.

b) Bases de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas, em geral, com base no custo histórico, exceto no caso de itens materiais em que normas contábeis ou CPCs recomendem a utilização de outra base de mensuração. Ao longo das notas explicativas, serão detalhadas bases de mensuração que mereçam destaque.

c) Moeda funcional e moeda de apresentação

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

d) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

d) Consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas incluem a Terracap e sua subsidiária integral BIOTIC S.A., e foram elaboradas considerando a eliminação dos saldos das contas patrimoniais, as receitas, as despesas e os lucros não realizados entre as empresas.

3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

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

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.

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 o método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Os recebíveis compreendem 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 não é reconhecido, 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 não reconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

iii. Capital Social

Ações Ordinárias

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido.

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

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

b) Imobilizado

i. Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzidos de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável.

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

- 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.

Quando partes de um item do imobilizado têm valor material e 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. Transferência para propriedade para investimento

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

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

iii. Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos sejam 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 pelo método econômico, considerando a estimativa de vida útil do bem. 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 de 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 com os quais se relacionam. Todos os outros gastos são reconhecidos no resultado quando forem 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. Quando um bem é adquirido para investimento, sua mensuração inicial é pelo custo.

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

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados 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.

A Terracap adota como Política Contábil o método do Valor Justo para as Propriedades para investimento.

Em 2019, foi aprovada a Norma Organizacional 4.7.4, que trata da aplicação do Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento no âmbito da Terracap, com vistas a regulamentar internamente as situações que envolvam esse tipo de movimentação contábil.

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, como obras de infraestrutura e gastos com IPTU.

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.

Nas transferências de estoque para propriedade para investimento avaliado pelo valor justo, as diferenças entre o valor justo na data da transferência e o valor contábil antes da avaliação são reconhecidas integralmente no resultado, independentemente da verificação dos ingressos decorrentes/almejados em sua concepção. Logo, o resultado do exercício corrente poderá ser impactado por fato econômico decorrente deste registro, não havendo uma correlação imediata quanto aos eventuais ingressos financeiros pretendidos quando da concepção desses investimentos.

f) Construções em andamento

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

g) Benefícios a empregados

i. Benefícios de curto prazo a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas, à medida que 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.

ii. Planos de contribuição definida

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

iii. Planos de benefício definido

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

h) Provisões

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

i) Receita operacional

i. Venda de imóveis

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

operacional possa ser mensurado de maneira confiável. Caso seja provável que descontos sejam concedidos e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, então o desconto é reconhecido como uma redução da receita operacional, à medida que as vendas são reconhecidas.

ii. Prestação de serviços

A receita com a prestação de serviços, principalmente composta por cobrança de taxas, passou a ser reconhecida, em 2017, pelo regime de competência.

iii. Receita de aluguel e taxa de concessão de uso

A receita de aluguel e a taxa de concessão de uso eram reconhecidas no resultado, até 2016, pelo regime de caixa. Criou-se, então, pela necessidade do registro pelo regime de competência, um relatório completo para embasamento da nova prática.

j) Receitas financeiras e despesas financeiras

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

k) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente, para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e a 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 em qualquer ajuste aos impostos a pagar em 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 em 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 em que 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 à medida 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 possam ser devidos. A

Companhia acredita que a provisão para imposto de renda no passivo está adequada em relação a todos os períodos fiscais em aberto, baseada em sua avaliação de diversos fatores, incluindo interpretações das leis fiscais e de experiências passadas. Essa avaliação é baseada em estimativas e premissas e podem envolver uma série de julgamentos sobre eventos futuros. Novas informações podem se tornar disponíveis, o que levaria a Companhia a mudar o seu julgamento quanto à adequação da provisão existente; tais alterações da provisão impactarão a despesa com imposto de renda no exercício em que forem realizadas.

l) Ativos não circulantes mantidos para venda

i. Ativos mantidos para venda ou mantidos para distribuição

Os ativos não circulantes, ou grupos mantidos para venda ou distribuição contendo ativos e passivos são classificados como mantidos para venda ou mantidos para distribuição, se for altamente provável que serão recuperados primariamente por meio de venda ou distribuição ao invés 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. Após serem remensurados, os ativos, ou o grupo 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 imobilizados 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 listados 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 o responsável por honrar os compromissos do arrendamento ou o 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 estejam 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.

d) Estoques

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

e) Contas a receber de clientes e outros recebíveis

Os valores justos de contas a receber e outros recebíveis, excluindo construção em andamento, são estimados como o valor presente de fluxos de caixa futuros, descontado pela taxa de mercado dos juros apurados na data de mensuração. Contas a receber de curto prazo que não são sujeitas a correção de juros são mensuradas pelo 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) Lucro Diferido

A Companhia mantém, em seu Patrimônio Líquido, na Reserva de Lucros a Realizar, a receita e os custos diferidos, referentes às vendas realizadas até 31/12/2008, tendo em vista que os registros dessas vendas foram realizados pelo regime de caixa. Conforme ocorre o recebimento das parcelas, quando pagas pelos clientes prestamistas, a receita e os custos eram realizados e reconhecidos na conta lucros acumulados. Em 2016, essa reserva foi utilizada para absorver o prejuízo contábil do exercício.

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 administrativas, de demarcação, de uso em contrato de concessão de uso, Pró-DF, Desenvolve DF, entre outras receitas.

5.1. REAPRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 2020, foram identificadas situações nos demonstrativos financeiros que, à luz do CPC 23, levaram a empresa a reapresentar os demonstrativos financeiros:

- 1) Equivalência Patrimonial do seu investimento com a Cia de Água e Esgoto de Brasília – Caesb – como forma de equalizar seus registros junto à esta empresa, conf. NE 15;
- 2) Avaliação patrimonial de suas propriedades para investimentos, conforme NE 15;
- 3) Atualização monetária do saldo do IRPJ diferido (suspensão), conforme NE 25.

Em conformidade com o CPC 23, e como medida de melhoria contínua de apresentação dos demonstrativos, a Terracap reapresenta seus demonstrativos de 2019 e 2018, com os devidos ajustes, conforme os quadros a seguir:

a) Balanço Patrimonial

ATIVO	2018 Reapresentado	Ajustes	2018	PASSIVO	2018 Reapresentado	Ajustes	2018
ATIVO CIRCULANTE	1.073.842.724		1.073.842.724	PASSIVO CIRCULANTE	1.708.502.408		1.708.502.408
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	25.874.175		25.874.175	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	1.534.556.863	95.067.432	1.439.489.431
CAUÇÕES	13.919.380		13.919.380	Empréstimos e Financiamentos Bancários	16.666.667		16.666.667
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	208.719.438		208.719.438	Passivo Fiscal Diferido	976.941.058	95.067.432	881.873.626
ESTOQUES	659.400.974		659.400.974	Obrigações Tributárias - Longo Prazo	0		0
OUTROS CRÉDITOS	89.357.335		89.357.335	Provisão Para Perdas Judiciais	473.475.864		473.475.864
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	76.571.422		76.571.422	Programa de Demissão Incentivada	33.538.966		33.538.966
				Outros Passivos de Longo Prazo	33.934.308		33.934.308
ATIVO NÃO CIRCULANTE	4.131.075.350	-45.372.980	4.176.448.330	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.961.858.805	-140.440.411	2.102.299.216
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	2.562.160.458		2.562.160.458	CAPITAL SOCIAL	1.848.848.613		1.848.848.613
Crédito de Venda de Imóveis	2.057.597.422		2.057.597.422	AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	-17.160.150	-45.372.980	28.212.830
Outros Créditos	504.563.036		504.563.036	Ajuste Av. Patrimonial - Propr. para Inv.	-17.160.150	-45.372.980	28.212.830
INVESTIMENTOS	1.389.260.433	-45.372.980	1.434.633.413	RESERVAS	130.170.341	-95.067.432	225.237.773
Investimentos para Incentivos Fiscais	1.127.876		1.127.876	Reserva legal	40.287.473		40.287.473
Invest. Participações Societárias	114.769.618		114.769.618	Reserva de Retenção de Lucros	89.882.868	-95.067.432	184.950.300
Investimentos não Societários	1.273.362.939	-45.372.980	1.318.735.919	Reserva Especial para Dividendos Obrig.	0		0
IMOBILIZADO	178.679.584		178.679.584				
INTANGÍVEL	974.875		974.875				
TOTAL DO ATIVO	5.204.918.075	-45.372.980	5.250.291.054	TOTAL DO PASSIVO	5.204.918.075	-45.372.980	5.250.291.054
ATIVO	2019 Reapresentado	Ajustes	2019 original	PASSIVO	2019 Reapresentado	Ajustes	2019 original
ATIVO CIRCULANTE	1.638.912.523		1.638.912.523	PASSIVO CIRCULANTE	1.083.770.551		1.083.770.551
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	78.753.921		78.753.921	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	1.950.612.109	109.801.492	1.840.810.618
CAUÇÕES	11.113.340		11.113.340	Empréstimos e Financiamentos Bancários	10.000.000		10.000.000
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	309.003.320		309.003.320	Passivo Fiscal Diferido	977.981.485	109.801.492	868.179.993
ESTOQUES	774.489.850		774.489.850	Obrigações Tributárias - Longo Prazo	419.537.126		419.537.126
OUTROS CRÉDITOS	78.888.636		78.888.636	Provisão Para Perdas Judiciais	530.315.092		530.315.092
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	386.663.456		386.663.456	Programa de Demissão Incentivada	12.499.406		12.499.406
				Outros Passivos de Longo Prazo	279.000		279.001
ATIVO NÃO CIRCULANTE	4.282.673.653	87.328.338	4.195.345.315	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.887.203.514	-22.473.154	2.909.676.667
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	2.583.503.695		2.583.503.695	CAPITAL SOCIAL	1.848.848.613		1.848.848.613
Crédito de Venda de Imóveis	2.087.750.455		2.087.750.455	AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	40.880.935	12.668.105	28.212.830
Outros Créditos	495.753.240		495.753.240	Ajuste Av. Patrimonial - Propr. para Inv.	40.880.935	12.668.105	28.212.830
INVESTIMENTOS	1.521.989.265	87.328.338	1.434.660.927	RESERVAS	997.473.965	-35.141.259	1.032.615.224
Investimentos para Incentivos Fiscais	1.127.876		1.127.876	Reserva legal	48.822.535		48.822.535
Invest. Participações Societárias	190.592.535	75.822.917	114.769.618	Reserva de Retenção de Lucros	271.511.686	-35.141.259	306.652.945
Investimentos não Societários	1.330.268.853	11.505.420	1.318.763.433	Reserva Especial para Dividendos Obrig.	677.139.744		677.139.744
IMOBILIZADO	176.391.869		176.391.869				
INTANGÍVEL	788.824		788.824				
TOTAL DO ATIVO	5.921.586.176	87.328.338	5.834.257.838	TOTAL DO PASSIVO	5.921.586.176	87.328.338	5.834.257.838

b) Demonstração do Resultado do Exercício

DESCRIÇÃO	2019 Reapresentado	Ajustes	2019 original
RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	702.996.400		702.996.400
CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	-72.363.342		-72.363.342
LUCRO BRUTO OPERACIONAL	630.633.058		630.633.058
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	-459.135.970		-459.135.970
OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS E NÃO OPERACIONAIS	-45.792.788	74.660.233	-120.453.021
Resultado Positivo em Participações Societárias	76.551.722	75.822.917	728.805
Outras Receitas	128.513	-1.162.684	1.291.197
Provisão para Devedores Duvidosos	36.104.791		36.104.791
Perdas nas Rescisões de Contratos	-131.525.818		-131.525.818
Perdas Eventuais	-27.051.996		-27.051.996
RESULTADO OPER. ANTES RECEITAS E DESP. FINANCEIRAS	125.704.300	74.660.233	51.044.067
RESULTADO FINANCEIRO	160.379.455	-14.734.060	175.113.515
Receitas financeiras	186.482.819		186.482.819
Receitas de variações monetárias	121.676.357		121.676.357
Despesas financeiras	-96.777.127	-14.734.060	-82.043.067
Despesas de variações monetárias	-51.002.594		-51.002.594
LUCRO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	286.083.755	59.926.173	226.157.582
PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	-55.456.340		-55.456.340
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	230.627.414	59.926.172	170.701.242
PREJUÍZO / LUCRO POR AÇÃO (R\$)	0,46	0,12	0,34

c) Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

COMPONENTES	CAPITAL SOCIAL	AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	RESERVAS			LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
			LEGAL	ESPECIAL PARA DIVIDENDOS OBR.	RETENÇÃO DE LUCROS		
SALDO EM 31/12/2018	1.848.848.613	28.212.830	40.287.473	-	184.950.300	-	2.102.299.216
Lucro do Exercício 2018	-	-	-	-	-	(95.067.432)	(95.067.432)
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	(45.372.980)	-	-	-	-	(45.372.980)
DESTINAÇÕES:	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de Retenção de Lucros	-	-	-	-	(95.067.432)	95.067.432	-
SALDO EM 01/01/2019	1.848.848.613	(17.160.150)	40.287.473	-	89.882.868	-	1.961.858.805
Lucro do Exercício 2019 original	-	-	-	-	-	170.701.242	170.701.242
*Ajuste ao lucro Exercício 2019	-	-	-	-	-	59.926.173	59.926.173
*Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	58.041.084	-	-	-	-	58.041.084
Ajustes de exercícios anteriores	-	-	-	-	-	78.011	78.011
Constituição da Reserva Especial de Dividendo	-	-	-	677.139.744	-	-	677.139.744
DESTINAÇÕES:	-	-	-	-	-	-	-
Capital Social	-	-	-	-	-	-	-
Reserva Legal	-	-	8.535.062	-	-	(8.535.062)	-
Reserva de Retenção de Lucros	-	-	-	-	121.702.645	(121.702.645)	-
*Ajuste Reserva de Retenção de Lucros	-	-	-	-	59.926.173	(59.926.173)	-
Dividendos Propostos	-	-	-	-	-	(40.541.545)	(40.541.545)
SALDO EM 31/12/2019 Reapresentado	1.848.848.613	40.880.935	48.822.535	677.139.744	271.511.686	0	2.887.203.514

