

ATA - TERRACAP/PRESI/GABIN/ASSOC

ATA DA **1983ª** (MILÉSIMA NONINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA TERCEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP.

Aos dezanove dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis, 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**, de forma presencial, e **Fernando Rodrigues Ferreira Leite**, **Dayana da Conceição Sousa**, **Vinicius Marchese Marinelli**, **Jáder Cabral de Almeida**, **Talita Nobre Pessoa**, **Marco Aurelio Santana Ribeiro** e **Laio Correia Morais**, por videoconferência. Ausente o Conselheiro **Mauricio Muniz Barretto de Carvalho**. 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, **Valter Casimiro Silveira**, **Josias do Nascimento Seabra**, **Juliana Monici Souza Pinheiro**, **David Rebelo Athayde** e **Bruno Cirilo Mendonça de Campos**, membros do Conselho Fiscal - CONFI, **Alex Kuwabara**, Representante da Auditoria Independente – TATICCA Auditores Independentes SS, **Edward Johnson Gonçalves de Abrantes** - Diretor de Administração e Finanças - DIRAF, **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. Verificada a presença e existência de quórum, em conformidade com o disposto no art. 21 do Estatuto Social, foi declarada aberta a reunião. 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, **Processo nº 00111-00000915/2026-51 – Assunto:** Prestação de Contas Anual da Terracap - Exercício de 2025. O Presidente **Espedito Henrique** concedeu a palavra aos convidados, que teceram os seguintes comentários: **a)** o Diretor de Administração e Finanças - DIRAF, Edward Johnson Gonçalves de Abrantes, destacou que em 2025 houve melhorias significativas em relação às contas de 2024. Após, enfatizou que as contas foram submetidas à apreciação por parte da Diretoria Colegiada, Auditoria Interna, Comitê de Auditoria e Auditoria Independente, que emitiu parecer favorável sem qualquer ressalva; **b)** a Gerente da Gerência de Contabilidade - GECOT, Márcia Verônica Andrade da Silva, apresentou uma visão geral do balanço patrimonial, das demonstrações do resultado, da apuração dos dividendos e destinação do resultado e da demonstração do resultado analítico, destacando que o resultado líquido do exercício foi positivo em R\$ 419,6 milhões; **c)** o Controlador Interno - COINT, Luiz Cláudio de Freitas, abordou o trabalho realizado pela Controladoria em 2025, destacando: os avanços concretos e estruturantes em riscos, *compliance*, correção preventiva e transformação digital segura; o legado normativo da Divisão de *Compliance* – DICOP, ressaltando que 71% dos processos analisados em 2025 tramitaram sem ressalvas; riscos mapeados, estruturados e monitorados com base única para tomada de decisões; o salto tecnológico, com o início da modelagem do Sistema Web de Gestão de Riscos; o escudo preventivo – Corregedoria, com 130 investigações preliminares concluídas e nenhum registro de PAD ou TCE instaurados no período; o ecossistema de transformação digital segura promovido pela Coordenação de Tecnologia da Informação e Inovação – COTIN, o detalhamento das plataformas (ERP estabilizado, entrega de 145 painéis ativos, com inteligência de dados em tempo real, lançamento da Assistente Natural e IA – ANIA); atendimento das demandas que foram tratadas no âmbito do Conselho Fiscal; o motor da maturidade institucional (ecossistema integrado de controle – DICOP, DIGER, CORED e COTIN); e a edição da Portaria 67/2025-PRESI, a qual constituiu Grupo de Trabalho para realização de estudos técnicos visando a atualização dos instrumentos de governança e integridade da Companhia. Após, destacou o posicionamento da COINT quanto ao processo da prestação de contas, prot. 197658219: *Diante da análise realizada e das evidências*

