

Relatório da Administração 2014



PROJETO DESTAQUE



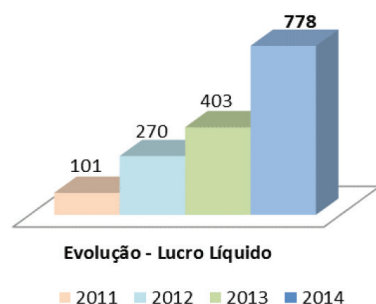
“Elaborado pela Terracap em parceria com a Secretaria de Ciência, Tecnologia e Inovação, o Parque Tecnológico Capital Digital (PTCD) é considerado um projeto estratégico. Com sua implementação, o Governo do Distrito Federal pretende promover uma mudança na matriz de desenvolvimento econômico da região, além de fomentar a vocação econômica da Capital nos setores de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC).

O Parque será instalado em uma área de 123 hectares (1.230.000 m²) e tem o objetivo de prover infraestrutura tecnológica e serviços de qualidade para as empresas e centros de desenvolvimento científico. O espaço vai favorecer a interação entre os diversos atores que promovem a inovação tecnológica, o conhecimento e a pesquisa no segmento de CT&I.

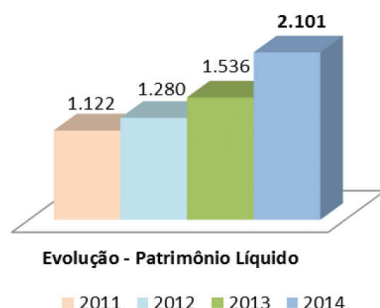
O Parque Tecnológico Capital Digital tem potencial para instalação de 1.200 empresas e geração de 25.000 empregos diretos. O Distrito Federal já é o terceiro maior mercado de TI do Brasil e, atualmente, abriga 700 empresas que oferecem 30.300 postos de trabalho. O volume de negócios do setor representa 3,5% do PIB local, e com a instalação do PTCD, a perspectiva é de que haja um crescimento superior a 7% neste índice.”¹

Dados Financeiros em Destaque – 2014

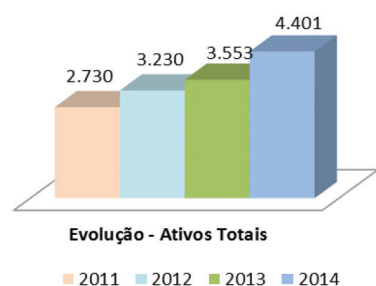
Evolução em Números 2011/2014 (em R\$ mil)								
Anos	Evolução - Lucro Líquido	Evolução - Patrimônio Líquido	Evolução - Ativos Totais	Evolução - Vendas - CP	Evolução - Vendas - LP	Evolução - Vendas Totais	Evolução - Vendas - Licitação	Receita arrecadada com Vendas
2011	101.292	1.122.079	2.729.758	350.681	939.281	1.289.962	102.329	531.341
2012	270.306	1.279.727	3.229.803	362.520	1.107.078	1.469.598	1.063.304	799.584
2013	403.074	1.535.790	3.553.497	251.590	1.305.310	1.556.900	1.284.561	1.050.461
2014	778.151	2.101.214	4.401.214	280.903	1.462.115	1.743.018	908.489	1.609.153



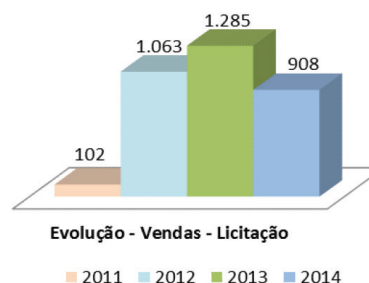
Lucro Líquido
R\$ 778 milhões
Crescimento de 93,05%



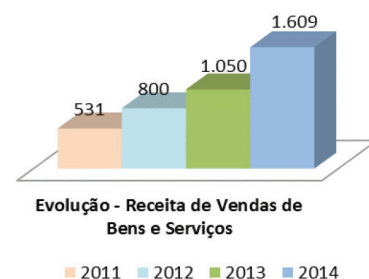
Patrimônio Líquido
R\$ 2,101 bilhões
Crescimento de 36,82%



Ativos Totais
R\$ 4,401 bilhões
Crescimento de 23,86%



Vendas - Licitação
R\$ 908 milhões
Retração de 29,28%



Receita Arrecadada com Vendas
R\$ 1,609 bilhões
Crescimento de 53,18%

Senhores Acionistas,

A Diretoria da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, dando cumprimento às disposições legais e estatutárias, tem a satisfação de apresentar o Relatório da Administração, as Demonstrações Contábeis com as notas explicativas e o parecer da auditoria independente referentes aos atos da gestão administrativa e a situação patrimonial, financeira e social da empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404/76 e com as demais que a sucederam, em especial as que tratam do processo de convergência às Normas Internacionais de Contabilidade.

O relatório apresenta a relação da Terracap com a Sociedade e o Governo; suas atribuições, estrutura institucional e os instrumentos que guiam a gestão administrativa; os resultados das atividades realizadas em 2014 e todos os atos e ações ratificam a função pública da Terracap, como gestora das várias políticas do Governo do Distrito Federal.

ALEXANDRE NAVARRO GARCIA
Presidente

Orientações Estratégicas da Terracap

Missão Institucional

“Assegurar a gestão das terras públicas e a oferta de empreendimentos imobiliários sustentáveis, promovendo o desenvolvimento econômico-social e a qualidade de vida da população do DF e entorno”.

Visão de Futuro para 2016

Ser reconhecida como a empresa pública mais importante do GDF.

Valores Organizacionais

- Compromisso com resultados;
- Criatividade e inovação;
- Satisfação dos clientes;
- Transparência na gestão;
- Comportamento ético;
- Responsabilidade socioambiental;
- Respeito nas relações interpessoais.

Objetivos Estratégicos 2014-2016

Perspectiva Sociedade / Governo

Promover o desenvolvimento econômico-social e a qualidade de vida;
Contribuir para o ordenamento da ocupação e uso do solo;
Contribuir para a preservação e melhoria do meio ambiente.

Perspectiva Clientes

Gerar valor econômico para investimentos próprios e apoio às políticas públicas do Governo do Distrito Federal;
Ampliar a oferta de empreendimentos ambiental e economicamente sustentáveis;
Garantir a regularidade do patrimônio fundiário;
Ampliar os negócios imobiliários que gerem receitas contínuas.

Perspectiva Processos Internos

Prover a excelência dos processos organizacionais críticos;
Ter eficiência e transparência na gestão orçamentária, financeira, contábil, tributária e de controle interno.

Perspectiva Aprendizado e Conhecimento

Desenvolver cultura gerencial orientada para resultado;
Desenvolver conhecimentos, habilidades e atitudes adequadas às necessidades da organização;
Promover a integração, a motivação e o comprometimento dos empregados;
Garantir o dimensionamento adequado da força de trabalho.

1. A Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap – e a Sociedade do Distrito Federal

1.1. Relacionamento com o Cliente

¹Anuário Estatístico do DF: <http://www.anuariodof.com.br/economia/tecnologia/>

A Terracap utiliza vários canais para atender ao cliente: site da Empresa, presencialmente, por correspondências ou telefonemas.

A Terracap realizou 11.596 atendimentos por esses canais em 2014, prestando informações que estão sob sua área de atuação, com destaque para as regras sobre licitação, refinanciamento de débitos, pedidos de quitação.

Por meio da Ouvidoria, foram recebidas 554 denúncias e 343 reclamações de clientes e da comunidade sobre diversos temas, com destaque para: morosidade na tramitação de processo, demora na liberação de certidões / declarações / escrituras, Entulho e / ou matagal em lote da Terracap além de reclamações gerais.

1.2. Pesquisa de Satisfação

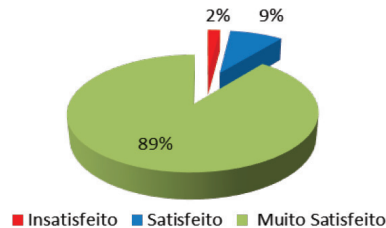
Para a Terracap, a satisfação dos clientes é um indicador importante para o alcance da sua estratégia, por isso, oferecer com transparência e ética as informações solicitadas e resolver as demandas e reclamações com agilidade é uma das metas.

SERVIÇOS AVALIADOS	Insatisfeito	Satisfeito	Muito Satisfeito	Total
Satisfação com os serviços recebidos	6	20	383	409
Tempo de resposta as solicitações	6	29	373	408
Tempo de espera para ser atendido	10	21	375	406
Atenção e cortesia dos atendentes	7	17	384	408
Qualidade da informação disponibilizada	6	18	383	407
TOTAL:	35	105	1898	2038
%	1,72%	5,15%	93,13%	100%

Pesquisa de Satisfação 2014



Pesquisa de Satisfação 2013



Para avaliar o índice de satisfação de seus clientes, a Empresa dispõe de mecanismos de pesquisas que permitem conhecer e identificar as oportunidades de melhoria em seus processos de trabalho. Com a implantação da Gerência de Atendimento ao Cliente – GEATE em 2012, houve uma expansão no universo de pessoas pesquisadas, alcançando, também, os clientes / cidadãos que buscam qualquer tipo de informação na Terracap.

Do universo total de 2.038 clientes pesquisados, 93,13% disseram estar muito satisfeitos, 5,13% satisfeitos e 1,72% insatisfeitos. Em relação à Pesquisa de Satisfação de 2013, houve um aumento do percentual do status Muito Satisfeito” que tinha sido de 89,5% naquele ano. O nível de insatisfação teve variação praticamente insignificante.

2. A Terracap e a Responsabilidade Socioambiental

2.1. Sustentabilidade Ambiental

No cumprimento das legislações ambientais, foram realizadas várias ações objetivando encontrar formas legais para interagir as intenções de ocupação do solo com a capacidade de suporte do meio ambiente, propiciando a adequação entre as necessidades de crescimento urbano e a sobrevivência dos recursos naturais existentes.

Áreas de interesse/ Tipo de Intervenção.	Situação 2014	
Ampliar o viveiro florestal Jorge Pelles do Jardim Botânico de Brasília; produzir mudas e adquirir máquinas e equipamentos diversos.	Andamento Normal	Ampliação do viveiro concluída com 2.805m²
Adquirir certificação de sustentabilidade do Setor Habitacional Noroeste	Paralisada	Realizado: preparação para certificação LID; diretrizes de sustentabilidade para projeto e construção dos empreendimentos do Setor Noroeste e Crédito de Carbono. Faltava realizar treinamento referente às condicionantes de sustentabilidade
Elaborar relatório de Impacto de Vizinhança, RVI no Setor Quaresmeira - Guará - RA X	Paralisada	Plano de Trabalho, Estudo Ambiental e RVI concluído. Aguardando Audiência Pública pelo IBAMA
Elaborar RVI no Parque Empresarial de Taguatinga	Atrasada	Plano de Trabalho, Relatório de Andamento, Levantamento Arqueológico e Estudo de Impacto Ambiental, concluídos. Audiência Pública não iniciada
Elaborar EIA / RIMA da Estrutural, Parque dos Pinheiros, Parque Cachoeirinha e Aeródromo (Parque Burtle Marx)	Paralisada	Plano de trabalho, Cronograma Físico-Financeiro, Estudo Ambiental e Levantamento Arqueológico, concluídos. Audiência Pública não iniciada
Elaborar Plano de Manejo ARIE Cruls e ARIE Bananal	Andamento Normal	Produto 1 (Plano de Trabalho) aprovado pelo IBRAM/DF. O Produto 2 - Plano de Manejos das ARIEs Cruls e Bananal - foi desmembrado em 02 subprodutos, constando a entrega do subproduto Plano de Manejo da ARIE Bananal entregue e o Plano de Manejo da ARIE Cruls, para o dia 12.12.2014.
Executar Convênio FUNAP - produção de mudas	Andamento Normal	Foram produzidas 33.000 mudas disponibilizadas e plantadas.
- Elaborar RVI no Setor de Áreas Especiais Aeroporto	Paralisada	Plano de Trabalho e Levantamento arqueológico, concluídos. Estudo Ambiental em andamento
Elaborar PGAI no Setor Habitacional Noroeste - 2ª etapa	Andamento Normal	Produto 1 entregue e aprovado. Produto 2 (Relatório Bimestral) entregue e aprovado.

Executar inventário florístico, Plano de Salvaguarda da Vegetação do Setor Noroeste e Parque Burtle Marx.	Paralisada	Paralisação pelo fato de que a NOVACAP, a qual será a conveniente, está realizando a cotação de preços do projeto.
Elaborar PCA - PRAD no setor Placa das Mercedes - 2ª Etapa	Paralisada	Plano de trabalho elaborado (produto 1). Produto 2 está paralisado
Executar acordo de Cooperação Técnica - EME n.º 12-046-00/2012 assinado entre Terracap, CAESB e Exército Brasileiro, visando a recuperação ambiental rodoferroviária de Brasília	Andamento Normal	Foi finalizado o plantio de mudas no local e está sendo feito o monitoramento das mudas.
Efetuar análises de água do Setor Noroeste	Andamento Normal	Coletas de água realizada em 04/12/2014. Boletins Analíticos enviados pela Contratada em 30/12/2014. Aguardando o envio oficial do Produto 3 para aprovação e pagamento
Realizar o Inventário Florístico Setor Dom Bosco	Concluída	Estudo realizado, concluído, atestada a fatura referente ao serviço.
Realizar o monitoramento do AQUÍFERO DO SCIA. Contrato 54/2013	Concluída	Todos os produtos foram entregues e pagos
Elaborar o RVI da quadra 16 do SCIA	Andamento Normal	Produto 1 entregue e pago

1.1. Ações Sociais

Entre as ações sociais realizadas em 2014, destaca-se o Projeto Terracap Cidadã, no qual os funcionários da Empresa participaram de diversas iniciativas que contribuíram de forma significativa para o bem estar social. São os números do Projeto: 291 empregados plantaram, pelo menos, uma muda de árvore do Cerrado, 85 doaram sangue, 158 cadastraram-se como doadores de órgãos e tecidos, 350 realizaram doação financeira e de gêneros para a Associação Brasileira de Assistência às Pessoas com Câncer Abrapec, 489 realizaram doação financeira, de gêneros e adquiriram produtos do Projeto Cão Guia de Cegos/DF, 537 realizaram doação financeira e de gêneros para o Lar dos Velinhos Francisco de Assis e por fim 133 realizaram doação financeira, de gêneros e adquiriram produtos junto à Associação Brasileira de Assistência às Famílias de Crianças Portadoras de Câncer e Hemopatia Abrace.

O Programa Estágio, em parceria com Instituto Euvaldo Lodi – IEL, conta com aproximadamente 124 estagiários de nível superior, que colaboram em diversas áreas da empresa de acordo com sua área de formação, agregando valor aos seus currículos e apoiando os funcionários em várias atividades.

O Programa Jovem Aprendiz possui como contratada as Obras Sociais Jerônimo Candinho - Instituição sem fins lucrativos, e oferece ao jovem um primeiro contato com o mercado de trabalho, que além de adquirir experiência profissional recebe uma remuneração que irá apoiá-lo em sua formação estudantil assim como elevar a renda familiar.

A Terracap fomenta, ainda, projetos culturais e esportivos de grande importância para toda a população do DF, destacando o Festival de Cinema, os eventos no Clube do Choro, o Projeto amigos do vôlei e a Etapa de Brasília da Stock Car.

3. Panorama da Economia 2014 e seus Reflexos

3.1. Contexto Econômico Nacional e Internacional

No cenário internacional, vários países que possuem a receita com petróleo como base importante de suas economias, foram impactados com a queda abrupta de seu preço. O crescimento mundial de forma geral esteve em queda, o que reduziu a demanda, e por outro lado, a oferta do produto continuou crescendo, e este descompasso fez com que o preço da commodity (petróleo) despencasse causando uma preocupante desvalorização. Outro marco importante foi a retomada das negociações de Estados Unidos e Cuba, cujos laços diplomáticos se encontravam rompidos há 54 anos.

Além de econômico este foi um importante fato social, visto a grande população cubana que reside hoje nos EUA.

A instabilidade econômica brasileira fez com que a nota de crédito, que apura o grau de confiança dos investidores no Brasil, fosse rebaixada pelas principais agências de classificação de risco (Standard & Poors e Moody's). O Brasil foi marcado também por problemas com abastecimento de água em especial na cidade de São Paulo. O que, naturalmente, fez com que o custo da energia elétrica fosse elevado, uma vez que as hidrelétricas correspondem a mais de 60% da matriz brasileira. As eleições parlamentares contaram com uma disputa histórica pela Presidência e fizeram com que a bolsa de valores e o dólar ficassem instáveis. A Copa do Mundo FIFA de Futebol registrou impactos positivos não só nas cidades sede do evento, mas em todo o país, elevando o nível de confiança do Turismo no Brasil.

Tratando de indicadores econômicos, a inflação oficial apurada pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo IPCA, acumulado em 12 meses, apresentou elevações durante o ano chegando a estourar o teto da meta em um grande período (de junho a novembro), voltando a ficar abaixo do limite superior (6,5%) somente no mês de dezembro quando encerrou o exercício em 6,41%. Esta foi uma elevação significativa em relação a 2013, quando esse índice encerrou o ano em 5,91%.

Considerando as principais economias mundiais, o Brasil correu na contramão de outros registros de preços ao consumidor, os Estados Unidos, por exemplo, registraram um Índice de Preço ao Consumidor de 0,75% com importante queda em relação aos 1,50% de 2013. Da mesma forma, na Zona do Euro¹, o aumento registrado em 2013 foi de 0,85% já em 2014 a tendência é de ficar abaixo desse número. E ainda, levando em consideração os demais integrantes dos emergentes BRICS², a China registrou um índice de preços ao consumidor de 1,5% este ano, ante aos 3% registrados em 2013, assim como a Índia que obteve queda em sua inflação. Somente a Rússia teve elevação importante em sua inflação principalmente por conta da instabilidade total gerada pelos conflitos na região, enquanto a inflação na África do Sul se manteve estável.

Para fazer frente ao aumento na taxa de inflação, o Brasil utilizou em 2014, nas decisões da reunião do Comitê de Política Monetária (Copom), aumentos significativos da taxa de juros referencial (Selic), que encerrou em 2014 com 11,75% a.a. ante aos 10% registrados em 2013.

A divulgação do PIB de 2014 só se dará em 27 de março, não sendo possível debater sobre o dado oficial, porém de acordo com as estimativas o resultado não será satisfatório. No início do exercício, a expectativa era que o Brasil registrasse um crescimento de aproximadamente 2%, porém, a expectativa atual é de que o crescimento fique em torno de 0,15%³, queda significativa em relação a 2013, quando o crescimento real do PIB foi de 2,49%.

Quando comparamos esse crescimento com os principais países da economia internacional, constatamos que o Brasil está em direção oposta ao registrado em outros países. Os Estados Unidos obtiveram uma elevação no PIB quando comparado com 2013, encerrando o ano com crescimento de 2,4% ante aos 2,2% registrados em 2013.⁴ A Zona do Euro teve uma elevação do PIB de 0,9%, recuperando-se da retração de 2013 quando encolheu em -0,4%.⁵

No caso do crescimento dos países que compõem os BRICS, o Brasil está se comportando de forma semelhante, uma vez que o PIB desses países apresenta queda em 2014, como por exemplo a República Popular da China que cresceu 7,4%, abaixo dos 7,7% registrados em 2013.

3.2. Contexto do Distrito Federal

A atividade econômica do Distrito Federal é marcada pelo Produto Interno Bruto per capita ser o maior do Brasil, ficando

2 BRICS se refere aos países membros fundadores (o grupo BRIC: Brasil, Rússia, Índia e China) e à África do Sul, que juntos formam um grupo político de cooperação. Fonte: <http://pt.wikipedia.org/wiki/BRICS>

3 Boletim Focus de 02/01/2015 - <http://www.bcb.gov.br/pec/GCI/PORT/readout/R20150102.pdf>

4 United States Department of Commerce - <http://www.commerce.gov/>

5 Eurostat - <http://ec.europa.eu/eurostat>

aproximadamente duas vezes superior ao Estado de São Paulo, que em termos absolutos contribui de forma mais significativa para o PIB brasileiro, e ainda bem superior à média nacional.

Em termos absolutos⁶, o DF ocupa a 7ª posição, pois o mesmo motivo que torna o PIB per capita o maior do país, é que o deixa nessa colocação em termos absolutos: o baixo número de habitantes quando comparado com os outros Estados como São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais.