d) Demonstração do Resultado Abrangente

DESCRIÇÃO	2019 Reapresentado	Ajustes	2019 original
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	230.627.414	59.926.172	170.701.242
(+/-) Outros Resultados Abrangentes	78.011		78.011
Resultado Abrangente Total	230.705.425	59.926.172	170.779.253

e) Demonstração do Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	2019 Reapresentado	Ajuste	2019 Reapresentado
Lucro Líquido do Exercício	230.627.414	59.926.172	170.701.242
Ajustes ao Resultado			
1 Provisão de Contingência	56.839.227		56.839.227
2 Pis/Cofins Diferido	10.859.004		10.859.004
3 Encargos de depreciação e amortização	3.897.669		3.897.669
4 Doações de Terrenos	282.035		282.035
5 Provisão p/ Devedores Duvidosos	-36.104.791		-36.104.791
6 Perdas nas Rescisões de Contratos	131.356.414		131.356.414
7 Perdas Eventuais	26.747.996		26.747.996
8 IRPJ e CSLL - Suspensão/Redução	17.252.614		17.252.614
9 IRPJ e CSLL - Diferido	31.695.276		31.695.276
10 Recuperação de Despesas	-56.247.915		-56.247.915
11 Resultado Positivo em Participações Societárias	-75.822.916	-75.822.916	0
12 Receitas financeiras não recebidas	-73.114.401		-73.114.401
13 Receitas de variações monetárias - Tributos	-12.927.449		-12.927.449
Resultado Ajustado	255.340.177	-15.896.745	271.236.921
Varição das Contas dos Grupos do Ativo e Passivo:			
Clientes (Curto e Longo Prazo)	-179.322.134		-179.322.134
Estoques de Comercialização e Almoxarifado	-115.370.911		-115.370.911
Outros Créditos - Curto Prazo	23.417.636		23.417.636
Despesas Pagas Antecipadamente	-310.092.034		-310.092.034
Outros Créditos - Longo Prazo	8.809.798		8.809.798
Fornecedores	-34.281.954		-34.281.954
Salários e Obrigações Trabalhistas	222.766		222.766
Certidões de Créditos - Imóveis	-90.718.325		-90.718.325
Indezinações Trabalhistas	-133.980		-133.980
Programa de Demissão Incentivada	-40.893.659		-40.893.659
Provisão para Férias e Encargos	-51.342		-51.342
Provisão para Licença Administrativa e Encargos	-81.452		-81.452
Valores em Consignação	-5.513.329		-5.513.329
Credores Diversos	-17.999.127		-17.999.127
Receb Antecipado Venda Imóveis	10.228.033		10.228.033
Obrigações Tributárias (Curto e Longo Prazo)	586.798.540	14.734.060	572.064.480
Outros Passivos de Longo Prazo	-32.492.623	1.162.684	-33.655.307
Cauções em Espécie	-3.007.625		-3.007.625
Depósitos de caução	2.806.041		2.806.041
Caixa Líquido Aplicado/Obtido em Atividades Operacionais	57.664.495	0	57.664.495
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos			
Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado/intangível	-1.423.903		-1.423.903
Investimentos Permanentes	-27.514		-27.514
Caixa Líquido Aplicado em Atividades de Investimento	-1.451.417		-1.451.417
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Financiamentos Bancários	-3.333.333		-3.333.333
Caixa Líquido Aplicado em Atividades de Financiamento	-3.333.333		-3.333.333
REDUÇÃO/AUMENTO LÍQUIDO NO CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES	52.879.746	0	52.879.746
CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	25.874.175		25.874.175
CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA LÍQUIDOS GERADOS/APLICADOS	52.879.746		52.879.746
CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO	78.753.921		78.753.921

6. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	2020	2019	2018
		Reapresentado	Reapresentado
Caixa e Equivalentes de Caixa	26.746.609	78.753.921	25.874.175
Bancos	1.375.489	33.738.151	3.363.505
Aplicações Financeiras	25.371.120	45.015.770	22.510.670

Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos, principalmente, em bancos e instituições financeiras controladas pelo Governo do Distrito Federal.

A Companhia detinha caixa e equivalentes de caixa R\$ 26.746.609 em 31 de dezembro de 2020, R\$ 78.753.921 em 31 de dezembro de 2019 e R\$ 25.874.175 em 31 de dezembro de 2018.

Em relação às aplicações financeiras, a rentabilidade da aplicação é diária, pois os resgates ocorrem de acordo com a necessidade da empresa. Por esse motivo, todo o valor aplicado está registrado no curto prazo.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é a possibilidade de ocorrer descasamento entre os fluxos de pagamento e de recebimento, o que resulta dificuldade ou incapacidade de cumprir com as obrigações associadas aos seus passivos financeiros, e que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro.

O objetivo da Terracap na administração da liquidez é garantir que os recursos para cumprir com as obrigações sejam suficientes, sem causar perdas inaceitáveis ou prejudicar a reputação da Companhia, excluindo-se, dessa conta, as situações imprevisíveis.

A Empresa monitora o fluxo de caixa esperado e se esforça para manter o nível de caixa e equivalentes de caixa e outros investimentos altamente negociáveis em um montante superior às saídas de caixa. No entanto, a crise econômica afetou as licitações de venda de imóveis e outras atividades da empresa, o que reduziu significativamente a liquidez da empresa.

Risco de Mercado

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

Gerenciamento do capital

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

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

Dívida Líquida	2020	2019	2018
		Reapresentado	Reapresentado
Total do Passivo	3.578.077.623	3.034.382.660	3.243.059.271
Menos: caixa e equivalentes de caixa	26.746.609	78.753.921	25.874.175
Dívida Líquida	3.551.331.014	2.955.628.739	3.217.185.096
Total do Patrimônio Líquido (PL)	2.811.705.814	2.887.203.514	1.961.858.805
Patrimônio Líquido Ajustado (PLA)	2.811.705.814	2.887.203.514	1.961.858.805
Índice da Dívida Líquida pelo PLA	1,26	1,02	1,63

7. DEPÓSITOS DE CAUÇÃO

Os editais de licitação realizados pela Terracap, mensalmente, contêm previsão de que, para participar da licitação e realizar propostas sobre os imóveis constantes do edital, o interessado deve depositar, a título de caução, cinco por cento do valor do bem no edital.

Sendo assim, a conta Depósitos de Caução é utilizada para registrar os valores recebidos de caução dos editais mensais de licitação. Em 31 de dezembro de 2020, a conta registra um saldo de R\$ 31.894.436, enquanto em 31 de dezembro de 2019 registrava R\$ 11.113.340 e R\$ 13.919.380 em 31 de dezembro de 2018.

8. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Descrição	2020	2019 Reapresentado	2018 Reapresentado
Contas a Receber – Curto Prazo			
Créditos a Receber - Venda de Imóveis	336.655.037	309.003.320	208.719.438
Clientes Prestamistas	1.011.574.965	968.877.853	918.275.684
(-) Juros a transcorrer	-295.387.413	-290.081.007	-303.657.929
(-) Provisão para Devedores de Liquidação Duvidosa	-379.532.514	-369.793.526	-405.898.317
Contas a Receber – Longo Prazo			
Créditos a Receber Venda de Imóveis	2.300.269.426	2.087.750.455	2.057.597.422
Clientes Prestamistas	2.677.316.736	2.513.829.972	2.639.044.845
(-) Juros a transcorrer	-377.047.310	-426.079.517	-581.447.423

Riscos de crédito

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas decorrentes de os clientes não cumprirem com suas obrigações contratuais. O risco é basicamente proveniente das contas a receber de prestamistas (clientes) para as quais não há garantia. Atualmente, os imóveis são vendidos com cláusula de Alienação Fiduciária, o que garante que os contratos inadimplentes serão rescindidos e o imóvel colocado em leilão com o objetivo de recuperar o valor da dívida. Caso não se tenha sucesso no leilão, retorna-se o imóvel para o estoque, ficando este disponível para ser objeto de novas licitações.

Exposição a riscos de crédito

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

Clientes Prestamistas

O grupo das Clientes Prestamistas da Companhia é composto, principalmente, de créditos a receber de clientes, decorrentes de operações comerciais de alienações de imóveis, por meio de licitação pública. O Quadro abaixo apresenta as modalidades de vendas existentes com os respectivos valores.

Mod	Descrição	2020		2019 Reapresentado		2018 Reapresentado	
		CP	LP	CP	LP	CP	LP
1	Regularização de Imóveis	2.482	-	2.482	-	2.482	-
3	Venda direta de condomínios	3.165.480	7.581.560	2.918.186	7.652.260	3.213.754	10.433.693
5	Venda imóveis licitação direta	56.385	-	56.385	-	56.385	-
25	Venda casas e apartamentos	5.726	-	5.726	-	5.726	-
30	Venda imóveis correção mensal	2.502.818	-	2.513.198	-	2.648.325	-
31	Venda licitações diretas	16.597.513	613.685	14.980.229	5.232.881	18.777.021	11.687.304
32	Venda licitações garantia fiduciária	385.433.668	1.051.662.385	393.474.933	1.048.090.644	397.599.507	1.193.512.372
33/34	Venda imóveis Noroeste	19.368.911	-	19.368.911	-	19.368.911	-
51	Venda direta Proin/Prodecon	120.731	-	120.731	-	120.731	-
52	Cooperativas venda direta	0	-	0	-	-	-
59	Venda direta Proin/Prodecon	15.290.266	27.310.205	16.500.426	21.732.799	16.547.532	18.384.804
60	Venda imóveis funcionários	0	-	0	-	-	-
85	Venda direta correção diária	1.025.386	3.247.056	5.173.101	51.731.005	5.014.315	55.157.468
86	Venda direta correção diária	154.375	-	154.375	-	154.375	-
104	Venda direta Mais Valia	0	-	0	-	-	-
112	Venda Sistema de Amortização SAC	306.887.733	1.062.945.684	276.551.587	889.587.964	257.861.308	976.143.290
117	Venda Direta Regular Condomínios	32.627.135	441.195.034	28.049.181	416.672.399	19.954.397	310.408.522
119	Regularização Entidades Religiosas	4.542.539	65.912.631	3.575.410	56.507.028	3.162.925	49.810.209
	Dívida Alienação Fid./Leilão	148.205.778	-	111.219.624	-	62.528.968	-
	Taxa/Aluguel/Conc. de Uso	76.479.199	-	95.975.926	-	111.246.209	-
126	Venda direta Pró-DF (SAC)	5.293.831	16.848.457	2.875.197	16.622.992	2.495.390	13.507.183
	Taxa de Administração de Contratos	59.963	-	-	-	-	-
	(-) Recebimentos de Clientes a Classificar	-6.244.955	-	-4.637.753	-	-2.482.579	-
	(-) Juros a Transcorrer	-295.387.413	-377.047.310	-290.081.007	-426.079.517	-303.657.929	-581.447.423
	Totais	716.187.552	2.300.269.426	678.796.846	2.087.750.455	614.617.755	2.057.597.422

Taxas de encargos contratados nas operações de venda

Os contratos de venda dos imóveis da Terracap são firmados com base em taxa pós-fixada, ou seja, composto pela taxa de juros definida pela companhia mais um índice de correção monetária mensal. Deste modo, temos contratos classificados nas seguintes situações:

- i) Taxa de Juros de 1% a.m. + IGP-M (contratos firmados até o edital 08/2011);
- ii) Taxa de Juros de 0,8% a.m. + IGP-M (contratos firmados entre o edital 09/2011 até o edital 03/2015);
- iii) Taxa de Juros de 0,5% a.m. + IPCA (contratos firmados para imóveis adquiridos por pessoa jurídica a partir do edital 04/2015);
- iv) Taxa de Juros de 0,4% a.m. + IPCA (contratos firmados para imóveis residenciais de natureza unifamiliar adquiridos por pessoa física a partir do edital 04/2015).

Sendo assim, em todos os contratos de vendas de imóveis, há correção monetária incidente sobre o saldo devedor, de acordo com a variação mensal, e correção relativa ao índice a ele atrelado. Se o indicador for o IGP-M busca-se o valor correspondente a este índice em fonte oficial, que neste caso é a Fundação Getúlio Vargas - FGV e, assim, insere-se este percentual no sistema de Gestão de Aliações de Imóveis – GAI, para o cálculo das parcelas daqueles contratos que possuem vinculação a este índice. Já no caso dos contratos que estão atrelados à variação mensal do IPCA, busca-se este índice junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Portanto, o efeito da variação da correção monetária sobre a receita de vendas da companhia é mensal.

Receitas de Penalidades (valores cobrados sobre o atraso no pagamento)

Em virtude da baixa recuperabilidade de valores cobrados a título de mora, multa e juros decorrentes de parcelas em atraso, não são reconhecidas receitas e direitos decorrentes desses valores pelo fato gerador, mas somente pelo efetivo recebimento.

Garantias Vinculadas

As operações de venda, desde o Edital de Licitação nº 09/2011, são realizadas com a garantia da alienação fiduciária.

9. PERDA ESTIMADA PARA CRÉDITOS DE LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA (PCLD)

A Companhia elaborou um estudo na carteira para definir os critérios para apuração da perda estimada. Foram consideradas, como base para constituição da perda estimada, as alienações de vendas, excluídas aquelas com a garantia da Alienação Fiduciária. Para as alienações que estão judicializadas, consideraram-se 100% do valor a receber, uma vez que se trata de ações de cobrança ou rescisão contratual.

Para as demais situações, foi utilizada a Resolução 2.682/1999 do Banco Central, para estabelecer os percentuais de provisionamento sobre as faixas de atraso. O registro contábil foi realizado com base na composição da carteira em atraso, por faixa de dias de atraso.

Com a metodologia implementada, o valor da PCLD, em 31 de dezembro de 2020, é de R\$ 379.532.514.

Os lançamentos contábeis que envolvem as contas desse subgrupo levam em consideração os dispositivos da NBG TG 48.

