

# POLÍTICA ANUAL DE INVESTIMENTOS

**IPREV-DF  
2025**

*BRASÍLIA, Nov. 2024.*



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

### SUMÁRIO

1.	Introdução .....	3
2.	Cenário Econômico .....	4
	Internacional .....	5
3.	Modelo de Gestão .....	9
4.	Estratégia de alocação .....	12
	Fundo Financeiro .....	12
	Fundo Administrativo .....	12
	Fundo Capitalizado .....	13
	Fundo Solidário Garantidor – FSG .....	16
	Ativos não-financeiros vinculados por lei ao Iprev .....	18
5.	Parâmetro de Rentabilidades .....	20
	Fundo Financeiro .....	20
	Fundo Administrativo .....	20
	Fundo Capitalizado .....	20
	Fundo Solidário Garantidor .....	21
	Pró-gestão .....	22
6.	Metodologia e os Critérios .....	27
	Fontes de Referência e critérios adotados para precificação dos ativos .....	27
	Metodologia e critérios para análise prévia dos riscos dos investimentos e diretrizes para o controle e monitoramento .....	28
	Metodologia e os critérios a serem adotados para avaliação e acompanhamento do retorno esperado dos investimentos; .....	29
7.	Gestão de Riscos .....	30
	Risco de Mercado .....	30
	Risco de Crédito .....	32
	Risco de Liquidez .....	32
	Plano de Contingência .....	33
8.	Descrição das Estratégias Definidas aos Imóveis do FSG .....	34
9.	Diretrizes legais .....	42
10.	Disposições Gerais .....	42



## 1. Introdução

O Regime Próprio de Previdência Social do Distrito Federal (RPPS/DF) foi reorganizado pela Lei Complementar nº 769/2008, e abrange os servidores de cargos efetivos ativos, inativos e pensionistas do Poder Executivo e do Poder Legislativo do Distrito Federal. A mesma lei instituiu o Iprev-DF como órgão gestor, e autarquia em regime especial.

Ao Iprev-DF há a atribuição principal de captar e capitalizar os recursos necessários à garantia de pagamento dos benefícios previdenciários atuais e futuros, por meio de uma gestão participativa, transparente, eficiente e eficaz, com credibilidade e com excelência no atendimento.

O Iprev-DF tem como princípios:

- provimento de regime de previdência social de caráter contributivo e solidário aos segurados e dependentes;
- caráter democrático e eficiente de gestão, com a participação de representantes do Poder Público do Distrito Federal, dos segurados e dependentes;
- transparência na gestão de seus recursos financeiros e previdenciários;
- gestão administrativo-financeira autônoma em relação ao Distrito Federal;
- custeio da previdência social, mediante contribuições dos órgãos e dos servidores ativos e inativos e pensionistas, segundo critérios socialmente justos e atuarialmente compatíveis;
- preservação do equilíbrio financeiro e atuarial; e
- proibição da criação, majoração ou extensão de quaisquer benefícios ou serviços, sem a correspondente fonte de custeio total.

Para aplicar os recursos do RPPS, o Conselho Monetário Nacional dispôs, por meio da Resolução CMN nº 4.963/2021, que o Ente, antes do exercício, deverá definir a política anual de aplicação dos recursos de forma a contemplar, no mínimo:

- o modelo de gestão a ser adotado e, se for o caso, os critérios para a contratação de pessoas jurídicas autorizadas nos termos da legislação em vigor para o exercício profissional de administração de carteiras;
- a estratégia de alocação dos recursos entre os diversos segmentos de aplicação e as respectivas carteiras de investimentos;
- os parâmetros de rentabilidade perseguidos, que deverão buscar compatibilidade com o perfil de suas obrigações, tendo em vista a necessidade de busca e manutenção do equilíbrio financeiro e atuarial e os limites de diversificação e concentração previstos na referida Resolução;



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

- os limites utilizados para investimentos em títulos e valores mobiliários de emissão ou coobrigação de uma mesma pessoa jurídica;
- a metodologia, os critérios e as fontes de referência a serem adotados para precificação dos ativos;
- a metodologia e os critérios a serem adotados para análise prévia dos riscos dos investimentos, bem como as diretrizes para o seu controle e monitoramento;
- a metodologia e os critérios a serem adotados para avaliação e acompanhamento do retorno esperado dos investimentos; e
- o plano de contingência, a ser aplicado no exercício seguinte, com as medidas a serem adotadas em caso de descumprimento dos limites e requisitos previstos nesta Resolução e dos parâmetros estabelecidos nas normas gerais dos regimes próprios de previdência social, de excessiva exposição a riscos ou de potenciais perdas dos recursos.

Assim, a Política de Investimentos é um importante instrumento de planejamento, por definir o índice referencial de rentabilidade a ser buscado pelos gestores no exercício seguinte, estabelecer estratégias de alocação, diretrizes e metas de investimentos, e permitir monitorar ao longo do ano, por meio de relatórios de acompanhamento, os resultados que forem sendo alcançados durante a sua execução.

Adicionalmente à Política de Investimentos, há o Plano de Gestão Imobiliária (PGI), voltado aos imóveis e que visa mitigar os déficits atuarial e financeiro do RPPS/DF ao Fundo Solidário Garantidor – FSG (fundo de solvência).

## 2. Cenário Econômico

Conforme Portaria MTP nº 1.467/2022, e Lei nº 9.717/1998, o Distrito Federal é aderente ao Programa de Certificação Institucional e Modernização da Gestão dos Regimes Próprios de Previdência Social da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios - "Pró-Gestão RPPS", com o objetivo de aprimorar os controles dos ativos e passivos previdenciários com maior transparência no relacionamento do RPPS com os segurados e a sociedade. A implementação do processo de certificação pressupõe a adoção de um sistema de qualidade (também referido como "boas práticas de gestão"), entendido como um conjunto de normas e padrões para os procedimentos que garanta reprodutibilidade, segurança, eficácia, eficiência e efetividade.

Tendo em vista que este instrumento é importante ao planejamento, para definição do índice referencial de rentabilidade, da estratégia de alocação, de diretrizes e da meta de investimentos, há a análise da conjuntura econômica, cenários e perspectivas do mercado financeiro.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

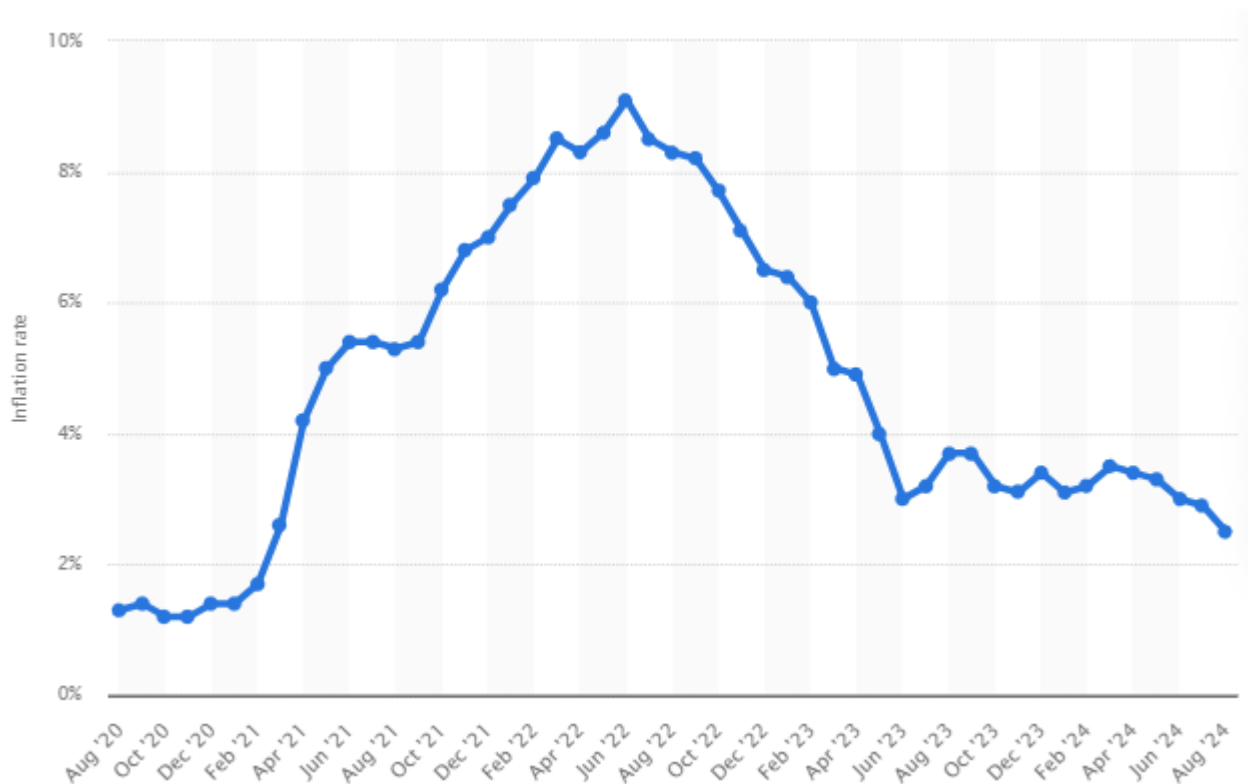
### Internacional

A análise do cenário internacional é essencial já que parte dos investimentos da carteira é exposta a ativos no exterior. Adicionalmente, há impacto na conjuntura interna que depende do cenário externo. Logo, analisam-se várias conjunturas econômicas.

### Estados Unidos

Nos EUA, a inflação anual passou de 3,1% (jan. 2024) a 2,5% (ago. 2024). Esse cenário de controle da inflação permitiu o corte de juros em set. 2024 – para faixa entre 4,75% e 5,25% –, que foi o primeiro em mais de quatro anos.

Figura 1 - Inflação nos Estados Unidos



Fonte: Statista.

O *S&P 500 Index* (índice composto por quinhentos ativos nas bolsas de Nova Iorque ou Nasdaq) teve recuperação em 2024, e alcançou seu recorde histórico de fechamento em 30 set. 2024 (5.762,48 pontos):



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

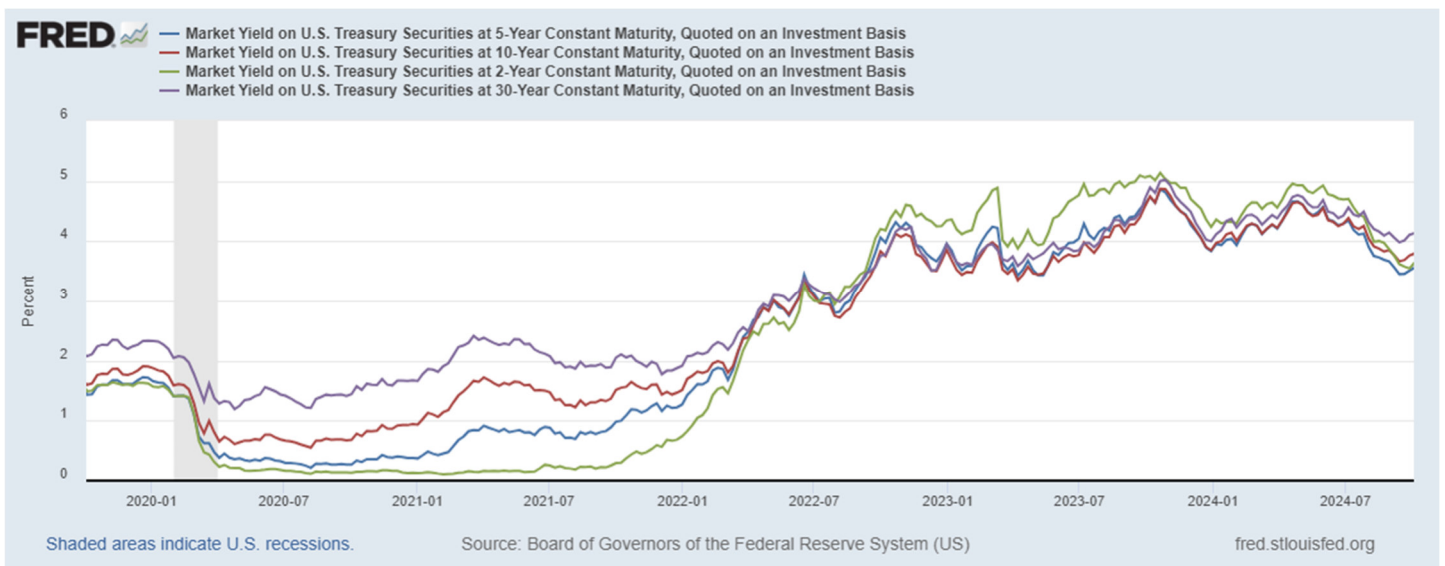
**Figura 2 - S&P 500 Index (de out. 2019 a out. 2024)**



Fonte: Fred.

A taxa de desemprego era de 4,1% nos EUA em set. 2024. Esse índice é acompanhado pelo FED, por poder impactar expectativas de inflação.

**Figura 3 - Títulos Públicos EUA – 2 anos, 5 anos, 10 anos, 30 anos (de out. 2019 a out. 2024)**



Fonte: Fred.

Atualmente, ainda há uma estímulo para investimentos na renda fixa norte-americana. As taxas elevadas pesam na escolha do investidor para riscos.



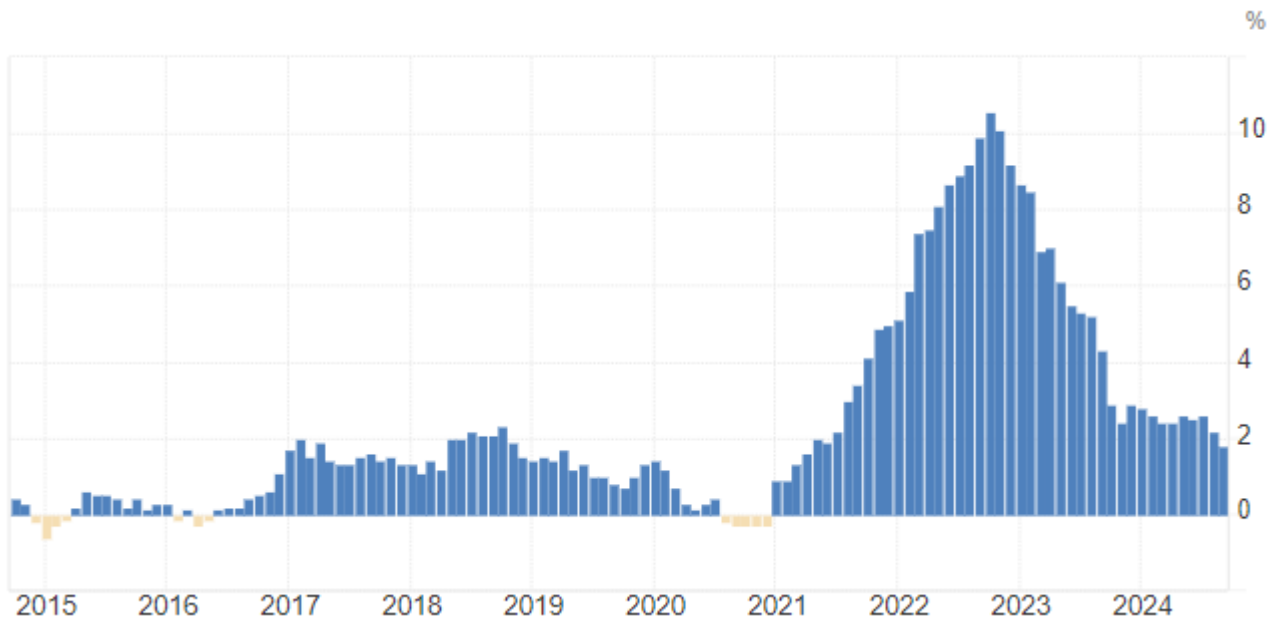
## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

### Zona do Euro

Com a persistência da guerra na Ucrânia – e a incerteza sobre seu fim –, ainda há reflexos na inflação em Europa. Em set. 2024, o índice acumulava 1,8% em 12 meses. Na mesma estratégia do Estados Unidos, reduziu-se a taxa básica de juros: em out. 2024, está em 3,65%.

Figura 4 - Inflação na zona do Euro



Fonte: Trading Economics.

Por lá, o PMI composto (índice de atividade dos gerentes de compras) estava em 49,6 pontos em out. 2024, demonstrando uma contração tanto no índice de produção, quanto no índice de serviços.

### China

O índice de gerentes de compras (PMI) industrial da China subiu a 49,8 em set. 2024, após iniciar o ano abaixo dos 50 pontos. Demonstra-se fraca expansão da atividade naquele país.

O Fundo Monetário Internacional (FMI) alerta que as projeções de crescimento serão menores que as primeiras avaliações. Revisou-se o PIB (Produto Interno Bruto) para 5% em 2024 e 4,6% em 2025. O país enfrenta efeitos de uma crise imobiliária que se espalhou pelas maiores incorporadoras, afetando o investimento imobiliário e os preços da habitação.

### Brasil

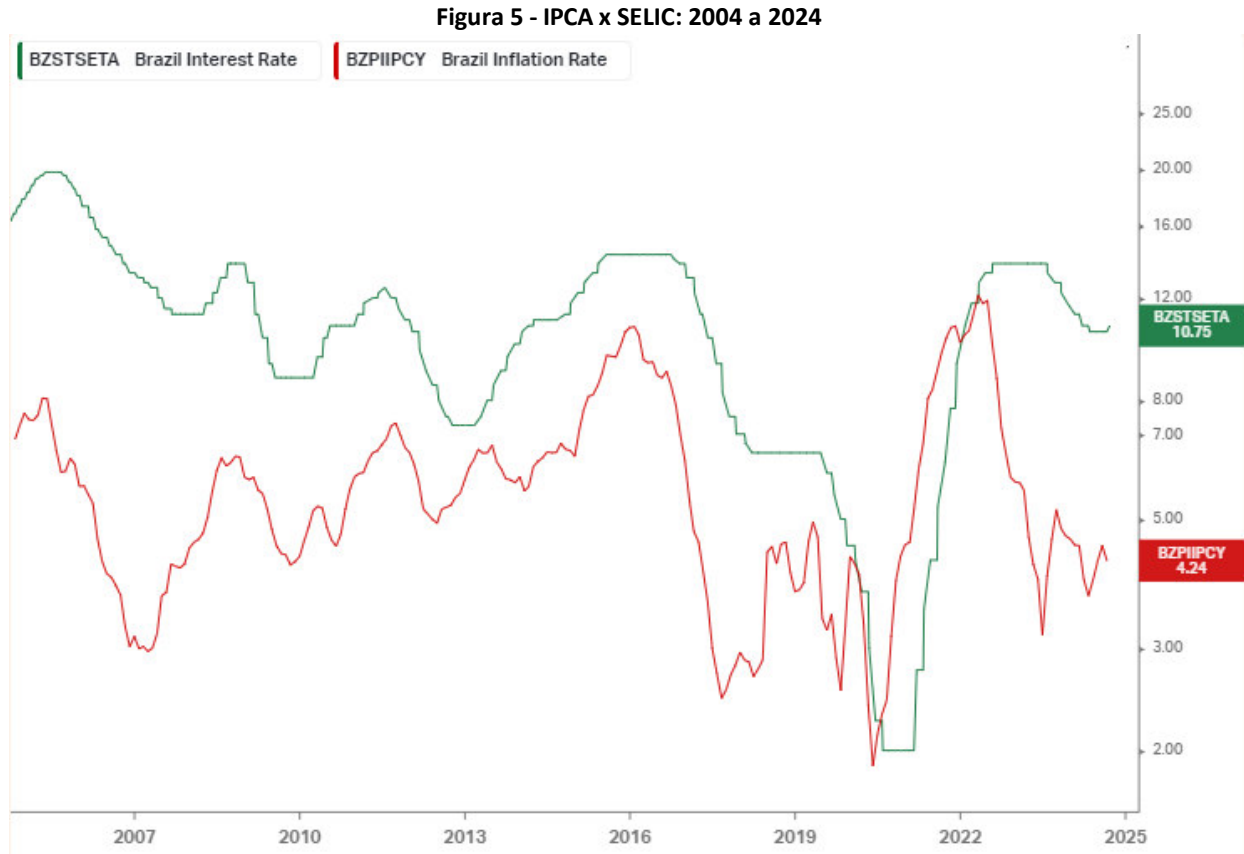
No Brasil, a taxa básica de juros estava em 2,00% em 2020, mas, com a necessidade de resposta à alta da inflação (IPCA), o COPOM (Comitê de Política Monetária) iniciou a elevação da taxa Selic. Em ago. 2022, estava em 13,75%, permanecendo assim até ago. 2023, quando começou a cortar os juros.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

A inflação anualizada até set. 2024 era de 4,24%, e a taxa Selic, de 10,75% a.a.



Fonte: Clube dos Poupadores.

Conforme boletim Focus do Banco Central (4 out. 2024), para 2024 a expectativa é que a inflação termine o ano em 4,38% a.a.; com 3,97% a.a. em 2025. Espera-se ainda a SELIC em 11,75% ao final de 2024; e em 10,75 % em 2025.

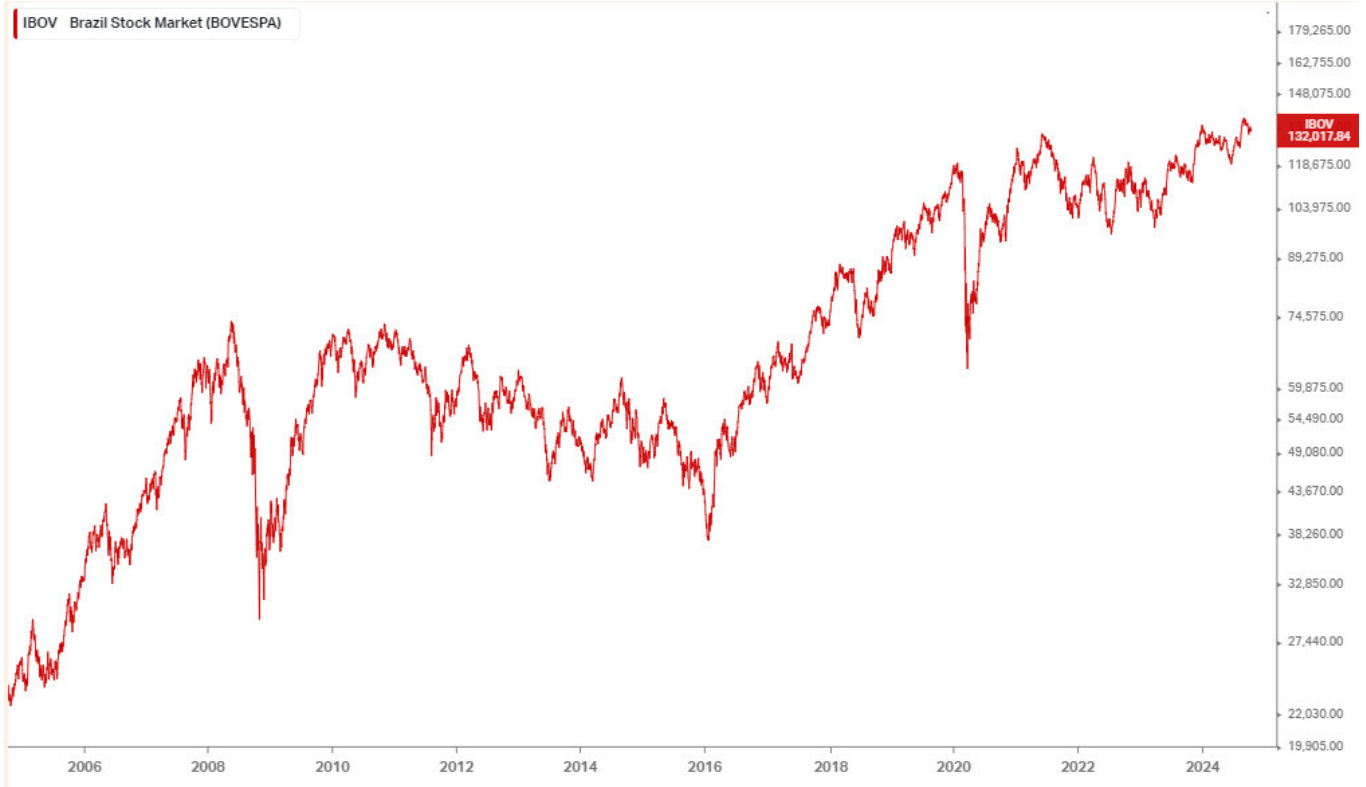
Para 2024, houve uma acomodação do índice de confiança empresarial (ICE), que alcançou 96,9 pontos em out. 2024. Por sua vez, subiu o PMI brasileiro para 55,8 pontos em set. 2024. Tais dados têm reflexos diversos na bolsa brasileira. O Ibovespa, principal índice da bolsa chegou à máxima nominal histórica em 4 set. 2024 (136.502,49 pontos), mas ainda longe da máxima em dólar em 19 mai. 2008 (44.616 pontos).





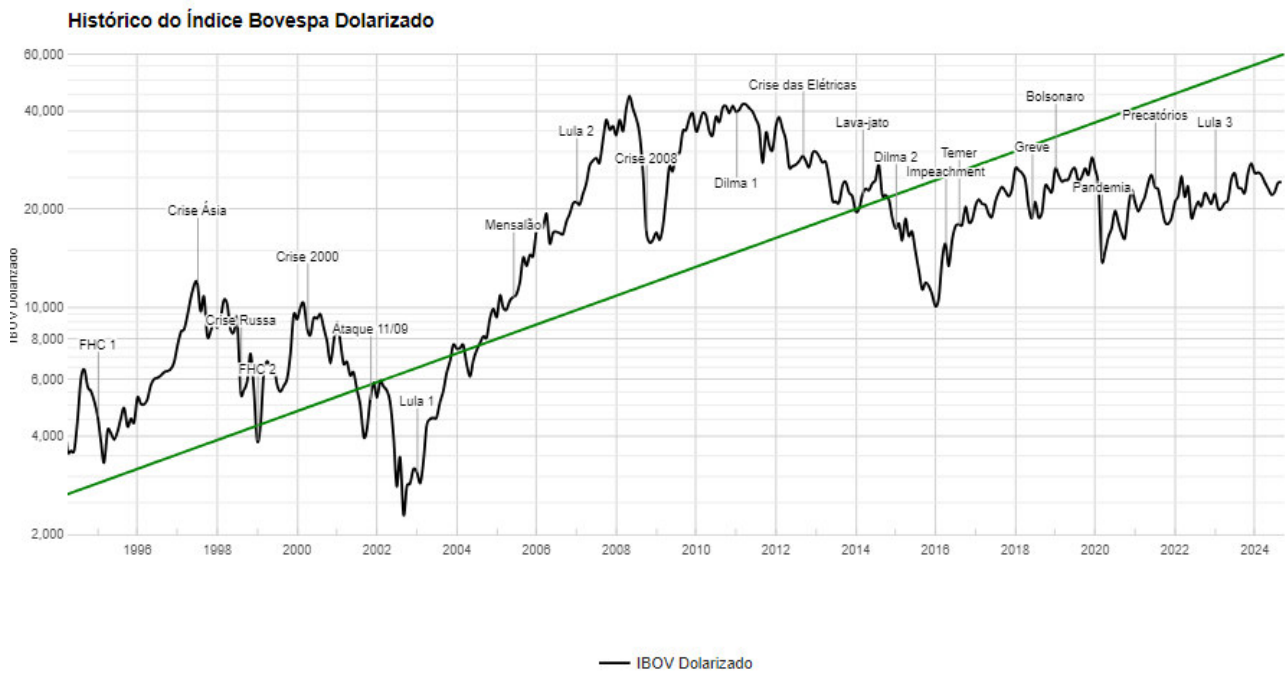
**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

**Figura 6 – Evolução do Ibovespa**



Fonte: Clube dos Poupadores.

**Figura 7 – Evolução do Ibovespa Dolarizado**



Fonte: Clube dos Poupadores.

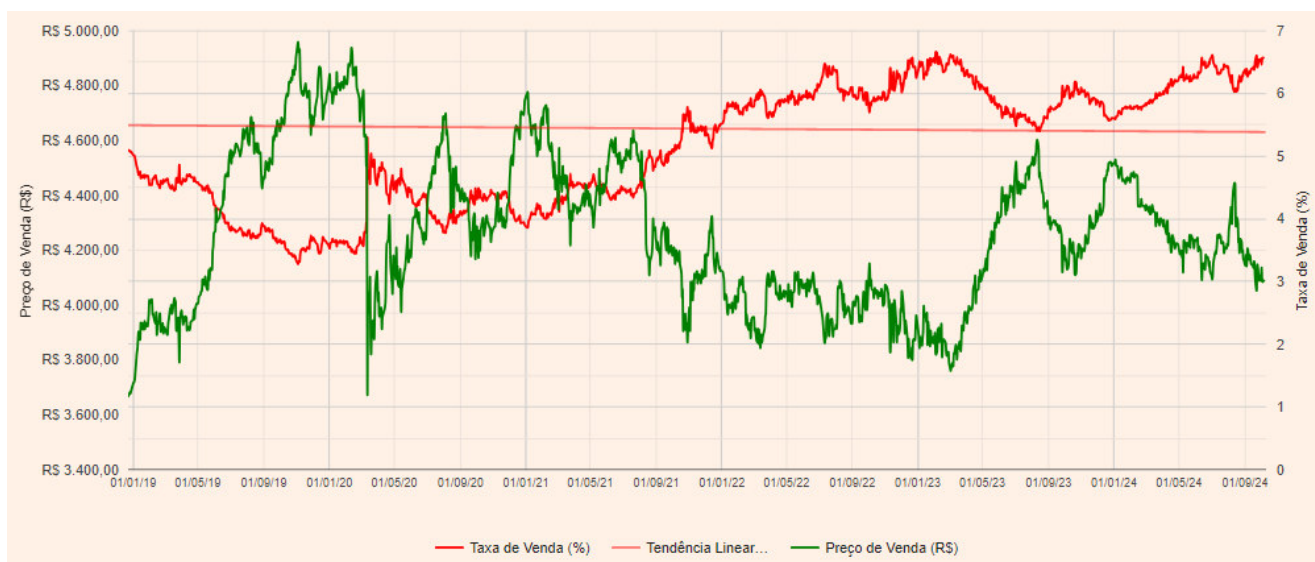


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

Há certa expectativa no mercado quanto à capacidade do Banco Central em trazer a inflação ao centro da meta. Por esse cenário, recentemente, tem-se premiado mais os Títulos Públicos Federais, conforme exemplo demonstrado na Figura 8.

**Figura 8 – Evolução das Taxas de Títulos Públicos Federais: NTN-B 2050**



Fonte: Clube dos Poupadores.

Quanto ao crescimento econômico, o FMI tem a expectativa de desempenho do PIB do Brasil em 2,1% em 2024 e em 2,4% em 2025, a partir de esperados ganhos de eficiência decorrentes da reforma tributária e do aumento da produção de hidrocarbonetos.

### 3. Modelo de Gestão

O Iprev-DF realiza a **gestão própria** de seus investimentos, nos moldes previstos pelo art. 21, § 1º, I, da Resolução CMN nº 4.963/2021. As decisões e as ações de investimento e desinvestimento são tomadas diretamente pelo Iprev-DF.

A Lei Complementar nº 769/2008 e suas alterações, constitui em quatro fundos:

- **Fundo Financeiro;**
- **Fundo Solidário Garantidor;**
- **Fundo Capitalizado; e**
- **Fundo Administrativo.**

Para geri-los, o Iprev-DF se utiliza de níveis de diretrizes segredados por mandatos:



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

1. **Anual:** Política de Investimentos de 2025. Elaborada pela Diretoria de Investimentos (DIRIN), submetida à Diretoria Executiva (DIREX), ao Comitê de Investimentos e Análise de Riscos (CIAR), e ao Conselho de Administração (CONAD) para deliberação e ao Conselho Fiscal (CONFIS) para conhecimento.

**Alçadas:** (1) DIRIN → (2) DIREX → (3) CIAR → (4) CONAD

2. **Mensal:** proposta pela DIRIN e submetida ao CIAR, a quem compete a deliberação definitiva para cada mês, estipulando segmentos de alocação e realocação, e os volumes financeiros envolvidos, sempre à luz das diretrizes, limites e objetivos estabelecidos na Política de Investimentos vigente.

**Alçadas:** (1) DIRIN → (2) CIAR

3. **Diária:** executada permanentemente pela DIRIN, sobre decisões de ativos e de momentos específicos que deverão sofrer investimentos e desinvestimentos, de forma a executar as diretrizes da Política de Investimentos e as decisões mensais do CIAR, de acordo com o acompanhamento diário do mercado. Envolve ainda as operações visando administrar os níveis de risco e enquadramentos legais da carteira, bem como a realização das operações com o objetivo de fazer face ao fluxo de caixa apontado pela Diretoria de Administração e Finanças. Caberão ainda à DIRIN as decisões, de acordo com o acompanhamento diário do mercado, de alocação de novas receitas, ocorridas durante o mês, informando-as ao CIAR.

**Alçadas:** (1) DIRIN

Figura 9 - Instâncias de Governança



Elaboração: DIRIN/IPREV-DF.

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal – IPREV-DF



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

Acompanhamento por instâncias:

1. **Anual:** Há a elaboração Relatório de Governança Corporativa, instrumento de transparência e prestação de contas da gestão, previamente submetido à análise e aprovação do CONFIS e do CIAR. Há descrição detalhada dos ativos, investimentos, aplicações financeiras, fluxo de entradas e saídas de recursos, e a gestão dos investimentos durante o exercício.