Considerando a composição do PIB (Agricultura, Indústria e Serviços), o Distrito Federal tem como segmento principal e determinante no seu crescimento o setor de Serviços o qual contribui com 94% de toda a produção, seguido da indústria e a agropecuária que correspondem a 5,7% e 0,3%.

Em se tratando de nível de ocupação / desemprego, de acordo com os dados da Pesquisa de Emprego e Desemprego do Distrito Federal (PED-DF), referente a dezembro/2014, a taxa de desemprego total ficou em 11,7%, diminuição quando comparado com setembro/2013 que registrou 12%. Ou seja, o nível de ocupação aumentou em 0,3%.

A Terracap tem participação importante nos números econômicos apresentados, quer seja na sua missão de gestora das terras públicas, ou na sua função de agência de desenvolvimento com construções importantes como a Torre de TV Digital e Estádio Nacional de Brasília; e com a implantação da infraestrutura nos lotes comercializados.

Além disso, a Terracap utiliza dos dados registrados para direcionar os investimentos em estudos e projetos de prospecção imobiliária para criação de novas áreas e de outros tipos de investimentos em parcerias para exploração dos espaços em empreendimentos imobiliários e criação de vagas de trabalho para mão de obra especializada.

3.3. Contexto do Mercado Imobiliário

O índice Nacional da Construção Civil - INCC registrou em 2014 um aumento de 6,95% ante os 8,09% registrados em 2013, o que interfere diretamente nos materiais de construção, serviços e mão de obra, e repercute no preço dos imóveis. O Índice FipeZap - DF, que calcula o preço médio do metro quadrado de imóveis anunciados no Distrito Federal, que registrou em 2013 aumento de 4,2% , registrou em 2014 uma deflação de -0,35%, o que demonstra queda no valor dos imóveis provocados principalmente pelo aumento da oferta e queda na demanda.

Assim como o índice FipeZap⁷ Nacional, que calcula o preço médio do metro quadrado de imóveis anunciados em seis capitais (São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Salvador, Recife e Fortaleza) mais o Distrito Federal, que registrou em 2014 o valor de 6,77%, ou seja queda em relação a 2013 quando registrou 12,73%.

O IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio Vargas FGV registrou variação de 3,67% em 2014 ante aos 5,52% registrados em 2013. Esta diminuição é importante visto que o índice é utilizado como base para reajustes em aluguéis de imóveis.

A diminuição de preços registrados pelo INCC, assim como o do preço do metro quadrado no mercado imobiliário, afeta diretamente a Terracap, que tem como a principal atividade para obtenção da sua receita a venda de imóveis para empreendedores do setor imobiliário.

4. Gestão Corporativa

4.1. A Terracap e suas Atribuições

A Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, empresa pública de direito privado, foi criada pela Lei Federal n.º 5.861, de 12 de dezembro de 1972, para assumir os “direitos e obrigações na execução das atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal”.

Sem prejuízo das atribuições da Lei que a criou, a Lei Distrital n.º 4.586, de 13 de julho de 2011, definiu novas atribuições para a Empresa, que passou a ter, também, a função de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal.

Assim, além de ser uma das executoras da política de ordenamento territorial do Governo, a Terracap é também uma das executoras das políticas de desenvolvimento econômico e social do Distrito Federal, atuando não apenas no financiamento de investimentos para parcelamento do solo, mas, também, na expansão urbana e habitacional, no desenvolvimento econômico, social, industrial e agrícola, no desenvolvimento do setor de serviços e da área de tecnologia e no estímulo à inovação. A Lei concede, também, o direito de promover estudos e pesquisas, bem como fazer o levantamento, a consolidação e a divulgação de dados relacionados, ao ordenamento urbano, ao provimento habitacional e ao mercado imobiliário do DF.

4.2. A Estrutura Organizacional da Terracap

Na estrutura da Terracap estão presentes: o Conselho de Administração, o Conselho Fiscal e a Diretoria Colegiada, formados por representantes do Governo do Distrito Federal e da União. Conta também com um Secretário Executivo e um Comitê Gestor, implantado em 2012.

4.2.1. Conselho de Administração

Órgão de deliberação colegiada que, nos termos da Lei n.º 6.404/76 e do Estatuto Social da Empresa, é responsável pela orientação e pelo controle da administração. É constituído de nove membros, sendo cinco representantes do acionista majoritário – GDF com 51% das ações e quatro da União que detém 49% das ações da Empresa. Os membros possuem mandato de dois anos, permitida a reeleição, e se reúnem ordinariamente uma vez por mês e, extraordinariamente, sempre que convocados pelo Presidente do Conselho.

4.2.2. Conselho Fiscal

Além dos órgãos de fiscalização e controle externos do Distrito Federal a quem a Terracap presta contas, a Empresa possui um colegiado que executa as atribuições relativas à supervisão e fiscalização da gestão dos administradores da Companhia, o Conselho Fiscal, composto por cinco membros efetivos e cinco suplentes, eleitos, anualmente, pela Assembleia Geral que tem as suas atribuições e deveres previstos na Lei das Sociedades por Ações.

4.2.3. Diretoria Colegiada

A Diretoria Colegiada (DIRET) é formada por 8 membros e composta pelo Presidente e 7 Diretores com atribuições para gerir as seguintes áreas: administração e recursos humanos; finanças; desenvolvimento e comercialização; técnica e fiscalização; prospecção e formatação de novos empreendimentos; regularização de imóveis rurais e habitação. Os membros da Diretoria são indicados pelo governador e eleitos e empossados pelo Conselho de Administração. A DIRET é responsável pela execução dos negócios da Empresa, pela aprovação de planos e projetos orçamentários, financeiros e físicos e pelo desempenho operacional e financeiro.

As decisões sobre a administração da Empresa para definição de estratégias empresariais, orçamento anual, investimentos em grandes obras, aquisição de ações, doações de lotes e outras de grande relevância passam pelo crivo da DIRET e do CONAD. O desenvolvimento dos trabalhos da Diretoria é realizado por equipes multidisciplinares, utilizando a formação técnica de cada profissional de acordo com o projeto a ser desenvolvido e implantado.

6 Dados do PIB extraídos da divulgação do ano de 2012 ocorrida em novembro de 2014.

7 Indicador em parceria entre a Fipe e o ZAP Imóveis, portal de classificados na internet dos jornais Estado de S. Paulo e O Globo. Com metodologia própria, calcula-se, a partir dos anúncios de apartamentos o preço médio do metro quadrado para venda em seis capitais, no DF e em um composto nacional.

4.2.4. Secretário Executivo

O cargo de Secretário Executivo foi incorporado às demais funções da Empresa em 2011, com o objetivo de buscar o contínuo alinhamento de interesses corporativos com os “stakeholders” e o aprimoramento da comunicação com todas as partes relacionadas, assim como liberar as funções do Presidente e Diretores para gerenciar e monitorar as estratégias da Empresa.

O Secretário Executivo tem como atribuição administrar, supervisionar e coordenar as atividades das unidades diretamente subordinadas à Presidência, promovendo a interação dessas com as demais unidades das Diretorias, para que os projetos e atividades sejam realizados de forma matricial.

4.2.5. Comitê Gestor

O Comitê Gestor da Terracap COGET, criado por meio da Decisão da Diretoria Colegiada DIRET n.º 29 de 18 de janeiro de 2012, é um colegiado de apoio à alta gestão, de caráter consultivo e propositivo, em assuntos relacionados às atividades meio e fim da Terracap. Participam do Comitê Gestor os gerentes funcionais, chefes e coordenadores das unidades diretamente vinculadas à Presidência.

4.3. Instrumentos Corporativos de Gestão

A Terracap é regida pelo seu Estatuto Social, Regimento Interno e subsidiariamente pela Lei n.º 4.320/64 no que tange ao seu Orçamento Anual e Lei n.º 6.404/76 e suas alterações no que diz respeito às Demonstrações Financeiras.

Além desses instrumentos legais, a Terracap é administrada sob o enfoque da gestão por resultados, considerando os objetivos estratégicos definidos no seu Mapa Estratégico e baseando seus atos nos princípios de eficiência, economicidade e efetividade, que vem gerando mudanças e aperfeiçoamentos nos processos de trabalho, na dinâmica organizacional e no relacionamento direção/empregados e empresa/clientes.

O planejamento das atividades e projetos da Empresa, assim como a melhoria contínua dos processos de trabalho, têm sido uma das ferramentas utilizadas pela Direção para melhorar a aplicação dos recursos.

4.3.1. Escritório de Gestão Estratégica

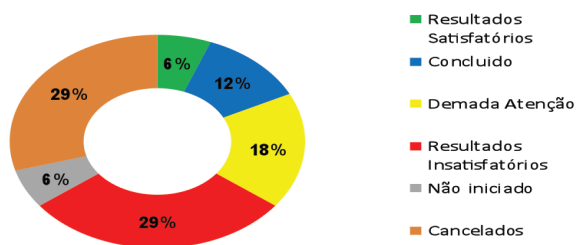
O Escritório de Gestão Estratégica (EGEST) atua no controle matricial sobre todas as iniciativas da Empresa, verificando de forma abrangente, integrada e sistêmica, o alcance dos resultados, e sugerindo os redirecionamentos. Uma das principais ferramentas utilizadas é o termo de pactuação entre as áreas, das iniciativas que deverão ser realizadas para o alcance do resultado. O foco não é a simples coleta e processamento da informação, mas a qualificação no julgamento, redirecionamento e encurtamento do tempo para reação.

Status dos Projetos Estratégicos 2014		
Programa/Projetos	IDE	IGE
	%	%
Objetivo Estratégico 1. Contribuir para ordenamento da ocupação e uso do solo		
Programa - Regularização de Áreas Urbanas		
Regularização do Setor Habitacional Ponte de Terra	62,9	51,3
Regularização do Setor Habitacional Arriquiteira	60,5	46,4
Objetivo Estratégico 4. Ampliar a Oferta de Empreendimentos Ambiental e Economicamente Sustentáveis		
Programa - Novos Empreendimentos Imobiliários - Habitação		
Noroeste	42,6	82,3
Interbairros SMAS SOF	14,6	11,4
Objetivo Estratégico 6. Ampliar os negócios imobiliários que gerem receitas contínuas		
Programa - Novos Empreendimentos Imobiliários - Desenvolvimento Econômico		
Parque Tecnológico Capital Digital	85,7	34,5
Polo Logístico Recanto das Emas	105	60,9
Parque Capital Saúde	2,63	10,2
Downtown – Pousadas	79,3	62,2
Programa - Torre TV Digital		
Torre de TV Digital	88,2	77,8
Programa - Geoprocessamento Corporativo - TerraGeo		
Migração dos Dados Legados para o Banco de Dados Espacial	Não Iniciado	
Concluídos em 2014		
Regularização do Núcleo Rural Tabatinga	100	100
Novas Tecnologias/Implementação do Google Earth Enterprise	100	97,9

IDE Índice de Desenvolvimento do Escopo IGE Índice de Desenvolvimento Geral

✓ Projetos Estratégicos

Do total de 09 projetos monitorados no Escritório de Gestão Estratégica da Terracap, os resultados do 4º trimestre de 2014 apontam que dois foram concluídos, um obteve desempenho satisfatório no IDE, isto é, seu pacote de trabalho encontra-se dentro do prazo previsto para execução, três demandam atenção, cinco apresentam resultado insatisfatório, e um não foi iniciado.



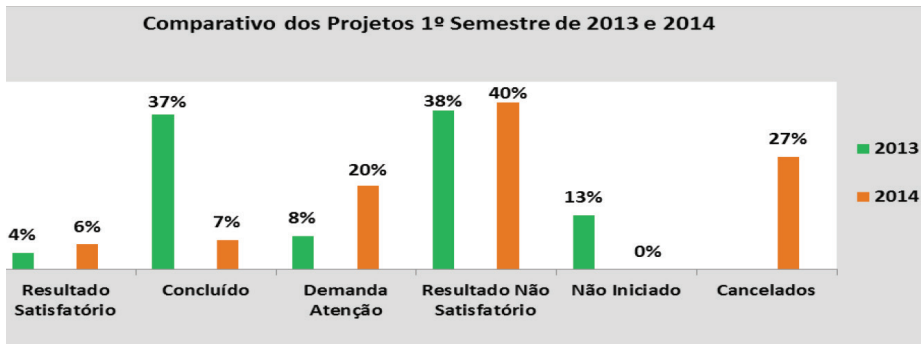
5.1. Comercialização de Imóveis

A comercialização de imóveis por meio de licitação pública é uma das atividades finalísticas da Terracap. É por meio desta que a Empresa arrecada a receita para investir em obras de infraestrutura dos parcelamentos urbanos, obras de urbanização e demais obras e serviços de interesse institucional e governamental.

Em 2014 foram alienados, por meio de licitação pública, 380 terrenos localizados em setores diversos e com destinações variadas. O valor total alcançado com as vendas foi de aproximadamente R\$ 917,31 milhões, o que representou 11,71% acima do valor mínimo estabelecido nos editais. Dos terrenos ofertados, 32,82% foram comercializados.

As vendas de 2014 em relação ao mesmo período de 2013 registram um decréscimo de 168 unidades no que se refere ao número de terrenos vendidos, e teve consequência no valor alcançado que foi inferior em R\$ 367,25 milhões.

Licitações Públicas							
Janeiro a Dezembro 2012/2014							
Anos	Lotes Ofertados (A)	Lotes Alienados (B)	% de Venda (B)/(A)	Mínimo Alienado*	Valor Alcançado*	% do Valor Alcançado (D)/(C)	Nº de Participantes (Pessoas)
	(Unidade)	(Unidade)		(C)	(mil reais)		
2012	1.698	588	34,63	830.168	939.986	13,23	1.333
2013	1.276	548	42,95	1.098.809	1.284.561	16,9	1.659
2014	1.158	380	32,82	821.122	917.312	11,71	1.193



✓ Processo

Em 2014 foram criados indicadores de desempenho para os processos de: Patrimônio Imobiliário; Execução Orçamentária, Financeira e Contábil; Projeto Urbanístico de Regularização; Tecnologia da Informação; e Prospecção e Formatação de Novos Empreendimentos. Conforme tabela abaixo, dos 10 indicadores, 4 obtiveram resultado satisfatório, 1 demanda atenção, 4 apresentaram resultado insatisfatório e 1 ainda não foi iniciada a medição.

Status dos Indicadores de Processos 2014		
Indicador de Processos	Meta	Realizado Acumulado
Patrimônio Imobiliário		
Índice de regularização fundiária	1250*	20%
Índice de área georeferenciada em terras públicas - IAGTP	27%	2%
Percentual de Cadeia Dominial – PCDO	10%	32%
Percentual de Registro Retificado - PRR	10%	3%
Execução Orçamentária Financeira e Contábil		
Índice de eficácia nas prestações de contas (convênios vigentes)	95%	92%
Índice de Previsão de Despesas	100%	267%
Índice de Previsão de Receitas	100%	59%
Índice de Rendimento das aplicações em relação ao saldo aplicado líquido	11%	-21%
Projeto Urbanístico de Regularização		
Índice de Conclusão de Projetos de Regularização Fundiária	7%	7%
Índice de Registro de Projetos de Regularização Fundiária	Não iniciado	

4.3.2. Plano de Negócio

O Plano de Negócios da Terracap foi criado com o objetivo de consolidar num documento único, todos os projetos e estudos urbanísticos definidos como prioritários. Ao finalizar 2014 vários se encontram paralisados em diversos estágios de execução, entretanto, são os que oferecem maiores possibilidades de alavancar o retorno financeiro para a Empresa.

4.3.3. Tecnologia da Informação

O Plano Diretor de Tecnologia da Informação (PDTI) foi revisado para alinhar à nova versão do Plano Estratégico. Esta relação é fundamental para que os objetivos, metas e riscos sejam melhores elaborados.

O investimento na área de tecnologia da informação, em 2014, foi de aproximadamente R\$ 7 milhões e destinado às ações que buscam atingir a missão da unidade: “desenvolver e aplicar soluções, com o objetivo de promover a modernização, inovação e automatização dos processos de negócio e fluxo de trabalho da Terracap em alinhamento com os objetivos estratégicos e a missão institucional da Empresa”.

4.3.4. Incentivo à Cultura e ao Esporte

Sendo a Terracap uma empresa cuja atividade principal tem como função o Comércio, também estão inseridas ações de divulgação da marca empresarial por meio do apoio a eventos esportivos realizados no Distrito Federal.

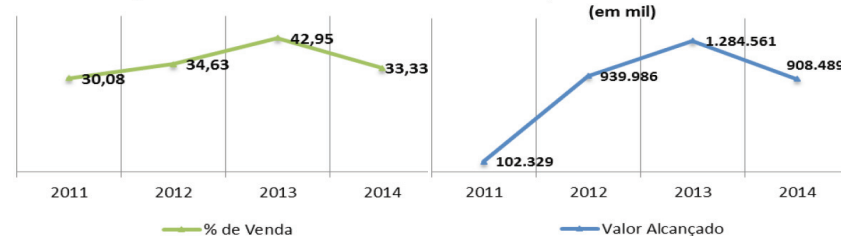
Dentre as ações realizadas, destacam-se o Projeto Amigos do Vôlei, com quatro jogos e média de público de 6 mil pessoas em cada, as duas etapas do Brasília Stock Car, com média de 35 mil pessoas em cada, e a 13ª Edição de 6 horas de Kart, com um público de aproximadamente 500 pessoas. Além de projetos esportivos, a Terracap também apoia projetos culturais que contribuem para divulgação de sua marca.

PROJETOS APOIADOS	PÚBLICO ESTIMADO
Clube do Choro	6 mil pessoas por mês
Moto Capital	454 mil pessoas
46º Festival de Cinema Brasileiro	15 mil pessoas.
69º Congresso Brasileiro de Cardiologia	14 mil pessoas.
II Seminário Internacional Mobilidade e Transportes	8 mil pessoas.

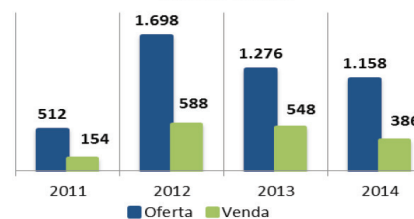
5. Atividades Realizadas

Em 2014, cumprindo sua missão institucional, a Empresa participou ativamente no desenvolvimento e implantação de projetos de parcelamento do solo, expansão urbana e habitacional, desenvolvimento econômico, social, industrial e agrícola, bem assim no desenvolvimento dos setores de serviços e de tecnologia e estímulo à inovação.

Evolução do Indicador de Vendas



Lotes Vendidos em Licitação Oferta X Vendas



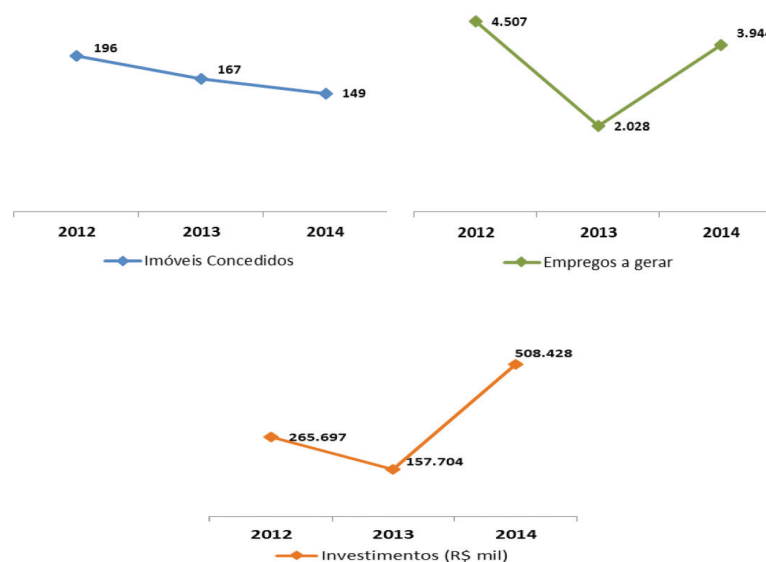
5.2. Programa de Desenvolvimento - PRÓ-DF

Suprir a demanda de lotes e terrenos do mercado do Distrito Federal é a ação finalística maior da Terracap. Para isso a Empresa utiliza de várias modalidades de alienação, entre essas a concessão de direito real de uso com opção de compra em áreas de desenvolvimento econômico, para empreendimentos geradores de renda e captadores de mão de obra. A Terracap dá a sustentabilidade necessária para que o governo promova o desenvolvimento econômico.

