

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA -
TERRACAP

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2022

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP

Demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2022

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Acionistas e Administradores da
Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap
Brasília - DF

Opinião com ressalva sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap ("Terracap" ou "Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia, em 30 de junho de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e dos seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações financeiras

Limitação de escopo - Desapropriações a recuperar e outros saldos mantidos com acionistas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 14, a Terracap tem registrado em seus ativos o valor de R\$ 249.978 mil (R\$ 249.978 mil em 31 de dezembro de 2021) referente a desapropriações a receber por parte de seu acionista controlador (Governo do Distrito Federal - GDF), por consequência das desapropriações pagas a terceiros. Adicionalmente, conforme descrito na Nota Explicativa nº 29(a), a Terracap discute junto ao seu outro acionista não controlador (União), saldos de aportes ainda não realizados, representados por quatro fazendas que deveriam ter sido integralizadas em favor da Terracap, cuja resolução segue indefinida. Por fim, conforme descrito nas Notas Explicativas de nº 29(a), até 30 de junho de 2022, a Terracap mantém saldos em aberto, desde o exercício de 2014, de dividendos a pagar no montante de R\$ 500.080 mil (R\$ 500.080 mil em 31 de dezembro de 2021), não corrigidos monetariamente.

Não obstante a administração da Companhia ter estabelecido um plano estruturado de realização desses ativos e passivos mantidos pela Companhia, vide Nota Explicativa nº41, até o momento, não nos foi possível concluir sobre a necessidade de se registrar ou não potenciais ajustes sobre os referidos ativos e passivos mantidos junto aos seus acionistas, na data-base de 30 de junho de 2022.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Terracap, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Os responsáveis pela governança da Terracap são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Terracap;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Terracap. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Terracap a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Brasília, 14 de setembro de 2022.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 DF 002567/F


Fabiano de Oliveira Barbosa
Contador CRC 1 DF 015827/O-3



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS 1º Semestre de 2022



AGOSTO, 2022

BALANÇO PATRIMONIAL - INTERMEDIÁRIO
Em 30/06/2022 e 31/12/2021
Valores expressos em milhares de Reais

ATIVO	NE	CONTROLADORA		CONSOLIDADO		PASSIVO	NE	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021			30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
ATIVO CIRCULANTE		2.763.822	2.085.503	2.767.351	2.089.111	PASSIVO CIRCULANTE		1.420.086	1.332.935	1.436.399	1.346.095
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	6	286.598	130.685	289.135	132.634	Fornecedores	20	7.899	7.002	10.181	8.657
Bancos		3.666	4.210	3.676	4.220	Empréstimos e Financiamentos Bancários		0	261	0	261
Aplicações Financeiras		282.932	126.475	285.459	128.414	Salários e Obrigações Trabalhistas	25	5.218	7.802	5.218	7.802
CAUÇÕES	7	6.787	42.386	6.787	42.386	Obrigações Tributárias	25	1.056.073	888.760	1.056.073	888.760
Depósitos de Caução		6.787	42.386	6.787	42.386	Certidões de Créditos - Imóveis	24	74.773	50.183	74.773	50.183
CRÉDITOS VENDAS IMÓVEIS/TX	8	921.855	389.966	921.855	389.966	Programa de Demissão Incentivada	26c	1.578	4.426	1.578	4.426
Clientes Prestamistas		1.571.663	1.009.357	1.571.663	1.009.357	Provisão para Férias, 13o e Encargos		27.361	21.051	27.361	21.051
(-) Juros a Transcorrer		(332.302)	(312.694)	(332.302)	(312.694)	Provisão para Licença Administrativa e Encargos		449	444	449	444
(-) PCLD	9	(317.506)	(306.697)	(317.506)	(306.697)	Cauções em Espécie	21	14.912	67.316	14.912	67.316
ESTOQUES	10	979.332	976.842	979.332	976.842	Valores em Consignação	22	11.955	10.853	11.955	10.853
Estoques de Comercialização		978.639	976.216	978.639	976.216	Credores Diversos	20	104.310	116.401	104.310	116.401
Almoxarifado		693	626	693	626	Recebimento Antecipado - Venda Imóveis	21	64.359	107.237	64.359	107.237
OUTROS CRÉDITOS	12	120.320	78.526	121.312	80.185	Dividendos Propostos	23	50.945	50.945	50.945	50.945
Tributos a Recuperar		64.104	28.631	64.104	28.632	Outros Passivos	20	254	254	14.285	11.759
Adiantamentos s/ Folha		9.217	2.883	9.217	2.883	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		2.466.336	2.280.797	2.466.336	2.280.797
Adiantamentos a Convênios		5.932	8.788	6.924	8.788						
Contas a Receber		40.689	37.821	40.689	39.479	Passivo Fiscal Diferido	27	1.274.153	1.123.417	1.274.153	1.123.417
Outros adiantamentos		378	403	378	403	Obrigações Tributárias	25b	230.758	231.680	230.758	231.680
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	13	448.930	467.098	448.930	467.098	Provisão Para Perdas Judiciais	28	430.103	371.967	430.103	371.967
Despesas Antecipadas		845	625	845	625	Programa de Demissão Incentivada	26c	0	287	0	287
Custos a Apropriar		448.085	466.473	448.085	466.473	Credores Diversos	20	82.187	104.311	82.187	104.311
						Dividendos/JCP a Pagar	23	449.135	449.135	449.135	449.135
ATIVO NÃO CIRCULANTE		6.068.028	5.978.361	6.079.732	5.987.913	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		4.945.426	4.450.135	4.944.350	4.450.135
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		2.990.220	2.907.169	2.990.220	2.907.169	CAPITAL SOCIAL	29a	1.848.849	1.848.849	1.848.849	1.848.849
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	8	2.690.754	2.625.254	2.690.754	2.625.254	AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	29e	40.881	40.881	40.881	40.881
Clientes Prestamistas		3.216.712	3.159.712	3.216.712	3.159.712	Ajuste Av. Patrimonial - Propr. p/ Investimento		40.881	40.881	40.881	40.881
(-) Juros a Transcorrer		(424.084)	(427.568)	(424.084)	(427.568)	RESERVAS		2.560.405	2.560.405	2.560.405	2.560.405
(-) PCLD	9	(101.874)	(106.890)	(101.874)	(106.890)	Reserva legal	29b	135.898	135.898	135.898	135.898
OUTROS CRÉDITOS	14	299.466	281.915	299.466	281.915	Reserva de Retenção de Lucros/Lucros a Realizar	29d	1.747.367	1.747.367	1.747.367	1.747.367
Depósitos Judiciais		25.219	23.559	25.219	23.559	Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios	29f	677.140	677.140	677.140	677.140
Outros Créditos de Longo Prazo		274.247	258.356	274.247	258.356	LUCROS ACUMULADOS		495.291	-	494.215	-
INVESTIMENTOS	15	3.067.583	3.061.078	3.067.573	3.061.078	Resultado do Período		495.291	-	494.215	-
Investimentos para Incentivos Fiscais		1.128	1.128	1.128	1.128						
Investimentos de Participações Societárias		270.624	264.213	270.624	264.213						
Investimentos não Societários		2.795.831	2.795.737	2.795.821	2.795.737						
IMOBILIZADO	16/17	9.522	9.599	9.522	9.599						
Construções em Andamento	18	1.554	1.570	1.554	1.570						
Edifícios		6.640	6.640	6.640	6.640						
Máquinas e Equipamentos		21.797	21.363	21.797	21.363						
Bens Móveis e Instalações		2.678	2.662	2.678	2.662						
Veículos		2.934	2.934	2.934	2.934						
Depreciação Acumulada	17	(26.081)	(25.570)	(26.081)	(25.570)						
INTANGÍVEL	19	703	515	12.417	10.067						
Cessão de Uso de Material de Informática		18.238	17.922	29.952	27.474						
Amortizações Acumuladas		(17.535)	(17.407)	(17.535)	(17.407)						
TOTAL DO ATIVO		8.831.850	8.063.866	8.847.083	8.077.025	TOTAL DO PASSIVO		8.831.850	8.063.866	8.847.083	8.077.025

