



## **UNIDADE DE FISCALIZAÇÃO, GOVERNANÇA, TRANSPARÊNCIA E CONTROLE – UCF**

### **NOTA TÉCNICA N. 02/2025 UCF/Conofis/CLDF**

**Tema em análise:** Atingimento de metas e resultados na execução do plano de negócios e da estratégia de longo prazo da Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP)

**Requerente:** Comissão de Fiscalização, Governança, Transparência e Controle (CFGTC)

**Processo SEI:** 00111-00001872/2025-40 e 00111-00004937/2025-17

**Modalidade:** Consultoria Técnico-Legislativa

**Período analisado:** 4º trimestre de 2024 (outubro a dezembro de 2024)

**Data de entrega:** agosto

**Área temática:** Gestão de Empresas Estatais

**Palavras-chave:** empresas estatais; empresa pública; administração indireta; avaliação tático-operacional; governança; planejamento; plano estratégico.



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL**  
SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA  
Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento  
de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária



## **UNIDADE DE FISCALIZAÇÃO, GOVERNANÇA, TRANSPARÊNCIA E CONTROLE – UCF**

### **NOTA TÉCNICA N. 02/2025 – UCF/Conofis/CLDF<sup>1</sup>**

#### **EQUIPE RESPONSÁVEL**

---

##### **Chefia da Conofis**

Ana Paula da C. Fernandes

##### **Consultores Técnico-Legislativos**

Gabriela Cruz Moraes - CRA-DF 20-33370

Juliana Simon (Chefe da UCF) - CRA-DF 20-33122

Nazareno Arão – Revisor de Texto

---

*<sup>1</sup>As atividades de consultoria técnico-legislativa e assessoramento especializado não expressam necessariamente a posição da CLDF ou de seus integrantes, desobrigados estes, em qualquer caso, de compromisso institucional ou pessoal em razão da orientação ou da destinação dada ao trabalho pelo solicitante.*



## **LISTA DE GRÁFICOS**

Gráfico 1 - Desempenho global da estratégia da TERRACAP - Planejado x Executado 2024 | 8

Gráfico 2 - Desempenho por perspectiva estratégica | 9

Gráfico 3 - Situação dos projetos estratégicos da TERRACAP - 4º trimestre de 2024 | 13

## **LISTA DE QUADROS**

Quadro 1 - Desempenho dos objetivos estratégicos da TERRACAP – 4º trimestre de 2024 | 10

Quadro 2 - Execução dos projetos estratégicos da TERRACAP – 4º trimestre de 2024 | 12



## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

<b>BSC</b>	<i>Balanced Scorecard</i>
<b>CFGTC</b>	Comissão de Fiscalização, Governança, Transparência e Controle
<b>CLDF</b>	Câmara Legislativa do Distrito Federal
<b>DF</b>	Distrito Federal
<b>IE</b>	Indicador Estratégico
<b>OE</b>	Objetivo Estratégico
<b>TERRACAP</b>	Companhia Imobiliária de Brasília



## APRESENTAÇÃO

A presente Nota Técnica trata do grau de atingimento das metas e dos resultados relacionados à execução do plano de negócios e da estratégia de longo prazo da Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP) no 4º trimestre de 2024, em atendimento à Lei Federal n. 13.303, de 30 de junho de 2016.

Sua elaboração decorre de solicitação da Comissão de Fiscalização, Governança, Transparência e Controle (CFGTC), registrada nos autos do processo SEI n. 00111-00001872/2025-40, nos termos do art. 10, incisos III e VIII, da Resolução n. 338/2023:

Art. 10. À Conofis compete:

[...]

III – desempenhar atividades de consultoria técnico-legislativa e assessoramento especializado às comissões no desempenho da atividade de fiscalização e controle, no acompanhamento de planos e programas governamentais, no controle dos atos do Poderes Executivo e Legislativo, bem como no exercício da fiscalização, inclusive em matéria de execução orçamentária do Distrito Federal;

[...]

VIII – elaborar, sempre que solicitado por parlamentar, Mesa Diretora, comissão ou liderança, estudos, pareceres técnicos, notas técnicas e relatórios relativos a planos, programas e ações governamentais, inclusive em matéria de execução orçamentária, no âmbito da fiscalização, controle e acompanhamento de políticas públicas e contas públicas. (Câmara Legislativa do Distrito Federal, 2023).



## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	<b>  7</b>
<b>2 MONITORAMENTO DA ESTRATÉGIA DA TERRACAP – 4º TRIMESTRE DE 2024</b>	<b>  7</b>
<b>2.1 Desempenho global</b>	<b>  7</b>
<b>2.2 Desempenho por perspectiva estratégica</b>	<b>  8</b>
<b>2.3 Desempenho por objetivos estratégicos</b>	<b>  9</b>
<b>2.4 Execução dos projetos estratégicos</b>	<b>  12</b>
<b>3 CONCLUSÕES</b>	<b>  13</b>
<b>4 RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS</b>	<b>  14</b>
<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>  15</b>



## 1 INTRODUÇÃO

A Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP) é uma empresa pública de direito privado, instituída pela Lei Federal n. 5.861/1972, com a finalidade de executar atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal (DF). Essas atividades abrangem a utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens. Além disso, a empresa está autorizada a realizar obras e serviços de infraestrutura e obras viárias no DF, desde que vinculadas às suas finalidades essenciais.

Com o Decreto n. 18.061/1997, a TERRACAP passou a exercer a função de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, atuando na operacionalização e implementação de programas e projetos de fomento. Essa atribuição foi confirmada de forma definitiva pela Lei Distrital n. 4.586/2011.

A Lei Federal n. 13.303/2016, conhecida como “Lei das Estatais”, prevê que o Conselho de Administração deve promover anualmente a análise do atendimento das metas e dos resultados na execução do plano de negócios e da estratégia de longo prazo, devendo publicar e informar suas conclusões aos órgãos competentes, entre eles a Câmara Legislativa do Distrito Federal (CLDF).

Nesse contexto, a TERRACAP elaborou o Relatório de Monitoramento da Estratégia referente ao 4º trimestre de 2024, encaminhando-o à CLDF por meio do processo SEI n. 00111-00001872/2025-40. Esta Nota Técnica fundamenta-se nesse relatório, apresentando os pontos de maior relevância.

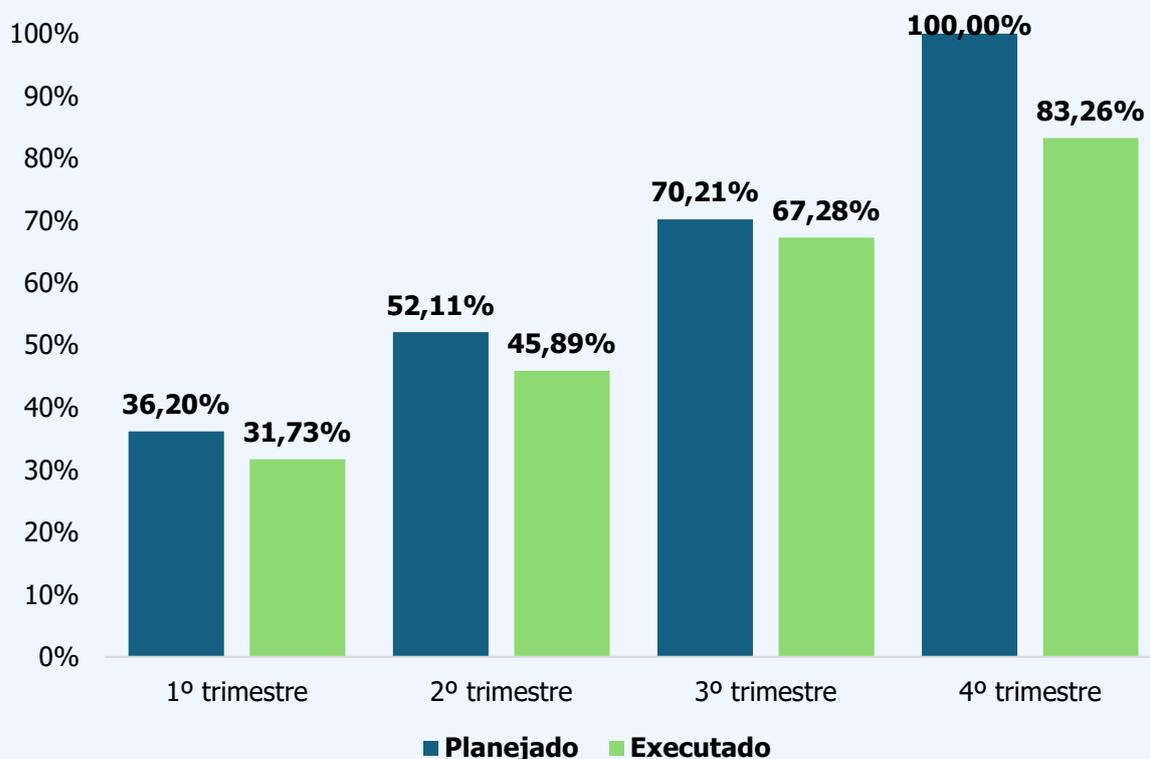
## 2 MONITORAMENTO DA ESTRATÉGIA DA TERRACAP – 4º TRIMESTRE DE 2024