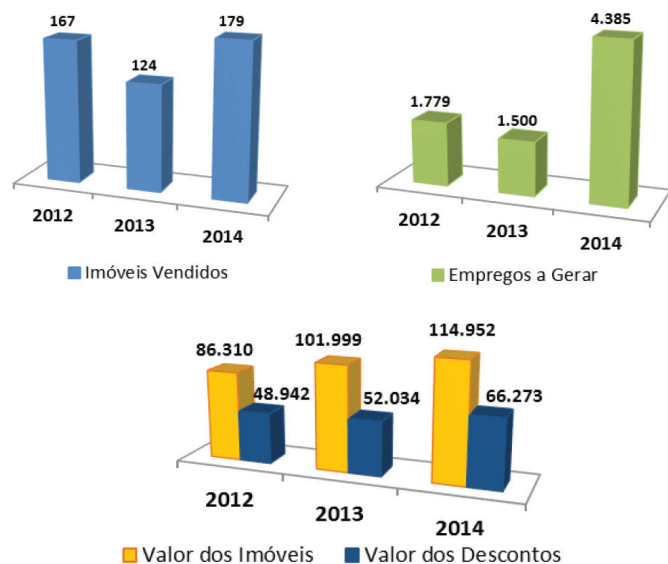
As empresas selecionadas pelo Conselho de Desenvolvimento Econômico do Governo se beneficiam com incentivo econômico – lote. Num primeiro momento, o contrato de concessão de direito de uso do terreno e, posteriormente, o contrato de venda com descontos significativos no valor do terreno.

5.2.1. Concessão de Direito Real de Uso – CDRU

Em 2014, foram assinados contratos de Concessão de Direito Real de Uso com opção de compra direta para o PRÓ-DF, de 149 lotes localizados em áreas de desenvolvimento econômico. Esse número de lotes representou um decréscimo de 11,38% quando comparado ao mesmo período de 2013.



Concessões - PRÓ-DF			
Acumulado até Dezembro			
Ano	Imóveis Concedidos	Empregos a gerar	Investimentos (R\$ mil)
2012	196	4.507	265.697
2013	167	2.028	157.704
2014	149	3.944	508.428



5.2.2. Venda Direta aos Beneficiários do Programa PRÓ-DF

Após cumprir todos os itens acordados nos contratos de concessão, os beneficiários do Programa podem comprar o imóvel que ocupam, a preço subsidiado.

No ano de 2014, foram vendidos, com descontos, diretamente para os beneficiários do Pró-DF, 179 imóveis, ou seja, 55 imóveis a mais que no ano anterior. Essas vendas, com descontos, somaram R\$ 48,68 milhões. Os descontos concedidos, no valor de R\$ 66,27 milhões, representaram um investimento da Terracap para gerar 4.385 empregos formais. Assim, para cada emprego gerado pelo PRÓ-DF, foram investidos em média R\$ 11,10 mil.

Vendas PRÓ-DF						
Acumulado até Dezembro						
Anos	Imóveis Vendidos	Empregos a Gerar	Valor dos Imóveis (R\$ mil)	Valor dos Descontos (R\$ mil)	Valor das Vendas (R\$ mil)	Valor da Venda por Emprego (R\$ mil)
2012	167	1.779	86.310	48.942	37.368	21,01
2013	124	1.500	101.999	52.034	49.965	33,31
2014	179	4.385	114.952	66.273	48.680	11,1

5.2.3. Registro de Imóveis

Em 2014, a Terracap encaminhou para registros em cartório, importantes projetos para a sociedade. A situação em que estes se encontram está discriminada a seguir:

Quadro de Projetos registrados e encaminhados aos cartórios

PROJETO	LOCAL	QTD LOTE	ÁREA (ha)	ANDAMENTO	DESTINAÇÃO/CLASSE BENEFICIADA
URB-131/09	RECANTO DAS EMAS	550	35,81	Registrado 23/04/2014	Quadras 117 E 118 médio-baixa
URB-002/09	SAMAMBAIA	01	78,65	Registrado Em 02/06/2014	Aterro Sanitário, Complementação ADE Oeste De Samambaia.
URB-41/12	BRASILIA – SAF/S	04	2,82	Registrado Em 22/07/2014	Supressão dos Lotes 01, 02, 03 E 04 do SIA/ Se, e Criação dos Lotes 01, 02, 03 E 04 Da Quadra 04 do SAF/S.
URB-42/13	RECANTO DAS EMAS PARQUE DAS BENÇÃOS	136		22/08/14 Em Andamento Cumprindo Exigência.	Criação dos Trechos 01 E 02 do Setor Habitacional Parque das Bênçãos para atender o Programa Mora Bem Minha Casa Minha Vida - médio-baixa
URB-091/10	CEILÂNDIA - SETOR HABITACIONAL SOL NASCENTE	6.510	300,73	Devolvido em 25/06/2014 pendencias no Projeto e caducidade do Decreto de aprovação do Projeto.	Setor Habitacional Sol Nascente Trecho 02 Região Administrativa de Ceilândia - médio-baixa

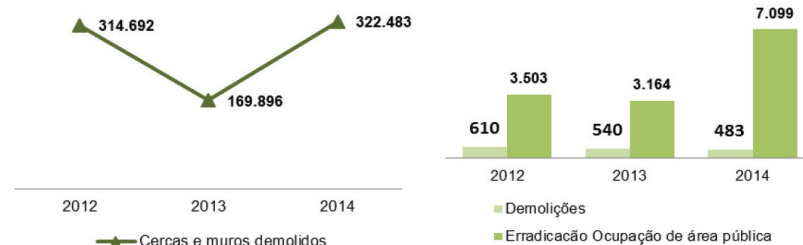
URB-026/12	STRC - Setor de Transporte Rod. De Cargas	27		Processo devolvido em 23/09/2014 por conter diversas inconsistências.	Criação de 27 Unidades Imobiliárias no Setor de Transporte Rodoviário de Cargas STRC - Empresas
URB-114/09	SÃO SEBASTIÃO	7.919	435,84	Processo encaminhado em 01/10/2014, para conferência.	Criação dos Bairros: Residencial Oeste, Morro Azul - QD 1, 2 E 3, São Bartolomeu, Tradicional, Centro, Bonsucesso/ADE, Bora Manso, Parque Mato Grande, Parque Caminho das Águas e Área de Parcelamento futuro APF São Sebastião RA. XIV

5.2.4. Vigilância do Uso do Solo

A fiscalização tem como intuito resguardar o patrimônio fundiário, bem como preservar o estoque de unidades imobiliárias, pertencentes ao patrimônio da Companhia, combatendo a grilagem nas terras de sua propriedade, no intuito de coibir a ocupação desordenada no quadrilátero do Distrito Federal.

Assim, a Empresa atua em consonância com a Agência de Fiscalização do Governo na fiscalização e vistoria de terras públicas, identifica e cadastra ocupações irregulares e invasões, assim como fornece informações para reintegração judicial dos imóveis públicos sob a administração da Empresa.

Tipo de Atividade	Unidade de Medida	2012	2013	2014
Vistoria e Fiscalização em atendimento processos e expedientes	und.	5.807	8.719	3.448
Levantamento de benfeitorias	und.	64	47	57
Erradicação de ocupações em áreas públicas	und.	3.503	3.164	7.099
Demolições em apoio ao SIV-SOLO	und.	610	540	483
Manutenção e construção de cercas	m	52.148	31.425	0
Cercas e muros demolidos	m²	314.692	169.896	322.483
Áreas de vigilância permanente	und.	44	44	20
Área fiscalizada	km²	Todo o DF	Todo o DF	Todo o DF



5.2.5. Regularização Fundiária

Por ser a Empresa responsável pela administração das terras públicas do Distrito Federal localizadas em áreas urbanas ou rurais, é, também, corresponsável, juntamente com a SECON – Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios, pelo Programa de Regularização Fundiária constante no PPA 2012-2015.

A regularização de parcelamentos segue os mesmos trâmites da criação de parcelamentos novos, envolvendo várias etapas que vão desde a elaboração dos projetos urbanísticos, ambientais, implantação de infraestrutura, obtenção das licenças ambientais até o registro em cartório, para, só então, serem vendidos em licitação, com preferência de compra pelos ocupantes.

A regularização das áreas rurais envolve ainda questões de divisão e limites entre o que é público e privado, problema que vem desde a época em que se fixou o limite do quadrilátero do Distrito Federal.

5.2.5.1. Regularização Fundiária Urbana

As ações dizem respeito à regularização de áreas urbanas ocupadas de forma indevida em anos anteriores. Essas regularizações envolvem ações de outros órgãos do Governo do Distrito Federal o que provoca atrasos nas ações planejadas pela Terracap. O público-alvo beneficiado é identificado pela população da ARINE e pelo Setor Habitacional passível de regularização.

Em 2014, as intervenções mais expressivas focaram suas ações na Regularização do Setor Habitacional Arniqueira; da ARINE Bernardo Sayão e as ocupações irregulares do Setor de Mansões Park Way. Setor Habitacional Arniqueira e Setor Habitacional Bernardo Sayão

O Projeto Integrado de Regularização dos Setores Habitacionais, englobando: levantamento aerofotogramétrico, topográfico cadastral e geotécnico; mobilização social; estudo ambiental; projeto de topografia; projeto urbanístico; e projetos de infraestrutura (drenagem e pavimentação) foram finalizados em 2014, com a realização das audiências públicas do EIA / RIMA e envio dos estudos ambientais e projetos de urbanismo aos órgãos de licenciamento urbanístico e ambiental, Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos Urbanos e Projetos Habitacionais – GRUPAR e ao Instituto Brasília Ambiental – IBRAM, e dos projetos de infraestrutura de drenagem e de pavimentação à Novacap, para aprovação.

O IBRAM emitiu a licença prévia para a implantação das obras de infraestrutura de drenagem pluvial e pavimentação dos Setores Habitacionais Arniqueira, Bernardo Sayão e Áreas Irregulares Intersticiais do Setor de Mansões Park Way. Os outros projetos estão aprovados nos órgãos de licenciamento.

Foi assinado contrato de financiamento com a União - PAC Pavimentação e Acessibilidade, totalizando o investimento de R\$ 69,2 milhões, para a implantação de redes de drenagem e pavimentação no Setor Habitacional Bernardo Sayão, correspondente à 1ª parte do Projeto Arniqueira. A Receita estimada com a regularização é de aproximadamente R\$ 3,2 milhões.

Regularização Fundiária de Áreas Urbanas			
Projetos	Área do Empreendimento	Quantidade de Lotes	População Beneficiada
Setor Habitacional Arnieira e Setor Habitacional Bernardo Sayão	Arnieira: 1.234,11 ha	Arnieira: 6.717 unidades; Bernardo Sayão: 1.813 unidades.	Arnieira: 47.656 habitantes; Bernardo Sayão: 6.266 habitantes.
	Bernardo Sayão: 354,75 ha		
Setor Habitacional Ponte de Terra e ARINE Mansões Paraíso	SH Ponte de Terra: 936,06 ha	SH Ponte de Terra: 4.429 unidades e ARINE Mansões Paraíso: 382 unidades	SH Ponte de Terra: 23.299 habitantes ARINE Mansões Paraíso: 1.551 habitantes
	ARINE Mansões Paraíso: 33,07 ha		
Setor Habitacional Dom Bosco	SH Dom Bosco – Etapa I e III: 273,19 ha	SH Dom Bosco – Etapa I e III: 681 unidades	SH Dom Bosco – Etapa I e III: 2.676 habitantes
Setor Habitacional Boa Vista	SH Boa Vista – Trecho I e II: 126,03 ha	SH Boa Vista – Trecho I e II: 763 unidades	SH Boa Vista – Trecho I e II: 6.189 habitantes
Setor Habitacional São Bartolomeu	SH São Bartolomeu Trecho I: 100,75 ha	SH São Bartolomeu Trecho I: 894 unidades	SH São Bartolomeu Trecho I: 2.924 habitantes
Setor Habitacional Jardim Botânico	Jardim Botânico etapas I, II e IV: 376,55 ha	Jardim Botânico etapas I - II e IV: 2.745 unidades	Jardim Botânico etapas I, II e IV: 10.897 habitantes
Setor Habitacional Torto	SH Torto: 243,39 ha	SH Torto: 898 unidades	SH Torto: 2.864 habitantes
Área de Regularização de Interesse Específico ARINE Porto Seguro	ARINE Porto Seguro: 60,35ha	ARINE Porto Seguro: 293 unidades	ARINE Porto Seguro: 890 habitantes
Setor Habitacional Vicente Pires	SH Vicente Pires – Glebas 1 e 3: 723,09 ha	SH Vicente Pires – Glebas 1 e 3: 6.781 unidades	SH Vicente Pires – Glebas 1 e 3: 15.700 habitantes

Em 2014, no tema Regularização Fundiária, além da elaboração e acompanhamento dos projetos destaca-se às ações:

- Manutenção do banco de informações sobre as áreas de propriedade da Terracap, situadas em zona urbana e inseridas em Setores Habitacionais, que são objeto de constantes tentativas de implantação de parcelamentos irregulares;
- Levantamento e atualização de informações para definição dos projetos prioritários de regularização fundiária para o Plano de Negócio da Empresa;
- Elaboração de projeto de lei complementar de alienação de unidades imobiliárias e contrato de concessão de uso de ocupações urbanas consolidadas;
- Participação em grupos de trabalho: ZEE, LUOS, Divisão de Regiões Administrativas, Diretrizes de áreas de Regularização em APM, Projeto Brasília 2060, Fórum Regularização Fundiária, Doação de Áreas;
- Revisão de termos de referência para a contratação de novos projetos integrados de regularização para as ARINE Sucupira, Privê no Lago Norte e Taquari I, II e III.

5.2.5.2. Regularização Fundiária Rural

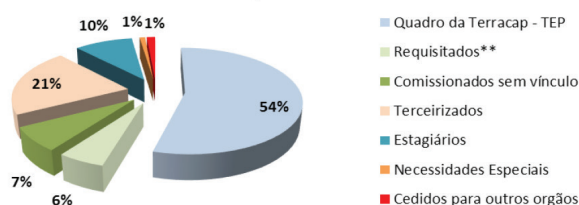
Neste exercício, as ações executadas foram no sentido de regularizar a situação fundiária em parcelamentos rurais, foi com a finalidade de concluir o parcelamento da Fazenda Barro Alto, que corresponde a 2ª etapa do parcelamento e / ou licenciamento ambiental de áreas rurais da Fazenda Taboquinha da 1ª etapa do Núcleo Rural Rio Preto. Outra execução se refere à elaboração de estudos fundiários para definição de poligonais, na qual foram realizados 5.270 hectares em imóveis no Riacho das Pedras e Manga ou Estiva. Durante o estudo das poligonais, foram georreferenciadas 1.500 hectares da área.

Quanto aos contratos de CDRU (Contrato de Direito Real de Uso), este apresentou desempenho inferior ao desejado, para 2014 em face da mudança na legislação que trata da matéria.

5.2.6. Gestão de Pessoas

A Terracap encerrou o ano de 2014 com uma força de trabalho composta de 1.058 pessoas, excluindo os 15 empregados cedidos para órgãos do Distrito Federal e União. Dessa força de trabalho, 731 são do quadro de emprego da Empresa, sendo 592 permanentes, 79 comissionados sem vínculo e 60 requisitados de Órgãos da União e do Governo do Distrito Federal. Do total da força de trabalho, 734 estão desenvolvendo atividades meio; e, 339, atividade fim.

Distribuição dos Empregados da Terracap por Tipo de Vinculação - 2014



A força de trabalho é composta principalmente por funcionários do Quadro Permanente (TEP), seguido por terceirizados e estagiários. Os comissionados sem vínculo, requisitados de outros órgãos e portadores de necessidades especiais (contrato com Associação de Centro de Treinamento de Educação Física Especial) somam por volta de 14% da força de trabalho da Empresa.

5.2.6.1. Evolução da Força de Trabalho

Em 2014, o quadro de empregados apresentou uma evolução positiva quando comparado com o encerramento de 2013, com acréscimo de 18 empregados. Esse aumento de 2,22% se deu principalmente em função do acréscimo de empregados requisitados e do número de estagiários.

Evolução do Número de Empregados - Comparativo				
Empregados	2013	2014	Variação % 2014/2013	
Quadro da Terracap - TEP	594	592	-0,34%	
Comissionados sem vínculo	84	79	-5,95%	
Requisitados	GDF	45	49	8,89%
	União	8	11	37,50%
Outros	Terceirizados	227	227	0,00%
	Estagiários	85	105	23,53%
	Necessidades Esp.	10	10	0,00%
Subtotal Força Trabalho	1053	1073	1,90%	
Cedidos para outros órgãos	18	15	-16,67%	
Total Geral	1035	1058	2,22%	

O indicador de faixa etária dos colaboradores, demonstra que quase um terço dos empregados está acima dos 60 anos, e que dos 79 cargos de chefia apenas 24% são ocupados por mulheres:

Indicadores dos Colaboradores	2014	
Empregados entre 45 e 60 anos	286	39%
Empregados acima de 60 anos	148	30%
Número de mulheres (TEP e TEC)	222	30%
Mulheres em chefia (TEP e TEC)	19	24%
Cargos de chefia*	79	
Acidentes de Trabalho	10	
Admissões até dezembro	21	
Menor remuneração	R\$ 2.633,70	
Maior remuneração	R\$ 46.537,52	
Relação % entre menor e maior remuneração	5,66%	

* Não considera os cargos de Diretores

No caso dos empregados Terceirizados, observou-se uma redução de 2012 para 2013, o que não ocorreu em 2014 quando o número permaneceu o mesmo:

Evolução do Número de Empregados Terceirizados				
Contratos Terceirizados	2012	2013	2014	Atividade de atuação
Fiscalização*	48	0	0	Fim
Limpeza**	78	79	79	Meio
Segurança**	134	130	130	Meio
Brigada de Incêndio**	18	18	18	Meio
Informática***	38	0	0	Meio
Total	316	227	227	

Renovação do Quadro de Empregos Permanentes

No ano de 2014, a Terracap lançou Edital de Concurso Público para a contratação de quatro Advogados e dois Médicos do Trabalho, objetivando a recomposição da força de trabalho da Empresa. Contou com a participação de 3.055 candidatos inscritos, sendo 2.949 para o emprego de Advogado e 106 para Médico do Trabalho, resultando em uma concorrência global de 519 candidatos por vaga.

5.2.6.2. Treinamento e Desenvolvimento

No ano de 2014, com vistas a atualizar os conhecimentos técnico e administrativo para obter os melhores resultados, os empregados da Terracap participaram de 30 eventos de capacitação. O investimento médio por empregado foi de R\$ 372,36 mil uma evolução em relação a 2013, pois apesar de ter diminuído o número de eventos, o número de participantes passou de 1.136 para 1.493.

5.2.6.3. Concessão de Benefícios

No âmbito das ações que integram a concessão de benefícios previstos nas legislações, bem como outros derivados do Acordo Coletivo de Trabalho (ACT), as despesas totalizaram aproximadamente R\$ 51,81 milhões.

Concessão de Benefícios aos Empregados			
Programas	2012	2013	2014
	R\$	R\$	R\$
Auxílio Alimentação	11.012.611	10.743.527	15.826.204
Vale Transporte	191.384	161.150	60.641
Plano de Saúde	7.665.194	8.613.108	9.192.127
Participação nos resultados	11.174.961	11.689.242	13.787.617
Funterra	12.252.768	9.503.760	10.931.634

Auxílio Creche	1.549.501	1.581.287	1.605.476
Bolsa Escola	540.912	496.512	411.016
Plano Odontológico	0	0	55.168
Seguro de Vida	0	0	198.315
Total	44.387.330	42.788.586	51.814.715

A Empresa também incentiva a promoção de programas que tem como finalidade auxiliar na melhoria da qualidade de vida dos empregados. Sendo um dos programas, o benefício pecuniário de devolução de 80% do valor pago das mensalidades, aos empregados do quadro que desejam fazer curso de graduação superior e pós-graduação. Esse incentivo propicia o desenvolvimento profissional e individual, a agregação de valores e estabelecimento de um fluxo de resultados entre empregados / empregadores. A partir do último Acordo Coletivo de Trabalho ACT 2014/2015, também é assegurado o reembolso para cursos de línguas estrangeiras no percentual de 60%.

Além disso, a Terracap é patrocinadora do Plano de Previdência Privada – FUNTERRA, criado para os empregados, com o objetivo de complementar a aposentadoria. Foi instituída com base na Lei n.º 6.435/77 e no Decreto n.º 81.240/78.