Descrição	2020	2019	2018
		Reapresentado	Reapresentado
PCLD - Vendas	300.634.267	292.671.283	327.311.712
PCLD - Taxas	78.898.247	77.122.243	78.586.605
TOTAL	379.532.514	369.793.526	405.898.317

10. ESTOQUES DE IMÓVEIS E ALMOXARIFADO

Os Estoques de imóveis representam as áreas, terrenos e chácaras destinados à venda. Os imóveis estão avaliados pelo custo de aquisição (quando do recebimento em doação, na constituição da Companhia), agregados de outros custos necessários para que sejam colocados à venda, como infraestrutura básica nos loteamentos e impostos não recuperáveis, como o IPTU.

Estrategicamente, a empresa realiza avaliações internas nos imóveis, verificando seu valor de mercado, antes de lançar o imóvel em editais de venda. No entanto, essa avaliação não causa efeitos contábeis, salvo no momento da venda, em que se concretizará a receita, segundo o regime de competência.

Descrição	2020	2019	2018
		Reapresentado	Reapresentado
Estoques de Imóveis	1.130.490.893	773.628.251	658.477.010
Terrenos a comercializar	313.249.907	310.511.622	400.926.991
Áreas a lotear	29.971.864	29.971.864	29.971.864
Chácaras	7.988.029	7.988.029	7.988.029
Edifícios residenciais	227	227	227
Edifícios comerciais	37.301	37.301	37.301
Terrenos a incorporar	328.543.534	76.534	76.534
Estoque Indisponível para Venda	443.111.750	260.679.015	213.379.300
Fazendas	2.939.045	2.939.045	2.939.045
Outros	4.649.236	161.424.614	3.157.719
Almoxarifado	766.791	861.599	923.964
Total dos Estoques e Almoxarifado	1.131.257.684	774.489.850	659.400.974

No que diz respeito à rubrica “Outros”, a variação relevante se deu em razão do lançamento dos custos de estoques a apropriar, correspondente ao valor do principal dos parcelamentos de IPTUs, em 2019. Em 2020, tais valores foram efetivamente incorporados aos imóveis, causando, naturalmente, variação relevante nos Estoques Indisponíveis para Venda e Terrenos a comercializar.

Estoque Indisponível para Venda

O estoque de imóveis, em 31 de dezembro de 2020, perfaz o valor de R\$ 1.130.490.893, dos quais R\$ 443.111.750 estão indisponíveis para venda imediata por serem imóveis com algum tipo de ônus real, tais como: imóveis obstruídos com algum tipo de construção, imóveis retomados que falta a reintegração de posse, imóveis penhorados, imóveis reservados a programas de governo, dentre outros.

ESTOQUE INDISPONÍVEL PARA VENDA	Nº DE IMÓVEIS	TOTAL
Reservados (Governo, Programas de Governo, outros fins específicos)	3.390	98.016.547
Ocupados (Direito Real de uso, Permissão de Uso, Locação, em regularização)	1.325	44.578.089
Penhorados/Judicializados	504	12.352.582
Propriedade do DF		
Venda Direta	1.195	7.940.480
Aguardando Supressão/Alteração	6.589	154.649.764
Venda sustada (obstruídos, retomados pendentes de reintegração de posse etc.)	391	99.142.048
Imóveis com recursos em licitação e demais motivos	3.329	26.432.240
TOTAL	16.723	443.111.750

A contabilização dos estoques da companhia tem como referência normativa o conteúdo disposto na NBC TG 16 (R2).

11. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, de forma que a contratação seja considerada suficiente para cobrir eventuais sinistros. A análise é feita com base na natureza de sua atividade e no valor de mercado. Os registros contábeis estão em conformidade com o que estabelece a NBC TG 11 (R2).

12. OUTROS CRÉDITOS - CURTO PRAZO

O quadro a seguir detalha a composição da conta “Outros Créditos – Curto prazo”.

Descrição	2020	2019	
		Reapresentado	Reapresentado
Tributos a Recuperar	19.741.740	24.087.752	42.518.606
Adiantamento a Funcionários	0	0	86.786
Adiantamento Férias, 13º Salário e PPR	2.970.359	2.880.391	2.625.279
Adiantamento a Convênios	8.788.439	12.933.598	12.993.598
Contas a Receber	37.538.955	38.054.753	30.802.038
Outros adiantamentos	960.587	932.142	331.028
TOTAL	70.000.081	78.888.636	89.357.335

Contas a Receber

São registrados devedores da Terracap de diversas naturezas, principalmente com órgãos do Governo do Distrito Federal. Vale destacar que o maior valor que compõe essa conta refere-se à Concessão de Uso do Estádio Nacional que a Terracap e o GDF haviam firmado, no valor total de R\$ 28.000.000.

Há, também, nas contas a receber, o valor de R\$ 4.756.769 relacionado aos repasses feitos à BIOTIC para manutenção de suas atividades operacionais. Caso haja aprovação por parte dos órgãos competentes, posteriormente esses valores serão transformados em Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital (AFAC).

13. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE

A conta Despesas Pagas Antecipadamente é composta pelas contas descritas abaixo.

Descrição	2020	2019	2018
		Reapresentado	Reapresentado
Despesas Antecipadas	41.864	94.664	139.387
Custos a Apropriar	431.503.964	386.568.792	76.432.035
Gastos a Apropriar - Alienação Fiduciária - Leilão	9.744.029	8.692.095	10.199.889
IPTU a Apropriar	421.759.935	377.876.697	66.232.145

A conta Despesas Antecipadas registra seguros, assinaturas de periódicos, e licenças de softwares que a Terracap contrata.

A conta de Custos a Apropriar registra custos relacionados a imóveis retomados, decorrentes de alienação fiduciária, e que serão incorporados ao custo do imóvel após a realização do Leilão.

Também compõe a conta a parcela controversa dos parcelamentos de IPTUs que serão apropriados mensalmente, pela Terracap, conforme forem sendo realizados e reconhecidamente de responsabilidade da Companhia, transferindo os valores desta conta ao custo dos estoques correspondentes, ou revertendo o ativo, caso se confirme que os tributos não são de responsabilidade da Terracap.

A contrapartida para os lançamentos de IPTU a apropriar é a conta IPTU a pagar, no passivo da empresa.

14. OUTROS CRÉDITOS – LONGO PRAZO

A conta Outros Créditos é composta pelas contas descritas abaixo.

Descrição	2020	2019	2018
		Reapresentado	Reapresentado
OUTROS CRÉDITOS	282.026.022	495.753.240	504.563.036
Tributos Diferidos	0	70.326.245	70.326.245
Depósitos Judiciais	23.860.526	59.284.774	49.800.511
Adiantamentos para Compra de Ações	0	1.129.739	1.129.738
Outros Créditos de Longo Prazo	258.165.496	365.012.482	383.306.542

Tributos Diferidos

A Terracap tinha registrado, a título de tributos diferidos sobre as adições temporárias na apuração do lucro real, R\$ 51.710.474 de IRPJ e R\$ 18.615.771 de CSSL, conforme o CPC 32. No entanto, em decorrência de a empresa ter apresentado prejuízos fiscais em três dos últimos cinco anos, os valores foram devidamente baixados, pois não preenchiam os requisitos para manutenção do ativo.

Depósitos Judiciais

São os valores depositados em decorrência de determinações judiciais. Em 31 de dezembro de 2020, a composição dos depósitos judiciais é a seguinte:

Depósitos Judiciais	2020	2019
		Reapresentado
Banco do Brasil	3.615.798	8.379.519
Caixa Econômica Federal	19.199.737	19.269.803
BRB	35.088.515	29.708.182
Depósito Judicial – Penhora do Vale do Simental	1.917.726	1.917.726
Banco Daycoval	9.544	9.544
(-) Saldo/Valores a Conciliar	-35.970.794	0
TOTAL	23.860.526	59.284.774

Em 2020, a Terracap instituiu, internamente, um grupo de trabalho com a finalidade de depurar o saldo constante na conta de Depósitos Judiciais. O grupo obteve os extratos das contas bancárias junto às instituições financeiras, na data base de 31/12/2020, e constatou uma diferença de R\$ 35.970.794 em comparação com o saldo contábil. Como forma de evidenciar esse impacto, essa diferença foi registrada isoladamente numa conta contábil de “saldos a conciliar” em contrapartida de uma despesa de provisão no resultado. O trabalho de verificação analítica dos depósitos seguirá no decorrer de 2021.

Desapropriações a Recuperar

Estão registrados valores gastos pela Companhia com desapropriação de terrenos, em decorrência de ordem do GDF, os quais a Terracap tem o direito de recuperar com os acionistas da empresa.

Por não haver previsão expressa, nos instrumentos que deram origem às desapropriações, os valores registrados não foram atualizados, e, portanto, estão registrados ao custo histórico. Por ser um assunto tratado com os acionistas da empresa, quando houver definição das regras de atualização e da efetiva recuperabilidade, os valores serão devidamente atualizados.

Outros Créditos de Longo Prazo

Estão registrados créditos que a companhia não tem previsão de recebimento no curto prazo, de diversas naturezas. Dentre as subcontas analíticas que compõem os Outros Créditos de Longo Prazo, existem os valores que a Terracap destinou para a retomada de imóveis, seja por meio de acordo judicial, parcelamento, depósitos judiciais, entre outros, que tenham relação direta com a rescisão de contrato e devolução de parcelas.

Em 2020 foi realizada a conciliação desta conta, a qual teve a identificação de muitos valores e conseqüentemente a baixa dos mesmos. Em 2021 este trabalho continuará a ser realizado visando identificar os valores que devem ser baixados contra os passivos que eventualmente já foram quitados com esses créditos relacionados a retomada de imóveis, ou a devida reclassificação dentro de outra conta do ativo da empresa, ou, em último caso, o desconhecimento e baixa do ativo, por não satisfazer mais as definições de ativo e/ou os critérios de reconhecimento.

15. INVESTIMENTOS

A conta Investimentos é composta pelas três contas descritas no quadro a seguir, as quais serão melhor detalhadas adiante.

Descrição	2020	2019	2018
		Reapresentado	Reapresentado
Investimentos	1.769.902.505	1.521.989.265	1.389.260.433
1. Para incentivos fiscais	1.127.876	1.127.876	1.127.876
2. De participações societárias	220.355.184	190.592.535	114.769.618
3. Não societários	1.548.419.446	1.330.268.853	1.273.362.939

Investimentos: Participações Societárias

A Terracap possui participações societárias nas empresas listadas no quadro abaixo.

Investimentos de Participações Societárias	2020	2019	2018
		Reapresentado	Reapresentado
CAESB	154.311.565	146.003.941	70.181.024
Lei 8200 – CAESB	0	88.455	88.455
CEB	3.484.079	2.601.652	2.601.652
Metrô DF	24.999	37.712	37.712
Corumbá Concessões SA	45.863.111	34.311.872	34.311.872
BIOTIC S/A	10.000	10.000	5.590.826
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – BIOTIC S/A	11.070.604	1.948.077	10.000
Ágio por Expectativa de Rentabilidade Futura – Corumbá Concessões	5.590.826	5.590.826	1.948.077
TOTAL	220.355.184	190.592.535	114.769.618

O quadro a seguir detalha a participação acionária das citadas empresas.

Empresa	Participação	Ações	Quantidade	Valor Ação	Investimento Total
CIA de Eletricidade de Brasília – CEB	0,39%	PNB	55.667	62,5879	2.733.391
CIA Metropolitana DF/METRÔ	0,00%	ON	400	62,4979	37.712
Corumbá Concessões S/A	11,42%	ON/PNB	99.999.999	0,4586	36.636.129,49
CIA ÁGUA E ESGOTO DE BSB - CAESB	10,40%	ON	1.610.124.978	0,10	161.012.498

Por terem o mesmo controlador, o Governo do Distrito Federal, o investimento nessas empresas é avaliado pelo método de equivalência patrimonial.

Em 31/12/2020, a Terracap decidiu efetuar o registro total da equivalência patrimonial com a Caesb, num montante de R\$ 83.000.802, sendo apenas R\$ 7.177.884 registrado no resultado de 2020 e a diferença no Patrimônio Líquido, demonstrando esse reflexo na reapresentação das demonstrações de 2019.

Transações com Partes Relacionadas

O item 9 do Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1) define as transações com partes relacionadas como “a transferência de recursos, serviços ou obrigações entre uma entidade que reporta a informação e uma parte relacionada, independentemente de ser cobrado um preço em contrapartida”.

Sendo assim, classificamos a relação entre a Terracap e a BioTIC S.A. como pertencente ao escopo desse normativo contábil. No final de 2017, foi criada a empresa BioTIC S.A., que atualmente configura-se como uma Sociedade Anônima de capital fechado. A BioTIC S.A. é uma subsidiária integral da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap criada para a implantação do Parque Tecnológico de Brasília - BioTIC, com o objetivo de cuidar da gestão, controle e estruturação do empreendimento.

A viabilização do negócio envolve desde operações financeiras e imobiliárias de ocupação do espaço à realização de prospecção de novos negócios que sejam condizentes com a finalidade do desenvolvimento sustentável do Distrito Federal. Após a consolidação do Parque Tecnológico, o objetivo é abrir o capital da subsidiária e transferir o seu controle para a iniciativa privada.

a) Operações com a subsidiária integral BioTIC S.A.

Em 2017, a TERRACAP integralizou o valor de R\$ 10.000,00 ao capital social da BioTIC S.A. e, no exercício social de 2018, aportou nessa subsidiária integral um investimento na ordem de R\$ 1.948.077 a título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – AFAC.

Em 2019, a Terracap aportou R\$ 8.164.797, os quais estão registrados no ativo, em Contas a Receber. Já em 2020, o saldo foi encerrado com o valor de R\$ 4.756.769. Esses valores serão transferidos para AFAC, após aprovação, pelos órgãos colegiados internos, e após serem realizados os procedimentos necessários. Eventuais diferenças de registros entre a controladora e a controlada serão conciliados e ajustados oportunamente.

Estes aportes visam garantir a viabilidade das operações da BioTIC S.A., proporcionando a continuidade dos estudos e das pesquisas que se encontram atualmente em fase de desenvolvimento, cujo controle gerencial é de competência da referida subsidiária

Investimentos: Para Incentivos Fiscais

O quadro a seguir apresenta um sumário da posição contábil dos investimentos que a Terracap possui em outras empresas com o intuito de obter incentivos fiscais.