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO - INTERMEDIÁRIA
Em 30/06/2022 e 30/06/2021
Valores expressos em Milhares de Reais

DESCRIÇÃO	NE	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	30	924.046	595.993	924.046	595.993
CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS		(10.720)	(103.624)	(10.720)	(103.624)
LUCRO OPERACIONAL BRUTO		913.326	492.369	913.326	492.369
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		(379.746)	(75.663)	(380.825)	(75.663)
Despesas com pessoal	31	(129.258)	(117.053)	(130.101)	(117.053)
Honorários da administração	31	(4.788)	(3.916)	(4.788)	(3.916)
Despesas com informática		(1.914)	(1.921)	(1.914)	(1.921)
Despesas com transporte		(174)	(133)	(174)	(133)
Despesas com o local		(6.198)	(3.929)	(6.198)	(3.929)
Divulgação e publicidade		(9.225)	(3.819)	(9.225)	(3.819)
Despesas administrativas gerais	32	(8.160)	(6.208)	(8.396)	(6.208)
Despesas e indenizações judiciais	33	(6.155)	(3.232)	(6.155)	(3.232)
Provisão de contingência	28	(58.136)	149.071	(58.136)	149.071
Impostos, taxas e contribuições		(33.508)	(1.804)	(33.508)	(1.804)
Pis e cofins diferido		(45.951)	(33.473)	(45.951)	(33.473)
Recuperação de despesas	35	50.000	41.652	50.000	41.652
Depreciação e Amortização		(639)	(600)	(639)	(600)
Doações de terrenos	34	(697)	(3.837)	(697)	(3.837)
Obras e serviços em loteamentos implantados	34	(49.134)	(77.442)	(49.134)	(77.442)
Restituição (Devolução) de receitas	34	(75.809)	(9.019)	(75.809)	(9.019)
OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS		(64.566)	(71.186)	(64.566)	(71.186)
Resultado em participações societárias	37	11.810	28.296	11.810	28.296
Provisão p/ Créditos Liquidação Duvidosa (PCLD)	9	(5.791)	(16.788)	(5.791)	(16.788)
Perdas nas rescisões de contratos	36	(46.204)	(61.706)	(46.204)	(61.706)
Perdas eventuais	36	(24.982)	(21.320)	(24.982)	(21.320)
Outras receitas		601	332	601	332
RESULTADO OPERACIONAL		469.014	345.520	467.935	345.520
RESULTADO FINANCEIRO	38	367.353	275.767	367.353	275.767
Receitas financeiras		160.297	106.064	160.297	106.064
Receitas de variações monetárias		279.253	216.359	279.253	216.359
Despesas financeiras		(11.964)	(25.942)	(11.964)	(25.942)
Despesas de variações monetárias		(60.233)	(20.714)	(60.233)	(20.714)
RESULTADO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS		836.367	621.287	835.288	621.287
PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	39	(341.076)	(249.971)	(341.076)	(249.971)
IRPJ e CSLL - Suspensão/Redução		(187.110)	(161.239)	(187.110)	(161.239)
IRPJ e CSLL - Diferido		(153.966)	(88.732)	(153.966)	(88.732)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	40	495.291	371.316	494.215	371.316
RESULTADO POR AÇÃO (R\$)		0,99	0,74	0,99	0,74

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES - INTERMEDIÁRIO
Em 30/06/2022 e 30/06/2021

Valores expressos em Reais, em Milhares de Reais

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	495.291	371.316	494.215	371.316
(+/-) Outros Resultados Abrangentes	-	-	-	-
Resultado Abrangente Total	495.291	371.316	494.215	371.316

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - INTERMEDIÁRIO
 Em 30/06/2022 e 31/12/2021
 Valores expressos em Milhares de Reais

COMPONENTES	CAPITAL SOCIAL	AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	RESERVAS			LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
			LEGAL	ESPECIAL PARA DIVIDENDOS OBR.	RETENÇÃO DE LUCROS/LUCROS A REALIZAR		
SALDOS EM 31/12/2020	1.848.849	40.881	48.823	677.140	196.014	-	2.811.707
Lucro Líquido do Período						1.741.510	1.741.510
							-
SALDOS EM 30/06/2021	1.848.849	40.881	135.898	677.140	1.747.367	0	4.450.135
SALDOS EM 31/12/2021	1.848.849	40.881	135.898	677.140	1.747.367	0	4.450.135
Lucro Líquido do Período						495.291	495.291
SALDOS EM 30/06/2022	1.848.849	40.881	135.898	677.140	1.747.367	0	4.945.426

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - INTERMEDIÁRIA
 Em 30/06/2022 e 30/06/2021

Valores expressos em Reais, em Milhares de Reais

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADE OPERACIONAIS				
Resultado Líquido do Período	495.291	371.316	494.215	371.316
Ajustes ao Lucro				
1 Provisão de Contingência	58.136	(149.071)	58.136	(149.071)
2 Pis/Cofins Diferido	45.951	33.473	45.951	33.473
3 Encargos de depreciação e amortização	639	600	639	600
4 Doações de Terrenos	697	3.837	697	3.837
5 Provisão p/ Devedores Duvidosos	5.791	16.788	5.791	16.788
6 Perdas nas Rescisões de Contratos	46.204	61.706	46.204	61.706
7 Perdas Eventuais	24.982	21.320	24.982	21.320
8 IRPJ - Suspensão/Redução	137.319	161.239	137.319	161.239
9 IRPJ e CSLL - Diferido	153.966	88.732	153.966	88.732
10 Recuperação de Despesas	(49.181)	(41.652)	(49.181)	(41.652)
11 Resultado de Equivalência Patrimonial	(6.411)	(28.296)	(6.411)	(28.296)
12 Receitas financeiras não recebidas	(160.297)	(106.064)	(160.297)	(106.064)
13 Receitas de variações monetárias - Tributos	-	-	-	-
14 Baixa de Investimentos	-	-	-	-
15 Resultado Negativo em Participações Societárias	-	-	-	-
16 Receita Avaliação ao Valor Justo Prop. Invest - Imóveis	-	-	-	-
17 Provisão Depósitos Judiciais a Conciliar (NE 14)	(28.390)	35.971	(28.390)	35.971
Resultado Ajustado	724.697	469.899	723.621	469.899
Variação das Contas Patrimoniais:				
Depósitos de caução	35.600	17.157	35.600	17.157
Clientes (Curto e Longo Prazos)	(514.070)	(246.039)	(514.070)	(246.039)
Estoques de Comercialização e Almoarifado	(3.186)	79.434	(3.186)	79.434
Outros Créditos (Curto Prazo)	(41.793)	(36.009)	(41.793)	(36.009)
Despesas Pagas Antecipadamente	18.169	(1.972)	18.167	(1.972)
Outros Créditos - Longo Prazo	10.840	(41.403)	10.840	(41.403)
Fornecedores	897	(121)	897	(121)
Salários e Obrigações Trabalhistas	(2.584)	(129)	(2.584)	(129)
Obrigações Tributárias (Curto e Longo Prazos)	29.072	(6.442)	29.072	(6.442)
Certidões de Créditos - Imóveis	24.590	(73.104)	24.590	(73.104)
Programa de Demissão Incentivada (Curto e Longo Prazos)	(3.135)	(4.562)	(3.135)	(4.562)
Provisão para Férias, 13o e Encargos	6.310	5.170	6.310	5.170
Provisão para Licença Administrativa e Encargos	5	2	5	2
Cauções em Espécie	(52.406)	(18.229)	(52.404)	(18.228)
Valores em Consignação	1.102	(4.279)	1.102	(4.279)
Credores Diversos	(34.215)	(60.410)	(34.215)	(60.410)
Receb Antecipado Venda Imóveis	(42.878)	(26.722)	(41.211)	(26.722)
Passivo Fiscal Diferido	-	3.656	-	3.656
Outros Passivos (Curto e Longo Prazos)	-	-	-	-
Caixa Líquido provenientes das Atividades Operacionais	157.015	55.897	157.606	55.898
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos				
Aumento nos Investimentos (transferências de grupo)	(94)	4.747	(94)	4.747
Aumento no Imobilizado	(434)	(6)	(434)	(6)
Aumento no Intangível	(316)	-	(316)	-
Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Investimento	(844)	4.741	(844)	4.741
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento				
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos Bancários	(261)	(3.333)	(261)	(3.333)
Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Financiamento	(261)	(3.333)	(261)	(3.333)
AUMENTO/REDUÇÃO NO CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES	155.913	57.305	156.501	57.306
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	130.685	26.747	132.634	26.747
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA LÍQUIDOS GERADOS/(APLICADOS)	155.913	57.305	156.501	57.306
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO	286.598	84.052	289.135	84.052