5.2.6.4. Valorização e Qualidade de Vida

Desenvolvido pela unidade de benefícios, o Programa abrange os Projetos: Terra Vida, Terra Unida e Terra Próspera. A atividade é constituída de ações que visam a melhorar a qualidade de vida dos empregados, por meio da prevenção de problemas de saúde, atividades culturais e de lazer visando a promover a integração dos empregados.

- Terracap em Movimento;
- Semana Interna de Prevenção de Acidentes,
- Grupo de Hipertensos e Diabéticos;
- Canto Coral "Vozes da Terra";
- Saúde Financeira; e
- Ações de prevenção da AIDS, DST's, gripe, doação de sangue, dependência química.

5.2.6.5. Prêmio Destaque Terracap

Trata-se de um concurso interno com premiação financeira oferecida aos empregados da Empresa. O objetivo é fomentar, entre os empregados, a geração de inovações por meio da elaboração de projetos / estudos que possam vir a ser adotados na Empresa, de modo a gerar resultados, como por exemplo: maximização de receita, economia de recursos, prevenção a problemas, melhoria de processos internos, entre outros temas.

Em 2014, na categoria 2, o vencedor foi o projeto "Implantação de solução para análise de dados corporativos", que foi baseado no QlikView, ferramenta de Business Discovery. Esse software, que foi adquirido e tem a capacidade de acessar e vincular as mais variadas fontes de dados, o que representa autonomia e independência na obtenção das informações.

5.2.6.6. Indicador de Desempenho por Empregado – Força de Trabalho

A receita de vendas de bens e serviços teve um aumento 53,19% de 2013 para 2014 e a quantidade de empregados teve um crescimento em 2,22%. Com isso, verifica-se que o crescimento da receita por empregado foi de 49,86%, passando de R\$ 1,01 milhão para R\$ 1,52 milhão.

Por outro lado, as despesas operacionais administrativas tiveram uma redução de 15,06%, o que fez contribuir com a redução da despesa por empregado que foi de 16,91%, deixando de ser R\$ 694,25 mil e se tornando R\$ 576,86 mil.

Desempenho por empregado			
Descrição	2014	2013	Variação
Número de Empregados*	1.058	1.035	2,22
Receita de vendas de bens e serviços	1.609.152.835	1.050.461.481	53,19
Receita de vendas por empregado	1.520.938	1.014.939	49,86
Despesas operacionais administrativas	610.321.416	718.549.197	-15,06
Despesas por empregado	576.863	694.250	-16,91

* incluindo os empregados terceirizados, estagiários e excluindo os cedidos.

6. Orçamento da Receita e da Despesa

O orçamento da Terracap é estimado, executado, alterado e monitorado de acordo com as legislações que regem o Orçamento Público. A receita da Companhia, em regra, é de geração própria, e sua utilização tem como objetivo os investimentos nos seus negócios empresariais, o financiamento de sua gestão administrativa assim como dar sustentabilidade financeira a diversos programas e projetos do Governo do Distrito Federal.

6.1. Orçamento da Receita

No Orçamento de Investimentos do Governo do Distrito Federal – GDF, a Receita Orçamentária totalizava R\$ 1.943 milhões. Desse montante, R\$ 1.775 milhões, 91,38% pertencia à Terracap.

Contudo, ocorreu a abertura de crédito adicional, adicionando uma nova receita no valor de R\$ 3 milhões tendo como fonte o ressarcimento por parte do Governo do Distrito Federal – GDF – de despesas com água e energia pagas pela Terracap quando o Estádio encontrava-se sob a exploração do GDF.

Além disso, houve um acréscimo de receita "Alienação de Imóveis Urbanos" derivado do excesso de arrecadação da receita no valor de R\$ 36, 7 mil. Essas alterações fizeram com que a receita autorizada ficasse acima da inicialmente estimada em 2,25%. Porém, mesmo considerando a majoração, a Empresa teve um alcance significativo de 94% de arrecadação do autorizado para o ano.

Receita Autorizada x Receita Arrecadada 2014 (em mil)

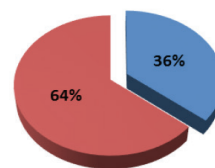
Natureza das Receitas	Receita Estimada (A)	Receita Autorizada (B)	Arrecadada (C)	% arrecadação (C/B)	Atos Autorizativos que alteraram a Receita
1. Receitas Próprias	1.775.459	1.812.113	1.705.247	94	
1.1. Alienação de Imóveis Urbanos	1.674.814	1.711.468	1.608.844	94	Decisão n.º 1.248 - DIRET de 20/11/2014
1.2. Outras Receitas Correntes	100.645	100.645	96.403	96	
2. Ressarcimentos	0	3.000	2.392	80	Decisão n.º 888 - DIRET de 20/08/2014
Arrecadação Total (1 +2)	1.775.459	1.815.113	1.707.639	94%	

6.2. Orçamento da Despesa

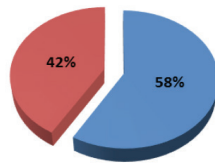
Pelo princípio do equilíbrio orçamentário para cada valor de despesa prevista deve existir uma receita estimada, discriminada por fonte de origem. Assim, despesas e receitas autorizadas para um determinado ano, são exatamente iguais.

2014	Despesas Previstas		Despesas Autorizadas		Despesas Executadas	
	(em mil)	%	(em mil)	%	(em mil)	%
Dispêndio	640.000	36,05	1.061.741	58,49	729.031	53,75
Investimentos	1.135.459	63,95	753.371	41,51	627.193	46,25
Total	1.775.459	100,00	1.815.112	100,00	1.356.224	100,00

Despesas Previstas 2014



Despesas Autorizadas 2014



■ Dispêndio ■ Investimentos

A Terracap encerrou 2014 com R\$ 753.371.282,00 de dotação autorizada para os investimentos. No decorrer do exercício, a dotação inicial sofreu várias alterações, encerrando o ano com um crédito R\$ 382.087.241,00 abaixo do autorizado na LOA 2014.

Ocorreram 9 alterações por meio de autorização do Executivo (decretos) e ainda 3 alterações autorizadas pelo Legislativo (leis) totalizando 12 alterações no orçamento de investimento da Empresa.

As alterações foram realizadas em conformidade com o estabelecido nas seguintes legislações:

- Art. 43, § 1º, III, da Lei 4.320, de 17/03/64;
- Art. 73, I, "a", do Decreto 32.598 de 15/12/2010;
- Art. 8º, I, da Lei nº 5.289 de 30 de dezembro de 2013.

Do Orçamento de Investimentos, foi realizado um total de R\$ 627,193 milhões, o que representa 83,25% do montante autorizado.

O Orçamento de Dispêndio, encerrou o exercício de 2014 com R\$ 1.061.741.241,00. No decorrer do exercício orçamentário, as despesas correntes sofreram 10 alterações, sendo: 8 suplementares e 2 por excesso de arrecadação (receita), encerrando o exercício com R\$ 421.741.241,00 a mais que a dotação inicial.

As alterações foram realizadas em conformidade com o que estabelece as seguintes legislações: Art. 43, § 1º, III, da Lei 4.320, de 17/03/64 e Art. 73, II, do Decreto 32.598 de 15/12/2010. Do orçamento autorizado, a Companhia realizou financeiramente R\$ 729,031 milhões, o que representa 68,66 %.

7. Carteira de Crédito

A Terracap financia suas vendas e as regras do negócio variam de acordo com o tipo de lote, o público alvo e a localização. É desta carteira que provém os recursos que a Empresa destina ao financiamento de execução de projetos, obras e serviços nos seus loteamentos, bem como contribui com o Governo na execução de grandes obras e na implantação de infraestrutura urbana e construção e reformas de equipamentos públicos de lazer, mobilidade e turísticos do Distrito Federal.

Alienações Ativas (Saldo Capital)				
Anos / Natureza Jurídica	Nº de Contratos	%	Valor (R\$)	%
2011	6.562	100,00%	1.290.220	100,00%
Pessoa Física	2.884	43,95%	465.785	36,10%
Pessoa Jurídica	3.678	56,05%	824.435	63,90%
2012	6.240	100,00%	1.469.216	100,00%
Pessoa Física	2.782	44,58%	504.206	34,32%
Pessoa Jurídica	3.458	55,42%	965.010	65,68%

	2013		2014	
	6.365	100,00%	1.707.595	100,00%
Pessoa Física	2.904	45,62%	536.619	31,43%
Pessoa Jurídica	3.461	54,38%	1.170.976	68,57%
	6.378	100,00%	1.921.153	100,00%
Pessoa Física	2.827	44,32%	519.278	27,03%
Pessoa Jurídica	3.551	55,68%	1.401.875	72,97%

A Empresa é gestora de uma carteira de crédito de valor significativo e esta é composta de clientes: pessoa física e pessoa jurídica. A carteira de crédito da Terracap encerrou 2014 com 6.378 contratos ativos e um montante de recebíveis de R\$ 1,92 bilhão, assim, houve um crescimento no valor de 12,5% em relação ao valor de 2013.

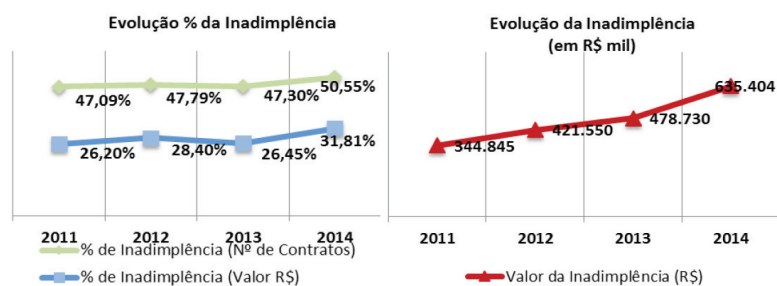
Em relação ao número de contratos, 44,32% são com pessoa física e 55,68% com pessoa jurídica, percentuais próximos aos encontrados nos exercícios anteriores. Entretanto, com relação ao valor dos contratos, apenas 27,03% são com pessoa física, contra 72,97% com pessoa jurídica. Percebe-se assim que o percentual do valor dos contratos com pessoa jurídica vem crescendo ano a ano.

8. Inadimplência da Carteira de Crédito

Condição dos Valores Financiados						
Anos / Categoria	Nº de Adimplentes (Saldo Capital)	Valor Saldo Capital (R\$)	Nº de Inadimplentes (Valor do Débito)	Valor do Débito (R\$)	% de Inadimplência (Nº de Contratos)	% de Inadimplência (Valor R\$)
2011	3.472	971.280	3.090	344.845	47,09	26,20
2012	3.258	1.062.568	2.982	421.550	47,79	28,40
2013	3.354	1.331.021	3.010	478.730	47,30	26,45
2014	3.154	1.361.867	3.224	635.404	50,55	31,81

Encontram-se na condição de inadimplentes, com atrasos nos pagamentos que variam de 1 mês até vários anos, 3.224 contratos (50,55%). Entretanto, pelo valor dos contratos, esse percentual cai para 31,81%.

O percentual de inadimplência, tanto por número de contratos, como pelo valor dos contratos, vem crescendo nos últimos anos.



Do total de contratos inadimplentes, 50,93% está negativado, percentual próximo ao encontrado nos últimos anos. Apesar disso, o indicador que apresentava uma evolução positiva em 2013, teve sua pior aferição em 2014.

Negativação dos Inadimplentes			
Anos / Categoria	Não Negativados	Negativados	% de Negativados
2011	1.471	1.619	52,39%
2012	1.451	1.531	51,34%
2013	1.361	1.649	54,78%
2014	1.582	1.642	50,93%



Com relação à natureza jurídica dos inadimplentes, percebe-se que o percentual de pessoas físicas inadimplentes em relação ao total vem aumentando ano após ano.

Natureza Jurídica dos Inadimplentes			
Anos / Categoria	Pessoa Física	Pessoa Jurídica	% de Pessoa Física
2011	1.112	1.978	35,99%
2012	1.098	1.884	36,82%
2013	1.172	1.838	38,94%
2014	1.291	1.933	40,04%

9. Avaliação do Desempenho Econômico-Financeiro

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, além do Relatório que sintetiza os atos da gestão administrativa, foi realizada também uma avaliação consolidada dos resultados das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

9.1. Demonstrativo do Resultado do Exercício - DRE

9.1.1. Lucro Líquido do Exercício

A Terracap encerrou o exercício de 2014, com Lucro Líquido do Exercício de R\$ 778,1 milhões, o que representa um acréscimo de 93,1% em relação ao ano de 2013, quando este lucro foi de R\$ 403,0 milhões.

9.1.2. Receita Líquida de Bens e Serviços

A Receita Líquida das Vendas de Bens e Serviços registrou um acréscimo de 53,2% em relação a 2013 e o Lucro Bruto Operacional totalizou R\$ 1.559,4 milhões em 2014, representando um acréscimo de 52,7% em relação aos R\$ 1.021,4 milhões de 2013.

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			
Itens Considerados	2014	2013	Variação %
Receita Líquida das Vendas de Bens e Serviços	1.609.152.835	1.050.461.481	53,2
Custos das Vendas de Bens e Serviços	-49.716.694	-29.016.210	71,3
Lucro Bruto Operacional	1.559.436.141	1.021.445.271	52,7
Outras Despesas e Receitas	-522.991.774	-478.164.708	9,4
Outros Resultados Operacionais	-91.017.094	30.456.425	-398,8
Resultado Financeiro	279.035.861	197.927.937	41,0
Lucro antes das Provisões Tributárias	1.224.463.134	771.664.925	58,7
Provisões Tributárias	-446.311.673	-368.590.859	21,1
Lucro Líquido do Exercício	778.151.461	403.074.066	93,1

9.1.3. Outros Resultados Operacionais

Apesar do Resultado Financeiro, apresentar um crescimento de 41,0% de 2013 para 2014, verifica-se que o aumento no Lucro Líquido do exercício 2014 se deve, principalmente, ao crescimento significativo da Receita Líquida das Vendas de Bens e Serviços, que obteve um aumento de 53,2% passando de R\$ 1.050,4 milhões, em 2013, para R\$ 1.609,2 milhões, em 2014.

9.1.4. Despesas Totais

A Despesa Total é composta por Despesas com Pessoal, Despesas com Operacionalização da Empresa, Despesas Operacionais com GDF – Governo do Distrito Federal – e União e Despesas com Provisões, Perdas, Encargos e Amortizações, no exercício de 2014 totalizou R\$1.084,6 milhões, registrando um decréscimo de 3,53% em relação a 2013.

Embora as Despesas Totais da Companhia tenham tido uma redução de 2013 para 2014, verifica-se, que houve um crescimento no custo com a Operacionalização da Empresa de 54,26%. Isso se deve, essencialmente, ao aumento dos custos com Publicidade e Propaganda e com a Devolução (restituição) de Receitas (imóveis vendidos que geraram receita que foi devolvida para o cliente, com as devidas correções monetárias, por motivo de distrato).

De acordo com a composição dos grupos de despesas, verifica-se que pessoal (empregados, terceirizados e requisitados) e honorários da Administração da Companhia representam em 2014, 22,28% das despesas totais, um crescimento de 1,67 pontos percentuais.

As Despesas Administrativas Gerais, com Infraestrutura Lógica, com Divulgação e Publicidade, com Impostos, Taxas e Contribuições e com Restituição (Devolução) de Receitas compõem as Despesas com a Operacionalização da Empresa, 11,71%, estas sofreram um acréscimo de 4,39 pontos percentuais em 2014.

As Despesas com Doações de Terrenos e com Obras e Serviços em Loteamentos Implantados compõem as Despesas Operacionais com GDF – Governo do Distrito Federal - e União, e representaram 10,16%, em 2014 contra 10,62% em 2013, das Despesas Totais.

As Despesas com Provisão para Devedores Duvidosos, com Encargos de Depreciação e Amortização, com Perdas Eventuais, com PIS / COFINS Diferido e com Provisões Tributárias compõem as Despesas com Provisões, Perdas, Encargos e Amortizações, que representaram 55,85%, em 2014, contra 61,64%, em 2013, das Despesas Totais.

Com isso, em 2014, os gastos de maior representatividade frente às Despesas Totais são oriundos de natureza tributária. Em 2014, essas despesas foram de R\$ 474,8 milhões, e em 2013, R\$ 406,6 milhões, representando um aumento de 7,61 percentuais.

Despesas Administrativas e Operacionais por Grupos (em mil)				
Grupos de Despesas	2014	2013	% Despesas Totais	
			2014	2013
Despesas com Pessoal	236.053.592	225.128.144	21,76	20,02
Honorários da Administração	5.612.353	4.369.181	0,52	0,39
Pessoal	241.665.945	229.497.325	22,28	20,41
Despesas Administrativas Gerais	70.141.583	52.185.851	6,47	4,64
Despesas com infraestrutura logística	12.739.199	11.179.118	1,17	0,99
Divulgação e Publicidade	39.858.636	16.353.637	3,67	1,45
Impostos, taxas e contribuições.	553.951	878.398	0,05	0,08
Restituição (Devolução) de Receitas	3.708.094	1.732.190	0,34	0,15
Operacionalização da Empresa	127.001.463	82.329.194	11,71	7,32
Doações de Terrenos	47.907.131	50.338.149	4,42	4,48
Obras e Serviços em Loteamentos Implantados	62.266.126	69.115.458	5,74	6,15
Despesas Operacionais com GDF e União	110.173.257	119.453.607	10,16	10,62
Provisão p/ Devedores Duvidosos	99.844.376	275.921.211	9,21	24,54
Encargos de Depreciação e Amortização	17.251.782	10.892.352	1,59	0,97
Perdas Eventuais	14.384.593	455.508	1,33	0,04
PIS / COFINS Diferido	27.955.823	37.179.417	2,58	3,31
Provisões Tributárias	446.311.673	368.590.859	41,15	32,78
Despesas com Provisões perdas encargos e amortizações	605.748.247	693.039.347	55,85	61,64
DESPESAS TOTAIS	1.084.588.912	1.124.319.473	100,00	100,00

9.1.5. Representatividade das Despesas no resultado Apurado

A representatividade das despesas no Resultado Apurado em 2014 foi de 62,03%, diferentemente do ano de 2013 que teve representatividade de 89,87%. Isto ocorreu devido ao aumento significativo da Receita Líquida das Vendas de Bens e Serviços e o pequeno decréscimo das Despesas Totais, o que impactou em um crescimento de 39,77% do Resultado Apurado, passando de R\$ 1.251,0 milhões para R\$ 1.748,5 milhões.

Despesas Administrativas e Operacionais por Grupos (em mil)				% das despesas no Resultado apurado	
Grupos de Despesas	2014	2013	Varição	2014	2013
Despesas com Pessoal	236.053.592	225.128.144	4,85	13,50	18,00
Honorários da Administração	5.612.353	4.369.181	28,45	0,32	0,35
Pessoal	241.665.945	229.497.325	5,30	13,82	18,34
Despesas Administrativas Gerais	70.141.583	52.185.851	34,41	4,01	4,17
Despesas com infraestrutura logística	12.739.199	11.179.118	13,96	0,73	0,89
Divulgação e Publicidade	39.858.636	16.353.637	143,73	2,28	1,31
Impostos, taxas e contribuições.	553.951	878.398	-36,94	0,03	0,07
Restituição (Devolução) de Receitas	3.708.094	1.732.190	114,07	0,21	0,14
Operacionalização da Empresa	127.001.463	82.329.194	54,26	7,26	6,58
Doações de Terrenos	47.907.131	50.338.149	-4,83	2,74	4,02
Obras e Serviços em Loteamentos Implantados	62.266.126	69.115.458	-9,91	3,56	5,52
Despesas Operacionais com GDF e União	110.173.257	119.453.607	-7,77	6,30	9,55
Provisão p/ Devedores Duvidosos	99.844.376	275.921.211	100,00	5,71	22,06
Encargos de Depreciação e Amortização	17.251.782	10.892.352	58,38	0,99	0,87
Perdas Eventuais	14.384.593	455.508	3057,92	0,82	0,04
PIS/ COFINS Diferido	27.955.823	37.179.417	-24,81	1,60	2,97
Provisões Tributárias	446.311.673	368.590.859	21,09	25,53	29,46

Despesas com Provisões perdas encargos e amortizações	605.748.247	693.039.347	-12,60	34,64	55,40
DESPESAS TOTAIS	1.084.588.912	1.124.319.473	-3,53	62,03	89,87
RESULTADO APURADO	1.748.511.404	1.251.019.459	39,77	100,00	100,00

RESULTADOS	2014	2013	Evolução
Lucro Bruto Operacional	1.559.436.141	1.021.445.271	52,67
Resultado Financeiro	279.035.861	197.927.937	40,98
Outros Resultados Operacionais	-91.017.094	30.456.425	-398,84
Recuperação de Despesas	1.056.496	1.189.826	-11,21
Resultado Apurado	1.748.511.404	1.251.019.459	39,77

9.1.6. Indicadores de Rentabilidade

Apesar dos indicadores de 2013 e 2014 da Margem Bruta serem iguais em 0,97, verifica-se que existe uma pequena variação entre ambos, configurando um decréscimo de 0,34% de 2013 para 2014 que teve uma Margem Líquida de 0,38, e ao ser comparado ao ano subsequente teve uma evolução de 26,03%.