Esses valores são atualizados periodicamente, conforme a base de avaliação utilizada.

Descrição	2020	2019	2018
		Reapresentado	Reapresentado
Investimentos Incentivados	1.127.876	1.127.876	1.127.876
Metanol SA	225.418	225.418	225.418
Braskem SA	131.760	131.760	131.760
FINOR – Vicunha Têxtil SA	2.197	2.197	2.197
OI S/A - Brasil Telecom SA	52	52	52
Embratel Participações SA	1.313	1.313	1.313
Telefônica Brasil SA	553.964	553.964	553.964
Telebras	17	17	17
Tim Participações	2.904	2.904	2.904
Ritter Hotel	9.719	9.719	9.719
Fiset Turismo	2.176	2.176	2.176
Florestal Iguazu SA	2.245	2.245	2.245
FISSET Reflorestamento	44	44	44
Seiva SA	95.150	95.150	95.150
Embraer	918	918	918
Lei Audiovisual – Secretaria de Cultura e Esporte	100.000	100.000	100.000

Os ativos financeiros desta Companhia são títulos patrimoniais classificados como mensurados pelo valor justo, sendo reconhecidos os efeitos das variações do valor da ação por meio do resultado. O desempenho destes instrumentos patrimoniais é ativamente monitorado e estes são gerenciados com base em seu valor justo.

Investimentos não societários – Bens em Propriedade para Investimentos

O quadro a seguir apresenta um sumário da posição contábil dos bens imóveis, utilizados pela Terracap, para auferir renda ou valorização de capital.

Descrição	2020	Avaliação	Transf.	2019	Avaliação	Transf.	2019
	(G= D + E + F)	Patrim. 2020	Saldo	Reapresentado	Patrimonial	Saldo	ORIGINAL
		(F)	(E)	(D= A + B + C)	(C)	(B)	(A)
Investimentos Não Societários	1.548.419.446	50.281.000	167.869.593	1.330.268.853	25.973.020	-14.467.601	1.318.763.434
Reforma de Edifícios Comerciais	996.018			996.018	0		996.018
Setor Habitacional Jôquei (Glebas 03, 05, 06, 07 e 09)	1.121.100.000	48.200.000		1.072.900.000	83.900.000		989.000.000
Parte Fazenda Papuda I	228.400.000	-5.900.000		234.300.000	16.700.000		217.600.000
Glebas do Pontão do Lago Sul	30.721.000	2.090.000		28.631.000	4.955.996		23.675.004
Setor Habitacional e Parque de Exp Granja do Torto	77.000.000	5.200.000		71.800.000	13.000.000		58.800.000
Torre de TV Digital	16.247.839	0		16.247.839	16.247.839		0
Centro Esportivo de Brasília	59.092.531	0	167.006.146	-107.913.615	-107.913.615		0
Prédios (Edifícios Comerciais) e outros imóveis	14.862.058	691.000	863.447	13.307.611	-917.200	-14.467.601	28.692.412

O grupo Glebas 03, 05 a 07 e 09 do Setor Habitacional Jôquei, transferido de Estoques para Propriedade para Investimento em 2016, após manifestação oficial da Companhia, por meio de aprovação formalizada em Decisão de Diretoria, sofreu avaliação em 2020, perfazendo um aumento de R\$ 132.100.000.

Parte da Fazenda Papuda I, o Setor Habitacional e Parque de Exposições da Granja do Torto e os Prédios Comerciais foram transferidos de estoques para Propriedade para Investimento em 2017, após manifestação oficial da Companhia, por meio de aprovação formalizada em Decisão de Diretoria, informando que estes imóveis deviam ser destinados e mantidos no ativo com a finalidade de valorização do capital, caracterizando-se, de forma inconteste, como um investimento de longo prazo, não tendo a intenção de venda desses bens em um futuro próximo, ou de utilizá-los para fins administrativos. Em 2020, esses investimentos sofreram avaliação, perfazendo um acréscimo no saldo de R\$ 10.800.000, R\$ 18.200.000 e uma redução de R\$ 226.200, respectivamente.

Os registros contábeis referentes às glebas do Pontão do Lago Sul sofreram alterações no exercício de 2018. Sendo assim, os valores concernentes a esses imóveis foram transferidos da classificação contábil de Estoques para a classificação contábil de Propriedade para Investimento. Tal transação foi devidamente suportada por meio de documentação aprovada em decisão da Diretoria Colegiada da Companhia, que se baseou no laudo circunstanciado de avaliação nº 522/2017 de 27/06/2017 (Processo nº 111.000.247/2017, fl. 230), o qual obteve como valor de mercado para esses terrenos a quantia de R\$ 23.675.000,00 (Vinte e três milhões e seiscentos e setenta e cinco mil reais). Esses registros estão em conformidade com o disposto na NBC TG 28 (R4). Em 2020, esse investimento sofreu avaliação por meio de aprovação formalizada em Decisão de Diretoria, perfazendo um acréscimo no saldo de R\$ 30.721.800.

O investimento da Torre de TV, que apontava saldo zerado até 2019, e o investimento do Centro Esportivo de Brasília (Arena) também sofreram avaliações em 2020, sendo: acréscimo de R\$ 16.247.839 para a Torre de TV e uma redução de R\$ 107.913.615 para o Centro Esportivo. Ambos os investimentos foram transferidos para Propriedade para Investimentos após manifestação oficial da Companhia, por meio de aprovação formalizada em Decisão de Diretoria.

Os bens foram mensurados pelo método “involutivo”, com exceção da Torre de TV e da Arena que foram mensurados pelo método de fluxo de caixa descontado. A diferença entre avaliação e o valor contábil foi registrada no Patrimônio Líquido e no Resultado, conforme segue:

	TORRE TV	ESTADIO	PREDIOS COMERCIAIS	GLEBAS JOQUEI	FAZ. PAPUDA	GRANJA TORTO	GLEBAS PONTAO	TOTAL
avaliação retroativa 2018/2019 - PATR. LIQUIDO	16.247.839	-107.913.615	-917.200	83.900.000	16.700.000	13.000.000	4.955.996	25.973.020
avaliação 2020 - RESULTADO	0	0	691.000	48.200.000	-5.900.000	5.200.000	2.090.000	50.281.000
TOTAL	16.247.839	-107.913.615	-226.200	132.100.000	10.800.000	18.200.000	7.045.996	76.254.020

16. IMOBILIZADO

O imobilizado está reconhecido pelo custo histórico deduzido de depreciação e eventual perda por redução ao valor recuperável, em conformidade com o CPC 27 e CPC 01 (R1).

Em 2019, a Terracap assinou o contrato de concessão da área denominada ArenaPlex, na qual se inclui o Estádio Nacional, que passou a ser gerido pela iniciativa privada, pelo prazo de 35 anos. Devido à alteração do modelo econômico do Estádio Nacional, novo teste de recuperabilidade ou avaliação a valor justo está sendo realizado no ativo, considerando as novas projeções de receita, bem como a transferência do bem para Propriedade para Investimento.

Os registros contábeis são realizados de acordo com o que estabelece a NBC TG 27 (R4).

	Edifícios	Edificações Especiais	Máquinas e Equipamentos	Veículos	Bens Móveis e Instalações	Construções em Andamento	Total
Custo							
Saldo 2018 Reapresentado	7.822.337	224.002.399	18.492.362	2.934.945	2.750.689	1.504.793	257.507.525
Depreciação acumulada							
Saldo 2018 Reapresentado	-4.991.021	-551.152.51	-14.354.755	-2.709.504	-1.657.412	-	-78.827.942
Valor Contábil Líquido							
Saldo 2018 Reapresentado	2.831.317	168.887.149	4.137.606	225.441	1.093.277	1.504.793	178.679.584
Custo							
Saldo em 31/12/2019 Reapres.	7.822.337	224.002.399	19.500.265	2.934.945	2.750.689	1.504.793	258.515.428
Adições	-	1.464.392.508	162.215	-	680	66.039	1.464.621.442
Exclusões	1.182.074	1.688.394.907	29.196	501	89.215	-371	1.689.695.522
Transferências	-	-	-	-	-	-	0
Perda Pl Vr. Recup (Impairment)	-	-	-	-	-	-	0
Saldo em 3/12/2020	6.640.263	0	19.633.284	2.934.444	2.662.154	1.570.461	33.440.606
Depreciação acumulada							
Saldo em 31/12/2019 Reapres.	-5.071.794	-56.727.538	-15.741.500	-2.732.302	-1.850.425	-	-82.123.559
Adições	-80.774	-268.715	-549.379	-22.798	-169.891	-	-1.091.556
Exclusões	1.182.074	56.996.253	29.196	501	89.209	-	58.297.234
Saldo em 3/12/2020	-3.970.493	0	-16.261.683	-2.754.599	-1.931.106	-	-24.917.882
Valor Contábil Líquido							
Em 3/12/2019 Reapres.	2.750.543	167.274.861	3.758.765	202.643	900.264	1.504.793	176.391.869
Em 3/12/2020	2.669.770	0	3.371.601	179.845	731.048	1.570.461	8.522.724

17. TAXAS DE DEPRECIAÇÃO

As taxas utilizadas para cálculo da depreciação estão descritas no quadro abaixo.

Classe de Ativo	Taxa	Anos
Terrenos e Edifícios	4%	25
Edificações Especiais	1%	100
Máquinas e Equipamentos	10%	10
Veículos	20%	5
Móveis e Utensílios	10%	10

A contabilização da depreciação de ativos da Terracap é realizada em conformidade com o CPC 27 e CPC 01 (R1), inclusive no que diz respeito à alteração do valor contábil utilizado como base para aplicação da taxa, quando há mudança no valor contábil em decorrência da aplicação do Teste de Recuperabilidade.

18. CONSTRUÇÕES EM ANDAMENTO

São registrados como Construções em Andamento os gastos com serviços prévios para a construção do anexo do edifício sede da TERRACAP, reformas do edifício sede e do Autódromo Internacional de Brasília, e a construção da Usina Solar do Estádio Nacional, além de despesas com a produção própria de bens móveis, como estações de trabalho e outros mobiliários da empresa. O saldo, em 31 de dezembro de 2020, para esse grupo de contas é de R\$ 1.570.461.

Tendo em vista a nova forma de gestão do Estádio Nacional, será realizada avaliação a respeito do tratamento contábil da Usina Solar, tendo em vista a possibilidade de ser enquadrada, juntamente com o Estádio Nacional, em Propriedades Para Investimento.

A empresa contrata suas obras por meio de convênios firmados com a NOVACAP. A transferência para o imobilizado ocorre quando a Gerência de Patrimônio recebe as informações e documentação necessárias para tal procedimento.

Movimentação em Construções em Andamento

Em relação ao Autódromo Internacional de Brasília, as obras foram suspensas ainda em 2014, por recomendação do Ministério Público, acatada pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal. Os valores despendidos para a construção do Anexo do Edifício Sede da Companhia dependem da execução e da conclusão do projeto para serem incorporados ao imobilizado.

Não houve movimentação na conta no período a que se referem estes demonstrativos.

Descrição	2020	2019	2018
		Reapresentado	Reapresentado
Construções em Andamento	1.570.461	1.504.793	1.504.793
Reforma Edifício Sede	66.039	0	0
Obras Carpintaria	32.645	33.016	33.016
Construção Anexo Ed. Sede	425.376	425.376	425.376
Autódromo Internacional	311.425	311.425	311.425
Usina Solar Estádio Nacional	734.976	734.976	734.976

19. ATIVO INTANGÍVEL

O Ativo Intangível é composto exclusivamente por softwares adquiridos de terceiros e softwares desenvolvidos internamente. Os lançamentos contábeis nas contas deste subgrupo têm como referência a NBC TG 04 (R4).

A composição está descrita no quadro abaixo:

Descrição	2020	2019	2018
		Reapresentado	Reapresentado
Cessão de uso de software	17.914.934	17.281.914	17.175.914
(-) Amortização Acumulada	-16.951.848	-16.493.090	-16.201.039
Valor Contábil Líquido	963.086	788.824	974.875

20. FORNECEDORES E OUTRAS CONTAS A PAGAR

Contas a Pagar	2020	2019	2018
		Reapresentado	Reapresentado
Fornecedores	7.276.871	9.541.636	43.880.115
Credores Diversos	339.265.672	47.377.530	65.376.657
Outros Passivos de Curto Prazo	254.154	254.154	254.154
TOTAL	346.796.697	57.173.320	109.510.926

A conta Credores Diversos abrange credores da Terracap que não são classificados em fornecedores nem outras classificações da empresa, tais como: dívidas de honorários, parcelamentos de condenações judiciais, entre outras dívidas.

O aumento relevante na referida conta se deu em decorrência, principalmente, da aquisição do lote SAI/N área que era destinada a CEB, no valor de R\$ 318.900.000. Há também um acordo administrativo no valor de R\$ 11.049.400.

21. CAUÇÕES EM ESPÉCIE E RECEBIMENTO ANTECIPADO DE VENDA

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

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

Descrição	2020	2019	2018
		Reapresentado	Reapresentado
Cauções em espécie	35.072.158	15.833.750	18.841.375
Recebimento Antecipado - Venda Imóveis	92.344.754	50.387.232	40.159.199
TOTAL	127.416.912	66.220.982	59.000.574

22. VALORES EM CONSIGNAÇÃO

São valores referentes a vendas de imóveis de outros órgãos da Administração do Distrito Federal e do próprio GDF – realizadas por intermédio da TERRACAP, além de outras retenções realizadas pela Terracap. No exercício de 2020 a TERRACAP vendeu vários imóveis para CODHAB, sendo que os valores recebidos desta operação são repassados para aquela empresa. Nesta rubrica há R\$ 18.635.804 a serem repassados.

Descrição	2020	2019	2018
		Reapresentado	Reapresentado
Valores em Consignação	21.214.162	922.306	6.435.636

23. DIVIDENDOS PROPOSTOS E JCP

Os dividendos propostos são calculados pelo mínimo obrigatório, conforme definido no Estatuto Social da Companhia, de 25% do Lucro do Exercício ajustado.