documentais apresentadas a Controladoria Interna opina pelo prosseguimento da Prestação de Contas Anual do exercício de 2025 para análise e deliberação dos órgãos colegiados competentes, recomendando a continuidade dos seguintes esforços estratégicos para 2026, a fim de consolidar ganhos, mitigar riscos residuais e fortalecer a governança institucional: a) Fortalecimento e inovação na Gestão de Riscos, com ênfase nos riscos de LGPD e Segurança da Informação, incluindo a evolução para instrumentos sistêmicos e indicadores gerenciais; b) Conclusão/estabilização progressiva do ERP, assegurando integração efetiva entre orçamento, finanças, RH e contabilidade, bem como maturidade nas conciliações e no ciclo contratual; c) Aprovação da Norma/Instrumento de Due Diligence, regulamentando critérios mais rigorosos para contratações e parcerias institucionais, após manifestação jurídica e deliberação competente; c) Implantação do Manual de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, consolidando rotinas e controles para prevenção, detecção e mitigação de riscos de corrupção, fraude, suborno e lavagem de dinheiro; e) Expansão do uso de ciência de dados e Big Data, fortalecendo transparência, monitoramento institucional e capacidade decisória baseada em evidências; f) Fortalecimento contínuo da Cibersegurança, mitigando riscos tecnológicos e assegurando maior resiliência dos sistemas corporativos e continuidade operacional; g) Implementação gradual e governada da ferramenta de inteligência artificial ANIA, no âmbito do ACT com o TCESP, para automação de tarefas repetitivas, aprimoramento da gestão do conhecimento, capacitação dos empregados e fortalecimento da transparência e do controle institucional. **d)** o Chefe da Auditoria Interna - AUDIT, Deni Augusto Pereira Ferreira e Silva, destacou os 10 pontos de atenção com recomendação abordados pelos auditores independentes no 1º e 2º trimestres, sendo: Aprimoramento do Controle de Estoque; Caixa e Equivalentes de Caixa – numerários inexistentes; Integração sistêmica de Créditos Vendas Imóveis e Taxas – Prestamistas e Clientes; Contas a receber - Ausência de movimentações em razão da integração parcial do ERP; Credores Diversos – acordo judicial Soltec; Empréstimos - ausência de atualização, conciliação e correta mensuração dos empréstimos; Impostos a recuperar – Créditos com prazo prescricional decorrido; Contingências e os depósitos judiciais – recorrente; Fragilidade no controle de estoques rurais – recorrente; e, Construção do manual de prevenção à lavagem de dinheiro nos leilões – recorrente. Após externou a manifestação da 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 2025, destacando ainda a necessidade de continuidade no esforço de aprimoramento da gestão; **e)** o representante da Auditoria Independente – TATICCA Auditores Independentes SS - Alex Kuwabara, destacou: que a TATICCA é uma empresa nacional com atuação global; os trabalhos realizados na Terracap em 2025; e os pontos de atenção para 2026. Após, apresentou o Parecer da Auditoria, destacando a opinião: “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 31 de dezembro de 2025 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 as principais políticas contábeis 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 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados 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 2025, ressaltou que uma característica importante da atual gestão da Terracap tem sido o enfrentamento dos problemas e a busca de solução. Após, apresentou a manifestação do COAUD: “...O Comitê de Auditoria, ponderadas as limitações inerentes ao alcance de sua atuação, manifesta que a apresentação da Prestação de Contas do exercício de 2025 da Terracap foi elaborada em observância aos procedimentos legais e regulamentares e encontra-se devidamente auditada pela Auditoria Independente, conforme consta dos autos do processo. Nesse sentido, o COAUD manifesta concordância 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 2025 da Terracap. Por fim, não identificou nenhum impedimento à apreciação e aprovação da Prestação de Contas de 2025, pelo Conselho de Administração e Assembleia Geral de Acionistas...”; **g)** o Presidente do Conselho Fiscal – CONFI, Valter Casimiro