INDICADORES DE RENTABILIDADE	2014	2013	Evolução %
Margem Bruta (1)	0,97	0,97	-0,34
Margem Líquida (2)	0,48	0,38	26,03
Rentabilidade do PL (3)	0,37	0,26	41,10
Rentabilidade do AT (4)	0,18	0,11	55,87

Apesar de ter ocorrido uma pequena redução de 2013 para 2014 na Margem Bruta, considera-se que a capacidade da Companhia de gerar lucro se manteve constante.

A rentabilidade do Patrimônio Líquido em 2014 foi de 0,37 representando um acréscimo de 41,10% em relação a 2013, quando essa rentabilidade foi de 0,26. Esse acréscimo demonstra que o desempenho do lucro em relação ao capital próprio foi melhor que a do ano anterior.

A rentabilidade do Ativo Total em 2014 apresentou uma taxa de 0,18 contra 0,11 em 2013, o que representa mais eficiência na aplicação dos recursos e um melhor retorno em relação ao capital próprio empregado.

9.2. Balanço Patrimonial

9.2.1. Ativo

A Empresa encerrou 2014 com Ativos Totais de R\$ 4,4 bilhões, representando um acréscimo de 23,86% em relação ao ano anterior. Destaca-se substancial aumento nas Disponibilidades de 251,66% e no Imobilizado de 41,49%, que passou de R\$ 1.165,9 milhões em 2013 para R\$ 1.649,7 milhões em 2014, refletindo os investimentos realizados em empreendimentos de propriedade da Terracap.

O Ativo Circulante registrou um crescimento de 30,37% em relação a 2013. Esse aumento se deve, principalmente, pelo vultoso crescimento das Disponibilidades, sendo corroborado ainda pelo aumento nos Créditos de Vendas de Imóveis e Outros Créditos de 11,65% e 19,90%, respectivamente, e, ainda, em contraposição a redução dos Estoques em 4,86% e das Despesas Pagas Antecipadamente em 21,99%.

BALANÇO PATRIMONIAL			
ATIVO			
	2014	2013	%
ATIVO CIRCULANTE			
DISPONIBILIDADES	955.204.366	732.665.344	30,37
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	278.277.002	79.132.330	251,66
ESTOQUES	280.903.182	251.589.899	11,65
OUTROS CRÉDITOS	330.010.573	346.850.677	-4,86
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	65.939.001	54.996.796	19,90
	74.608	95.642	-21,99
ATIVO NÃO CIRCULANTE			
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	3.446.009.705	2.820.831.978	22,16
	1.683.602.938	1.528.779.979	10,13

CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	1.462.114.722	1.305.310.175	12,01
OUTROS CRÉDITOS	221.488.216	223.469.804	-0,89
INVESTIMENTOS	112.540.309	125.783.117	-10,53
IMOBILIZADO	1.649.729.869	1.165.975.226	41,49
INTANGÍVEL	136.589	293.656	-53,49
TOTAL DO ATIVO	4.401.214.071	3.553.497.322	23,86

9.2.2. Passivo

Ao encerrar o exercício de 2014, a Companhia registrou um acréscimo de 36,82% em seu Patrimônio Líquido quando comparado ao de 2013. Como se manteve inalterado o Capital Social no valor de R\$ 199,8 milhões, infere-se que não houve nenhum aporte de capital pelo seus acionistas (GDF e União). Esse capital é dividido em 500 milhões de ações ordinárias nominativas, todas da mesma classe e sem valor nominal, pertencendo ao Governo do Distrito Federal GDF e União, na proporção de 51% e 49% respectivamente. O Passivo Circulante e as Reservas de Lucro, foram acrescidas em 17,47% e 42,32% respectivamente.

BALANÇO PATRIMONIAL			
PASSIVO	2014	2013	%
PASSIVO CIRCULANTE	1.422.195.141	1.210.717.136	17,47
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	877.804.345	806.990.339	8,78
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.101.214.585	1.535.789.847	36,82
CAPITAL SOCIAL	199.863.965	199.863.965	0,00
RESERVAS DE LUCRO	1.901.350.620	1.335.925.882	42,32
TOTAL DO PASSIVO	4.401.214.071	3.553.497.322	23,86

9.2.3. Indicadores de Liquidez

A liquidez da Companhia frente ao exigível de curto prazo, apresentou um indicador de Liquidez Imediata desfavorável. Apesar de ter ocorrido uma evolução da capacidade de honrar os compromissos de curto prazo em 199,37%, a Companhia continua tendo dificuldades em honrar com seus compromissos de curto prazo, uma vez que as disponibilidades em valores financeiros registravam valores menor ao seu Passivo Circulante.

Em contrapartida, os indicadores de Liquidez Corrente, Seca e Geral apresentaram uma evolução de 2013 para 2014, o que significa que a capacidade pontual, setorial e geral da Companhia para fazer frente ao seu Passivo está melhorando, muito embora ainda demande cuidados gerenciais, para superar as dificuldades de liquidar seus compromissos seja a curto, médio e longo prazos.

INDICADORES DE LIQUIDEZ	2014	2013	Evolução (%)
Liquidez Imediata (1)	0,20	0,07	199,37
Liquidez Corrente (2)	0,67	0,61	10,99
Liquidez Seca (3)	0,44	0,32	37,95
Liquidez Geral (4)	1,15	1,12	2,37

10. Perspectivas 2015

A Terracap planeja arrecadar com a alienação de imóveis e outras receitas derivadas aproximadamente R\$ 1,2 bilhão.

O planejamento de vendas em licitação para 2015 contempla a oferta de imóveis situados na 2ª etapa do Setor Noroeste, Setor Habitacional Taquari Trecho II, Setor Comercial do Jardim Botânico, Projeto Orla Polo 7, Centro Urbano de Ceilândia, SGAN 908 módulos E, F e G, Setor Quaresmeiras e ainda vários imóveis em todo o DF, e visa atender a demanda dos empreendedores imobiliários, das famílias e de investidores em serviços, comércio, indústria e saúde.

Na previsão de aplicação de recursos para investimentos em 2014, destacam-se:

Obras de infraestrutura no Noroeste, em diversos parcelamentos do DF, no Taquari e urbanização no Distrito Federal, bem como estudos e projetos urbanísticos e ambientais, aquisição de máquinas e equipamentos, e continuidade dos contratos e convênios para execução de obras e serviços de engenharia.

11. Agradecimentos

A Terracap agradece aos clientes, fornecedores e governos, o apoio recebido e expressa o reconhecimento e agradecimento a todos os empregados, sem os quais não seria possível atingir os números e realizações apresentadas neste relatório.

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP

Alexandre Navarro Garcia
Presidente

Júlio César de Azevedo Reis
Diretor Técnico e de Fiscalização

Gustavo Adolfo Moreira Marques
Diretor de Gestão Administrativa e de Pessoas

Carlos Artur Hauschild
Diretor Financeiro

Luiz Eduardo Sá Roriz
Diretor de Desenvolvimento e Comercialização
Diretor Extraordinário de Habitação e Regularização Fundiária de Interesse Social

Douglas Ramiro Capela
Diretor de Prospecção e Formação de Novos Empreendimentos

Moisés José Marques
Diretor Extraordinário de Regularização de Imóveis Rurais

Gláucia Istela A. Tanajura
Coordenação de Planejamento e Modernização

Divisão de Planejamento
(responsáveis pela elaboração)

Felipe Medeiros Rocha
Leonel Faria de Santana Ramos
Rafael Rodrigues de Sales
Yasmin Martins de Oliveira

Brasília, março de 2015.



GOVERNO DO DISTRITO
FEDERAL – GDF

GOVERNADORIA DO DISTRITO FEDERAL

AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO
DO DISTRITO FEDERAL – TERRACAP

GERÊNCIA DE CONTABILIDADE
GECOT/DIRAF

COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO
E MODERNIZAÇÃO - CPLAM/PRESI

Demonstrações Financeiras



BALANÇO PATRIMONIAL EM 31/12/2014 - (EM R\$ 1)

ATIVO	NE	2014	2013 - Ajustado	PASSIVO	NE	2014	2013 - Ajustado
ATIVO CIRCULANTE		955.204.368	732.665.344	PASSIVO CIRCULANTE		1.422.195.141	1.210.717.134
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	6	264.613.311	67.321.225	Fornecedores	19	14.696.387	39.910.771
Bancos		7.419.666	7.726.348	Financiamentos Bancários	20	8.333.333	27.083.333
Aplicações Financeiras	7	257.193.645	59.594.877	Obrigações Sociais, Tributárias e Estatutárias		290.765.749	118.662.044
CAUÇÕES		13.663.691	11.811.105	Provisão para Férias e Encargos		21.002.560	18.873.238
Depósitos de caução		13.663.691	11.811.105	Provisão para Licença Administrativa e Encargos		1.788.292	1.753.494
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	8	280.903.182	251.589.899	Provisão ACT-2012		0	17.561.213
Clientes Prestamistas		851.766.620	687.657.269	Dividendos e JCP a Pagar	20	1.052.722.070	898.441.141
Juros a Transcorrer		-195.097.851	-160.146.159	Cauções em Espécie	20	13.928.106	43.689.685
Provisão p/ Devedores de liquidação duvidosa	9	-375.765.587	-275.921.211	Valores em Consignação	20	876.558	2.127.218
ESTOQUES	10	330.010.575	346.850.677	Credores Diversos	19	5.696.962	3.975.072
Estoques de Comercialização		328.796.727	345.619.117	Receb Antecipado Venda Imóveis	20	12.130.917	38.385.718
Almoxarifado		1.213.848	1.231.560	Outros Débitos	19	254.207	254.207
OUTROS CRÉDITOS	12	65.939.001	54.996.796	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		877.804.345	806.990.339
Impostos a Recuperar		61.980	62.147	Empréstimos Bancários e Depósitos Desapropriações	20	279.001	6.529.001
Adiantamentos de Férias, 13º Salário e PPR		3.168.109	2.894.559	Provisão Tributos Parcelas a Receber	20	823.803.191	725.962.789
Adiantamentos a Convênios e Outros Créditos		31.945.134	39.261.773	Provisão para Perdas Jurídicas	26	53.722.153	74.498.549
Contas a Receber		30.616.431	12.000.000	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2.101.214.585	1.535.789.847
Outros Adiantamentos		147.347	778.317	CAPITAL SOCIAL		199.863.965	199.863.965
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE		74.608	95.642	RESERVAS		1.901.350.620	1.335.925.882
Despesas Antecipadas		74.608	95.642	Reserva legal	25b	39.972.793	39.972.793
ATIVO NÃO CIRCULANTE		3.446.009.703	2.820.831.978	Reserva de Retenção de Lucros	25e	1.648.984.648	1.065.371.052
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		1.683.602.938	1.528.779.979	Reserva de Lucros a Realizar	25d	212.393.179	230.582.037
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	8	1.462.114.722	1.305.310.175	LUCROS ACUMULADOS		-	-
Clientes Prestamistas		2.309.344.252	2.218.904.830	Lucros Acumulados		-	-
Juros a Transcorrer		-847.229.530	-913.594.655	Ajustes de Exercício Anteriores		-	-
OUTROS CRÉDITOS		221.488.216	223.469.804	Resultado do Exercício		-	-
Tributos Diferidos		18.873.551	25.925.695				
Depósitos Judiciais		114.984.554	109.951.455				
Adiantamentos para Compra de Ações		2.811.709	2.811.709				
Certificado Depósitos Bancários		0	15.313				
Outros Créditos de Financiamentos		84.818.402	84.765.632				
INVESTIMENTOS	13,14	112.540.309	125.783.117				
Investimentos para Incentivos Fiscais		1.505.670	1.505.670				
Investimentos de Participações Societárias		110.531.851	123.938.533				
Investimentos não Societários		502.788	338.914				
IMOBILIZADO	16	1.649.729.869	1.165.975.226				
Construções em Andamento		1.808.555	1.158.134.599				
Edificações Especiais		1.659.896.146	0				
Imóveis		0	8.000.302				
Edifícios		7.304.707	6.774.307				
Máquinas e Equipamentos		11.566.767	11.219.074				
Bens Móveis e Instalações		2.118.775	2.047.495				
Veículos		3.029.623	3.029.623				
Depreciação Acumulada		-35.994.704	-23.230.174				
INTANGÍVEL	18	136.587	293.656				
Cessão de Uso de Material de Informática		15.124.814	14.979.085				
Amortizações Acumuladas		-14.988.227	-14.685.429				
TOTAL DO ATIVO		4.401.214.071	3.553.497.322	TOTAL DO PASSIVO		4.401.214.071	3.553.497.322

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - 31/12/2014 - Valores em R\$ (1)

DESCRIÇÃO	NE	2014	2013 - Ajustado	DESCRIÇÃO	NE	2014	2013 - Ajustado
RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	3hi,29	1.609.152.835	1.050.461.481	OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS		-91.017.094	30.456.425
CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS		-49.716.694	-29.016.210	Resultado positivo em participação societária		1.094.505	7.290.713
Custos das vendas de imóveis e serviços		-49.716.694	-29.016.210	Outras Receitas		-92.111.599	2.945.520
LUCRO BRUTO OPERACIONAL		1.559.436.141	1.021.445.271	RESULTADO FINANCEIRO	34	279.035.861	197.927.937
OUTRAS DESPESAS E RECEITAS		-522.991.774	-478.164.708	Receitas financeiras		253.881.695	186.092.896
Despesas com pessoal	33	-236.053.592	-225.128.144	Receitas de variações monetárias		30.304.107	23.477.439
Honorários da administração	21	-5.612.353	-4.369.181	Despesas financeiras		-4.322.672	-10.797.433
Despesas com informática		-6.248.330	-6.244.010	Despesas de variações monetárias		-827.269	-844.965
Despesas com transporte		-630.489	-599.689	LUCRO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS		1.224.463.134	771.664.925
Despesas com o local		-5.860.380	-4.335.419	PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	35	-446.311.673	-368.590.859
Divulgação e Publicidade		-39.858.636	-16.353.637	IRPJ e CSLL - Suspensão/Redução		-348.287.540	-143.714.175
Despesas Administrativas Gerais		-70.141.583	-52.185.851	IRPJ e CSLL - Diferido		-98.024.133	-224.876.684
Impostos, Taxas e Contribuições		-553.951	-878.398	PREJUÍZO / LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		778.151.461	403.074.066
Encargos de depreciação e amortização		-17.251.782	-10.892.352	PREJUÍZO / LUCRO POR AÇÃO (R\$)	36	1,56	0,81
Recuperação de despesas		1.056.496	1.189.826				
Pis / Cofins Diferido		-27.955.823	-37.179.417				
Outras Despesas	31	-113.881.351	-121.188.436				

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

Parecer dos Auditores Independentes



DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - 31/12/2014 - Valores em R\$ (1)						
COMPONENTES	CAPITAL SOCIAL	RESERVA			LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	TOTAL
		LEGAL	LUCROS A REALIZAR	RETENÇÃO DE LUCROS		
SALDO EM 31/12/2012	199.863.965	39.972.793	318.961.233	720.929.000	-	1.279.726.991
Lucro do Exercício 2013	-	-	-	-	403.074.066	403.074.066
Atualização Clientes Prestamistas Vendas até 2008	-	-	-	-	-	-
Lucros Realizados no Exercício 2013 (vendas até 2008)	-	-	(56.997.707)	-	65.261.872	8.264.165
Tributos Diferidos	-	-	23.183.541	-	-	23.183.541
Ajustes de exercícios anteriores 2010	-	-	(54.565.030)	54.565.030	-	-
Ajustes de exercícios anteriores 2013	-	-	-	(13.688.784)	-	(13.688.784)
DESTINAÇÕES:	-	-	-	-	-	-
Reserva Legal (nota 30b)	-	-	-	-	-	-
Reserva de Retenção de Lucros (nota 30e)	-	-	-	303.565.806	(303.565.806)	-
Dividendos Propostos (nota 30c)	-	-	-	-	(100.673.092)	(100.673.092)
Juros Capital Próprio (nota 30c)	-	-	-	-	(64.097.040)	(64.097.040)
SALDO EM 31/12/2013 - AJUSTADO	199.863.965	39.972.793	230.582.037	1.065.371.052	-	1.535.789.847
Lucro do Exercício 2014	-	-	-	-	778.151.461	778.151.461
Atualização Clientes Prestamistas Vendas até 2008	-	-	-	-	-	-
Lucros Realizados no Exercício 2014 (vendas até 2008)	-	-	(39.276.270)	-	46.140.666	6.864.396
Tributos Diferidos	-	-	21.087.412	-	-	21.087.412
Ajustes de exercícios anteriores 2014	-	-	-	-	-	-
DESTINAÇÕES:	-	-	-	-	-	-
Reserva Legal (nota 25b)	-	-	-	-	-	-
Reserva de Retenção de Lucros (nota 25e)	-	-	-	583.613.596	(583.613.596)	-
Dividendos Propostos (nota 25c)	-	-	-	-	(163.741.310)	(163.741.310)
Juros Capital Próprio (nota 25c)	-	-	-	-	(76.937.221)	(76.937.221)
SALDO EM 31/12/2014	199.863.965	39.972.793	212.393.179	1.648.984.648	0	2.101.214.585

(As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE - 31/12/2014 - Valores em R\$ (1)		
DESCRIÇÃO	2014	2013 - Ajustado
PREJUÍZO / LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	778.151.461	403.074.066
Receitas Diferidas Vendas de Terrenos	46.688.128	58.234.324
Custos Diferidos Vendas de Terreiros	-547.463	-1.236.618
Ajuste Equivalência	0	-14.765.414
Tributos Diferidos	-21.087.411	-23.183.542
Resultado Abrangente Total	803.204.715	422.122.816

(As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis)

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO - 31/12/2014 - Valores em R\$ (1)		
	2014	2013 - Ajustado
1 RECEITAS	1.677.059.360	1.165.088.021
1.1 Vendas de Mercadorias, Produtos, Serviços	1.753.729.869	1.140.276.975
1.2 Outras Receitas	23.173.866	300.732.257
1.3 Receitas Relativas à Construção de Ativos Próprios	-	-
1.4 Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	(99.844.376)	(275.921.211)
2 INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	300.670.195	230.272.552
2.1 Custos dos Produtos, das Mercadorias e dos Serviços	49.716.694	29.016.210
2.2 Materiais, Energia, Serviço de Terceiros e Outros	236.568.908	200.800.833
2.3 Perda/Recuperação de Valores do Ativo	14.384.593	455.508
2.4 Outras (especificar)	-	-
3 VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2)	1.376.389.164	934.815.469
4 Depreciação, Amortização e Exaustão	17.251.782	10.892.352
5 VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA EMPRESA (3-4)	1.359.137.382	923.923.117
6 VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	302.034.483	216.861.048
6.1 Recebimento de Dividendos / Equivalência Patrimonial	1.094.505	7.290.713
6.2 Receitas Financeiras	284.185.802	209.570.335
6.3 Outras	16.754.176,09	-
7 VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR (5+6)	1.661.171.865	1.140.784.165

8	DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	%	1.661.171.865	%	1.140.784.165
8.1	Pessoal	12,27	203.896.590	16,36	186.654.288
8.1.1	Remuneração Direta		147.227.577		135.175.162
8.1.2	Benefícios		46.344.859		41.375.251
8.1.3	FGTS		10.324.155		10.103.876
8.2	Impostos, Taxas e Contribuições	40,57	673.973.873	47,28	539.413.413
8.2.1	Federais		673.896.928		539.336.221
8.2.2	Estaduais		76.944		77.193
8.3	Remuneração de Capitais de Terceiros	0,31	5.149.941	1,02	11.642.397
8.3.1	Juros		5.149.941		11.642.397
8.4	Remuneração de Capitais Próprios	46,84	778.151.461	35,33	403.074.066
8.4.1	Juros sobre o capital próprio		76.937.221		64.097.040
8.4.2	Dividendos		163.741.310		100.673.093
8.4.3	Lucros retidos/prejuízo do exercício		537.472.931		238.303.934

(As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - 31/12/2014 - METODO INDIRETO - em R\$ (1)		
	2014	2013
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro Líquido do Exercício	778.151.461	398.033.042
ENTRADAS		
Depreciação e Amortização	17.251.782	3.933.377
Provisão p/ Devedores de liquidação duvidosa	99.844.376	275.921.211
Doações de terrenos	110.173.257	119.453.607
Imposto de renda e contribuição social diferidos	98.024.133	262.056.101
Resultado Negativo na Participação Acionária	13.783.316	0
Tributos Diferidos	104.892.545	238.872.559
SAÍDAS		
Resultado Positivo na Participação Acionária	0	-7.290.713
Provisão Contingências	-20.776.396	-296.596.911
Resultado Financeiro Líquido	-279.035.861	-197.927.938
Resultado na venda do imobilizado	0,00	0
Lucro/Prejuízo Total Ajuste	922.308.613	796.454.334
Aumento (Diminuição) das Contas dos Grupos do Ativo e Passivo:		
Clientes Prestamistas - Curto Prazo	-129.157.660	-164.990.760
Estoques	16.840.102	-12.468.099
Outros Créditos - Curto Prazo	-22.942.206	-3.116.130
Despesas antecipadas	21.034	-29.413
Outros Créditos - longo Prazo	-52.770	-71.885.174
Depósito Judicial - Longo Prazo	-5.033.099	46.500.109
Certificado de Depósito Bancário - Longo Prazo	15.313	42.085
Clientes Prestamistas - Longo Prazo	-156.804.547	-198.232.331
Fornecedores	-25.214.384	26.093.322
Obrigações Tributárias	172.103.704	-15.675.361
Provisão para Férias e Encargos	2.164.120	2.943.704
Cauções	-29.761.579	24.550.635
Outras Contas a Pagar - Curto Prazo	-41.653.703	-9.801.451
Imposto de Renda e Contribuição Social pagos	-175.322.354	-143.043.367
Outras Débitos/Contas a Pagar - Longo Prazo	6.250.000	0
Caixa Líquido Obtido/Aplicado em Atividades Operacionais	533.760.584	277.342.104
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos		
Dividendos	240.678.531	-
Aquisição de Investimentos Permanentes	-	-
Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado/intangível	-479.413.119	-304.137.583
Recebimento por Venda de Bens Imobilizados	-	-
Recebimento de Dividendos de Investimentos Permanentes	-	-
Caixa Líquido Obtido/Aplicado em Atividades de Investimento	-238.734.588	-304.137.583
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Pagamento de Dividendos	-86.397.601	0
Financiamentos Bancários	-25.000.000	33.333.333
Caixa Líquido Obtido em Atividades de Financiamento	-111.397.601	33.333.333
AUMENTO - DIMINUIÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES	183.628.395	6.537.854
CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA LÍQUIDOS GERADOS/APLICADOS	183.628.395	6.537.854
CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	67.321.226	48.972.267
CAIXA CONTA CAUÇÃO	13.663.691	11.811.105
CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO	264.613.311	67.321.226

(As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis).

