

ATA - TERRACAP/PRESI/GABIN/ASSOC

ATA DA 1971ª (MILÉSIMA NONINGENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA PRIMEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP.

Aos vinte dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco, às quatorze horas e trinta minutos, na sala do Sebraelab, situada no Parque Tecnológico de Brasília – BIOTIC, Lote 4, Edifício de Governança, Bloco B - Brasília/DF, reuniu-se o Conselho de Administração da Empresa, sob a Presidência do Senhor **Espedito Henrique de Souza Júnior** e participação dos conselheiros: **Izidio Santos Junior, Arthur Cezar da Silva Junior, Fernando Rodrigues Ferreira Leite e Jáder Cabral de Almeida**, de forma presencial, e **Raphael Vianna de Menezes, Mauricio Muniz Barretto de Carvalho, Talita Nobre Pessoa, Marco Aurelio Santana Ribeiro e Laio Correia Morais**, por videoconferência. Participaram da reunião como convidados os Senhores: **Valdir Agapito Teixeira, Elíbio Estrêla e Eduardo Henrique Corrêa da Silva Paranhos Nêris**, membros do Comitê de Auditoria – COAUD, **Juliana Monici Souza Pinheiro e Bruno Cirilo Mendonça de Campos**, membros do Conselho Fiscal - CONFI, **Fabiano de Oliveira Barbosa** – Contador da BDO RCS Auditores Independentes, **Edward Johnson Gonçalves de Abrantes** - Diretor de Administração e Finanças, **Luiz Cláudio de Freitas**, Controlador Interno – COINT, **Deni Augusto Pereira Ferreira e Silva**, Chefe da Auditoria Interna – AUDIT, e **Márcia Verônica Andrade da Silva**, Gerente da Gerência de Contabilidade – GECOT. Iniciando, o Presidente **Espedito Henrique** estendeu boas-vindas a todos e convocou a mim, **Alex Diogenes Dias**, para secretariar os trabalhos. Na sequência, o Presidente **Espedito Henrique** passou às matérias para deliberação do Conselho, começando com o **processo nº 00111-00001182/2025-91 – Assunto: Prestação de Contas Anual da Terracap - Exercício de 2024**. O Presidente **Espedito Henrique** concedeu a palavra aos convidados, que teceram os seguintes comentários: **a)** o Diretor de Administração e Finanças, Edward Johnson Gonçalves de Abrantes, destacou que em 2024 houve um aumento de despesas decorrente de melhorias implementadas pela empresa ao longo do ano e que a recuperação de crédito foi bastante significativa. Após, enfatizou que as contas foram submetidas à apreciação por parte da Diretoria Colegiada, Auditoria Interna, Comitê de Auditoria e da Auditoria Independente, que emitiu parecer favorável sem qualquer ressalva; **b)** a Gerente da Gerência de Contabilidade, Márcia Verônica Andrade da Silva, apresentou uma visão geral do balanço patrimonial e do resultado, as principais variações do ativo e do passivo, as demonstrações do resultado e a destinação do resultado do exercício, destacando que o resultado líquido do exercício foi negativo em R\$ 165,2 milhões e que ao expurgar os efeitos não financeiros, valores que não entraram nem saíram do caixa, o resultado foi negativo em R\$ 17,6 milhões; **c)** o Controlador Interno, Luiz Cláudio de Freitas, abordou o trabalho realizado pela Controladoria Interna – COINT, em 2024, destacando: c.1) as estratégias de controle adotadas - preventiva, reativa e repressiva; c.2) os trabalhos desenvolvidos na Divisão de Gestão de riscos (situação atual dos planos de tratamento da Matriz de Riscos Corporativos, da Matriz de Riscos de Integridade, da Matriz de Riscos da LGPD e Matriz de Riscos da Governança de Tecnologia da Informação); c.3) os trabalhos realizados pela Divisão de *Compliance* – DICOP (464 processos analisados, revisão de 24 normas, revisão de todos os Roteiros de Verificação – RVC, e a evolução da maturidade do *Compliance* decorrente da adoção do sistema de dupla checagem), bem como os benefícios do *Compliance*; c.4) os trabalhos realizados pela Corregedoria – CORED, destacou que, devido ao trabalho de prevenção, houve redução significativa no número de investigações preliminares e de Processos Administrativos Disciplinares – PADs; c.5) os trabalhos realizados pela Coordenação de Tecnologia da informação e inovação – COTIN, destacando que está ocorrendo um projeto de grande transformação digital no grupo Terracap, incluindo projetos nas áreas de Ciência de Dados, Integridade, Cibersegurança, Inteligência Artificial e Governança de TI, além da implementação do Sistema de ERP. Após, destacou o posicionamento da COINT quanto ao processo da prestação de contas, enfatizando que “*diante da análise realizada e das evidências documentais*