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

1º Semestre de 2022

SUMÁRIO – NOTAS EXPLICATIVAS

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

29. PATRIMÔNIO LÍQUIDO	23
30. RECEITA OPERACIONAL	25
31. DESPESAS DE PESSOAL	25
32. DESPESAS ADMINISTRATIVAS GERAIS	26
33. DESPESAS E INDENIZAÇÕES JUDICIAIS	26
34. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS (Doações Terrenos, Obras, Restituição de Receitas)	26
35. RECUPERAÇÃO DE DESPESAS	27
36. PERDAS NAS RESCISÕES DE CONTRATOS E PERDAS EVENTUAIS	27
37. RESULTADO EM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS	27
38. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	27
39. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	28
40. LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO	28
41. EVENTOS SUBSEQUENTES	28

**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
PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022
(Valores expressos em R\$ mil, exceto quando especificado em R\$)****1. CONTEXTO OPERACIONAL**

Criada pela Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972, a Companhia Imobiliária de Brasília –Terracap (Companhia ou Controladora), 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 e está inscrito no Cadastro de Pessoa Jurídica da Receita Federal sob o número: 00.359.877/0001-73.

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 normas emitidas 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 (NBC) 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 brasileiras de contabilidade (NBC) 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.

3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As políticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas, de maneira consistente, pela Companhia, em relação a todos os períodos 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 receberam 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.

I) Ativos não circulantes mantidos para venda

i. Ativos mantidos para venda ou mantidos para distribuição

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

6. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Bancos	3.666	4.210	3.676	4.220
Aplicações Financeiras	282.932	126.475	285.459	128.414
TOTAL	286.598	130.685	289.135	132.634

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 apresenta caixa e equivalentes de caixa R\$ 286.598 em 30 de junho de 2022 e R\$ 130.685 em 31 de dezembro de 2021.

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.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Total do Passivo	3.886.422	3.613.732	3.902.735	3.626.892
Menos: caixa e equivalentes de caixa	286.598	130.685	289.135	132.634
Dívida Líquida	3.599.824	3.483.047	3.613.600	3.494.258
Total do Patrimônio Líquido (PL)	4.945.426	4.450.135	4.944.350	4.450.135
Índice da Dívida Líquida pelo PL	0,73	0,78	0,73	0,79

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 30 de junho de 2022 a Companhia apresenta um saldo nessa conta de R\$ 6.787, enquanto em 31 de dezembro de 2021 o saldo é de R\$ 42.386.

8. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Contas a Receber – Curto Prazo				
Venda de Imóveis	921.855	389.966	921.855	389.966
Clientes Prestamistas	1.571.663	1.009.357	1.571.663	1.009.357
(-) Juros a transcorrer	(332.302)	(312.694)	(332.302)	(312.694)
(-) PCLD	(317.506)	(306.697)	(317.506)	(306.697)
Contas a Receber – Longo Prazo				
Venda de Imóveis	2.690.754	2.625.254	2.690.754	2.625.254
Clientes Prestamistas	3.216.712	3.159.712	3.216.712	3.159.712
(-) Juros a transcorrer	(424.084)	(427.568)	(424.084)	(427.568)
(-) PCLD	(101.874)	(106.890)	(101.874)	(106.890)
TOTAL GERAL	3.612.609	3.015.220	3.612.609	3.015.220

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.

Cientes 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	30/06/2022		31/12/2021	
		CP	LP	CP	LP
1	Regularização de Imóveis	2	0	2	-
3	Venda direta de condomínios	4.015	6.927	3.182	7.461
5	Venda imóveis licitação direta	56	-	56	-
25	Venda casas e apartamentos	5	-	5	-
30	Venda imóveis correção mensal	2.371	-	2.417	-
31	Venda licitações diretas	7.071	-	13.220	131
32	Venda licitações garantia fiduciária	692.265	1.171.180	441.021	1.116.811
33/34	Venda imóveis Noroeste	-	-	-	-
51	Venda direta Proin/Prodecon	121	-	121	-
59	Venda direta Proin/Prodecon	13.584	35.654	12.339	35.524
85	Venda direta correção diária	-	-	-	-
86	Venda direta correção diária	154	-	154	-
112	Venda Sistema de Amortização SAC	403.054	1.268.877	362.858	1.307.206
117	Venda Direta Regular. Condomínios	71.456	595.171	45.168	579.430
119	Regularização Entidades Religiosas	12.129	108.319	6.259	87.250
126	Venda direta Pró-DF (SAC)	6.581	33.250	3.963	23.857
129/ 130	Venda leilão a prazo (SAC/PRICE)	7.440	2.666,00	7.936,00	2.042
	Dívida Alienação Fid/Leilão	268.648	-	36.685	-
	Taxa/Aluguel/Conc.de Uso/ITBI/IPTU	92.538	-	82.594	-
	Taxa de Administração Contratos	203	-	136	-
	(-) Recebimentos de Clientes a Classificar	(10.030)	-	(8.759)	-
	Subtotal	1.571.663	3.216.712	1.009.357	3.159.712
	(-) Juros a Transcorrer	(332.302)	(424.084)	(312.694)	(427.568)
	(-) PCLD	(317.506)	(101.874)	(306.697)	(106.890)
	Total	921.855	2.690.754	389.966	2.625.254

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:

- Taxa de Juros de 1% a.m. + IGP-M (contratos firmados até o edital 07/2011) sem cláusula de alienação fiduciária;
- Taxa de Juros de 0,8% a.m. + IGP-M (contratos firmados entre o edital 08/2011 até o edital 03/2015);
- Taxa de Juros de 0,5% a.m. + IPCA (contratos firmados para imóveis adquiridos por pessoa jurídica a partir do edital 04/2015);
- 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 08/2011, 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.

Em Maio-2021, a PCLD foi segregada entre Curto e Longo Prazos, a fim de melhor demonstrar seus saldos no Balanço, de acordo com o desmembramento da carteira de recebimentos.

O valor da PCLD em 30 de junho de 2022 é de R\$ 419.380, sendo R\$ 413.587 em 31 de dezembro de 2021.

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
PCLD - Curto Prazo	317.506	306.697	317.506	306.697
PCLD - Vendas	210.656	213.085	210.656	213.085
PCLD - Taxas	106.850	93.612	106.850	93.612
PCLD - Longo Prazo	101.874	106.890,00	101.874	106.890,00
PCLD - Vendas	101.874	106.890	101.874	106.890
TOTAL NO ATIVO	419.380	413.587	419.380	413.587
PCLD NO RESULTADO	5.793	43.793	5.793	43.793

10. ESTOQUES DE IMÓVEIS E ALMOXARIFADO

Os Estoques de imóveis da Companhia 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.