MARUSKA LIMA DE SOUSA HOLANDA
Presidente

Jorge Antonio Ferreira Braga
Diretor Financeiro

Israel Marcos da Costa Brandão
Diretor de Gestão Administrativa e de Pessoas

Kaio de Oliveira Teixeira
Diretor de Prospecção e Formatação de Novos Empreendimentos

Jorge Guilherme de Magalhães
Francisconi
Diretor Técnico e de Fiscalização

Luiz Orione Sousa Nunes
Diretor de Desenvolvimento Econômico e Comercialização

Luciano Nobrega Queiroga
Diretoria Extraordinária de Habitação e Regularização Fundiária de Interesse Social

Moisés José Marques
Diretor Extraordinário de Regularização de Imóveis Rurais

Hélio de Souza Oliveira
Gerente de Contabilidade CRCDF 010133/0-0

Notas Explicativas

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL – GDF
SECRETARIA DE ESTADO DE ECONOMIA E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL
AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL – TERRACAP
DIRETORIA FINANCEIRA - DIFIN
GERÊNCIA DE CONTABILIDADE – GECOT
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013
(Valores expressos em R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A TERRACAP é uma empresa pública, criada pela Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972 e tem por objeto a execução, mediante remuneração, das atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal, compreendendo a utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, assim como realizar obras e serviços de infraestrutura e obras viárias no Distrito Federal, vinculadas às suas finalidades essenciais.

Através da Lei nº 4.586, de 13 de julho de 2011, tornou-se Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal e, sem prejuízo das demais atribuições prevista na Lei de sua criação, passa, também, a executar as ações de:

- Operacionalização das atividades imobiliárias, gerando recursos para o investimento em infraestrutura econômica e social, assegurando a sustentabilidade de longo prazo de suas receitas;
- Promoção direta ou indireta de investimentos em parcelamentos de solo, infraestrutura e edificações, com vistas à implantação de programas e projetos de:
 - Expansão urbana e habitacional;
 - Desenvolvimento econômico, social, industrial e agrícola;
 - Desenvolvimento do setor de serviços;
 - 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.
- 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;
- 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. O endereço da Companhia é SAM, Bloco F, Edifício Sede da Terracap, Asa Norte, Brasília/DF.

2. BASE DE PREPARAÇÃO

- Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As presentes demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP)58. Testes de impairment não foram aplicados, pela ausência de estudos que indiquem o fluxo de receitas futuras e a recuperabilidade dos investimentos nos ativos mais representativos do Imobilizado, por exemplo (obras do Estádio Nacional de Brasília e Torre Digital).

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração.

- Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos seguintes itens materiais reconhecidos nos balanços patrimoniais:

- os passivos para transações de pagamento baseadas em ações liquidadas em dinheiro são mensurados pelo valor justo;

- Moeda funcional e moeda de apresentação

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

- Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

- Notas 3 (b,iv), 3h, 9,16 e 26 – provisões, depreciação do ativo imobilizado, Contingências e provisão para devedores duvidosos.

3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

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

As políticas contábeis têm sido aplicadas de maneira consistente pela Companhia, exceto em relação às alterações de práticas contábeis em relação à provisão para devedores duvidosos que em anos anteriores não eram apuradas. No exercício de 2014 é contabilizado com base nos recebimentos atrasados acima de 720 dias. O critério adotado mantém uma posição conservadora tendo em vista que existe cláusula de garantia fiduciária nas transações imobiliárias realizadas pela companhia.

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

Os recebíveis compreendem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e outros recebíveis.

Caixa e equivalente 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 é desreconhecido, 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 desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

iii. Capital Social

Ações Ordinárias

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido.

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

É dividido 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, deduzido de depreciação acumulada. Não há quaisquer perdas acumuladas de redução ao valor recuperável (impairment), pois a Companhia não realizou tais estudos.

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

- o 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; e

Quando partes de um item do imobilizado têm 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. Reclassificação para propriedade para investimento

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

Qualquer ganho resultante dessa remensuração 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 serão 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 fiscal e não pelo método de vida útil do bem, conforme art. 309 do RIR/1999. A Companhia abriu o processo administrativo nº 111.004.974/2013 para contratação de firma especializada para realização dos testes de impairment, mas até a presente data permanece aguardando a finalização dos procedimentos de pré-contrato. 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 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 aos quais se relacionam. Todos os outros gastos são reconhecidos no resultado conforme 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. A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo.

O custo inclui as despesas que são diretamente atribuíveis a 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 (calculado 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.

e. Estoque

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.

O valor realizável líquido é o preço estimado de venda no curso normal dos negócios, deduzido dos custos estimados de construção e despesas estimadas necessárias para efetuar as vendas.

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.

i. Redução ao Valor Recuperável (Impairment)

A Companhia não realizou estudos ou testes de redução ao valor recuperável (impairment) em seus ativos, especialmente no Imobilizado.

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 conforme 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 tem 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.

Com base nesse parâmetro, a companhia contratou em 2014, firma especializada para prestação de serviços atuariais referentes aos benefícios pós-emprego concedidos e a conceder aos servidores ativos e inativos, pensionistas e dependentes, o qual ainda está em fase de pré-contrato, sendo o tempo estimado para conclusão dos estudos até o final de 2015.

Foi contratada uma empresa especializada para prestação de serviços atuariais referentes aos benefícios pós-emprego concedidos e a conceder aos servidores ativos e inativos, pensionistas e dependentes, sendo o tempo estimado para conclusão dos estudos é o final de 2015.

ii. Planos de contribuição definida

Um plano de contribuição definida é um plano de benefícios pós-emprego sob o qual 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 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 ao 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 a 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 serão concedidos e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, então o desconto é reconhecido como uma redução da receita operacional conforme as vendas são reconhecidas.

ii. Prestação de serviços

A receita com a prestação de serviços, principalmente composta por cobrança de taxas, é reconhecida no resultado com base no regime de caixa.

iii. Receita de aluguel e taxa

A receita de aluguel e taxa de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo regime de caixa, porém a Companhia está desenvolvendo as condições necessárias para que essas receitas, a exemplo da receita de venda de imóveis, seja contabilizada pelo regime de competência.

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, através 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 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 qualquer ajuste aos impostos a pagar com 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 com 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 sob a qual 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 na extensão em 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 podem ser devidos. A Companhia acredita que a provisão para imposto de renda no passivo está adequada com relação a todos os períodos fiscais em aberto, baseada em sua avaliação de diversos fatores, incluindo interpretações das leis fiscais e experiência passada. Essa avaliação é baseada em estimativas e premissas e podem envolver uma série de julgamentos sobre eventos futuros. Novas informações pode se tornar disponíveis, o que levaria a Companhia a mudar o seu julgamento quanto a adequação da provisão existente; tais alterações da provisão impactarão a despesa com imposto de renda no exercício em que forem realizadas.

I. Ativos não circulante 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 através 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. A partir de então, os ativos, ou a Companhia 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 imobilizado 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 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 através 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 do responsável por honrar os compromissos do arrendamento ou do arrendador que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período de 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 estão 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.

A Companhia não realizou, nos últimos anos, estudos que determinem o valor justo das propriedades registradas como para investimento.

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 sujeitos a correção de juros são mensurados ao 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. Receita diferida

A Companhia mantém, em seu Patrimônio Líquido, receita e custos diferidos, referentes às vendas realizadas até 31/12/2008, quando tais registros eram feitos pelo regime de caixa. Conforme ocorre o recebimento das parcelas, quando pagas pelos clientes prestamistas, a receita e os custos são reconhecidos.

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 de aluguel em contrato de concessão de uso, Pro-DF, taxas de demarcação, entre outras receitas.

a. Regime tributário de Transição (MP 627)

Em virtude da publicação da IN 949/2009 da Receita Federal, a companhia optou pelo RTT (Regime tributário de transição) que permite à pessoa jurídica eliminar os efeitos contábeis da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09, por meio de registros no Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR) ou de controles auxiliares.

No dia 11 de novembro de 2013 foi publicada a MP nº 627 que revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) e traz outras providências, dentre elas: (i) alterações no Decreto-Lei nº1.598/77 que trata do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como altera a legislação pertinente à contribuição social sobre o lucro líquido; (ii) estabelece que a modificação ou a adoção de métodos e critérios contábeis, por meio de atos administrativos emitidos com base em competência atribuída em lei comercial, que sejam

posteriores à publicação desta MP, não terá implicação na apuração dos tributos federais até que lei tributária regule a matéria;(iii) inclui tratamento específico sobre potencial tributação de lucros ou dividendos; (iv) inclui disposições sobre o cálculo de juros sobre capital próprio; e inclui considerações sobre investimentos avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

Os dispositivos da Medida Provisória entrarão em vigor obrigatoriamente a partir do ano-calendário de 2015.

6. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	2014	2013
Caixa e Equivalentes de Caixa	264.613.311	67.321.225
Caixa	0	0
Bancos	7.419.666	7.726.348
Disponibilidades Financeiras	257.193.645	59.594.877

Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia detinha caixa e equivalentes de caixa de R\$ 264.613.311 em 31 de dezembro de 2014 (2013: R\$ 67.321.225), os quais representam sua máxima exposição de crédito sobre aqueles ativos. O caixa e equivalentes de caixa são mantidos, principalmente, com banco e instituição financeira controlada pelo Governo do Distrito Federal.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A Companhia busca manter o nível de seu caixa e equivalentes de caixa e outros investimentos altamente negociáveis a um montante em excesso às saídas de caixa. A Companhia monitora também o nível esperado de entradas por fluxos de caixa sobre contas a receber de clientes e outros recebíveis junto com as saídas esperadas por contas a pagar com fornecedores e outras contas a pagar. Isso exclui os potenciais impactos de circunstâncias extremas de não poder ser razoavelmente previstas.

Risco de Mercado

Risco de mercado é o risco que alterações no mercado imobiliário do Distrito Federal possa diminuir a procura de imóveis da Companhia.

Gerenciamento do capital

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

A Companhia monitora o capital usando um índice representado pela dívida líquida ajustada dividido 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 dividendos propostos não reconhecidos como passivo.

	2014	2013
Total do passivo	2.299.999.486	1.210.717.133
menos: caixa e equivalentes de caixa	264.613.311	67.321.225
Dívida líquida	2.035.386.175	1.143.395.908
Total do patrimônio líquido	2.101.214.585	1.530.748.824
Patrimônio líquido ajustado	2.101.214.585	1.535.789.949
Índice da dívida líquida pelo patrimônio ajustado em 31 de dezembro	0.97	0.75

7. APLICAÇÃO FINANCEIRA

A TERRACAP possui aplicado R\$ 257.193.645 (duzentos e cinquenta e sete milhões, cento e noventa e três mil, seiscentos e quarenta e cinco reais). A rentabilidade da aplicação é diária, pois os resgates ocorrerem de acordo com a necessidade da empresa. Por esta todo o valor aplicado está registrado no curto prazo.

8. Contas a receber de clientes

	2014	2013
Contas a Receber – CURTO PRAZO		
Créditos a Receber Venda de Imóveis	280.903.182	251.589.899
Clientes Prestamistas	851.766.620	687.657.269
(-) Juros a transcorrer	-195.097.851	-160.146.159
Contas a Receber – LONGO PRAZO		
Créditos a Receber Venda de Imóveis	1.462.114.722	1.305.310.175
Clientes Prestamistas	2.309.344.252	2.218.904.830
(-) Juros a transcorrer	-847.229.530	-913.594.655

Riscos de crédito

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas decorrentes dos clientes não cumprirem com suas obrigações contratuais. O risco é basicamente proveniente das contas a receber de clientes.

Exposição a riscos de crédito

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

Contas a receber

O contas a receber da Companhia é composto de créditos a receber de clientes, decorrentes de operações comerciais de alienações de imóveis, através de licitação pública:

Mod	Descrição	2014		2013	
		CP	LP	CP	LP
1	Regularização de Imóveis		3.527		29.880
3	Venda direta de condomínios	5.004.300		13.809.572	4.857.719
5	Venda imóveis licitação direta	137.967			145.837
25	Venda casas e apartamentos	9.259			9.258
30	Venda imóveis correção mensal	2.937.109			2.950.370
31	Venda licitações diretas	18.162.352	4.262.073		16.422.177
32	Venda licitações garantia fiduciária	344.683.144	1.410.735.901	315.572.432	1.498.326.539
33/34	Venda imóveis Noroeste	39.142.441			40.264.828
51	Venda direta Proin/Prodecon	120.731			121.788
52	Cooperativas venda direta	496.289			669.252
59	Venda direta Proin/Prodecon	26.018.211	18.283.249	20.166.116	16.409.525
60	Venda imóveis funcionários	6.730	36.457	6.375	40.904
85	Venda direta correção diária	9.923.922	81.568.040	9.021.801	88.265.274
86	Venda direta correção diária	154.375			154.375
104	Venda direta Mais Valia	521.783			521.783
112	Venda Sistema de Amortização SAC	404.444.480	780.648.960	276.743.278	593.018.552
	(-) Juros a Transcorrer	-195.097.851	-847.229.530	-160.146.159	-913.594.655
	Totais	656.668.769	1.462.114.722	527.511.110	1.305.310.175

Taxas de encargos contratados nas operações de venda.

As taxas médias de encargos nas operações de vendas são de 9,2%a.a (nove virgula dois por cento ao ano) mais IGPM -

Índice Geral de Preço de Mercado ou TJLP – Taxa de Juros de Longo Prazo, de acordo com a modalidade de venda.

Garantias Vinculadas

As operações com garantias efetuadas pela TERRACAP são as operações de venda que ocorreram a partir do edital de licitação 09/2011, onde as escrituras de venda de imóveis saem com alienação fiduciária.

9. PROVISÃO PARA DEVEDORES DUVIDOSOS

Foi com base na composição da carteira em atraso, por faixa de dias de atraso, que registramos a provisão para devedores duvidosos em 31 de dezembro de 2014. O critério adotado para a constituição da provisão de crédito de liquidação duvidosa foram os títulos com atraso superiores a 720 dias, totalizando a importância de R\$ 375.765.587 (trezentos e setenta e cinco milhões, setecentos e sessenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e sete reais), sendo provisionado para o exercício de 2014 o valor de R\$ 99.844.376 (noventa e nove milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, trezentos e setenta e seis reais). Segue quadro abaixo:

Total de Atrasados por Período e Valor								
Valor atrasado	1. Até R\$5.000	1. Até R\$5.000	2. De R\$5.000 a R\$30.000	2. De R\$5.000 a R\$30.000	3. Mais de R\$30.000	3. Mais de R\$30.000	Total	Total
Dias de atraso	Operações	Valor atrasado	Operações	Valor atrasado	Operações	Valor atrasado	Operações	Valor atrasado
1. De 1 a 30 dias	167	467.036	40	638.453	7	2.307.231	214	3.412.720
2. De 31 a 90 dias	194	1.015.415	31	823.489	10	4.145.016	234	5.983.920
3. De 91 a 180 dias	112	1.136.570	21	1.052.249	12	10.043.809	145	12.232.628
4. De 181 a 365 dias	121	2.570.415	43	3.412.811	20	41.037.278	178	47.020.504
5. De 366 a 720 dias	134	5.469.577	41	6.565.575	13	18.900.941	180	30.936.093
6. Mais de 720 dias	347	34.271.760	236	87.709.324	80	253.784.503	600	375.765.587
Total	1.075	44.930.773	412	100.201.901	142	330.218.777	1.551	475.351.451

10. ESTOQUES DE IMÓVEIS E ALMOXARIFADO

Os Estoques de imóveis representam as áreas, terrenos e chácaras disponíveis para venda. Os imóveis estão avaliados pelo custo de aquisição (quando do recebimento em doação na constituição da Companhia), agregado de outros custos necessários para que sejam colocados à venda, inclusive com infraestrutura básica nos loteamentos.

	2014	2013
Estoques de Imóveis		
Terrenos a comercializar	164.561.545	324.338.425
Áreas a lotear	15.900.389	15.907.380
Chácaras	66.640	66.640
Edifícios residenciais	227	227
Edifícios comerciais	37.301	37.301
Terrenos a incorporar	81.540	2.027.012
Estoque Indisponível para Venda	141.745.622	0
Outros	6.403.463	3.242.132
Almoarifado	1.213.848	1.231.560
Total dos Estoques	330.010.575	346.850.677

Estoque Indisponível para Venda

São imóveis com algum tipo de ônus, tais como: imóveis obstruídos com algum tipo de construção, imóveis retomados que falta a reintegração de posse, imóveis com recebimentos em atraso que já iniciou-se o processo de retomada, imóveis com cessão de uso em atraso, etc

Imóveis com Ônus Real

Há registrado na conta contábil de estoque o valor de R\$ 328.796.726 (trezentos e vinte e oito milhões, setecentos e noventa e seis mil, setecentos e vinte e seis reais). Deste valor há, R\$ 141.745.622 (cento e quarenta e um milhões, setecentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e vinte e dois reais) indisponíveis para venda imediata, pois são imóveis com algum tipo de ônus, tais como: imóveis obstruídos com algum tipo de construção, imóveis retomados que falta a reintegração de posse, imóveis com recebimentos em atraso que já iniciou-se o processo de retomada, imóveis com cessão de uso em atraso, etc.

11. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade e o valor de mercado.