**Alçadas:** (1) DIRIN → (2) CIAR → (3) CONFIS → (4) CONAD

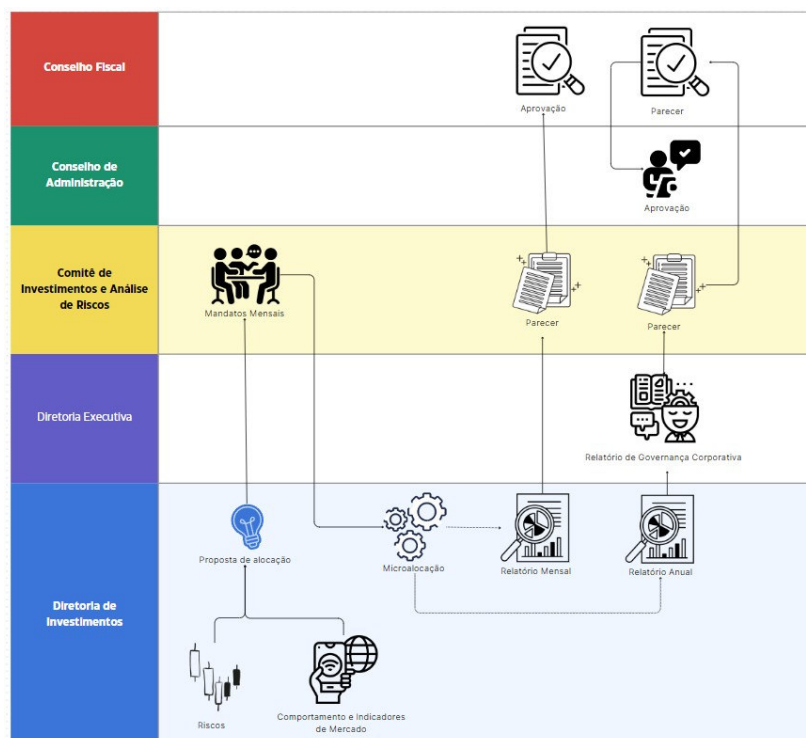
2. **Mensal:** há a elaboração do Relatório Mensal de investimentos para acompanhamento de rentabilidade, dos riscos e das diversas modalidades de operações realizadas durante o mês, demonstrando a aderência às determinações do CIAR e conformidade ao processo decisório à Política de Investimentos Anual.

**Alçadas:** (1) DIRIN → (2) CIAR → (3) CONFIS

3. **Diário:** dentro da estrutura da DIRIN, há a Divisão de Controle e Riscos (Diris), unidade específica para acompanhamento dos riscos de todas as posições dos recursos investidos, do cumprimento dos indicadores definidos por segmento de alocação e produto. Há ainda, a Assessoria Especial de Estratégia de Investimentos (Aesin) para análise diária do comportamento do mercado, incluindo a performance de produtos e de instituições gestoras de carteira.

**Alçadas:** (1) DIRIN

**Figura 10 - Mapeamento das instâncias de acompanhamento de Relatórios**



Elaboração: DIRIN/IPREV-DF.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

### 4. Estratégia de alocação

A Resolução CMN nº 4.963/2021 trata da aplicação dos recursos dos RPPS. Há o dever de abordar a estratégia de alocação dos recursos por segmento de aplicação. A Política de Investimentos acompanha os limites por segmento:

**Figura 11 - Estratégia de alocação por segmentos**

SEGMENTO	Limite da Resolução CMN nº 4.963/2021 <sup>1</sup>
Renda Fixa	100 %
Renda Variável	40 %
Investimento no Exterior	10 %
Estruturados	15 %
Investimento Imobiliário	5 %
Consignados	5 %

<sup>1</sup> O limites se referem aos limites globais por segmento, e, em cada segmento, há limites específicos por tipo de ativo, conforme Resolução CMN nº 4.963/2021.

**Fonte: Resolução CMN nº 4.963/2021.**

Conforme informado, há sob gestão do Iprev-DF 4 (quatro) fundos com naturezas distintas. E embora a análise de cenário seja a mesma, há estratégias voltadas a cada fundo gerido. A Lei Complementar nº 932/2017 segregou em dois Planos distintos: Plano Financeiro (Fundo Financeiro – FF) e Plano Previdenciário (Fundo Capitalizado – FC); além de criar o fundo de solvência (Fundo Solidário Garantido – FSG) e a Taxa de Administração (Fundo Administrativo).

#### Fundo Financeiro

Os recursos arrecadados com as contribuições patronais e dos servidores do Fundo Financeiro são aplicados em instrumentos de curto prazo e alta liquidez, uma vez que são desembolsados para o pagamento de aposentados e pensionistas do plano no mesmo exercício. Assim, as aplicações dar-se-ão preferencialmente em fundos de investimento atrelados ao CDI / IRF-M / IRF-M1.

#### Fundo Administrativo

O Iprev-DF tem gestão financeira e administrativa descentralizada em relação ao Estado. E portanto, tem a Taxa de Administração no total de 0,5% do valor total das remunerações, proventos e pensões dos segurados para custear as despesas à organização, ao funcionamento e à operacionalização da Unidade. São aplicados em instrumentos de curto prazo e de alta liquidez, dada a necessidade de desembolsos eventualmente diários. Assim, as aplicações dar-se-ão preferencialmente em fundos de investimento atrelados ao CDI / IRF-M / IRF-M1.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

### Fundo Capitalizado

O Fundo Capitalizado diz respeito ao Plano Previdenciário aos beneficiários que ingressaram no serviço público após fev. 2019. A este Fundo, deve-se atentar para dois componentes: passivo atuarial e ativo. O passivo representa todas as obrigações do Plano. O ativo representa os investimentos que serão utilizados para pagar as obrigações mensuradas pelo passivo atuarial. O equilíbrio do Plano depende de rentabilidade adequada dos investimentos e mensuração das obrigações.

A caracterização do passivo do Plano Previdenciário é elaborada por meio do relatório de estudo de gestão de ativos e de passivos (*Assets and Liabilities Management – ALM*). O estudo de gestão visa harmonizar a carteira de investimentos do RPPS com a necessidade atuarial projetada de receitas e despesas; e encontrar a alocação eficiente. O estudo (SEI 151738410) esclarece:

“Nota-se um aumento constante nas despesas previdenciárias até o ano de 2056, quando o valor máximo de R\$ 608.487.071,25 é alcançado. Após isto, inicia-se o processo de decréscimo de tais despesas até alcançar R\$ 18.760.158,14 em 2097.

Percebe-se também que até 2050, as receitas são superiores às despesas. Este excedente faz com que o saldo financeiro acumulado até o exercício alcance aproximadamente R\$ 9,11 bilhões.

Disto isto, caracteriza-se que o plano não apresenta necessidades de desembolso nos 27 anos seguinte, o que indica a capacidade de manutenção de seus títulos marcados na curva. É fundamental que nesta fase de acumulação o excedente seja investido de forma adequada para honrar as obrigações nos anos posteriores.”

A estratégia do Fundo Capitalizado deverá concentrar notadamente em ativos atrelados à inflação, seja por meio de fundos de investimentos, seja por meio de Títulos Públicos Federais, de modo a garantir a correlação positiva com a meta atuarial.

Por Fundos de Investimentos, a estratégia concentrar-se-á em alocação cuja carteira acompanha índice composto por NTN-B, tais como o Índice de Mercado Anbima - B - IMA-B e seus subíndices, ou Índice de Duração Constante Anbima IPCA - IDKA IPCA. Os títulos de prazo mais longo deste e de outro indexador poderão ser adquiridos em momentos de prêmios atrativos diretamente pelo Iprev-DF.

O Índice de Duração Constante ANBIMA, conhecido como IDkA, apresenta o comportamento de aplicações de prazos fixos (vencimentos mantidos sempre com mesmo prazo) em títulos públicos. O índice é calculado com base em determinados pontos (chamados vértices) da curva de juros e tem como objetivo refletir ganhos e



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

perdas decorrentes dos movimentos do mercado. O índice IMA-B 5 é formado por títulos públicos indexados à inflação medida pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), que são as NTN-Bs (Notas do Tesouro Nacional – Série B ou Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais) com vencimento de até cinco anos.

Investimentos relacionados a ativos no mercado internacional, tais como fundos que apliquem em renda variável no exterior, com ou sem vinculação à variação de divisas, poderão receber alocações como forma de desconectar o risco de mercado da carteira dos ativos domésticos, proporcionando rentabilidade em momentos de maior estresse nos ativos de juros e acionários no Brasil.

E, dada a meta atuarial mais agressiva e o cenário desafiador, poder-se-á alocar em fundos de investimentos com foco em renda variável, visando-se ao prêmio em longo prazo.

A predominância de ativos vinculados à inflação permite a correlação positiva entre a meta, que apresenta o componente indexado ao IPCA. A preservação do valor real das reservas, por meio da aderência a índice de preços, bem como o seu crescimento por meio da taxa de juros obtida, é a principal forma de assegurar a renda dos segurados no seu período pós-laboral.

Para o Fundo Capitalizado, pode-se marcar os títulos públicos federais pela sua curva intrínseca de rendimentos, possibilidade apontada no item Modelo de Gestão desta Política e no Relatório, e que não adiciona volatilidade à carteira; pois se pretende regatá-los somente no vencimento.

Adicionalmente, a carteira deverá contemplar em menor parcela componente atrelado às taxas de juros nominais, representada pelos títulos públicos federais prefixados, tais como Letra do Tesouro Nacional - LTN ou Nota do Tesouro Nacional Série F - NTN-F, ou índice de mercado atrelado a este tipo de título, ou seja, o Índice de Renda Fixa do Mercado Anbima - IRF-M e seus subíndices. Ativos atrelados a taxas nominais, embora tenham menor correlação com a meta de rentabilidade, podem contribuir com maior prêmio em momentos oportunos de mercado. O mesmo no caso das NTN-B/IMA-B, a parcela atrelada a juros nominais deverá privilegiar o segmento mais curto da curva, especialmente no caso dos ativos marcados a mercado, sendo admitida a compra de ativos mais longos diretamente, preferencialmente com marcação na curva.

Investimentos estruturados, tais como Fundos de Participações, podem constituir componente de maximização de retorno em ambiente de baixa taxa de juros, porém devem ser objeto de ampla avaliação e deliberação pelo CIAR e CONAD, especialmente no que se refere ao segmento a ser investido, bem como à rigorosa seleção dos gestores.

Dentro da estratégia com benchmark em CDI, há possibilidade de alocar nos Fundos de Alocação Dinâmica os quais buscam maximizar a rentabilidade, sempre acima do CDI, e são acompanhados pelo gestor para menor volatilidade. Dando ao Fundo proteção contra volatilidade com rentabilidade maior.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

A alocação delineada neste item aplica-se ao cenário básico apontado nesta Política. Entretanto, conforme descrito em item específico, no momento de elaboração desta Política, o cenário para 2025 ainda é desafiador. As tabelas abaixo demonstram a alocação objetivo por segmento e por referencial de rentabilidade no caso da renda fixa para o futuro Fundo Capitalizado. Cabe salientar que alterações no cenário-base exposto nesta Política podem ensejar alocações diferentes das ora propostas. Por Segmento, o Fundo Capitalizado tem os limites:

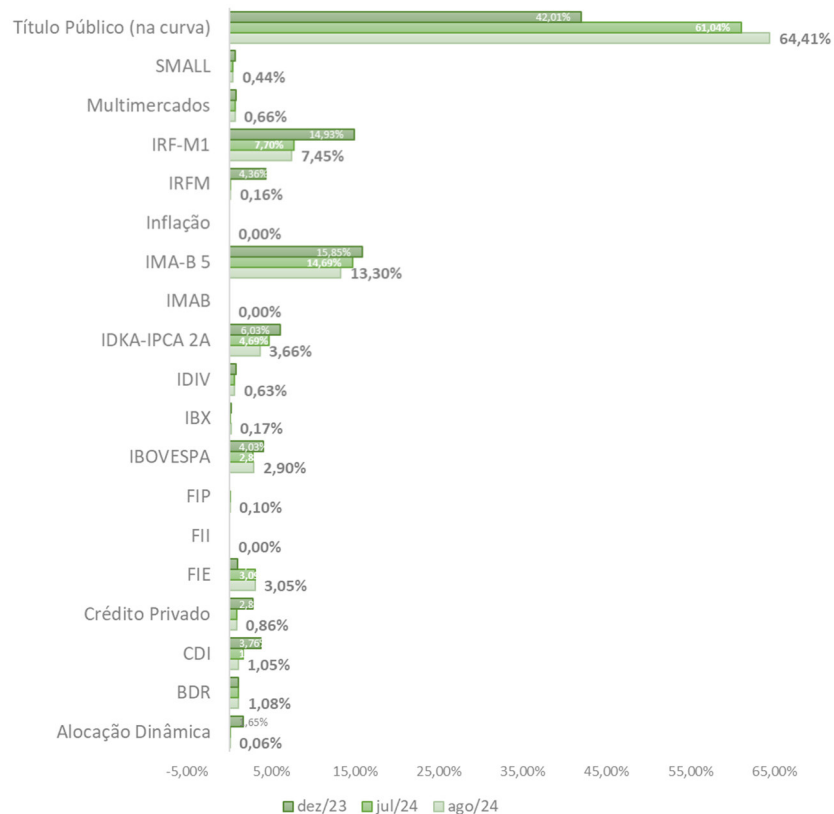
**Figura 12 - Estratégia de alocação por segmentos do Fundo Capitalizado**

SEGMENTO	Limite da Resolução CMN nº 4.963/2021	Limites da Política de Investimentos	
		MÍNIMO	MÁXIMO
Renda Fixa	100 %	50 %	100 %
Renda Variável	40 %	0 %	40 %
Investimento no Exterior	10 %	0 %	10 %
Estruturados	15 %	0 %	15 %
Investimento Imobiliário	5 %	0 %	5 %
Consignados	5 %	0 %	5 %

Fonte: Resolução CMN nº 4.963/2021.

Por índices de mercado, o Fundo Capitalizado está alocado, em agosto, da seguinte forma:

**Figura 13 - Distribuição do Fundo Capitalizado – ago. 2024**



Elaboração: DIRIN/IpREV-DF.





## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

### Fundo Solidário Garantidor – FSG

A carteira de ativos financeiros do FSG originou-se da transferência dos ativos do extinto Fundo Capitalizado - DFPREV, com a edição da Lei Complementar 932/2017. A transferência tem exigido adaptação do perfil dos ativos então existentes, uma vez que as alocações, que antes apresentavam caráter previdenciário de longo prazo, passaram a compor fundo de solvência, com exigibilidades de curto prazo, especialmente em decorrência da previsão de possibilidade de desembolsos anuais para pagamentos de benefícios, conforme art. 46 da LC 932/2017.

Por se tratar de fundo de solvência, a estratégia foca, de forma maior, em alta liquidez para fundos de investimentos e títulos públicos federais. Considerando a previsão de desembolsos anuais, o que requer que se minimize a possibilidade de retornos negativos no fundo, e conseqüentemente que se reduza a volatilidade, bem como considerando seu objetivo de monetização e rentabilização para auxílio dos fundos deficitários, a estratégia de alocação do FSG deverá permanecer com perfil conservador. O FSG apresenta objetivos e esquema de pagamentos análogos aos fundos previdenciários maduros que já se encontram em período de desembolso, havendo necessidade de redução de riscos de perda de valor do seu patrimônio.

Tal estratégia traduz-se em alocações nos segmentos mais curtos da curva de juros, privilegiando referências de menor volatilidade como o CDI, IRF-M 1 e IMA-B 5. Além disso, o Iprev-DF poderá redirecionar recursos para crédito privado que, mesmo com reduzida volatilidade, apresentam prêmios sobre os títulos soberanos, contribuindo dessa forma para o incremento na rentabilidade. Menor parcela em renda variável e investimentos no exterior buscam a diversificação e redução do risco de concentração no mercado interno. Na concepção de incremento de rentabilidade, deve-se atentar à baixa de juros e possivelmente entrada em renda variável ao longo do ano.

Outro mecanismo para maior rentabilização mesmo em uma carteira conservadora é a realocação dos investimentos para fundos de investimento com melhor desempenho e gestão ativa.

As tabelas abaixo demonstram a alocação objetivo por segmento e por referencial de rentabilidade no caso da renda fixa para o Fundo Solidário Garantidor. Cabe salientar que alterações no cenário-base exposto nesta Política podem ensejar alocações diferentes das aqui propostas.

**Figura 14 - Estratégia de alocação por segmentos do FSG**

SEGMENTO	Limite da Resolução CMN nº 4.963/2021	Limites da Política de Investimentos	
		MÍNIMO	MÁXIMO
Renda Fixa	100 %	60 %	100 %
Renda Variável	40 %	0%	40 %
Investimento no Exterior	10 %	0%	10 %
Estruturados	15 %	0%	15 %
Investimento Imobiliário	5 %	0%	5 %
Consignados	5 %	0%	5 %

Fonte: Resolução CMN nº 4.963/2021

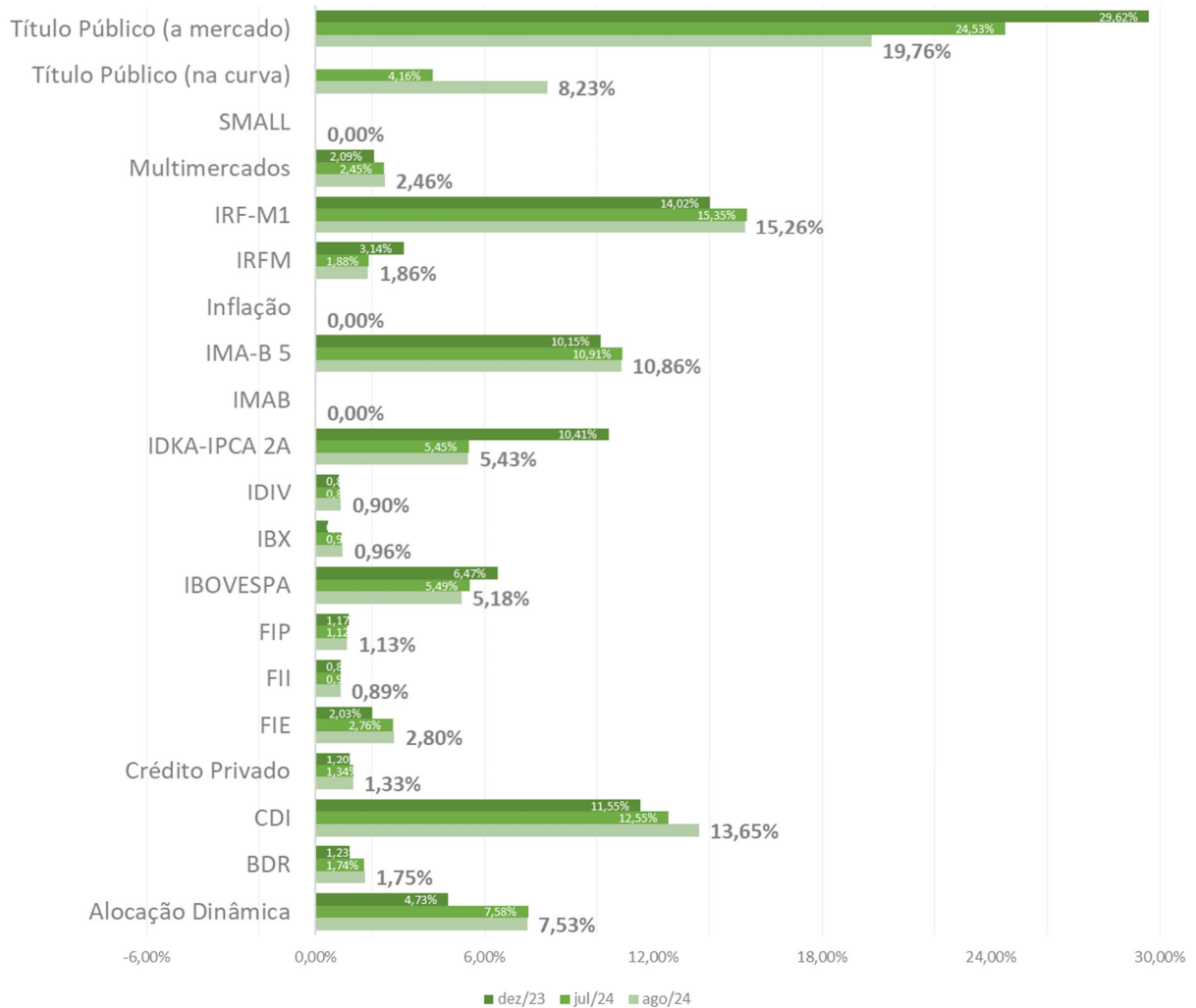


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

Como pode ser observado, a carteira do FSG apresenta predomínio da renda fixa, considerando-se limite mínimo de 60% da carteira apartada do FSG, a qual está distribuída entre os referenciais de rentabilidade da seguinte maneira:

**Figura 15 - Distribuição do FSG – ago. 2024**



Elaboração: DIRIN/IPREV-DF.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

### Ativos não-financeiros vinculados por lei ao Iprev

Quanto aos ativos não financeiros, entende-se que<sup>1</sup>, não obstante sua diferença de natureza em relação à liquidez, tais ativos devem contar com estratégia análoga à definida para os ativos financeiros do FSG, ou seja, devem estabelecer minimamente: 1) Para os Imóveis: ii) estudos de mercado e cenários, a servirem de insumos para o delineamento de estratégias de curto e médio prazo; e ii) parâmetros mínimos e máximos de curto prazo a serem verificados nos anos subsequentes; e 2) Para a Participação Acionária no BRB: compromissos, condutas e ações a serem respeitados de modo que os objetivos da sociedade investida estejam minimamente alinhados aos objetivos e necessidades previdenciárias do Instituto.

Em relação à Carteira de Imóveis, o principal documento da atuação do Iprev-DF é o Plano de Gestão Imobiliária (PGI), revisado anualmente e submetido a instâncias superiores de governança, onde contém macro diretrizes acerca das estratégias e ações a serem adotadas por imóvel ou tipos de imóvel, considerando-se, para tanto, premissas atualizadas do mercado imobiliário e características/especificidades de cada ativo.

Já em relação à Participação Acionária no BRB, a Diretoria de Investimentos realiza acompanhamento dos principais fatos relevantes, levando-os ao CIAR para acompanhamento. O princípio norteador, no caso dos ativos financeiros, deve ser o de preservação do principal existente na data da criação do FSG, e a utilização dos rendimentos para garantia da solvência do sistema previdenciário.

Desta forma, no caso de alienação de imóveis ou da venda total ou parcial das ações no BRB que compõem o patrimônio do FSG, os recursos arrecadados devem ser aplicados em ativos financeiros, de acordo com a Política Anual de Investimentos ao ano em que forem realizados. Nesse caso, haverá apenas uma permuta entre tipos de ativo: o Iprev-DF aliena ativo não monetário e de baixa liquidez e realiza reinvestimento dos recursos adquirindo ativos com alto potencial monetário e alta liquidez.

Uma vez que os recursos obtidos com alienação dos bens móveis ou com a venda total ou parcial das ações no BRB sejam aplicados em ativos financeiros, os seus rendimentos poderão ser utilizados no ano seguinte para pagamento de benefícios, conforme disposto no art. 46 da LC nº 932/2017.

No caso de obtenção de receitas por meio de aluguéis e quaisquer outros rendimentos relativos à exploração da carteira imobiliária, ou ainda, da obtenção de dividendos e Juros sobre Capital Próprio (JCP) provenientes da titularidade de ações do BRB, o Iprev-DF possui a prerrogativa de utilização para pagamento de benefícios previdenciários no mesmo exercício, mediante constatação da insuficiência financeira no período, a ser apontada formalmente pelo Tesouro do Distrito Federal, vinculado à Secretaria de Economia. Receitas que porventura não venham a ser utilizadas de imediato permanecem na carteira de ativos financeiros até que venham a ser

---

<sup>1</sup> Redação da Nota técnica nº 04/2018 – IPREV/DIRIN, de 5 jun. 2018, processo SEI nº. 00413-00001724/2018-19.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

utilizadas, e seus rendimentos somam-se àqueles a serem apurados de acordo com o art. 46 da LC 932/2017, sendo aplicados conforme as diretrizes da Política Anual de Investimentos.

A Lei Complementar nº 932/2017, por meio de seu artigo 73-A, dotou o FSG também de diversos direitos não financeiros, além da carteira de imóveis e da participação acionária no BRB, dos quais se destacam os recursos que excedam a 125% da reserva matemática do novo Capitalizado. Pormenorizando por ano, houve o ingresso no FSG:

**Figura 16 - Receitas do FSG: de 2018 a nov. 2024**

Item	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Imóveis	-	125.314,39	96.809,92	154.089,15	175.434,66	181.775,63	170.257,88
Part. Acionária BRB - Dividendos/JCP	16.307.461,83	17.733.403,13	23.954.895,44	29.329.674,33	62.765.153,65	8.452.740,74	-
Outorga PPP GDF	3.800.000,00	-	-	-	-	-	-
Dividendos/JCP Estatais GDF	91.300.380,89	80.789.636,45	130.014.908,21	23.468.664,04	-	-	-
Direito Superfície - Estacionamentos	-	-	-	-	-	-	-
Direito Superfície - Reg. Fundiária	-	-	-	-	-	-	-
Dívida Ativa	-	312.771.926,75	303.695.929,74	-	-	-	-
<b>TOTAL --&gt;&gt;</b>	<b>111.407.842,72</b>	<b>419.247.992,45</b>	<b>457.762.543,31</b>	<b>52.952.427,52</b>	<b>62.940.588,31</b>	<b>8.634.516,37</b>	<b>170.257,88</b>

\*até nov. 2024.

Elaboração: DIRIN/IpREV-DF.

Em receitas vindas dos ativos não-financeiros, houve R\$ 1.113.116.168,56 de 2018 a nov. 2024. Aos itens outorga de PPP, dividendos de estatais, juros sob capital próprio de estatais, direito de superfície e dívida ativa, houve a decisão de inconstitucionalidade, portanto não houve a arrecadação a partir de 2022.

Aos imóveis incorporados ao patrimônio do FSG, foi elaborado o Plano de Gestão Imobiliária 2025 do IpREV-DF, documento anual, conforme anexo único, em que constarão todas as ações relacionadas à gestão da carteira imobiliária do Instituto.



## 5. Parâmetros de Rentabilidade

Conforme cada especificidade de cada fundo gerido e com base na estratégia de alocação, a Política de Investimentos estabelece os parâmetros de rentabilidade perseguidos, que buscarão o equilíbrio financeiro e atuarial em linha com o perfil dos ativos e obrigações atuariais.

### Fundo Financeiro

Trata-se de passivo previdenciário que abrange todos os servidores e inativos que ingressaram no serviço público do Distrito Federal até fev. 2019. Baseia-se em regime de repartição simples, ou seja, toda a arrecadação de contribuição patronal e dos servidores ativos e inativos é utilizada para o pagamento de benefícios dos inativos dentro do mesmo exercício. O Fundo é deficitário e necessita da complementação de recursos do Tesouro do GDF para cumprir com suas obrigações atuais.

- **Referencial de rentabilidade ao FF: 0 %**

Devido ao seu caráter não acumulativo – decorrente de seu regime de repartição simples – e situação deficitária, a taxa utilizada ao referencial de rentabilidade do Fundo Financeiro é de 0%.

### Fundo Administrativo

Trata-se de recurso previdenciário para o custeio das despesas do Iprev-DF, para a organização, o funcionamento e a operacionalização do RPPS.

- **Referencial de rentabilidade ao FA: 0 %**

Devido ao seu caráter não acumulativo, decorrente da natureza do Fundo, a taxa utilizada é de 0%.

### Fundo Capitalizado

Trata do passivo previdenciário que abrange todos servidores do Distrito Federal que ingressaram a partir da data do efetivo funcionamento da previdência complementar do Distrito Federal – DFPREVICOM (mar. 2019), com benefício e base de contribuição limitadas ao teto fixado para o Regime Geral de Previdência Social. O regime de capitalização significa que as contribuições arrecadadas serão capitalizadas à formação de reserva garantidora dos benefícios previdenciários sendo o Fundo Capitalizado de benefício definido.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

Consoante à Portaria MTP nº 1.467/2022, Ofício nº 023/2024 (SEI 152082967) e despacho IPREV/PRESI/UAT (SEI 152115785), utilizar-se-á a taxa de juros parâmetro da avaliação atuarial.

- **Referencial de rentabilidade ao FC: IPCA + 5,25 %**

A metodologia ao cálculo da meta de rentabilidade para 2025 do FC se vincula à taxa de juros parâmetro de 5,1% – de acordo com a duração do passivo, de 28,29 anos – acrescida de 0,15%.

### Fundo Solidário Garantidor

Fundo de solvência composto pelos recursos financeiros do antigo Fundo Capitalizado, extinto pela Lei Complementar nº 932/2017, e pelos ativos não financeiros a ele destinados, incluindo-se a carteira de imóveis, ações do BRB e outras receitas e direitos listados no art. 73-A da referida LC. Em virtude do art. 46 da LC nº 932/17, a cada ano a rentabilidade do FSG obtida que exceder a inflação do período poderá ser utilizada para pagamento de benefícios previdenciários no ano seguinte.

- **Referencial de rentabilidade ao FSG: IPCA + 1,11 %**

Por se tratar de um fundo de solvência e não possuir massa de servidores atrelada aos seus ativos, o FSG tem como objetivo a monetização e a rentabilização dos seus recursos, que são revertidos para auxílio no pagamento de benefícios dos outros dois Fundos. Os investimentos em ativos financeiros do FSG deverão ter perfil conservador e aderente aos referenciais de rentabilidade de curto prazo, de modo que a volatilidade típica de investimentos mais longos não ocasione retornos negativos ao seu patrimônio.

Assim, propõe-se que a meta de rentabilidade a 2025 ao FSG esteja vinculado à projeção de inflação para o próximo ano, com base no Boletim Focus de 21 out. 2024, ponderada pela representação dos ativos não-financeiros no patrimônio do FSG, com base em ago. 2024. Assim, a meta ao FSG será de cerca de 1,11% a.a. acima do IPCA, na forma:

**Figura 17 - Referencial de Rentabilidade ao FSG**

Boletim Focus	21/10/2024	
Total FSG	5.659.225.794,83	a
Ativos Não-Finan. FSG	1.569.700.392,79	b
Inflação Projetada 2025	3,99%	c
Meta FSG	IPCA + 1,11%	d = c*b/a

Elaboração: DIRIN/IpREV-DF.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

### Limites de alocação 2024: Resolução CMN nº 4.963/2021

Visando à resolução e aos novos parâmetros, há a distribuição da seguinte forma, com referência a ago. 2024:

**Figura 18 - Demonstrativo da Política de Investimentos com limites da Resolução CMN nº 4.963/2021**

SEGMENTO	Artigo	TIPO DE ATIVO	LIMITE DA RESOLUÇÃO CMN % (Pró-Gestão II)	LIMITES DA PI (%)	POSIÇÃO ATUAL DA CARTEIRA (R\$)	POSIÇÃO ATUAL DA CARTEIRA (%)
RENDA FIXA	Art. 7º, I, a	Títulos Públicos Federais	100,00	100,00	R\$ 1.889.342.541,08	30,10%
	Art. 7º, I, b	Fundos 100% Títulos TN	100,00	100,00	R\$ 2.104.278.268,48	33,52%
	Art. 7º, I, c	Fundos Renda fixa "livre"	100,00	100,00	R\$ -	0,00%
	Art. 7º, II	Operações Compromissadas	5,00	5,00	R\$ -	0,00%
	Art. 7º, III, a	FI Renda Fixa "Referenciado"	70,00	70,00	R\$ 1.459.668.135,52	23,25%
	Art. 7º, III, b	ETF - Fundos de índice de renda fixa	70,00	70,00	R\$ -	0,00%
	Art. 7º, IV	Obrigação ou coobrigação de instituições financeiras bancárias autorizadas	20,00	20,00	R\$ -	0,00%
	Art. 7º, V, a	FIDC	10,00	10,00	R\$ -	0,00%
	Art. 7º, V, b	FI Renda Fixa "Crédito Privado"	10,00	10,00	R\$ 64.385.038,68	1,03%
	Art. 7º, V, c	FI Debêntures de Infraestrutura	10,00	10,00	R\$ -	0,00%
RENDA VARIÁVEL	Art. 8º, I	FI de Ações	40,00	40,00	R\$ 333.652.607,93	5,31%
	Art. 8º, II	ETF - Índices de Ações - Art. 8º, I, b	40,00	40,00	R\$ -	0,00%
INVESTIMENTO NO EXTERIOR	Art. 9º, I	Renda Fixa "Dívida Externa"	10,00	10,00	R\$ -	0,00%
	Art. 9º, II	Fundos de Investimento no Exterior	10,00	10,00	R\$ 149.747.182,91	2,39%
	Art. 9º, III	Fundos BDR - Nível 1	10,00	10,00	R\$ 84.118.931,68	1,34%
ESTRUTURADOS	Art. 10, I	Fundos Multimercados	10,00	10,00	R\$ 108.361.951,59	1,73%
	Art. 10, II	Fundos em Participações - FIP	5,00	5,00	R\$ 47.542.744,83	0,76%
	Art. 10, III	Fundos "Mercado de Acesso"	5,00	5,00	R\$ -	0,00%
FUNDOS IMOBILIÁRIOS	Art. 11	FI Imobiliário - FII	5,00	5,00	R\$ 36.507.537,88	0,58%
CONSIGNADOS	Art. 12	Consignados	5,00	5,00	R\$ -	0,00%
<b>TOTAL</b>					<b>R\$ 6.277.604.940,57</b>	

Elaboração: DIRIN/IpREV-DF.

### Pró-gestão

O Programa de Certificação Institucional e Modernização da Gestão dos Regimes Próprios de Previdência Social foi instituído pela Portaria MPS nº 185/2015, alterada pela Portaria MF nº 577/2017 e tem como objetivo a implantação das boas práticas de gestão inseridas nas ações que compõem os três pilares do Programa: Controles Internos, Governança Corporativa e Educação Previdenciária.

A adesão ao Pró-Gestão, embora facultativa, tem grande relevância e contribui com a modernização e profissionalização dos RPPS, estabelecendo padrões de atividades com maior controle e transparência.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

Há ainda possibilidade de maiores aplicações, voltados especificamente para investidores qualificados ou profissionais, dando maiores percentuais de aplicação. As vantagens, em síntese, da certificação são: a) Melhoria na organização das atividades e processos; b) Aumento da motivação por parte dos colaboradores; c) Incremento da produtividade; d) Redução de custos e do retrabalho; e) Transparência e facilidade de acesso à informação; f) Perpetuação das boas práticas, pela padronização; g) Reconhecimento no mercado onde atua.

