



Universidade de Brasília (UnB)  
Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Gestão de Políticas Públicas (FACE)  
Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais (CCA)  
Bacharelado em Ciências Contábeis

MARCELO RODRIGUES ALMENDRA VILLA

AVALIAÇÃO DOS ATIVOS IMÓVEIS POR PARTE DA TERRACAP:  
ADEQUAÇÃO ÀS NORMAS CONTÁBEIS E IMPACTOS NA ESTRUTURA  
PATRIMONIAL E DE RESULTADO

Brasília - DF

2023

Professora Doutora Márcia Abrahão Moura  
**Reitora da Universidade de Brasília**

Professor Doutor Enrique Huelva Unternbäumen  
**Vice-Reitor da Universidade de Brasília**

Professor Doutor Diêgo Madureira de Oliveira  
**Decano de Ensino de Graduação**

Professor Doutor José Márcio Carvalho  
**Diretor da Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Gestão de Políticas  
Públicas**

Professor Doutor Sérgio Ricardo Miranda Nazaré  
**Chefe do Departamento de Ciências Contábeis e Atuarias**

Professora Doutora Fernanda Fernandes Rodrigues  
**Coordenador de Graduação do curso de Ciências Contábeis - Diurno**

Professor Doutor Wagner Rodrigues dos Santos  
**Coordenador de Graduação do curso de Ciências Contábeis - Noturno**

**MARCELO RODRIGUES ALMENDRA VILLA**

**AVALIAÇÃO DOS ATIVOS IMÓVEIS POR PARTE DA TERRACAP:  
ADEQUAÇÃO ÀS NORMAS CONTÁBEIS E IMPACTOS NA ESTRUTURA  
PATRIMONIAL E DE RESULTADO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais da Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Gestão de Políticas Públicas como requisito parcial à conclusão da disciplina Pesquisa em Ciências Contábeis e obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Linha de Pesquisa: Contabilidade e Auditoria.

Área: Controles Públicos.

Orientador: Prof. Dr. José Alves Dantas

Brasília - DF

2023

VILLA, Marcelo Rodrigues Almendra.

Avaliação dos Ativos Imóveis por parte da Terracap: Adequação às Normas Contábeis e Impactos na Estrutura Patrimonial e de Resultado.

Marcelo Rodrigues Almendra Villa; Orientação: Prof. Dr. José Alves Dantas - Brasília, Universidade de Brasília (UnB).

Orientação: Prof. Dr. José Alves Dantas.

Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo) - Ciências Contábeis - Brasília, Universidade de Brasília (UnB), 1º Semestre Letivo de 2023.

1. Estatais. 2. Empresas Públicas. 3. Terracap. 4. Avaliação dos Ativos Imóveis. 5. Impactos na Estrutura Patrimonial e de Resultado.

MARCELO RODRIGUES ALMENDRA VILLA

AVALIAÇÃO DOS ATIVOS IMÓVEIS POR PARTE DA TERRACAP:  
ADEQUAÇÃO ÀS NORMAS CONTÁBEIS E IMPACTOS NA ESTRUTURA  
PATRIMONIAL E DE RESULTADO

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais da Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Gestão de Políticas Públicas como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis, sob a orientação do Prof. Dr. José Alves Dantas.

Aprovado em \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023.

---

Prof. Dr. José Alves Dantas  
Orientador

---

Prof. M.Sc. Elivânio Geraldo de Andrade  
Professor - Examinador

Brasília - DF, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2023.

*“Do conhecimento com sabedoria, depende o equilíbrio do mundo”.*

(Lindalva Villa, minha mãe)

## AGRADECIMENTOS

Deixo os meus sinceros agradecimentos primeiramente a Deus por ter me dado forças para encarar esse desafio que foi o curso de Ciências Contábeis na Universidade de Brasília (UnB), mesmo diante dos vários obstáculos e desafios que a vida pode impor, seja no trabalho diário ou até mesmo diante de uma pandemia, que provocou mudanças no modo de agir da sociedade e nos fez repensar os métodos e modelos rotineiramente adotados em relação às aulas, reuniões de trabalho e demais formas de interagir.

Ao meu pai, Washington Villa, pelo exemplo de pessoa que foi para mim, sempre ressaltando a importância do estudo como a maior ferramenta aliada de se ter na vida, por ter acompanhado os meus passos de perto e, mesmo que hoje esteja no plano divino, certamente ainda está torcendo por mim com a mesma alegria que teve quando soube do meu ingresso na Universidade de Brasília (UnB).

Gratidão à minha querida esposa Luciana Espindola, à minha mãe Lindalva Villa, a toda minha família e amigos pelo apoio e incentivo prestados para o desfecho da minha segunda graduação ao longo desses últimos anos.

À amiga de sempre, Claudia Tolentino, da Auditoria da Terracap, que muito ajudou no acesso às demonstrações financeiras da Companhia e nas dúvidas eventuais ao longo do trabalho, com debates enriquecedores.

Por fim, meus sinceros agradecimentos ao exímio orientador, Prof. Dr. José Alves Dantas, pela paciência e presteza demonstradas e pelo exemplo de professor que é para a Universidade de Brasília (UnB), sempre muito disposto e interessado no efetivo aprendizado dos seus alunos, um verdadeiro mestre que me acompanhou no desenvolvimento do presente trabalho, o qual espera-se que venha a contribuir para o universo acadêmico, especialmente na forma de interpretação das demonstrações contábeis das estatais brasileiras, como é o caso da Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap), empresa pública distrital que ganhou especial enfoque no presente trabalho.

## RESUMO

O presente estudo teve por objetivo identificar a aderência das práticas contábeis adotadas pela Terracap às normas contábeis vigentes e o impacto desses itens na estrutura patrimonial e no seu resultado contábil, mediante análise das demonstrações financeiras, de 2010 a 2022. Dada a relevância da Companhia Imobiliária de Brasília e o seu papel institucional enquanto empresa pública constituída por força da Lei Federal nº 5.861, de 12/12/1972, com atuação na execução das atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal, seja para fins de utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, dentre outras atividades, buscou-se demonstrar os métodos atualmente utilizados para fins de avaliação dos imóveis – especialmente no imobilizado, propriedades para investimentos e estoques, que compõem o seu acervo patrimonial. Os resultados apresentados em relação aos ativos imóveis demonstram que, de modo geral, a empresa tem observado as previsões e diretrizes contidas nos respectivos Pronunciamentos Técnicos Contábeis – CPCs, tendo sido sugerida a adequação de alguns pontos. Também foram formulados indicadores de avaliação dos ativos imóveis daquela empresa pública de acordo com as demonstrações de 2010 até 2022. Os indicadores demonstram que os ativos imóveis da Terracap causaram impactos na posição patrimonial e no resultado da Terracap, seja em virtude do aumento do valor das propriedades para investimentos (investimentos não societários), das reavaliações a valor justo dos imóveis efetivadas ou mesmo em função do aumento do estoque de imóveis em determinados períodos. O estudo contribui com a análise dos ativos das estatais brasileiras, na medida em que é analisado o comportamento das demonstrações financeiras de uma empresa pública de grande relevância para o Distrito Federal, que utiliza as Normas Brasileiras de Contabilidade em suas demonstrações financeiras, nas quais se incluem as leis pertinentes e os Pronunciamentos Técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), dentre outros instrumentos.

**Palavras-chaves:** Terracap. Imóveis. Demonstrações Financeiras. Ativos Imóveis. Métodos de Avaliação. Indicadores. Empresa Pública.



## ABSTRACT

This study aimed to identify the adherence of accounting practices adopted by Terracap to the current accounting standards and the impact of these items on its equity structure and results, by analyzing the financial statements from 2010 to 2022. Given the relevance of Companhia Imobiliária de Brasília and its institutional role as a public company constituted by the Federal Law nº 5.861, of 12/12/1972, with performance in the execution of real estate activities of interest to Distrito Federal, whether for the purpose of use, acquisition, administration, disposal, incorporation, encumbrance or disposal of assets, among other activities, it is intended to demonstrate the methods currently used for the purpose of valuing real estate - especially in fixed assets, investment properties and inventories, which make up its patrimony. The results presented in relation to real estate assets show that, in general, the company has observed the forecasts and guidelines contained in the respective Technical Accounting Pronouncements - CPCs, although the suggestions of adapting some points. Indicators for evaluating the real estate assets of that public company were also formulated according to the statements from 2010 to 2022. The indicators demonstrate that Terracap's real estate assets caused impacts on its equity position and results, whether due to the increase in the value of investment properties (non-corporate investments), revaluations at fair value of properties carried out or even due to the increase in the stock of properties in certain periods. The study contributes to the analysis of the assets of Brazilian state-owned companies, as it analyzes the behavior of the financial statements related to a public company of great importance for Distrito Federal, which uses the Brazilian Accounting Standards in its financial statements, in which includes the relevant laws and the Technical Pronouncements of the Accounting Pronouncements Committee (CPC), among other instruments.

**Keywords:** Terracap. Properties. Financial Statements. Real Estate Assets. Assessment Methods. Indicators. Public Company.