Estão incorporados na conta Estoques Indisponíveis para venda e Terrenos a Comercializar os parcelamentos de IPTU que, até 2019 estavam registrados como custos a aprioriar.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Estoques de Imóveis	978.639	976.216	978.639	976.216
Terrenos a comercializar	188.714	182.935	188.714	182.935
Áreas a lotear	29.972	29.972	29.972	29.972
Chácaras	7.988	7.988	7.988	7.988
Edifícios comerciais	38	37	38	37
Terrenos a incorporar	328.544	328.544	328.544	328.544
Estoque Indisponível para Venda	417.277	417.885	417.277	417.885
Fazendas	2.939	2.939	2.939	2.939
Outros	3.167	5.916	3.167	5.916
Almojarifado	693	626	693	626
TOTAL	979.332	976.842	979.332	976.842

Estoque Indisponível para Venda

O estoque de imóveis, em 30 de junho de 2022, perfaz o valor de R\$ 979.332, dos quais R\$ 417.277 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. A contabilização dos estoques da companhia tem como referência normativa o conteúdo disposto na NBC TG 16 (R2).

ESTOQUE INDISPONÍVEL PARA VENDA	CONTROLADORA			
	30/06/2022		31/12/2021	
	Qtd. Imóveis	Valor	Qtd. Imóveis	Valor
Reservados (Governo, Programas de Governo, outros fins específicos)	6.943	43.054	7.075	53.406
Ocupados (Direito Real de uso, Permissão de Uso, Locação, em regularização)	1.140	47.541	1.293	49.544
Penhorados/Judicializados	485	9.356	491	9.829
Venda Direta	2.284	16.537	2.300	16.529
Aguardando Supressão/Alteração	5.823	150.048	6.399	155.291
Venda sustada (obstruídos, retomados pendentes de reintegração de posse etc.)	351	96.635	352	93.363
Imóveis com recursos em licitação e demais motivos	5.038	54.106	4.336	39.923
TOTAL	22.064	417.277	22.246	417.885

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	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Tributos a Recuperar	64.104	28.631	64.104	28.632
Adiantamento Férias, 13º Salário e PPR	9.217	2.883	9.217	2.883
Adiantamento a Convênios e Outros Créditos	5.932	8.788	6.924	8.788
Contas a Receber	40.689	37.821	40.689	39.479
Outros adiantamentos	378	403	378	403
TOTAL	120.320	78.526	121.312	80.185

Contas a Receber/Contas a Receber BIOTIC

São registros relacionados a devedores da Terracap de diversas naturezas, principalmente com órgãos do Governo do Distrito Federal. Vale destacar que o maior valor que compõe essa rubrica refere-se à Concessão de Uso do Estádio Nacional com o GDF, no valor total de R\$ 28.000 (vide NE 41 – Eventos Subsequentes)

Há, também, no Contas a Receber, o valor de R\$ 9.137 relacionado aos repasses feitos à BIOTIC para manutenção de suas atividades operacionais. Após serem aprovados por diretoria colegiada e órgãos colegiados internos, esses valores passam a ser tratados como Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital (AFAC).

A Companhia apresenta saldo na rubrica Contas a Receber de R\$ 40.689 em 30 de junho de 2022 e R\$ 37.821 em 31 de dezembro de 2021.

13. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Despesas Antecipadas	845	625	845	625
Custos a Apropriar	448.085	466.473	448.085	466.473
Gastos a Apropriar	7.078	4.907	7.078	4.907
IPTU a Apropriar	441.007	461.566	441.007	461.566
TOTAL	448.930	467.098	448.930	467.098

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.k

14. OUTROS CRÉDITOS – LONGO PRAZO

A conta Outros Créditos é composta pelas contas descritas abaixo.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Depósitos Judiciais	25.219	23.559	25.219	23.559
Outros Créditos de Longo Prazo	274.247	258.356	274.247	258.356
Desapropriações a Recuperar	249.978	249.978	249.978	249.978
Valores restituídos a Clientes	24.269	8.378	24.269	8.378
TOTAL	299.466	281.915	299.466	281.915

Depósitos Judiciais

São os valores depositados em decorrência de determinações judiciais. Em 30 de junho de 2022, a composição dos depósitos judiciais é a seguinte:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Banco do Brasil	2.897	3.884	2.897	3.884
Caixa Econômica Federal	3.874	4.075	3.874	4.075
BRB	24.110	25.498	24.110	25.498
Vale do Simental– Penhora	1.918	1.918	1.918	1.918
Banco Daycoval	0	12	0	12
SUBTOTAL	32.799	35.387	32.799	35.387
(-) Provisão valores a conciliar	(7.580)	(11.828)	(7.580)	(11.828)
TOTAL	25.219	23.559	25.219	23.559

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\$ 35.971 em comparação com o saldo contábil. Como forma de evidenciar esse impacto, essa diferença foi registrada isoladamente numa conta contábil de "saldos a conciliar/provisão para perda" em contrapartida de uma despesa de provisão no resultado.

Como resultado do trabalho de conciliação realizado em 2021 e 2022, foi baixado de depósitos judiciais a quantia de R\$ 28.390 (FCaixa linha 17) . A diferença que ainda restou no saldo da provisão representa ações em curso na justiça.

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, no valor de R\$ 249.978. (Vide NE 41 Eventos Subsequentes)

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 registados nessa conta créditos de diversas naturezas que a companhia não tem previsão de recebimento no valor de R\$ 24.269. 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.

Há um trabalho de conciliação contábil dessa conta, que visa 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 desreconhecimento 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	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Investimentos				
1. Para incentivos fiscais	1.128	1.128	1.128	1.128
2. De participações societárias	270.624	264.213	270.624	264.213
3. Não societários	2.795.831	2.795.737	2.795.821	2.795.737
TOTAL	3.067.583	3.061.078	3.067.573	3.061.078

Investimentos: Participações Societárias

A Terracap possui participações societárias em empresas, que, por terem o mesmo controlador, o Governo do Distrito Federal, o investimento é avaliado pelo método de equivalência patrimonial. A posição patrimonial desses investimentos é, conforme abaixo:

Descrição	CONTROLADORA		
	SALDO ANTERIOR 31/12/2021	EQUIVALENCIA PATRIMONIAL	SALDO EM 30/06/2022
CAESB	191.615	11.725	203.339
CEB	4.161	(707)	3.454
Metrô DF	25	(1)	24
Corumbá Concessões	57.331	(4.606)	52.726
BIOTIC S/A	10	0	10
AFAC – BIOTIC S/A	11.071	0	11.071
TOTAL	264.213	6.411	270.624

A participação acionária dos investimentos, onde a Terracap não é Controladora, está detalhada abaixo:

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	0,001316%	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	10,47%	ON	1.610.124.978	0,10	161.012.498

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 ao capital social da BioTIC S.A.

Em 30 de junho, o aporte de investimento nessa subsidiária perfaz o montante de R\$ 11.070 a título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – AFAC.

Adicionalmente, no grupo de contas Contas a Receber (Nota 12) há um saldo de R\$ 9.137 que será transferido para AFAC, após aprovação, pelos órgãos colegiados internos.

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.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Metanol SA	225	225	225	225
Braskem SA	132	132	132	132
FINOR – Vicunha Têxtil SA	2	2	2	2
OI S/A - Brasil Telecom SA	-	0	0	0
Embratel Participações SA	1	1	1	1
Telefônica Brasil SA	554	554	554	554
Telebras	-	0	0	0
Tim Participações	3	3	3	3
Ritter Hotel	10	10	10	10
Fiset Turismo	2	2	2	2
Florestal Iguaçu SA	2	2	2	2
FISET Reflorestamento	-	0	0	0
Seiva SA	95	95	95	95
Embraer	1	1	1	1
Lei Audiovisual – Secretaria de Cultura e Esporte	100	100	100	100
TOTAL	1.128	1.128	1.128	1.128

Os ativos financeiros destas empresas são títulos patrimoniais, sendo reconhecidos os efeitos das variações do valor da ação por meio do resultado. Para os investimentos classificados como “em Participações Societárias” e “para Incentivos fiscais”, a Terracap recebe dividendos, os quais são contabilizados no Resultado. A composição analítica desse item está detalhada na Nota 37.

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.