O Iprev-DF em 2022 obteve a certificação nível II, pelo Instituto de Certificação Qualidade Brasil - ICQ Brasil (instituição autorizada pela Secretaria de Previdência), com validade até 2025.

Além da alocação objetivo detalhada no item de Estratégia de Alocação, que é mais específica e apresenta a visão mercadológica da estratégia, o Iprev-DF estabelecerá também os seguintes limites para os enquadramentos legais previstos pela Resolução CMN 4.963/2021 e após a certificação no Programa de Certificação Institucional e Modernização da Gestão dos Regimes Próprios, para o nível II. Os limites referem-se à carteira consolidada do Iprev-DF:

**Figura 19 - Demonstrativo da Política de Investimentos por limites da Política / Bloco / Globais**

SEGMENTO	Artigo	TIPO DE ATIVO	LIMITE DA RESOLUÇÃO CMN % Pró gestão Nível II	LIMITES DA PI (%)	LIMITES DE BLOCO	LIMITES GLOBAIS	
RENDA FIXA	Art. 7º, I, a	Títulos Públicos Federais	100	100	100	100	
	Art. 7º, I, b	Fundos 100% Títulos TN	100	100			
	Art. 7º, I, c	Fundos Renda fixa "livre"	100	100			
	Art. 7º, II	Operações Compromissadas	10	10	10		
	Art. 7º, III, a	FI Renda Fixa "Referenciado"	70	70	70		
	Art. 7º, III, b	ETF - Fundos de índice de renda fixa	70	70			
	Art. 7º, IV	Obrigação ou coobrigação de instituições financeiras bancárias autorizadas	20	20	20		
	Art. 7º, V, a	FIDC	10	10	25		
Art. 7º, V, b	FI Renda Fixa "Crédito Privado"	10	10				
Art. 7º, V, c	FI Debêntures de Infraestrutura	10	10				
INVESTIMENTO NO EXTERIOR	Art. 9º, I	Renda Fixa "Dívida Externa"	10	10	10	10	
	Art. 9º, II	Fundos de Investimento no Exterior	10	10			
	Art. 9º, III	Fundos BDR - Nível 1	10	10			
RENDA VARIÁVEL	Art. 8º, I	FI de Ações	40	40	40	40	
	Art. 8º, II	ETF - Índices de Ações - Art. 8º, I, b	40	40			
ESTRUTURADOS	Art. 10, I	Fundos Multimercados	10	10	20		
	Art. 10, II	Fundos em Participações - FIP	5	5			
	Art. 10, III	Fundos "Mercado de Acesso"	5	5			
FUNDOS IMOBILIÁRIO	Art. 11	FI Imobiliário - FII	10	10	10		
CONSIGNADOS	Art. 12	Consignados	10	10	10		10

**Elaboração: DIRIN/IPREV-DF.**

Os investimentos devem ainda preservar os demais limites e vedações estabelecidas pelas Resoluções CMN supracitadas, tais como limites de concentração e de risco de crédito, entre outros. Em relação aos ativos vinculados ao Regime Próprio por lei, cabe esclarecer que não se encontram submetidos aos limites acima, conforme estabelecido no Art. 6º da Resolução 4.604/2017.

Para fins de estratégia de alocação, montada com base no portfólio ótimo, metodologia de otimização de carteira utilizada foi a Fronteira Eficiente – conforme Figura 21 –, montou-se a seguinte perspectiva a 2025:

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal – IPREV-DF





**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

**Figura 20 - Estratégia de alocação da Política de Investimentos com posição atual da carteira**

SEGMENTO	Artigo	TIPO DE ATIVO	LIMITE DA RESOLUÇÃO CMN % (Pró-Gestão II)	LIMITES DA PI (%)	POSIÇÃO ATUAL DA CARTEIRA (R\$)	POSIÇÃO ATUAL DA CARTEIRA (%)	Estratégia de Alocação - Política de Investimento			Meta de rentabilidade para o exercício por tipo de Ativo	Resumo da Estratégia <sup>2</sup>
							Limite Inferior	Estratégia Alvo	Limite Superior <sup>1</sup>		
RENDA FIXA	Art. 7º, I, a	Títulos Públicos Federais	100,00	100,00	R\$ 1.889.342.541,08	30,10%	10,00%	40,00%	100,00%	10,85%	Aumento
	Art. 7º, I, b	Fundos 100% Títulos TN	100,00	100,00	R\$ 2.104.278.268,48	33,52%	10,00%	30,00%	100,00%	9,85%	Diminuição
	Art. 7º, I, c	Fundos Renda fixa "livre"	100,00	100,00	R\$ -	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	Manutenção
	Art. 7º, II	Operações Compromissadas	5,00	5,00	R\$ -	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	Manutenção
	Art. 7º, III, a	FI Renda Fixa "Referenciado"	70,00	70,00	R\$ 1.459.668.135,52	23,25%	0,00%	16,99%	70,00%	9,37%	Diminuição
	Art. 7º, III, b	ETF - Fundos de índice de renda fixa	70,00	70,00	R\$ -	0,00%	0,00%	0,00%	70,00%	0,00%	Manutenção
	Art. 7º, IV	Obrigação ou coobrigação de instituições financeiras bancárias autorizadas	20,00	20,00	R\$ -	0,00%	0,00%	0,00%	20,00%	0,00%	Manutenção
	Art. 7º, V, a	FIDC	10,00	10,00	R\$ -	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	Manutenção
	Art. 7º, V, b	FI Renda Fixa "Crédito Privado"	10,00	10,00	R\$ 64.385.038,68	1,03%	0,00%	1,03%	10,00%	11,50%	Manutenção
Art. 7º, V, c	FI Debêntures de Infraestrutura	10,00	10,00	R\$ -	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	Manutenção	
RENDA VARIÁVEL	Art. 8º, I	FI de Ações	40,00	40,00	R\$ 333.652.607,93	5,31%	0,00%	4,00%	40,00%	7,78%	Diminuição
	Art. 8º, II	ETF - Índices de Ações - Art. 8º, I, b	40,00	40,00	R\$ -	0,00%	0,00%	0,00%	40,00%	0,00%	Manutenção
INVESTIMENTO NO EXTERIOR	Art. 9º, I	Renda Fixa "Divida Externa"	10,00	10,00	R\$ -	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	8,00%	Manutenção
	Art. 9º, II	Fundos de Investimento no Exterior	10,00	10,00	R\$ 149.747.182,91	2,39%	0,00%	4,09%	10,00%	24,28%	Aumento
	Art. 9º, III	Fundos BDR - Nível 1	10,00	10,00	R\$ 84.118.931,68	1,34%	0,00%	1,34%	10,00%	24,28%	Manutenção
ESTRUTURADOS	Art. 10, I	Fundos Multimercados	10,00	10,00	R\$ 108.361.951,59	1,73%	0,00%	1,00%	10,00%	11,18%	Diminuição
	Art. 10, II	Fundos em Participações - FIP	5,00	5,00	R\$ 47.542.744,83	0,76%	0,00%	0,97%	5,00%	0,00%	Aumento
	Art. 10, III	Fundos "Mercado de Acesso"	5,00	5,00	R\$ -	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	Manutenção
FUNDOS IMOBILIÁRIOS CONSIGNADOS	Art. 11	FI Imobiliário - FII	5,00	5,00	R\$ 36.507.537,88	0,58%	0,00%	0,58%	5,00%	9,32%	Manutenção
	Art. 12	Consignados	5,00	5,00	R\$ -	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	Manutenção
<b>TOTAL R\$ 6.277.604.940,57</b>								100,00%			

<sup>1</sup> O "limite superior" se refere aos limites específicos por tipo de ativo, dentro de cada segmento, conforme Resolução CMN nº 4.963/2021.

<sup>2</sup> O "resumo da estratégia" se refere ao esforço de gestão de alocação relativa de recursos da "posição atual da carteira" a fim de alcançar a "estratégia alvo" no exercício.

**Elaboração: DIRIN/IPREV-DF.**



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

Para composição do Portfólio ótimo, utilizaram-se os ativos: CDI, Ibovespa, Idka IPCA 2 anos, IFIX, IMA-B 5, IMA-B 5+ e S&P 500, com as seguintes participações:

**Figura 21 - Estratégia de alocação da Política de Investimentos**

Ativos	Retorno Esperado	Volatilidade esperada (%a.a.)	Participação mínima (%)	Participação máxima (%)
CDI	9,37%	0,21%	25%	100%
Ibovespa	7,78%	23,69%	0%	40%
IDKA IPCA 2 Anos	11,36%	2,76%	0%	70%
IFIX	9,32%	7,82%	1%	5%
IMA-B 5	11,18%	2,91%	0%	70%
IMA-B 5+	9,30%	11,51%	20%	100%
S&P 500	24,28%	19,76%	0%	10%

**Elaboração: DIRIN/IpREV-DF.**

Ao se analisar a rentabilidade de 10 anos, há o retorno esperado e a volatilidade citada acima. Desta forma, constará a simulação de uma otimização de portfólio com o objetivo de demonstrar estratégias em cenário com maior ou menor risco, considerando-se o quadro binário apresentado na seção "Cenário".

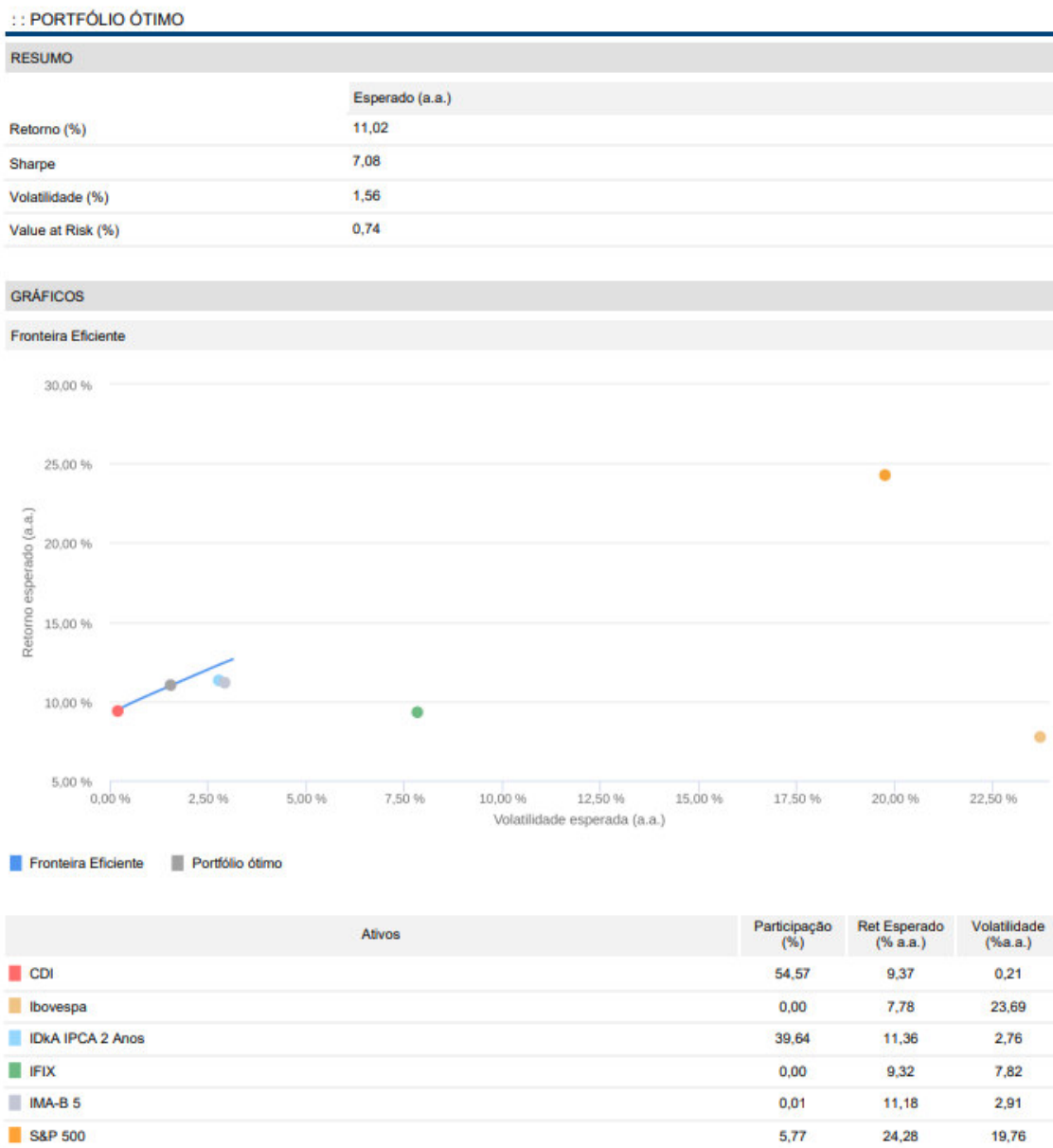


**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
 Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

Para estimar o resultado desta simulação, foi utilizada a ferramenta de otimização de carteira *QuantumAxis*.

A metodologia de otimização de carteira utilizada foi a Fronteira Eficiente, elaborada por Harry Markowitz em 1992, que possibilita a diversificação de ativos utilizando a relação risco-retorno para diversos tipos de perfis, desde aqueles com maior nível de risco e outros com menos apetite ao risco. O primeiro perfil, apesar de agressivo, busca mais retorno, enquanto que o perfil mais conservador receberá menos retorno e menor volatilidade. O risco pode ser encarado como a probabilidade de receber menos que o esperado dada a incerteza do mercado.

**Figura 22 - Fronteira Eficiente**



**Fonte: Quantum Axis.**



## **6. Metodologia e os Critérios**

### **Fontes de Referência e critérios adotados para precificação dos ativos**

Ao FSG, há dois ativos vinculados por força de Lei Complementar, conforme citado acima: a carteira de imóveis, terrenos e ações do BRB, bem como outras receitas e direitos.

Para o Imóveis, foi realizada uma pesquisa no mercado regional com 30 elementos, relativos a ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliado, pesquisas e coletas realizadas em janeiro de 2023. O método empregado é evolutivo: a composição do valor total do imóvel avaliado foi obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

Para os terrenos, houve o comparativo Direto de Dados de Mercado. Para elaboração do laudo de avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SISDEA”.

Para as ações, em 2017 houve a transferência de ações ordinárias do BRB, pelo valor estimado de R\$ 531,4 mi, com base em estudos realizados. No estudo, analisou-se, pelo horizonte de análise entre 01/2017 e 12/2024, crescimento nominal na perpetuidade de 6,5% a.a., e metodologia de taxa de desconto com taxa livre de risco (à época) de 2,856%, o cálculo do valor econômico financeiro das ações de emissão do Conglomerado BRB.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

### Metodologia e critérios para análise prévia dos riscos dos investimentos e diretrizes ao controle e monitoramento.

#### Seleção de Prestadores de Serviços

Para o credenciamento de fundos de investimentos, em atendimento à Portaria MTP nº 1.467, de 2 jun. 2022, há a Portaria IPREV nº 41, de 27 jul. 2023 dispoendo sobre o processo de seleção de credenciamento de instituições financeiras e fundos de investimentos.

Para instituições financeiras, seja administrador, gestor, custodiante, distribuidor ou corretor, dever-se-á encaminhar:

- Ato de registro ou autorização expedida pela Comissão de Valores Mobiliários, Banco Central ou órgão competente;
- Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica;
- Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;
- Contrato Social ou Estatuto Social;
- Certidão da Fazenda Municipal;
- Certidão da Fazenda Estadual;
- Certidão de Dívida Ativa da União;
- Certidão Estadual de Distribuições Cíveis (Falência e Concordata);
- Declaração, em folha timbrada e devidamente assinada, contendo a informação se a corretora é ou não dealer do Tesouro Nacional (para corretoras apenas);
- Declaração, em folha timbrada e devidamente assinada, de inexistência de suspensão, inabilitação ou condenação na Comissão de Valores Mobiliários e Banco Central do Brasil;
- Questionário ANBIMA de Due Diligence para contratação de Gestor de Recursos de Terceiros, preenchido, atualizado e devidamente assinado pelos responsáveis pela instituição financeira, contendo resumos profissionais e histórico de atuação (para Gestores);
- Relatório de rating emitido por agência classificadora de riscos em funcionamento no País reconhecida pela CVM; e
- Código de Ética e Conduta vigente.

Para o Fundo de Investimento se submeter ao processo de credenciamento, deverá obrigatoriamente apresentar: a) Questionário ANBIMA Padrão Due Dilligence para Fundos de Investimentos – Seção 2 / Anexo I, preenchido, atualizado e devidamente assinado pelos responsáveis pela instituição financeira; b) Último regulamento; c) Carteira expandida de ativos que compõem o patrimônio com posição mais atualizada.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

Para o processo de credenciamento haverá a análise da Controladoria, da Diretoria Jurídica, Diretoria de Governança, Projetos e Compliance e apreciação do Comitê de Investimentos e Análise de Riscos.

### **Análise de aporte de recursos, controle e monitoramento**

Após o credenciamento de fundos de investimentos e de instituições financeiras, conforme informado na Seção de modelo de gestão dos investimentos; o Iprev-DF define, por meio do Comitê de Investimentos e Análise de Riscos, a estratégia de alocação de curto prazo estipulando os segmentos e *benchmarks* de alocação e realocação. A Diretoria de Investimentos, por meio de suas unidades, acompanha os riscos da operação e elabora uma análise contendo: (1) comportamento de mercado e (2) a performance dos produtos de fundos de investimentos, entre os quais:

- Rentabilidade;
- Taxa de Administração;
- Volatilidade;
- Value-at-Risk (VaR);
- Patrimônio Líquido;
- Taxa de Performance;
- Liquidez; e
- Sharpe.

Para a compra de títulos públicos federais, preferir-se-ão as melhores taxas para a carteira do Iprev-DF, entre os custodiantes, a serem cotadas por e-mail (visando à agilidade na informação) e após anexando-as em processo SEI.

### **Metodologia e os critérios a serem adotados para avaliação e acompanhamento do retorno esperado dos investimentos;**

No item de Modelo de Gestão, informaram-se as instâncias para acompanhamento dos relatórios mensais de investimentos. Tal Relatório é a consolidação de informações, entre as quais:

- Rentabilidade mensal;
- Rentabilidade acumulada no ano;
- Nível de Risco;
- Liquidez;
- Percentual investido por índice e por segmento; e
- Valor aplicado.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

A Divisão de Controle e Riscos analisa semanalmente as investidas. Quando há, em consonância com o item de Gestão de Riscos, dados em descompasso com os parâmetros desta Política, dever-se-á avisar ao Comitê de Investimentos e Análise de Riscos para deliberação para deliberação visando à realocação dos recursos, pautando-se (1) por Rentabilidade acumulada e (2) por Value-at-Risk (VaR). O setor deverá informar, ainda, caso haja desenquadramento ativo e/ou passivo, bem como acima dos limites da Resolução CMN nº 4.963/202, para realocação em mesmo índice de referência e posterior informação ao Comitê de Investimentos e Análise de Riscos.

Ademais, o Relatório Mensal de Investimentos e na reunião mensal do CIAR, delibera-se sobre a microalocações do mês subsequente, visando ao atingimento da meta estabelecida nesta Política de Investimentos.

### 7. Gestão de Riscos

Os investimentos do Iprev-DF estão sujeitos aos riscos inerentes aos mercados nos quais o Instituto aplica seus recursos. Dessa forma, existe a possibilidade de redução da rentabilidade ou mesmo de perda do capital investido.

O risco pode ser fragmentado em duas modalidades, o sistemático e o não sistemático. O risco sistemático é inerente a todo o sistema, não pode ser diversificado. O segundo pode ser diversificado através de correlações menores do que 1, é o risco do próprio ativo. Dessa maneira, a escolha dos ativos financeiros aplicados pelo Iprev-DF dentro da estratégia Asset Allocation passa primordialmente pelo entendimento dos riscos, percepção da melhor relação risco x retorno, e o principal, a diversificação. Pois o risco diversificável ou não sistemático tende a ser reduzido significativamente com a correlação menor que 1 e/ou -1. Não sendo possível reduzir o risco sistemático.

Faz parte da rotina de funções da Diretoria de Investimentos e Comitê de Investimentos e Análise de Riscos, o monitoramento dos indicadores de mercado, em decorrência dos seguintes riscos, que devem ser mitigados:

#### Risco de Mercado

O risco de mercado está relacionado com a variação dos preços e cotações de mercado dos ativos que compõem a carteira de investimentos do Iprev-DF, uma vez que grande parte dos recursos possuem classificação contábil “marcados a mercado”, isto é, são avaliados diariamente de acordo com os preços negociados no dia, ou pela melhor estimativa, no caso de ativos pouco líquidos. Quando há queda no preço de mercado dos ativos de um



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

fundo de investimento, seu patrimônio líquido pode ser afetado negativamente. Ativos de maior prazo ou *duration* são mais afetados pela marcação a mercado.

### Contenção de Riscos de mercado

A medida de risco de mercado mais usual é o *Value at Risk* (VaR), que estima a perda esperada máxima com base em simulação histórica, para intervalos e níveis de confiança pré-definidos.

O Iprev-DF acompanhará, por meio da Diretoria de Investimentos e o Comitê de Investimentos e Análise de Riscos, o risco de mercado dos seus investimentos pela metodologia de *Value at Risk* (VaR), com intervalo de 1 dia e nível de confiança de 95% em condições normais de mercado.

Para os fundos de investimento de renda fixa, o limite máximo de VaR é de 3%, enquanto que para os fundos de renda variável, na categoria fundos de ações, é de 5%. Em caso de registros acima destes níveis, o Comitê de Investimentos e Análise de Riscos poderá propor realocações visando o enquadramento dos riscos a patamares considerados adequados. Enquadra-se-ão em nível alto intervalo de VaR entre 2% e 3% para fundos de renda fixa, e de 3% e 4,9% para renda variável. E para o nível baixo, o intervalo de VaR até 2% para renda fixa, e de até 3% para renda variável.

**Figura 23 - Value-at-Risk dos fundos de investimentos**

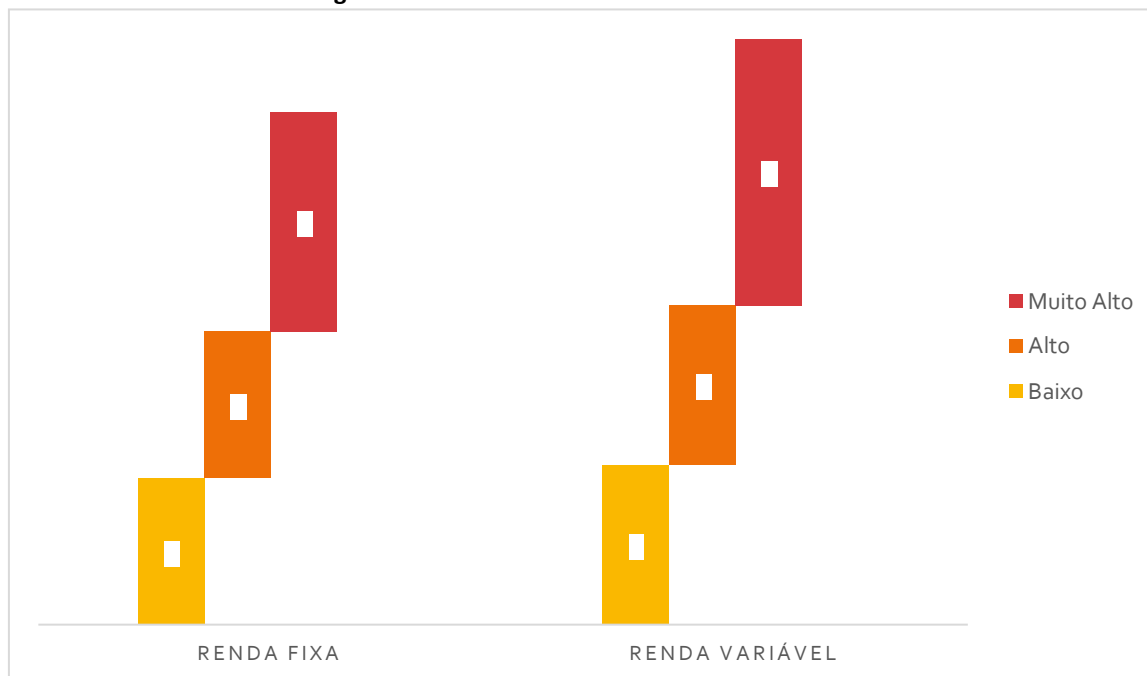
Var	Renda Fixa	Renda Variável
Muito Alto	> 3%	>5%
Alto	2% - 3%	3% - 5%
Baixo	< 2%	< 3%

Elaboração: DIRIN/IPREV-DF.





**Figura 24 - Value-at-Risk dos fundos de investimentos**



Elaboração: DIRIN/Iprev-DF.

### Risco de Crédito

Representado pela possibilidade de que a contraparte ou os emissores dos ativos que fazem ou venham a fazer parte da carteira de investimentos não cumpram suas obrigações de pagamento do principal e dos respectivos juros dos ativos.

#### Contenção de Riscos de Crédito

Para mitigar o risco de crédito dos investimentos do Iprev-DF, os ativos da categoria crédito privado e investimentos em participações da carteira ou seus respectivos emissores devem ser considerados de baixo risco de crédito, com base, dentre outros critérios, em classificação efetuada por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

### Risco de Liquidez

O risco de liquidez é traduzido pela possibilidade de não disponibilidade de recursos nos investimentos para o cumprimento das obrigações do Iprev-DF no prazo legal ou no montante solicitado.



### Contenção de Riscos de Liquidez

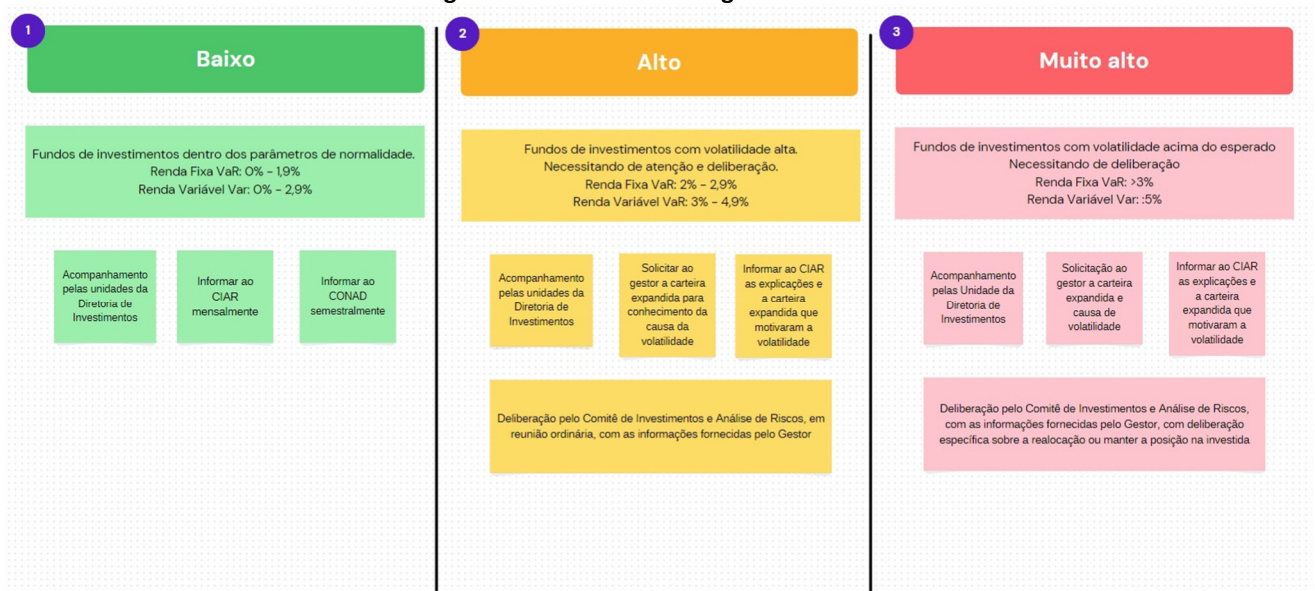
De forma a mitigar este tipo de risco, o Iprev-DF classificará os recursos investidos em categorias de liquidez, estabelecendo patamar mínimo de recursos alocados em fundos de altíssima liquidez, que podem sofrer desinvestimentos no curto prazo com baixo risco de perda de valor. Estes fundos são tipicamente representados por fundos com referencial de rentabilidade de curto prazo, tais como CDI e IRF-M 1. Esta categoria deverá contar com uma participação mínima de 60% dos recursos do FSG.

### Plano de Contingência

Para o risco de mercado, haverá o acompanhamento rigoroso da Diretoria de Investimentos quanto ao VaR (Value-at-Risk) dos fundos de investimentos, devendo, quando atingido o limite “muito alto” em quaisquer segmentos, solicitar reunião extraordinária ao Comitê de Investimentos e Análise de Risco para deliberação.

Quando o fundo de investimento tiver o VaR “alto”, deve-se (1) solicitar ao gestor a carteira expandida como as causas da volatilidade alta para constar em processo; (2) informar ao Comitê de Investimentos e Análise de Riscos, em reunião ordinária, o valor aplicado, as explicações informadas pelo gestor para viabilizar realocação (caso caiba realocação) ou decisão de manutenção na aplicação.