## LISTA DE TABELAS E FIGURAS

<b>Tabela 1</b> – Critérios de avaliação de ativos imóveis, de acordo com os padrões contábeis	14
<b>Tabela 2</b> – Indicadores para a análise do impacto dos imóveis na estrutura patrimonial e no resultado da Terracap	18
<b>Tabela 3</b> – Taxas de Depreciação adotadas pela Terracap em função do tempo	22
<b>Tabela 4</b> – Bens da Terracap em propriedades para investimentos	26
<b>Figura 1</b> – Participação dos imóveis na estrutura patrimonial da Terracap	25
<b>Figura 2</b> – Participação dos resultados com imóveis no resultado da Terracap	26
<b>Figura 3</b> – Representatividade do valor justo das propriedades para investimento no resultado da Terracap	28
<b>Figura 4</b> – Retorno sobre imóveis da Terracap	29

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	10
<b>2 REFERENCIAL TEÓRICO</b>	12
2.1 Terracap: Missão, Contexto Operacional, Estrutura de Governança e Práticas Contábeis	12
2.2 Institucional	12
2.3 Estatuto Social e Composição	13
2.4 Regimento Interno	14
2.5 Práticas Contábeis de Mensuração de Imóveis	14
2.6 Estudos Anteriores Relacionados ao Tema	15
<b>3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS</b>	17
3.1 Cotejamento entre as Práticas Contábeis da Terracap e as Previsões Normativas	17
3.2 Análise do Impacto dos Imóveis na Estrutura Patrimonial e no Resultado da Terracap	17
<b>4. ANÁLISE DE RESULTADOS</b>	19
<b>4.1 Comparação entre os Pronunciamentos Técnicos e as Práticas Contábeis da Terracap</b>	19
4.1.1 Imobilizado - CPC 27	19
4.1.2 Propriedade para investimento - CPC 28	21
4.1.3 Estoques - CPC 16 (R1)	23
<b>4.2 Impacto dos Imóveis na Estrutura Patrimonial e no Resultado da Terracap</b>	25
4.2.1 Participação dos Imóveis nos Ativos Totais	25
4.2.2 Participação dos Resultados com Imóveis no Resultado da Empresa.	26
4.2.3 Representatividade do Valor Justo das Propriedades para Investimento no Resultado da Empresa	27
4.2.4 Retorno sobre os Imóveis	29
<b>5 CONCLUSÕES</b>	32
<b>REFERÊNCIAS</b>	34

## 1 INTRODUÇÃO

A Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) é uma empresa pública do Distrito Federal cuja autorização de criação se deu pela Lei Federal nº 5.861, de 1972. Compõe a administração indireta distrital e, atualmente, é uma estatal vinculada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda (Sedet).

Em que pese a Terracap se tratar de uma empresa pública, ela possui natureza jurídica de pessoa jurídica de direito privado, seguindo as Normas Brasileiras de Contabilidade e é passível de auditorias – seja da sua própria Auditoria Interna (Regimento Interno, art. 7º); do Controle Interno distrital exercido pela Controladoria-Geral do Distrito Federal (CGDF), na forma do art. 144 do Decreto Distrital nº 42.830, de 2021; e do Controle Externo distrital exercido pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal (TCDF), conforme prevê o art. 1º, inciso IX, do Regimento Interno daquele Tribunal (Resolução TCDF nº 296, de 2016 – na medida em que possui capital social inteiramente público e é uma empresa da qual o Distrito Federal participa em seus atos constitutivos com o capital de 51% (cinquenta e um por cento) e a União com 49% (quarenta e nove por cento), nos termos do art. 1º, §2º, da Lei Federal nº 5.861, de 1972.

Considerando o seu modelo de negócios, a Terracap tem como um de seus principais tipos de ativos os imóveis, reconhecidos em diferentes grupos contábeis: estoques de imóveis (áreas, terrenos e chácaras destinados à venda); os investimentos não societários, traduzidos como propriedades para investimentos, que são bens destinados ao auferimento de renda ou valorização de capital por parte da Terracap; e o seu imobilizado, no qual são compreendidos os edifícios, instalações e as construções em andamento, com a respectiva depreciação acumulada.

De acordo com os grupos contábeis a que pertence, os imóveis da Terracap são mensurados de diferentes formas, com metodologias específicas, a depender da sua natureza, podendo variar desde o custo de aquisição até a utilização do valor justo, dentre outros métodos.

Tal distinção de mensuração guarda relação com os principais segmentos operacionais daquela empresa pública, quais sejam: a) venda de imóveis, mediante a alienação de terrenos em licitação pública; e b) serviços, aluguéis e taxas, nos quais se incluem as taxas administrativas, de demarcação, de uso em contrato de concessão de uso ou direito real de uso, taxas dos programas Pró-DF e Desenvolve DF, taxas de demarcação de lotes, entre outras receitas.

É bem consabido que a informação contábil se reveste de características fundamentais, como a representação fidedigna (informação completa, neutra, e livre de erros) e a relevância,

que diz respeito a uma informação que faça a diferença aos usuários internos ou externos no processo decisório. Fora isso, também há os atributos de melhoria a serem sempre observados, tais como: comparabilidade; verificabilidade; tempestividade; e compreensividade, para uma adequada demonstração contábil.

Considerando esse contexto, o presente artigo tem por propósito analisar os métodos empregados pela Terracap para a avaliação dos imóveis classificados nos diferentes grupos contábeis, procurando identificar a aderência das práticas contábeis adotadas pela empresa às normas contábeis vigentes e o impacto desses itens na estrutura patrimonial e no resultado daquela instituição.

Para esse fim, serão cotejadas, em especial, as previsões normativas dos Pronunciamentos Contábeis CPC 27 – Ativo Imobilizado, CPC 28 – Propriedades para Investimento e CPC 16 (R1) – Estoques, dentre outras normas contábeis, de acordo com as práticas contábeis adotadas por aquela empresa pública. Procurar-se-á abordar a definição e a natureza dos grupos que contam com imóveis, explicitando-se a natureza de cada um deles e a sua adequação nas demonstrações contábeis da Terracap. Adicionalmente, serão avaliados os impactos da mensuração do valor dos imóveis nos resultados daquela estatal com a formulação de indicadores, tendo por base as demonstrações financeiras referentes ao período de 2010 até 2022.

O estudo justifica-se por abordar a contabilidade da Terracap, que é uma das empresas públicas mais importantes de Brasília. Ao lado do Distrito Federal, a Terracap é uma das maiores proprietárias de imóveis para fins de utilização em suas diversas atividades, tais como a de comercialização (venda de imóveis) ou mesmo a prestação de serviços, recebimento de aluguéis e taxas. Considerando os atributos da informação contábil, em especial, a representação fidedigna para os usuários internos e externos, mostra-se importante verificar se as recentes demonstrações contábeis da Terracap estão em consonância com as normas e preceitos vigentes na Contabilidade.

Além disso, possibilitar-se-á a análise sobre como os diferentes critérios de mensuração dos ativos imóveis de uma empresa pública podem impactar a performance de outras entidades que possuem ativos semelhantes, incluindo o impacto de tais mensurações nas escolhas discricionárias para o alcance dos melhores resultados, de acordo com o interesse da administração.

## **2 REFERENCIAL TEÓRICO**

### **2.1 Terracap: Missão, Contexto Operacional, Estrutura de Governança e Práticas Contábeis**

A Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap), de acordo com o seu site oficial, possui como missão assegurar a gestão das terras públicas de forma sustentável, com responsabilidade social, ambiental e econômica, fomentando negócios e ofertando negócios imobiliários, a fim de contribuir para o desenvolvimento do Distrito Federal e a melhoria da qualidade de vida da sociedade.

Possui como visão a melhoria da gestão de terras públicas e a implantação de novos negócios no Distrito Federal até o ano de 2027. Constituem valores da Terracap: a) compromisso com resultados; b) criatividade e inovação; c) satisfação dos clientes; d) transparência na gestão; e) comportamento ético; f) responsabilidade socioambiental; e g) respeito nas relações interpessoais, dentre outros.

A Terracap possui em seu contexto operacional a finalidade de gerir o patrimônio imobiliário do Distrito Federal, mediante utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, assim como realizar, direta ou indiretamente, obras e serviços de infraestrutura e obras viárias locais.

Na estrutura de Governança da Terracap há responsáveis pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras e individuais consolidadas. A Administração da referida empresa pública é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Já no que diz respeito às práticas contábeis da Terracap, extrai-se das demonstrações financeiras de 2022 que há métodos distintos de avaliação dos ativos imóveis, a exemplo do uso do custo histórico de aquisição ou construção; do valor justo; e do menor valor entre o custo e o valor realizável líquido, o que será melhor abordado ao longo do presente estudo.

### **2.2 Institucional**

A Terracap constitui uma empresa pública criada pela Lei Federal nº 5.861, de 1972. O Governo do Distrito Federal (GDF) foi autorizado a constituir a Terracap para suceder à Novacap, assumindo os direitos e as obrigações na execução das atividades imobiliárias de

interesse do Distrito Federal, objeto de utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, dentre outras atividades inerentes.

A Novacap e a Terracap são empresas públicas distritais com finalidades e propósitos distintos, constituídas na forma de sociedade por ações, de capital fechado, tendo como sócios a União e o Distrito Federal, sendo esse último ente o sócio majoritário de ambas. A Terracap merecerá especial enfoque no presente trabalho, tendo em conta o seu notório papel enquanto empresa de fomento imobiliário no Distrito Federal, muito conhecida por ser proprietária e responsável pela comercialização de imóveis na cidade.

Em 1997, a Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) passou a exercer a função de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, nos termos do Decreto Distrital nº 18.061, de 1997, considerando a necessidade de gerar condições adequadas à expansão de investimentos privados no Distrito Federal e de estimular os setores industrial e de serviços com a finalidade de promover o desenvolvimento econômico e social, reduzindo os índices de desemprego e elevando os níveis de arrecadação fiscal.

### **2.3 Estatuto Social e Composição**

O Estatuto Social atualmente vigente na Terracap foi aprovado de acordo com as alterações aprovadas pela 203ª Assembleia Geral de Acionistas, realizada em 11/12/2020. Referido instrumento possui relevância na medida em que dispõe sobre a composição e funcionamento daquela empresa pública, trazendo aspectos como a sua duração, sede, objeto, capital, Conselho de Administração, Diretorias, dentre outros.