apresentadas, a Controladoria Interna opina pela regularidade da Prestação de Contas Anual de 2024, recomendando a continuidade dos esforços estratégicos para 2025.”; **d)** o Auditor Interno, Deni Augusto Pereira Ferreira e Silva, destacou os assuntos abordados pelos auditores independentes no 1º e 2º semestre, sendo 4 pontos (os mesmos de 2023): Ausência tempestiva de atualização dos processos judiciais; controles entre contingências e depósitos judiciais; fragilidade no controle de estoques rurais; e, construção do manual de prevenção à lavagem de dinheiro nos leilões. Após externou a manifestação da Auditoria Interna – AUDIT: “Com base na documentação e pareceres acostados aos autos, principalmente da Auditoria Independente, a Auditoria Interna opina pela regularidade das contas sem ressalvas quanto ao processo da prestação de contas, e em relação às demonstrações financeiras mencionadas referentes ao exercício de 2024, destacando ainda a necessidade de continuidade no esforço de aprimoramento da gestão”; **e)** o representante da BDO RCS Auditores Independentes, Fabiano de Oliveira Barbosa, apresentou o Parecer da Auditoria, destacando a opinião: “Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap (“Terracap” ou “Controladora”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas 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 as políticas materiais e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap em 31 de dezembro de 2024, 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.”; **f)** o Coordenador do Comitê de Auditoria- COAUD, Valdir Agapito Teixeira, destacou o trabalho desenvolvido no exercício de 2024 e apresentou a manifestação do COAUD: “O Comitê de Auditoria, ponderadas as limitações inerentes ao alcance de sua atuação, confirmou que a apresentação da Prestação de Contas, do exercício de 2024, da Terracap, foi elaborada em observância aos procedimentos legais e regulamentares e está devidamente auditada pela Auditoria Independente, conforme consta dos autos do processo. Nesse sentido, o COAUD também se manifesta de acordo com a opinião dos Auditores Independentes ao certificar como adequadas as Demonstrações Financeiras, sem ressalvas, que compõem a Prestação de Contas, referente ao exercício financeiro de 2024, da Terracap. Por fim, não identificamos nenhum impedimento à apreciação e aprovação da Prestação de Contas de 2024, da Terracap pelo CONAD, com posterior encaminhamentos à Presidência e em seguida aos Órgãos de Controles Externos para exame e julgamento.”; **g)** a Presidente do Conselho Fiscal – CONFI, Juliana Monici Souza Pinheiro, cumprimentou a todos e passou a palavra ao Conselheiro Fiscal Bruno Cirilo Mendonça de Campos. O Conselheiro Bruno Cirilo informou que o Conselho emitirá parecer aprovando as contas. No entanto, ressaltou que os conselheiros fiscais representantes da Acionista União votariam opinando que a Prestação de Contas da Terracap para o exercício de 2024 estão em condições de serem apreciadas pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, exceto pelos reflexos que possam advir das seguintes ressalvas: Doação ao IPREV de R\$ 1,1 Bilhão para quitar obrigação do Tesouro Distrital e Ativos de Águas Emendadas e Cessão de Uso do Estádio Nacional de Brasília. Após as apresentações, os conselheiros teceram as seguintes considerações: **a) o Conselheiro Jáder Cabral** parabenizou a todos os envolvidos no processo de prestação de contas e, ao analisar o processo, externou preocupação com os seguintes pontos: a.1) fluxo de caixa operacional negativo em 195 milhões; a.2) aumento expressivo nas despesas gerais, operacionais; a.3) elevados investimentos em empreendimentos do acionista Distrito Federal, quando comparados aos investimentos realizados na própria Companhia (proporção de 20% na Terracap – R\$ 68 milhões, e 80% no GDF – R\$ 180 milhões), sugerindo um maior equilíbrio; a.4) utilização de alavancagem financeira, com alto custo, para financiar obras do GDF em proporção maior que a utilizada para financiar obras da empresa (de 165 milhões executados, frutos de empréstimo, R\$ 130 milhões foram utilizados em obras do GDF e apenas R\$ 35 milhões em obras da Terracap); a.5) em relação à PCLD, sugeriu atualizar a menção e a utilização dos parâmetros contidos na Resolução nº 2.682/1999, no que couber, visto que o Banco Central, através da Resolução nº 4.966/2021, a revogou; a.6) sugeriu um plano de providencias em relação à execução de custos operacionais e gerais, dentro do possível, para que ocorra uma melhora no resultado do exercício seguinte; **b)** em relação aos apontamentos do Conselheiro Jáder Cabral, **o Conselheiro Izidio Santos** destacou que a Terracap não deve ser analisada apenas como uma mera imobiliária, visto que exerce a função de agência de desenvolvimento do Distrito Federal; **c) o Conselheiro Arthur Cezar** parabenizou a empresa pelos resultados alcançados em 2024,