**Figura 25 - Plano de Contingência**



Elaboração: DIRIN/IPREV-DF.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

### 8. Descrição das Estratégias Definidas aos Imóveis do FSG

Tipo de Ativo	Estratégias	Descrição das Estratégias Definidas na Política de Investimentos
Apartamento	Avaliação da Situação Mercadológica e Jurídica do Ativo	<p><b>1. ASA SUL – SQS 315, Bloco G, Apartamentos 601/602 e 607/608:</b> valor aproximado do imóvel: R\$ 2.291.000,00 cada dupla de unidades. Número da matrícula e cartório de registro: 142819 e 142820; no 1º Ofício de Registro de Imóveis (Shopping Venâncio 2000, Asa Sul); <b>Informações adicionais:</b> a unidade 601/602 está em melhor estado de conservação, sem necessidade de grande reforma;</p>
		<p><b>2. ASA SUL – SQS 203, Bloco A, Apartamentos 203, 204, 301, 302, 303, 403, 404, 501, 502, 503 e 603:</b> valor aproximado do imóvel: R\$ 1.739.090,90 (valor médio dos 11 apartamentos). Número da matrícula e cartório de registro: 147105, 147106, 147107, 147109, 147113, 147114, 147115, 147116, 147117, 147118 e 147121; no 1º Ofício de Registro de Imóveis (Shopping Venâncio 2000, Asa Sul). <b>Informações adicionais:</b> seis apartamentos do bloco possuem ocupantes em diversas situações, para os quais foi solicitado, meio do <u>processo SEI nº 00413-00000652/2018-84</u>, que fosse demonstrado “eventual interesse na aquisição do imóvel residencial/funcional ocupado, caso a referida intenção esteja amparada em instrumento legal e/ou judicial transitado em julgado”, para posteriormente enviar notificação para desocupação do imóvel. Propõe-se a permuta desses imóveis ocupados por outro ou outros sem impedimentos. Dois Apartamentos (apts 203 e 502) naquele condomínio estão passíveis de transferência para o Fundo Solidário Garantidor, ambos estão sendo discutido nos processos SEI: 00410-00023860/2017-55 e 00410-00023999/2017-07.</p>
		<p><b>3. ASA SUL – SQS 315, Bloco C, Apartamento 604:</b> valor aproximado do imóvel: R\$ 1.266.684,00. Número da matrícula e cartório de registro: 142722, no 1º Ofício de Registro de Imóveis (Shopping Venâncio 2000, Asa Sul). <b>Informações adicionais:</b> a atual ocupante possui ação judicial com processo transitado em julgado conferindo direito a aquisição do imóvel. Em contrapartida, a unidade além de possuir dívida condominial dos anos 2003 a 2008 e de 2011 a 2016 (algumas parcelas de cada ano) – em função das quais o Condomínio ajuizou duas ações de cobrança em desfavor do GDF –, possui débitos em relação à taxa de ocupação do imóvel dez. 1997 a setembro de 2009 e Taxa de Limpeza Pública (TLP) em aberto desde 1996, totalizando mais de R\$ 300 mil, além de multas e correções para a data atual. O assunto encontra-se junto à PGDF. Propõe-se a permuta do imóvel por outro sem impedimentos.</p>
		<p><b>4. ASA SUL – SQS 215, Bloco E, Apartamentos 107, 202 e 403:</b> valor aproximado do imóvel: R\$ 850.000,00 o apartamento 107 e 202 e R\$ 1.088.308,00 o apartamento 403. Número da matrícula e cartório de registro: 121388; 142831; e 142837; no 1º Ofício de Registro de Imóveis (Shopping Venâncio 2000, Asa Sul). <b>Informações adicionais:</b> os três apartamentos se encontram em um bom estado de conservação, apesar de não serem novos.</p>
		<p><b>5. ASA SUL – SQS 403, Bloco O, Apartamento 102:</b> valor aproximado do imóvel: R\$ 852.000,00. Número da matrícula e cartório de registro: 143438, no 1º Ofício de Registro de Imóveis (Shopping Venâncio 2000, Asa Sul). <b>Informações adicionais:</b> apartamento ocupado (<u>processo SEI nº 00413-00000652/2018-84</u>). Como os processos judiciais referentes à desocupação de imóveis funcionais podem ser demasiadamente morosos, propõe-se a permuta do imóvel por outro sem impedimentos.</p>



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

	<p>Estratégias a serem adotadas para carregamento de posição ou desinvestimento</p>	<p>A proposta estabelecida no Plano de Gestão Imobiliária foi de dividir em 4 blocos mais 1 Bloco de Permutas (5 Blocos no Total). Dessa forma, os apartamentos da <b>SQS 315, Bloco G, Apartamentos 601/602 e 607/608</b>; bem como a <b>SQS, Bloco A, Apartamentos, 301, 303, 501, 503 e 603</b> e os da <b>SQS 215, Bloco E, Apartamentos 107, 202 e 403 e os Galpões do SIA Trecho 1, Lotes 460 á 490 e SIA trecho 4, Lotes 1000 á 1060 integram o 1º Bloco (VERDE): visando</b> venda imediata, mediante procedimento licitatório. <b>Prazo Estimado:</b> Até o final de 2025;</p> <p>Já os da <b>SQS 203, Bloco A, Apartamentos 203, 204, 403, 404, 502 e 504</b>; bem como o da <b>SQS 315, Bloco C, Apartamento 604</b> e da <b>SQS 403, Bloco O, Apartamento 102</b>, integram o <b>6º Bloco (VERMELHO): proposta de permuta por outros imóveis do GDF.</b> Ou seja, proposta de permuta por outros imóveis do GDF, por apresentarem pendências (funcionais ocupados com direito de preferência), ou por interesse do próprio GDF em mantê-los como bens públicos (prestação de serviço público à coletividade).</p>
	<p>Metodologias adotadas para precificação e avaliação</p>	<p>A <b>avaliação e reavaliação periódica</b> foi realizada através do <u>processo SEI nº 00413-00003255/2021-60</u> e são de extrema importância, quando avaliadas sob a <b>ótica de investimento</b>. Tal entrada no patrimônio do RPPS pelo <b>valor justo</b> e as <b>“marcações a mercado”</b> subsequentes corroboram os princípios impostos pela LC 769/2009 e pela Resolução CMN nº 4.963/2021, em especial o da <b>transparência</b> e o da <b>rentabilidade</b>.</p>
<p><b>Casa</b></p>	<p>Avaliação da Situação Mercadológica e Jurídica do Ativo</p>	<p><b>1. LAGO SUL – SHIS QL 10, Conjunto 8, Casa 5:</b> Valor aproximado do imóvel: R\$ 3.515.000; Número da matrícula e cartório de registro: 44640, no 1º Ofício de Registro de Imóveis (Venâncio Shopping - Asa Sul); <b>Informações adicionais:</b> casa desocupada, em condições gerais boas, mas com alguns problemas de infiltração nas paredes e no teto. Provavelmente precisaria de uma reforma.</p> <p><b>2. SOBRADINHO – Quadra 14, Conjunto A-9, Lote 12:</b> valor aproximado do imóvel: R\$ 549.599,00; Número da matrícula e cartório de registro: 2350, no 3º Ofício de Registro de Imóveis (Taguatinga Shopping, Taguatinga). <b>Informações adicionais:</b> casa desocupada, bem localizada, com uma outra casa menor construída ao lado, no mesmo terreno. A casa menor requer mais manutenção, uma vez que apresenta infiltrações e presença de mofo em diversos cômodos. Em relação à casa principal, não há necessidade de grandes manutenções, apenas alguns itens pontuais, bem como a alteração de chaves internas e externas.</p>
	<p>Estratégias a serem adotadas para carregamento de posição ou desinvestimento</p>	<p>A proposta estabelecida no Plano de Gestão Imobiliária foi de dividir em 4 blocos mais 1 Bloco de Permutas (5 Blocos no Total). Dessa forma, a <b>Casa 05, Conjunto 8, Lago Sul</b>, integra o <b>1º Bloco (VERDE): visando</b> venda imediata, mediante procedimento licitatório. <b>Prazo Estimado:</b> Até o final de 2025; Já a <b>Quadra 14, Conjunto A-9, Lote 12, Sobradinho</b>, integra o <b>1º Bloco (VERDE): visando</b> venda imediata, mediante procedimento licitatório.</p>
	<p>Metodologias adotadas para precificação e avaliação</p>	<p>A <b>avaliação e reavaliação periódica</b> foi realizada através do <u>processo SEI nº 00413-00003255/2021-60</u> e são de extrema importância, quando avaliadas sob a <b>ótica de investimento</b>. Tal entrada no patrimônio do RPPS pelo <b>valor justo</b> e as <b>“marcações a mercado”</b> subsequentes corroboram os princípios impostos pela LC 769/2008 e pela Resolução CMN nº 4.963/2021, em especial o da <b>transparência</b> e o da <b>Rentabilidade</b>.</p>



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

<b>Gleba de Terra</b>	Avaliação da Situação Mercadológica e Jurídica do Ativo	<p><b>1. SANTA MARIA – Polo JK, Gleba 4, Fazenda Saia Velha:</b> valor aproximado do imóvel: R\$ 279.243.273,00;</p> <p>Número da matrícula e cartório de registro: 42890, no 5º Ofício de Registro de Imóveis (Gama);</p> <p>O Registro Geral em nome do Fundo Solidário Garantidor foi lavrado em 26 jul. 2019 e já na data de incorporação definitiva, já existiam invasões de chácaras e construções abandonadas dentro da referida gleba;</p> <p><b>Informações adicionais:</b> a gleba situa-se próximo ao Porto Seco da região de Santa Maria, com um forte apelo industrial e logístico. Entretanto, não existem normativos relacionados ao uso e permissão, tampouco projetos de exploração e fracionamento da referida área. Há a necessidade de se provocar a SEDUH para a elaboração de tais normativos, após ter-se a resposta em relação à forma de exploração do local, a ser obtida do mercado após o lançamento de um Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI), por exemplo.</p> <p>O Registro Geral em nome do Fundo Solidário Garantidor <b>foi lavrado em 26 jul. 2019</b> e já na data de incorporação definitiva, <b>já existiam interferências de chácaras e construções em sua transferência ao FSG</b> dentro da referida gleba. Em vistoria realizada em 06/08/2019 conforme processo SEIº 00413-00002883/2018-22, com a participação da Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística e Terracap, foi confirmada algumas ocupações irregulares situada em uma pequena parte da Gleba;</p>
	Estratégias para carregamento de posição ou desinvestimento	<p><b>2. SANTA MARIA – Polo JK, Gleba 11, Fazenda Saia Velha:</b> Valor aproximado do imóvel: R\$ 221.007.774,00;</p> <p>Número da matrícula e cartório de registro: 42897, no 5º Ofício de Registro de Imóveis (Gama);</p> <p><b>Informações adicionais:</b> O terreno é bom e seus projetos atuais, que ainda necessitam de aprovação do IPREV/DF para sua continuidade, serão avaliados por meio de consulta ao mercado, que será capaz de dizer se o desenho atual é interessante do ponto de vista econômico-financeiro, bem como se atrairia possíveis interessados em se instalar na região, como indústrias de grande porte e suas respectivas sedes corporativas;</p> <p><b>3. JÓQUEI CLUBE - Setor Habitacional Jóquei, Gleba 1:</b> Valor aproximado do imóvel: R\$ 116.240.000,00;</p> <p>Número da matrícula e cartório de registro: 81324, no 4º Ofício de Registro de Imóveis (Guará II).</p> <p><b>Informações adicionais:</b> Terreno bem localizado, inclusive com interesse do setor privado já demonstrado.</p> <p>A proposta estabelecida no Plano de Gestão Imobiliária foi de dividir em 4 blocos mais 1 Bloco de Permutas (5 Blocos no Total). Dessa forma, as <b>Glebas</b> integram o <b>4º Bloco (VERDE)</b>, visando <u>parceria para incorporação imobiliária mediante permuta ou participação em resultados</u>. Ou seja, parceria com empresas, por meio de permuta por área construída ou participação em resultados, mediante procedimento licitatório ou integralização em FII/SPE, mas há necessidade de uma série de definições e desdobramentos prévios (aprovação de projetos, loteamento da área, infraestrutura).</p> <p><b>Prazo Estimado:</b> pelo menos 5 anos para viabilização de etapas imprescindíveis à exploração comercial (projetos aprovados, desmembramento de lotes, registros em cartório, etc.).</p>



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

	Metodologias adotadas para precificação e avaliação	<p>A <b>avaliação e reavaliação periódica</b> foi realizada através do <u>processo SEI nº 00413-00003255/2021-60</u> e são de extrema importância, quando avaliadas sob a <b>ótica de investimento</b>. Tal entrada no patrimônio do RPPS pelo <b>valor justo</b> e as “<b>marcações a mercado</b>” subsequentes corroboram os princípios impostos pela LC 769/2009 e pela Resolução CMN nº 4.963/2021, em especial o da <b>transparência</b> e o da <b>rentabilidade</b>.</p>
Lote	Avaliação da Situação Mercadológica e Jurídica do Ativo	<p><b>1. SETOR DE MÚLTIPLAS ATIVIDADES SUL – SMAS, Trecho 3, Lote 9-B:</b> Valor aproximado do imóvel: R\$ 94.013.841,00. Número da matrícula e cartório de registro: 160325, no 1º Ofício de Registro de Imóveis (Venâncio Shopping – Asa Sul); <b>Informações adicionais:</b> terreno bom, sem pendências, com possibilidade alta de monetização;</p> <p><b>2. ÁGUAS CLARAS – Rua Babaçu, Lote 1:</b> valor aproximado do imóvel: R\$ 13.120.829,00. Número da matrícula e cartório de registro: 141123, no 3º Ofício de Registro de Imóveis (Taguatinga Shopping, Taguatinga);</p> <p><b>3. SETOR DE INDÚSTRIA E ABASTECIMENTO – SIA Trecho 4, Lotes 1000, 1010, 1020, 1030, 1040, 1050 e 1060:</b> valor aproximado do imóvel: R\$ 25.813.461,00 (R\$ 3.687.637 cada). Número da matrícula e cartório de registro: 067475-3; 067475-5; 067476-1; 022015-9; 110233-8; 110234-6; 110235-4; no 1º Ofício de Registro de Imóveis (Shopping Venâncio 2000, Asa Sul); <b>Informações adicionais:</b> terreno composto por sete lotes de aproximadamente 1.500 m<sup>2</sup> cada, com um galpão logístico desocupado e em bom estado, que ocupa menos de 20% da área total. Precisa de manutenções em várias partes do galpão;</p> <p><b>4. LAGO NORTE – SHI/N, QI 4, Lote D:</b> valor aproximado do imóvel: R\$ 26.763.264. Número da matrícula e cartório de registro: 28193, no 2º Ofício de Registro de Imóveis (Venâncio Shopping - Asa Sul); <b>Informações adicionais:</b> Imóvel 100% ocupado (<b>já existiam interferências em sua transferência ao FSG</b>) irregularmente por moradores de lotes adjacentes que avançaram seus respectivos terrenos. Foi solicitado auxílio ao DF LEGAL, por meio do <u>processo SEI nº 00413-00002929/2018-11</u>, para a solução desta situação, que, caso não se resolva, demandará solicitação de permuta do imóvel por outro sem pendências. Ademais, deve-se resolver a questão da mudança de destinação da área (usos e ocupações), de modo a adequar a referida área à sua nova natureza econômica (LC 917/2016, Art. 4º: O Poder Executivo deve apresentar eventuais projetos de mudança de destinação necessários para melhorar a adequação dos imóveis constantes do Anexo Único à sua nova natureza econômica, respeitada a legislação e os padrões urbanísticos em vigor). Cabe ressaltar que, após ser provocada pelo IPREV/DF por meio do <u>processo SEI nº 00413-00002727/2018-61</u>, despacho Despacho SEI-GDF SEDUH/SUGEST, de 17 set. 2018 (12734709), a SEDUH informou que “cumpre” esclarecer que, com relação aos lotes do Iprev enquadrados na proposta da LUOS, consubstanciada no PLC 132/2017, na categoria de UOS Inst EP, observou-se a necessidade de alteração da proposta uma vez que, a partir da publicação da Lei Complementar nº 917, de 21 out. 2016, que “autoriza” o Distrito Federal a proceder à incorporação de imóveis que menciona ao patrimônio do Fundo Previdenciário do Distrito Federal – DFPrev, essas unidades imobiliárias foram desafetadas, passaram à categoria de bem dominial, não mais se configurando como EP. Cabe a SEDUH encaminhar essa alteração necessária ao PLC132/2017 da LUOS à Câmara Legislativa do Distrito Federal. Apesar de pedido de adoção de medidas necessárias à desocupação da área e da possibilidade de alteração da destinação do terreno em questão por meio de projeto de lei, <b>apermuta do imóvel seria a melhor solução a curto prazo</b>.</p>



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

	<p><b>5. SETOR DE INDÚSTRIA E ABASTECIMENTO – SIA Trecho 1, Lotes 460, 470, 480 e 490:</b> valor aproximado do imóvel: R\$ 20.447.000 (R\$ 5.111.834 cada). Número da matrícula e cartório de registro: 29450, no 1º Ofício de Registro de Imóveis (Shopping Venâncio 2000, Asa Sul); <b>Informações adicionais:</b> antigo depósito de bens inservíveis da SEPLAG, que agora destina tais bens para outros locais. O galpão existente, que ocupa menos de 30% da área, é muito antigo e possui, tanto interna quanto externamente, instalações (hidráulica, elétrica e estrutural) que precisam ser revitalizadas;</p> <p><b>6. RIACHO FUNDO II – SHRF II, Quadra Central 1, AE 1, Lote 1:</b> valor aproximado do imóvel: R\$ R\$ 15.015.567,00; Número da matrícula e cartório de registro: 81324, no 4º Ofício de Registro de Imóveis (Guará II); <b>Informações adicionais:</b> terreno bem localizado, sem ocupações ou qualquer tipo de irregularidade. Está definido como “UOS Inst”, ou Unidade de Uso e Ocupação do Solo Institucional, “A UOS Inst caracteriza-se por lotes que abrigam atividades de natureza institucional, públicas ou privadas, conforme discriminado na Tabela de Atividades.”;</p> <p><b>7. NOROESTE – CLNW 06/07, Lotes H, I, J e K:</b> Valor aproximado do imóvel: R\$ 28.243.774 (aproximadamente R\$ 7.060.944,00 cada); Número da matrícula e cartório de registro: 131363; 131364; 131365 e 131366; no 2º Ofício de Registro de Imóveis (Shopping Venâncio 2000, Asa Sul); <b>Informações adicionais:</b> terreno bem localizado, sem quaisquer impedimentos nem invasões. Propostas de alteração de usos e permissões na LUOS bastante adequadas à exploração por parte do IPREV/DF.</p>
Estratégias a serem adotadas para carregamento de posição ou desinvestimento	<p>A proposta estabelecida no Plano de Gestão Imobiliária foi de dividir em 4 blocos mais 1 Bloco de Permutas (5 Blocos no Total). Dessa forma, o <b>Lote 9-B, SMAS, Trecho 3</b> integra o <b>3º Bloco (VERDE):</b> visando <u>parceria p/ incorporação imobiliária mediante permuta ou participação em resultados</u>. Ou seja, parceria com empresas, por meio de permuta por área construída ou participação em resultados, mediante procedimento licitatório ou integralização em FII/SPE; <b>Prazo Estimado:</b> após viabilização da solução de exploração por meio de decreto; <b>Já o Lote 1, Rua Babaçu e os Lotes H, I, J e K, do Noroeste, integram o 2º Bloco (VERDE):</b> venda, mediante procedimento licitatório ou integralização em FII (dependendo dos custos e da complexidade de estruturação) ou permuta, com incorporadores, por unidades imobiliárias para posterior venda; <b>Prazo Estimado:</b> até o final de 2025, a depender da recuperação do mercado imobiliário nas respectivas regiões; <b>Os Lotes do SIA Trecho 4 e do SIA Trecho 1 integram o 1º Bloco: 1º Bloco (VERDE):</b> visando venda imediata, mediante procedimento licitatório. <b>Prazo Estimado:</b> Até o final de 2024;</p> <p>No caso da <b>QI 04, Lote D, Lago Norte</b>, o lote faz parte do <b>5º Bloco (VERMELHO):</b> <u>proposta de permuta por outros imóveis do GDF</u>. Ou seja, proposta de permuta por outros imóveis do GDF, por apresentarem pendências (funcionais</p>



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

		<p>ocupados com direito de preferência), ou por interesse do próprio GDF em mantê-los como bens públicos (prestação de serviço público à coletividade); Integra o <b>3º Bloco (VERDE) o lote SHRF II, Quadra Central 1, AE 1, Lote 1</b>: visando <u>parceria para incorporação imobiliária mediante permuta ou participação em resultados</u>. Ou seja, parceria com empresas, por meio de permuta por área construída ou participação em resultados, mediante procedimento licitatório ou integralização em FII/SPE (dependendo dos custos e da complexidade de estruturação), mas há necessidade de aprovação de lei complementar para <b>Prazo Estimado</b>: após viabilização da solução de exploração por meio de decreto;</p>
	Metodologias adotadas para precificação e avaliação	<p>A <b>avaliação e reavaliação periódica</b> foi realizada através do <u>processo SEI nº 00413-00003255/2021-60</u> e são de extrema importância, quando avaliadas sob a <b>ótica de investimento</b>. Tal entrada no patrimônio do RPPS pelo <b>valor justo</b> e as <b>“marcações a mercado”</b> subsequentes corroboram os princípios impostos pela LC 769/2009 e pela Resolução CMN nº 4.963/2021, em especial o da <b>transparência</b> e o da <b>rentabilidade</b>.</p>
<b>Terreno</b>	<p>Avaliação da Situação Mercadológica e Jurídica do Ativo</p>	<p><b>1. LAGO NORTE – SHI/N QL 13, Lote B</b>: valor aproximado do imóvel: R\$ 115.152.042,00. Número da matrícula e cartório de registro: 66751, no 2º Ofício de Registro de Imóveis (Venâncio Shopping - Asa Sul); <b>Informações adicionais</b>: imóvel parcialmente ocupado (<b>já existiam interferências em sua transferência ao FSG</b>) de forma irregular tanto pela Paróquia do Pai Nosso (apenas seu estacionamento), quanto por lotes adjacentes pelo lado esquerdo, mas sem benfeitorias nem edificações. É realizado mensalmente, o pagamento à título de indenização no valor de R\$ 1.604,34, referente a área utilizada de 3.565,2 m<sup>2</sup>, conforme o Termo de Autorização de Uso. Cabe ressaltar que, após ser provocada pelo IPREV/DF, por meio do <u>processo SEI nº 00413-00002727/2018-61</u>, despacho Despacho SEI-GDF SEDUH/SUGEST, de 17 set. 2018 (12734709), a SEDUH informou que “cumpre esclarecer que, com relação aos lotes do IPREV enquadrados na proposta da LUOS, consubstanciada no PLC 132/2017, na categoria de UOS Inst EP, observou-se a necessidade de alteração da proposta uma vez que, a partir da publicação da Lei Complementar nº 917, de 21 out. 2016, que “autoriza o Distrito Federal a proceder à incorporação de imóveis que menciona ao patrimônio do Fundo Previdenciário do Distrito Federal – DFPREV”, essas unidades imobiliárias foram desafetadas, passaram à categoria de bem dominial, não mais se configurando como EP. Cabe a SEDUH encaminhar essa alteração necessária ao PLC 132/2017 da LUOS à Câmara Legislativa do Distrito Federal. Será necessário propor permuta do terreno por outro mais adequado, caso as pendências acima relatadas no curto e médio prazo não sejam solucionadas, conforme minuta de Projeto de Lei anexa no processo <u>SEI nº 00413-00003540/2018-85</u>;</p> <p><b>2. SAMAMBAIA NORTE – QS 401, AE 01</b>: valor aproximado do imóvel: R\$ 14.213.760,00. Número da matrícula e cartório de registro: 131758, no 3º Ofício de Registro de Imóveis (Taguatinga Shopping – Taguatinga); <b>Informações adicionais</b>: Terreno bem localizado, sem ocupações ou qualquer tipo de irregularidade. Está definido como “UOS Inst”, ou Unidade de Uso e Ocupação do Solo Institucional, “A UOS Inst caracteriza-se por lotes que abrigam atividades de natureza institucional, públicas ou privadas, conforme discriminado na Tabela de Atividades.”;</p>





## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

		<p><b>3. SAMAMBAIA SUL – QN 319, AE 01:</b> valor aproximado do imóvel: R\$ 12.056.932,00.</p> <p>Número da matrícula e cartório de registro: 159706, no 3º Ofício de Registro de Imóveis (Taguatinga Shopping – Taguatinga);</p> <p><b>Informações adicionais:</b> terreno com uma quadra de esportes e um campo de futebol sintético (<b>já existem interferências em sua transferência ao FSG</b>), ambos amplamente utilizados pela comunidade local. Em reunião na Casa Civil no dia 30/08/2018, a Administração Regional de Samambaia disse não possuir orçamento para contrapartida financeira (locação) para a utilização da área; então entende-se que a SEPLAG deva arcar com tal responsabilidade. Isto deve ocorrer em função do estipulado na LC 769/2008, alterada pela LC 932/2017, Art. 55, § 4º, que estipula que “a gestão imobiliária do IPREV/DF independe de autorização do Governador do Distrito Federal e deverá observar os valores praticados pelo mercado imobiliário, sendo vedada a alienação ou a utilização dos bens imóveis a título gratuito”. Ademais, deve-se resolver a questão da mudança de destinação da área (usos e ocupações), de modo a adequá-la à sua nova natureza econômica (LC 917/2016, Art. 4º: O Poder Executivo deve apresentar eventuais projetos de mudança de destinação necessários para melhorar a adequação dos imóveis constantes do Anexo Único à sua nova natureza econômica, respeitada a legislação e os padrões urbanísticos em vigor). Cabe ressaltar que, após ser provocada pelo IPREV/DF por meio do <u>processo SEI nº 00413-00002727/2018-61, despacho SEI-GDF SEDUH/SUGEST, de 17 set. 2018 (12734709)</u>, a SEDUH informou que “cumpre” esclarecer que, com relação aos lotes do Iprev enquadrados na proposta da LUOS, consubstanciada no PLC 132/2017, na categoria de UOS Inst EP, observou-se a necessidade de alteração da proposta uma vez que, a partir da publicação da Lei Complementar nº 917, de 21 out. 2016, que “autoriza” o Distrito Federal a proceder à incorporação de imóveis que menciona ao patrimônio do Fundo Previdenciário do Distrito Federal – DFPrev, essas unidades imobiliárias foram desafetadas, passaram à categoria de bem dominial, não mais se configurando como EP. Cabe a SEDUH encaminhar essa alteração necessária ao PLC 132/2017 da LUOS à Câmara Legislativa do Distrito Federal. No entanto, a existência da quadra e do campo de esportes restringe a rentabilização e exploração econômica do terreno. Por este motivo e apesar da possibilidade de apresentação de projeto de lei para mudança de destinação, <b>foi proposta a permuta deste terreno;</b></p> <p><b>4. SETOR DE GARAGENS OFICIAIS – SGO QD. 4, AE Lote 11:</b> Valor aproximado do imóvel: R\$ 14.688.242,00.</p> <p>Número da matrícula e cartório de registro: 11175, no 2º Ofício de Registro de Imóveis (Venâncio Shopping - Asa Sul);</p> <p><b>Informações Adicionais:</b> Imóvel encontra-se ocupado pelo SAMU da Secretaria de Estado de Saúde (<b>já existem interferências em sua transferência ao FSG</b>), a qual será celebrado o Termo de Autorização de Uso conforme <u>processo SEI nº 00413-00003821/2018-38</u>. Isto pode ocorrer em função do estipulado na LC 769/2008, alterada pela LC 932/2017, Art. 55, § 4º: “a gestão imobiliária do IPREV/DF independe de autorização do Governador do Distrito Federal e deverá observar os valores praticados pelo mercado imobiliário, sendo vedada a alienação ou a utilização dos bens imóveis a título gratuito”. Ademais, deve-se resolver a questão da mudança de destinação da área (usos e ocupações), de modo a adequar a referida área à sua nova natureza econômica (LC 917/2016, Art. 4º: O Poder Executivo deve apresentar eventuais projetos de mudança de destinação necessários para melhorar a adequação dos imóveis constantes do Anexo Único à sua nova natureza econômica, respeitada a legislação e os padrões urbanísticos em vigor). No entanto, a ocupação do imóvel pelo SAMU, bem como sua atual e proposta restrição de uso em função de bem localizado na área tombada do Plano</p>
--	--	--



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

		Piloto (necessariamente uso por parte da Administração Pública e que integra o Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB), restringem sua adequada exploração econômica por parte do IPREV/DF. Por tais motivos, <b>foi proposta a permuta deste terreno.</b>
	Estratégias a serem adotadas para carregamento de posição ou desinvestimento	A proposta estabelecida no Plano de Gestão Imobiliária foi de dividir em 4 blocos mais 1 Bloco de Permutas (5 Blocos no Total). Dessa forma, o <b>Lote B da SHI/N QL 13</b> , a <b>QN 319, AE 01</b> e o <b>SGO QD. 4, AE Lote 11</b> , integram o <b>5º Bloco (VERMELHO): proposta de permuta por outros imóveis do GDF.</b> Ou seja. proposta de permuta por outros imóveis do GDF, por apresentarem pendências (funcionais ocupados com direito de preferência), ou por interesse do próprio GDF em mantê-los como bens públicos (prestação de serviço público à coletividade). Já o terreno da <b>QS 401, AE 01</b> , integra o <b>2º Bloco (VERDE): parceria para incorporação imobiliária mediante permuta ou participação em resultados.</b> Ou seja, parceria com empresas, por meio de permuta por área construída ou participação em resultados, mediante procedimento licitatório ou integralização em FII/SPE (dependendo dos custos e da complexidade de estruturação), mas há necessidade de aprovação de lei complementar para adequação de seus usos e permissões; <b>Prazo Estimado:</b> início em 2025.
	Metodologias adotadas para precificação e avaliação	A <b>avaliação e reavaliação periódica</b> foi realizada através do <u>processo SEI nº 00413-00003255/2021-60</u> e são de extrema importância, quando avaliadas sob a <b>ótica de investimento</b> . Tal entrada no patrimônio do RPPS pelo <b>valor justo</b> e as “ <b>marcações a mercado</b> ” subsequentes corroboram os princípios impostos pela LC 769/2009 e pela Resolução CMN nº 4.963/2021, em especial o da <b>transparência</b> e o da <b>rentabilidade</b> .
Vagas Bonaparte	Avaliação da Situação Mercadológica e Jurídica do Ativo	<b>BONAPARTE, SETOR HOTELEIRO SUL – SHS QD. 2, Bloco I e J, 2º subsolo, 52 vagas de garagem:</b> valor aproximado do imóvel: R\$ 2.304.000; Número da matrícula e cartório de registro: 96891, no 1º Ofício de Registro de Imóveis (Venâncio Shopping - Asa Sul); <b>Informações adicionais:</b> elevado interesse por parte do Condomínio em comprar as vagas (representantes vieram ao IPREV/DF duas vezes no 1º semestre de 2018. No <u>processo SEI nº 00413-00000693/2019-51</u> , consta o Termo de Autorização de Uso a título oneroso celebrado em 13 mai. 2019 entre IPREV e Condomínio do Edifício Bonaparte.
	Estratégias para carregamento de posição ou desinvestimento	A proposta estabelecida no Plano de Gestão Imobiliária foi de dividir em 4 blocos mais 1 Bloco de Permutas (5 Blocos no Total). Dessa forma, as <b>Vagas do Bonaparte</b> , integram o <b>5º Bloco (VERMELHO): proposta de permuta por outros imóveis do GDF.</b> Ou seja. proposta de permuta por outros imóveis do GDF, por apresentarem pendências (funcionais ocupados com direito de preferência), ou por interesse do próprio GDF em mantê-los como bens públicos (prestação de serviço público à coletividade).
	Metodologias adotadas para precificação e avaliação	A <b>avaliação e reavaliação periódica</b> foi realizada através do <u>processo SEI nº 00413-00003255/2021-60</u> e são de extrema importância, quando avaliadas sob a <b>ótica de investimento</b> . Tal entrada no patrimônio do RPPS pelo <b>valor justo</b> e as “ <b>marcações a mercado</b> ” subsequentes corroboram os princípios impostos pela LC 769/2009 e pela Resolução CMN nº 4.963/2021, em especial o da <b>transparência</b> e o da <b>rentabilidade</b> .

## 9. Diretrizes legais

As aplicações dos recursos previdenciários administrados pelo Iprev-DF estão submetidas às regras estabelecidas pela Constituição Federal, Conselho Monetário Nacional – CMN, Ministério da Fazenda – MF e Comissão de Valores Mobiliários – CVM, bem como ao regimento e códigos internos do Iprev-DF, a saber:

- **Constituição Federal – Artigos 39 a 42:** *Normatiza a previdência dos servidores públicos;*
- **Lei nº 9.717, de 27 nov. 1998:** *Dispõe sobre regras gerais para a organização e o funcionamento dos regimes próprios de previdência social dos servidores públicos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios;*
- **Lei Complementar DF nº 769, de 30 jun. 2008:** *Reorganiza e unifica o Regime Próprio de Previdência Social do Distrito Federal;*
- **Lei Complementar DF nº 899, de 30 set. 2015:** *Modifica, temporariamente, a contribuição patronal para o Fundo Previdenciário do Distrito Federal;*
- **Lei Complementar DF nº 932, de 3 out. 2017:** *Institui o regime de previdência complementar do Distrito Federal, reestrutura o Regime Próprio de Previdência Social do Distrito Federal, previsto no art. 40, §§ 14 a 16, da Constituição Federal e altera a Lei Complementar nº 769, de 30 jun. 2008*
- **Portaria Iprev-DF nº 39, de 21 out. 2016:** *Código de Ética e Conduta do Iprev-DF;*
- **Portaria Iprev-DF nº 41, de 27 jul. 2023:** *Processo de credenciamento de instituições financeiras e fundos de investimentos para o Iprev-DF;*
- **Resolução CMN nº 4.963, de 25 nov. 2021:** *Dispõe sobre as aplicações dos recursos dos regimes próprios de previdência social.*
- **Portaria MTP nº 1.467, de 2 jun. 2022:** *Disciplina os parâmetros e as diretrizes gerais para organização e funcionamento dos regimes próprios de previdência social dos servidores públicos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, em cumprimento à Lei nº 9.717/1998, aos arts. 1º e 2º da Lei nº 10.887/2004 e à Emenda Constitucional nº 103/2019.*
- Manual de *Compliance/Conformidade, Controles Internos e Risco nas Atividades de Investimento do Iprev-DF.*

## 10. Disposições Gerais

Em atendimento ao disposto na Portaria MTP nº 1.467/2022, a Política Anual de Investimentos dos recursos sob gestão do Iprev-DF será disponibilizada aos segurados e pensionistas, a partir da data de sua aprovação, e poderá ser revista no curso de sua execução em função de alterações na legislação vigente ou devido a alterações no cenário econômico.