De acordo com o art. 7º daquele instrumento, o capital social da Terracap é de R\$ 1.848.848.613,47 (um bilhão, oitocentos e quarenta e oito milhões, oitocentos e quarenta e oito mil, seiscentos e treze reais e quarenta e sete centavos), divididos em 500.000.000 (quinhentos milhões) de ações ordinárias nominativas, todas da mesma classe e sem valor nominal. Já o art. 8º dispõe que o Distrito Federal e a União são responsáveis pela integralização, respectivamente, de 51% (cinquenta e um por cento) e de 49% (quarenta e nove por cento) do capital social inicial.

Nos termos do art. 11 daquele Estatuto, é proibido à Terracap emitir partes beneficiárias, lançar debêntures e valores mobiliários conversíveis em ações. Por sua vez, o art. 12 estabelece que são órgãos colegiados da Terracap, independentes e harmônicos entre si: I) Assembleia Geral - ASSEG; II) Conselho de Administração; III) Diretoria Colegiada – DIRET; IV) Conselho Fiscal – CONFIS; e V) Comitê de Elegibilidade Estatutário – COEST. Já o Comitê de

Auditoria (COAUD), constitui órgão colegiado da Terracap, que exerce o papel de auxiliar o Conselho de Administração, ao qual se reportará diretamente.

## 2.4 Regimento Interno

O Regimento Interno vigente na Terracap foi atualizado nos termos da Decisão Colegiada do Conselho de Administração (CONAD) nº 13, de 1º de setembro de 2022. Referido instrumento jurídico dispõe em seu art. 1º que a Terracap é regida pela Lei Distrital nº 4.586, de 2011, pelo Estatuto Social, pelo seu Regimento Interno e, subsidiariamente, pela legislação aplicável à sociedade por ações.

O Regimento Interno da Terracap traz em seu art. 5º que a Assembleia Geral, integrada pelos acionistas da empresa (Distrito Federal e União), é o órgão colegiado de deliberação quanto aos assuntos relativos às finalidades e aos objetivos empresariais e tem suas atribuições definidas no Estatuto Social.

Já o art. 6º prevê que o Conselho de Administração, órgão máximo de deliberação colegiada, é responsável pela orientação estratégica e pelo monitoramento e avaliação geral da gestão e é regido por Estatuto Social e Regimento Interno próprios.

## 2.5 – Práticas Contábeis de Mensuração de Imóveis

Levando-se em conta os ativos imóveis da Terracap a serem melhor detalhados no presente trabalho, e tendo em vista os Pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aplicáveis, pode-se elaborar uma tabela dos principais grupos contábeis referentes aos imóveis daquela empresa pública, de acordo com os seus respectivos pronunciamentos, bem como as principais regras de mensuração. Essa consolidação é apresentada na Tabela 1.

**Tabela 1:**

Critérios de avaliação de ativos imóveis, de acordo com os padrões contábeis

<b>Grupo Contábil do Ativo</b>	<b>Norma Aplicável</b>	<b>Critérios de Mensuração</b>
Imobilizado	CPC 27	No reconhecimento: Custo. Após o reconhecimento: Reavaliação.
Propriedades para Investimento	CPC 28	No reconhecimento: Custo. Após o reconhecimento: Valor Justo ou Custo.
Estoques	CPC 16 (R1)	Valor de Custo ou Valor Realizável Líquido, dos dois o menor.



Na primeira parte do presente trabalho se buscará, portanto, identificar os principais ativos imóveis da Terracap nas suas demonstrações financeiras, os métodos de reconhecimento descritos e sua adequação aos critérios de mensuração previstos nos Pronunciamentos Técnicos Contábeis e demais normas correlatas. Já na segunda parte procurar-se-á formular indicadores de avaliação dos ativos imóveis daquela empresa pública analisando-se o período de 2010 até 2022.

## **2.6 – Estudos Anteriores Relacionados ao Tema**

Na literatura são localizados alguns trabalhos que guardam certa relação com a temática do presente estudo (Barbosa, 2015; Lourenço, 2018; Souza, 2021). Nenhum dos trabalhos localizados tratam especificamente da Terracap, o que reforça o caráter enriquecedor do presente trabalho ao mundo acadêmico.

Barbosa (2015) analisou a adequação das demonstrações financeiras da Valec Engenharia, Construções e Ferrovias S.A., que era uma empresa pública federal, que tratava da construção e operação da infraestrutura ferroviária no Brasil. No referido trabalho foram abordados, dentre outros assuntos, a distinção entre a contabilidade pública e a contabilidade privada, os possíveis usuários das informações contábeis e a análise em si das demonstrações financeiras nos anos de 2013 e 2014. Das conclusões do referido trabalho, constatou-se a ausência de divulgação das demonstrações exigidas pela contabilidade pública por aquela empresa pública federal. Contudo, foi salientada a adequação dos Balanços Patrimoniais e das Demonstrações dos Fluxos de Caixa do período analisado. Em relação às Demonstrações dos Resultados dos Exercícios consignou-se que não atenderiam plenamente ao CPC 26 em virtude da apresentação de contas arredondadas e ante a não divulgação do nível de arredondamento delas. Ao final, concluiu-se que a Valec não estaria plenamente adequada aos normativos da contabilidade pública.

A pesquisa de Barbosa (2015) trouxe, portanto, importantes contribuições ao caso em análise, tendo em vista que, tal como a Valec (atual Infra S.A.), a Terracap também se trata de uma estatal de regime híbrido que se submete tanto à contabilidade pública, que tem como base a Lei nº 4.320, de 1964, as Normas Brasileiras de Contabilidade Aplicadas ao Setor Público (NBCASP), e à contabilidade privada, uma vez que utiliza como parâmetro subsidiário a Lei nº 6.404, de 1976 (Lei das Sociedades por Ações) e os Pronunciamentos Técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), dentre outros instrumentos.

Já no trabalho de Lourenço (2018) houve uma abordagem sobre o conceito de ativo e a concepção de um fluxograma para dar vantagem à tomada de decisão dos alunos de auditoria,

mediante a redução da subjetividade e aumento na agilidade na identificação e classificação dos riscos na devida fase de origem da informação contábil, bem como na escolha do procedimento adequado para determinado risco. A referida abordagem contribui para a análise de dados do ativo, em especial do imobilizado. Contudo, referido trabalho voltou-se à análise da adoção de um fluxograma para a tomada de decisão de alunos, de modo a demonstrar a possibilidade de utilização de técnicas de estatística inferencial para a análise de dados.

Souza (2021) realizou investigação das eventuais melhorias trazidas pela Lei nº 13.303, de 2016, para a governança corporativa das empresas públicas federais e o seu desempenho econômico. Em suas conclusões, apontou que a governança corporativa não impactaria significativamente no desempenho das empresas, em especial no Retorno Sobre o Ativo (ROA) e o Retorno Sobre o Patrimônio Líquido (ROE).

A despeito de a Terracap se submeter à Lei das Estatais, Lei nº 13.303, de 2016, tem-se que a referida lei não trouxe significativos impactos na contabilização das estatais (sociedades de economia mista ou empresas públicas), de modo que não se identifica a necessidade de uma abordagem aprofundada da relação entre a referida lei e os métodos de avaliação do ativo imóveis da Terracap, ou mesmo dos seus eventuais impactos nos seus resultados contábeis.

Por fim, Telles (2020) identificou uma abordagem sobre as mudanças decorrentes da outorga do status de agência de desenvolvimento concedido pela Lei Distrital nº 4.586, de 2011. Referido trabalho salientou a natureza *sui generis* da Terracap, que, tal como a Companhia Imobiliária do Estado do Tocantins – Terratins, criada em 2012, e atualmente renomeada para Companhia Imobiliária de Participações, Investimento e Parcerias (Tocantins Parcerias), constituída na forma de sociedade de economia mista, é uma espécie de imobiliária do ente ao qual se encontra vinculada, no caso, o Estado do Tocantins. A autora concluiu que para a Terracap se consolidar como agência de desenvolvimento se faz necessária a readequação de sua forma jurídica e o direcionamento de todos os seus recursos para ações em prol do desenvolvimento com vistas a fortalecer este papel. Se houver concertação política, a Terracap seria reconhecida como vetor do desenvolvimento do Distrito Federal, a fim de que as dificuldades apresentadas sejam, em alguma medida, superadas.

### **3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

A presente pesquisa possui natureza descritiva, ou seja, segundo Mattos (2020), aquela que tem por finalidade a descrição de certas características de um fenômeno ou de um grupo sociocultural, buscando-se descobrir as associações entre as variáveis. Isso ocorre porque o trabalho busca verificar os métodos de avaliação dos bens imóveis da Terracap e seus reflexos nas demonstrações contábeis.

Já o método a ser utilizado será essencialmente o documental, uma vez que a pesquisa realiza o levantamento de materiais já produzidos, tais como as demonstrações financeiras da Terracap obtidas mediante solicitação direta àquela empresa pública (de 2010 até 2015) e as demais demonstrações divulgadas em seu site oficial (de 2016 até o exercício de 2022), perfazendo uma análise do total de 13 (treze) exercícios financeiros, ou seja, de 2010 até 2022.

#### **3.1 Cotejamento entre as Práticas Contábeis da Terracap e as Previsões Normativas**

Para haver o cotejamento das práticas contábeis da Terracap em detrimento das provisões normativas, serão analisadas em um primeiro momento as demonstrações financeiras daquela empresa pública distrital referentes ao último exercício de 2022, destacando-se as informações apresentadas em suas notas explicativas.

A partir das informações que lastreiam as demonstrações analisadas, procurar-se-á verificar sua adequação aos Pronunciamentos Contábeis respectivos, em especial, o CPC 27 – Ativo Imobilizado; o CPC 28 – Propriedades para Investimento; e o CPC 16 (R1) – Estoques.

#### **3.2 Análise do Impacto dos Imóveis na Estrutura Patrimonial e no Resultado da Terracap**

Para esse segundo tópico da pesquisa, a realização dos testes se baseará no exame do impacto dos imóveis na estrutura patrimonial e no resultado da Terracap, procurando avaliar o grau de importância dos imóveis na estrutura patrimonial e como os diversos métodos de avaliação desses ativos se refletem nas demonstrações financeiras e no resultado da empresa, com especial enfoque nos itens registrados no imobilizado, nas propriedades para investimento e nos estoques.

