

ATA - TERRACAP/PRESI/GABIN/ASSOC

ATA DA **1975ª** (MILÉSIMA NONINGENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA QUINTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP.

Aos vinte e quatro dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e cinco, às quatorze horas e trinta minutos, na sede da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, situada no Setor de Administração Municipal – SAM, Bloco "F" – 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, Fernando Rodrigues Ferreira Leite, Jáder Cabral de Almeida e Mauricio Muniz Barretto de Carvalho**, de forma presencial, e **Dayana da Conceição Sousa, Arthur Cezar da Silva Junior, Talita Nobre Pessoa, Marco Aurelio Santana Ribeiro e Laio Correia Morais**, por videoconferência. O Senhor **Elíbio Estrela**, membro do Comitê de Auditoria – COAUD, participou da reunião como convidado. Iniciando, o Presidente **Espedito Henrique** estendeu boas-vindas a todos e convocou a mim, **Gesiel Pereira de Sousa**, para secretariar os trabalhos. Após, o Conselho tomou conhecimento dos seguintes assuntos: **a)** atualização da Matriz de Projetos Estratégicos da Diretoria Técnica – DITEC, referente ao mês de julho de 2025 (Processo 00111-00001004/2022-17); **b)** atualização da Matriz de Projetos Estratégicos da Diretoria de Novos Negócios – DINEG, referente ao mês de julho de 2025 (Processo 00111-00003881/2020-61); **c) Processo nº 00111-00014229/2017-76** - Fluxo de caixa da empresa – fechamento referente ao mês junho de 2025; **d)** atualização da Matriz de Projetos Estratégicos da Coordenação de Incorporação de Imóveis – COINC, referente ao mês de julho de 2025 (Processo 00111-00002854/2023-13) ; **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 2º trimestre de 2025, prot. 176139143; **f)** o Diretor da Diretoria Jurídica, Fernando de Assis Bontempo, apresentou os impactos das medidas judiciais no fluxo de caixa da companhia, destacando os seguintes pontos: histórico das condenações judiciais (acentuada redução nos últimos anos); adoção do Regime de Pagamento por Precatório; série histórica; precatórios expedidos; pontos de atenção em relação aos precatórios; imunidade tributária; IRPJ, IPTU/TLP, ITBI e ITC; e, pontos de atenção em relação aos tributos; **g)** os integrantes da Diretoria Executiva da Empresa de Terras Rurais - ETR S/A, Candido Teles de Araujo, Thúlio Cunha Moraes e Claudia Betini de Oliveira, foram convidados a prestar esclarecimentos quanto ao primeiro edital de chamamento para venda direta de imóveis rurais. Os Diretores destacaram os seguintes pontos: 1) que por ser o primeiro, é natural que o edital sofresse alguma resistência, mesmo com o processo sendo conduzido com base nos princípios da moralidade e legalidade; 2) que o ponto de maior dificuldade foi em relação às áreas rurais, CAUB 1 e CAUB 2, incluídas no edital para venda e que estava sendo transformada em urbana na elaboração do novo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, mas que o governo do Distrito Federal decidiu por retirar a proposta de alteração, mantendo as áreas como rurais; 3) que houve decisões favoráveis à continuidade da venda direta, tanto no âmbito do judiciário quanto no Tribunal de Contas do Distrito Federal – TCDF; O Conselheiro **Jáder Cabral** registrou que os empregados da companhia estão preocupados com os seguintes pontos: 1) falta de decisão formal por parte da controladora listando e autorizando a ETR a vender imóveis da companhia; 2) quantitativo de imóveis disponibilizados para venda, visto que o primeiro edital já engloba 209 imóveis, com uma área total de 11 mil hectares; 3) preocupação com a venda de imóveis periurbanos, visto que o PDOT ainda pode sofrer alterações quando da sua aprovação na Câmara Legislativa do Distrito Federal – CLDF, sugerindo que o edital fosse lançado apenas após a aprovação do PDOT; 4) manutenção da concessão dos imóveis localizados em áreas consideradas estratégicas; 5) visto que o Conselho de Administração toma decisões estratégicas, se por algum motivo a política de governo decide vender todas as terras rurais da Terracap, qual o mecanismo de controle que tanto a União quanto o representante dos empregados teria para poder