# **PLANO DE GESTÃO IMOBILIÁRIA**

## **2024/2025**

**Unidade de Gestão dos Ativos Não Financeiros do Fundo Solidário Garantidor**  
**Diretoria de Investimentos**  
**Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal**

**6º Edição**  
**Novembro de 2024**

## **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO DISTRITO FEDERAL (IPREV-DF)**

### **Diretora-Presidente**

Raquel Galvão Rodrigues da Silva

### **Diretor de Investimentos**

Thiago Mendes Rodrigues

### **Chefe da Unidade de Gestão dos Ativos Não Financeiros do Fundo Solidário Garantidor -**

Lucas Fernandes de Azevedo

### **Coordenador de Gestão dos Ativos Não Financeiros do Fundo Solidário Garantidor -**

Lucyano Estevão Botelho Silva Segundo

### **Chefe da Divisão de Controle Imobiliário e Documentação**

Elias Penha Pereira

### **Elaboração:**

Lucas Fernandes de Azevedo

Lucyano Estevão Botelho Silva Segundo

Elias Penha Pereira

## **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO DISTRITO FEDERAL (IPREV-DF)**

SCS Quadra 09, Torre B, 5º Andar, Edifício Parque Cidade Corporate | CEP: 70.308-200 Brasília-DF |

Fone: (61) 3105-3423

<https://www.iprev.df.gov.br> | [presidencia@iprev.df.gov.br](mailto:presidencia@iprev.df.gov.br)

## LISTA DE TABELAS

TABELA 1: INFORMAÇÕES CONSOLIDADAS ACERCA DOS IMÓVEIS INCORPORADOS AO FSG PELA LC Nº 917/2016 E LEI Nº 5.729/2016. ....	18
TABELA 2: LISTA DOS IMÓVEIS INCORPORADOS AO FSG PELA LC Nº 917/2016, PROVENIENTES DO GDF. ....	20
TABELA 3: LISTA DOS IMÓVEIS INCORPORADOS AO FSG PELA LEI 5.729/2016, PROVENIENTES DA TERRACAP. ....	21
TABELA 4: REGISTROS DE IMÓVEIS SOB A ÓTICA DE INVESTIMENTO PREVISTO NO PGI 2024/2025. ....	21
TABELA 5: SEGREGAÇÃO DOS IMÓVEIS INCORPORADOS AO FSG POR NÍVEIS DE PENDÊNCIAS. ....	24
.....	24
TABELA 6: AGRUPAMENTO DA SEGREGAÇÃO DOS IMÓVEIS INCORPORADOS AO FSG POR NÍVEIS DE PENDÊNCIAS. ....	24
TABELA 7: ESTIMATIVA DE CUSTOS COM A ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS DA CARTEIRA DO IPREV-DF EM 2025. ....	92
TABELA 8: INTERVALOS DE ALÇADA PARA DECISÕES SOBRE ALIENAÇÕES E LOCAÇÕES DE IMÓVEIS DO FSG. ....	105
TABELA 9: PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO PARA O 1º BLOCO DE IMÓVEIS. ....	111
TABELA 10: PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO PARA O 2º BLOCO DE IMÓVEIS. ....	112
TABELA 11: PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO PARA O 3º BLOCO DE IMÓVEIS. ....	113
TABELA 12: PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO PARA O 4º BLOCO DE IMÓVEIS. ....	114
TABELA 13: PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO PARA O 5º BLOCO DE IMÓVEIS. ....	116

## LISTA DE FIGURAS

<b>FIGURA 1: DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS IMÓVEIS INCORPORADOS AO FSG.</b> .....	<b>23</b>
<b>FIGURA 2: COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO, USOS PERMITIDOS, TAXA DE OCUPAÇÃO DOS LOTES E ALTURA MÁXIMA PERMITIDA NOS LOTES DO ATUAL PROJETO.....</b>	<b>31</b>
<b>FIGURA 3: MODELO DE ARTE DAS PLACAS DE IDENTIFICAÇÃO A SEREM INSTALADAS NOS TERRENOS DO IPREV-DF.....</b>	<b>93</b>
<b>FIGURA 4: CRUZAMENTO DA DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS IMÓVEIS INCORPORADOS AO FSG E CAMADA “ÁREAS VERMELHAS” DA AGEFIS.....</b>	<b>95</b>
<b>FIGURA 5: GLEBA 1 DO SETOR HABITACIONAL JÓQUEI CLUBE CLASSIFICADO NA CAMADA “ÁREAS VERMELHAS” DA AGEFIS.....</b>	<b>95</b>

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO, CONTEXTO, MOTIVAÇÃO E OBJETIVOS DO PLANO.....	8
1 - DIRETRIZES LEGAIS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS RELACIONADOS À GESTÃO DE IMÓVEIS DE RPPS.....	14
1.1 Normas de caráter geral no âmbito dos RPPS e do IPREV-DF .....	14
1.2 Normas relativas à Administração dos Bens Imóveis em âmbito geral e aplicáveis ao IPREV-DF .....	15
1.3 Normas Relativas à Gestão Territorial no Âmbito do DF.....	15
2 - PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL E EXPECTATIVAS ..	16
2.1 Cenário Geral para 2025 .....	16
A EXPECTATIVA PARA 2025 É DE CRESCIMENTO MODERADO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL, IMPULSIONADO PELA REDUÇÃO DA TAXA DE JUROS E PELA RECUPERAÇÃO ECONÔMICA. A PREVISÃO É QUE A TAXA SELIC SUBA PARA 11,75% ATÉ O FINAL DE 2024, O QUE DEVE AFETAR A DEMANDA POR IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS. IMPACTAM TAMBÉM POR UM AUMENTO ESPERADO NA OFERTA DE CRÉDITO E UMA INFLAÇÃO CONTROLADA.....	16
2.2 Tendências de Preços de Imóveis .....	16
2.3 Mercado de Imóveis Comerciais.....	16
2.4 Leilões e Terrenos.....	16
2.5 Conclusão .....	17
3 - DIAGNÓSTICO DA CARTEIRA DE IMÓVEIS DO IPREV-DF .....	18
3.1 Distribuição espacial dos Imóveis no Distrito Federal .....	23
3.2 Resumo com as Principais Informações Acerca dos Imóveis, Terrenos e Glebas .....	23
3.3 Informações por Imóvel, Terreno e Gleba.....	25
3.3.1 SANTA MARIA – Polo JK, Gleba 4, Fazenda Saia Velha (1 matrícula) <b>VERDE</b> .....	27
3.3.2 SANTA MARIA – Polo JK, Gleba 11, Fazenda Saia Velha (1 matrícula) <b>VERDE</b> .....	29
3.3.3 JÓQUEI CLUBE – Setor Habitacional Jóquei, Gleba 1 (1 matrícula) <b>VERDE</b> .....	32



3.3.4 SETOR DE MÚLTIPLAS ATIVIDADES SUL – SMAS, Trecho 3, Lote 9-B (1 matrícula) VERDE .....	35
3.3.5 LAGO NORTE – SHI/N QL 13, Lote B (1 matrícula) VERMELHO .....	38
3.3.6 ÁGUAS CLARAS – Rua Babaçu, Lote 1 (1 matrícula) VERDE .....	43
3.3.7 SETOR DE INDÚSTRIA E ABASTECIMENTO – SIA Trecho 4, Lotes 1000, 1010, 1020, 1030, 1040, 1050 e 1060 (7 matrículas) VERDE .....	47
3.3.8 LAGO NORTE – SHI/N, QI 4, Lote D (1 matrícula) VERMELHO .....	50
3.3.9 SAMAMBAIA NORTE – QS 401, AE 01 (1 matrícula) VERDE .....	52
3.3.10 SETOR DE INDÚSTRIA E ABASTECIMENTO – SIA Trecho 1, Lotes 460, 470, 480 e 490 (1 matrícula) VERDE .....	56
3.3.11 SAMAMBAIA SUL – QN 319, AE 01 (1 matrícula) VERMELHO .....	59
3.3.12 RIACHO FUNDO II – SHRF II, Quadra Central 1, AE 1, Lote 1 (1 matrícula) VERDE .....	62
3.3.13 NOROESTE – CLNW 06/07, Lotes H, I, J e K (4 matrículas) VERDE .....	65
3.3.14 SETOR DE GARAGENS OFICIAIS – SGO QD. 4, AE Lote 11 (1 matrícula) VERMELHO .....	71
3.3.15 LAGO SUL – SHIS QL 10, Conjunto 8, Casa 5 (1 matrícula) VERDE .....	74
3.3.16. BONAPARTE, SETOR HOTELEIRO SUL – SHS QD. 2, Bloco I e J, 2º subsolo, 52 vagas de garagem (1 matrícula) VERMELHO .....	76
3.3.17 ASA SUL – SQS 315, Bloco G, Apartamentos 601/602 e 607/608 (2 matrículas) VERDE .....	78
3.3.18 ASA SUL – SQS 203, Bloco A, Apartamentos 203, 204, 301, 303, 403, 404, 501, 502, 503, 504 e 603 (11 matrículas) VERDE (301, 303, 501, 503 e 603), VERMELHO (203, 204, 504, 403, 404 e 502) .....	80
3.3.19 ASA SUL – SQS 315, Bloco C, Apartamento 604 (1 matrícula) VERMELHO .....	82
3.3.20 ASA SUL – SQS 215, Bloco E, Apartamentos 107, 202 e 403 (3 matrículas) VERDE .....	85
3.3.21 ASA SUL – SQS 403, Bloco O, Apartamento 102 (1 matrícula) VERMELHO .....	87
3.3.22 SOBRADINHO – Quadra 14, Conjunto A-9, Lote 12 (1 matrícula) VERDE .....	89
<b>4 - GESTÃO DAS AÇÕES DA CARTEIRA DE IMÓVEIS DO IPREV-DF .....</b>	<b>92</b>

<b>4.1</b>	<b>Confecção e Instalação de Placas de Identificação</b>	<b>92</b>
<b>4.2</b>	<b>Monitoramento in loco</b>	<b>93</b>
<b>4.3</b>	<b>Limpeza de Terrenos e Glebas</b>	<b>96</b>
<b>4.4</b>	<b>Ações Efetuadas em 2024</b>	<b>96</b>
<b>4.5</b>	<b>Ações em Andamento 2024/2025</b>	<b>100</b>
<b>4.6</b>	<b>Gestão dos Imóveis, Terrenos e Glebas</b>	<b>101</b>
<b>4.7</b>	<b>Obtenção e Controle de Documentação Geral dos Imóveis</b>	<b>102</b>
<b>4.8</b>	<b>Participação em Assembleias Gerais e demais Eventos afetos aos Imóveis</b>	<b>102</b>
<b>5</b>	<b>- AVALIAÇÃO E REAVALIAÇÃO PERIÓDICA DOS IMÓVEIS, TERRENOS E GLEBAS DA CARTEIRA DE IMÓVEIS, SOB A ÓTICA DE INVESTIMENTO</b>	<b>103</b>
<b>6</b>	<b>- GOVERNANÇA NA GESTÃO DA CARTEIRA DE IMÓVEIS DO IPREV-DF</b>	<b>104</b>
<b>7</b>	<b>- SELEÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇOS PARA AUXILIAR NA CONDUÇÃO DA CARTEIRA DE IMÓVEIS DO IPREV-DF</b>	<b>106</b>
<b>8</b>	<b>- REFERENCIAL DE RENTABILIDADE DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>108</b>
<b>9</b>	<b>- PROPOSTAS DE ENCAMINHAMENTO DOS IMÓVEIS, TERRENOS E GLEBAS DO IPREV-DF</b>	<b>110</b>
	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>118</b>

## **INTRODUÇÃO, CONTEXTO, MOTIVAÇÃO E OBJETIVOS DO PLANO**

O ano de 2017 marcou um ponto de inflexão no Sistema Previdenciário do Distrito Federal, com o advento da **Lei Complementar Distrital nº 932, de 3 de outubro de 2017** (LC 932/2017), que reorganizou e unificou o Regime Próprio de Previdência Social do Distrito Federal (RPPS/DF) – regido pela **Lei Complementar nº 769, de 30 de junho de 2008** (LC 769/2008) – e instituiu o Regime de Previdência Complementar do Distrito Federal (RPC/DF). Por meio da referida Lei, o Governo do Distrito Federal (GDF) não só cumpriu com o acordado em operações financeiras anteriores junto ao Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal (IPREV-DF) e seus fundos sob gestão, mas também adotou medidas para diminuir os déficits atuarial e financeiro do seu RPPS/DF, bem como autorizou a criação da Fundação de Previdência Complementar dos Servidores do Distrito Federal (DF-PREVICOM), gestora de seu RPC.

Em 2018 houve o estudo em revisar a Lei Complementar nº 769/2008, conforme fundamento no art. 52 da LC nº 932/2017:

[...]

Art. 52. O Poder Executivo encaminhará revisão dos regimes próprios e complementares de previdência do servidor do Distrito Federal no prazo de 4 anos a partir da entrada em vigor desta Lei.

Em suma, o dispositivo legal determina que o Poder Executivo deverá encaminhar revisão dos regimes próprios e complementares de previdência dos servidores do Distrito Federal com o escopo de avaliar o equilíbrio financeiro e atuarial dos Fundos Financeiro, Capitalizado e Solidário Garantidor, no prazo de 4 anos, contados da entrada em vigor do normativo.

Decorrido o lapso temporal, este Iprev-DF, Autarquia em Regime Especial, vinculada à Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal, é órgão gestor único do Regime Próprio de Previdência Social dos Servidores do Distrito Federal - RPPS/DF, reorganizado e unificado nos termos da Lei Complementar nº 769/2008.

Não é despiciendo observar que a propensa alteração legislativa se coaduna com os critérios propostos pelo Poder Constituinte Reformador por intermédio da Emenda Constitucional e, ainda, na Lei nº 9.717, de 27 nov. 1998, que dispõe sobre regras gerais para a organização e o funcionamento dos regimes próprios de previdência social dos servidores públicos da União, dos Estados, do Distrito Federal

e dos Municípios, dos militares dos Estados e do Distrito Federal, de modo que a pretensa atualização esteja adequada à nova realidade da gestão previdenciária.

Diante tais argumentos, foi encaminhado ao Governador do Distrito Federal, a minuta do Projeto de Lei Complementar (SEI 00413-00005576/2021-07), bem como a Justificativa dos motivos que ensejaram a alteração, supressão ou adição dos dispositivos consignados no normativo, submetendo-os ao elevado crivo do Executivo.

Em jul. 2022 o processo foi analisado, discutido e aprovado pela Câmara Legislativa do Distrito Federal e em seguida enviado ao Governador do Distrito Federal para sancionar a Lei Complementar nº 1.013, de 21 jul. 2022.

Em 10 ago. 2023, foi promulgado o decreto nº 44.835, que estabelece a regulamentação do § 10 do art. 73-A da Lei Complementar nº 769/2008, no âmbito do Distrito Federal. Esta lei trata dos instrumentos a serem utilizados para a exploração dos imóveis incorporados ao patrimônio do Fundo Solidário Garantidor.

O artigo 2º do decreto concede autorização ao IPREV-DF, conforme previsto no § 7º do art. 73-A da Lei Complementar nº 769/2008. Esta autorização, contudo, está condicionada à prévia e fundamentada anuência do Conselho de Administração do IPREV-DF. O órgão fica, então, autorizado a alienar os imóveis que foram incorporados ao patrimônio do Fundo Solidário Garantidor, conforme descritos na Lei Complementar nº 917 e na Lei nº 5.729, ambas de 21 out. 2016. Essa incorporação se deu em virtude do artigo 45 da Lei Complementar nº 932/2017.

O Fundo Solidário Garantidor, destinado a ser reserva garantidora da solvência parcial ou total das obrigações previdenciárias tanto do Fundo Financeiro quanto do novo Fundo Capitalizado, é baseado em sistema de monetização e rentabilização de ativos que implique ampliação de suas reservas patrimoniais. Para tanto, foi dotado de:

(i) **Recursos financeiros do antigo DF-PREV**<sup>1</sup>, à época (outubro/2017) em torno de R\$ 3,92 bi;

(ii) **Carteira de imóveis**<sup>2</sup> composta por 44 registros imóveis, que variam desde casas funcionais até glebas em fazendas localizadas no DF, avaliados em 2017 em torno de R\$ 1,33 bi, incorporados ao patrimônio do FSG por força da Lei Complementar nº 917 (LC 917/2016) e da Lei nº 5.729 (Lei 5.729/2016);

---

<sup>1</sup> LC 932, Art. 46, *caput*. À época (outubro/2017), em torno de R\$ 3,92 bi.

<sup>2</sup> Maior detalhamento na Seção 3.

(iii) **Participação acionária no Banco de Brasília**, totalizando aproximadamente R\$ 531,4 mi (16,52%)<sup>3</sup>, cuja autorização se deu por força da LC 920/2016;

(iv) **Diversos direitos não financeiros**, avaliados em R\$ 44,15 bi<sup>4</sup>, dos quais se destacam:

- a. Recursos que excedam a **125% da reserva matemática do novo Fundo Capitalizado**;
- b. Recursos decorrentes da **cessão do direito de superfície sobre os espaços públicos destinados a estacionamento de veículos automotores e o direito de superfície sobre áreas destinadas à regularização fundiária urbana e rural** de propriedade do DF e de suas empresas públicas, observada a regulamentação específica definida em lei;
- c. **Dividendos, as participações nos lucros e a remuneração decorrente de juros sobre capital próprio (JCP)** destinados ao DF na condição de acionista de empresas públicas ou de sociedades de economia mista;
- d. **Recebíveis e o fluxo anual relativos ao recebimento da parte principal corrigida da dívida ativa** do Distrito Federal, com vencimento a partir de 1º de janeiro de 2019;
- e. **Produto da concessão de bens e serviços baseado em parcerias público-privadas (PPP)**, na modalidade patrocinada ou administrativa<sup>5</sup>;
- f. **50% das receitas futuras geradas a partir de lei que criar novas fontes de receitas não tributárias**, incluindo aquelas destinadas a autorizar a venda de ativos e concessões de bens e serviços públicos<sup>6</sup>.

Tanto os ativos financeiros quanto os ativos e direitos não financeiros do FSG são geridos pela Diretoria de Investimentos (DIRIN) do IPREV-DF. No caso específico dos não financeiros, em atendimento à LC 932, Art. 73-A, Parágrafo 5º, o IPREV-DF constituiu setor técnico próprio para acompanhamento de sua gestão. O Decreto nº 38.637, de 22 nov. 2017, autorizou a criação da **Unidade de Gestão dos Ativos Não Financeiros (UFSG)**, efetivamente criada em 22 jan.e 2018 e com plena operação a

---

<sup>3</sup> Conforme estudo de *valuation* do Grupo Maciel, de novembro/2017.

<sup>4</sup> Conforme Avaliação Atuarial de fevereiro/2018 realizada pela Caixa. Considerados apenas os recursos da Dívida Ativa e os Dividendos/JCP das empresas estatais. Valor nominal.

<sup>5</sup> LC 932, Art.73-A.

<sup>6</sup> LC 932, Art.47.

partir de 7 jul. 2018, sendo formada pela Chefia da UFSG; Coordenação de Ativos Não Financeiros (COANF); e Gerência de Documentação e Controle Imobiliário (GEDCI) (à época).

Portanto, especificamente em relação à **carteira de imóveis a ser administrada pelo IPREV-DF**; a sua **relevância**<sup>7</sup> em relação ao **total dos ativos administrados pela DIRIN**; e a sua **complexidade/diversidade de unidades imobiliárias do portfólio**<sup>8</sup>, é de suma importância a elaboração e implementação de um plano estratégico de gestão desses ativos, denominado **Plano de Gestão Imobiliária (PGI)**. O documento traz análises em relação ao **mercado imobiliário nacional e no DF, diretrizes legais e instrumentos normativos relacionados a imóveis de RPPS, diagnóstico** completo dos imóveis da carteira, ações de **administração**, bem como **diretrizes e propostas de destinação** a ser dada para cada unidade imobiliária.

Direciona a atuação da DIRIN em relação aos imóveis no que tange à administração, gestão, segurança, monetização e rentabilização desses ativos, passando eventualmente por soluções como alienações, locações, estruturação de Fundos de Investimento Imobiliários (FII) ou Sociedades de Propósito Específico (SPE) para exploração.

Este Plano é **análogo à Política Anual de Investimentos** da DIRIN, sendo **reavaliado anualmente** e submetido à aprovação da **Diretoria-Executiva (DIREX)** e do **Conselho de Administração (CONAD)**, todos no âmbito do Instituto, cuja data final de aprovação de todas essas instâncias superiores de governança é até o **final de outubro de cada ano**, com desdobramentos e encaminhamentos para o ano seguinte.

Ademais, destaca-se que, por força do **Art. 93-A da LC 932/2017**, “O Conselho de Administração do IPREV-DF firma o plano anual de atividade com a Diretoria Executiva, tendo por objeto a fixação de metas de desempenho” para as Diretorias Executivas do Instituto. **Dentro do Plano Anual de Atividades de 2024/2025**, encontra-se como uma das **metas da DIRIN 2025 “executar o Plano de**

---

<sup>7</sup> Ativos financeiros na carteira: R\$ 6,28 bi. Carteira total administrada pela DIRIN: R\$ 7,85 bi (posição de agosto/2024). Portanto, a carteira de imóveis representa em torno de 13,23% do total de ativos.

<sup>8</sup> Formado por ativos desde casas e apartamentos funcionais, passando por terrenos e glebas localizados em áreas rurais, cujo valor relativo se mostra bastante relevante. Maiores detalhes na Seção 3.

**Gestão da carteira de imóveis do FSG, definindo a conveniência de constituição de Fundo Imobiliário”.**

Cabe acrescentar ainda que a necessidade de **“plano de estratégia de exploração dos imóveis por categoria”**, bem como **“de planejamento para a gestão dos imóveis que serão recebidos em virtude das leis LC 917/2016, LC 920/2016 e da Lei 5.729/2016, incluindo as estratégias de investimento, o setor responsável pela gestão e as metas de rentabilidade a serem auferidas pelos respectivos ativos”** foi atestada pelo **Tribunal de Contas do Distrito Federal (TCDF)** em sua **Decisão nº 3.281/2017**. Em resposta ao referido Despacho por meio do Ofício SEI-GDF nº 194/2018 - IPREV/PRESI, de 18 abr. 2018, o IPREV-DF reafirma seu compromisso com a elaboração e implementação do PGI inicial, cuja data pactuada para implementação da primeira versão foi **30 out. 2018**.

Ainda, o Decreto nº 39.381/2018, que aprova o novo **Regimento Interno** do Instituto, estabelece em seu Art. 60, I e II, que **competem à UFSG “controlar e proceder a gestão dos imóveis, as participações societárias e outros bens, direitos e receitas destinadas por lei ao IPREV-DF”** e **“elaborar e executar o Plano de Gestão dos Imóveis destinados por Lei ao IPREV-DF**, contendo inclusive as diretrizes para o uso, a manutenção e a conservação dos bens imóveis”. Tal normativo também, em seu Art. 6º, estabelece que **à Diretoria Executiva do IPREV-DF compete**, dentre outras atribuições, **“definir diretrizes para elaboração, bem como aprovar preliminarmente e propor remessa ao Conselho de Administração, para deliberação, o Plano de Gestão dos Imóveis destinados por Lei ao IPREV-DF e suas alterações”**.

Em suma, por meio deste PGI, o IPREV-DF estabelece os princípios, os procedimentos, a estratégia e as ações necessárias para a administração da carteira de imóveis incorporados ao patrimônio do FSG no final de 2017, tendo-se como um dos principais comandos legais norteadores a observância, da gestão imobiliária do IPREV-DF, de **valores praticados pelo mercado imobiliário**, sendo **vedada a alienação ou a utilização dos bens imóveis a título gratuito** (LC 769/2009, Art. 55, §4º). Contempla aspectos de **administração** propriamente dita, **segurança** e **destinação** individual desses ativos, concentrando-se na manutenção dos equilíbrios financeiro e atuarial entre ativos e passivos do RPPS do DF, com pilares em elevados níveis de **governança**, além da ampla observação de outros princípios estabelecidos

tanto pela Resolução do Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 3.922 (Resolução CMN nº 3.922/2010), de 25 de novembro de 2010, quanto pela LC 769/2008, quais sejam: **segurança, rentabilidade, prudência, solvência, diligência e transparência.**



## **1 - DIRETRIZES LEGAIS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS RELACIONADOS À GESTÃO DE IMÓVEIS DE RPPS**

A gestão de imóveis pelo IPREV-DF está submetida a **dispositivos normativos afetos a todos os RPPS** (Constituição Federal de 1988 – CF 88 – e a Resolução nº 4.963, de 25 nov. 2021, do Conselho Monetário Nacional, por exemplo), bem como a **normas relativas a bens públicos** (Lei nº 8.666, de 21 jun. 1993 – Lei 8.666/1993 – e Lei nº 10.406, de 10 jan. 2002 – Código Civil). Passa também por dispositivos **internos ao Instituto** (regimento interno e portarias) e por **instrumentos legais referentes à gestão do território, habitação e usos e ocupações do solo do Distrito Federal**, em sua maioria publicados pela Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação (SEDUH), como Planos Diretores Locais (PDL), Normas de Gabarito (NGB), Diretrizes Urbanísticas (DIUR), dentre outras.

Com o objetivo de indicar as normas aplicáveis à gestão dos imóveis em questão e, assim, dar mais clareza e facilitar o entendimento das exigências legais e o que está vigente no momento, encontra-se no Anexo 2 deste PGI a compilação das normas relacionadas ao RPPS/DF, à gestão desses imóveis e ao uso e ocupação do solo. A legislação está organizada por **tipo** (Leis, Decretos, Portarias, Resoluções e Normas) e por **ano** de publicação. Os temas abordados na legislação bem como os principais assuntos neles dispostos são os seguintes:

### **1.1 Normas de caráter geral no âmbito dos RPPS e do IPREV-DF**

Os principais tópicos tratados neste item são:

- (i) regime de previdência dos servidores públicos;
- (ii) regras gerais para organização e o funcionamento dos regimes próprios de previdência social dos servidores públicos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, dos militares dos Estados e do Distrito Federal;
- (iii) recebimento de imóveis para constituição dos fundos a que se refere o art. 249 da Constituição Federal e para amortização do déficit atuarial;
- (iv) normas atinentes às aplicações dos recursos financeiros dos RPPS, incluindo os imóveis.

## **1.2 Normas relativas à Administração dos Bens Imóveis em âmbito geral e aplicáveis ao IPREV-DF**

Os principais tópicos tratados neste item são:

- (i) instituição do Fundo Solidário Garantidor;
- (ii) incorporação de bens de imóveis ao IPREV-DF;
- (iii) registro da transferência imobiliária;
- (iv) metodologias aplicáveis para avaliação e reavaliação dos bens;
- (iv) utilização e alienação dos bens incorporados ao IPREV-DF.

## **1.3 Normas Relativas à Gestão Territorial no Âmbito do DF**

Os principais tópicos tratados neste item são:

- (i) política urbana;
- (ii) Plano Diretor das Regiões Administrativas;
- (iii) uso e ocupação do solo;
- (iv) alteração de uso;
- (v) classificação de uso e atividades.

## **2 - PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL E EXPECTATIVAS**

### **2.1 Cenário Geral para 2025**

A expectativa para 2025 é de crescimento moderado do mercado imobiliário no Brasil, impulsionado pela redução da taxa de juros e pela recuperação econômica. A previsão é que a taxa Selic suba para 11,75% até o final de 2024, o que deve afetar a demanda por imóveis residenciais e comerciais. Impactam também por um aumento esperado na oferta de crédito e uma inflação controlada.

### **2.2 Tendências de Preços de Imóveis**

De acordo com o Índice FipeZap, espera-se uma valorização estável no mercado de imóveis residenciais, com projeções de aumento de 4% a 6% ao longo de 2025. Essa valorização será impulsionada pela redução dos juros, aumento da demanda por crédito imobiliário, e pela continuidade da urbanização nas grandes cidades.

### **2.3 Mercado de Imóveis Comerciais**

O mercado de imóveis comerciais também deve se beneficiar da retomada econômica, especialmente nas grandes capitais como São Paulo, Brasília e Rio de Janeiro. O Índice Geral de Mercado Imobiliário Comercial (IGMI-C) prevê um crescimento de 4% a 5% no valor dos imóveis comerciais, com destaque para o setor de galpões logísticos e escritórios, que estão em alta demanda.

### **2.4 Leilões e Terrenos**

O mercado de terrenos, especialmente os leiloados pela Terracap em áreas como Samambaia e Noroeste, continua mostrando valorização significativa. Em 2024, a valorização média foi de cerca de 10% nos leilões de terrenos, impulsionada pela demanda por projetos habitacionais e comerciais nessas regiões.

## **2.5 Conclusão**

Com a recuperação econômica projetada para 2025, a valorização estável dos imóveis, o crescimento dos imóveis comerciais e a valorização dos terrenos e leilões, o cenário para o setor imobiliário é positivo. Entretanto, o desempenho pode variar conforme a região e o setor. Isso se deve aos desafios específicos, como as condições econômicas locais e as políticas de incentivo à habitação, que podem impactar tanto a oferta quanto a demanda.

### 3 - DIAGNÓSTICO DA CARTEIRA DE IMÓVEIS DO IPREV-DF

A LC nº 932/2017, em seu Art. 45º, estabeleceu que “**ficam definitivamente incorporados ao patrimônio do Fundo Solidário Garantidor, vinculado ao IPREV-DF, os bens imóveis descritos na Lei Complementar nº 917 e na Lei nº 5.729, ambas de 21 de outubro de 2016, cabendo aos órgãos competentes promoverem os devidos assentos no registro imobiliário**”. No total, as leis incorporaram **44 (quarenta e quatro)** registros imobiliários ao FSG, sendo **36 (trinta e seis)** provenientes do **GDF** e **8 (oito)** da **Terracap**, cujo valor alcançou **R\$ 1.330.770.600<sup>9</sup>**. A classificação dos imóveis é bem variada, uma vez que engloba **apartamentos e casas funcionais, glebas, terrenos, projeções e galpões logísticos, ocupados e desocupados, e espalhados pelo DF**.

Contudo, a Unidade ressalta que seriam 44 (quarenta e quatro) registros, isto se dá ao fato de que foram efetivamente transferidos até neste momento ao Fundo Solidário Garantidor somente 36 (trinta e seis) registros.

Em face dessas razões, ressaltamos que existem 8 (oito) registros (apartamentos) que se encontram para permuta (SEI 00413-00003540/2018-85), tendo em vista que alguns desses imóveis estão ocupados e são de interesse que permaneçam sob propriedade do GDF.

**Tabela 1: Informações consolidadas acerca dos imóveis incorporados ao FSG pela LC nº 917/2016 e Lei nº 5.729/2016.**

Proprietário	Tipo	Status	Quantidade	Valor Avaliado*
FSG	APARTAMENTO	DESOCUPADO	10	R\$ 15.570.000
GDF	APTO FUNCIONAL	OCUPADO	8	R\$ 11.950.000
FSG	CASA	DESOCUPADO	2	R\$ 3.892.000
FSG	GALPÃO (SIA)	DESOCUPADO	8	R\$ 24.544.000
FSG	EDIFICADO (SGO)	DESOCUPADO	1	R\$ 4.683.000
FSG	TERRENO/GDF	VAZIO	6	R\$ 162.928.600
FSG	VAGAS DE GARAGEM	OCUPADO	1	R\$ 2.627.000
FSG	GLEBA	VAZIO	3	R\$ 1.058.000.000

<sup>9</sup> Conforme avaliações realizadas em 2016 e 2017 e valores aceitos pelo Conselho de Administração do IPREV-DF.

FSG	TERRENO (TERRCAP)	VAZIO	5	R\$ 46.576.000
Fonte: UFSG/DIRIN		<b>TOTAL GERAL</b>	<b>44</b>	<b>R\$ 1.330.770.600</b>
		<b>TOTAL GDF</b>	<b>36</b>	<b>R\$ 226.194.600</b>
		<b>TOTALTERRACAP</b>	<b>8</b>	<b>R\$ 1.104.576.000</b>

Ambos os instrumentos normativos exigiram duas avaliações prévias à efetiva incorporação (Lei nº 5.729/2016, Art. 2º, § 1º; e LC nº 917/2016, Art.2º, § 3º). A Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) é a entidade oficial responsável pelos laudos de avaliação dos imóveis do GDF.

Desta forma, a primeira avaliação de todos os imóveis foi realizada por ela no final de 2016. Já a segunda avaliação, para os imóveis provenientes da Terracap, foi contratada a empresa Câmara de Valores Imobiliários do Distrito Federal (CVI), e para os provenientes do GDF, foi contratada a empresa Louvre Construtora, as quais realizaram seus trabalhos no segundo semestre de 2017. Entretanto, cabe ressaltar que a LC nº 932/2017, em seu Art. 54, revogou o Art. 2º, § 3º da LC nº 917/2016 que estabeleceria a necessidade de segunda avaliação dos imóveis provenientes do GDF, mas não se pronunciou em relação aos provenientes da Terracap. Ou seja, tal demanda foi mantida.

Coube ao **CONAD** do IPREV-DF **deliberar acerca da aceitação dos bens imobiliários e suas condições**, conforme uma de suas atribuições a LC nº 769/2008, Art. 90, Inciso VI: **“Compete ao Conselho de Administração do IPREV-DF deliberar sobre a aceitação de bens e direitos para a amortização do passivo atuarial do RPPS/DF e para compor o Fundo Solidário Garantidor”**. O Conselho assim o fez por meio de **duas reuniões extraordinárias no final de 2017**: a **61ª**, em 23 out. 2017, cujo alvo foram os **terrenos e glebas provenientes da Terracap**; e a **62ª**, em 7 nov. 2017, **em que foram deliberados acerca dos imóveis provenientes do GDF**. A deliberação foi no sentido de **aceitar a entrada dos quarenta e quatro registros imóveis no patrimônio do FSG pelo valor individual da menor das duas avaliações mercadológicas realizadas, cuja soma totalizou R\$ 1.330.770.600**.