Nesse sentido, serão levados em consideração os principais indicadores imobiliários, como a valorização dos imóveis em relação ao ativo total e as demonstrações de resultado do exercício da Terracap, de 2010 até 2022. A análise do impacto dos critérios de mensuração dos imóveis no resultado da Terracap terá por base os indicadores destacados na Tabela 2.

**Tabela 2:**

Indicadores para a análise do impacto dos imóveis na estrutura patrimonial e no resultado da Terracap

<b>Indicador</b>	<b>Fórmula</b>	<b>Descrição das variáveis</b>
Participação dos Imóveis nos Ativos Totais	$\text{Imóveis} / \text{Ativos Totais}$	Imóveis: soma dos imóveis registrados no Imobilizado, Propriedades para Investimentos (Investimentos Não Societários) e Estoques; Ativos Totais: Somatório do Ativo Circulante e do Ativo Não Circulante apresentados no Balanço Patrimonial.
Participação dos Resultados com Imóveis no Resultado da Empresa	$\text{Resultado com Imóveis} / \text{Resultado Antes da Tributação}$	Resultado com imóveis: somatório do Lucro Bruto Operacional com a Receita de Avaliação a Valor Justo; Resultado Antes da Tributação: resultado antes dos efeitos da tributação sobre o lucro.
Representatividade do Valor Justo das Propriedades para Investimento no Resultado da Empresa	$\text{Receita de Avaliação ao Valor Justo de Propriedades para Investimentos (imóveis)} / \text{Resultado Antes da Tributação}$	Resultado de avaliação a valor justo das propriedades para investimento: valor justo para propriedades de investimento considerado nos Resultados Operacionais (DRE); Resultado Antes da Tributação: resultado antes dos efeitos da tributação sobre o lucro.
Retorno sobre os Imóveis	$\text{Resultado com Imóveis} / \text{Imóveis}$	Resultado com imóveis: somatório do Lucro Bruto Operacional com a Receita de Avaliação a Valor Justo; Imóveis: soma dos imóveis registrados no Imobilizado, Propriedades para Investimentos (Investimentos Não Societários) e Estoques.

O presente estudo considerará, portanto, a avaliação do comportamento histórico desses indicadores, tendo por base as demonstrações financeiras da Terracap, no período de 2010 a 2022, bem como a relevância dos imóveis na estrutura patrimonial e na performance daquela empresa pública. Com isso, são identificados os impactos dos imóveis na estrutura patrimonial e de resultados da Terracap.

## **4 ANÁLISE DE RESULTADOS**

No presente tópico buscar-se-á realizar a comparação entre os preceitos expedidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis por meio dos seus Pronunciamentos Técnicos (CPCs) em relação aos imóveis considerados nas Demonstrações Financeiras da Terracap de 2022, mais especificamente quanto ao Imobilizado – CPC 27; Propriedades para Investimento – CPC 28; e Estoque – CPC 16 (R1), de acordo com as informações apresentadas nas respectivas Notas Explicativas.

Posteriormente, tendo em conta os indicadores considerados na Tabela 2 e os resultados apresentados nas Demonstrações Financeiras da Terracap para o período dos últimos 13 (treze) anos, ou seja, de 2010 até 2022, será realizada uma análise do impacto dos imóveis na estrutura patrimonial e no resultado daquela empresa pública.

### **4.1 – Comparação entre os Pronunciamentos Técnicos e as Práticas Contábeis**

#### **4.1.1 Imobilizado – CPC 27**

As demonstrações financeiras da Terracap de 2022 informam que os imóveis são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzidos de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição do ativo.

O custo de ativos construídos pela própria Companhia inclui: custo de materiais e mão-de-obra direta; quaisquer outros custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração; custos de desmontagem e de restauração do local onde estes ativos estão localizados.

Tal mensuração pelo custo vai ao encontro do preceito estipulado pelo Pronunciamento Técnico CPC 27. Entretanto, não restou explicitado nas demonstrações de 2022 o critério de mensuração após o reconhecimento, que, segundo aquele pronunciamento técnico-contábil, seria o método da reavaliação – vide Tabela 2.

As práticas contábeis reveladas pela Terracap evidenciam, ainda, que os imóveis registrados como Imobilizado estão avaliados pelo custo de aquisição (quando do recebimento em doação, na constituição da Companhia), agregados de outros custos necessários para que sejam colocados à venda, como infraestrutura básica nos loteamentos e impostos não recuperáveis, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Aquelas demonstrações de 2022 informam que os 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. Ainda, salientam que a depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, sendo utilizado o critério de depreciação pelo método econômico, considerando a estimativa de vida útil do bem. A depreciação é reconhecida no resultado, a menos que o montante esteja incluído no valor contábil de outro ativo.

Restou, também, devidamente explicitado que os terrenos não são depreciados, o que está de acordo com os preceitos do CPC 27, pois, assim como em relação às pedreiras e locais utilizados como aterro, os terrenos possuem vida útil ilimitada.

Por outro lado, no CPC 27, não foi identificada uma exata correspondência à nomenclatura da depreciação considerada pelo “método econômico”, levando-se em conta os métodos de depreciação dispostos naquele pronunciamento técnico. Contudo, tendo em conta a informação de que a depreciação se inicia a partir da data em que os ativos imobilizados estão disponíveis para uso e que o método de depreciação e a estimativa da vida útil dos ativos são uma questão de julgamento baseado na experiência da entidade com ativos semelhantes, observa-se que a Terracap adota taxas para o cálculo da depreciação dos seus ativos, conforme a transcrição contida na Tabela 3.

**Tabela 3:**

Taxas de depreciação adotadas pela Terracap em função do tempo

Classe do Ativo	Taxa	Anos
Terrenos e Edifícios	4%	25
Edificações Especiais	1%	100
Máquinas e Equipamentos	10%	10
Veículos	20%	5
Móveis e Utensílios	10%	10

Fonte: demonstrações financeiras da Terracap (2022)

Assim, de acordo com as demonstrações financeiras 2022 da Terracap, a contabilização da depreciação de ativos é realizada em conformidade com o CPC 27 e CPC 01 (R1), inclusive no que diz respeito à alteração do valor contábil utilizado como base para aplicação da taxa de depreciação, quando há mudança no valor contábil em decorrência da aplicação do Teste de Recuperabilidade. Contudo, essas demonstrações não vieram acompanhadas dos critérios adotados para a realização daquela testagem de recuperabilidade e dos critérios de mensuração adotados após o reconhecimento (reavaliação) para o Imobilizado.

Desse modo, verifica-se que as práticas contábeis atualmente adotadas pela Terracap, de modo geral, guardam pertinência com as previsões e diretrizes contidas no CPC 27 no que tange ao Imobilizado. De toda forma, pode-se sugerir à empresa pública que explicita em suas próximas demonstrações contábeis os critérios de mensuração após o reconhecimento (reavaliação) do Imobilizado, bem como os critérios adotados no seu teste de recuperabilidade, quando aplicável. Por fim, sugere-se a exclusão do termo “Terrenos” na tabela de taxas de depreciação, eis que nas próprias demonstrações financeiras de 2022 foi explicitado que eles possuem vida útil ilimitada e não se submetem à depreciação, em consonância ao CPC 27.

#### 4.1.2 Propriedades para Investimento – CPC 28

As práticas contábeis destacadas pela Terracap em suas demonstrações financeiras de 2022 revelam que a empresa considera como propriedades para investimento aquelas mantidas 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.

Relevante observar que as propriedades para investimento são, em essência, bens imóveis utilizados pela Terracap para auferir renda ou valorização de capital, melhor detalhados na Tabela 4.

**Tabela 4:**  
Bens da Terracap em propriedades para investimentos (em R\$ mil)

Descrição	Saldo em 31/12/2021	Reclassi- ficação	Avaliação Valor Justo	Saldo em 31/12/2022
TORRE DE TV DIGITAL	18.341	-	1.552	19.893
CENTRO ESPORTIVO DE BRASÍLIA	59.093	-	-	59.093
EDIFÍCIOS COMERCIAIS (PRÉDIOS)	14.091	4	46	14.951
SETOR HABITACIONAL JÓQUEI	1.171.000	-	-	1.171.000
FAZENDA PAPUDA	253.000	-	29.000	282.000
GRANJA DO TORTO	81.700	-	1.900	83.600
PONTÃO DO LAGO SUL	31.530	-	337.470	369.000
PARQUE TECNOLÓGICO BIOTIC	990.000	-	(26.000)	964.000
CENTRO COMERCIAL NOROESTE	175.000	-	17.123	192.123
OUTROS IMÓVEIS	1.172	-	-	1.172
<b>TOTAL</b>	<b>2.795.737</b>	<b>4</b>	<b>361.091</b>	<b>3.156.832</b>

Fonte: demonstrações financeiras da Terracap (2022)

Alguns desses bens destacados na Tabela 4 antes faziam parte de Estoques e foram transferidos para Propriedade para Investimento. Esses imóveis possuem a finalidade de valorização do capital, caracterizando-se como um investimento de longo prazo, não tendo a intenção de venda em um futuro próximo ou de utilizá-los para fins administrativos e, segundo informado nas demonstrações financeiras de 2022 da Terracap, estão registrados em conformidade com o disposto na NBC TG 28 (R4).

A Norma Brasileira de Contabilidade acima mencionada trata especificamente das propriedades para investimento, que são definidas como os terrenos ou edifícios, mesmo em parte, ou ambos, mantidas (pelo proprietário ou pelo arrendatário como ativo de direito de uso) para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas e, não, para: a) uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas; ou b) venda no curso ordinário do negócio.