CONTROLADORA			
Descrição	SALDO ANTERIOR 31/12/2021	ADIÇÕES	SALDO EM 30/06/2022
TORRE DE TV DIGITAL	18.341	-	18.341
CENTRO ESPORTIVO DE BRASÍLIA	59.093	-	59.093
EDIFÍCIOS COMERCIAIS (PRÉDIOS)	14.901	94	14.995
SETOR HABITACIONAL JÓQUEI	1.171.000	-	1.171.000
FAZENDA PAPUDA	253.000	-	253.000
GRANJA DO TORTO	81.700	-	81.700
PONTÃO DO LAGO SUL	31.530	-	31.530
PARQUE TECNOLÓGICO BIOTIC	990.000	-	990.000
CENTRO COMERCIAL NOROESTE	175.000	-	175.000
OUTROS IMÓVEIS	1.172	-	1.172
TOTAL	2.795.737	94	2.795.831

O grupo Glebas 03, 05 a 07 e 09 do Setor Habitacional Jôquei foi transferido de Estoques para Propriedade para Investimento em 2016; Parte da Fazenda Papuda I, o Setor Habitacional e Parque de Exposições da Granja do Torto e os Prédios Comerciais foram transferidos em 2017; As Glebas do Pontão do Lago Sul foram transferidos em 2018; A Torre de TV Digital e o Centro Esportivo de Brasília foram transferidos em 2020. Já os imóveis denominados Centro Comercial do Noroeste e Parque Tecnológico Biotic foram transferidos em 2021.

Os bens estão mantidos em Propriedade para Investimentos com a finalidade de valorização do capital, caracterizando-se 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 e estão registrados em conformidade com o disposto na NBC TG 28 (R4).

Os bens são avaliados periodicamente, ao final do exercício, utilizando-se dos métodos "comparativo direto de dados, técnica de regressão linear múltipla" e pelo método "involutivo estatístico". A diferença entre a avaliação e o valor contábil é registrada no Resultado no momento de sua transferência.

Imóvel BioTIC

Por meio da Decisão da Diretoria Colegiada nº 310, de 1º de junho de 2021, foi autorizada a realização da transferência do imóvel situado no Lote 1 do Parque Tecnológico Biotic S/A a subsidiária integral, com vistas à incorporação deste ao patrimônio e integralização de seu capital. O imóvel foi avaliado pela empresa *Colliers International do Brasil* no valor de R\$ 990.000, valor este registrado na Terracap como Propriedade Para Investimentos e na subsidiária Biotic como Aporte para Futuro Aumento de Capital (AFAC).

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).

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

	Edifícios	Máquinas e Equipamentos	Veículos	Bens Móveis e Instalações	Construções em Andamento	Total
CUSTO						
Saldo em 31/12/2021	6.640	21.363	2.934	2.662	1.570	35.169
Adições/Transferências		434		16	(16)	434
Saldo em 30/06/2022	6.640	21.797	2.934	2.678	1.554	35.603
DEPRECIÇÃO ACUMULADA						
Saldo em 31/12/2021	(4.082)	(16.591)	(2.785)	(2.112)	0	(25.570)
Adições	(40)	(409)	(11)	(50)	0	(511)
Saldo em 30/06/2022	(4.122)	(17.000)	(2.796)	(2.162)	0	(26.081)
VALOR CONTÁBIL LÍQUIDO						
Saldo em 31/12/2021	2.558	4.772	149	550	1.570	9.599
Saldo em 30/06/2022	2.518	4.797	138	516	1.554	9.522

17. TAXAS DE DEPRECIÇÃO

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. Em 30 de junho de 2022, a Controladora apresenta um saldo desse grupo de contas de R\$ 1.554.

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.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Reforma Edifício Sede	66	66	66	66
Obras Carpintaria	16	32	16	32
Construção Anexo Ed. Sede	425	425	425	425
Autódromo Internacional	311	311	311	311
Usina Solar Estádio Nacional	736	736	736	736
TOTAL	1.554	1.570	1.554	1.570

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	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Cessão de uso de software/desenvolvimento	18.238	17.922	29.952	27.474
(-) Amortização Acumulada	(17.535)	(17.407)	(17.535)	(17.407)
Valor Contábil Líquido	703	515	12.417	10.067

20. FORNECEDORES E OUTRAS CONTAS A PAGAR

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.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Fornecedores	7.899	7.002	10.181	8.657
Credores Diversos	186.497	220.712	186.497	220.712
Curto Prazo	104.310	116.401	104.310	116.401
Longo Prazo	82.187	104.311	82.187	104.311
Outros Passivos de Curto Prazo	254	254	14.285	11.759
TOTAL	194.650	227.968	210.963	241.128

Credores Diversos

Em 2020, houve a aquisição de um lote urbano, com área de 284.160,00m², situado no Setor de Áreas Isoladas Norte, objeto da matrícula de n.º 10.483, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, imóvel adjacente ao Setor de Habitações Coletivas Noroeste – SHNW, pertencente à Companhia Energética de Brasília – CEB, no valor DE R\$ 318.000. Essa aquisição é considerada um dos principais empreendimentos da Terracap nos últimos anos. O pagamento vem sendo realizado desde então, conforme determinado na Decisão de Diretoria Colegiada nº 096 de 02 de março de 2021. Em 30 de junho 2022 o saldo dessa operação é de R\$ 161.151, sendo R\$ 78.964 no curto prazo e R\$ 82.187 no longo prazo.

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	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Cauções em espécie	14.912	67.316	14.912	67.316
Recebimento Antecipado - Venda Imóveis	64.359	107.237	64.359	107.237
TOTAL	79.271	174.553	79.271	174.553

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. Os saldos dessa conta, em 30 de junho de 2022, estão demonstrados abaixo:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
CODHAB	6.717	7.900	6.717	7.900
Outros consignados	5.238	2.952	5.238	2.952
TOTAL	11.955	10.853	11.955	10.853

23. CERTIDÕES DE CRÉDITOS - IMÓVEIS

Certidões de créditos são oriundas de acordos judiciais ou administrativos na rescisão de contrato da venda, as quais poderão ser utilizadas para novas aquisições na Terracap. Podem ser emitidas em razão de programas específicos para incentivo à antecipação de recebíveis e 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 30 de junho 2022, o saldo dessa conta, no passivo da Companhia, é de R\$ 74.773 (R\$ 50.183 em 31 de dezembro de 2021).

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Saldo anterior	50.183	137.814	50.183	137.814
Adições	47.744	9.753	47.744	9.753
Novas certidões	47.744	8.546	47.744	8.546
Correção Monetária/Taxas/Transferências	-	1.207	-	1.207
Utilizações	(23.154)	(97.383)	(23.154)	(97.383)
TOTAL	74.773	50.183	74.773	50.183

25. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS – CURTO E LONGO PRAZOS

A conta Obrigações Tributárias é composta por valores relacionados a tributos estaduais, municipais e federais, como IRPJ, CSSL, PIS, COFINS e IPTU. Em 30 de junho de 2022, o saldo no Curto Prazo representa R\$ 1.056.073; no Longo Prazo R\$ 888.760 e estão detalhados no quadros a seguir (itens a, b e c).

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, 2019, 2020 e 2021.

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. Os saldos desses IRPJ suspenso estão demonstrados a seguir:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
IRPJ SUSPENSO				
IRPJ 2014	327.425	317.007	327.425	317.007
IRPJ 2015	58.879	56.843	58.879	56.843
IRPJ 2019	39.769	38.912	39.769	38.912
IRPJ 2020	40.987	39.097	40.987	39.097
IRPJ 2021	162.731	155.649	162.731	155.649
TOTAL	629.791	607.508	467.060	451.859

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.