se manifestar sobre essa venda?; 6) o processo passou formalmente por uma análise do compliance da Terracap?; e, 7) registrou discordância da venda dos imóveis em áreas periurbanas neste momento. O Diretor Jurídico da Terracap, e também Presidente do Conselho de Administração da ETR S.A, Fernando de Assis Bontempo, esclareceu que: 1) a ETR foi criada como forma de resolver um problema antigo, a regularização fundiária no Distrito Federal, no âmbito rural; 2) o Estatuto Social da ETR prevê que qualquer tipo de ato de regularização deverá ser precedido de ordem da Terracap. Qualquer venda depende necessariamente de uma autorização do Conselho de Administração da ETR, que, conforme o estatuto, é composto por 3 membros, dentre os quais 2 são diretores da Terracap, garantindo assim a participação direta da controladora; 3) que o objetivo principal da regularização fundiária não é o lucro, mas sim titularizar a terra, seja por concessão, seja por alienação, para fins de organização da ocupação do espaço territorial; 4) que o fato de estar ou não previsto no PDOT gera apenas expectativa, visto que o projeto passará a vigor apenas após ser sancionado, e mesmo que uma área seja transformada em urbana, não significa necessariamente que ela será loteada, seja pela vontade do proprietário, seja porque existe uma série de controles que o Estado faz, inclusive para conceder licenças; 5) que o edital foi objeto de análise de liminar tanto pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios – TJDF, quanto pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal – TCDF, sendo negada as liminares nos dois Órgãos; 6) que o processo de venda dos imóveis começa com a proposta de compra, mas precisa necessariamente atender todos os requisitos da lei 5803/2017 e, caso haja alguma irregularidade, a venda não será concretizada. Apenas após todas as etapas serem cumpridas que será gerada a escrituração do imóvel; e, 7) que do ponto de vista econômico e financeiro é mais vantajoso vender do que conceder. (O Diretor Thúlio Cunha informou que são necessários 200 anos de concessão para alcançar o valor de venda da tabela do INCRA). Os Conselheiros **Maurício Muniz** e **Talita Nobre** indagaram ao Diretor Jurídico se o Conselho tem competência para tratar do assunto. O Diretor Fernando informou que, como o Conselho tem atuação eminentemente estratégica, voltada ao ambiente da Terracap, em seu entendimento, a matéria excede a competência do Conselho, visto que a ETR possui conselho de administração e estatuto próprios, com regramentos específicos; **h**) o Diretor Técnico, Hamilton Lourenço, apresentou o projeto “Ponte da Barragem”, destacando: 1) que a área ao leste do Distrito Federal tem maior probabilidade de incremento populacional, sendo necessário ampliar as conexões ao centro da cidade; 2) que a barragem do lago Paranoá foi construída na década de 60 e a “pista” utilizada não foi projetada para trânsito, mas apenas para manutenção da barragem, sendo inclusive proibido o trânsito de caminhões; 3) divisão do projeto de construção da ponte em 3 fases (fase preliminar, fase de projeto básico e fase de projeto executivo), sendo que a fase preliminar já está concluída; 4) contratação da supervisão do projeto estrutural devido à complexidade da obra e ausência de especialista no quadro da empresa; 5) projeto preliminar dos traçados, com um traçado dentro do Lago e outro sobre o vale; 6) as alternativas estruturais tanto a montante quanto a jusante, (vigas pré-moldadas, balanços sucessivos, estaiada e arcos metálicos), bem como os custos estimados de cada alternativa, sendo escolhida a alternativa “balanços sucessivos a jusante”, conforme critérios apontados pelo método Analytic Hierarchy Process – AHP; e, 7) características da alternativa escolhida (construção da ponte e três viadutos); e, **i**) Processo 00111-00005216/2025-16 - o Diretor da Diretoria de Comercialização - DICOM, Júlio César de Azevedo Reis, realizou apresentação referente às vendas realizadas e previstas, nas modalidades licitação e venda direta, de janeiro a julho de 2025, destacando que na comercialização regular as receitas alcançaram 43% do previsto para o ano. Com relação à venda direta, o diretor informou que as receitas alcançaram 42% do previsto para o ano, superando as expectativas, visto que a previsão apontava que 80% das vendas ocorreriam apenas no último trimestre de 2025. Continuando, submetida à apreciação do Conselho, a ata da sua 1974ª reunião foi aprovada sem ressalvas. Com relação às atas dos demais colegiados não foram registradas observações. Continuando, o Presidente **Espedito Henrique** passou às matérias para deliberação do Conselho, sendo abordado o **processo nº 0111-000508/2013 – Assunto: Manutenção das taxas de juros de parcelamento imobiliário de imóveis vendidos em licitação pública e demais operações imobiliárias**. O Diretor de Comercialização apresentou a matéria informando que a motivação do encaminhamento do assunto foi Decisão nº 01/2025-CONAD, que solicitou que se realizasse a revisão das taxas de juros em julho de 2025. O Diretor expôs os resultados alcançados no primeiro semestre, ressaltando que, mesmo com o aumento da taxa Selic, a companhia conseguiu bons resultados quando comparado com o período anterior à diminuição das taxas praticadas internamente. Após debates quanto ao tema e esclarecimentos de dúvidas levantadas pelos Conselheiros, o Conselho aprovou a matéria, emitindo a Decisão nº **10**. Finalizando, o Conselho ratificou o agendamento da próxima reunião para o dia **21/08/2025, 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

DAYANA DA CONCEIÇÃO SOUSA

Conselheira - 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

GESIEL PEREIRA DE SOUSA

Secretário da Reunião



Documento assinado eletronicamente por **TALITA NOBRE PESSOA - Matr.1000000-4, Conselheiro(a) de Administração**, em 21/08/2025, às 19:14, 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 **DAYANA DA CONCEIÇÃO SOUSA - Matr.10000206, Conselheiro(a) de Administração**, em 21/08/2025, às 20:53, 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 22/08/2025, às 08:09, 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 22/08/2025, às 09:24, 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 **LAIO CORREIA MORAIS - Matr.10000005, Conselheiro(a) de Administração**, em 22/08/2025, às 09:43, 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 25/08/2025, às 11:26, 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 25/08/2025, 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 **ARTHUR CEZAR DA SILVA JUNIOR - Matr. 0012157-6, Conselheiro(a) de Administração**, em 25/08/2025, às 13:21, 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 **FERNANDO RODRIGUES FERREIRA LEITE - Matr.0012178-9, Conselheiro(a) de Administração**, em 25/08/2025, às 13:33, 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 25/08/2025, às 19:54, 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 **GESIEL PEREIRA DE SOUSA - Matr.0002155-5, Assessor(a) Especial**, em 03/09/2025, às 17:40, 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=179535486)
verificador= **179535486** código CRC= **9B7FB4A2**.

"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