Reconhecem-se as propriedades para investimento quando, e apenas quando for provável que os benefícios econômicos futuros associados à propriedade para investimento fluirão para a entidade; e o custo da propriedade para investimento possa ser mensurado confiavelmente.

Quando um bem é adquirido para investimento, seu reconhecimento inicial é pelo custo (vide Tabela 2), que compreende as despesas diretamente atribuíveis à aquisição da propriedade, tais como os custos de material e a mão-de-obra direta, dentre outros. Os ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento são reconhecidos no resultado, sendo que qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

A Terracap adota como política contábil o método do valor justo para as propriedades para investimento, após o reconhecimento, o que propicia a atualização dos valores desses ativos, que seria o preço recebido pela venda de um ativo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração.

Em consonância à NBC TG 28 (R4), as demonstrações financeiras da Terracap de 2022 informam, que, em 2019, foi aprovada a Norma Organizacional 4.7.4, que trata da aplicação do Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento no âmbito daquela empresa pública, com vistas a regulamentar internamente as situações que envolvam esse tipo de movimentação contábil. Referida norma tem por finalidade normatizar os procedimentos para realização dos testes de imparidade nos ativos imobilizados e intangíveis da Terracap e para reconhecimento e avaliação de propriedades para investimento.



Desse modo, considerando que a Terracap utiliza para o reconhecimento inicial o método do custo e, após o reconhecimento contábil, o método do valor justo para as propriedades para investimento, tal item do ativo apresenta adequação ao Pronunciamento Técnico CPC 28. No caso do valor justo cumpre ressaltar que aquela própria orientação contábil incentiva a utilização de tal metodologia, sendo que a Terracap, de fato, adota tal prática de classificação em relação às propriedades para investimento, dispondo, inclusive, de uma norma organizacional que visa a melhor delimitação de tais mensurações.

#### **4.1.3 Estoques – CPC 16 (R1)**

De acordo com as demonstrações financeiras de 2022, os estoques da Terracap são mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido, o que está de acordo ao preceito insculpido no CPC 16 (R1) e na NBC TG 16 (R2). Referido grupo do ativo está subdividido no Balanço Patrimonial (BP) daquela empresa pública em estoques de comercialização e almoxarifado. O custo dos estoques inclui os valores incorridos no recebimento (já que foram recebidos em doação quando da criação da empresa), custos de manutenção e benfeitorias e outros custos incorridos para trazê-los à sua localização e condição atuais, como obras de infraestrutura e gastos com IPTU.

De acordo com as Notas Explicativas apresentadas, o valor realizável líquido é o preço estimado de venda no curso normal dos negócios, deduzido dos custos estimados de conclusão e despesas estimadas necessárias para efetuar as vendas. Referido conceito guarda indêntica correspondência ao insculpido no Pronunciamento Técnico CPC 16 (R1).

Nas transferências de estoque para propriedade para investimento avaliado pelo valor justo, as diferenças entre o valor justo na data da transferência e o valor contábil antes da avaliação são reconhecidas integralmente no resultado, independentemente da verificação dos ingressos decorrentes/almejados em sua concepção. Logo, o resultado do exercício corrente poderá ser impactado por fato econômico decorrente desse registro, não havendo uma correlação imediata quanto aos eventuais ingressos financeiros pretendidos quando da concepção desses investimentos.

Para os estoques de imóveis e almoxarifado, estrategicamente, aquela empresa pública informou em suas demonstrações financeiras de 2022 que realiza avaliações internas, verificando o seu valor de mercado, antes de lançar o imóvel em editais de venda. No entanto, essa avaliação não causaria efeitos contábeis, salvo no momento da venda, em que se concretizaria a receita, segundo o regime de competência.

Ainda, segundo aquelas demonstrações, foram incorporados na conta estoques indisponíveis para venda e terrenos a comercializar os parcelamentos de IPTU que até 2019 estavam registrados como custos a apropriar.

O estoque de imóveis, em 31 de dezembro de 2022, totalizou o valor aproximado de R\$ 980.830.000,00 (novecentos e oitenta milhões, oitocentos e trinta mil reais), dos quais R\$ 433.008.000,00 (quatrocentos e trinta e três milhões, e oito mil reais) estão indisponíveis para venda imediata por serem imóveis com algum tipo de ônus real, tais como: imóveis obstruídos com algum tipo de construção, imóveis retomados que falta a reintegração de posse, imóveis penhorados, imóveis reservados a programas de governo, dentre outros.

Ainda de acordo com as demonstrações financeiras da Terracap de 2022, além da observância do CPC 16 (R1), a contabilização dos seus estoques também possui embasamento na NBC TG 16 (R2), que trata especificamente dos conceitos técnicos doutrinários, de estrutura e procedimentos específicos a serem aplicados aos estoques.

A norma técnica acima referida proporciona orientação sobre a determinação do valor de custo dos estoques e sobre o seu subsequente reconhecimento como despesa em resultado, incluindo qualquer redução ao valor realizável líquido. Ademais, explicita o método e os critérios usados para atribuir custos aos estoques.

O valor realizável líquido refere-se à quantia líquida que a entidade espera realizar com a venda do estoque no curso normal dos negócios. Já o valor justo reflete o preço pelo qual uma transação ordenada para a venda do mesmo estoque no mercado principal (ou mais vantajoso) para esse estoque ocorreria entre participantes do mercado na data de mensuração. O primeiro é um valor específico para a entidade, ao passo que o segundo já não é. Por isso, o valor realizável líquido dos estoques pode não ser equivalente ao valor justo deduzido dos gastos necessários para a respectiva venda.

As estimativas do valor realizável líquido devem ser baseadas nas evidências mais confiáveis disponíveis no momento em que são feitas as estimativas do valor dos estoques que se espera realizar. Essas estimativas devem levar em consideração variações nos preços e nos custos diretamente relacionados com eventos que ocorram após o fim do período, à medida que tais eventos confirmem as condições existentes no fim do período.

Desse modo, considerando que a Terracap utiliza o menor critério de mensuração, seja o obtido pelo método do custo ou do valor realizável líquido, na forma expressamente salientada em demonstrações financeiras de 2022, tem-se que os critérios de mensuração relativos aos seus estoques guardam compatibilidade com as diretrizes do Pronunciamento Técnico CPC 16 (R1) e da NBC TG (R2).

## 4.2 - Impacto dos Imóveis na Estrutura Patrimonial e no Resultado da Terracap

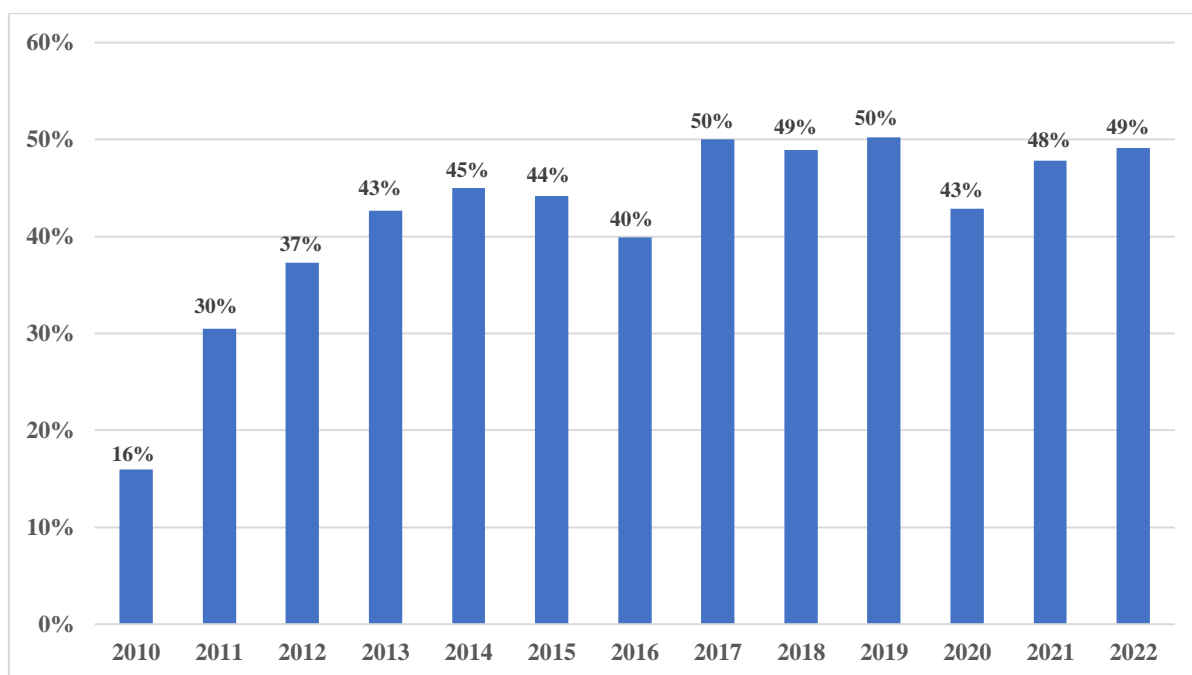
No presente tópico será avaliada a relação entre alguns itens constantes nas demonstrações financeiras da Terracap no período analisado de 2010 a 2022, mediante a utilização dos indicadores destacados na Tabela 3.

Para tanto, foram coletados os dados de itens do Balanço Patrimonial (BP) e da Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) para o cálculo dos indicadores. Os resultados a seguir procuram demonstrar o impacto dos ativos imóveis na estrutura patrimonial e no resultado da Terracap.

### 4.2.1 - Participação dos Imóveis nos Ativos Totais

O primeiro indicador procura avaliar o comportamento da participação dos imóveis (sob a forma de estoques, imobilizado ou propriedades para investimentos) na estrutura patrimonial da Terracap, representada pelos ativos totais.

Os dados desse indicador, no período de 2010 a 2022, são sintetizados na Figura 1.