A primeira das referidas leis, a **LC nº 917/2016**, incorporou ao FSG **36 (trinta e seis) registros de imóveis** provenientes do **GDF**, avaliados em aproximadamente **R\$ 226,2 mi** em 2016. As unidades variam desde **amplios terrenos localizados na Asa Sul e em Samambaia, casas funcionais localizadas no Lago Sul e em**

**Sobradinho, até algumas vagas de garagem no Hotel Bonaparte (Setor Hoteleiro Sul), sendo a maior parte delas apartamentos funcionais localizados na Asa Sul. O valor médio desses imóveis é de R\$ 6,3 mi, e a área média, 6.368,9 m<sup>2</sup>, detalhados na tabela a seguir:**

**Tabela 2: Lista dos imóveis incorporados ao FSG pela LC nº 917/2016, provenientes do GDF.**

ITEM	IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	MATRÍCULA	CARTÓRIO	CARGA PATRIMONIAL	AVALIAÇÃO ACEITA PELO CONAD	LEI	ORIGEM	TIPO	SITUAÇÃO	ACUMULADO	%
1	SMAS TRECHO 3, LOTE 9-B - ASA SUL	46.772,6	160325	1º OFÍCIO	POLÍCIA CIVIL	R\$ 70.957.800	LC 917/2016	GDF	TERRENO	VAZIO	R\$ 70.957.800	31,4%
2	SHI/N QL 13, LOTE B	93.071,7	66751	2º OFÍCIO	ADM. REGIONAL LAGO NORTE	R\$ 50.000.000	LC 917/2016	GDF	TERRENO	VAZIO	R\$ 120.957.800	53,5%
3	SHI/N QI 04, LOTE D	13.200,0	28193	2º OFÍCIO	SEC. ESPORTE TURISMO E LAZER	R\$ 12.325.100	LC 917/2016	GDF	TERRENO	VAZIO	R\$ 133.282.900	58,9%
4	SAMAMBAIA QS 401 AE 01	12.000,0	131758	3º OFÍCIO	ADM. REGIONAL SAMAMBAIA	R\$ 10.778.800	LC 917/2016	GDF	TERRENO	VAZIO	R\$ 144.061.700	63,7%
5	SIA TRECHO 1 LOTES 460,470,480 E 490	8.000,0	29450	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 10.544.000	LC 917/2016	GDF	EDIFICADO/ GALPÃO	DESOCUPADO	R\$ 154.605.700	68,4%
6	SAMAMBAIA QN 319 AE 01	11.320,0	159706	3º OFÍCIO	ADM. REGIONAL SAMAMBAIA	R\$ 10.167.200	LC 917/2016	GDF	TERRENO	VAZIO	R\$ 164.772.900	72,8%
7	SHRF II QUADRA CENTRAL 01 AE 1, LOTE 1 - RIACHO FUNDO II	25.715,1	81324	4º OFÍCIO	SUCON/FAZENDA	R\$ 8.699.700	LC 917/2016	GDF	TERRENO	VAZIO	R\$ 173.472.600	76,7%
8	SGO QD. 4 AE LOTE 11	3.600,0	11175	2º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 4.683.000	LC 917/2016	GDF	EDIFICADO/ GALPÃO	OCUPADO	R\$ 178.155.600	78,8%
9	SHS QL 10, CONJ 8 CASA 5	800,0	44640	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 3.475.000	LC 917/2016	GDF	CASA FUNCIONAL	DESOCUPADO	R\$ 181.630.600	80,3%
10	SHS QD. 2 BLOCO I E J, 2º SUBSOLO, 52 VAGAS	320,0	96891	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 2.627.000	LC 917/2016	GDF	VAGAS DE GARAGEM	OCUPADO	R\$ 184.257.600	81,5%
11	SQS 315 BLOCO G APTO 601/602	242,5	9391	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 2.060.000	LC 917/2016	GDF	APTO FUNCIONAL	DESOCUPADO	R\$ 186.317.600	82,4%
12	SQS 315 BLOCO G APTO 607/608	242,5	9391	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 2.060.000	LC 917/2016	GDF	APTO FUNCIONAL	DESOCUPADO	R\$ 188.377.600	83,3%
13	SIA TRECHO 4, LOTE 1000	1.500,0	067.475-3	4º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 2.000.000	LC 917/2016	GDF	EDIFICADO/ GALPÃO	DESOCUPADO	R\$ 190.377.600	84,2%
14	SIA TRECHO 4, LOTE 1010	1.500,0	067.475-5	4º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 2.000.000	LC 917/2016	GDF	EDIFICADO/ GALPÃO	DESOCUPADO	R\$ 192.377.600	85,0%
15	SIA TRECHO 4, LOTE 1020	1.500,0	067.476-1	4º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 2.000.000	LC 917/2016	GDF	EDIFICADO/ GALPÃO	DESOCUPADO	R\$ 194.377.600	85,9%
16	SIA TRECHO 4, LOTE 1030	1.500,0	022.015-9	4º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 2.000.000	LC 917/2016	GDF	EDIFICADO/ GALPÃO	DESOCUPADO	R\$ 196.377.600	86,8%
17	SIA TRECHO 4, LOTE 1040	1.500,0	110.233-8	4º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 2.000.000	LC 917/2016	GDF	EDIFICADO/ GALPÃO	DESOCUPADO	R\$ 198.377.600	87,7%
18	SIA TRECHO 4, LOTE 1050	1.500,0	110.234-6	4º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 2.000.000	LC 917/2016	GDF	EDIFICADO/ GALPÃO	DESOCUPADO	R\$ 200.377.600	88,6%
19	SIA TRECHO 4, LOTE 1060	1.500,0	110.235-4	4º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 2.000.000	LC 917/2016	GDF	EDIFICADO/ GALPÃO	DESOCUPADO	R\$ 202.377.600	89,5%
20	SQS 203 BLOCO A APTO 501	234,3	147115	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 1.810.000	LC 917/2016	GDF	APTO FUNCIONAL	DESOCUPADO	R\$ 204.187.600	90,3%
21	SQS 203 BLOCO A APTO 502	234,3	147116	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 1.810.000	LC 917/2016	GDF	APTO FUNCIONAL	OCUPADO	R\$ 205.997.600	91,1%
22	SQS 203 BLOCO A APTO 503	234,3	147117	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 1.810.000	LC 917/2016	GDF	APTO FUNCIONAL	DESOCUPADO	R\$ 207.807.600	91,9%
23	SQS 203 BLOCO A APTO 504	234,3	147118	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 1.810.000	LC 917/2016	GDF	APTO FUNCIONAL	OCUPADO	R\$ 209.617.600	92,7%
24	SQS 203 BLOCO A APTO 603	234,3	147121	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 1.810.000	LC 917/2016	GDF	APTO FUNCIONAL	DESOCUPADO	R\$ 211.427.600	93,5%
25	SQS 203 BLOCO A APTO 301	234,3	147107	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 1.710.000	LC 917/2016	GDF	APTO FUNCIONAL	DESOCUPADO	R\$ 213.137.600	94,2%
26	SQS 203 BLOCO A APTO 303	234,3	147109	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 1.710.000	LC 917/2016	GDF	APTO FUNCIONAL	DESOCUPADO	R\$ 214.847.600	95,0%
27	SQS 203 BLOCO A APTO 403	234,3	147113	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 1.710.000	LC 917/2016	GDF	APTO FUNCIONAL	OCUPADO	R\$ 216.557.600	95,7%
28	SQS 203 BLOCO A APTO 404	234,3	147114	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 1.710.000	LC 917/2016	GDF	APTO FUNCIONAL	OCUPADO	R\$ 218.267.600	96,5%
29	SQS 203 BLOCO A APTO 203	234,3	147105	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 1.620.000	LC 917/2016	GDF	APTO FUNCIONAL	OCUPADO	R\$ 219.887.600	97,2%
30	SQS 203 BLOCO A APTO 204	234,3	147106	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 1.620.000	LC 917/2016	GDF	APTO FUNCIONAL	OCUPADO	R\$ 221.507.600	97,9%
31	SQS 315 BLOCO C APTO 604	142,7	142722	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 1.120.000	LC 917/2016	GDF	APTO FUNCIONAL	OCUPADO	R\$ 222.627.600	98,4%
32	SQS 215 BLOCO E APTO 403	113,0	142837	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 900.000	LC 917/2016	GDF	APTO FUNCIONAL	DESOCUPADO	R\$ 223.527.600	98,8%
33	SQS 215 BLOCO E APTO 202	113,0	142831	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 850.000	LC 917/2016	GDF	APTO FUNCIONAL	DESOCUPADO	R\$ 224.377.600	99,2%
34	SQS 215 BLOCO E APTO 107	113,0	121388	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 850.000	LC 917/2016	GDF	APTO FUNCIONAL	DESOCUPADO	R\$ 225.227.600	99,6%
35	SQS 403 BLOCO O APTO 102	82,6	143438	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 550.000	LC 917/2016	GDF	APTO FUNCIONAL	OCUPADO	R\$ 225.777.600	99,8%
36	QD 14, CONJUNTO A-9 LOTE 12, SOBRADINHO	360,0	2350	3º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 417.000	LC 917/2016	GDF	CASA FUNCIONAL	DESOCUPADO	R\$ 226.194.600	100,0%
<b>TOTAL GDF</b>						<b>R\$ 226.194.600</b>						

Fonte: UFSG/DIRIN-IPREV.

Já a segunda, a **Lei nº 5.729/2016**, incorporou ao FSG 8 (oito) imóveis provenientes da Terracap, avaliados em aproximadamente **R\$ 1,10 bi em 2016**. As

unidades variam desde glebas localizadas na divisa do DF com o estado de Goiás (Polo JK, Fazenda Saia Velha em Santa Maria), uma gleba no Jôquei Clube, até um terreno em Águas Claras e algumas projeções no Noroeste. O valor médio dessas glebas e terrenos é de R\$ 138,1 mi e a área média, 357,7 mil m<sup>2</sup> (35,7 ha), detalhados na tabela a seguir:

**Tabela 3: Lista dos imóveis incorporados ao FSG pela Lei 5.729/2016, provenientes da Terracap.**

ITEM	IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	MATRÍCULA	CARTÓRIO	CARGA PATRIMONIAL	AVALIAÇÃO ACEITA PELO CONAD	LEI	ORIGEM	TIPO	SITUAÇÃO	ACUMULADO	% ACUM.
1	POLO JK GLEBA 4 - FAZ. SAIA VELHA - STA. MARIA	155 ha	42890	5º OFÍCIO	TERRACAP	R\$ 496.000.000	Lei 5.729/2016	TERRACAP	GLEBA	VAZIO	R\$ 456.000.000	44,9%
2	POLO JK GLEBA 11 - FAZ. SAIA VELHA - STA. MARIA	122 ha	42897	5º OFÍCIO	TERRACAP	R\$ 416.000.000	Lei 5.729/2016	TERRACAP	GLEBA	VAZIO	R\$ 912.000.000	82,6%
3	SAI GLEBA 1 - JÓQUEI CLUBE	8,34 ha 83.430 m <sup>2</sup>	42906	4º OFÍCIO	TERRACAP	R\$ 146.000.000	Lei 5.729/2016	TERRACAP	GLEBA	VAZIO	R\$ 1.058.000.000	95,8%
4	RUA BABAÇU, LOTE 1 - ÁGUAS CLARAS	4.724,8	141123	3º OFÍCIO	TERRACAP	R\$ 21.600.000	Lei 5.729/2016	TERRACAP	TERRENO	VAZIO	R\$ 1.079.600.000	97,7%
5	CLNW 06/07, LOTE H - NOROESTE	900,0	131363	2º OFÍCIO	TERRACAP	R\$ 6.244.000	Lei 5.729/2016	TERRACAP	TERRENO	VAZIO	R\$ 1.085.844.000	98,3%
6	CLNW 06/07, LOTE I - NOROESTE	900,0	131364	2º OFÍCIO	TERRACAP	R\$ 6.244.000	Lei 5.729/2016	TERRACAP	TERRENO	VAZIO	R\$ 1.092.088.000	98,9%
7	CLNW 06/07, LOTE J - NOROESTE	900,0	131365	2º OFÍCIO	TERRACAP	R\$ 6.244.000	Lei 5.729/2016	TERRACAP	TERRENO	VAZIO	R\$ 1.098.332.000	99,4%
8	CLNW 06/07, LOTE K - NOROESTE	750,0	131366	2º OFÍCIO	TERRACAP	R\$ 6.244.000	Lei 5.729/2016	TERRACAP	TERRENO	VAZIO	R\$ 1.104.576.000	100,0%
<b>TOTAL TERRACAP</b>						<b>R\$ 1.104.576.000</b>						

Fonte: UFSG/DIRIN-IPREV.

Considerando a necessidade de avaliação/reavaliação periódica dos 44 registros de imóveis (terrenos, casas, apartamentos e glebas), sob ótica de investimento, conforme previsto no PGI 2024/2025, foi realizada através do processo SEI 00413-00003255/2021-60 a reavaliação mercadológica dos imóveis incorporados ao FSG.

**Tabela 4: Registros de imóveis sob a ótica de investimento previsto no PGI 2024/2025.**

ITEM	IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	AVALIAÇÃO ACEITA PELO CONAD	AVALIAÇÃO EMPRESA CONTRATADA 2023	TIPO
1	POLO JK GLEBA 4 - FAZ. SAIA VELHA - STA. MARIA	155 há	R\$ 496.000.000	R\$ 279.243.273	GLEBA
2	POLO JK GLEBA 11 - FAZ. SAIA VELHA - STA. MARIA	122 há	R\$ 416.000.000	R\$ 221.007.774	GLEBA
3	SAI GLEBA 1 - JÓQUEI CLUBE	8,34 há // 83.430 m <sup>2</sup>	R\$ 146.000.000	R\$ 116.240.000	GLEBA
4	SMAS TRECHO 3, LOTE 9-B - ASA SUL	46.772,6	R\$ 70.957.800	R\$ 94.013.841	TERRENO
5	SHI/N QL 13, LOTE B	93.071,7	R\$ 50.000.000	R\$ 115.152.042	TERRENO
6	RUA BABAÇU, LOTE 1 - ÁGUAS CLARAS	4.724,8	R\$ 21.600.000	R\$ 13.120.829	TERRENO
7	SHI/N QI 04, LOTE D	13.200,0	R\$ 12.325.100	R\$ 26.763.264	TERRENO
8	SAMAMBAIA QS 401 AE 01	12.000,0	R\$ 10.778.800	R\$ 14.213.760	TERRENO
9	SIA TRECHO 1 LOTES 460,470,480 E 490	8.000,0	R\$ 10.544.000	R\$ 20.447.334	EDIFICADO/GALPÃO
10	SAMAMBAIA QN 319 AE 01	11.320,0	R\$ 10.167.200	R\$ 12.056.932	TERRENO

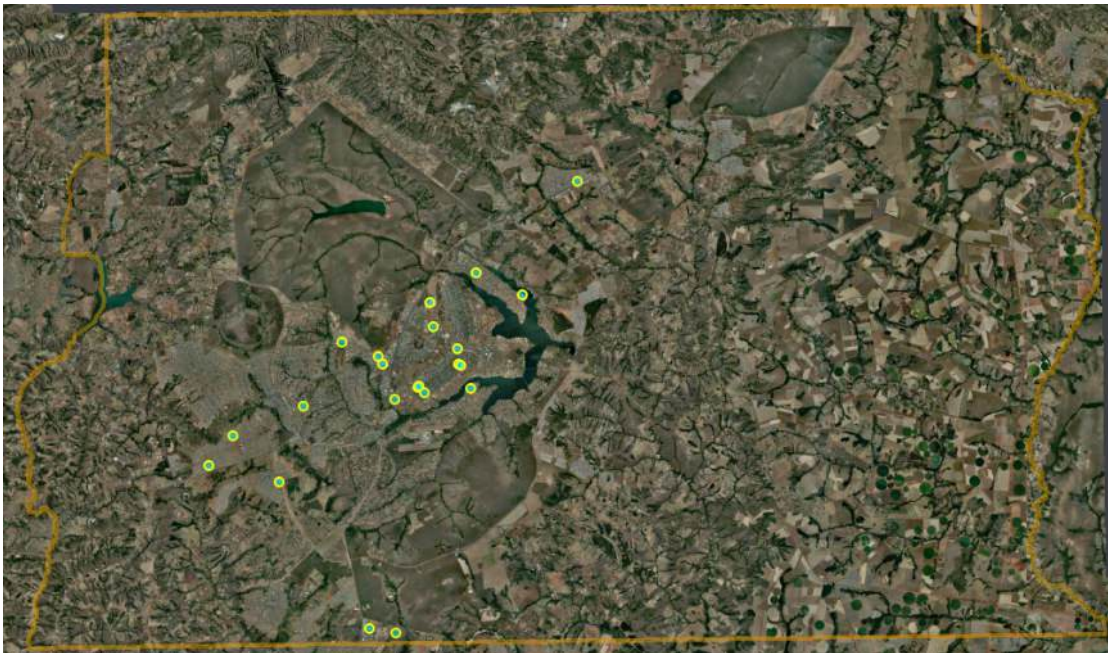


11	SHRF II QUADRA CENTRAL 01 AE 1, LOTE 1 - RIACHO FUNDO II	25.715,1	R\$ 8.699.700	R\$ 15.015.567	TERRENO
12	CLNW 06/07, LOTE H - NOROESTE	900,0	R\$ 6.244.000	R\$ 7.360.299	TERRENO
13	CLNW 06/07, LOTE I - NOROESTE	900,0	R\$ 6.244.000	R\$ 7.360.299	TERRENO
14	CLNW 06/07, LOTE J - NOROESTE	900,0	R\$ 6.244.000	R\$ 7.360.299	TERRENO
15	CLNW 06/07, LOTE K - NOROESTE	750,0	R\$ 6.244.000	R\$ 6.162.877	TERRENO
16	SGO QD. 4 AE LOTE 11	3.600,0	R\$ 4.683.000	R\$ 14.688.242	EDIFICADO/GALPÃO
17	SHS QL 10, CONJ 8 CASA 5	800,0	R\$ 3.475.000	R\$ 3.515.117	CASA FUNCIONAL
18	SHS QD. 2 BLOCO I E J, 2° SUBSOLO, 52 VAGAS DE GARAGEM	320,0	R\$ 2.627.000	R\$ 2.304.282	VAGAS DE GARAGEM
19	SQS 315 BLOCO G APTO 601/602	242,5	R\$ 2.060.000	R\$ 2.291.966	APTO FUNCIONAL
20	SQS 315 BLOCO G APTO 607/608	242,5	R\$ 2.060.000	R\$ 2.291.966	APTO FUNCIONAL
21	SIA TRECHO 4, LOTE 1000	1.500,0	R\$ 2.000.000	R\$ 3.687.637	EDIFICADO/GALPÃO
22	SIA TRECHO 4, LOTE 1010	1.500,0	R\$ 2.000.000	R\$ 3.687.637	EDIFICADO/GALPÃO
23	SIA TRECHO 4, LOTE 1020	1.500,0	R\$ 2.000.000	R\$ 3.687.637	EDIFICADO/GALPÃO
24	SIA TRECHO 4, LOTE 1030	1.500,0	R\$ 2.000.000	R\$ 3.687.637	EDIFICADO/GALPÃO
25	SIA TRECHO 4, LOTE 1040	1.500,0	R\$ 2.000.000	R\$ 3.687.637	EDIFICADO/GALPÃO
26	SIA TRECHO 4, LOTE 1050	1.500,0	R\$ 2.000.000	R\$ 3.687.637	EDIFICADO/GALPÃO
27	SIA TRECHO 4, LOTE 1060	1.500,0	R\$ 2.000.000	R\$ 3.687.637	EDIFICADO/GALPÃO
28	SQS 203 BLOCO A APTO 501	234,3	R\$ 1.810.000	R\$ 2.434.805	APTO FUNCIONAL
29	SQS 203 BLOCO A APTO 502	234,3	R\$ 1.810.000	R\$ 2.425.681	APTO FUNCIONAL
30	SQS 203 BLOCO A APTO 503	234,3	R\$ 1.810.000	R\$ 2.220.505	APTO FUNCIONAL
31	SQS 203 BLOCO A APTO 504	234,3	R\$ 1.810.000	R\$ 2.330.109	APTO FUNCIONAL
32	SQS 203 BLOCO A APTO 603	234,3	R\$ 1.810.000	R\$ 2.434.806	APTO FUNCIONAL
33	SQS 203 BLOCO A APTO 301	234,3	R\$ 1.710.000	R\$ 2.220.505	APTO FUNCIONAL
34	SQS 203 BLOCO A APTO 303	234,3	R\$ 1.710.000	R\$ 2.434.806	APTO FUNCIONAL
35	SQS 203 BLOCO A APTO 403	234,3	R\$ 1.710.000	R\$ 2.425.681	APTO FUNCIONAL
36	SQS 203 BLOCO A APTO 404	234,3	R\$ 1.710.000	R\$ 2.339.147	APTO FUNCIONAL
37	SQS 203 BLOCO A APTO 203	234,3	R\$ 1.620.000	R\$ 2.330.109	APTO FUNCIONAL
38	SQS 203 BLOCO A APTO 204	234,3	R\$ 1.620.000	R\$ 2.330.109	APTO FUNCIONAL
39	SQS 315 BLOCO C APTO 604	142,7	R\$ 1.120.000	R\$ 1.266.684	APTO FUNCIONAL
40	SQS 215 BLOCO E APTO 403	113,0	R\$ 900.000	R\$ 1.088.308	APTO FUNCIONAL
41	SQS 215 BLOCO E APTO 202	113,0	R\$ 850.000	R\$ 1.088.308	APTO FUNCIONAL
42	SQS 215 BLOCO E APTO 107	113,0	R\$ 850.000	R\$ 1.088.308	APTO FUNCIONAL
43	SQS 403 BLOCO O APTO 102	82,6	R\$ 550.000	R\$ 852.315	APTO FUNCIONAL
44	QD 14, CONJUNTO A-9 LOTE 12, SOBRADINHO	360,0	R\$ 417.000	R\$ 549.599	CASA FUNCIONAL
<b>TOTAIS</b>			<b>R\$ 1.330.770.600,00</b>	<b>R\$ 1.038.283.207,33</b>	

### 3.1 Distribuição espacial dos Imóveis no Distrito Federal

Os 44 ativos imobiliários estão **dispersos por todo o DF**, em diversas áreas e Regiões Administrativas. Para se ter uma ideia de espaço, começando pela casa em Sobradinho e percorrendo trechos lineares até a Gleba 4 de Santa Maria, a distância em linha reta é de aproximadamente **95 km**.

Figura 1: Distribuição espacial dos imóveis incorporados ao FSG.



Fonte: Geoportal; Elaboração: UFSG/DIRIN/IPREV.

### 3.2 Resumo com as Principais Informações Acerca dos Imóveis, Terrenos e Glebas

Mensalmente são realizadas, visitas a cada um dos ativos imobiliários do Fundo Solidário Garantidor, continuando com a busca também por quaisquer tipos de **irregularidades** (invasões, ocupações irregulares, benfeitorias, dentre outras, capazes de trazer elevados impactos sociais e políticos em casos de transferência de titularidade).

Conforme tabela abaixo, segue a **situação** e **tipos de eventuais pendências: Verde e Vermelho**, detalhadas na sequência. Por meio de tais cores, pode-se **facilmente identificar a situação geral dos imóveis** em todas as seções do PGI, desde o **diagnóstico** até as **propostas de encaminhamento**.

Tabela 5: Segregação dos imóveis incorporados ao FSG por níveis de pendências.

ITEM	IMÓVEL	ÁREA (m²)	AValiação ACEITA PELO CONAD	AValiação EMPRESA CONTRATADA 2023	TIPO	ITEM	IMÓVEL	ÁREA (m²)	AValiação ACEITA PELO CONAD	AValiação EMPRESA CONTRATADA 2023	TIPO
1	POLO JK GLEBA 4 - FAZ. SAIA VELHA - STA. MARIA	155 ha	R\$ 496.000.000	R\$ 279.243.273	GLEBA	20	SQS 315 BLOCO G APTO 607/608	242,5	R\$ 2.060.000	R\$ 2.291.966	APTO FUNCIONAL
2	POLO JK GLEBA 11 - FAZ. SAIA VELHA - STA. MARIA	122 ha	R\$ 416.000.000	R\$ 221.007.774	GLEBA	21	SIA TRECHO 4, LOTE 1000,1010,1020,1030,1040,1050,1060	1.500,0	R\$ 14.000.000	R\$ 25.813.461	EDIFICADO/GALPÃO
3	SAI GLEBA 1 - JÓQUEI CLUB	8,34 ha // 83.430 m²	R\$ 146.000.000	R\$ 116.240.000	GLEBA	22	SQS 203 BLOCO A APTO 501	234,3	R\$ 1.810.000	R\$ 2.434.806	APTO FUNCIONAL
4	SMAS TRECHO 3, LOTE 3-B - ASA SUL	46.772,5	R\$ 70.957.800	R\$ 94.013.841	TERRENO	23	SQS 203 BLOCO A APTO 502	234,3	R\$ 1.810.000	R\$ 2.425.681	APTO FUNCIONAL
5	SH/N QI 13, LOTE B	33.071,7	R\$ 50.000.000	R\$ 115.152.042	TERRENO	24	SQS 203 BLOCO A APTO 503	234,3	R\$ 1.810.000	R\$ 2.220.505	APTO FUNCIONAL
6	RUA BARAÇUL, LOTE 1 - ÁGUAS CLARAS	4.736,5	R\$ 21.600.000	R\$ 13.120.829	TERRENO	25	SQS 203 BLOCO A APTO 504	234,3	R\$ 1.810.000	R\$ 2.330.109	APTO FUNCIONAL
7	SH/N QI 04, LOTE D	15.200,0	R\$ 12.325.100	R\$ 26.763.264	TERRENO	26	SQS 203 BLOCO A APTO 603	234,3	R\$ 1.810.000	R\$ 2.434.806	APTO FUNCIONAL
8	SAMAMBAIA QS 401 AE 01	12.000,0	R\$ 10.778.800	R\$ 14.213.760	TERRENO	27	SQS 203 BLOCO A APTO 301	234,3	R\$ 1.710.000	R\$ 2.220.505	APTO FUNCIONAL
9	SIA TRECHO 1 LOTES 460,470,480 E 490	10.500,0	R\$ 10.544.000	R\$ 20.447.334	EDIFICADO/GALPÃO	28	SQS 203 BLOCO A APTO 303	234,3	R\$ 1.710.000	R\$ 2.434.806	APTO FUNCIONAL
10	SAMAMBAIA QN 319 AE 01	11.320,0	R\$ 10.167.200	R\$ 12.056.932	TERRENO	29	SQS 203 BLOCO A APTO 403	234,3	R\$ 1.710.000	R\$ 2.425.681	APTO FUNCIONAL
11	SHRF II QUADRA CENTRAL 01 AE 1, LOTE 1 - RIACHO FUNDO II	25.715,1	R\$ 8.699.700	R\$ 15.015.567	TERRENO	30	SQS 203 BLOCO A APTO 404	234,3	R\$ 1.710.000	R\$ 2.339.147	APTO FUNCIONAL
12	CLNW 06/07, LOTE H - NOROESTE	900,0	R\$ 6.244.000	R\$ 7.360.299	TERRENO	31	SQS 203 BLOCO A APTO 203	234,3	R\$ 1.620.000	R\$ 2.330.109	APTO FUNCIONAL
13	CLNW 06/07, LOTE I - NOROESTE	900,0	R\$ 6.244.000	R\$ 7.360.299	TERRENO	32	SQS 203 BLOCO A APTO 204	234,3	R\$ 1.620.000	R\$ 2.330.109	APTO FUNCIONAL
14	CLNW 06/07, LOTE J - NOROESTE	900,0	R\$ 6.244.000	R\$ 7.360.299	TERRENO	33	SQS 315 BLOCO C APTO 604	142,7	R\$ 1.120.000	R\$ 1.266.684	APTO FUNCIONAL
15	CLNW 06/07, LOTE K - NOROESTE	750,0	R\$ 6.244.000	R\$ 6.162.877	TERRENO	34	SQS 215 BLOCO E APTO 403	113,0	R\$ 900.000	R\$ 1.088.308	APTO FUNCIONAL
16	SGO QD. 4 AE LOTE 11	3.600,0	R\$ 4.683.000	R\$ 14.688.242	EDIFICADO/GALPÃO	35	SQS 215 BLOCO E APTO 202	113,0	R\$ 850.000	R\$ 1.088.308	APTO FUNCIONAL
17	SHS QL 10, CONJ 8 CASA 5	800,0	R\$ 3.475.000	R\$ 3.515.117	CASA FUNCIONAL	36	SQS 215 BLOCO E APTO 107	113,0	R\$ 850.000	R\$ 1.088.308	APTO FUNCIONAL
18	SHS QD. 2 BLOCO I E J, 2º SUBSOLO, 52 VAGAS DE GARAGEM	320,0	R\$ 2.627.000	R\$ 2.304.282	VAGAS DE GARAGEM	37	SQS 403 BLOCO G APTO 102	82,6	R\$ 550.000	R\$ 852.315	APTO FUNCIONAL
19	SQS 315 BLOCO G APTO 601/602	242,5	R\$ 2.060.000	R\$ 2.291.966	APTO FUNCIONAL	38	QD 14, CONJUNTO A-9 LOTE 12, SOBRADINHO	360,0	R\$ 417.000	R\$ 949.599	CASA FUNCIONAL

Fonte: UFSG/DIRIN-IPREV.

A tabela acima totaliza **38 (trinta e oito) imóveis**, diferentemente dos **44 (quarenta e quatro) registros** apresentados nas tabelas anteriores. Tal fato é simplesmente em função do **agrupamento dos 7 (sete) lotes no SIA Trecho 4, que possuem sete diferentes registros cartoriais, em apenas um, para fins de disposição em termos de valor.**

O **significado de cada cor**, de acordo com sua **situação geral e pendências mapeadas** é explicado a seguir:

- **Verde**: imóvel adequado para exploração econômica, rentabilização e monetização; sem pendências administrativas e judiciais; uso e ocupação amplos; vazios e desocupados;
- **Vermelho**: imóvel inadequado para exploração econômica, rentabilização e monetização; com pendências administrativas e judiciais; ou com uso e ocupação restritos; ou com ocupantes/ocupações irregulares.

Tabela 6: Agrupamento da segregação dos imóveis incorporados ao FSG por níveis de pendências.

Classificação	Soma de Valor Recebimento	% do Total	Soma de Valor nova Avaliação	% do Total	Total de Imóveis
VERDE	R\$ 1.239.018.300,00	93,10%	R\$ 851.018.612,00	81,96%	25 imóveis
VERMELHO	R\$ 91.752.300	6,9%	R\$ 187.264.595	18,03%	13 imóveis
	<b>R\$ 1.330.770.600,00</b>		<b>R\$ 1.038.283.207,00</b>		

Fonte:UFSG/DIRIN-IPREV.

Ressalta-se que “os imóveis adequados para exploração econômica, rentabilização e monetização; sem pendências administrativas e judiciais; uso e

ocupação amplos; vazios e desocupados”, os “**verdes**”, **representam a maioria em termos quantitativos (25 de 38 imóveis) e de valor (R\$ 851.018.612,00 de R\$ 1,03 bi)**. O esforço inicial de registro em nome do FSG vem sendo concentrado justamente neste conjunto de imóveis.

Os demais representam **18,03% (13 imóveis)** do total da carteira, tem-se trabalhado bastante junto aos diversos atores envolvidos na transferência – SEFAZ, SEPLAG, Casa Civil e Terracap – no sentido de solucionar suas pendências, de modo a seguir os comandos legais de monetização e rentabilização da LC 769/2008, Artigos 55 e 73-A.

Foi solicitado em out. 2018, **uma proposta de permuta de alguns dos imóveis provenientes do GDF incorporados ao FSG (Processo SEI 00413-00003540/2018-85)**. A **motivação** gira em torno, principalmente, de: i) **interesse** do próprio **GDF** em manter alguns deles em sua carteira; ii) **elevada restrição** de uso e ocupação, o que inviabilizaria sua rentabilização e monetização por parte deste Instituto; e iii) existência de **pendências de ordem financeira e judicial**, incidentes sobre alguns dos apartamentos funcionais ocupados. Atualmente essa discussão sobre as permutas dos imóveis inadequados para exploração vem sendo tratada no processo SEI 00413-00003617/2021-12.

### **3.3 Informações por Imóvel, Terreno e Gleba**

A seguir serão apresentadas informações **específicas** acerca de cada um dos imóveis da carteira do IPREV-DF, levantadas na fase de **diagnóstico prévio** das unidades e **necessárias para proposição de encaminhamentos**<sup>10</sup> no curto, médio e longo prazos, apresentados na “Seção 9 – Propostas de Encaminhamentos dos Imóveis, Terrenos e Glebas do IPREV-DF”. Tais ações visam sua adequada exploração e à maximização de suas alternativas de monetização e rentabilização.

Além de **características físicas** das unidades imobiliárias (**endereço e área**), foram listados seus **valores, fotos** e o estado atual de **cercamento, limpeza, dentre outras necessidades**. Ademais, foram levantadas informações em relação aos **usos e permissões atuais possíveis**, bem como as **propostas de alterações constantes do projeto da Lei de Usos e Ocupações do Solo (LUOS) e do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB)**, de modo a verificar se

---

<sup>10</sup> Venda, locação, possível integralização em Fundos de Investimento.

atendem à necessidade de monetização e rentabilização destes ativos ao serem incorporados ao IPREV-DF. Lembrando que a determinação legal prevista no Art. 5º da Lei nº 5.729/2016, estabelece que "**o Poder Executivo deve apresentar eventuais projetos de mudança de destinação necessários para melhorar a adequação dos imóveis constantes do Anexo I à sua nova natureza econômica, respeitada a legislação e os padrões urbanísticos em vigor**".

As informações específicas de cada um dos imóveis seguem conforme a lista abaixo:

- **Classificação geral** (verde, laranja ou vermelho), conforme legenda de cores acima detalhada, que aparecerá ao lado do endereço do imóvel;
- **Fotos do local e georreferenciadas;**
- **Endereço;**
- **Área útil ou do terreno;**
- **Valor aproximado do imóvel<sup>11</sup>;**
- **Número da matrícula e cartório de registro;**
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto;**
- **Normas urbanísticas vigentes** (somente para glebas e terrenos com e sem edificação);
- **Parâmetros de uso e ocupação propostos na LUOS e no PPCUB** (somente para glebas e terrenos com e sem edificação);
- Necessidade de **demarcação;**
- Necessidade de **cercamento;**
- Necessidade de **roçagem e limpeza;**
- Necessidade de **instalação de placas de identificação;**
- Necessidade de **vigilância e monitoramento;** e
- **Informações adicionais.**

A sequência dos imóveis a seguir foi baseada na ordem decrescente de seus valores de avaliação.

---

<sup>11</sup> Conforme avaliações de 2016 ou 2017, no caso, o menor das duas avaliações contratadas.