12. OUTROS CRÉDITOS CURTO PRAZO

	2014	2013
Impostos a Recuperar	61.980	62.147
Adiant. Férias, 13º, Salário e PPR	3.168.109	2.894.559
Adiantamento a convênios e Outros Créditos	31.945.134	39.261.773
Contas a Receber	30.616.431	778.317
Outros adiantamentos	147.347	778.317

13. OUTROS INVESTIMENTOS

	2014	2013
Investimentos	112.540.309	125.783.117
1. Para incentivos fiscais	1.505.670	1.505.670
2. De participações societárias	110.531.851	123.938.533
3. Não societários	502.788	338.914

i. Discriminação Partições Societárias

EMPRESA	PARTICIPAÇÃO	AÇÕES	QUANTIDADE	VALOR AÇÃO	INVESTIMENTO TOTAL
CIA DE ELETRICIDADE DE BRASÍLIA	0,23%	PNB	30.593	45,15	680.362
CIA METROPOLITANA DF/METRO	0,00%	ON	400	77,77	30.260
CORUMBÁ CONCESSÕES S/A	17,66%	ON	25.000.000	0,47	11.750.000
		PN	74.999.999	0,47	35.249.999

Obs: As informações Cia de Água e Esgoto de Brasília – CAESB não foram incluídas na discriminação por haver divergências de contabilização por motivos de interpretação de cláusulas contratuais entre as duas empresas e que está sendo apurado. Os ativos financeiros, designados pelo valor justo por meio do resultado, são títulos patrimoniais que de outra maneira seriam classificados como disponíveis para venda. O desempenho destes instrumentos patrimoniais é ativamente monitorado e estes são gerenciadas com base em seu valor justo.

14. INVESTIMENTOS

Nenhuma das investidas contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial tem suas ações negociadas em bolsa de valores.

O quadro a seguir apresenta um sumário da posição contábil dos Investimentos da Companhia em outras empresas:

	2014	2013
Investimentos Incentivados	1.505.670	1.505.670
Vicunha Têxtil S.A.	264	264
Metanol S.A.	514.634	514.634
Braskem S.A.	33.544	33.544
FINOR – Vicunha Têxtil S.A.	6.043	6.043
Brasil Telecom S.A.	3.233	3.233
Embratel Participações S.A.	1.313	1.313
Telefônica Brasil S.A.	712.623	712.623
Tele Norte Leste Participações	-	-
Telebras	289	289
Tim Participações	2.245	2.245
Telenorte Leste Participações	-	-
Contax Participações	146	146
Ritter Hotel	9.719	9.719
Fiser Turismo	2.176	2.176
Florestal Iguazu S.A.	2.245	2.245
FISET Reflorestamento	44	44
Seiva S.A.	116.611	116.611
Embraer	541	541
Lei Audiovisual – Sec Cultura e Esporte	100.000	100.000
Investimentos Não Incentivados	110.531.851	123.938.533
CAESB	70.181.024	70.181.024
CEB	680.362	1.363.036
Metró DF	30.260	49.346
Corumbá Concessões S.A.	33.960.925	46.665.847
Ágio por Expectativa de Rentabilidade Corumbá	5.590.826	5.590.826
Lei 8200 - CAESB	88.454	88.454
Investimentos Não Societários	502.788	338.914
Edifício Residencial Granja do Torto	4.743	4.743
Outros Imóveis de Cessão Gratuita	164.314	164.314
Prédios (Edifícios Comerciais)	80.355	0
Lei 8200 – Edifício Residencial Granja do Torto	4.766	4.766
Lei 8200 – Edifícios Comerciais	83.519	0
Lei 8200 – Outros Imóveis de Cessão Gratuita	165.091	165.091

15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**Gerenciamento dos riscos financeiros****Visão Geral**

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito; e
- Risco de liquidez.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia para cada um dos riscos acima, os objetivos da Companhia, políticas e processos de mensuração e gerenciamento de riscos e gerenciamento do capital da Companhia.

Estrutura de gerenciamento de risco

O Conselho de Administração da Companhia tem a responsabilidade global para o estabelecimento e supervisão do gerenciamento de risco.

a. Propriedade para investimento

	2014	2013
Saldo em 1º de janeiro	338.914	169.857
Saldo em 31 de dezembro	502.788	338.914

16. IMOBILIZADO

O imobilizado está reconhecido pelo valor de aquisição, apesar de ter havido um trabalho para reconhecimento do valor justo e estimativa de vida útil. Entretanto os dados não foram inseridos no sistema de controle patrimonial por questões técnicas, e a Coordenação de Informática está trabalhando para acertar o sistema e assim inserirmos os ajustes necessários.

	Terrenos e Edifícios	Edificações Especiais	Máquinas e Equipamentos	Veículos	Móveis e Utensílios	Obras em Construção	Total
Custo							
Saldo em 1º de janeiro de 2013	10.726.299	0	11.185.277	3.029.121	1.911.731	1.158.134.599	1.184.987.026
Adições	0	0	347.692	0	94.773	504.146.360	504.588.826
Exclusões	-5.134.066	0	0	0	-19.552	-45.858	-5.199.476
Transferências	530.400	1.659.896.146	0	0	0	-1.660.426.546	0
Saldo em 31 de dezembro de 2014	6.122.633	1.659.896.146	11.532.969	3.029.121	1.986.952	1.808.555	1.684.376.376
Depreciação acumulada							
Saldo em 1º de janeiro de 2013	-5.060.685	0	-4.479.991	-2.364.293	-961.238	0	-12.866.206
Adições	-485.099	-21.742.590	-1.250.481	-315.399	-80.982	0	-23.874.552
Exclusões	2.079.049	0	0	0	19.136	0	2.098.185
Saldo em 31 de dezembro de 2014	-3.466.735	-21.742.590	-5.730.472	-2.679.692	-1.023.084	0	-34.642.573
Valor contábil							
Em 31 de dezembro de 2013	5.665.614	0	6.705.286	664.828	950.493	1.158.134.599	1.172.120.820
Em 31 de dezembro de 2014	2.655.898	1.638.153.555	5.802.497	349.429	963.868	1.808.555	1.649.733.803

i. Taxas de depreciação utilizadas para cada classe de ativo imobilizado

CLASSE DE ATIVO	TAXA	ANOS
Terrenos e Edifícios	4%	25
Máquinas e Equipamentos	10%	10
Veículos	20%	5
Móveis e Utensílios	10%	10

17. IMOBILIZADO EM CONSTRUÇÃO

Estão registrados como Obras em Andamento, por exemplo, os gastos com a construção do anexo do edifício sede da TERRACAP e reforma do edifício sede.

Também temos registrado as despesas para construção das estações de trabalho e outros mobiliários da empresa.

Iniciou ainda no exercício de 2014 a reforma do Autódromo Internacional de Brasília Nelson Piquet.

18. ATIVO INTANGÍVEL

O Ativo Intangível é composto exclusivamente por softwares adquiridos de terceiros e softwares desenvolvidos internamente. A composição pode ser demonstrada no quadro abaixo:

	2013	2014
Cessão de uso de software	14.979.085	15.124.814
(-) Amortização Acumulada	-14.685.429	-14.988.227
Saldo líquido do Intangível	293.656	136.587

19. FORNECEDORES E OUTRAS CONTAS A PAGAR

Fornecedores	2014	2013
Fornecedores	14.696.387	39.910.771
Credores Diversos	5.696.962	3.975.072
Outros Débitos	254.207	254.207
	20.647.556	44.140.050

20. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Esta nota explicativa fornece informações sobre os termos contratuais dos empréstimos com juros, que são mensurados pelo custo amortizado.

	2014	2013
Passivo circulante		
Empréstimos bancários garantidos	8.333.333	27.083.333
Dividendos propostos	1.052.722.070	898.441.141
Cauções em espécie	13.928.106	43.689.685
Valores em consignação	876.558	2.127.218
Recebimento antecipado venda imóveis	12.130.917	38.385.718
	1.087.990.984	1.009.727.095
Passivo não circulante		
Empréstimo bancário garantido	279.001	6.529.001
Provisão Tributos Parcelas a Receber	823.803.191	725.962.789

Provisão Perdas Judiciais	53.722.153	74.498.549
	877.804.345	806.990.339
Total	1.965.795.329	1.816.717.434

Empréstimo bancário garantido

A Companhia firmou empréstimo no valor de R\$ 50 milhões com o Banco do Brasil em 08 de fevereiro de 2013, através do contrato nº 420.000.007. A operação de crédito foi firmada em 24 parcelas de R\$ 2.083.333,33 (dois milhões, oitenta e três mil, trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos), com encargos financeiros correspondentes à taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), acrescido de sobretaxa efetiva de 1,75 pontos percentuais ao ano e IOF. Em 31 de dezembro de 2014, o montante pago da dívida no exercício foi de R\$ 27.574.858,15 (vinte e sete milhões, quinhentos e setenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e quinze centavos).

A Companhia foi autorizada, pelo seu Conselho de Administração, a oferecer, como garantia ao valor financiado, terrenos de sua propriedade e créditos a receber originários de vendas a prazo de seus imóveis.

21. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

De acordo com a Ata 130ª da Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas na 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 12/02/1990, o valor da remuneração do presidente é de 75% (setenta e cinco por cento) do valor do salário do secretário de Estado e dos diretores é de 90% (noventa por cento) do salário do presidente da TERRACAP. Também não houve alteração desta ata. Segue quadro de despesa com remuneração da administração:

HONORARIOS DA ADMINISTRACAO	2014	2013
HONORARIOS CONS ADMINISTRACAO	887.177	781.831
HONORARIOS DA DIRETORIA	4.217.895	2.949.206
HONORARIOS DO CONSELHO FISCAL	507.281	445.555

22. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS**Previdência privada**

A Companhia, na condição de patrocinadora, faz pagamentos para a FUNTERRA – Fundação de Previdência Privada da Terracap. A FUNTERRA é uma entidade fechada de previdência privada, aprovada pelo Ministério da Previdência e Assistência Social, nos Termos da Instrução Normativa nº 01, de 10 de outubro de 1994, com a finalidade de garantir aos empregados, bem como aos seus dependentes, inscritos como participantes ou beneficiários, nos termos do Capítulo II e III do correspondente regulamento, “pecúlios, rendas e benefícios complementares ou assemelhados ao da Previdência Social”.

Não há registrado no Balanço Patrimonial da TERRACAP o valor de benefício futuro em razão dos trabalhos atuariais contratados não terem sido concluídos até o encerramento do exercício de 2014.

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.

Em 2014, foram pagos R\$ 15,2 milhões a título de participação nos resultados, após aferição das metas previamente estabelecidas pela Comissão de Planejamento de Metas.

23. EVENTOS SUBSEQUENTES**Receita**

Em dezembro de 2014, em sua última licitação do ano, a Companhia promoveu a venda de algumas unidades de seu estoque. A receita referente a esta licitação, só será contabilizada quando os licitantes vencedores cumprirem as exigências previstas em Edital, as quais, satisfeitas, configuram a conclusão da operação e, portanto, a venda é concluída.

Imposto de Renda

O valor a recolher de Imposto de Renda de Pessoa Jurídica referente ao exercício de 2014 não foi pago, em razão da empresa ter entrada com ação anulatória n.º 0005351-43.2015.4.01.3400, em trâmite na 5ª Vara Federal, buscando a imunidade tributária.

24. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não há nesta companhia transações contratadas com partes relacionadas.

25. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**a) Capital Social**

O capital social da Terracap é de R\$ 199.863.965 (cento e noventa e nove milhões, oitocentos e sessenta e três mil, novecentos e sessenta e cinco reais), pertencendo inteiramente a acionistas domiciliados no País, sendo 51% (cinquenta e um por cento) do Governo do Distrito Federal (GDF) e 49% (quarenta e nove por cento) da União, dividido em 500.000.000 (quinhentos milhões) de ações ordinárias nominativas, todas da mesma classe e sem valor nominal.

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. Respeitando este limite, não foi efetuada a constituição da Reserva Legal de 2014.

A partir de então, a reserva legal só voltará a ser constituída quando houver aumento de capital social.

c) Dividendos

A administração da Terracap, com base no Estatuto Social e na Lei das Sociedades Anônimas, propõe o pagamento dos dividendos sobre o Lucro do Exercício, no valor de R\$ 240.678.530,73 (duzentos e quarenta milhões, seiscentos e setenta e oito mil, quinhentos e trinta reais e setenta e três centavos), referente ao lucro do exercício e lucro realizado das vendas até 2008, no exercício de 2014. Ressaltamos que deste total, o valor de R\$ 76.937.221,18 (setenta e seis milhões, novecentos e trinta e sete mil, duzentos e vinte e um reais e dezeto centavos) refere-se a Juros sobre Capital Próprio. Referente às vendas realizadas até 2008 o valor dos dividendos são de R\$ 46.140.665,40 (quarenta e seis milhões, cento e quarenta mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e quarenta centavos).

d) Reserva de Lucros a Realizar

Está classificado nesta conta o valor a receber de clientes prestamistas das vendas realizadas até 2008, descontado dos tributos incidentes sobre estes recebimentos.

Foi realizada atualização do valor a receber de alguns clientes prestamistas referente a refinanciamentos realizados no período.

e) Reserva de Retenção de Lucros

A finalidade da constituição das reservas para retenção de lucros é a manutenção, no patrimônio da empresa, de parte dos lucros apurados, para que sejam aplicados em projetos de investimentos, para aumento de capital e na compensação de prejuízos contábeis.

26. CONTINGÊNCIAS JUDICIAIS

A Companhia reconhece a quantia de R\$ 53.722.153 (cinquenta e três milhões, setecentos e vinte e dois mil, cento e cinquenta e três reais), como Provisão para Perdas Judiciais em 31 de dezembro de 2014. São 176 processos judiciais com avaliação de risco “Provável”. Compõem esse valor, processos judiciais de natureza trabalhista, cível, fiscal, ambiental e outros.

Em 2014, houve uma reversão na Provisão para Perdas Judiciais no valor de R\$ 20,8 milhões. A reversão é consequência de um trabalho de revisão na estimativa do valor contingenciado e melhoria no sistema de controle de processos judiciais.

A Companhia ainda possui 1.429 processos judiciais classificados com avaliação de risco “Possível” e com valor estimado de possível desembolso financeiro futuro de R\$ 209.873.557,13 (duzentos e nove milhões, oitocentos e setenta e três mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e treze centavos).

Movimentação das Contingências Judiciais

Está registrado no Balanço Patrimonial o valor de R\$ 53.722.153 (cinquenta e três milhões, setecentos e vinte e dois mil, cento e cinquenta e três reais), referente a Contingências Judiciais.

27. BALANÇO AJUSTADO

O Balanço Patrimonial do exercício de 2013 foi ajustado em razão da reclassificação do grupo de contas de Investimentos, no Ativo não Circulante. Também foi ajusto para este exercício, no grupo do Imobilizado, a incorporação da Torre de TV Digital e o Estádio Nacional de Brasília Mané Garrincha, pois de acordo com as normas vigentes, esta incorporação deveria ter ocorrido naquele exercício, pois à época estas obras já estavam em funcionamento.

O resultado de 2013 foi ajustado em razão de contratos referente a Cessão de Uso do Estádio Nacional de Brasília Mané Garrincha no valor de R\$ 12.000.000 (doze milhões de reais) e a depreciação do estádio e da Torre de TV Digital, no valor de R\$ 6.958.975 (seis milhões, novecentos e cinquenta e oito mil, novecentos e setenta e cinco reais).

28. Receita Diferida

	2014	2013
	353.395.441	393.219.173

Até o exercício de 2008 a TERRACAP escriturava sua receita pelo regime de caixa, dentro do grupo Resultado de Exercícios Futuros. A partir de 2009, advindo da lei 11.638/2007, que alterou e revogou dispositivos da lei 6.404/1976, a empresa foi obrigada a alterar a escrituração da receita para regime de competência. Sendo assim transportou o valor das vendas realizadas até 2008 para o Patrimônio Líquido dentro do grupo Reservas de Lucros a Realizar. A realização (recebimento) destas vendas é distribuída direto para dividendos ao final de cada exercício.

Em milhares de Reais	2014	2013
Vendas de imóveis	1.715.496.420	1.081.680.009
Prestação de serviços	15.205.027	0
Total de receita	1.730.701.447	1.081.680.009

29. RECEITA OPERACIONAL

A principal receita da Companhia é a proveniente da venda de imóveis e seu registro contábil é baseado nos recebimentos das parcelas de financiamentos (regime de caixa) para as vendas efetuadas até 31 de dezembro de 2008 e pela venda normal (regime de competência) para as operações ocorridas a partir de 01 de setembro de 2008.

A receita de prestação de serviços, é composta, principalmente, por contra prestações referentes a taxas de contratos de concessão de direito de uso ou direito real de uso, taxas do programa Pro-DF e taxas de serviços diversos, tais como demarcação de lotes.

Todas as receitas de prestação de serviços são contabilizadas pelo regime de caixa. A Companhia trabalha para que estas receitas passem a ser contabilizadas pelo regime de competência.

30. OUTRAS RECEITAS

A Companhia registra como Outras Receitas, as receitas financeiras referentes a ganhos de aplicações financeiras; juros, correções monetárias e multas sobre financiamentos de clientes prestamistas.

31. OUTRAS DESPESAS

A Companhia registra em Outras Despesas, principalmente, os valores referentes a:

Despesa	Valor
Doações de Terrenos	47.907.131
Doações ao Distrito Federal	42.484.232
Doações à União	5.422.899
Obras em Loteamentos Implantados	62.266.126
Encargos de Depreciação	16.948.984
Encargos de Amortização	302.798
Provisão para Devedores Duvidosos	99.844.376

32. DESPESAS POR NATUREZA

	2013	2013
Custos	49.716.694	29.016.211
Despesas administrativas	505.739.992	467.272.356
Despesas financeiras	5.149.941	11.642.398
Encargos de depreciação	492.144.551	3.933.377
Provisão Devedores Duvidosos	99.844.376	275.921.211
Perdas Eventuais	14.408.589	455.508
Total de custo de vendas, despesas de venda e distribuição, despesas administrativas e despesas de pesquisa e desenvolvimento	1.167.004.143	788.241.061

33. DESPESAS DE PESSOAL

	2014	2013
Honorários da Administração	5.612.353	4.369.181
Conselho de Administração	887.177	781.831
Conselho Fiscal	507.281	445.555
Diretoria	4.217.895	2.949.205
Gratificação natalina	0	192.589
Ordenados e Salários	59.619.355	130.523.054
Encargos	48.093.509	52.946.912
Outras despesas	81.995.869	90.338
Benefícios	46.344.859	41.375.251
	241.665.945	229.497.325

34. RECEITAS FINANCEIRAS E DESPESAS FINANCEIRAS

	2014	2013
Despesas financeiras	5.149.491	11.642.398
Gastos de natureza financeira	4.322.672	10.797.433
Variações monetárias passivas	827.269	844.965
Receitas financeiras	284.185.802	209.570.335
Ganhos de natureza financeira	253.881.695	186.092.896
Variações monetárias ativas	30.304.107	23.477.439
	288.149.594	215.366.076

35. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL RECONHECIDOS NO RESULTADO

Despesa de imposto corrente

Tributos reconhecidos no resultado

	2014	2013
Despesa corrente		
Imposto de Renda	255.336.642	105.094.530
Contribuição Social	92.950.898	38.619.825
	348.287.540	143.714.175
Imposto de Renda Diferido		
Originado e revertido de diferenças temporárias	5.185.400	74.160.444
Originado do lucro diferido	66.891.168	91.190.058
Contribuição Social Diferida		
Originado e revertido de diferenças temporárias	1.866.744	26.697.761
Originado do lucro diferido	24.080.821	32.828.421
	98.024.133	224.876.684
Despesas de impostos - Atividades continuadas	446.311.673	368.590.859

A Terracap adotou 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 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. 230 do Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 (RIR/99) 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.

Tributos diferidos reconhecidos diretamente no Patrimônio Líquido	2014			2013		
	Antes dos tributos	Tributos Diferidos*	Líquido dos tributos	Antes dos tributos	Tributos Diferidos*	Líquido dos tributos
Lucro Diferido sobre venda de terrenos até 2008.	349.590.003	-137.196.825	212.393.178	388.866.273	-158.284.235	230.582.038

Ativos e passivos fiscais diferidos reconhecidos

Os tributos diferidos de ativos e passivos foram atribuídos da seguinte forma:

	Ativos		Passivos		Líquido	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Cientes (Capital a receber)	-	-	686.606.366	567.678.553	686.606.366	567.678.553
Provisões	-18.873.551	-25.925.695	-	-	-18.873.551	-25.925.695
Reserva de Lucros a realizar	-	-	137.196.825	158.284.236	137.196.825	158.284.236
Imposto líquido (ativos) passivos	18.873.551	25.925.695	823.803.191	725.962.789	804.929.640	700.037.094

Base de Cálculo do Imposto de renda diferido

	31/12/2014	31/12/2013
Provisão para Perdas Judiciais	53.722.153	74.498.549
Provisão para Licença Administrativa	1.788.292	1.753.494
Total do ativo diferido	55.510.445	76.252.043

36. LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO

Em 31 de dezembro de 2014, o lucro líquido por ação foi de R\$ 1,56 (um real e cinquenta e seis centavos), 93% acima do que o apurado em 31 de dezembro de 2013, de R\$ 0,81 (oitenta e um centavos).