**Figura 1:** Participação dos imóveis na estrutura patrimonial da Terracap – 2010 a 2022

Da análise dos dados obtidos, depreende-se que houve um acréscimo ao longo dos anos do grau de representatividade dos imóveis nos ativos totais da Terracap, passando de 16%, em 2010, para cerca de 50% a partir de 2017, com uma flutuação negativa apenas no exercício de 2020.

Ao longo dos treze exercícios financeiros analisados, verificou-se, portanto, que houve uma elevação, em termos percentuais, da participação dos imóveis na estrutura patrimonial da Terracap. Tal aumento se deve principalmente em virtude da elevação gradual do valor das propriedades para investimentos (investimentos não societários) consideradas no grupo dos imóveis. Isso porque, em 2010, tal subitem totalizava apenas R\$338.913,00, enquanto no exercício de 2022 passaram a totalizar R\$3.156.832 mil, com claro impacto de valorização na contabilidade da empresa.

As participações não societárias (propriedades para investimento), de fato, impulsionaram a elevação da participação dos imóveis da Terracap ao longo dos anos, de modo que tal indicador guarda relação com a remensuração dos ativos ao valor justo, realizada por aquela empresa pública, a partir de 2018, conforme será explicitado adiante.

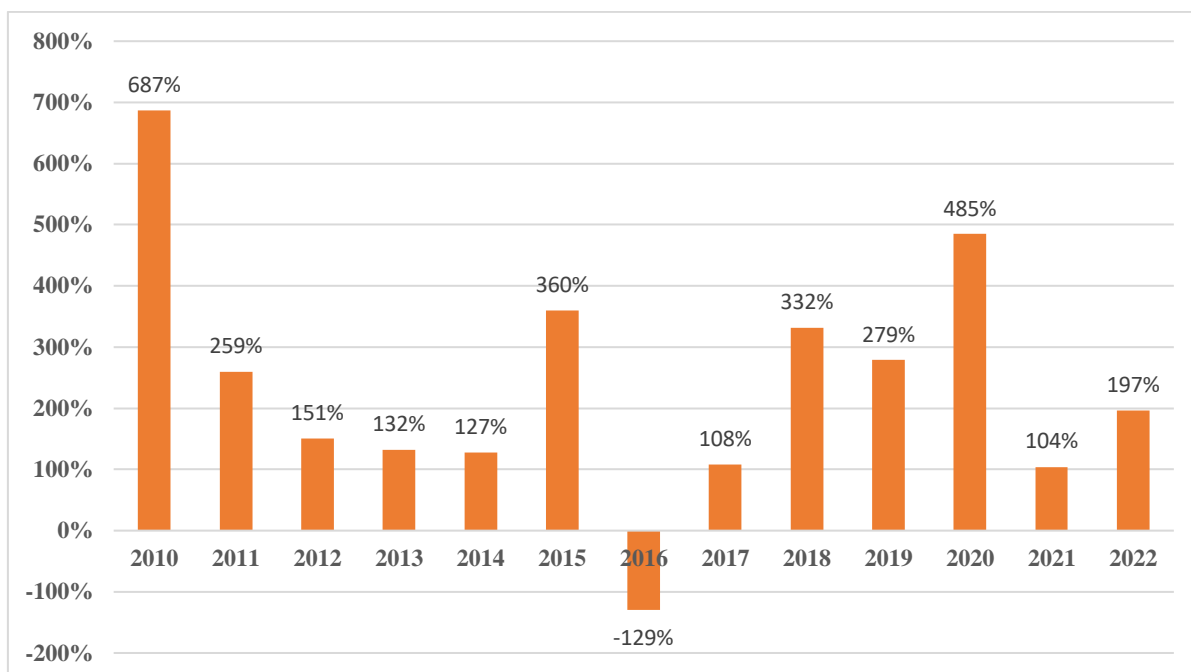
O indicador da participação dos imóveis na estrutura patrimonial da Terracap revela, portanto, o grau de relevância dos imóveis na estrutura patrimonial da Terracap e como a sua representação tem evoluído em seu Balanço Patrimonial (BP) ao longo dos últimos treze anos.

#### **4.2.2 - Participação dos Resultados com Imóveis no Resultado**

A participação dos resultados com imóveis no resultado antes das provisões tributárias constitui um índice que busca demonstrar o impacto líquido nos resultados apresentados pela Terracap.

As participações no resultado com imóveis foram calculadas a partir do somatório do lucro bruto operacional com a receita de avaliação ao valor justo apresentados nas demonstrações, de 2010 até 2022. Já o resultado antes das provisões tributárias corresponde ao resultado apresentado nas demonstrações, na condição de divisores, para fins de obtenção do índice referido neste tópico.

A Figura 2 explicita melhor o comportamento do indicador, de 2010 até 2022:



**Figura 2:** Participação dos resultados com imóveis no resultado da Terracap – 2010 a 2022

De acordo com o gráfico supra, constata-se que, exceto no exercício financeiro de 2016, os resultados com imóveis responderam por mais de 100% (cem por cento) dos resultados líquidos da Companhia Imobiliária de Brasília, ou seja, todo o seu resultado no lucro antes das tributações está baseado nas operações com imóveis.

Em 2010, verifica-se que o indicador da participação dos resultados com imóveis no resultado da empresa atingiu o seu maior patamar, chegando a 687%. Tal resultado não serve de parâmetro se comparado aos demais resultados apresentados nos anos seguintes.

Também cumpre observar que, em 2020, referido índice atingiu o segundo maior patamar, de 485%, muito embora aquele ano tenha sido marcado por uma queda no resultado antes das tributações. Isso demonstra que tal indicador não possui relação direta com os resultados líquidos da companhia, eis que atingiu elevado patamar mesmo em ano com prejuízo líquido da Terracap.

Em 2016, a participação dos imóveis no resultado da Terracap apresentou o resultado negativo de -129%, ano esse marcado por uma queda no lucro antes da tributação, bem como por um aumento dos estoques de imóveis da empresa tida com mais intensidade a partir de 2015. Segundo as demonstrações financeiras daquele ano, também foi salientada a existência da rubrica edificações especiais no ativo imobilizado representada pelo custo com a construção da Torre de TV Digital, sendo que não foi possibilitada análise de recuperabilidade daquele ativo. Por fim, naquela época não tinha sido possível a conclusão do estudo para determinar a

vida útil dos bens do ativo imobilizado para fins de cálculo e registro da depreciação, o que contribuiu para a emissão de opinião da auditoria independente com ressalva.

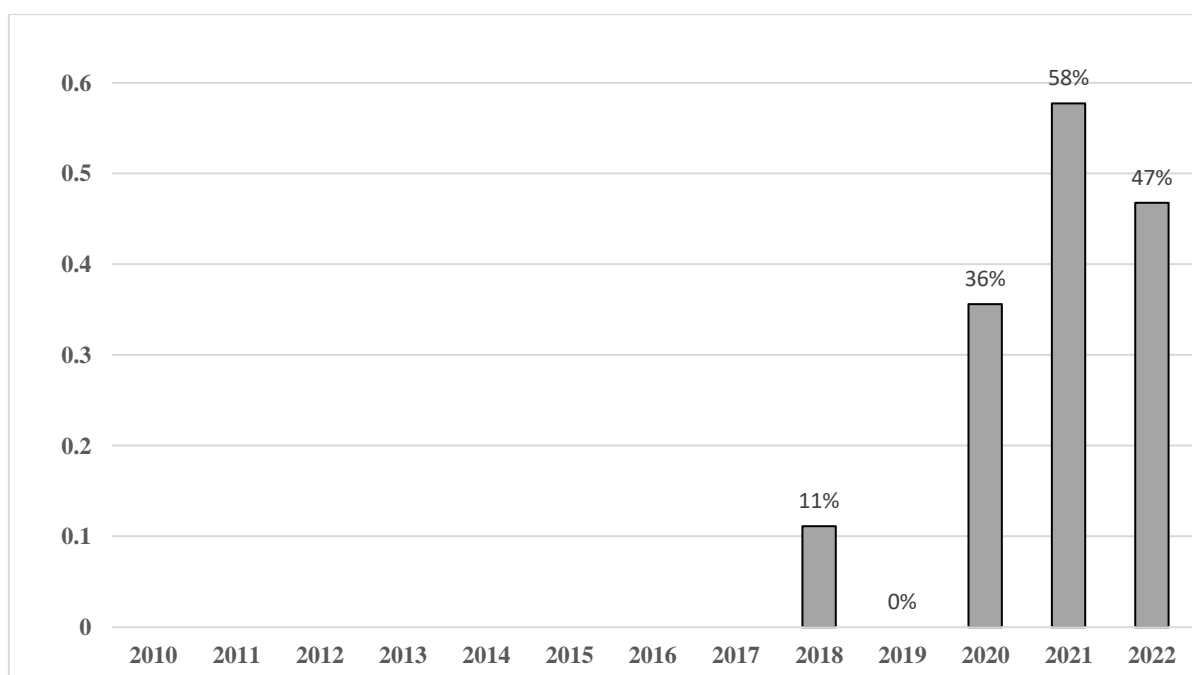
Já nos demais anos verificou-se que a participação dos resultados com imóveis no resultado da empresa se manteve acima de 100%, o que ressalta o caráter da principal atividade da Terracap, que é a imobiliária, mediante a comercialização de imóveis, sem a qual não seria possível atingir os seus lucros.

#### 4.2.3 - Representatividade do Valor Justo das Propriedades para Investimento no Resultado

A representatividade do valor justo das propriedades para investimento no resultado da empresa visa demonstrar quanto do resultado do exercício apresentado nas demonstrações provêm da remensuração pelo valor justo das propriedades para investimentos. O índice ora referido pode ser calculado a partir da razão entre a receita de avaliação a valor justo de propriedades para investimentos, apresentada no campo de outros resultados operacionais, em função do resultado antes das provisões tributárias.