ênfatizando que o crescimento e a maturidade alcançada pela empresa ao longo dos últimos anos proporcionarão resultados positivos ao longo dos próximos anos; **d**) o **Conselheiro Raphael Vianna** externou que se sentia confortável em aprovar as contas da empresa, visto que os pareceres juntados ao processo são todos pela aprovação. Após as apresentações, esclarecimentos e considerações quanto às contas, o Conselho de Administração decidiu pela aprovação da prestação de contas do exercício de 2024, emitindo a Decisão nº **07. Processo nº 00111-00013637/2024-30 – Assunto:** Alteração do Planejamento Estratégico 2025-2029 (especificamente quanto à redução da meta referente ao indicador nº 05 - Imóveis com instrumentos jurídicos translativos formalizados - escrituras e contratos de venda e concessão de imóveis). Após ciência do assunto, o Conselho de Administração decidiu pela aprovação da matéria, emitindo a Decisão nº **08**. Continuando, o **Presidente Espedito Henrique** passou às matérias para conhecimento do Conselho, tendo o Conselho tomado conhecimento dos seguintes assuntos: **a**) apresentação encaminhada pela Diretoria de Comercialização - DICOM, referente às vendas realizadas e previstas, nas modalidades licitação e venda direta, no mês de fevereiro de 2025; **b**) atualização da Matriz de Projetos Estratégicos da Diretoria Técnica – DITEC, referente ao mês de março de 2025 (Processo 00111-00001004/2022-17) ; **c**) atualização da Matriz de Projetos Estratégicos da Coordenação de Incorporação de Imóveis – COINC, referente ao mês de março de 2025 (Processo 00111-00002854/2023-13); **d**) atualização da Matriz de Projetos Estratégicos da Diretoria de Novos Negócios – DINEG, referente ao mês de março de 2025 (Processo 00111-00003881/2020-61); **e**) **Processo nº 00111-00005709/2024-75** – Monitoramento das 30 recomendações acerca do gerenciamento da carteira de recebíveis com foco na área rural descritas no Relatório de Auditoria nº 7/2023 – AUDIT, referente ao mês de fevereiro de 2025, prot. 165426930; **f**) **Processo nº 00111-00014229/2017-76** - Fluxo de caixa da empresa – fechamento referente a fevereiro de 2025; **g**) Apresentação referente aos resultados alcançados pela BIOTIC S/A em 2024. O Diretor de Engenharia da BIOTIC S/A, Luciano Carvalho de Oliveira, foi convidado a apresentar a matéria. O Diretor fez a apresentação destacando os seguintes pontos: atualização dos normativos internos visando melhorias na área de governança; relações institucionais e comunicação, objetivando consolidar o posicionamento da empresa e fortalecer conexões no ecossistema de inovação; administração e prédio de governança da BIOTIC; ecossistema e inovação com alteração no estatuto social onde a empresa passou a ser qualificada como Instituição Científica, Tecnológica e de Inovação – ICT; obtenção do licenciamento ambiental, com validade de 6 anos; captação de recursos possibilitando o desenvolvimento de projetos; individualização de matrículas dividindo o imóvel em 14 quadras, viabilizando captação de parceiros e investidores no projeto; e h) iniciativas: WTC – contrato assinado; SINFOR – contrato assinado; Data Center – início das tratativas; Residencial – em fase de assinatura de contrato; UnDF – duas iniciativas em andamento (Contratação Pública pela Novacap – em vias da licitação e BTS em andamento); e novas iniciativas em andamento; **h**) **Processo nº 00111-00000175/2025-71** – Relatório Anual de Auditoria Interna – RAIN/AUDIT – 2024. O Auditor Interno apresentou o RAIN 2024, destacando: as auditorias realizadas em 2024 (Avaliar os controles primários na folha de pagamento; Avaliar os controles primários na Governança de TI; Avaliar os controles primários na Gestão de Tributos; Avaliar os controles na Gestão de Processos Judiciais); as auditorias em monitoramento (gerenciamento dos processos e procedimentos de escrituração – 8 recomendações atendidas e 2 em monitoramento; gerenciamento da Carteira de Recebíveis implementação de manual de procedimentos administrativos - 08 recomendações atendidas, monitoramento extinto; análise dos controles primários na Implementação da LGPD - 7 recomendações atendidas e 1 em atendimento; análise dos controles primários de execução de Contratos – 11 recomendações atendidas e 2 em atendimento; análise dos controles primários de execução de Convênios – 14 recomendações atendidas e 4 em atendimento; gerenciamento da carteira de recebíveis com foco na área rural - 30 recomendações em andamento; execução da Alienação Fiduciária - das 07 recomendações, 1 recomendação atendida e 6 em andamento; cadastro de imóveis/GIU - das 06 recomendações, 2 recomendações atendidas e 4 em atendimento) e outros produtos entregues pela auditoria independente. Em seguida, o Conselho aprovou a ata da sua 1970ª reunião. Com relação às atas dos demais colegiados não foram registradas observações. Na sequência, o Presidente **Espedito Henrique** informou ao Conselho que está agendada para o dia 08/04/2025 a Assembleia de Acionistas onde está pautada a substituição do **Conselheiro Raphael Vianna**. O presidente e os demais conselheiros ênfatizaram que o **Conselheiro Raphael Vianna** integrou o Conselho nos últimos 6 anos e que foi fundamental para o bom andamento dos trabalhos, debates e tomadas de decisões no período. Assim, o Conselho o elogiou, registrou um agradecimento público e desejou sucesso ao **Conselheiro Raphael Vianna**. O **Conselheiro Raphael Vianna** registrou agradecimentos ao empenho de todos, especialmente dos presidentes Izidio Santos e Espedito Henrique,