37. ADMINISTRAÇÃO DA TERRACAP

A administração da TERRACAP no exercício de 2014 foi exercida por mais de um presidente, sendo o período de cada um demonstrado no quadro abaixo:

NOME	CARGO	PERÍODO
Maruska Lima de Sousa	Presidente	08/07/2014 a 13/01/2015
Deusdeth Cadena Finotti	Ex-presidente	11/06/2014 a 07/07/2014
Abdon Henrique de Araújo	Ex-presidente	09/08/2013 a 11/06/2014

Hélio de Souza Oliveira
Gerente de Contabilidade – TERRACAP
CRCDF 010133/0-0

Decisão do Conselho de Administração

SESSÃO:1813ª DECISÃO Nº: 02 REALIZADA EM: 19/03/2015

PROCESSO Nº: 111.000.193/2015

INTERESSADO: TERRACAP

EMENTA: Prestação de Contas exercício 2014.

RELATOR: ALEXANDRE NAVARRO GARCIA

O Conselho, acolhendo o voto do relator, com abstenção da Conselheira Cassandra Maroni Nunes, RESOLVE:

- considerar regular com ressalvas a Prestação de Contas da TERRACAP, relativa ao exercício de 2014;
- encaminhar os autos ao Conselho Fiscal da Companhia, de acordo com o estabelecido nos incisos I, II e VII do artigo 44 do Estatuto Social;
- determinar à Presidência da Terracap e, conseqüentemente, à AUDIT a elaboração de relatórios, a cada 02 (dois) meses, para informar o andamento das ações implementadas por esta Administração para saneamento das pendências apontadas pelos Auditores Independentes.

SWEDENBERGER DO NASCIMENTO BARBOSA
Presidente Respondendo

RAIMUNDO FERREIRA DA SILVA JUNIOR
Conselheiro - Representante do Distrito Federal

ALEXANDRE NAVARRO GARCIA
Representante do Distrito Federal

SAMANTA DA ROCHA SPIEGEL SALLUM
Conselheira - Representante do Distrito Federal

WALTER DISNEY NOLETO COSTA
Conselheiro - Representante da União

INÊS DA SILVA MAGALHÃES
Conselheiro - Representante da União

CASSANDRA MARONI NUNES
Conselheira - Representante da União

VALTER CORREIA DA SILVA
Conselheiro - Representante da União

Parecer do Conselho Fiscal

PROCESSO N.º: 111.000.000193/2015

INTERESSADO: NUREC / TERRACAP

RELATOR: GILVAN DA SILVA DANTAS - CONSELHEIRO

ASSUNTO: PRESTAÇÃO DE CONTAS DA TERRACAP REFERENTE AO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31/12/2014.

I – RELATÓRIO

O presente processo trata da Prestação de Contas da TERRACAP referente ao exercício de 2014. O mesmo foi enviado por meio eletrônico para o Conselho Fiscal na data de 19/03/2015, com as Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas, Relatório de Administração e o Parecer da **Maciel Auditores S/S EPP com Abstenção de Opinião sobre as Demonstrações Contábeis levantadas em 31 de Dezembro de 2014.**

As competências do Conselho Fiscal sobre a temática de acordo com a Lei 6.404/76 e o Estatuto Social da TERRACAP, são as seguintes:

Lei 6.404/76:

Art. 163. Compete ao conselho fiscal:

- opinar sobre o relatório anual da administração, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia-geral;
- opinar sobre as propostas dos órgãos da administração, a serem submetidas à assembleia-geral, relativas a modificação do capital social, emissão de debêntures ou bônus de subscrição, planos de investimento ou orçamentos de capital, distribuição de dividendos, transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

Estatuto Social da TERRACAP:

Art. 41 - Além de outras atribuições previstas neste Estatuto, na Lei nº 6.404/76 e no Decreto nº 11.531/89, compete privativamente ao Conselho Fiscal:

II - examinar e emitir parecer sobre o relatório anual da administração da TERRACAP, para a deliberação da Assembleia Geral de Acionistas;

III - examinar e emitir parecer sobre as propostas da Diretoria Colegiada, a serem submetidas à Assembleia Geral de Acionistas, relativas à modificação do Capital Social, planos de investimentos ou orçamentos de capital, distribuição de dividendos, transformação, incorporação, fusão ou cisão;

VII - examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

a-) Proposições da Diretoria da empresa a serem encaminhadas à deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, conforme consta da Decisão nº 89 sessão 2984º datado de 18 de Março de 2015:

A Diretoria, acolhendo o voto do relator, com a abstenção do Diretor Extraordinário de Regularização de Imóveis Rurais, por ter subscrito a prestação de contas de 2014, DECIDE:

a) acolher Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração do Fluxo de Caixa e Demonstração do Valor Adicionado, encerrados em 31/12/2014, por representarem a posição patrimonial e financeira da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, naquela data, e considerando que as Demonstrações Financeiras foram elaboradas em conformidade com os critérios estabelecidos na Lei nº 6.404/76, no Decreto-Lei nº 1.598/77, nas Leis nos 11.638/2007 e 11.941/2009, e nas Instruções Normativas da Secretaria da Receita Federal – IN SRF nos 084/79 e 23/83;

b) encaminhar o processo à apreciação do Conselho de Administração, nos termos do inciso III, artigo 25 do Capítulo III, Seção III, combinado com o inciso IX, artigo 21 do Capítulo III, Seção II do Estatuto Social da Companhia;

c) remeter os autos ao Conselho Fiscal desta Companhia, para examinar e emitir parecer, nos termos dos incisos II, III e VII, artigo 44 do Estatuto Social, e no disposto na Lei nº 6.404/76;

d) encaminhar a matéria à Assembleia Geral Ordinária, nos termos do artigo 13 do Estatuto Social da Companhia, para exame e deliberação sobre:

d.1) a aprovação do Balanço Geral e Demonstrações Financeiras do exercício encerrado em 31/12/2014, constante da alínea “a”;

d.2) a distribuição de dividendos nos termos da alínea “c”, inciso III, artigo 56 do Estatuto Social, no valor de R\$ 240.678.531,00 (duzentos e quarenta milhões seiscentos e setenta e oito mil e quinhentos e trinta e um reais), distribuídos na proporção das ações possuídas por acionista: Governo do Distrito Federal 51% (cinquenta e um por cento) e União 49% (quarenta e nove por cento);

d.3) aumento do Capital da Empresa mediante a capitalização do saldo do lucro acumulado mais o saldo da Reserva de Retenção de Lucros no montante de R\$ 1.648.984.648,49 (um bilhão seiscentos e quarenta e oito milhões novecentos e oitenta e quatro mil seiscentos e quarenta e oito reais e quarenta e nove centavos), passando, o mesmo, do valor de R\$ 199.863.965,47 (cento e noventa e nove milhões oitocentos e sessenta e três mil novecentos e sessenta e cinco reais e quarenta e sete centavos) para o valor de R\$ 1.848.848.613,96 (um bilhão oitocentos e quarenta e oito milhões oitocentos e quarenta e oito mil seiscentos e treze reais e noventa e seis centavos), totalmente integralizado, e mantendo inalterado o número de ações, representado por 500.000.000 (quinhentos milhões) de ações, todas da mesma espécie e sem valor nominal, conforme previsto nos artigos 166 e 169, §1º da Lei nº 6.404/76, podendo o valor para aumento de capital ser reduzido, em caso de atribuição de participação nos lucros, nos termos do §8º do Artigo 23 do Estatuto Social.

b-) Manifestação do Conselho de Administração sobre as Contas de 2014 , Decisão nº 02 na sessão 1813º do CONAD:

O Conselho, acolhendo o voto do relator, com abstenção da Conselheira Cassandra Maroni Nunes, RESOLVE:

a) considerar regular com ressalvas a Prestação de Contas da TERRACAP, relativa ao exercício de 2014;

b) encaminhar os autos ao Conselho Fiscal da Companhia, de acordo com o estabelecido nos incisos I, II e VII do artigo 44 do Estatuto Social;

c) determinar à Presidência da Terracap e, conseqüentemente, à AUDIT a elaboração de relatórios, a cada 02 (dois) meses, para informar o andamento das ações implementadas por esta Administração para saneamento das pendências apontadas pelos Auditores Independentes.

C-) Parecer dos Auditores Maciel Auditores S/S EPP, com ABSTENÇÃO DE OPINIÃO datado de 05 de Março de 2015:**Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras****Aos****Acionistas e Conselheiros da****Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP****Brasília - DF**

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras da **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência do assunto descrito no parágrafo “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria.

Base para abstenção de opinião

Em 31/dez./2014, a auditada possui registrado na rubrica Outros Créditos de Financiamento o montante de R\$ 84.818 mil (R\$ 84.766 mil em 31/dez./2013), referente a gastos efetuados para desapropriação de terras situadas na reserva biológica de Águas Emendadas. Não nos foi apresentado estudo quanto a realização ou não deste ativo, não nos é possível avaliar a adequação do referido saldo.

A Companhia possui registrado na rubrica Edificações Especiais, no Ativo Imobilizado, o montante de R\$ 1.659.896 mil, dos quais R\$ 1.576.559 mil e R\$ 83.337 mil (R\$ 1.073.005 mil e R\$ 83.346 mil, respectivamente, em 31 de dezembro de 2013) estão representados pelos custos com a construção do Estádio Nacional de Brasília e da Torre de TV Digital, respectivamente. Todavia, a auditada não efetuou análise de recuperabilidade desses ativos, conforme preceitua a Deliberação CVM 583/2009 e NBC TG 01 (R1) – Redução ao Valor Recuperável de Ativos. Assim, não é possível opinarmos acerca da adequabilidade dos registros contábeis, visto que não há análise sobre a necessidade de haver, ou não, registros de perdas por recuperabilidade desses ativos.

A Companhia adota o regime de caixa como prática contábil para registro das receitas de alugueis, cujo montante, em 31/dez./2014, é de R\$ 34.677 mil (R\$ 44.621 em 31/dez./2013), ao invés do regime de competência. Não nos é praticável identificar o impacto nas demonstrações financeiras se referidas receitas fossem reconhecidas pelo regime de competência. Em 31/dez./2014, a Companhia possui registrado na rubrica “Estoque de Comercialização”, o valor total de R\$ 328.796 mil (R\$ 345.619 em 31/dez./2013); sendo que parte deste saldo é composta por terrenos que possuem algum tipo de ônus constante em suas certidões de ônus reais. Destacamos que a Companhia não dispõe de uma política formal quanto à necessidade de provisionamento de ativos contingentes para atendimento à Resolução nº 1.180/09 do Conselho Federal de Contabilidade. Assim, não nos é possível determinar se há necessidade de ajustar esses valores.

Não foi possível, por meio de procedimentos de confirmação externa de saldos - Circularização, nem por meio de procedimentos alternativos de auditoria, concluirmos quanto a fidedignidade dos valores registrados a título de adiantamento de convênios, considerando que não recebemos nenhuma das respostas às nossas circularizações, bem como, nossos exames revelaram saldos sem movimentação há longa data. Diante disso, não nos é possível concluirmos sobre a adequação do saldo da rubrica “Adiantamento a Convênios e Outros Créditos”, no montante de R\$ 31.945, em 31/dez./2014 (R\$ 39.262 mil em 31/dez./2013).

A Companhia não apresentou estudo formal para determinar a estimativa da vida útil dos bens do Ativo Imobilizado para fins de cálculo e registro das depreciações, cujo saldo acumulado em 31/dez./2014 é de R\$ 35.995 mil (R\$ 23.230 mil em 31/dez./2013). Assim, não nos é possível estimar os efeitos nas demonstrações financeiras da auditada em 31/dez./2014, caso tivessem sido utilizadas as estimativas mencionadas.

A Companhia não apresentou nenhum estudo quanto a avaliação dos critérios e parcela de eventual compromisso dos benefícios pós-emprego concedidos aos funcionários, previsto pela Resolução nº 1.425/13 do Conselho Federal de Contabilidade. Assim, não foi possível opinar quanto aos possíveis efeitos desse assunto nas demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31/dez./2014.

A Companhia possui registrado como investimento em participações societárias no montante de R\$ 110.443 mil em 31/dez./2014 (R\$ 123.850 mil em 31/12/2013). Entretanto não vem efetuando a equivalência patrimonial referente a Controlada Cia. de Água e Esgoto de Brasília desde o ano de 2009, exigida pela legislação vigente. Conseqüentemente, não foi possível avaliar qual seria o impacto nas demonstrações financeiras da Companhia em 31/dez./2014, caso o referido procedimento tivesse sido aplicado pela Companhia.

Em 31/dez./2014, a Companhia possui registrado no Patrimônio Líquido, o montante de R\$ 212.393 mil (R\$ 235.623 mil em 31/dez./2013), referente aos lucros auferidos nas vendas de imóveis a prazo ocorrido até o exercício de 2008, cuja realização financeira, e conseqüente disponibilidade para distribuição dos recursos, ocorrem em exercícios subsequentes.

Adicionalmente, a Companhia apresenta saldos em contas de reservas de lucros em valores superiores ao saldo de capital social sem destinação, além de apropriar os respectivos juros contratados para estas operações diretamente na rubrica de reserva de lucros a realizar, sem transitar pelo resultado do período. Assim, não foi possível a avaliação da adequação dos referidos saldos e respectivos reflexos no resultado do exercício.

A Companhia não apresentou relatório do departamento jurídico “assinado” contendo a listagem das demandas judiciais (fiscais, cíveis e trabalhistas) com as respectivas informações quanto às probabilidades de perdas desses processos a fim de dar suporte ao registro de provisão de contingências efetuado pela contabilidade. Consequentemente não nos é possível avaliar sobre a adequação do saldo da provisão de contingências em 31/dez./2014.

Em 31/dez./2014 a Companhia registrou a crédito no resultado o valor de R\$ 20.776 mil a título de reversão de provisão de contingências. Solicitamos a área jurídica justificativa formal para essa reversão e sua composição. Até a data de emissão desse relatório não nos foi disponibilizada a informação. Assim não é possível a validação do referido registro.

Em razão das qualificações descritas acima, cujos ajustes e implantação de controles internos não ocorreram até o momento, bem como pela falta de aprovação das demonstrações financeiras do exercício de 2013 pelo conselho de administração, não nos é possível avaliar os reflexos dos eventuais ajustes sobre os saldos iniciais que podem afetar de forma relevante as demonstrações financeiras do exercício corrente.

A Companhia deixou de divulgar nas demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31/dez./2014 certas informações requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, dentre as quais ressaltamos:

- (1) *Divulgação dos imóveis com algum tipo de ônus real.*
- (2) *Ausência de divulgação em relação à movimentação ocorrida nas obras em andamento no período.*
- (3) *Ausência de divulgação em relação à movimentação ocorrida nas contingências cíveis, fiscais e trabalhistas no período.*
- (4) *As premissas atuariais e os critérios utilizados nos benefícios pós-emprego administrados pela Companhia.*
- (5) *O valor contábil, se houver, dos ativos em garantia.*

A administração da Companhia não forneceu a carta de representação sobre as demonstrações encerradas em 31 de dezembro de 2014, não nos sendo possível cumprir o requerido pela NBC TA 580 – Representações Formais.

Abstenção de Opinião

Devido à relevância dos assuntos descritos no parágrafo “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. Como consequência não expressamos opinião sobre as demonstrações financeiras acima referidas.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31/dez./2013, apresentado para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório com abstenção de opinião em relação aos seguintes assuntos abordados em nosso relatório: Outros Créditos de Financiamentos, Ativo Imobilizado, reconhecimento da receita de prestação de serviços e aluguéis pelo regime de caixa, Estoque de Comercialização, valores registrados a título de adiantamento de convênios, o registro em resultado de reversão de provisão para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas, benefícios de pós-emprego, Investimentos em Participações Societárias, Prestações de Contas Anuais não aprovadas pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal desde 1993, Registro no Patrimônio Líquido referente aos lucros auferidos nas vendas de imóveis a prazo ocorrido até o exercício de 2008, cuja realização financeira, e consequente disponibilidade para distribuição dos recursos, ocorrem em exercícios subsequentes, além de manutenção de reservas de lucros superiores ao capital social, sem destinação, e também quanto a: Obrigações fiscais e despesas tributárias nos montantes de R\$ 114.360 mil e R\$ 143.714 mil, respectivamente. Em função das limitações de escopo nos saldos e transações contábeis mencionados anteriormente, não nos foi possível concluir quanto à adequação das bases de mensuração utilizadas para apurações dos impostos e contribuições, e, registro de erros relacionados a exercícios anteriores sem que houvesse a reapresentação das demonstrações financeiras, datado de 31/mar./2014.

II - Proposta de encaminhamento para o parecer do Conselho Fiscal:

a-) Opinião sobre o Relatório Anual da Administração:

O Conselho Fiscal opina favoravelmente sobre o Relatório Anual da Administração da TERRACAP relativo ao exercício de 2014.

b-) Opinião sobre as Propostas de Distribuição de Dividendos e de Aumento de Capital:

Considerando o Parecer dos Auditores Independentes com Abstenção de Opinião e em especial as motivações do mesmo e que os problemas apontados impactam significativamente nas Demonstrações Financeiras, inclusive na apuração do Resultado do Exercício este conselho manifesta-se que com relação a Propostas de Distribuição de Dividendos e de Aumento

de Capital encaminhadas pela Diretoria **devem ficar** sobrestadas até que a TERRACAP consiga sanar todas as motivações que levaram a Auditoria Independente se abster de opinião sobre as Demonstrações Financeiras.

c-) Opinião sobre as Demonstrações Financeiras:

O Conselho Fiscal considerando o Parecer dos Auditores Independentes com Abstenção de Opinião e em especial as motivações do mesmo, **é de opinião que as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício de 2014 podem não refletir adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a situação patrimonial, financeira e de gestão da TERRACAP.**

Brasília, 24 de Março de 2015.

Gilvan da Silva Dantas

Conselheiro

O Conselho Fiscal, em sua Sessão realizada em 24 de Março de 2015, analisou o processo de Prestação de Contas de 2014 e emitiu o seu Parecer. Encaminhem-se os autos à Diretoria e ao Conselho de Administração para conhecimento e providências de suas alçadas.

ABIMAE L NUNES DE CARVALHO
Presidente

HERMANO GONÇALVES DE SOUZA CARVALHO
Conselheiro

GILMAR BOMTEMPO DE LIMA
Conselheiro

LINDEMBERG DE LIMA BEZERRA
Conselheiro

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, no uso de suas atribuições legais e estatutárias, procedeu ao exame **do Relatório Anual da Administração, a Proposta de Distribuição de Dividendos e de Aumento de Capital, bem como das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2014**, à vista do Parecer dos Auditores Independentes – **Maciel Auditores**, de 05 de Março de 2015, **COM ABSTENÇÃO DE OPINIÃO**, elaborado de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil.

a-) Opinião sobre o Relatório Anual da Administração:

O Conselho Fiscal opina favoravelmente sobre o Relatório Anual da Administração da TERRACAP relativo ao exercício de 2014.

b-) Opinião sobre as Propostas de Distribuição de Dividendos e de Aumento de Capital:

Considerando o Parecer dos Auditores Independentes com Abstenção de Opinião e em especial as motivações do mesmo e que os problemas apontados impactam significativamente nas Demonstrações Financeiras, inclusive na apuração do Resultado do Exercício este conselho manifesta-se que com relação a Propostas de Distribuição de Dividendos e de Aumento de Capital encaminhadas pela Diretoria **devem ficar** sobrestadas até que a TERRACAP consiga sanar todas as motivações que levaram a Auditoria Independente se abster de opinião sobre as Demonstrações Financeiras.

c-) Opinião sobre as Demonstrações Financeiras:

O Conselho Fiscal considerando o Parecer dos Auditores Independentes, Maciel Auditores com Abstenção de Opinião, e em especial as motivações do mesmo, **é de opinião que as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício de 2014 podem não refletir adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a situação patrimonial, financeira e de gestão da TERRACAP.**

Brasília, 24 de Março de 2015.

ABIMAE L NUNES DE CARVALHO
Presidente

GILMAR BOMTEMPO DE LIMA
Conselheiro

HERMANO GONÇALVES DE SOUZA
CARVALHO
Conselheiro

GILVAN DA SILVA DANTAS
Conselheiro

LINDEMBERG DE LIMA BEZERRA
Conselheiro



Terracap