Convém ressaltar que houve a limitação do cálculo do indicador ora considerado neste subitem para apenas entre os exercícios financeiros de 2018 a 2022, na medida em que a Terracap só passou a promover essa reavaliação a partir de 2018.

A Figura 3 explicita o comportamento do indicador nesse período.



**Figura 3:** Representatividade do valor justo das propriedades para investimento no resultado da Terracap – 2010 a 2022

A partir da Figura 3, constata-se que no período de 2018 a 2022 houve a aplicação da mensuração a valor justo nas propriedades para investimento da Terracap, que passou a representar parcela relevante do resultado da entidade a partir de 2020, entre 36% e 58% do resultado antes da tributação. Como ressalva, é possível observar que, em 2019, referido índice apresentou resultado nulo. Isso ocorreu em virtude de não ter sido apresentada a receita de avaliação ao valor justo daquele exercício financeiro.

Já em 2021, o ajuste a valor justo atingiu o seu maior patamar de representatividade no resultado, de 58%, advindo da remensuração dos imóveis, ou seja, dos investimentos realizados pela Terracap, indicando-se que houve um retorno daquele mesmo percentual em relação ao investimento efetivado pela empresa.

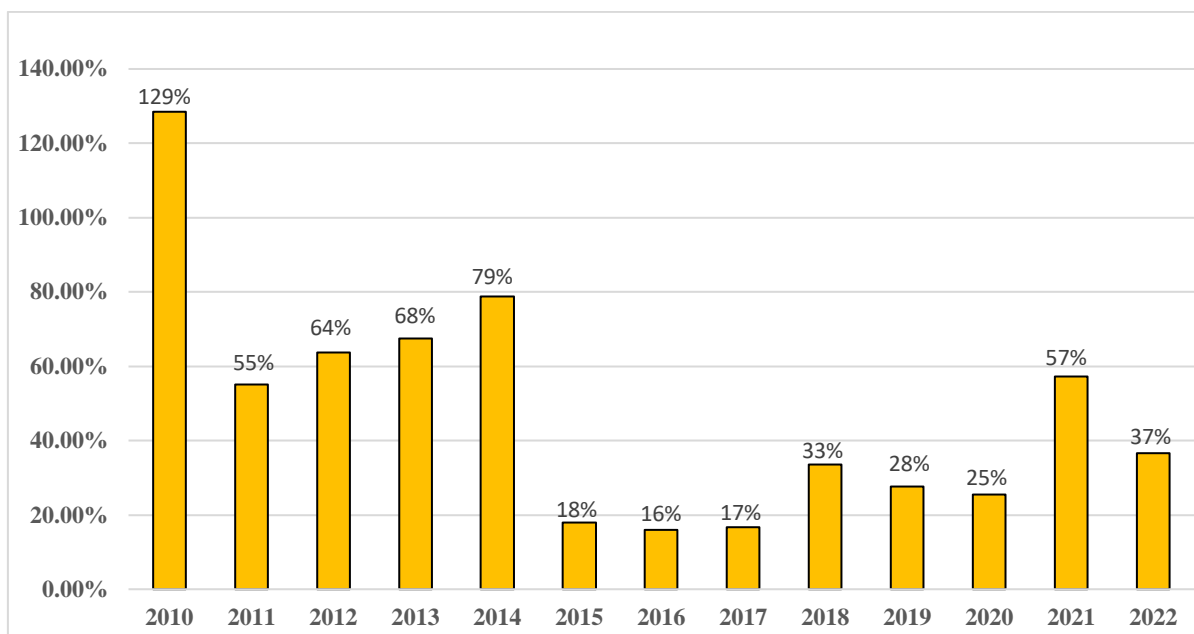
O crescimento elevado do indicador referente ao valor justo implica deduzir que a Terracap refez a reavaliação dos seus ativos a partir de 2018, tendo os resultados obtidos impactado consideravelmente nos resultados dos seus ativos totais, de modo que, naquele ano totalizavam aproximadamente R\$ 4.313.632 mil. Já em 2022, tal número praticamente dobrou para o total aproximado de R\$ 8.436.565 mil.

Depreende-se, assim, que houve uma expressiva representatividade do valor justo das propriedades para investimento da Terracap nas demonstrações dos seus resultados dos exercícios, advindas da remensuração pelo valor justo das propriedades para investimento. Tal indicador demonstra bem o impacto das reavaliações de imóveis em relação ao investimento efetivado pela empresa.

#### **4.2.4 – Retorno sobre os Imóveis**

O retorno sobre os imóveis busca demonstrar quanto os imóveis rendem em termos de ganho para a Terracap, a cada ano. Tal ganho pode ocorrer por meio de vendas diretas ou por ajuste a valor justo. Para o cálculo do referido indicador, busca-se a razão entre o resultado com Imóveis (soma do lucro bruto operacional com a receita de avaliação ao valor justo apresentados nas demonstrações) em relação aos imóveis (soma do imobilizado, das propriedades para investimento e dos estoques).

A partir da análise do retorno sobre os imóveis, busca-se observar o quanto de ganho os imóveis representam em termos de receita para a Terracap, de 2010 a 2022, conforme explicitado na Figura 4.



**Figura 4:** Retorno sobre imóveis da Terracap – 2010 a 2022

A partir dos dados da Figura 4 observa-se tendência de queda do referido índice de 2010 a 2022, tendo variado de 129% para 37% no período.

Diferentemente dos demais exercícios financeiros, em 2010 foi registrado o maior índice do retorno sobre imóveis da Terracap. Esse patamar de 129% se deu em virtude da razão da soma do lucro operacional bruto com a receita de ajuste a valor justo, em função da soma dos imóveis totais (imobilizado, estoques e participações não societárias). Assim, como salientado no indicador da participação dos imóveis nos ativos totais, esse índice elevado para o exercício de 2010 se justifica pelo fato de que naquela data os imóveis da Terracap, em especial as propriedades para investimento, estavam registrado por um valor bem abaixo dos anos mais recentes.

A partir de 2015, verifica-se que houve uma queda acentuada no nível de retorno dos imóveis para a Terracap, principalmente em virtude do aumento relevante dos estoques de imóveis da empresa. Daquele ano até 2020 verifica-se uma tendência de decréscimo do lucro operacional bruto da empresa, também possivelmente em função da troca de governo ocorrida no Distrito Federal após as eleições de 2014 e da contenção de gastos públicos ocorrida à época. Rememore-se que o indicador ora considerado está diretamente relacionado ao lucro operacional bruto da companhia apresentado em sua DRE (antes das tributações).

Já em 2021, verifica-se que tal indicador elevou-se para aproximadamente 57%, com o aquecimento do mercado após o surgimento e aplicação das vacinas do coronavírus e da retração dos índices de mortalidade.



Por fim, o retorno sobre imóveis da Terracap teve um decréscimo, em 2022, atingindo naquele ano aproximadamente 37% (trinta e sete por cento). Verifica-se, portanto, que o retorno sobre os imóveis oscilou bastante ao longo dos 13 anos considerados, tendo apresentado, por último, uma queda de 2021 para 2022.

O índice ora considerado demonstra, portanto, que houve uma tendência de queda nos rendimentos dos imóveis para a Terracap, de 2015 a 2020. Isso não significa que os seus imóveis tiveram uma perda efetiva de valor, mas sim, que, quando há um aumento dos estoques de imóveis na empresa, observa-se uma tendência de queda do indicador do retorno sobre os imóveis.

## 5 CONCLUSÕES

O presente estudo visou analisar os métodos empregados pela Terracap para a avaliação dos imóveis classificados nos diferentes grupos contábeis, procurando identificar a aderência das práticas contábeis adotadas pela empresa às normas contábeis vigentes e o impacto desses itens na estrutura patrimonial e no resultado daquela instituição.

A partir das demonstrações financeiras de 2010 até 2022 da Terracap, empresa pública distrital, cuja composição do capital social foi definida nos termos da Lei Federal nº 5.861, de 1972, composta de 51% (cinquenta e um por cento) da composição pertencente ao Distrito Federal e 49% (quarenta e nove por cento) à União, foi possível observar a representatividade dos ativos imóveis ao longo dos últimos 13 anos.

Levando-se em conta especificamente as demonstrações financeiras da Terracap referentes ao exercício 2022 e as informações nelas apresentadas, foram analisados os métodos salientados para a avaliação dos ativos imóveis pertencentes àquela empresa pública, bem como analisada a pertinência desses métodos em relação aos preceitos dos Pronunciamentos Técnicos relativos ao Imobilizado – CPC 27; das Propriedades para Investimento – CPC 28, correspondentes às Participações Não Societárias; e dos Estoques – CPC 16 (R1).

Os resultados dessa análise revelaram que, de forma geral, a Terracap segue as orientações dos Pronunciamentos Técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ora salientados. Contudo, são sugeridos alguns aperfeiçoamentos de divulgação nas demonstrações, como a melhor explicitação dos critérios de mensuração após o reconhecimento (reavaliação) do Imobilizado, bem como os critérios adotados no seu teste de recuperabilidade, quando aplicável. Além disso, sugere-se a desconsideração do termo “terrenos” da tabela de depreciação considerada, uma vez que possuem vida útil ilimitada, de acordo com o CPC 27.

No segundo bloco de análise foram construídos indicadores econômico-financeiros para mensurar o impacto específico dos imóveis na posição patrimonial e no resultado da Terracap, considerando o período de 2010 a 2022.

No que diz respeito à participação dos imóveis nos ativos totais, constatou-se a elevação de tal indicador a quase 50%, em 2022, evidenciando a grande relevância desses itens no patrimônio da entidade, o que é compatível com o foco de suas atividades. Tal aumento ao longo dos anos se deveu principalmente em virtude da elevação gradual do valor das propriedades para investimentos (investimentos não societários) consideradas no grupo dos imóveis.