3.3.1 SANTA MARIA – Polo JK, Gleba 4, Fazenda Saia Velha (1 matrícula) VERDE

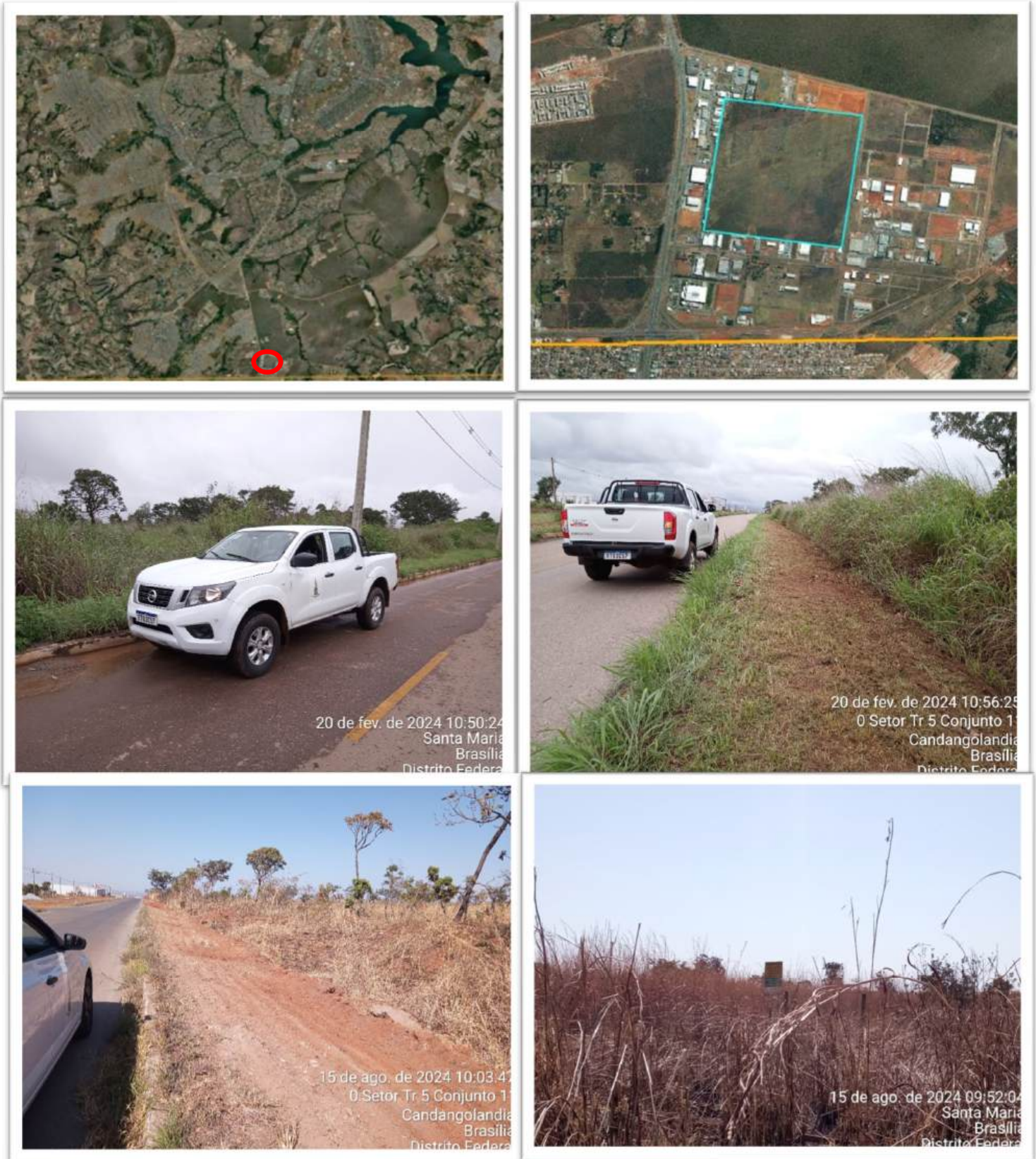
- Fotos de 2024



- **Área útil ou do terreno:** 155 ha ou 1.550.000 m<sup>2</sup>;
- **Valor aproximado do imóvel:** R\$ 496.000.00,00;
- **Número da matrícula e cartório de registro:** 42890, no 5º Ofício de Registro de Imóveis (Gama);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 28,2 km;
- **Normas urbanísticas vigentes:**
- **Parâmetros de uso e ocupação propostos na LUOS:** conforme confirmado pela SEDUH no Processo SEI 00413-00002727/2018-61, a área não foi contemplada no PLC da LUOS;
- **Necessidade de demarcação:** A demarcação da área foi concluída pela Terracap em 06 de agosto de 2019, sem ônus para o Iprev-DF;
- **Necessidade de cercamento:** Não;
- **Necessidade de roçagem e limpeza:** Não, cerrado virgem;
- **Necessidade de instalação de placas de sinalização:** Concluído conforme o processo SEI 00413-00003007/2018-13;
- **Necessidade de monitoramento de vigilância:** Sim, realizado monitoramento mensalmente pela Unidade do Fundo Solidário Garantidor, mas necessita de monitoramento especializado;
- **Informações adicionais:** a gleba situa-se próximo ao Porto Seco da região de Santa Maria, com um forte apelo industrial e logístico. Entretanto, não existem normativos relacionados ao uso e permissão, tampouco projetos de exploração e fracionamento da referida área. Há a necessidade de se provocar a SEDUH para a elaboração de tais normativos, após ter-se a resposta em relação à forma de exploração do local, a ser obtida do mercado após o lançamento de um Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI), por exemplo. Estima-se fazer isto ao longo de 2025.
- O Registro Geral em nome do Fundo Solidário Garantidor **foi lavrado em 26 jul. 2019** e já na data de incorporação definitiva, **já existiam chácaras e construções** abandonadas dentro da referida gleba. Em vistoria realizada em 6 ago. /2019 conforme processo SEI 00413-00002883/2018-22, com a participação da Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística e Terracap, foi confirmada algumas ocupações irregulares situada em uma pequena parte da Gleba.

3.3.2 SANTA MARIA – Polo JK, Gleba 11, Fazenda Saia Velha (1 matrícula) VERDE

- Fotos de 2024





- **Área útil ou do terreno:** 122 ha ou 1.220.000 m<sup>2</sup>;
- **Valor aproximado do imóvel:** R\$ 416.000.00,00;
- **Número da matrícula e cartório de registro:** 42897, no 5º Ofício de Registro de Imóveis (Gama);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 28,6 km;
- **Normas urbanísticas vigentes:** conforme confirmado pela antiga SEDUH no processo SEI 00413-00002727/2018-61, a área não possui parâmetros de uso e ocupação definidos, por se tratar de gleba. Entretanto, desde 2008 se discutem alternativas para o desenvolvimento da região. Existe o Projeto da 3ª Etapa do Polo JK, no qual está inserida a referida gleba, que contempla URB 057/2008, que é a minuta do projeto urbanístico da referida gleba, os quais podem ser verificados com maior nível de detalhes no processo SEI 00370-00002336/2018-54. Importante frisar que, por ser o atual dono da gleba, o IPREV-DF deve se pronunciar em relação à autorização ou não da continuidade deste projeto, o que será feito por meio do lançamento de um Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) junto ao mercado, que dirá se tal parcelamento é interessante do ponto de vista financeiro. O projeto em questão contempla:

i) URB 057/2008, que é a minuta do projeto urbanístico da referida gleba;

ii) MDE 057/08, que é o memorial descritivo para a referida gleba, com informações detalhadas acerca de sua proposta de parcelamento (quantidade de unidades imobiliárias, respectivas áreas, limites de verticalização, etc.);

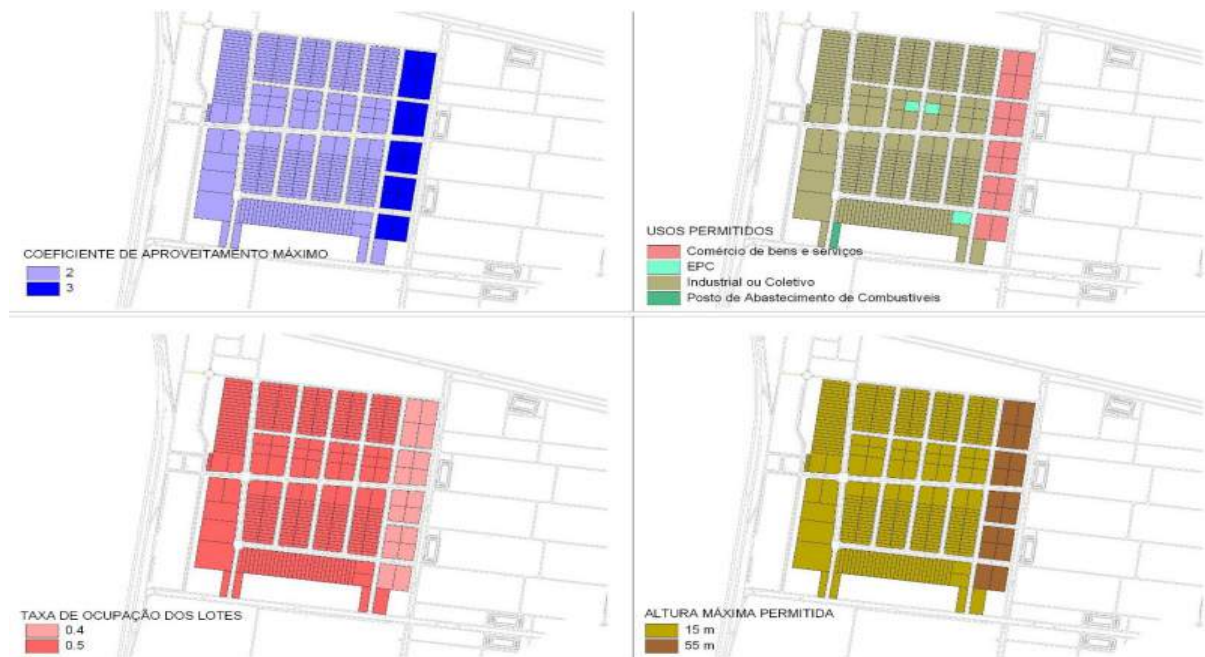
Seguem alguns detalhes do projeto:

- a) Proposta de criação de um sistema de módulos (parecidos com o fracionamento atual do SIA, SIG e SAAN), com 20m de frente por 70m de fundo (necessários pelo menos 2 módulos);
- b) Possibilidade de criação de condomínios formados por unidades autônomas nos lotes com área superior a 5.000 m<sup>2</sup>, permitindo-se criar sistemas de condomínios horizontais em grandes lotes para diferentes empresas, além da divisão dos custos de estocagem, segurança, estacionamentos e pátios de manobra;
- c) Do ponto de vista urbanístico, a solução aventada proporciona uma economia nos custos de urbanização e na forma de ocupação do solo,

minimizando inclusive as superfícies pavimentadas e impermeabilizadas, comumente observadas em distritos industriais;

- d) Alguns números em relação à exploração do local, verticalização, ocupação e usos permitidos:

**Figura 2: Coeficiente de Aproveitamento Máximo, Usos Permitidos, Taxa de Ocupação dos Lotes e Altura Máxima Permitida nos lotes do atual projeto.**



Fonte: SEDUH.

- e) Lotes do projeto: 3 lotes entre 15.000 e 30.000 m<sup>2</sup>; 42 lotes entre 6.000 e 15.000 m<sup>2</sup> 276 módulos entre 1.500 e 3.000 m<sup>2</sup>, passíveis de agrupamento.

Cabe destacar também que a Lei Complementar nº 803, de 24 de abril de 2009, que traz as diretrizes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT), trata a área como “Zona Urbana Consolidada”, sendo que suas diretrizes de intervenção devem contemplar articulação com o entorno, influência na base econômica do DF, mediante criação de polo de serviços no eixo sul, cujo objetivo é o de estimular o desenvolvimento econômico da região. Ainda segundo o PDOT, os usos permitidos são: comercial de bens e serviços, institucional e coletivo e industrial (de grande porte), sendo sua atividade-âncora a plataforma logística.

- **Parâmetros de uso e ocupação propostos na LUOS:** conforme confirmado pela antiga SEDUH no processo SEI 00413-00002727/2018-61, a área não foi contemplada no PLC da LUOS;

- **Necessidade de demarcação:** A demarcação da área foi concluída em 2019 pela Terracap, **sem ônus para o Iprev-DF;**
- **Necessidade de cercamento:** Sim, solicitado à Novacap por meio do processo SEI 00413-00002990/2018-51;
- **Necessidade de roçagem e limpeza:** Não;
- **Necessidade de instalação de placas de sinalização:** Concluído conforme o processo SEI 00413-00003007/2018-13;
- **Necessidade de monitoramento de vigilância:** Sim, realizado monitoramento mensalmente pela Unidade do Fundo Solidário Garantidor, mas necessita de monitoramento especializado;
- **Informações adicionais:** O terreno é bom e seus projetos atuais, que ainda necessitam de aprovação do IPREV-DF para sua continuidade, serão avaliados por meio de consulta ao mercado, que será capaz de dizer se o desenho atual é interessante do ponto de vista econômico-financeiro, bem como se atrairia possíveis interessados em se instalar na região, como indústrias de grande porte e suas respectivas sedes corporativas.

•

### 3.3.3 JÓQUEI CLUBE – Setor Habitacional Jóquei, Gleba 1 (1 matrícula) VERDE

- **Fotos de 2024**





- **Área útil ou do terreno:** 8,34 ha ou 83.430 m<sup>2</sup>;
- **Valor aproximado do imóvel:** R\$ 146.000.00,00;
- **Número da matrícula e cartório de registro:** 81324, no 4º Ofício de Registro de Imóveis (Guará II);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 12,6 km;
- **Normas urbanísticas vigentes:**

**Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT):** de acordo com o plano, a área do Jockey Clube faz parte da “estratégia de oferta de áreas habitacionais, que tem como objetivo de atender à demanda habitacional a partir de projetos e programas de iniciativa pública voltados a diferentes faixas de renda, buscando: i) a oferta de áreas em diferentes partes do território; ii) a proximidade com núcleos urbanos consolidados onde haja oferta de serviços, comércios e

equipamentos comunitários; iii) a proximidade com os principais corredores de transporte; e iv) o respeito à capacidade de suporte do território, no que se refere ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais”. Destaca-se ainda que “a oferta de áreas habitacionais deverá ser promovida mediante a urbanização de novos núcleos ou mediante a otimização de localidades urbanas com infraestrutura subutilizada, com vazios residuais ou com áreas obsoletas”;

**Portaria SEDUH nº 106, de 4 ago. 2017:** estabelece Diretrizes Urbanísticas para o Setor Habitacional Jóquei Clube. Aprova a **DIUR 06/2017**, e o lote do IPREV-DF está inserido na Zona A do referido documento. De acordo com a publicação, os usos aprovados são: **misto, comercial, prestação de serviços, institucional ou comunitário e industrial de pequeno porte;**

Maiores informações obtidas para a Zona A do Jóquei Clube:

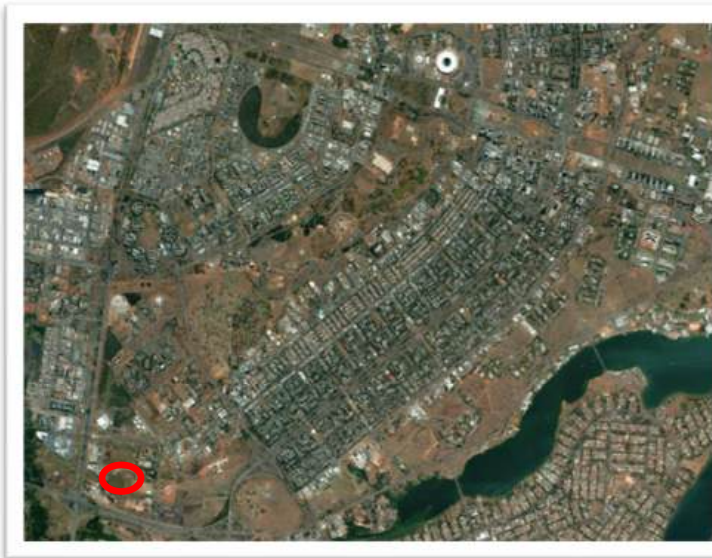
- Corresponde a áreas de centralidades, destinadas a atividades que promovam a atratividade de grande número de pessoas e encontro social. São admitidos os usos mistos, comercial, prestação de serviços, institucional ou comunitário e industrial de pequeno porte;
- São permitidos empreendimento considerados geradores de fluxo de pessoas e veículos, como: rodoviárias, shoppings, universidades, hospitais, bares e casas noturnas, entre outros;
- Não são permitidos os usos residenciais unifamiliar, multifamiliar e industrial de grande porte;
- O projeto urbanístico deve prever a diversidade urbanística, arquitetônica e paisagística, com tipologias verticalizadas e arquitetura de destaque para proporcionar qualidade visual da paisagem urbana. Deve ainda prever a localização de equipamentos públicos e privados como escolas de ensino superior, hospitais, clínicas e outros e que, por suas características, devam se localizar em áreas centrais. Deve prever a criação de lotes com áreas entre 1.000m<sup>2</sup> e 5.000m<sup>2</sup>. Não é permitida a criação de lotes maiores que 5.000 m<sup>2</sup>;
- Pelo menos 50% da área de lotes inseridos na Zona A devem ser destinados a uso misto e 10% ao uso comercial e de serviços;

**Parâmetros de uso e ocupação propostos na LUOS:** conforme confirmado pela antiga SEDUH, a área não foi contemplada no PLC da LUOS:

- **Necessidade de demarcação:** A demarcação da área foi concluída em 2019 pela Terracap, **sem ônus para o Iprev-DF;**
- **Necessidade de cercamento:** Sim, solicitado à Novacap por meio do processo SEI 00413-00002990/2018-51;
- **Necessidade de roçagem e limpeza:** Não, devido área de cerrado fechado;
- **Necessidade de instalação de placas de identificação:** Concluído conforme o processo SEI 00413-00003007/2018-13;
- **Necessidade de monitoramento de vigilância:** Sim, realizado monitoramento mensalmente pela Unidade do Fundo Solidário Garantidor, mas necessita de monitoramento especializado;
- **Informações adicionais:** Terreno bem localizado, inclusive com interesse do setor privado já demonstrado.

3.3.4 SETOR DE MÚLTIPLAS ATIVIDADES SUL – SMAS, Trecho 3, Lote 9-B (1 matrícula) **VERDE**

- **Fotos de 2024**





- **Área útil ou do terreno:** 46.772,6 m<sup>2</sup>;
- **Valor aproximado do imóvel:** R\$ 70.957.800,00;
- **Número da matrícula e cartório de registro:** 160325, no 1º Ofício de Registro de Imóveis (Venâncio Shopping - Asa Sul);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 9,0 km;
- **Normas urbanísticas vigentes:**

#### **MDE 056/13**

Projeto visa o desmembramento do lote 09 do trecho 3 do Setor de Múltiplas Atividades Sul, para criação de lotes a qual seja institucional para atividade educacional do tipo ensino seriado – superior e ou técnico- profissional. O lote 9 é do projeto de urbanismo – URB/MDE 08/97.

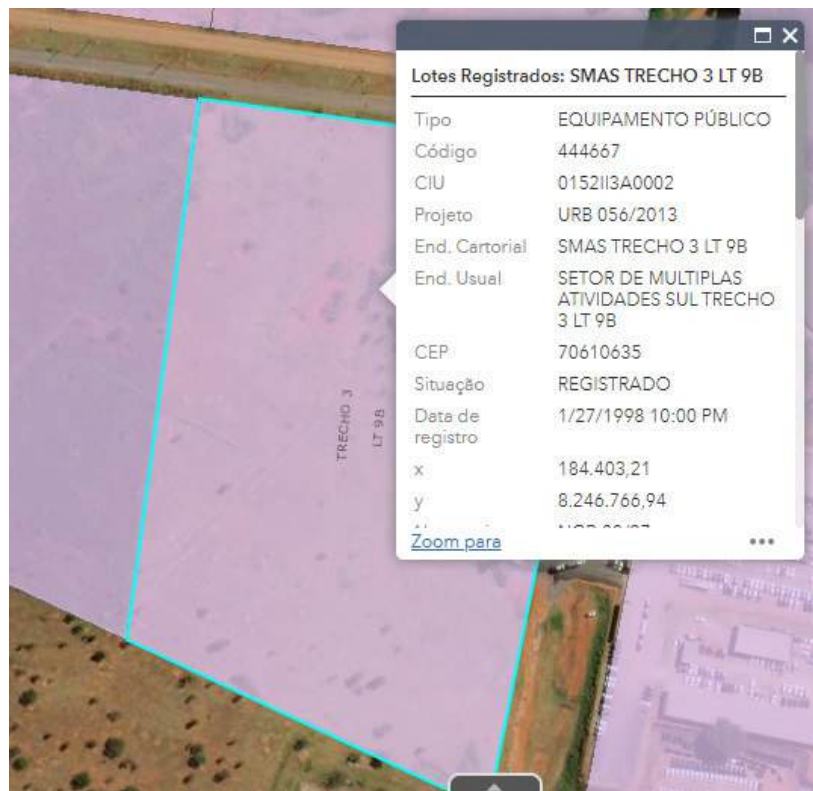
**NGB 08/97**

USO PRINCIPAL: Institucional ou Comunitário, com atividade de educação, do tipo ensino seriado – Superior e Técnico Profissional.

USO SECUNDÁRIO: Institucional ou Comunitário, com atividade cultural

**Taxa Máxima de Ocupação:** 160%

UOS Inst EP - Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.



- **Parâmetros de uso e ocupação propostos no PPCUB:**

Classificado como “TP 12, UP 1”, ou seja, Território de Preservação 12, Unidade de Preservação 1, com os seguintes usos e permissões:

**INSTITUCIONAL**

85-P Educação, apenas:

85.3 Educação superior;

85.4 Educação profissional de nível técnico e tecnológico;

85.9. Outras atividades de ensino;



90-R Atividades artísticas, criativas e de espetáculos;

91-R Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental, exceto:

91.03-1 Atividades de jardins botânicos, zoológicos, parques nacionais, reservas ecológicas e áreas de proteção ambiental.

### **PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

53-H Correio e outras atividades de entrega;

56-I Alimentação, exceto:

56.2 Serviços de catering, bufê e outros serviços de comida preparada;

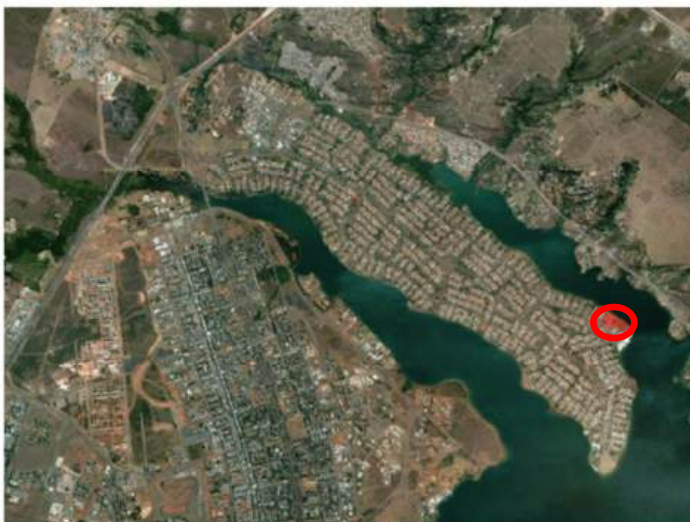
64-K Atividades de serviços financeiros.

**Coefficiente de Aproveitamento:** 1,6 ou 160%;

- **Necessidade de demarcação:** A demarcação da área foi concluída em 2019 pela Terracap, **sem ônus para o Iprev-DF;**
- **Necessidade de cercamento:** Sim, solicitado à Novacap por meio do processo SEI 00413-00002990/2018-51;
- **Necessidade de roçagem e limpeza:** A limpeza é realizada através da Administração Regional e Novacap conforme agenda de ambos;
- **Necessidade de instalação de placas de identificação:** Concluído conforme o processo SEI 00413-00003007/2018-13;
- **Necessidade de monitoramento de vigilância:** Sim, realizado monitoramento mensalmente pela Unidade do Fundo Solidário Garantidor, mas necessita de monitoramento especializado;
- **Informações adicionais:** Terreno bom, sem pendências, com possibilidade alta de monetização.

#### 3.3.5 LAGO NORTE – SH/N QL 13, Lote B (1 matrícula) **VERMELHO**

- **Fotos de 2024**





- **Área útil ou do terreno:** 93.072 m<sup>2</sup>;
- **Valor aproximado do imóvel:** R\$ 50.000.000\* (\*2017) \* A destinação atribuída ao imóvel pela legislação vigente (UE 9 - Ponto de Atração da Região Administrativa do Lago Norte - vide Arts. 38 a 40, LC nº 948/2019 - Doc. SEI/GDF [32656282](#) - página13) especifica que esta unidade imobiliária "têm forma de ocupação e distribuição de atividades definidas em plano de ocupação" (LC 948/2019 Art. 39). Não há no processo informações sobre emissão de tal documento determinando destinação e aproveitamento do terreno, variáveis indispensáveis para a precificação de bens imóveis na região. Fonte: Sei (00413-00003040/2019-24), Despacho (45874541);

- **Número da matrícula e cartório de registro:** 66751, no 2º Ofício de Registro de Imóveis (Venâncio Shopping - Asa Sul);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 16,4 km;
- **Normas urbanísticas vigentes:**



### **MDE 094/97**

Destina-se ao uso institucional da atividade de lazer tipo diversão e recreação, do tipo aeromodelismo, automodelismo, kartódromo, velódromo, cinema, teatro e ringue de patinação. No seu uso comercial com atividades de prestação de serviços como bares, restaurantes, lanchonetes e similares. Constitui-se como parte do plano de lazer da orla do lago Paranoá, criado pelo URB 13/95;

### **NGB 13/95**

#### **Institucional ou Comunitário:**

- Atividade: lazer do tipo: Recreação, com os seguintes equipamentos: aeromodelismo/ nautimodelismo, parque infantil, praça, jardins, parques, quadra de esportes, kartódromo, velódromo (pedalinhos, caiaques, ancoradouros), piscina pública; diversões com os seguintes equipamentos: diversões eletrônicas: jogos (boliche, bilhar, pebolim e outros); ringue de patinação, cinema, teatro;

- Atividade: Cultural do tipo: Teatro de arena;

- Atividade: mobiliário urbano tipo: Banca de flores; LRS - banca de jornais e revistas; Sanitários públicos; Abrigo de táxis; Administração de área de lazer; SE - Subestação de Energia Elétrica (CAV); Banco de Jardim; Coreto; Depósito de detritos;

Esculturas ornamentais; Churrasqueiras; Guaritas policiais; Fontes, chafarizes; Pergolados; Telefones públicos;

**Comercial:**

Atividades: prestação de serviços do tipo: Bares, restaurantes e congêneres especificamente: Bar/lanchonete/sorveteria/similares; Restaurante/similares.

• **Parâmetros de uso e ocupação propostos na LUOS:**

Está proposta alteração para “UE 9”, ou seja, Unidade Especial nº 9, que conforme o Artigo 44 do PLC nº 132 (LUOS), refere-se a Ponto de Atração da Região Administrativa do Lago Norte. O Artigo 45 do referido PLC estabelece que “os parâmetros de uso e ocupação do solo para as UE devem ser definidos em Plano de Ocupação aprovado pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano”. De acordo com seu § 1º, “devem ser elaborados pelo responsável da respectiva UE de acordo com o estabelecido no termo de referência emitido pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano”;

- **Necessidade de demarcação:** A demarcação da área foi concluída pela em 2019 Terracap, sem ônus para o Iprev-DF;
- **Necessidade de cercamento:** Sim, solicitado à Novacap por meio do processo SEI 00413-00002990/2018-51;
- **Necessidade de roçagem e limpeza:** A limpeza é realizada através da Administração Regional e Novacap conforme agenda de ambos;
- **Necessidade de instalação de placas de identificação:** Concluído conforme o processo SEI 00413-00003007/2018-13;
- **Necessidade de monitoramento de vigilância:** Sim, realizado monitoramento mensalmente pela Unidade do Fundo Solidário Garantidor, mas necessita de monitoramento especializado;
- **Informações adicionais:** Imóvel parcialmente ocupado de forma irregular tanto pela Paróquia do Pai Nosso (apenas seu estacionamento), quanto por lotes adjacentes pelo lado esquerdo, mas sem benfeitorias nem edificações. É realizado mensalmente, a contar de setembro de 2019, pagamento à título de indenização no valor de R\$ 1.212,16 (um mil, duzentos e doze reais e dezesseis centavos) referente a área utilizada de 3.565,2 m<sup>2</sup>, conforme o Termo de Autorização de Uso. O valor do débito será corrigido com amparo no artigo 8º, incisos I e II, do Decreto nº 17.079,

de 28 de dezembro de 1995. Isto ocorre em função do estipulado na LC 769/2008, alterada pela LC 932/2017, Art. 55, § 4º, que estipula que “a gestão imobiliária do IPREV-DF independe de autorização do Governador do Distrito Federal e deverá observar os valores praticados pelo mercado imobiliário, sendo vedada a alienação ou a utilização dos bens imóveis a título gratuito”. Ademais, deve-se resolver a questão da mudança de destinação da área (usos e ocupações), de modo a adequar o referido local à sua nova natureza econômica (LC 917/2016, Art. 4º: O Poder Executivo deve apresentar eventuais projetos de mudança de destinação necessários para melhorar a adequação dos imóveis constantes do Anexo Único à sua nova natureza econômica, respeitada a legislação e os padrões urbanísticos em vigor). Conforme apresentação feita pela equipe técnica da SEDUH ao IPREV-DF em 17/09/2018, no início de 2017, foi aberto procedimento licitatório para contratar empresa para desenvolvimento de um projeto para toda a orla norte do Lago Paranoá. Venceu uma empresa de Curitiba, com a qual foi firmado contrato para desenvolvimento do *Masterplan* do Lago Paranoá/Orla Livre. Tal produto, previsto para ser entregue em dezembro/2018, apresenta claramente diretrizes urbanístico-paisagísticas e diretrizes para a mobilidade urbana, respeitando normas de gabarito vigentes para o terreno, lembrando que o coeficiente máximo de aproveitamento é de apenas 5%. Cabe ressaltar que, após ser provocada pelo IPREV-DF, haver por meio do processo SEI 00413-00002727/2018-61, despacho Despacho SEI-GDF SEDUH/SUGEST, de 17 de setembro de 2018 (12734709), a SEDUH informou que “cumpre esclarecer que, com relação aos lotes do Iprev enquadrados na proposta da LUOS, consubstanciada no PLC 132/2017, na categoria de UOS Inst EP, observou-se a necessidade de alteração da proposta uma vez que, a partir da publicação da Lei Complementar nº 917, de 21 de outubro de 2016, que “autoriza o Distrito Federal a proceder à incorporação de imóveis que menciona ao patrimônio do Fundo Previdenciário do Distrito Federal – DFPrev”, essas unidades imobiliárias foram desafetadas, passaram à categoria de bem dominial, não mais se configurando como EP. Cabe a SEDUH encaminhar essa alteração necessária ao PLC 132/2017 da LUOS à Câmara Legislativa do Distrito Federal. Será necessário propor permuta

do terreno por outro mais adequado, caso as pendências acima relatadas no curto e médio prazo não sejam solucionadas, conforme minuta de Projeto de Lei anexa no Processo Sei nº 00413-00003540/2018-85.

3.3.6 ÁGUAS CLARAS – Rua Babaçu, Lote 1 (1 matrícula) **VERDE**



- **Área útil ou do terreno:** 4.724,8 m<sup>2</sup>;
- **Valor aproximado do imóvel:** R\$ 21.600.000;
- **Número da matrícula e cartório de registro:** 141123, no 3º Ofício de Registro de Imóveis (Taguatinga Shopping, Taguatinga);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 17,1 km;
- **Normas urbanísticas vigentes:**

**MDE 220/92 – Folhas 1 a 71**

Lotes com destinação L-2 com menor restrição, vetado de alta incomodidade, permitindo comércio, prestação de serviço, indústria, institucional e residencial (PDL). Infraestrutura com água, energia, via de acesso, esgoto, pavimentação, águas pluviais, telefone, iluminação pública, transporte, comércio e escola;

- **Parâmetros de uso e ocupação propostos na LUOS:**



Classificado como “CSIIR 2”, ou seja, “localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros”. Na prática, permite um elevado leque de possibilidades de usos e ocupações, com os ilustrados abaixo:

**RESIDENCIAL**

Habitação unifamiliar; e habitação multifamiliar (apartamentos);

## **PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

Agricultura, pecuária e serviços relacionados; manutenção, reparação e instalação de máquinas e equipamentos; construção de edifícios; serviços especializados para construção; comércio, reparação de veículos automotores e motocicletas; transporte terrestre; transporte aéreo; armazenamento e atividades auxiliares dos transportes; correio e outras atividades de entrega; alojamento; alimentação; edição e edição integrada à impressão; telecomunicações; atividades dos serviços de tecnologia da informação; atividades de prestação de serviços de informação; atividades de serviços financeiros; seguros, resseguros, previdência complementar e planos de saúde; atividades auxiliares dos serviços financeiros, seguros, previdência complementar e planos de saúde; atividades imobiliárias; atividades jurídicas, de contabilidade e de auditoria; atividades de sedes de empresas e de consultoria em gestão empresarial; serviços de arquitetura e engenharia; testes e análises técnicas; pesquisa e desenvolvimento científico; publicidade e pesquisa de mercado; atividades veterinárias; aluguéis não-imobiliários e gestão de ativos intangíveis não-financeiros; agências de viagens, operadores turísticos e serviços de reservas; atividades de vigilância, segurança e investigação; serviços para edifícios e atividades paisagísticas; serviços de escritório, de apoio administrativo e outros serviços prestados principalmente às empresas; atividades de exploração de jogos de azar e apostas; atividades esportivas e de recreação e lazer; reparação e manutenção de equipamentos de informática e comunicação e de objetos pessoais e domésticos;

## **INSTITUCIONAL**

Eletricidade, gás e outras utilidades; captação, tratamento e distribuição de água; esgoto e atividades relacionadas; coleta, tratamento e disposição de resíduos; recuperação de materiais; atividades cinematográficas, produção de vídeos e de programas de televisão; gravação de som e edição de música; atividades de rádio e de televisão; administração pública, defesa e seguridade social; educação; atividades de atenção à saúde humana; atividades de atenção à saúde humana integradas com assistência social, prestadas em residências coletivas e particulares; serviços de assistência social sem alojamento; atividades artísticas, criativas e de espetáculos; atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental; atividades esportivas e de recreação e lazer; e atividades de organizações associativas;



## **INDUSTRIAL**

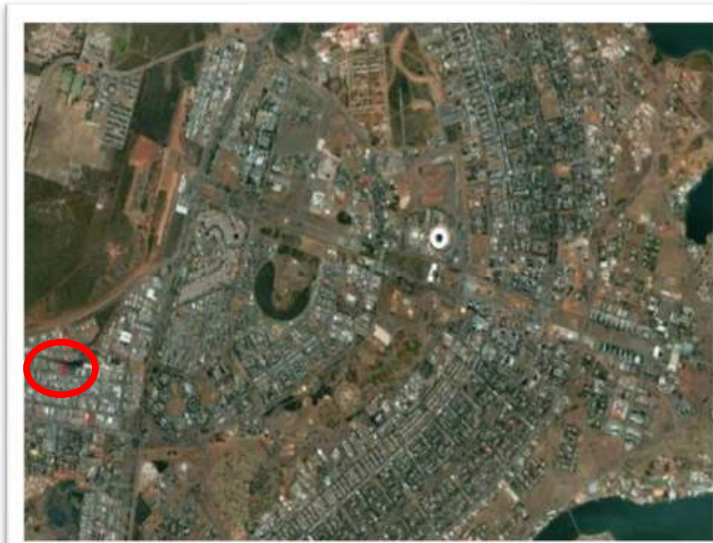
Fabricação de produtos alimentícios; fabricação de bebidas; fabricação de produtos têxteis; confecção de artigos do vestuário e acessórios; preparação de couros e fabricação de artefatos de couro, artigos para viagem e calçados; fabricação de produtos de madeira; fabricação de celulose, papel e produtos de papel; impressão e reprodução de gravações; fabricação de produtos farmoquímicos e farmacêuticos; fabricação de produtos de minerais não-metálicos; fabricação de produtos de metal, exceto máquinas e equipamentos; fabricação de equipamentos de informática, produtos eletrônicos e ópticos; e fabricação de móveis;

## **COMERCIAL**

Comércio e reparação de veículos automotores e motocicletas; comércio por atacado, exceto veículos automotores e motocicletas; comércio varejista;

- **Necessidade de demarcação:** Não;
- **Necessidade de cercamento:** Terreno já cercado;
- **Necessidade de roçagem e limpeza:** A limpeza é realizada através da Administração Regional e Novacap conforme agenda de ambos;
- **Necessidade de instalação de placas de identificação:** Concluído conforme o processo SEI 00413-00003007/2018-13;
- **Necessidade de monitoramento de vigilância:** Sim, realizado monitoramento mensalmente pela Unidade do Fundo Solidário Garantidor, mas necessita de monitoramento especializado;
- **Informações adicionais:** em 3 jul. 2020, após entendimento entre Administração Regional de Águas Claras e o IPREV, foi realizada execução da calçada contíguas à projeção do lote, sito à Rua Babaçu Lote 01 – Águas Claras, conforme processo SEI 00413-00003720/2019-48 e por meio de contrato celebrado entre esta R.A e a Companhia Urbanizadora da Nova Capital (NOVACAP).