### 2.1 Desempenho global

O desempenho global da estratégia da TERRACAP é evidenciado pelo **Gráfico 1**, que compara os resultados planejados com os efetivamente executados ao longo de 2024.



**Gráfico 1 - Desempenho global da estratégia da Terracap -  
Planejado x Executado  
2024**



Fonte: elaboração própria a partir do Relatório de Monitoramento da Estratégia – 4º trimestre de 2024, 2025.

Evidencia-se que, em todos os trimestres de 2024, os percentuais de execução mantiveram-se abaixo das metas planejadas. Especificamente quanto ao 4º trimestre, identifica-se que 83,26% das iniciativas foram implementadas.

## 2.2 Desempenho por perspectiva estratégica

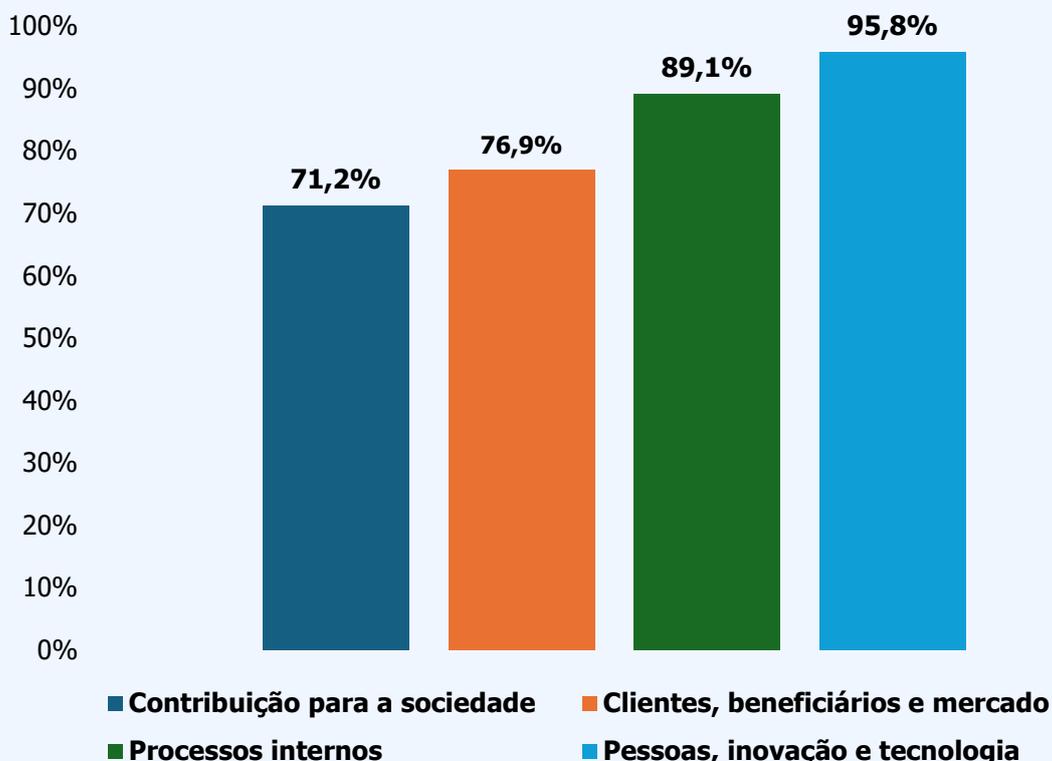
Adotando uma abordagem adaptada da metodologia *Balanced Scorecard* (BSC), a TERRACAP segmenta o seu mapa estratégico em quatro perspectivas:

- i. contribuição para a sociedade;
- ii. clientes, beneficiários e mercado;
- iii. processos internos;
- iv. pessoas, inovação e tecnologia.