Silveira, externou que o Conselho Fiscal tem sido bem municiado de informações e destacou que o Conselho emitirá parecer favorável à aprovação das contas de 2025, em consonância com a manifestação da auditoria independente, mas que os Conselheiros representantes da União apresentariam ressalva em separado. Os Conselheiros Fiscais representantes da Acionista União, David Rebelo Athayde e Bruno Cirilo Mendonça de Campos, ressaltaram os avanços ocorridos na empresa nos últimos anos, no entanto informaram que, apesar do relatório da auditoria independente sobre as demonstrações financeiras de 2025 não apresentar ressalvas, manteriam a ressalva apontada na apreciação das contas de 2024, tendo em vista que ainda resta pendente de solução eventual compensação referente à doação de imóveis ao Distrito Federal, posteriormente transferidos ao Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal – IPREV/DF, no valor aproximado de R\$ 1,1 bilhão para quitar obrigação do Tesouro Distrital, operação esta com finalidade estranha às atividades da Terracap. Após as apresentações, o **Conselheiro Jáder Cabral** parabenizou a todos os envolvidos no processo de prestação de contas, bem como ao Presidente Izidio por sempre apoiar assuntos relativos à governança. Em seguida, teceu as seguintes considerações em relação às contas de 2025, como sugestão de melhoria de gestão e desempenho: 1) visão geral: forte reversão de resultado, mas com observações relevantes (o resultado de 419,6 milhões não é totalmente operacional, dependeu de fatores não recorrentes e contábeis); 2) receita e desempenho operacional – DRE (crescimento relevante das receitas. No entanto, houve crescimento das despesas administrativas acima da inflação. Sugestão: buscar maior controle das despesas; 3) resultado depende de efeitos não recorrentes (parte relevante do lucro é contábil, não gerou caixa); 4) ponto de atenção: drenagem de caixa (fluxo de caixa operacional negativo em 99,5 milhões em 2025. Sugestão: buscar estratégias de conversão de lucro em caixa); 5) queda relevante de caixa – DFC (queda de 83% no saldo de caixa em relação a 2024); 6) Estrutura patrimonial: robusta mas pouco líquida (ativos pouco líquidos com alta dependência de eventos futuros); 7) distribuição de dividendos x caixa (dividendos a pagar muito superiores ao caixa disponível); 8) reapresentação de 2024: alerta de governança (buscar a implementação de mecanismos de controle para evitar os erros que causaram as reapresentações anteriores); 9) implantação do ERP: risco operacional relevante (atenção à auditoria e estabilização do sistema). Em seguida, destacou os pontos positivos de 2025, os desafios para os anos seguintes e sugeriu à GECOT que verificasse eventual inconsistência na contabilização do valor consolidado de “Bens em Propriedade para Investimentos” e o lançamento do saldo de R\$ 34 milhões a receber da BIOTIC S/A na rubrica “contas a receber”. Após as apresentações, esclarecimentos e considerações quanto às contas, o Conselho de Administração decidiu pela aprovação da prestação de contas do exercício de 2025, emitindo a Decisão nº **05**. Continuando, o **Presidente Espedito Henrique** agradeceu a todos os participantes envolvidos no processo de prestação de contas e passou às matérias para conhecimento do Conselho, tendo o Conselho tomado conhecimento dos seguintes assuntos: **a) Processo nº 00111-00005216/2025-16** - Apresentação encaminhada pela Diretoria de Comercialização - DICOM, referente às vendas realizadas e previstas, nas modalidades licitação e venda direta, nos meses de janeiro e março de 2026, prot. 197517771; **b) Processo nº 00111-00003881/2020-61** - Atualização da Matriz de Projetos Estratégicos da Diretoria de Novos Negócios – DINEG, referente ao mês de março de 2026, prot. 196188827; **c) Processo nº 00111-00001004/2022-17** - atualização da Matriz de Projetos Estratégicos da Diretoria Técnica – DITEC, referente ao mês de março de 2026, prot. 197460959; **d) Processo nº 00111-00002854/2023-13** - Atualização da Matriz de Projetos Estratégicos da Coordenação de Incorporação de Imóveis – COINC, referente ao mês de março de 2026, prot. 197484200; **e) Processo nº 00111-00014229/2017-76** - Fluxo de caixa da empresa – fechamento referente a fevereiro de 2026, prot. 197359996. Em seguida, o Conselho aprovou a ata da sua 1982ª reunião. Com relação às atas dos demais colegiados não foram registradas observações. Na sequência, o **Conselheiro Jáder Cabral** sugeriu, tendo anuído o Conselho, que as atas do Conselho, após assinadas, sejam disponibilizadas no site da Terracap com a maior brevidade possível. Finalizando, o Conselho agendou sua próxima reunião para o dia **16/04/2026**, 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
FERNANDO RODRIGUES FERREIRA LEITE
Conselheiro - Representante do Distrito Federal

IZIDIO SANTOS JUNIOR
Conselheiro - Representante do Distrito Federal
DAYANA DA CONCEIÇÃO SOUSA
Conselheira - Representante do Distrito Federal

VINICIUS MARCHESE MARINELLI
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

ALEX DIOGENES DIAS
Secretário da Reunião



Documento assinado eletronicamente por **DAYANA DA CONCEIÇÃO SOUSA - Matr.10000206, Conselheiro(a) de Administração**, em 16/04/2026, às 22:25, 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 17/04/2026, às 09:31, 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 17/04/2026, às 15:38, 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 17/04/2026, às 15:53, 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 **LAIO CORREIA MORAIS - Matr.10000005, Conselheiro(a) de Administração**, em 22/04/2026, às 09:51, 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 **Vinicius Marchese Marinelli, Usuário Externo**, em 22/04/2026, às 14:14, 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 **TALITA NOBRE PESSOA - Matr.1000000-4, Conselheiro(a) de Administração**, em 22/04/2026, às 17:57, 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 22/04/2026, às 18:40, 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.



Documento assinado eletronicamente por **FERNANDO RODRIGUES FERREIRA LEITE - Matr.0012178-9, Conselheiro(a) de Administração**, em 23/04/2026, às 12:04, 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 24/04/2026, às 07:18, 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=200596545)
verificador= **200596545** código CRC= **32161486**.

"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

00111-00015629/2017-07

Doc. SEI/GDF 200596545