Em 2020, em razão dos dividendos não terem sido pagos dentro do prazo estabelecido, foi sugerido que o saldo desta conta fosse transferido para o grupo de longo prazo, o que a contabilidade acatou.

Descrição	2020	2019 Reapresentado	2018 Reapresentado
Dividendos e JCP	396.719.643	396.719.643	1.033.317.842

Os dividendos estão registrados a valores históricos, dado que o estatuto social da companhia não prevê correção monetária sobre os valores devidos a título de dividendos, nem há lei que obrigue.

24. CERTIDÕES DE CRÉDITOS - IMÓVEIS

Em 31 de dezembro de 2020, constam, no passivo da Companhia, R\$ 137.813.594, referentes à emissão de certidões de créditos oriundas de acordos judiciais ou administrativos na rescisão de contrato da venda, as quais poderão ser utilizadas para novas aquisições na Terracap.

Certidões de Crédito também podem ser emitidas em razão de programas específicos para incentivo à antecipação de recebíveis. Elas podem ser usadas para amortizar e quitar contratos com a Terracap.

As certidões são atualizadas monetariamente, de acordo com o índice utilizado na emissão de cada certidão.

Em 2020, houve a emissão de várias certidões de crédito em favor de pessoas representadas pela Associação Noroeste. Trata-se de processo que discute a venda de imóveis localizados no Noroeste, na região dos índios, e que não houve a possibilidade de construção pelos proprietários. O valor total das certidões é de R\$ 119.330.993.

Certidões de Crédito	
Saldo em 31/12/2018	171.284.881
Reapresentado	
Saldo Inicial em 30/12/2019	80.566.556
Reapresentado	
Adições	309.727.347
<i>Correção Monetária</i>	2.961.417
<i>Novas certidões</i>	306.765.929
Utilizações	- 252.480.309
Saldo em 31/12/2020	137.813.594

25. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

A conta Obrigações Tributárias é composta por valores relacionados a tributos estaduais, municipais e federais, como IRPJ, CSSL, PIS, COFINS e IPTU, que compõem a maior parte da conta

a) Imposto sobre a Renda de Pessoas Jurídicas – IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

No exercício de 2014, a Terracap entrou com ação anulatória de débito fiscal, tombada sob o nº 5351-46.2015.4.01.3400, pretendendo a declaração de nulidade do débito fiscal lançado, referente ao Imposto de Renda de Pessoa Jurídica do exercício de 2014, bem como a declaração de inexistência da relação jurídica tributária, que igualmente restou julgada procedente por sentença. Ao confirmar-se a tutela antecipada, declarou a anulação do lançamento do débito fiscal relativo ao IRPJ apurado pelo Lucro Real anual, do exercício de 2014, em nome da Terracap, bem como declarou a inexistência de relação jurídica tributária quanto à exigência de crédito tributário do IRPJ do exercício de 2014.

No exercício de 2015, a Companhia, por meio da Ação Declaratória nº 0009858-50.2015.4.01.3400, em trâmite na 2ª Vara Federal, obteve antecipação de tutela para suspensão dos recolhimentos do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), que prevaleceu no exercício de 2016, 2017, 2018 e 2019.

O processo 0009858-50.0215.4.01.3400 versou acerca de ação ordinária, com pedido de antecipação de tutela, ajuizada pela Terracap em desfavor da União Federal, objetivando a declaração de inexistência de relação jurídico tributária - no que diz respeito ao IRPJ e ITR do exercício de 2015 e exercícios subsequentes, para reconhecimento da imunidade tributária recíproca conferida pelo artigo 150, inciso VI, alínea "a", da CF/1988. Em sede de antecipação de tutela foi deferida a medida antecipatória para suspender os procedimentos fiscais de constituição de créditos tributários e da exigibilidade do IRPJ e do ITR, do exercício de 2015, e exercícios subsequentes, bem como para que a União se abstivesse de proceder à abertura de novos procedimentos, nos termos do art. 151, V, do CTN.

Devido às duas ações citadas, constam, no passivo da Terracap, os valores da suspensão de cada ano, atualizados pela SELIC (ver NE 38), conforme o quadro a seguir.

No ano base de 2019 houve um erro na apuração do IRPJ suspenso, o que incrementou o valor principal em R\$ 20.771.754, sendo agora o valor principal R\$ 37.737.700.

Ano base	Valor do Principal	Atualização Monetária	Total Geral
2014	206.304.107	100.918.399	307.222.505
2015	40.323.613	14.770.342	55.093.955
2019	37.738.178	748.793	38.486.972
TOTAL	284.365.898	116.437.534	400.803.432

No ano corrente a empresa não apresentou lucro, razão de não termos IRPJ a recolher.

A contabilização dos tributos sobre o lucro segue a legislação fiscal pertinente e a NBC TG 32 (R4).

b) Imposto Predial E Territorial Urbano (IPTU)

As contas de Obrigações Tributárias, tanto de curto quanto de longo prazo, incluem as dívidas de IPTU que a Terracap tem registradas em seu nome. No entanto, há divergências entre os imóveis cobrados pela Secretaria de Economia do Distrito Federal e os imóveis que a Terracap admite ser de sua propriedade e de constar em seu estoque, ou mesmo aqueles que estão abrangidos por leis de isenções. Nesse sentido, a Terracap optou por registrar as dívidas com IPTU em sua totalidade em seu passivo, revertendo o passivo da empresa à medida que os imóveis controversos (para a Terracap) forem sendo excluídos dos valores cobrados pela Secretaria de Economia do DF.

Descrição	2020	2019	2018
		Reapresentado	Reapresentado
IPTU a Recolher - Incontroverso - Curto Prazo	28.902.714	73.603.845	34.726.086
IPTU 2019 a Recolher - Controverso - Curto Prazo	-	64.322.595	-
Parcelamento IPTU 2019 - parte incontroversa - Nº 400180269 e 400180277	24.849.647	-	-
REFIS - Secretaria de Economia do DF	24.817.310	-	-
Parcelamentos IPTU-TLP Nº 5000231453 E 4001188863	6.109	-	-
Parcelamentos 5000231470 e 4001191970 - 2020 - Secretaria de Economia DF	408.793	-	-
IPTU 2020 - Controverso - débitos em apuração	107.352.127	-	-
Total Curto Prazo	186.336.700	137.926.440	34.726.086
IPTU a Recolher - Incontroverso - Longo Prazo	39.315.748	163.234.418	33.655.307
IPTU a Recolher - Controverso - Longo Prazo	37.347.758	256.302.708	-
REFIS 2020 - Secretaria de Economia do DF	221.287.683	-	-
Parcelamentos IPTU-TLP Nº 5000231453 E 4001188863	21.146	-	-
Parcelamentos 5000231470 e 4001191970 - 2020 - Secretaria de Economia DF	1.635.170	-	-
Total Longo Prazo	299.607.506	419.537.126	33.655.307
TOTAL	485.944.205	557.463.566	68.381.393

c) Outros Tributos

Além dos tributos já citados, constam registrados, na conta, os seguintes:

Descrição	2020	2019 Reapresentado
Imposto de Renda Retido na Fonte - Serviços, Pessoas, Jetons	4.122.571	3.965.414
Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN	160.234	178.804
Programa de Integração Social - PIS	280.121	2.465.019
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS	1.330.769	11.402.672
CSLL, COFINS, PIS/PASEP - IN SRF 381/03	139.839	227.638
Retenção - Previdência Social Sobre Serviços	186.003	41.966
TOTAL	6.219.537	18.281.513

26. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

Os registros referentes a benefícios a empregados estão alinhados ao que prevê a NBC TG 33 (R2) e NBC TG 49.

a) Previdência privada

A Companhia, na condição de patrocinadora, faz pagamentos para a BB Previdência, referente ao plano de previdência privada dos empregados da TERRACAP, o TERRAPREV. Criada em 1994 e administrada pelo Banco do Brasil, a BB Previdência – Fundo de Pensão Banco do Brasil atua como fundo de pensão multipatrocinado, situação em que diversos planos de benefícios de diferentes empresas – denominadas patrocinadoras – são administrados em conjunto, utilizando uma única infraestrutura, sem que haja vínculo ou responsabilidade entre eles.

b) 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. Está sendo estudada nova metodologia para o programa, razão pela qual, em 2020, não está sendo realizado o programa.

c) Programa de Demissão Incentivada

Em março de 2016, foi aprovado, por meio da Decisão de Diretoria Colegiada 141, sessão nº 3066, de 30/03/2016, o Programa de Demissão Incentivada – PDI. A TERRACAP oferece ao empregado, além das verbas rescisórias legais de desligamento a pedido, sem cumprimento e indenização do aviso prévio: 40% (quarenta por cento) do montante de todos os depósitos efetuados a título de FGTS junto à CEF; 27 (vinte e sete) remunerações mensais – baseadas na remuneração do último mês trabalhado – pagas em 36 (tinta e seis) parcelas iguais e sucessivas; subsídio de 100% do plano de saúde para o participante e mais um dependente e do seguro de vida contratado pela Associação dos Empregados, ambos por 05 (cinco) anos contados do desligamento; conversão em pecúnia do Saldo da Licença Administrativa Remunerada e Licença Prêmio Remunerada, se houver.

O saldo a pagar, em 31 de dezembro de 2020, é de R\$ 9.105.255, no curto prazo, e R\$ 4.298.797, no longo prazo, perfazendo o montante total de R\$ 13.404.052.

27. PASSIVO FISCAL DIFERIDO

Essa conta registra o diferimento tributário dos tributos federais sobre os valores de contas a receber.

Tais valores são registrados para ajustar, no balanço, as distorções causadas pelos critérios de cálculo dos tributos estabelecidos pela Receita Federal, que estabelece vários ajustes nas bases de cálculo. Se o PIS e

COFINS fossem calculados com base nas receitas por competência, e o Imposto de Renda e a Contribuição Social fossem calculados pela simples aplicação das alíquotas sobre o lucro líquido sem ajustes, não haveria necessidade de constituir diferimento tributário.

No entanto, em decorrência dos recebíveis serem reconhecidos por competência, e nem sempre terem sua tributação segundo o mesmo fato gerador para reconhecimento contábil, há a necessidade de se constituir passivo de diferimento tributário, para que, quando houver a efetiva realização dos recebíveis, haja a baixa do diferimento, que passará a ser despesa tributária corrente. Essa conta respeita os dispositivos do NBC TG 32.

Descrição	2020	2019
		Reapresentado
PIS / PASEP	39.788.716	36.737.666
COFINS	183.269.239	169.215.915
CSLL	192.266.631	175.295.227
IRPJ	534.073.975	596.732.678
TOTAL	949.398.562	977.981.485

As contas Pis/Cofins Diferido, IRPJ e CSLL – Diferido, e Recuperação de Despesas (registra, entre diversas recuperações, a reversão do diferimento tributário), todas constantes na demonstração do resultado do exercício, são as contrapartidas para a atualização do passivo fiscal diferido.

28. PROVISÃO PARA PERDAS JUDICIAIS - CONTINGÊNCIAS JUDICIAIS

A Companhia busca constituir provisões em montante suficiente para cobrir as perdas consideradas prováveis e para as quais uma estimativa confiável possa ser realizada.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor total reconhecido como Provisão para Perdas Judiciais é de R\$ 591.132.100. No âmbito da Terracap, a estrutura orgânica da Diretoria Jurídica conta com escritórios que tratam de temas especializados. Nesse sentido, o valor total das 343 ações de provável perda na Provisão para Perdas Judiciais é composto conforme o quadro a seguir, considerando o Escritório Especializado e a Natureza dos Processos Judiciais:

Ações com risco de perda classificado como provável		
Escritório	Natureza	Valor
Unidade de Litígios Trabalhistas - ULIT	Trabalhistas/Previdenciárias	12.657.445
Unidade de Litígios Imobiliários - ULIM	Ações Cíveis	14.594.225
Unidade de Recuperação de Crédito - UREC	Ações Cíveis	5.011.194
Unidade de Litígios Cíveis - ULIC	Ações Cíveis	302.172.570
Unidade de Litígios Estratégicos - ULEST	Ações Cíveis	255.315.667
Coordenação Jurídica - COJUR	Ações Cíveis/Trabalhista	1.381.000
Total		591.132.100

A empresa considera, ainda, 267 ações judiciais com risco de perda possível, que totalizam R\$ 825.441.302:

Ações com risco de perda classificado como possível		
Escritório	Natureza	Valor
Unidade de Litígios Trabalhistas - ULIT	Trabalhistas/Previdenciárias	209.522.364
Unidade de Litígios Imobiliários - ULIM	Ações Cíveis	4.363.471
Unidade de Recuperação de Crédito - UREC	Ações Cíveis	5.397.335
Unidade de Litígios Cíveis - ULIC	Ações Cíveis	103.897.386

Unidade de Litígios Estratégicos - ULEST	Ações Cíveis	501.245.746
Coordenação Jurídica - COJUR	Ações Cíveis/Trabalhista	1.015.000
Total		825.441.302

Os lançamentos contábeis que envolvem as contas dessa natureza levam em consideração, para o seu registro, os dispositivos da NBC TG 25 (R2).

29. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital Social

O capital social da Terracap é de R\$ 1.848.848.613 (um bilhão, oitocentos e quarenta e oito milhões, oitocentos e quarenta e oito mil seiscentos e treze 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.

Apesar das participações descritas acima, há uma discussão relacionada à real participação dos acionistas no capital da empresa. A Terracap identificou que não houve a transferência, para seu patrimônio, de quatro fazendas que deveriam ter sido integralizadas pela União, para compor sua participação no capital.

Em decorrência disso, a Terracap não distribuiu dividendos e juros sobre o capital próprio para a União em 2014 e 2015, somente para o GDF, aguardando o momento em que, definitivamente, a situação se resolva.