O desempenho alcançado por perspectiva no período de outubro a dezembro de 2024 é ilustrado no **Gráfico 2**.



**Gráfico 2 - Desempenho por perspectiva estratégica**



Fonte: elaboração própria a partir do Relatório de Monitoramento da Estratégia – 4º trimestre de 2024, 2025.

A perspectiva “pessoas, inovação e tecnologia” obteve o melhor desempenho no período. No entanto, o relatório não detalha os objetivos estratégicos e os indicadores vinculados a essa categoria.

É importante destacar que as perspectivas focadas na sociedade e nas partes interessadas do negócio foram as que apresentaram as porcentagens mais baixas de atingimento, com 71,2% e 76,9%, respectivamente.

### 2.3 Desempenho por objetivos estratégicos

A estratégia da TERRACAP contempla 13 objetivos estratégicos, apresentados no **Quadro 1**, com seus respectivos indicadores e resultados.

Ressalta-se que o relatório não apresenta a nomenclatura completa de alguns indicadores. Além disso, o plano estratégico da empresa pública não se encontra disponível em seu sítio eletrônico.



## CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária



### Quadro 1 - Desempenho dos objetivos estratégicos da TERRACAP – 4º trimestre de 2024

Objetivo Estratégico (OE)	Indicador Estratégico (IE)	Resultado alcançado pelo indicador	Resultado alcançado pelo objetivo estratégico (*)
OE01 – Atuar para ordenamento da ocupação e uso do solo	IE01 – Lotes com venda ou concessão autorizada para entidades religiosas e de assistência	100%	<b>52,4%</b>
	IE02 – Lotes novos oriundos de projetos de parcelamento do solo	4,8%	
OE02 – Entregar ações concretas de Governança Ambiental, Social e Corporativa (ESG)	IE03 – Aferição do Índice de Governança Corporativa	100%	<b>61,20%</b>
	IE04 – Percentual de cumprimento das compensações ambientais/florestais	22,4%	
OE03 – Estimular o desempenho econômico do DF	IE05 – Lotes com venda ou concessão autorizada para programas de desenvolvimento	100%	100%
OE04 – Contribuir para a melhoria da infraestrutura urbana do DF	IE06 – Implantação do programa Drenar-DF – Faixa 1 e 2 Norte	92,2%	<b>30,70%</b>
	IE07 – Implantação dos sistemas de drenagem pluvial e viário para o Polo logístico...	0%	
	IE08 – Implantação dos sistemas de drenagem pluvial e viário da QE 60 do Guará	0%	
OE05 – Aperfeiçoar o relacionamento com o cliente	IE09 – Projeto de aperfeiçoamento do relacionamento pós-licitação	100%	99,9%
	IE10 – Índice de satisfação dos clientes	99,80%%	
OE06 – Garantir a regularidade do patrimônio fundiário	IE11 – Regularização urbana	100%	100%
	IE12 – Vistorias realizadas para alienação ou concessão	100%	



## CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária



OE07 – Desenvolver novos modelos de negócios que gerem receitas contínuas	IE13 – Prospecção e formatação de novos negócios	100%	100%
OE08 – Aprimorar os processos de planejamento e orçamento	IE14 – Projeto de gestão interna “reestruturação do planejamento orçamentário da TERRACAP”	100%	100%
OE09 – Aperfeiçoar a gestão dos ativos de forma efetiva	IE15 – Implantação do plano de gestão de desempenho da concessão do centro esportivo...	75%	<b>58,70%</b>
	IE16 – Geração de resultados	1%	
	IE17 – Inadimplência da carteira administrativa	100%	
OE10 – Fortalecer a transparência na gestão da informação	IE18 – ConcectaPresi	95,6%	97,8%
	IE19 – Ampliação da comunicação junto à população, por meio de mídias sociais	100%	
OE11 – Inovar em prol da gestão orientada para resultados	IE20 – Fortalecimento da visão sistêmica e gestão orientada para resultados	87,5%	87,5%
OE12 – Estimular a gestão de pessoas com foco em qualidade de vida e em competências estratégicas	IE21 – Desenvolvimento de competências do corpo funcional da Terracap	100%	100%
OE12 – Prover soluções tecnológicas integradas	IE22 – Melhoria da governança corporativa de Tecnologia da Informação (TI)	100%	100%

Fonte: elaboração própria a partir do Relatório de Monitoramento da Estratégia – 4º trimestre de 2024, 2025.