No ano de 2021 a Terracap obteve êxito em processo administrativo junto ao Tribunal Administrativo de Recursos Fiscais – TARF do Distrito Federal, em que buscava o reconhecimento da imunidade tributária recíproca em relação ao IPTU, nos termos da Instrução Normativa SUREC/DF nº 10/2020. No entanto, houve contestação do TARF, que em seguida revogou, por meio de Embargos de Declaração, o seu Acórdão nº 238/2021. A Terracap ingressou com Mandado de Segurança (0701263-34.2022.8.07.0018) requerendo o restabelecimento da vigência da referida decisão do TARF e conseguiu sentença favorável para restaurar a validade deste Acórdão. Em razão disso a Subsecretaria da Receita do Distrito Federal - SUREC emitiu o Ato Declaratório nº 13/2022, sem contornos de definitividade. Neste sentido, ainda resta discussão administrativa e judicial em relação à matéria. Atualmente os valores de lançamentos de IPTU sobre os imóveis da TERRACAP encontram-se com a exigibilidade de crédito suspensa. Dessa forma, não avalia-se prudente, neste momento, adotar a baixa de valores provisionados a título de IPTU.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
CURTO PRAZO				
IPTU A RECOLHER	-	24	-	24
Parcelamento IPTU 2019 - parte incontroversa	4.316	20.934	4.316	20.934
REFIS 2020 - Secretaria de Economia do DF	1.427	21.099	1.427	21.099
PARCELAMENTOS IPTU-TLP	-	-	-	-
Parcelamentos 2020 - Secretaria de Economia DF	126	92	126	92
IPTU 2020 - Controverso - débitos em apuração	222.287	222.287	222.287	222.287
TOTAL	228.156	264.436	228.156	264.436
LONGO PRAZO				
IPTU A RECOLHER	9.682	9.682	9.682	9.682
Parcelamento IPTU 2019 - parte controversa	30.540	31.315	30.540	31.315
REFIS 2020 - Secretaria de Economia do DF	189.048	189.048	189.048	189.048
PARCELAMENTOS IPTU-TLP	-	-	-	-
Parcelamentos - 2020 - Secretaria de Economia Df	1.488	1.635	1.488	1.635
TOTAL	230.758	231.680	230.758	231.680
TOTAL CURTO E LONGO PRAZOS	458.914	496.116	458.914	496.116

c) Outros Tributos

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
IRRF - Serviços, Pessoas, Jetons	2.536	4.791	2.536	4.791
ISS	148	210	148	210
PIS	1.169	1.230	1.169	1.230
COFINS	5.435	5.680	5.435	5.680
CSLL	1.497	4.610	1.497	4.610
CSLL, COFINS, PIS/PASEP - IN SRF 381/03	228	255	228	255
ITBI	3	40	3	40
PROVISAO IRPJ	137.319	0	137.319	0
PROVISAO CSLL	49.791	0	49.791	0
TOTAL	198.126	16.816	198.126	16.816

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 estudado 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 nº 141, sessão nº 3066, de 30 de março de 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.

A Controladora registra um saldo a pagar, em 30 de junho de 2022, de R\$ 1.578.

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 (R4).

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
PIS / PASEP	53.439	47.284	53.439	47.284
COFINS	246.143	217.793	246.143	217.793
CSLL	257.975	227.207	257.975	227.207
IRPJ	716.596	631.133	716.596	631.133
TOTAL	1.274.153	1.123.417	1.274.153	1.123.417

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 período e 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 30 de junho de 2022, o valor total reconhecido pela Controladora como Provisão para Perdas Judiciais no passivo não circulante é de R\$ 430.103.

No âmbito da Terracap, a estrutura orgânica da Diretoria Jurídica conta com escritórios que tratam de temas especializados. Nesse sentido, o valor total das 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	PROVÁVEL
Unidade de Litígios Trabalhistas - ULIT	Trabalhistas/Previdenciárias	13.684
Unidade de Litígios Imobiliários - ULIM	Ações Cíveis	49.775
Unidade de Recuperação de Crédito - UREC	Ações Cíveis	3.323
Unidade de Litígios Cíveis - ULIC	Ações Cíveis	258.410
Unidade de Litígios Estratégicos - ULEST	Ações Cíveis	103.254
Coordenação Jurídica - COJUR	Ações Cíveis/Trabalhista	1.657
Total		430.103

A empresa considera, ainda, ações judiciais com risco de perda possível que totaliza R\$ 806.797.

Ações com risco de perda classificado como possível		
Escritório	Natureza	POSSÍVEL
Unidade de Litígios Trabalhistas - ULIT	Trabalhistas/Previdenciárias	209.689
Unidade de Litígios Imobiliários - ULIM	Ações Cíveis	7.718
Unidade de Recuperação de Crédito - UREC	Ações Cíveis	2.765
Unidade de Litígios Cíveis - ULIC	Ações Cíveis	140.767
Unidade de Litígios Estratégicos - ULEST	Ações Cíveis	444.858
Coordenação Jurídica - COJUR	Ações Cíveis/Trabalhista	1.000
Total		806.797

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\$ 1.848.849, 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 (vide NE 41 Eventos subsequentes).

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 (vide NE 41 Eventos Subsequentes).

d) Reserva de Retenção de Lucros/Lucros a Realizar

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 de anos anteriores, 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 LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS

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.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
RECEITA BRUTA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	1.003.480	654.300	1.003.480	654.300
Receitas de vendas de imóveis	958.655	625.335	958.655	625.335
Receitas de serviços	44.825	28.965	44.825	28.965
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	(79.434)	(58.307)	(79.434)	(58.307)
Descontos concedidos	(12.611)	(2.269)	(12.611)	(2.269)
Contribuições sobre a receita bruta	(66.823)	(56.038)	(66.823)	(56.038)
RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	924.046	595.993	924.046	595.993

31. DESPESAS DE PESSOAL

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
Honorários da Administração	4.788	3.916	4.788	3.916
Conselho de Administração	766	655	766	655
Conselho Fiscal	369	327	369	327
Diretoria	3.422	2.792	3.422	2.792
Conselho de Auditoria	231	142	231	142
Despesas Pessoal	129.258	117.053	130.101	117.053
Salários e Encargos	104.695	97.861	105.538	97.861
Benefícios	24.563	19.192	24.563	19.192
Total Geral	134.046	120.969	134.889	120.969

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.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
Serviços Técnicos Especializados	3.087	548	3.087	548
Vigilância e Segurança	2.450	2.955	2.450	2.955
Programa Estágio/Menor Aprendiz e Treinamentos	712	723	712	723
Despesas Cartorárias/Taxas	583	1.806	583	1.806
Demais despesas	1.328	176	1.564	176
Total Geral	8.160	6.208	8.396	6.208

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	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
Honorários de Terceiros	2.558	1.978	2.558	1.978
Despesas Judiciais	41	347	41	347
Indenizações Judiciais	3.556	907	3.556	907
Total Geral	6.155	3.232	6.155	3.232

34. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS (Doações Terrenos, Obras, Restituição de Receitas)

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
Doações de Terrenos	697	3.837	697	3.837
Obras em Loteamento Implantados	49.134	77.442	49.134	77.442
Restituição (Devolução) de Receitas	75.809	9.019	75.809	9.019
Restituição de Receita de Vendas - Terrenos	75.710	8.868	75.710	8.868
Restituição Recebimento Diversos	99	151	99	151
Total Geral	125.640	90.298	125.640	90.298

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.

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.