Já o indicador da participação dos resultados com imóveis nas demonstrações da empresa demonstra que, exceto em 2016 (prejuízo líquido), a participação dos resultados com

imóveis no resultado da empresa se manteve acima de 100%, o que ressalta o caráter da principal atividade da Terracap que é a imobiliária, mediante a comercialização de imóveis, sem a qual não seria possível atingir os seus lucros.

O índice de representatividade do valor justo das propriedades para investimento no resultado da Terracap revelou a expressiva representatividade do ajuste a valor justo das propriedades para investimento nas demonstrações dos seus resultados, principalmente a partir de 2020. O crescimento desse indicador implica observar que a Terracap refez a reavaliação dos seus ativos a partir de 2018, tendo os resultados obtidos impactado consideravelmente nos resultados dos seus ativos totais, de modo que daquele ano em relação a 2022 seus ativos totais praticamente dobraram em termos de valor.

Por fim, o retorno sobre os imóveis indicou uma tendência de queda nos rendimentos dos imóveis para a Terracap, em especial a partir de 2015, principalmente em virtude do aumento relevante dos estoques de imóveis da empresa. Isso não significa que os seus imóveis tiveram uma perda efetiva de valor, mas sim, que quando há um aumento dos estoques de imóveis na empresa, observa-se uma tendência de queda do indicador do retorno sobre os imóveis.

O estudo contribui para o universo acadêmico na medida em que poucos trabalhos se voltaram à análise mais aprofundada das estatais brasileiras, em especial no caso da Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap), que, ao lado do Distrito Federal, é uma das maiores proprietárias de imóveis em Brasília. Dado o seu papel institucional, missão e valores, a Terracap contribui para o desenvolvimento local, fomentando negócios e ofertando empreendimentos imobiliários no DF, a fim de contribuir para a melhoria da qualidade de vida da sociedade.

Para o desenvolvimento deste artigo, foram encontradas algumas limitações, tais como a existência de poucos estudos sobre o tema e a falta de divulgação no site da Terracap das demonstrações financeiras anteriores a 2016. Entretanto, mediante solicitação àquele órgão público foi possível a obtenção das suas demonstrações financeiras a partir de 2010.

Pode-se sugerir que mais trabalhos venham a contribuir com a análise dos ativos das estatais brasileiras, na medida em que é analisado o comportamento das demonstrações financeiras de uma empresa pública de grande relevância para o Distrito Federal, que utiliza as Normas Brasileiras de Contabilidade em suas demonstrações financeiras, nas quais se incluem as leis pertinentes e os Pronunciamentos Técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), dentre outros instrumentos.

## REFERÊNCIAS

- Barbosa, K. M. (2015). Análise da Elaboração e Divulgação das Demonstrações Contábeis de uma Empresa Pública Federal (Trabalho de Conclusão de Curso). Universidade de Brasília, Brasília, DF, Brasil. Recuperado de [https://bdm.unb.br/bitstream/10483/11086/1/2015\\_KarlaMarquesBarbosa.pdf](https://bdm.unb.br/bitstream/10483/11086/1/2015_KarlaMarquesBarbosa.pdf)
- Comitê de Pronunciamentos Contábeis. (2009). Pronunciamento Técnico CPC 01 (R1), aprovado em 06 de agosto de 2010 (Redução ao Valor Recuperável de Ativos). Recuperado de [https://s3.sa-east-1.amazonaws.com/static.cpc.aatb.com.br/Documentos/27\\_CPC\\_01\\_R1\\_rev%2012.pdf](https://s3.sa-east-1.amazonaws.com/static.cpc.aatb.com.br/Documentos/27_CPC_01_R1_rev%2012.pdf)
- Comitê de Pronunciamentos Contábeis. (2009). Pronunciamento Técnico CPC 16 (R1), aprovado em 08 de maio de 2009 (Estoques). Recuperado de [http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/316\\_CPC\\_27\\_rev%2021.pdf](http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/316_CPC_27_rev%2021.pdf)
- Comitê de Pronunciamentos Contábeis. (2009). Pronunciamento Técnico CPC 27, aprovado em 26 de junho de 2009 (Ativo Imobilizado). Recuperado de [http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/316\\_CPC\\_27\\_rev%2021.pdf](http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/316_CPC_27_rev%2021.pdf)
- Comitê de Pronunciamentos Contábeis. (2009). Pronunciamento Técnico CPC 28, aprovado em 26 de junho de 2009 (Propriedade para Investimento). Recuperado de [http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/320\\_CPC\\_28\\_rev\\_21.pdf](http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/320_CPC_28_rev_21.pdf)
- Conselho Federal de Contabilidade (2016). Norma Brasileira Técnica de Auditoria – NBC TA 210 (R1) – Concordância com os Termos do Trabalho de Auditoria. Recuperado de [https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/NBCTA210\(R1\).pdf](https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/NBCTA210(R1).pdf)
- Comitê de Pronunciamentos Contábeis. (2009). Pronunciamento Técnico NBC TG 16 (R2), aprovado em 24 de novembro de 2017 (Propriedade para Investimento). Recuperado de [https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/NBCTG16\(R2\).pdf](https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/NBCTG16(R2).pdf)
- Comitê de Pronunciamentos Contábeis. (2009). Pronunciamento Técnico NBC TG 28 (R4), aprovado em 24 de novembro de 2017 (Propriedade para Investimento). Recuperado de [https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/NBCTG28\(R4\).pdf](https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/NBCTG28(R4).pdf)
- Decreto Distrital nº 18.061, de 1997. Atribui à Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP a função de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal. Recuperado de [https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/31415/Decreto\\_18061\\_05\\_03\\_1997.html](https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/31415/Decreto_18061_05_03_1997.html)
- Decreto Distrital nº 42.830, de 2021. Aprova o Regimento Interno da Controladoria-Geral do Distrito Federal e dá outras providências. Recuperado de [https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/ee08a3f6cf464f8ca1fac36d15537786/Decreto\\_42830\\_17\\_12\\_2021.html](https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/ee08a3f6cf464f8ca1fac36d15537786/Decreto_42830_17_12_2021.html)

- Estatuto Social da Terracap - alterações aprovadas pela 203ª Assembleia Geral de Acionistas, realizada em 11/12/2020. Recuperado de <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/aceso-informacao/institucional/base-juridica>
- Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964. Estatui Normas Gerais de Direito Financeiro para elaboração e controle dos orçamentos e balanços da União, dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal. Diário Oficial da União. Brasília, DF. Recuperado de [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14320.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14320.htm)
- Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972. Autoriza o desmembramento da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP, mediante alteração de seu objeto e constituição da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, e dá outras providências. Diário Oficial da União. Brasília, DF. Recuperado de [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15861.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15861.htm)
- Lei nº 6.404, de 17 de março de 1976. Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Diário Oficial da União. Brasília, DF. Recuperado de [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16404consol.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16404consol.htm)
- Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016. Dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios. Diário Oficial da União. Brasília, DF. Recuperado de [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2016/lei/113303.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2016/lei/113303.htm)
- Lei Distrital nº 4.586, de 13 de julho de 2011. Dispõe sobre o objeto social da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, instituída pela lei Federal nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972, e dá outras providências. Recuperado de [https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/68828/Lei\\_4586\\_13\\_07\\_2011.html](https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/68828/Lei_4586_13_07_2011.html)
- Lourenço, L. P. (2018). Análise do Uso da Taxonomia na Auditoria de Contas do Ativo Imobilizado (Trabalho de Conclusão de Curso). Universidade de Brasília, Brasília, DF, Brasil. Recuperado de [https://bdm.unb.br/bitstream/10483/25554/1/2018\\_LucasPortacioLourenco\\_tcc.pdf](https://bdm.unb.br/bitstream/10483/25554/1/2018_LucasPortacioLourenco_tcc.pdf)
- Mattos, S. M. N. de (2020). *Conversando sobre metodologia da pesquisa científica*. Porto Alegre. Editora Fi.
- Resolução TCDF nº 296, de 15 de setembro de 2016. Regimento Interno do Tribunal de Contas do Distrito Federal. Recuperado de [https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/103f06688360405fbd9c5562e47f95a7/Resolu\\_o\\_296\\_15\\_09\\_2016.html](https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/103f06688360405fbd9c5562e47f95a7/Resolu_o_296_15_09_2016.html)

Regimento Interno da Terracap. Atualizado nos termos da Decisão Colegiada do Conselho de Administração (CONAD) nº 13, de 1º de setembro de 2022.

Souza, J. B. (2021). A Influência da Governança Corporativa no Desempenho Econômico das Empresas Estatais: Uma Análise a partir da Lei Nº 13.303/2016 (Trabalho de Conclusão de Curso). Universidade de Brasília, Brasília, DF, Brasil. Recuperado de [https://bdm.unb.br/bitstream/10483/34300/1/2021\\_JosueBarbosaDeSouza\\_tcc.pdf](https://bdm.unb.br/bitstream/10483/34300/1/2021_JosueBarbosaDeSouza_tcc.pdf)

Telles, C. V. D. (2020). *A Terracap e seu papel como Agência de Desenvolvimento* (Dissertação de Mestrado). Instituto Brasiliense de Direito Público, Brasília, DF, Brasil. Recuperado de [https://repositorio.idp.edu.br/bitstream/123456789/2752/1/DISSERTAÇÃO\\_CARINE\\_VOGEL\\_DUTRA\\_TELLES\\_MESTRADO\\_EM\\_ADMINISTRAÇÃO\\_2020.pdf](https://repositorio.idp.edu.br/bitstream/123456789/2752/1/DISSERTAÇÃO_CARINE_VOGEL_DUTRA_TELLES_MESTRADO_EM_ADMINISTRAÇÃO_2020.pdf)

Terracap. Demonstrações Financeiras Terracap 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 e 2022. Recuperado de [https://www.terracap.df.gov.br/index.php/aceso-informacao/prestacao-de-contas/exercicio-\(ano\)](https://www.terracap.df.gov.br/index.php/aceso-informacao/prestacao-de-contas/exercicio-(ano))