(\*) resultado obtido a partir da média dos indicadores de cada objetivo estratégico, seguindo o disponibilizado no relatório.



## 2.4 Execução dos projetos estratégicos

O desdobramento da estratégia da TERRACAP é realizado por meio de 14 projetos estratégicos. A situação e os percentuais de execução dessas iniciativas são apresentados no **Quadro 2** a seguir.

**Quadro 2 - Execução dos projetos estratégicos da TERRACAP – 4º trimestre de 2024**

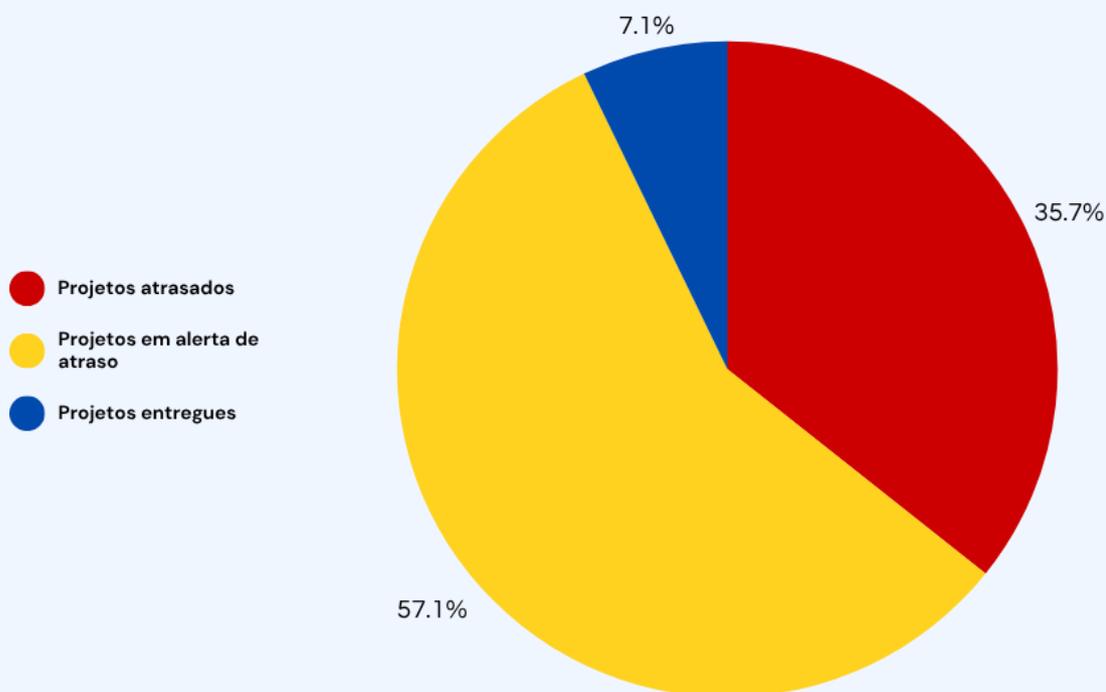
Projeto estratégico (PE)	% de execução geral do projeto	Situação do projeto	Prazo planejado para a entrega	Prazo reprogramado
Ampliação do setor econômico de Sobradinho	25,1%	<b>Atrasado</b>	<b>30/09/2024</b>	31/01/2025
Centro Metropolitano de Taguatinga	25,4%	<b>Em alerta de atraso</b>	<b>31/07/2024</b>	31/12/2024
Projeto Setor Meireles	22,2%	<b>Atrasado</b>	<b>31/12/2024</b>	30/06/2025
Setor Econômico de Santa Maria	25%	<b>Em alerta de atraso</b>	<b>31/10/2024</b>	31/12/2024
Setor Habitacional Joquei Clube	46,8%	<b>Em alerta de atraso</b>	<b>30/06/2024</b>	31/12/2024
Setor Habitacional Tororó	25%	<b>Atrasado</b>	<b>31/12/2024</b>	31/07/2025
Centro Comercial Noroeste	87,5%	<b>Em alerta de atraso</b>	<b>30/09/2024</b>	30/11/2024
Centro Comercial Samambaia	45,2%	<b>Atrasado</b>	<b>31/12/2024</b>	31/01/2025
Empreendimento no Metrô	12,5%	<b>Em alerta de atraso</b>	<b>30/06/2024</b>	31/12/2024
Polo 1 Lago Norte	42,4%	<b>Em alerta de atraso</b>	<b>31/12/2024</b>	30/11/2024
Projeto Autódromo Revitalização da Pista	19,1%	<b>Atrasado</b>	<b>31/12/2024</b>	(Em branco)
Setor Habitacional São Bartolomeu Trecho 1 Apc	100%	<b>Entregue</b>	<b>29/02/2024</b>	31/08/2024