35. RECUPERAÇÃO DE DESPESAS

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
REVERSAO PROV. DIFERIMENTO TRIBUTARIO	49.181	37.995	49.181	37.995
RECUP DESP ADMINISTRATIVAS	53	2.449	53	2.449
REVERSAO PROV FERIAS E ENCARG	626	851	626	851
RECUP DESP OPERAC VENDA TERRENOS	19	333	19	333
OUTRAS	121	24	121	24
Total Geral	50.000	41.652	50.000	41.652

36. 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	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
Cancelamento Vendas Imóveis	24.431	43.232	24.431	43.232
Perdas nas Rescisões de Contratos	21.773	18.475	21.773	18.475
	46.204	61.706	46.204	61.706
Perdas Eventuais	42.928	21.320	42.928	21.320
Total Geral	89.132	83.026	89.132	83.026

37. RESULTADO EM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

O quadro abaixo detalha os valores registrados no resultado, referente aos dividendos auferidos em investimentos de incentivos fiscais, assim como o resultado da equivalência patrimonial sobre os investimentos com participações societárias (Nota 15):

Descrição	CONTROLADORA		SALDO EM 30/06/2022
	DIVIDENDOS RECEBIDOS	EQUIVALENCIA PATRIMONIAL	
CAESB	3.311	11.725	15.036
CEB	1.084	(707)	377
Metrô DF	-	(1)	(1)
Corumbá Concessões	913	(4.606)	(3.693)
Metanol SA	79	0	79
Seiva SA	11	0	12
TOTAL	5.398	6.411	11.810

38. RECEITAS 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	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
Receitas financeiras	439.550	322.423	439.550	322.423
Ganhos de natureza financeira	160.297	106.064	160.297	106.064
Variações monetárias ativas	279.253	216.359	279.253	216.359
Despesas financeiras	(72.197)	(46.656)	(72.197)	(46.656)
Gastos de natureza financeira	(11.964)	(25.942)	(11.964)	(25.942)
Variações monetárias passivas	(60.233)	(20.714)	(60.233)	(20.714)
Resultado Financeiro	367.353	275.767	367.353	275.767

39. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Despesa de imposto corrente

Tributos reconhecidos no resultado

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
Tributos Correntes				
Imposto de Renda	137.319	117.791	137.319	117.791
Contribuição Social	49.791	43.448	49.791	43.448
	187.110	161.239	187.110	161.239
Tributos Diferidos				
Imposto de Renda	113.210	65.244	113.210	65.244
Contribuição Social	40.756	23.488	40.756	23.488
	153.966	88.732	153.966	88.732
Total Tributos	341.076	249.971	341.076	249.971

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).

40. LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO

Em 30 de junho de 2022, a Terracap apurou um lucro por ação de R\$ 0,99 (noventa e nove centavos), enquanto em 30 de junho de 2021 houve um lucro apurado por ação de R\$ 0,74 (setenta e quatro centavos).

41. EVENTOS SUBSEQUENTES

a) Termo de Conciliação entre União, Distrito Federal e Terracap

Em 08 de março de 2022 foi aprovado, no âmbito da Câmara de Mediação e de Conciliação da Administração Federal (CCAF) o Termo de Conciliação nº 03/2022/CCAF/CGU/AGU-CSM, aprovado pelo Parecer nº 00026/2022/CCAF/CGU/AGU, que trata de acordo entre União, na figura do Ministério da Economia - ME; o Distrito Federal e a Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap. O acordo visa encerrar conflito em razão de controvérsia referente à integralização do capital social da Terracap pela União e do pagamento de juros sobre capital próprio (JSCP) e dividendos devidos pela Terracap à União, situação referenciada na Nota Explicativa 29a.

Através do acordo, a União reconhece a legitimidade da Terracap para adotar as providências de registro da transferência dominial dos seguintes bens imóveis: Fazenda Contagem de São João; Fazenda Sálvia; Fazenda Brejo ou Torto; Fazenda Sobradinho, integralizando-as como Capital; Por conseguinte, será promovido, em favor da União, na proporção de sua participação acionária na empresa e na forma definida no referido Acordo, o pagamento dos juros sobre capital próprio (JSCP) e dos dividendos que foram distribuídos unicamente ao acionista Distrito Federal, nos anos de 2014 e 2015.

Do Termo de Conciliação entre as partes, destacamos as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: As PARTES têm como justo e acordado, neste ato, dar solução ao conflito referente à integralização do capital social pela UNIÃO como acionista minoritária da TERRACAP, encerrando quaisquer controvérsias sobre o tema e declarando:

a) Que o ente federal faz jus, desde a constituição da Companhia, a todos os direitos inerentes à sua condição de acionista, na forma das normas de Direito Societário.

b) Que será promovido, em favor da UNIÃO, na proporção de sua participação acionária na empresa e na forma definida nesse Acordo, o pagamento dos juros sobre capital próprio – JCP e dos dividendos que foram distribuídos unicamente ao acionista DISTRITO FEDERAL nos anos de 2014 e 2015,

PARÁGRAFO ÚNICO: Em cumprimento ao que dispõe o art. 3º, inciso VI, da Lei nº 5.861/1972 e, ainda, nos termos desse Acordo, a UNIÃO se compromete a adotar as ações necessárias para solucionar o conflito relativo ao registro dos imóveis citadas a seguir, independentemente da data de conclusão da desapropriação, bem como reconhece a legitimidade da TERRACAP para adotar as providências de registro da transferência dominial, para si, dos seguintes bens imóveis: Fazenda Contagem de São João; Fazenda Sálvia; Fazenda Brejo ou Torto e Fazenda Sobradinho.

CLÁUSULA DÉCIMA PARÁGRAFO ÚNICO: A UNIÃO tem direito à quantia histórica total de R\$ 198.125.626,11 (cento e noventa e oito milhões, cento e vinte e cinco mil, seiscentos e vinte e seis reais e onze centavos), a ser atualizada pelo IPCA a partir da data de pagamento dos valores ao acionista DISTRITO FEDERAL (09/12/2014 e 30/04/2015) até o momento da homologação do presente Acordo e, em ato contínuo, pela SELIC após a homologação do ajuste até a quitação de cada uma das parcelas descritas no PARÁGRAFO PRIMEIRO da CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Na Assembleia-Geral convocada para promover a assinatura da Ata, o DISTRITO FEDERAL, na condição de acionista majoritário da TERRACAP, compromete-se a votar nos seguintes termos: a) Considerar totalmente integralizado o capital social da TERRACAP pela UNIÃO, cessando qualquer restrição quanto ao direito do sócio minoritário como acionista, especialmente no que se refere ao pagamento de dividendos e de juros sobre capital próprio – JCP. b) Autorizar a TERRACAP a pagar, em favor da UNIÃO, proporcionalmente à sua participação acionária na empresa, os dividendos e os juros sobre capital próprio - JCP que foram efetivamente levantados e pagos ao DISTRITO FEDERAL nos anos de 2014 e 2015. c) Manter registrado no Balanço Patrimonial, como passivo, os dividendos ou juros sobre capital próprio devidos à União e que foram retidos pela Companhia quando do pagamento apenas ao acionista majoritário (GDF) e a manter, em reserva especial de dividendos, o saldo remanescente, até nova deliberação da Assembleia-Geral, nos termos do art. 202, § 5º, da Lei nº 6.404/1976;

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A obrigação será paga em 10 (dez) parcelas anuais na proporção de 1/10 (um sobre dez avos) do valor originário do débito, atualizado conforme o disposto no PARÁGRAFO ÚNICO da CLÁUSULA DÉCIMA, a vencer a partir de 31 de dezembro de 2023.

a.1) Dividendos e JCP

Consoante aos termos acordados no Termo de Conciliação, a Terracap já promoveu, na competência contábil de Agosto de 2022, a atualização monetária dos dividendos relacionados na Cláusula Décima Parágrafo Único, conforme demonstrado no quadro resumo abaixo. O valor encontra-se registrado no Passivo de Longo Prazo.

Valores em R\$

	Dividendos	JCP	TOTAL
Valor histórico	115.115.694,83	83.009.931,28	198.125.626,11
Atualização monetária	59.419.411,63	49.078.669,98	108.498.081,61
TOTAL	174.535.106,46	132.088.601,26	306.623.707,72

a.2) Integralização de Capital

Fazenda Contagem de São João, Fazenda Sálvia, Fazenda Brou ou Torto e Fazenda Sobradinho

No que tange aos imóveis relacionados no Parágrafo único da Cláusula Primeira, a Terracap protocolou, em 30 de junho de 2022, junto ao 8º Ofício de Registro de Imóveis, o pedido de registro da Fazenda Sálvia, objeto da Matrícula nº 148.276.

Quanto aos imóveis denominados por Contagem de São João e Sobradinho, esta Companhia não adotou nenhuma providência tendente à sua transferência ao seu patrimônio em face da Recomendação nº 13/2022 - MPF/PRDF/FFB, direcionada ao Governador desta Federação para que o Distrito Federal se abstinhasse de realizar qualquer ato destinado a efetivar a transferência do domínio das áreas citadas, que foi noticiada a esta Empresa Pública por meio da Circular n.º 320/2022 - GAG/CH.