A Procuradoria Geral do Distrito Federal (PDGF), em 2015, emitiu o Parecer nº 0831/2015 – PRCON/PGDF. A PGDF recomendou que ocorresse a imediata “realização de notificação dirigida à União no sentido da regularização das pendências sobre os imóveis”, e que, “se após a devida notificação for mantida a inadimplência da União, poderão ser adotadas medidas para exigência da obrigação, inclusive eventuais medidas judiciais”.

Diversos trabalhos já foram realizados para buscar definir a proporção dessas fazendas não integralizadas na participação do capital, mas, até o momento, não foi possível estimar a real proporção.

O Tribunal de Contas do Distrito Federal (TCDF) constituiu processo de inspeção para verificar a integralização das fazendas no capital da Terracap (Processo n. 12.570/2010). Em suma, apesar de o referido processo ainda estar em andamento, o TCDF apresentou matriz de achados, na qual se constatou: “*Existência de imóveis rurais situados na área do Distrito Federal sem transferência para a propriedade da TERRACAP*”. Em virtude da constatação, o TCDF recomendou:

Determinar à TERRACAP que adote as medidas necessárias ao acionamento judicial da acionista minoritária - União, com vista à transferência de propriedade dos imóveis denominados Fazenda Contagem de São João, Fazenda Sálvia, Fazenda Brejo ou Torto e Fazenda Sobradinho.

Em 2019, a Terracap publicou, no Diário Oficial da União, chamamento para integralização do capital, respeitando a aplicação dos arts. 106, § 1º, e 289 da Lei n.º 6.404/76, nos moldes a seguir:

A TERRACAP chama a União para, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data do primeiro edital publicado na forma dos arts. 106 e 289 da Lei n.º 6.404/76, realizar a integralização de suas cotas no Capital Social, observados os arts. 7º, 8º e 9º da Lei n.º 6.404/76 e o art. 17, II, do Estatuto Social de fevereiro de 2019, sob pena de, em não o fazendo, estar constituída em mora, na forma do art. 106, § 2º, da Lei n.º 6.404/76, permitindo que a TERRACAP adote as opções previstas no art. 107 da Lei n.º 6.404/76.

Apesar do chamamento, a União não realizou a integralização do capital, na forma requerida pela empresa. No entanto, foi estabelecida Câmara de Conciliação entre a União e a Terracap, para tratar do tema, que ainda se encontra em discussão.

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.

c) Dividendos

A Terracap propõe a distribuição de dividendos somente nos demonstrativos anuais.

d) 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, na compensação de prejuízos contábeis ou distribuição aos acionistas, conforme deliberação definida em Assembleia Geral.

e) Ajuste de Avaliação Patrimonial

Essa conta tem por finalidade registrar os ajustes realizados em ativos e passivos pelo valor justo. Foi registrada, nessa conta, a avaliação dos bens para investimento, para os quais a Gerência de Pesquisa e Avaliação da empresa realizou a vistoria e a avaliação dos bens a valor de mercado.

f) Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios

Foi constituída a Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios, em conformidade com a determinação da Assembleia Geral Ordinária - AGO, exarada em sua 42ª reunião, com os valores dos dividendos e juros sobre o capital próprio propostos entre os anos 2008 e 2014, descontados os valores eventualmente pagos ao acionista majoritário e não pagos ao minoritário, que se mantiveram no passivo de dividendos a pagar, garantindo sua integralidade.

Essa reserva tem por objetivo preservar a situação financeira da empresa, e é constituída por determinação da AGO, em virtude de o dividendo obrigatório ser incompatível com a situação financeira da companhia.

30. RECEITA OPERACIONAL

A principal fonte de receita da Terracap é proveniente da comercialização de imóveis, por meio de editais de Concorrência Pública, que ocorrem mensalmente, ou por meio de editais de Programa de Venda Direta, que visa à regularização de imóveis que se encontram em situação de irregularidade no Distrito Federal. A Terracap também obtém em menor volume receitas com prestação de serviços, a qual 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.

Em conformidade com o CPC 47, o quadro a seguir demonstra a Receita Bruta das Vendas de Bens e Serviços e suas deduções, chegando ao saldo constante da Receita Líquida das Vendas de Bens e Serviços, conforme consta na Demonstração do Resultado do Exercício.

DESCR I Ç Ã O	2020	2019 Reapresentado
RECEITA BRUTA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	753.127.356	804.305.222
Receitas de vendas de imóveis	716.211.116	766.775.133
Receitas de serviços	36.916.240	37.530.089
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	-77.287.516	-101.308.822
Descontos Concedidos	-7.745.397	-32.264.873
Contribuições sobre a receita bruta	-69.542.119	-69.043.949
RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	675.839.839	702.996.400

31. DESPESAS DE PESSOAL

A conta de despesa com pessoal é composta conforme quadro a seguir:

Descrição	2020	2019
		Reapresentado
Honorários da Administração	8.687.355	6.528.765
Conselho de Administração	1.287.081	1.287.949
Conselho Fiscal	653.523	650.753
Diretoria	6.485.342	4.197.019
Comitê de Auditoria	261.409	368.760
Licença Remunerada - Dirigente	0	24.284
Despesas Pessoal	231.444.893	229.938.680
Ordenados e Salários	143.666.229	139.449.440
Encargos	49.522.918	45.564.368
Outras despesas	17.456	40.108
Benefícios	38.238.290	44.884.764
Total Geral	240.132.248	236.467.445

De acordo com a Ata 130ª da Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da TERRACAP, de 01/03/2000, o salário dos conselheiros de administração e fiscal está fixado em 20% (vinte por cento) da remuneração mensal média da diretoria da empresa. Até a presente data, não houve alteração desta ata. Conforme Ata 78ª da Assembleia Geral Extraordinária, de 12/02/1990, o valor da remuneração do presidente é o somatório do salário mais alto da Companhia mais 20% de 75% (setenta e cinco por cento) do valor do salário do secretário de Estado e dos diretores é o salário mais alto da Companhia somado a 20% de 90% (noventa por cento) do salário do presidente da TERRACAP. Também não houve alteração desta ata. A remuneração dos Conselheiros é 20% da média dos salários do Presidente e Diretores.

32. DESPESAS ADMINISTRATIVAS GERAIS

Nesta rubrica são registradas despesas administrativas, conforme detalhamento abaixo.

O aumento em 2020 se deu em razão do reconhecimento de despesas com serviço técnico e especializado realizado no autódromo e da prestação de contas parcial do acordo de cooperação técnica internacional entre a Terracap e o PNUD.

Descrição	2020	2019
		Reapresentado
Serviços Técnicos Especializados	15.085.633	3.455.908
Vigilância e Segurança	5.408.741	6.520.496
Indenização e Benfeitorias áreas urbanas e rurais	3.696.388	1.164.411
Programa Estágio/Menor Aprendiz e Treinamentos	2.366.375	3.017.948
Despesas cartorárias/taxas	630.377	439.391
Patrocínio	580.000	15.500
Demais despesas	705.792	1.438.401
Total Geral	28.473.305	16.052.054

33. DESPESAS E INDENIZAÇÕES JUDICIAIS

A Companhia registra como Despesas e Indenizações Judiciais as custas, as despesas e as indenizações judiciais, incluindo honorários advocatícios e outras condenações judiciais.

Descrição	2020	2019
		Reapresentado
Honorários de Terceiros	26.960.521	6.258.541
Assoc. Noroeste	10.109.951	-
Consórcio Wet'n Wild	2.072.931	-
Speed Car Automoveis	1.500.836	-
Odilon Ribeiro Adv.	3.595.685	-
Demais	9.681.118	6.258.541
Despesas judiciais	3.672.922	1.397.156
Indenizações judiciais	2.509.823	2.830.197
Total Geral	33.143.265	10.485.894

34. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS

A Companhia registra em Outras Despesas Operacionais, principalmente, as contas descritas abaixo:

Despesa	2020	2019
		Reapresentado
Doações de Terrenos	874.082	282.035
Doações ao Distrito Federal	874.077	279.022
Doações à União	5	3.013
Obras em Loteamentos Implantados	82.425.443	75.721.642
Restituição Receitas Operacionais do Exercício	3.291	592.904
Restituição (Devolução) de Receitas	99.523.018	68.576.394
Restituição de Receita de Vendas - Terrenos	99.508.570	68.492.616
Restituição Receita de Taxa de Ocupação	0	1.605
Restituição Recebimento Diversos	14.448	82.173
Total de Outras Despesas Operacionais	182.825.834	145.172.976

Doações de Terrenos

Conforme consta na Lei nº 6.531, de 16 de maio de 1978:

Art 3º São comuns à NOVACAP e à TERRACAP as seguintes disposições:

(...)

VII - encargo de doar à União, sem qualquer Condição, e ao Distrito Federal os terrenos necessários a seus serviços, à construção de residências para seus servidores ou os destinados à execução de todo e qualquer plano de interesse dos respectivos Governos, na área referida no item anterior. (Redação dada pela Lei nº 6.531, de 16.5.1978)

De igual forma, o estatuto social da Terracap traz a seguinte previsão:

Art. 90 - Os terrenos pertencentes à Terracap, necessários aos serviços da União ou do Distrito Federal, serão por esta doados àquelas pessoas jurídicas de direito público interno (art. 3º, inciso VII, da Lei nº 5.861/72, alterado pela Lei nº 6.531/78).

Dessa forma, a Terracap comumente doa imóveis à União e ao Distrito Federal.

Contabilmente, o registro das doações de Terrenos e estoques para os acionistas se dá pelo valor contábil (custo histórico mais custos incorridos com o imóvel) do bem na data da doação.

Entretanto, conforme processo SEI 00111-00009410/2019-22, foi realizada a avaliação dos imóveis doados pela TERRACAP no exercício de 2020, usando o método Comparativo Direto de Dados, recorrendo-se à técnica estatística inferencial (Regressão Linear Múltipla). Utilizou-se para isso elementos amostrais da região de cada avaliando. Os elementos de pesquisa foram coletados pelo Nupea/Terracap. Também foram observadas as recomendações da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos). O valor total das doações em 2020 após avaliação foi de R\$ 46.826.600.

Obras em Loteamentos Implantados

São os valores gastos pela Terracap com infraestrutura, tributos, entre outros gastos, atribuídos, por meio de rateio, a imóveis que não constam mais nos estoques da Terracap, mas estão nas áreas que deram origem ao gasto.

Restituição (Devolução) de Receitas

São os valores restituídos aos clientes, referentes a parcelas anteriormente recebidas, em caso de rescisão contratual, seja por meio de acordos judiciais, administrativos, parcelamentos ou devolução à vista.

34.1. RECUPERAÇÃO DE DESPESAS

Trata-se do registro de recuperação de despesas diversas, ocorridas no exercício, conforme detalhamento a seguir:

Descrição	2020	2019
		Reapresentado
REVERSAO PROVISAO DIFERIMENTO TRIBUTARIO	39.896.862	56.247.915
RECUP OUTRAS DESP OPERACIONAIS	8.142.652	2.438
RECUP DESP FINANCEIRAS	3.055.957	-
RECUP REVERSAO PERDAS JUDICIAIS	2.213.929	512.161
RECUP DESP ADMINISTRATIVAS	1.533.642	409.758
REVERSAO PROVISAO LAR	214.869	57.362
REVERSAO PROVISAO LAR-ENCARGOS	118.052	60.084
RECUP DESP OPERAC VENDA TERRENOS	94.668	44.037
RECUP DESP VARIAC MONETARIAS	63.147	-
RECUP DESP COMERCIALIZACAO/TERRENOS	2.640	-
Total Geral	55.336.416	57.333.756

35. PERDAS NAS RESCISÕES DE CONTRATOS E PERDAS EVENTUAIS

A Companhia registra como Perdas Eventuais, principalmente, as perdas com recebíveis de taxas e concessões, quando não se tem mais perspectiva de recebimento. Além disso, outras perdas eventuais imateriais também são registradas.

A conta Perdas nas Rescisões de Contratos é utilizada para registrar a baixa do saldo devedor existente de alienações encerradas, inclusive no caso de alienações em que os imóveis são destinados para leilão e não tem sucesso de venda.

Descrição	2020	2019 Reapresentado
Perdas nas Rescisões de Contratos	119.410.421	131.525.818
Perdas Eventuais	32.872.742	27.051.996

36. RECEITAS FINANCEIRAS E DESPESAS FINANCEIRAS

Nas despesas e receitas financeiras e nas variações monetárias ativas e passivas, incluem-se os resultados advindos de operações de crédito com instituições financeiras, aplicações financeiras, alienação de bens a prazo, juros e atualizações monetárias decorrentes de condenações judiciais, entre outras operações.

Descrição	2020	2019 Reapresentado
Despesas financeiras	215.904.364	147.779.721
Gastos de natureza financeira	133.343.117	96.777.127
Variações monetárias passivas	82.561.247	51.002.594
Receitas financeiras	448.174.601	308.159.176
Ganhos de natureza financeira	199.740.980	186.482.819
Variações monetárias ativas	248.433.622	121.676.357
Resultado Financeiro	232.270.238	160.379.455

37. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Despesa de imposto corrente

Tributos reconhecidos no resultado

Descrição	2020	2019 Reapresentado
Despesa corrente		
Imposto de Renda	76.704.520	17.252.614
Contribuição Social	27.627.316	6.508.450
	104.331.836	23.761.064
Provisão de despesa diferida		
Imposto de Renda	116.869.794	23.305.350
Contribuição Social	42.073.126	8.389.926
	158.942.920	31.695.276

A Terracap adota o critério de apuração com base no Lucro Real Anual, sendo o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica calculado à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) ao ano, e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido à alíquota de 9%, com base em balanços/balancetes mensais de suspensão/redução do imposto mensal e/ou Receita Bruta, de acordo com o Art. 225, do Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018 (RIR/18) e Art. 35, da Lei 9.430/96.

A Companhia acredita que suas provisões para passivos tributários são adequadas para todos os anos fiscais abertos, com base em sua avaliação de muitos fatores, incluindo interpretações da legislação fiscal e sua experiência. Além disso, a contabilização dos tributos sobre o lucro está de acordo com o previsto pela NBC TG 32 (R4).

Conforme NE 14, está registrado do resultado de 2020 a reversão dos tributos diferidos sobre as adições temporárias na apuração do lucro real, no valor total de R\$ 70.326.245.

38. AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

Até a apresentação destes demonstrativos financeiros, não havia sido realizada a correção monetária dos IRPJs suspensos em decorrência de decisão judicial, conforme NE 25, pelo fato de a Terracap avaliar ser alta a probabilidade de decisão favorável à empresa.

No entanto, apesar de não ter havido mudança na análise contingencial da ação que suspendeu o IRPJ, em respeito à prudência e às melhores práticas contábeis, optou-se por atualizar os valores, desde o fato gerador dos impostos até 31/12/2020, na forma do quadro a seguir.

Ano base	Valor do Principal	Anos anteriores a 2018	2018	2019	2020	CORREÇÃO TOTAL	TOTAL GERAL
2014	206.304.107	70.824.200	12.873.376	11.945.008	5.275.815	100.918.399	307.222.506
2015	40.323.613	8.827.831	2.542.024	2.358.705	1.041.782	14.770.342	55.093.955
2019	37.738.178	-	-	-	748.793	748.793	38.486.971
TOTAL	284.365.898	79.652.031	15.415.400	14.303.713	7.066.390	116.437.534	400.803.432
Correção Acumulada		79.652.031	95.067.431	109.371.144	116.437.534		

Conforme se verificou na tabela acima, boa parte do impacto da correção não se deu em 2020. Assim, para não prejudicar a comparabilidade dos demonstrativos financeiros, e visando demonstrar a distribuição da correção monetária ao longo dos últimos exercícios, os valores foram apresentados em ajustes de exercícios anteriores, e absorvidos pela conta de Lucros Acumulados.

Além dos fatos narrados, houve o ajuste de R\$ 413.480, relacionado à conciliação dos valores registrados e as respectivas DCTFs.

39. EFEITOS DA PANDEMIA DA COVID-19

Em decorrência da pandemia do novo coronavírus, a empresa passou a adotar o regime excepcional de teletrabalho, mantendo as atividades em funcionamento.

Para realização dos editais mensais de licitação, além da possibilidade de apresentação de propostas de forma online, como já vinha ocorrendo, a companhia também adequou os espaços físicos da Terracap para recebimento de propostas de forma presencial, realizando os procedimentos ao ar livre e tomando todas as precauções e cuidados necessários para garantir a segurança e saúde dos participantes e colaboradores.

No tocante às vendas, após a realização dos editais, para que a venda se concretize, há diversas outras etapas, como homologação da proposta, emissão da escritura, criação da alienação, entre outras. Por esse motivo, os efeitos das vendas relacionadas aos editais de licitação disponibilizados no primeiro semestre serão evidenciados quando ocorrerem as etapas para constituição da alienação e o consequente reconhecimento da receita de vendas.

No que diz respeito à carteira de recebíveis da Terracap, visando manter os níveis de adimplência e a concretização dos fluxos de caixa no período da pandemia, a Terracap atuou de diversas formas, como, por exemplo:

1) Programa TERRAFÁCIL: com o objetivo de permitir a recomposição do fluxo de caixa da Companhia e estabelecer medidas temporárias para o enfrentamento da crise oriunda do COVID-19, além de objetivar a redução da inadimplência, o programa proporcionou descontos de 50% a 90% das penalidades das parcelas em atraso, bem como de descontos até 15% para clientes que antecipassem de 4 a 6 parcelas do financiamento. A Terracap contou com a parceria do Banco de Brasília (BRB), que ofereceu linha crédito para os clientes interessados, com carência de um ano para pagamento.

2) Programa de Captação e Fidelização de Clientes - 2020: o programa, feito em duas fases, incentivou os clientes a quitarem ou amortizarem o saldo devedor, concedendo um bônus por meio de certidão de crédito de até 12% sobre o valor quitado ou amortizado, preservando o valor principal.

3) Programa TERRAMAIS: com abrangência maior do que a dos demais programas, ele prevê três principais vertentes:

a) Campanha de renegociação de débitos: permite aos clientes a renegociação de débitos, com isenção de até 100% das penalidades das parcelas em atraso, podendo o saldo devedor ser refinanciado pelo prazo restante do contrato, ressalvados casos com ação judicial e/ou casos que estão com alienação fiduciária em execução (analisados caso a caso).

b) Redução da taxa de juros: prevê a possibilidade da redução da taxa de juros contratuais de 1% a.m. e 0,8% a.m. para os patamares praticados atualmente, sendo que, aqueles que não contêm cláusula de alienação fiduciária em garantia, deverão obrigatoriamente o fazer.

c) Captação e Fidelização: assim como o programa citado no Item 2, o TERRAMAIS também traz uma vertente de captação e fidelização, concedendo um bônus, por meio de certidão de crédito, de até 7,5% sobre o valor quitado ou amortizado, preservando o valor principal.

Essas ações permitiram que a Terracap mantivesse os níveis de inadimplência sem variação relevante no primeiro semestre. Assim, especificamente quanto à PCLD, a perda esperada do período reduziu em 31/12/2020, quando comparada ao período de 31/12/2019. Vale ressaltar que a maioria dos contratos ativos da Terracap tem um longo prazo de realização, razão pela qual a perda esperada deve ser calculada considerando não só os eventos de curto prazo, mas também as expectativas de longo prazo.

40. LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO POR AÇÃO

Em 31 de dezembro de 2020, a Terracap apurou um prejuízo por ação de R\$ 0,15 (onze centavos), enquanto, em 31 de dezembro de 2019 o lucro líquido apurado por ação foi de R\$ 0,46 (quarenta e seis centavos).ⁱ

41. RELAÇÃO DE IMÓVEIS DOADOS EM 2020 - ANEXO 1

Brasília, 31 de dezembro de 2020.

Márcia Verônica Andrade da Silva
Gerente de Contabilidade
CRCDF 013809/O6

Izídio Santos Junior
Presidente

Edward Johnson Gonçalves de Abrantes
Diretor de Administração e Finanças

Leonardo Henrique Mundim Moraes Oliveira
Diretor de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico

Fernando de Assis Bontempo
Diretor Jurídico

Hamilton Lourenço Filho
Diretor Técnico

Kaline Gonzaga Costa
Diretora de Novos Negócios

Júlio Cesar de Azevedo Reis
Diretor de Comercialização

ⁱ Folha 38 de 38 das Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras, do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas pela Gerência de Contabilidade (GECOT) da Terracap.

Proposta	Região Administrativa	Endereço	Destinação	Área terreno (m²)	Valor
448930-6	BRASILIA	CANDANGOLANDIA QR 0-A CONJ H LT 18	L/0 - USO RESIDENCIAL	150,00	R\$ 185.000,00
209322-7	BRASILIA	EMO/O AREA DESTINADA CATEDRAL MILITAR DO BRASIL	INSTITUCIONAL OU COMUNITARIO - ATIVIDADE: CULTO.	7.000,00	-
515694-7	BRASILIA	SHC/SW SQ-SUDOESTE 300 LT 01	1 GRAU E PRE-ESCOLAR	2.520,00	R\$ 8.900.000,00
834673-9	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 33 A ESP 01	EPC	12.145,26	-
834674-7	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 33 A ESP 02	EPU	16.741,51	-
834675-5	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 33 A ESP 03	EPU	54.590,05	-
834676-3	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 33 A ESP 04	EPC	1.599,11	-
835133-3	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 34 A ESP 01	EPC	1.440,00	-
835134-1	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 34 A ESP 02	EPC	1.564,00	-
835135-0	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 34 A ESP 03	SEM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA.	7.230,53	-
835136-8	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 34 A ESP 04	EPC	19.199,11	-
835540-1	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 45 A ESP 01	EPC	4.787,78	-
835541-0	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 45 A ESP 02	EPC	910,00	-
835542-8	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 45 A ESP 03	EPC	15.625,16	-
835543-6	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 45 A ESP 04	EPC	14.250,87	-
835544-4	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 45 A ESP 05	EPU	11.178,53	-
835545-2	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 45 A ESP 06	EPC	10.519,06	-
835821-4	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 46 A ESP 01	EPC	5.238,25	-
836100-2	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 47/48 A ESP 01	EPC	2.238,58	-
836636-5	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 55 A ESP 01	EPC	14.931,57	-
836637-3	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 55 A ESP 02	EPC	11.257,97	-
836638-1	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 55 A ESP 03	EPC	4.041,06	-
836639-0	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 55 A ESP 04	EPC	13.238,40	-
838041-4	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 55/58 A ESP 01	EPC	1.631,73	-
838042-2	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 55/58 A ESP 02	EPC	1.510,87	-
837663-8	BRAZLANDIA	EXP. V. SAO JOSE QD 57 A ESP 01	EPC	131.905,65	-
522082-3	CEILANDIA	R/NORTE QD 02 A ESP 13	UOS INST EP	14.254,85	-
594880-0	GUARA	SRIA QE 52 CONJ L LT 09	UOS RO 1	144,00	R\$ 214.000,00
453730-0	RIACHO FUNDO	RIACHO FUNDO QN 01 CONJ 02 LT 20	UOS RO 1	150,00	R\$ 178.000,00
450456-9	RIACHO FUNDO	RIACHO FUNDO QN 07 CONJ 06 LT 31	UOS RO 1	144,50	R\$ 173.000,00
451534-0	RIACHO FUNDO	RIACHO FUNDO QN 07 CONJ 16 LT 24	UOS RO 1	144,50	R\$ 173.000,00
449638-8	RIACHO FUNDO	RIACHO FUNDO QS 02 CONJ 06 LT 24	UOS RO 1	144,50	R\$ 173.000,00
452693-7	RIACHO FUNDO	RIACHO FUNDO QS 10 CONJ 01-B LT 01	UOS RO 1	149,39	R\$ 178.000,00
809570-1	RIACHO FUNDO II	SHRF II QN 12D CONJ 01 LT 25	UOS CSIIR 2	174,82	R\$ 185.000,00
590338-6	SAMAMBAIA	ADE/OESTE QR 1029 CONJ 07 LT 16	UOS RO 1	138,27	R\$ 143.000,00
458566-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 319 CONJ J LT 01	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 109.000,00

Proposta	Região Administrativa	Endereço	Destinação	Área terreno (m²)	Valor
458567-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 319 CONJ J LT 02	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 109.000,00
458568-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 319 CONJ J LT 03	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 109.000,00
458569-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 319 CONJ J LT 04	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 109.000,00
458570-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 319 CONJ J LT 05	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 109.000,00
458571-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 319 CONJ J LT 06	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 109.000,00
458572-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 319 CONJ J LT 07	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 109.000,00
459917-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 327 CONJ H LT 01	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
459918-7	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 327 CONJ H LT 02	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
459919-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 327 CONJ H LT 03	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
459920-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 327 CONJ H LT 04	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
459921-7	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 327 CONJ H LT 05	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
459922-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 327 CONJ H LT 06	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
459923-3	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 327 CONJ H LT 07	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
459924-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 327 CONJ H LT 08	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
462405-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 411 CONJ H LT 01	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 109.000,00
462406-8	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 411 CONJ H LT 02	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 109.000,00
462407-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 411 CONJ H LT 03	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 109.000,00
462408-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 411 CONJ H LT 04	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 109.000,00
462409-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 411 CONJ H LT 05	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 109.000,00
462410-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 411 CONJ H LT 06	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 109.000,00
462411-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 411 CONJ H LT 07	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 109.000,00
462412-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 411 CONJ H LT 08	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 109.000,00
462413-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 411 CONJ H LT 09	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 109.000,00
462414-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 411 CONJ H LT 10	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 109.000,00
462415-7	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 411 CONJ H LT 11	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 109.000,00
462416-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 411 CONJ H LT 12	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 109.000,00
462417-3	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 411 CONJ H LT 13	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 109.000,00
462418-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 411 CONJ H LT 14	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 109.000,00
463327-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 415 CONJ N LT 01	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 109.000,00
463328-8	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 415 CONJ N LT 02	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 109.000,00
463329-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 415 CONJ N LT 03	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 109.000,00
463330-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 415 CONJ N LT 04	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 109.000,00
463331-8	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 415 CONJ N LT 05	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 109.000,00
463332-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 415 CONJ N LT 06	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 109.000,00
463333-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 415 CONJ N LT 07	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 109.000,00
463334-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 415 CONJ N LT 08	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 109.000,00

Proposta	Região Administrativa	Endereço	Destinação	Área terreno (m²)	Valor
463335-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 415 CONJ N LT 09	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 109.000,00
463336-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 415 CONJ N LT 10	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 109.000,00
465338-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 423 CONJ L LT 01	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 66.400,00
465339-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 423 CONJ L LT 02	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 66.400,00
465340-8	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 423 CONJ L LT 03	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 66.400,00
465341-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 423 CONJ L LT 04	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 66.400,00
465342-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 423 CONJ L LT 05	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 66.400,00
465343-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 423 CONJ L LT 06	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 66.400,00
465350-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 423 CONJ N LT 01	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
465351-3	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 423 CONJ N LT 02	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
465352-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 423 CONJ N LT 03	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
465353-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 423 CONJ N LT 04	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
465354-8	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 423 CONJ N LT 05	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
465355-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 423 CONJ N LT 06	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
465356-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 423 CONJ N LT 07	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
465357-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 423 CONJ N LT 08	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
465358-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 423 CONJ N LT 09	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
465359-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 423 CONJ N LT 10	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
242741-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QN 429 CONJ C LT 01	UOS RE 3	900,00	R\$ 485.000,00
185397-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 109 CONJ 02 LT 20	UOS RO 1	112,50	R\$ 120.000,00
166634-7	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 110 CONJ 10 A LT 02	UOS RE 3	900,00	R\$ 971.000,00
191804-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 303 CONJ 13 LT 22	UOS RO 1	112,50	R\$ 120.000,00
193377-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 308 CONJ 02 LT 01	UOS RO 1	193,00	R\$ 190.000,00
463370-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 415 CONJ 1-C LT 01	UOS RE 3	582,50	R\$ 797.000,00
187730-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 504 CONJ 01 LT 13	UOS RO 1	112,50	R\$ 120.000,00
188257-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 505 CONJ 09 LT 03	UOS RO 1	120,00	R\$ 127.000,00
188453-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 506 CONJ 05 LT 01	UOS RO 2	112,50	R\$ 120.000,00
467525-8	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 01 LT 06	UOS RO 1	138,64	R\$ 143.000,00
467526-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 01 LT 07	UOS RO 1	138,64	R\$ 143.000,00
467527-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 01 LT 08	UOS RO 1	138,64	R\$ 143.000,00
467528-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 01 LT 09	UOS RO 1	138,64	R\$ 143.000,00
467529-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 01 LT 10	UOS RO 1	210,20	R\$ 205.000,00
467530-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 01 LT 11	UOS RO 1	140,63	R\$ 145.000,00
467531-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 01 LT 12	UOS RO 1	140,63	R\$ 145.000,00
467532-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 01 LT 13	UOS RO 1	163,28	R\$ 165.000,00
467533-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 01 LT 14	UOS RO 1	141,28	R\$ 146.000,00