Regularização Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa IV	73,6%	<b>Em alerta de atraso</b>	<b>29/02/2024</b>	31/12/2024
Setor Habitacional Vicente Pires Trecho 1 - Apc	87,3%	<b>Em alerta de atraso</b>	<b>31/03/2024</b>	31/02/2024

O **Gráfico 3** ilustra a situação dos projetos estratégicos, demonstrando a predominância de projetos com alerta de atraso.

**Gráfico 3 - Situação dos projetos estratégicos da TERRACAP  
4º trimestre de 2024**



Fonte: elaboração própria a partir do Relatório de Monitoramento da Estratégia – 4º trimestre de 2024, 2025.

### 3 CONCLUSÕES

Com base nos dados do 4º trimestre de 2024, referentes ao monitoramento da estratégia da TERRACAP, conclui-se que:

- No tocante ao desempenho global da estratégia da TERRACAP, evidencia-se que o **percentual executado foi inferior ao planejado em todos os trimestres de 2024;**



## CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária



- A perspectiva “pessoas, inovação e tecnologia” apresentou melhor performance entre as quatro analisadas;
- As perspectivas estratégicas com enfoque na **sociedade** e nas **partes interessadas do negócio** obtiveram as **porcentagens mais baixas de atingimento** (71,2% e 76,9%, respectivamente);
- O objetivo estratégico “**contribuir para a melhoria da infraestrutura urbana do DF**” teve desempenho abaixo do esperado, atingindo apenas **30,70% de execução**;
- No que concerne aos projetos estratégicos, seguindo a classificação da situação fixada no relatório fornecido pela TERRACAP: 57,1% encontram-se em alerta de atraso, 35,7% estão atrasados e apenas 7,1% foram concluídos.

## 4 RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS

Diante das conclusões apresentadas, recomenda-se:

- Solicitar à TERRACAP o plano estratégico vigente em 2024, com o objetivo de subsidiar análise mais aprofundada;
- Encaminhar requerimento de informações à TERRACAP, solicitando esclarecimento sobre medidas de gestão empregadas para garantir que os projetos estratégicos sejam entregues dentro dos prazos planejados.



## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei n. 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. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5861.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5861.htm). Acesso em: jul. 2025.

BRASIL. **Lei n. 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. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2016/lei/l13303.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/lei/l13303.htm). Acesso em: jul. 2025.

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL. **Resolução n. 338, de 2023.** Dispõe sobre a Consultoria Legislativa – Conlegis e a Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária – Conofis da Câmara Legislativa do Distrito Federal e dá outras providências. Brasília, 2023. Disponível em: [https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/400be376589e4b719447ef192813a5bb/Resolu\\_o\\_338\\_29\\_11\\_2023.html](https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/400be376589e4b719447ef192813a5bb/Resolu_o_338_29_11_2023.html). Acesso em: jul. 2025.

DISTRITO FEDERAL. **Decreto n. 18.061, de 5 de março de 1997.** Atribui à Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP a função de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal. Brasília, 1997. Disponível em: [https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/31415/Decreto\\_18061\\_05\\_03\\_1997.h](https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/31415/Decreto_18061_05_03_1997.h). Acesso em: jul. 2025.

DISTRITO FEDERAL. **Lei n. 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. Brasília, 2011. Disponível em: [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). Acesso em: jul. 2025.