Quanto ao Imóvel Brejo ou Torto impende-se esclarecer que ainda não é possível adoção das medidas acordadas no Termo de Conciliação, haja vista tratar-se de imóvel em que pendem ações judiciais que obstam o registro cartorial.

Observa-se, portanto, que as ações de resolução dos pontos relacionados à integralização das Fazendas no capital social da Terracap estão em continuidade, com previsão para resolução final até o encerramento deste exercício.

b) Contas a Receber – Governo do DF – Concessão Uso Estádio Nacional

Trata-se de valores devidos pelo GDF à Terracap decorrente de aluguel (cessão de uso) do Estádio Nacional de Brasília à Secretaria de Esporte, unidade integrante e subordinada ao sócio controlador, para os eventos Copa das Confederações (2013) e Copa do Mundo Fifa (2014), no montante de R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais). A cessão de Uso Oneroso para o DF foi autorizada pela Decisão DIRET n.º 951, sessão 2852ª, de 24.06.2013, referendada pela Decisão CONAD de 27.06.2013, com vigência de 14 meses a partir do 6º dia após a Copa das Confederações, tendo sido prorrogado por 60 (sessenta) dias, conforme Decisão DIRET 916, sessão 2944ª, de 02.09.2014.

Após trabalhos realizados no âmbito da Terracap no decorrer de 2022, concluiu-se que o ato inequívoco que reconheceu o débito do GDF perante a Terracap no valor de R\$ 28.000.000,00 foi a publicação em 21.08.2018 da Portaria Conjunta n.º 16, de 20.08.2018, do Secretário de Estado da Casa Civil, Relações Institucionais e Sociais do Distrito Federal, sendo que o processo administrativo para findar tal reconhecimento ainda não se encerrou, não se admitindo "a fluência do prazo prescricional durante o procedimento administrativo, sem a comprovação de seu encerramento, sob pena de beneficiar o órgão público pela demora a que deu causa".

Dessa maneira, "o ato administrativo que reconhece a existência de dívida interrompe a contagem do prazo prescricional, recomeçando este a fluir apenas a partir do último ato do processo que causou a interrupção, de acordo com o disposto no art. 202, VI, e parágrafo único, do Código Civil". Há a possibilidade de a Terracap cobrar do DF o valor de R\$ 28.000.000,00, com as devidas deduções, correções monetárias e juros de mora se houver, acerca do termo de uso firmado entre Terracap e DF, o valor devido pelo DF à Terracap pelo uso, no período de 06.07.2013 a 05.11.2014, do Complexo do Estádio Nacional Mané Garrincha, bem como os valores alusivos às contas de água e de energia elétrica.

Como o último ato do processo judicial n.º 0707101-26.2020.8.07.0018 ocorreu em 23.02.2021, com base no art. 202, § único, do CPC e no art. 9º do Decreto nº 20.910/32, a prescrição foi interrompida em 03.11.2020 (Código Civil, art. 202, I, data do despacho de citação do DF), tendo a Terracap até 23.07.2023 para cobrar os valores devidos pelo Termo de Cooperação Técnica nº 93/2014, que é de R\$ 5.481.951,36, em 28.09.2021.

O valor referente à cessão de uso do Estádio está registrado no Ativo Não Circulante da empresa e, por não haver lastro documental que autorize o reconhecimento de atualização monetária da dívida, estão registrados a valor histórico (contrato).

c) Contas a Receber – Pípiripau

Trata-se de ação de desapropriação indireta contra a Terracap, União, Fundação Zoobotânica do DF e o DF do imóvel denominado Fazenda Pípiripau, ajuizada em 1985 por Odete Nicolau Fagundes e Espólio de João Nicolau. A sentença entendeu que a Terracap, proprietária das terras do DF, era parte legítima para figurar no feito, tendo sido consideradas ilegítimas a responsabilidade da Fundação Zoobotânica do DF e o DF.

Dois acordos foram feitos entre 2016 e 2017, nos quais a Terracap realizou pagamentos indenizatórios, tendo sido o último pagamento realizado na data de 10.06.2019.

Com base nessas datas, entende-se que não há prescrição quanto a possibilidade de a Terracap cobrar o crédito pago no referido processo, uma vez que a última parcela paga no processo ocorreu em 10.06.2019, cujo arquivamento do feito ocorreu em 14.01.2020. Desse modo, o prazo quinquenal do Decreto n.º 20.910/32 que se iniciou em 14.01.2020 se encerraria em 14.01.2025; No entanto, não há valores a serem cobrados do DF ou terceiros quanto a desapropriação de Pípiripau, uma vez que não há Decreto desapropriatório formal que tenha imputado pagamento da indenização à conta de qualquer ente público;

O processo está em fase de cumprimento de Carta de Adjucação do imóvel em favor da Terracap e será incorporado ao Estoque da Companhia.

d) Contas a Receber – Águas Emendadas

Em 1981, as terras que constituem a Reserva Biológica de Águas Emendadas foram declaradas de utilidade pública para fins de desapropriação por força do Decreto desapropriatório n.º 6.004/81. Publicado no DODF n.º 124, de 03.07.1981, o seu art. 4º dispôs que: "As despesas com a execução deste Decreto serão efetuadas pela Terracap à conta do Distrito Federal." Em razão disso, a Terracap efetuou inúmeros pagamentos envolvendo ações de desapropriações.

No entanto, o decreto n.º 6004/1981 foi revogado pelo Decreto n.º 14.662/1993, publicado no DODF n.º 69, de 05.04.1993, mas resguardou, em seu Art. 2º, "as áreas com desapropriações já consumadas mediante pagamento integral dos preços respectivos".

Nos trabalhos de análise realizados no âmbito da Terracap, foram identificadas 12 ações judiciais relacionadas ao processo, as quais estão citadas abaixo. Saliencia-se que os valores descritos no quadro se referem a valores atualizados levantados pela área Jurídica, e, portanto, divergem dos saldos contábeis que estão registrados a valor histórico. Em ato contínuo, a Gerência de Contabilidade está realizando cruzamento dessas informações com os saldos contabilizados, a fim de se efetuar a baixa dos valores já prescritos.

N.	PROCESSO	N. ATUAL	VALOR A COBRAR	
1	11.623/1986	0021039-75.1986.8.07.0001	R\$ 40.899.14,49	====> CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM ANDAMENTO
2	11.530/1986	0000993-65.1986.8.07.0001	R\$ 14.911.157,86	====> PRESCRITO
3	1999.01.1.040097-4	0040097-10.1999.8.07.0001	R\$ 69.510.020,73	====> CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM ANDAMENTO
4	9.089/1986	0000689-66.1986.8.07.0001	R\$ 1.996.634,50	====> PRESCRITO
5	9.991/1986	0000447-10.1986.8.07.0001	R\$ 4.608.433,44	====> PRESCRITO
6	10.446/1986	0000703-50.1986.8.07.0001	R\$ 1.448.654,42	====> PRESCRITO
7	10.447/1986	0000450-62.1986.8.07.0001	R\$ 2.347.755,78	====> PRESCRITO
8	10.448/86	0000166-54.1986.8.07.0001	R\$ 1.515.948,20	====> PRESCRITO
9	11.330/1986	0000715-64.1986.8.07.0001	R\$ 6.666.710,07	====> PRESCRITO
10	2004.01.1.079284-3	0009101-53.2004.8.07.0001	R\$ 76.003,29	====> PRESCRITO
11	10.931/1986	0000458-39.1986.8.07.0001	R\$ 3.744.621,61	====> VALOR PASSÍVEL DE COBRANÇA AO DF
12	13.228/1981	0014268-57.1981.8.07.0001	R\$ 53.645.337,93	====> A COBRAR DO DF
DESPESAS PROCESSUAIS DIVERSAS			R\$ 10.423.711,73	
TOTAL DEVIDO			R\$ 222.609.635,09	

Brasília, 30 de junho de 2022.

Márcia Verônica Andrade da Silva

Gerente de Contabilidade
CRC-DF 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