Proposta	Região Administrativa	Endereço	Destinação	Área terreno (m²)	Valor
467534-7	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 01 LT 15	UOS RO 1	146,55	R\$ 150.000,00
467540-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 01 LT 21	UOS RO 1	311,85	R\$ 287.000,00
467549-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 02 LT 08	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467550-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 02 LT 09	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467551-7	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 02 LT 10	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467554-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 02 LT 13	UOS RO 1	169,08	R\$ 170.000,00
467555-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 02 LT 14	UOS RO 1	145,26	R\$ 149.000,00
467566-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 02 LT 25	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467567-3	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 03 LT 01	UOS RO 1	147,50	R\$ 151.000,00
467568-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 03 LT 02	UOS RO 1	128,00	R\$ 134.000,00
467569-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 03 LT 03	UOS RO 1	128,00	R\$ 134.000,00
467570-3	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 03 LT 04	UOS RO 1	147,50	R\$ 151.000,00
467571-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 03 LT 05	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
467572-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 03 LT 06	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
467573-8	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 03 LT 07	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
467574-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 03 LT 08	UOS RO 1	147,50	R\$ 151.000,00
467575-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 03 LT 09	UOS RO 1	128,00	R\$ 134.000,00
467576-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 03 LT 10	UOS RO 1	128,00	R\$ 134.000,00
467577-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 03 LT 11	UOS RO 1	147,50	R\$ 151.000,00
467578-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 03 LT 12	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
467579-7	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 03 LT 13	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
467580-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 03 LT 14	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
467593-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 609 CONJ 04 LT 13	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
467610-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 01 LT 01	UOS RO 1	182,50	R\$ 181.000,00
467611-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 01 LT 02	UOS RO 1	156,00	R\$ 158.000,00
467612-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 01 LT 03	UOS RO 1	156,00	R\$ 158.000,00
467613-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 01 LT 04	UOS RO 1	182,50	R\$ 181.000,00
467614-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 01 LT 05	UOS RO 1	190,50	R\$ 188.000,00
467615-7	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 01 LT 06	UOS RO 1	156,00	R\$ 158.000,00
467616-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 01 LT 07	UOS RO 1	156,00	R\$ 158.000,00
467617-3	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 01 LT 08	UOS RO 1	195,00	R\$ 192.000,00
467618-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 02 LT 01	UOS RO 1	150,00	R\$ 153.000,00
467619-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 02 LT 02	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467620-3	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 02 LT 03	UOS RO 1	160,00	R\$ 162.000,00
467621-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 02 LT 04	UOS RO 1	217,50	R\$ 211.000,00
467622-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 02 LT 05	UOS RO 1	230,93	R\$ 222.000,00

Proposta	Região Administrativa	Endereço	Destinação	Área terreno (m²)	Valor
467623-8	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 02 LT 06	UOS RO 1	191,98	R\$ 189.000,00
467624-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 02 LT 07	UOS RO 1	167,26	R\$ 168.000,00
467625-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 02 LT 08	UOS RO 1	181,81	R\$ 181.000,00
467626-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 03 LT 01	UOS RO 1	147,50	R\$ 151.000,00
467627-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 03 LT 02	UOS RO 1	128,00	R\$ 134.000,00
467628-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 03 LT 03	UOS RO 1	128,00	R\$ 134.000,00
467629-7	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 03 LT 04	UOS RO 1	147,50	R\$ 151.000,00
467630-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 03 LT 05	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467631-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 03 LT 06	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467632-7	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 03 LT 07	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467633-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 03 LT 08	UOS RO 1	230,50	R\$ 222.000,00
467634-3	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 03 LT 09	UOS RO 1	167,64	R\$ 168.000,00
467635-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 03 LT 10	UOS RO 1	190,91	R\$ 188.000,00
467636-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 03 LT 11	UOS RO 1	181,38	R\$ 180.000,00
467637-8	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 03 LT 12	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467638-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 03 LT 13	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467639-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 04 LT 01	UOS RO 1	147,50	R\$ 151.000,00
467640-8	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 04 LT 02	UOS RO 1	128,00	R\$ 134.000,00
467641-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 04 LT 03	UOS RO 1	128,00	R\$ 134.000,00
467642-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 04 LT 04	UOS RO 1	147,50	R\$ 151.000,00
467643-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 04 LT 05	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467644-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 04 LT 06	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467645-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 04 LT 07	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467646-7	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 04 LT 08	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467647-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 04 LT 09	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467648-3	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 04 LT 10	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467649-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 04 LT 11	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467650-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 04 LT 12	UOS RO 1	203,17	R\$ 199.000,00
467651-3	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 04 LT 13	UOS RO 1	145,77	R\$ 149.000,00
467652-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 04 LT 14	UOS RO 1	169,06	R\$ 170.000,00
467653-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 04 LT 15	UOS RO 1	154,06	R\$ 157.000,00
467654-8	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 04 LT 16	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467655-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 04 LT 17	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467656-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 04 LT 18	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467657-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 04 LT 19	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467658-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 04 LT 20	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00

Proposta	Região Administrativa	Endereço	Destinação	Área terreno (m²)	Valor
467659-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 04 LT 21	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467661-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 05 LT 02	UOS RO 1	128,00	R\$ 134.000,00
467662-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 05 LT 03	UOS RO 1	128,00	R\$ 134.000,00
467663-7	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 05 LT 04	UOS RO 1	147,50	R\$ 151.000,00
467664-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 05 LT 05	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467665-3	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 05 LT 06	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467666-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 05 LT 07	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467668-8	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 05 LT 09	UOS RO 1	172,79	R\$ 173.000,00
467669-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 05 LT 10	UOS RO 1	196,07	R\$ 193.000,00
467671-8	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 05 LT 12	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467672-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 05 LT 13	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
467675-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 06 LT 03	UOS RO 1	135,00	R\$ 140.000,00
467676-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 06 LT 04	UOS RO 1	130,50	R\$ 136.000,00
467679-3	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 06 LT 07	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
467684-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 06 LT 12	UOS RO 1	125,86	R\$ 132.000,00
467685-8	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 06 LT 13	UOS RO 1	193,13	R\$ 190.000,00
467686-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 06 LT 14	UOS RO 1	181,66	R\$ 181.000,00
467688-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 06 LT 16	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
467689-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 06 LT 17	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
467690-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 06 LT 18	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
467691-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 06 LT 19	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
467692-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 06 LT 20	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
467694-7	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 611 CONJ 06 LT 22	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468483-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 01 LT 03	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468498-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 01 LT 18	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468504-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 02 LT 04	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468505-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 02 LT 05	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468506-7	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 02 LT 06	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468507-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 02 LT 07	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468510-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 02 LT 10	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468528-8	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 03 LT 01	UOS RO 1	307,00	R\$ 384.000,00
468530-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 03 LT 03	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468534-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 03 LT 07	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468537-7	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 03 LT 10	UOS RO 1	307,00	R\$ 384.000,00
468541-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 03 LT 14	UOS RO 1	162,00	R\$ 164.000,00
468553-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 04 LT 04	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00

Proposta	Região Administrativa	Endereço	Destinação	Área terreno (m²)	Valor
468555-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 04 LT 06	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468564-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 04 LT 15	UOS RO 1	162,00	R\$ 164.000,00
468570-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 04 LT 21	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468586-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 05 LT 10	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468588-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 05 LT 12	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468597-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 05 LT 21	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468600-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 05 LT 24	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468601-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 05 LT 25	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468602-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 05 LT 26	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468607-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 05 LT 31	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468608-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 05 LT 32	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468611-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 5-A LT 01	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468612-8	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 5-A LT 02	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468613-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 5-A LT 03	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468614-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 5-A LT 04	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468615-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 5-A LT 05	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468617-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 5-B LT 01	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468618-7	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 5-B LT 02	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468619-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 5-B LT 03	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468620-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 5-B LT 04	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468621-7	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 5-B LT 05	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468622-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 619 CONJ 5-B LT 06	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468660-8	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 01 LT 08	UOS RO 1	270,00	R\$ 254.000,00
468673-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 02 LT 08	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468680-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 02 LT 15	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468693-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 03 LT 04	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468705-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 03 LT 16	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468706-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 03 LT 17	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468708-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 04 LT 02	UOS RO 1	260,00	R\$ 246.000,00
468709-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 04 LT 03	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468715-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 04 LT 09	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468721-3	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 04 LT 15	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468722-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 04 LT 16	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468727-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 04 LT 21	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468736-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 05 LT 07	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00
468740-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 05 LT 11	UOS RO 1	144,00	R\$ 148.000,00

Proposta	Região Administrativa	Endereço	Destinação	Área terreno (m²)	Valor
468757-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 06 LT 14	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468684-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 2-A LT 01	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468685-3	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 2-A LT 02	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468686-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 2-A LT 03	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468687-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 2-A LT 04	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468688-8	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 2-A LT 05	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468689-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 2-A LT 06	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468762-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 6-A LT 01	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468763-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 6-A LT 02	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468764-7	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 6-A LT 03	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468765-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 6-A LT 04	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468766-3	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 6-A LT 05	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
468767-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QR 621 CONJ 6-A LT 06	UOS RO 1	126,00	R\$ 132.000,00
457190-8	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 127 CONJ I LT 03	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
457193-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 127 CONJ I LT 06	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
457194-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 127 CONJ I LT 07	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
242698-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 427 CONJ E LT 04	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
242699-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 427 CONJ E LT 05	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
242700-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 427 CONJ E LT 06	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
242701-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 427 CONJ E LT 07	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 66.400,00
243905-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 431 CONJ H LT 01	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 66.400,00
243906-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 431 CONJ H LT 02	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 66.400,00
243907-7	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 431 CONJ H LT 03	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 66.400,00
243908-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 431 CONJ H LT 04	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 66.400,00
243909-3	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 431 CONJ H LT 05	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 66.400,00
243910-7	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 431 CONJ H LT 06	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 66.400,00
243911-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 431 CONJ H LT 07	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 66.400,00
243912-3	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 431 CONJ H LT 08	UOS CSIIR 2 NO	100,00	R\$ 66.400,00
081090-8	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 602 CONJ O LT 01	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 133.000,00
081091-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 602 CONJ O LT 02	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 133.000,00
081092-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 602 CONJ O LT 03	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 133.000,00
081093-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 602 CONJ O LT 04	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 133.000,00
081094-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 602 CONJ O LT 05	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 133.000,00
081095-9	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 602 CONJ O LT 06	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 133.000,00
081096-7	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 602 CONJ O LT 07	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 133.000,00
081097-5	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 602 CONJ O LT 08	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 133.000,00

Proposta	Região Administrativa	Endereço	Destinação	Área terreno (m²)	Valor
081098-3	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 602 CONJ O LT 09	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 133.000,00
467490-1	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 607 CONJ A LT 01	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 109.000,00
467491-0	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 607 CONJ A LT 02	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 109.000,00
467492-8	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 607 CONJ A LT 03	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 109.000,00
467493-6	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 607 CONJ A LT 04	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 109.000,00
467494-4	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 607 CONJ A LT 05	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 109.000,00
467495-2	SAMAMBAIA	SAMAMBAIA QS 607 CONJ A LT 06	UOS CSIIR 1 NO	100,00	R\$ 109.000,00
602489-0	M. DE INDÚSTRIA E A	SCIA-V. ESTRUTURAL-SL QD 02 CONJ 05 LT 04	UOS RO 1	95,78	R\$ 84.000,00
499356-0	SOBRADINHO	QD AR-06 CONJ 04 LT 37	UOS RO 1	144,00	R\$ 150.000,00
834001-3	SOBRADINHO 2	EXP.URB. SETOR OESTE QD AR-14 CONJ 14A LT 11	HABITACAO UNIFAMILIAR	215,35	R\$ 138.000,00
				Valor total	R\$ 46.826.600,00

OBSERVAÇÕES:

Todas as informações utilizadas para avaliar os imóveis desta planilha de valor foram retiradas dos documentos Relatório de Imóveis doados em 2020 com área máxima (55342958) e Ficha de Cadastro 209322-7 (55348832).

O método de avaliação empregado na determinação do valor dos terrenos foi o COMPARATIVO DIRETO DE DADOS, recorrendo-se à técnica estatística inferencial (Regressão Linear Múltipla). Utilizaram-se para isso elementos amostrais da região de cada avaliando. Os elementos de pesquisa foram coletados pelo Nupea/Terracap. Também foram observadas as recomendações da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos).

Em relação aos imóveis destacados na **cor vermelha**, cujas destinações são EPC-EQUIPAMENTO PUBLICO COMUNITARIO, EPU-EQUIPAMENTO PUBLICO URBANO e INST EP - Institucional Equipamento Público, informamos que para imóveis com essas destinações, não há como aplicar metodologias de avaliação previstas em norma ABNT, pela ausência de dados comparativos ou projetos arquitetônicos que possibilitem obter o valor de mercado do bem.

Em relação aos imóveis destacados na **cor laranja**, não há parâmetros urbanísticos suficientes para aplicar as metodologias de avaliação previstas em norma ABNT, pela ausência de dados comparativos ou projetos arquitetônicos que possibilitem obter o valor de mercado do bem.