dos demais Conselheiros, da Diretoria Colegiada e da Assessoria. Por fim, agradeceu ao governador Ibaneis Rocha e ao Secretário José Humberto, que, ao confiarem no seu trabalho, o apoiaram nessa jornada. Finalizando, o Conselho ratificou o agendamento da próxima reunião para o dia **24/04/2025**, às **14h30**. Nada mais havendo a ser tratado, o **Presidente Espedito Henrique** agradeceu a todos e encerrou a sessão, do que para constar, foi lavrada a presente Ata, que, depois de lida e aprovada, vai assinada por mim e pelos demais participantes. Esta Ata é cópia fiel da transcrita no Livro de Atas do Conselho de Administração.

ESPEDITO HENRIQUE DE SOUZA JÚNIOR

Presidente - Representante do Distrito Federal

RAPHAEL VIANNA DE MENEZES

Conselheiro - Representante do Distrito Federal

IZIDIO SANTOS JUNIOR

Conselheiro - Representante do Distrito Federal

ARTHUR CEZAR DA SILVA JUNIOR

Conselheiro - Representante do Distrito Federal

FERNANDO RODRIGUES FERREIRA LEITE

Conselheiro - Representante do Distrito Federal

JÁDER CABRAL DE ALMEIDA

Conselheiro - Representante dos Empregados

TALITA NOBRE PESSOA

Conselheira - Representante da União

LAIO CORREIA MORAIS

Conselheiro - Representante da União

MARCO AURELIO SANTANA RIBEIRO

Conselheiro - Representante da União

MAURICIO MUNIZ BARRETTO DE CARVALHO

Conselheiro - Representante da União

ALEX DIOGENES DIAS

Secretário da Reunião



Documento assinado eletronicamente por **LAIO CORREIA MORAIS - Matr.10000005, Conselheiro(a) de Administração**, em 25/04/2025, às 11:49, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MARCO AURELIO SANTANA RIBEIRO - Matr.10000007, Conselheiro(a) de Administração**, em 28/04/2025, às 11:08, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ARTHUR CEZAR DA SILVA JUNIOR - Matr. 0012157-6, Conselheiro(a) de Administração**, em 28/04/2025, às 12:03, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **IZIDIO SANTOS JUNIOR - Matr. 0002870-3, Conselheiro(a) de Administração**, em 28/04/2025, às 12:21, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JADER CABRAL DE ALMEIDA. Matr.1000013-9, Conselheiro(a) de Administração**, em 28/04/2025, às 16:01, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ESPEDITO HENRIQUE DE SOUZA JUNIOR - Matr. 0012166-5, Presidente do Conselho de Administração**, em 28/04/2025, às 17:50, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **TALITA NOBRE PESSOA - Matr.1000000-4, Conselheiro(a) de Administração**, em 28/04/2025, às 19:42, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MAURICIO MUNIZ BARRETTO DE CARVALHO - Matr.10000006, Conselheiro(a) de Administração**, em 28/04/2025, às 19:51, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **FERNANDO RODRIGUES FERREIRA LEITE - Matr.0012178-9, Conselheiro(a) de Administração**, em 29/04/2025, às 10:22, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ALEX DIOGENES DIAS - Matr.0002135-0, Assessor(a)**, em 29/04/2025, às 11:08, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=169142115)
verificador= **169142115** código CRC= **7090EDAD**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF
Telefone(s): 33422402
Sítio - www.terracap.df.gov.br