3.3.7 SETOR DE INDÚSTRIA E ABASTECIMENTO – SIA Trecho 4, Lotes 1000, 1010, 1020, 1030, 1040, 1050 e 1060 (7 matrículas) VERDE



**Área útil ou do terreno:** 10.500 m<sup>2</sup> (sete lotes de 1.500 m<sup>2</sup> cada); área aproximada do galpão: 2.100 m<sup>2</sup>;

- **Valor aproximado do imóvel:** R\$ 14.000.00,00(R\$ 2.000.000,00 cada);
- **Número da matrícula e cartório de registro:** 067475-3; 067475-5; 067476-1; 022015-9; 110233-8; 110234-6; 110235-4; no 1º Ofício de Registro de Imóveis (Shopping Venâncio 2000, Asa Sul);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 9,0 km;
- **Normas urbanísticas vigentes:**

### NGB 73/88

### USO PERMITIDO

3a. Depósitos em geral;

3b. Garagens e Oficinas;

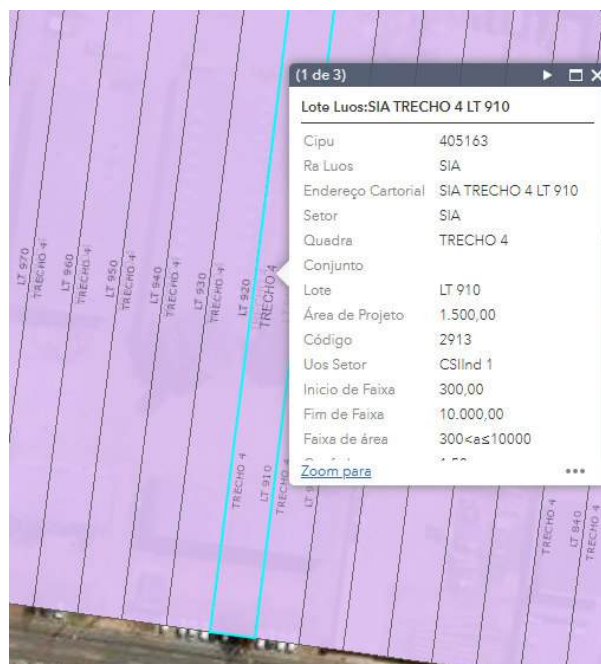
3c. Indústrias;

3d. Comércio de prestação de serviços, exceto Hotéis, Motéis, apart/hotéis, pensões e pensionatos;

3e. Comércio de mercadorias varejistas e/ou atacadista;

OBS.: Para os usos acima, excluem-se os que envolvem a fabricação, manipulação e armazenamento de materiais inflamáveis e os que provoquem poluição ambiental conforme legislação específica da COAMA Decreto 9466/86;

- **Parâmetros de uso e ocupação propostos na LUOS:**



Permitidas atividades classificadas como “CSIIInd 1”, “nas bordas dos núcleos urbanos, em articulação como rodovias que definem a malha rodoviária do DF, separada das áreas habitacionais, e que abriga atividades com menor incomodidade ao uso residencial”. São atividades de uso Industrial, dentre as quais destacam-se: atividades de apoio à extração de minerais; fabricação de conservas de frutas, legumes e outros vegetais; fabricação de bebidas; fabricação de produtos de fumo; fabricação de produtos têxteis, confecção de artigos do vestuário e acessórios; fabricação de produtos de madeira; fabricação de celulose, papel e produtos de papel; impressão e reprodução de gravações; fabricação de produtos químicos; fabricação de produtos farmoquímicos e farmacêuticos; fabricação de produtos de borracha e de material plástico; fabricação de produtos de minerais não-metálicos; metalurgia; fabricação de produtos de metal, exceto máquinas e equipamentos; fabricação de equipamentos de informática, produtos eletrônicos e ópticos; fabricação de veículos automotores, reboques e carrocerias; fabricação de móveis; coleta, tratamento e disposição de resíduos; recuperação de materiais;

- **Necessidade de demarcação:** Não;
- **Necessidade de cercamento:** Não;
- **Necessidade de roçagem e limpeza:** Sim, realizado sob demanda em parceria com a Administração Regional conforme agenda e o processo SEI 00413-00001723/2019-47 e processo SEI 00413-00001455/2020-05 Funap;
- **Necessidade de instalação de placas de identificação:** Concluído conforme o processo SEI 00413-00003007/2018-13;
- **Necessidade de monitoramento de vigilância:** Sim, realizado monitoramento mensalmente pela Unidade do Fundo Solidário Garantidor, mas necessita de monitoramento especializado;
- **Informações adicionais:** terreno de 10.500 m<sup>2</sup>, composto por sete lotes de aproximadamente 1.500 m<sup>2</sup> cada, com um galpão logístico desocupado e em bom estado, que ocupa menos de 20% da área total. Precisa de manutenções em várias partes do galpão.

### 3.3.8 LAGO NORTE – SHI/N, QI 4, Lote D (1 matrícula) **VERMELHO**



- **Área útil ou do terreno:** 13.200 m<sup>2</sup>;
- **Valor aproximado do imóvel:** R\$ 12.325.100,00;
- **Número da matrícula e cartório de registro:** 28193, no 2º Ofício de Registro de Imóveis (Venâncio Shopping - Asa Sul);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 11,1 km;
- **Normas urbanísticas vigentes:**

**GB 00014/1** – Atividades esportivas e de recreação pública. O lote atendido pela infraestrutura urbana com rede de abastecimento de água potável, rede de esgotos, energia elétrica, rede de telecomunicações, pavimentação asfáltica, etc;

- **Parâmetros de uso e ocupação propostos na LUOS:**



Consta como “UOS Inst EP”, ou seja, “Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do Poder Público que abriguem, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários”;

- **Necessidade de demarcação:** Sim, mas posterior à solução da ocupação irregular;
- **Necessidade de cercamento:** Sim, mas posterior à solução da ocupação irregular;
- **Necessidade de roçagem e limpeza:** Não;
- **Necessidade de instalação de placas de identificação:** Sim, mas posterior à solução da ocupação irregular;
- **Necessidade de monitoramento de vigilância:** Sim. Porém o imóvel está irregularmente ocupado por moradores de lotes adjacentes;
- **Informações adicionais:** Imóvel 100% ocupado irregularmente por moradores de lotes adjacentes que avançaram seus respectivos terrenos. Foi solicitado auxílio à Agefis, por meio do processo SEI 00413-00002929/2018-11, para a solução desta situação, que, caso não se resolva, demandará solicitação de permuta do imóvel por outro sem pendências. Ademais, deve-se resolver a questão da mudança de destinação da área (usos e ocupações), de modo a adequar a referida área

à sua nova natureza econômica (LC 917/2016, Art. 4º: O Poder Executivo deve apresentar eventuais projetos de mudança de destinação necessários para melhorar a adequação dos imóveis constantes do Anexo Único à sua nova natureza econômica, respeitada a legislação e os padrões urbanísticos em vigor). Cabe ressaltar que, após ser provocada pelo IPREV-DF por meio do processo SEI 00413-00002727/2018-61, despacho Despacho SEI-GDF SEDUH/SUGEST, de 17 de setembro de 2018 (12734709), a SEDUH informou que “cumpre” esclarecer que, com relação aos lotes do Iprev enquadrados na proposta da LUOS, consubstanciada no PLC 132/2017, na categoria de UOS Inst EP, observou-se a necessidade de alteração da proposta uma vez que, a partir da publicação da Lei Complementar nº 917, de 21 de outubro de 2016, que “autoriza” o Distrito Federal a proceder à incorporação de imóveis que menciona ao patrimônio do Fundo Previdenciário do Distrito Federal – DFPrev, essas unidades imobiliárias foram desafetadas, passaram à categoria de bem dominial, não mais se configurando como EP. Cabe a SEDUH encaminhar essa alteração necessária ao PLC 132/2017 da LUOS à Câmara Legislativa do Distrito Federal. Apesar de pedido de adoção de medidas necessárias à desocupação da área e da possibilidade de alteração da destinação do terreno em questão por meio de projeto de lei, **a permuta do imóvel seria a melhor solução a curto prazo;**

### 3.3.9 SAMAMBAIA NORTE – QS 401, AE 01 (1 matrícula) VERDE





- **Área útil ou do terreno:** 12.000 m<sup>2</sup>;
- **Valor do imóvel:** R\$ 10.778.800,00;
- **Número da matrícula e cartório de registro:** 131758, no 3º Ofício de Registro de Imóveis (Taguatinga Shopping - Taguatinga);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 24,6 km;
- **Normas urbanísticas vigentes:**

**Plano Diretor Local de Samambaia (PDL), Lei Complementar nº 370, de 02 de março de 2001:** a Área Especial em questão é destinada à praça de esportes com categoria de uso L1, ou seja, Lotes de Média Restrição. Ainda conforme seu o Anexo IV (Endereçamento do PDL), o lote possui Taxa de Permeabilidade igual a 30% e, conforme o artigo 70, será exigida quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos no interior do lote em função da atividade a ser



desenvolvida, segundo critérios estabelecidos nos quadros constantes do Anexo V do PDL, uma vez que a norma anterior, NGB 51/91, já exigia vagas dentro do lote. No que diz respeito aos coeficientes de aproveitamento, estão em vigência os índices estabelecidos no Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT), aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, cujo Coeficiente de Aproveitamento Básico (CfAB) e Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CfAM) são iguais a 2;

- **Parâmetros de uso e ocupação propostos na LUOS:**

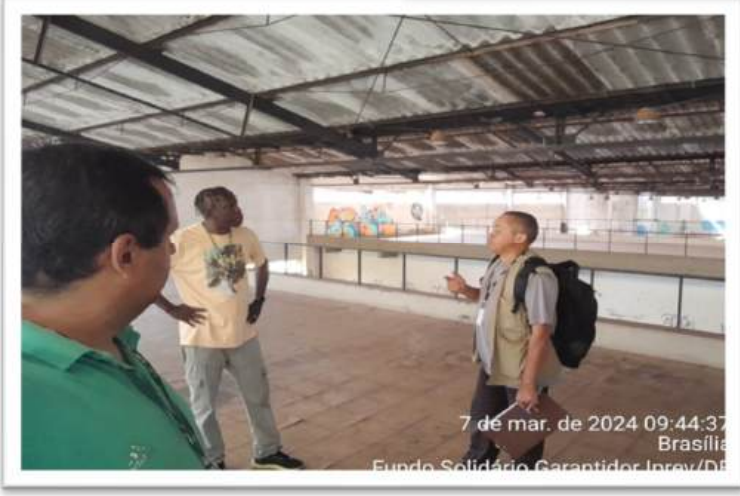


Está definido como “UOS Inst”, ou Unidade de Uso e Ocupação do Solo Institucional, “A UOS Inst caracteriza-se por lotes que abrigam atividades de natureza institucional, públicas ou privadas, conforme discriminado na Tabela de Atividades.”;

- **Necessidade de demarcação:** A demarcação da área foi concluída em 2019 pela Terracap, **sem ônus para o Iprev-DF;**
- **Necessidade de cercamento:** Sim, solicitado à Novacap por meio do processo SEI 00413-00002990/2018-51;
- **Necessidade de roçagem e limpeza:** A limpeza é realizada através da Administração Regional e Novacap conforme agenda de ambos;
- **Necessidade de instalação de placas de identificação:** Concluído conforme o processo SEI 00413-00003007/2018-13;
- **Necessidade de monitoramento de vigilância:** Sim, realizado monitoramento mensalmente pela Unidade do Fundo Solidário Garantidor, mas necessita de monitoramento especializado;

- **Informações adicionais:** Terreno bem localizado, sem ocupações ou qualquer tipo de irregularidade. A grande questão é em relação a seu uso e ocupação atual, bem como o proposto na LUOS. Deve-se mudar sua destinação (usos e ocupações) de Institucional Equipamento Público para algo passível de exploração comercial, adequando-se à sua nova natureza econômica (LC 917/2016, Art. 4º: O Poder Executivo deve apresentar eventuais projetos de mudança de destinação necessários para melhorar a adequação dos imóveis constantes do Anexo Único à sua nova natureza econômica, respeitada a legislação e os padrões urbanísticos em vigor). Cabe ressaltar que, após ser provocada pelo IPREV-DF por meio do processo SEI 00413-00002727/2018-61, Despacho SEI-GDF SEDUH/SUGEST, de 17 de setembro de 2018 (12734709), a SEDUH informou que “cumpre” esclarecer que, com relação aos lotes do Iprev enquadrados na proposta da LUOS, consubstanciada no PLC 132/2017, na categoria de UOS Inst EP, observou-se a necessidade de alteração da proposta uma vez que, a partir da publicação da Lei Complementar nº 917, de 21 de outubro de 2016, que “autoriza” o Distrito Federal a proceder à incorporação de imóveis que menciona ao patrimônio do Fundo Previdenciário do Distrito Federal – DFPREV”, essas unidades imobiliárias foram desafetadas, passaram à categoria de bem dominial, não mais se configurando como EP. Cabe a SEDUH encaminhar essa alteração necessária ao PLC 132/2017 da LUOS à Câmara Legislativa do Distrito Federal. A não solução das pendências acima relatadas no curto prazo, será necessário propor permuta do terreno por outro mais adequado. Enquanto não for aprovada a LUOS, e como a Lei Complementar nº 917/2016 desafetou o terreno em questão, passando à categoria de bem dominial, pode-se propor um projeto de lei complementar específico visando à sua mudança de destinação, de modo a ampliar as possibilidades de uso e melhor adequar à necessidade de rentabilização/monetização por parte do IPREV-DF.

3.3.10 SETOR DE INDÚSTRIA E ABASTECIMENTO – SIA Trecho 1, Lotes 460, 470, 480 e 490 (1 matrícula) VERDE



- **Área útil ou do terreno:** 8.000 m<sup>2</sup> (quatro lotes de 2.000 m<sup>2</sup> cada); área aproximada do galpão: 2.400 m<sup>2</sup>;
- **Valor aproximado do imóvel:** R\$ 10.540.000,00;
- **Número da matrícula e cartório de registro:** 29450, no 1º Ofício de Registro de Imóveis (Shopping Venâncio 2000, Asa Sul);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 8,8 km;
- **Normas urbanísticas vigentes:**

### NGB 73/88

#### USO PERMITIDO

3a. Depósitos em geral;

3b. Garagens e Oficinas;

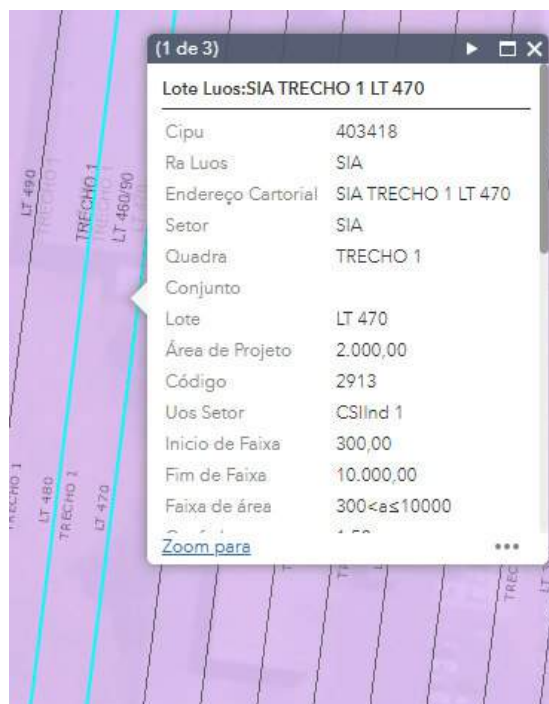
3c. Indústrias;

3d. Comércio de prestação de serviços, exceto Hotéis, Motéis, apart/hotéis, pensões pensionatos;

3e. Comércio de mercadorias varejistas e/ou atacadista;

OBS.: Para os usos acima, excluem-se os que envolvem a fabricação, manipulação e armazenamento de materiais inflamáveis e os que provoquem poluição ambiental conforme legislação específica da COAMA Decreto 9466/86;

- **Parâmetros de uso e ocupação propostos na LUOS:**



Permitidas atividades classificadas como “CSIIInd 1”, “nas bordas dos núcleos urbanos, em articulação como rodovias que definem a malha rodoviária do DF, separada das áreas habitacionais, e que abriga atividades com menor incomodidade ao uso residencial”. São atividades de uso Industrial, dentre as quais destacam-se: atividades de apoio à extração de minerais; fabricação de conservas de frutas, legumes e outros vegetais; fabricação de bebidas; fabricação de produtos de fumo; fabricação de produtos têxteis, confecção de artigos do vestuário e acessórios; fabricação de produtos de madeira; fabricação de celulose, papel e produtos de papel; impressão e reprodução de gravações; fabricação de produtos químicos; fabricação de produtos farmoquímicos e farmacêuticos; fabricação de produtos de borracha e de material plástico; fabricação de produtos de minerais não-metálicos; metalurgia; fabricação de produtos de metal, exceto máquinas e equipamentos; fabricação de equipamentos de informática, produtos eletrônicos e ópticos; fabricação de veículos automotores, reboques e carrocerias; fabricação de móveis; coleta, tratamento e disposição de resíduos; recuperação de materiais;

- **Necessidade de demarcação:** Não;
- **Necessidade de cercamento:** Não;
- **Necessidade de roçagem e limpeza:** Sim, realizado sob demanda em parceria com a Administração Regional conforme agenda e o processo SEI 00413-00001723/2019-47 e processo SEI 00413-00001455/2020-05 Funap;
- **Necessidade de instalação de placas de identificação:** A demarcação da área foi concluída em 2019 pela Terracap, **sem ônus para o Iprev-DF;**
- **Necessidade de monitoramento de vigilância:** Sim, realizado monitoramento mensalmente pela Unidade do Fundo Solidário Garantidor, mas necessita de monitoramento especializado;

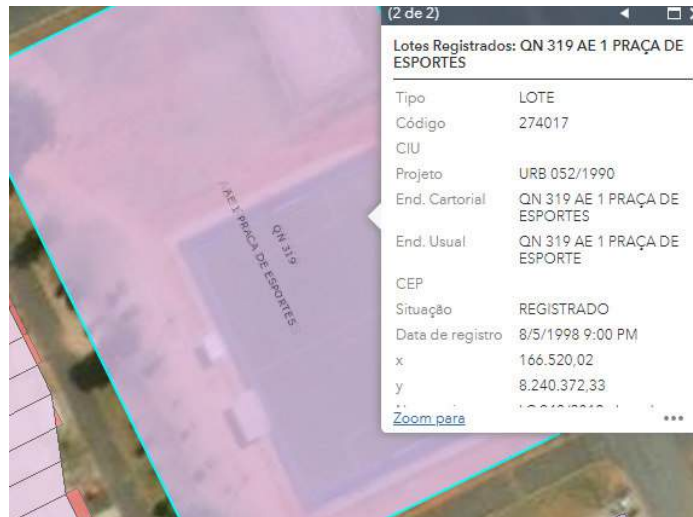
**Informações adicionais:** Antigo depósito de bens inservíveis da SEPLAG, que agora destina tais bens para outros locais. O galpão existente, que ocupa menos de 30% da área, é muito antigo e possui, tanto interna quanto externamente, instalações (hidráulica, elétrica e estrutural) que precisam ser revitalizadas.

3.3.11 SAMAMBAIA SUL – QN 319, AE 01 (1 matrícula) **VERMELHO**



- Área útil ou do terreno: 11.320 m<sup>2</sup>;
- Valor aproximado do imóvel: R\$ 10.167.200,00;

- **Número da matrícula e cartório de registro:** 159706, no 3º Ofício de Registro de Imóveis (Taguatinga Shopping - Taguatinga);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 27,9 km;
- **Normas urbanísticas vigentes:**



**Plano Diretor Local de Samambaia (PDL), Lei Complementar nº 370, de 02 de março de 2001:** a Área Especial em questão é destinada à praça de esportes com categoria de uso L1, ou seja, Lotes de Média Restrição. Ainda conforme seu o Anexo IV (Endereçamento do PDL), o lote possui Taxa de Permeabilidade igual a 30% e, conforme o artigo 70, será exigida quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos no interior do lote em função da atividade a ser desenvolvida, segundo critérios estabelecidos nos quadros constantes do Anexo V do PDL, uma vez que a norma anterior, NGB 51/91, já exigia vagas dentro do lote. No que diz respeito aos coeficientes de aproveitamento, estão em vigência os índices estabelecidos no Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT), aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, cujo Coeficiente de Aproveitamento Básico (CfAB) e Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CfAM) são iguais a 2;

- **Parâmetros de uso e ocupação propostos na LUOS:**

Está definido como “UOS Inst”, ou Unidade de Uso e Ocupação do Solo Institucional, “A UOS Inst caracteriza-se por lotes que abrigam atividades de natureza institucional, públicas ou privadas, conforme discriminado na Tabela de Atividades.”;

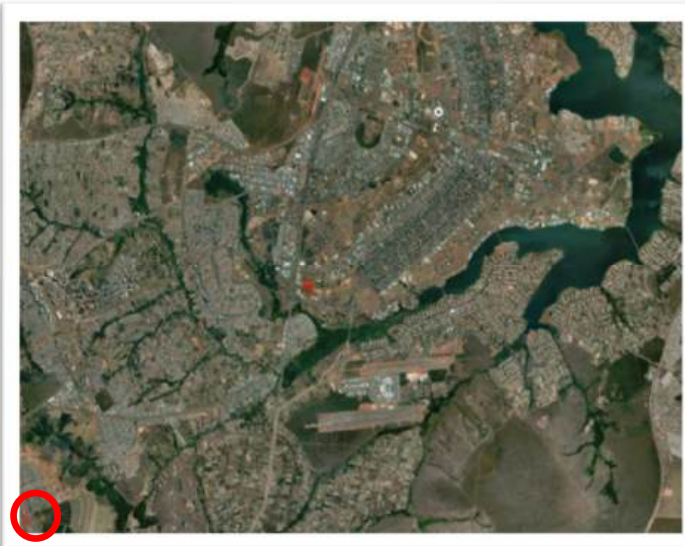
- **Necessidade de demarcação:** A demarcação das áreas foi concluída em 2019 pela Terracap, **sem ônus para o Iprev-DF;**
- **Necessidade de cercamento:** Não;

- **Necessidade de roçagem e limpeza:** Não;
- **Necessidade de instalação de placas de sinalização:** Não;
- **Necessidade de vigilância e monitoramento:** Não;
- **Informações adicionais:** terreno com uma quadra de esportes e um campo de futebol sintético, ambos amplamente utilizados pela comunidade local. Em reunião na Casa Civil no dia 30/08/2018, com a presença do Chefe de Gabinete da Administração Regional de Samambaia, foi explanado que, para dar continuidade à utilização do espaço, seria necessário o pagamento ao IPREV-DF de algum tipo de contrapartida financeira (locação) para a utilização da área até que se resolva definitivamente sua situação. A Administração disse não possuir orçamento para tal, então entende-se que a SEPLAG deva arcar com tal responsabilidade. Isto deve ocorrer em função do estipulado na LC 769/2008, alterada pela LC 932/2017, Art. 55, § 4º, que estipula que “a gestão imobiliária do IPREV-DF independe de autorização do Governador do Distrito Federal e deverá observar os valores praticados pelo mercado imobiliário, sendo vedada a alienação ou a utilização dos bens imóveis a título gratuito”. Ademais, deve-se resolver a questão da mudança de destinação da área (usos e ocupações), de modo a adequá-la à sua nova natureza econômica (LC 917/2016, Art. 4º: O Poder Executivo deve apresentar eventuais projetos de mudança de destinação necessários para melhorar a adequação dos imóveis constantes do Anexo Único à sua nova natureza econômica, respeitada a legislação e os padrões urbanísticos em vigor).



3.3.12 RIACHO FUNDO II – SHRF II, Quadra Central 1, AE 1, Lote 1 (1 matrícula)

VERDE



- **Área útil ou do terreno:** 25.715 m<sup>2</sup>;
- **Valor aproximado do imóvel:** R\$ 8.699.700,00;
- **Número da matrícula e cartório de registro:** 81324, no 4º Ofício de Registro de Imóveis (Guará II);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 22,6 km;
- **Normas urbanísticas vigentes:**



**NGB 034/2012** – EP - Equipamentos Públicos, Atividades desportivas. Taxa Máxima de Ocupação: 70% da área do lote;

**MDE 031/2012** – Ao longo de toda a área foram projetadas 10 praças distribuídas em intervalos regulares criando um contraponto as quadras ocupadas por edificações. Além dos equipamentos de lazer e apoio a atividades diversas, estas praças têm alto índice de áreas verdes e permeáveis;

- **Parâmetros de uso e ocupação propostos na LUOS:**

Está definido como “UOS Inst”, ou Unidade de Uso e Ocupação do Solo Institucional, “A UOS Inst caracteriza-se por lotes que abrigam atividades de natureza institucional, públicas ou privadas, conforme discriminado na Tabela de Atividades.”;

- **Necessidade de demarcação:** A demarcação das áreas foi concluída em 2019 pela Terracap em 06 de agosto de 2019, **sem ônus para o Iprev-DF;**
- **Necessidade de cercamento:** Em andamento conforme processo SEI 00413-00002990/2018-51;
- **Necessidade de roçagem e limpeza:** A limpeza é realizada através da Administração Regional e Novacap conforme agenda de ambos;

- **Necessidade de instalação de placas de identificação:** Concluído conforme o processo SEI 00413-00003007/2018-13;
- **Necessidade de monitoramento de vigilância:** Sim, realizado monitoramento mensalmente pela Unidade do Fundo Solidário Garantidor, mas necessita de monitoramento especializado;
- **Informações adicionais:** terreno bem localizado, sem ocupações ou qualquer tipo de irregularidade. A grande questão é em relação a seu uso e ocupação atual, bem como o proposto na LUOS. Deve-se mudar sua destinação (usos e ocupações) de Institucional Equipamento Público para algo passível de exploração comercial, adequando-se à sua nova natureza econômica (LC 917/2016, Art. 4º: O Poder Executivo deve apresentar eventuais projetos de mudança de destinação necessários para melhorar a adequação dos imóveis constantes do Anexo Único à sua nova natureza econômica, respeitada a legislação e os padrões urbanísticos em vigor). Cabe ressaltar que, após ser provocada pelo IPREV-DF por meio do processo SEI 00413-00002727/2018-61, despacho Despacho SEI-GDF SEDUH/SUGEST, de 17 de setembro de 2018 (12734709), a SEDUH informou que cumpre esclarecer que, com relação aos lotes do Iprev enquadrados na proposta da LUOS, consubstanciada no PLC 132/2017, na categoria de UOS Inst EP, observou-se a necessidade de alteração da proposta uma vez que, a partir da publicação da Lei Complementar nº 917, de 21 de outubro de 2016, que “autoriza” o Distrito Federal a proceder à incorporação de imóveis que menciona ao patrimônio do Fundo Previdenciário do Distrito Federal – DFPrev, essas unidades imobiliárias foram desafetadas, passaram à categoria de bem dominial, não mais se configurando como EP. Cabe a Seduh encaminhar essa alteração necessária ao PLC 132/2017 da LUOS à Câmara Legislativa do Distrito Federal. A não solução das pendências acima relatadas no curto prazo, será necessário propor permuta do terreno por outro mais adequado. Enquanto não for aprovada a LUOS, e como a Lei Complementar nº 917/2016 desafetou o terreno em questão, passando à categoria de bem dominial, pode-se propor um projeto de lei complementar específico visando à sua mudança de destinação, de modo a ampliar as possibilidades

de uso e melhor adequar à necessidade de rentabilização/monetização por parte do IPREV-DF.

3.3.13 NOROESTE – CLNW 06/07, Lotes H, I, J e K (4 matrículas) **VERDE**



- **Área útil ou do terreno:** 3.450 m<sup>2</sup> (sendo que os lotes H, I e J possuem 900 m<sup>2</sup> e o lote K, 750 m<sup>2</sup>);
- **Valor aproximado do imóvel:** R\$ 24.976.000,00
- **Número da matrícula e cartório de registro:** 131363; 131364; 131365 e 131366; no 2º Ofício de Registro de Imóveis (Shopping Venâncio 2000, Asa Sul);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 6,0 km;
- **Normas urbanísticas vigentes:**



### **NGB 116/10**

**Uso comercial de bens e de serviços exceto:** comércio por atacado (cód. 51-B), serviços operacionais da construção (cód. 45-A), serviços administrativos da construção (cód. 45-B), aluguel de máquinas e equipamentos (cód. 71-3), comércio a varejo e por atacado de veículos automotores (cód. 50.10-5), manutenção e reparação de veículos automotores (cód. 50.30-0), comércio a varejo de combustíveis (cód. 50-B) e comércio varejista de gás liquefeito de petróleo – GLP (cód. 52.4-B);

**Uso coletivo exceto:** educação pré-escolar, fundamental (cód. 80-1), educação média de formação geral, profissionalizante ou técnica (cód. 80.2), educação superior (cód. 80.3), formação permanente e outras atividades de ensino (cód. 80.9) com área superior a 450 m<sup>2</sup>, serviço de atendimento hospitalar (cód. 85.11.1), serviço de atendimento a urgências e emergências (cód. 85.12.0);

Número de pavimentos: térreo mais 2 (dois) pavimentos;

Altura da edificação: máxima de 11,6 m;

- **Parâmetros de uso e ocupação propostos no PPCUB:**

Classificado como “TP 9, UP 8”, ou seja, Território de Preservação 9, Unidade de Preservação 8, com os seguintes usos e permissões:

**INSTITUCIONAL**

35-D Eletricidade, Gás e Outras Utilidades, apenas:

35.1 Geração, transmissão e distribuição de energia elétrica;

35.2 Produção e distribuição de combustíveis gasosos por redes urbanas;

35.3 Produção e distribuição de vapor, água quente e ar-condicionado;

**PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

49-H Transporte terrestre, apenas:

49.23-0 Transporte rodoviário de taxi;

66-k Atividades auxiliares dos serviços financeiros, seguros, previdência complementar e planos de saúde, apenas:

6619-3/04 Caixas eletrônicos;

81-N Serviços para edifícios e atividades paisagísticas, apenas:

81.12-5 Condomínios prediais (Obs.: Este grupo compreende a atividade a Administração de Quadra – ADQ);

**COMERCIAL**

47-G Comércio Varejista, apenas:

4721-1/04 Comércio varejista de doces, balas, bombons e semelhantes;

4723-7 Comércio varejista de bebidas;

4729-6/01 Tabacaria;

47.61-0 Comércio varejista de livros, jornais, revistas e papelaria;

47.62-8 Comércio varejista de discos, CDs, DVDs e fitas;

4789-0/02 Comércio varejista de plantas e flores naturais;

**PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

56-I Alimentação, apenas:

5611-2/03 Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares.

77-N Aluguéis não-imobiliários e gestão de ativos intangíveis não-financeiros, apenas:

77.22-5 Aluguel de fitas de vídeo, DVDs e similares;

82-N Serviços de escritório, de apoio administrativo e outros serviços prestados principalmente às empresas, apenas:

8219-9/01 Fotocópias;

8219-9/99 Preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificados anteriormente;

95-S Reparação e manutenção de equipamentos de informática e comunicação e de objetos pessoais e domésticos;

### **OBRIGATÓRIO**

#### **INDUSTRIAL**

10.C Fabricação de produtos alimentícios, apenas:

10.9 Fabricação de outros produtos alimentícios;

14.C Confeção de artigos do vestuário e acessórios;

15.C Preparação de couros e fabricação de artefatos de couro, artigos para viagem e calçados, exceto:

15.1 Curtimento e outras preparações de couro;

21-C Fabricação de produtos farmoquímicos e farmacêuticos;

32-C Fabricação de produtos diversos;

#### **COMERCIAL**

47-G Comércio varejista, exceto:

47.11.3 Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - hipermercados e supermercados;

47.3 Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores;

47.84.9 Comércio varejista de gás liquefeito de petróleo (GLP);

#### **PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

33-C Manutenção, Reparação e Instalação de máquinas e equipamentos;

53-H Correio e outras atividades de entrega;

56-I Alimentação;

58-J Edição e edição integrada à impressão;

62-J Atividades dos serviços de tecnologia da informação;

63-J Atividades de prestação de serviços de informação;

64-K Atividades de serviços financeiros;

65-K Seguros, resseguros, previdência complementar e planos de saúde;

66-K Atividades auxiliares dos serviços financeiros, seguros, previdência complementar e planos de saúde; 68-L Atividades Imobiliárias;

68-L Atividades imobiliárias;

69-M Atividades jurídicas, de contabilidade e de auditoria;

70-M Atividades de sedes de empresas e de consultoria em gestão empresarial;

71-M Serviços de arquitetura e engenharia; testes e análises técnicas;

72-M Pesquisa e desenvolvimento científico;

73-M Publicidade e pesquisa de mercado;

74-M Outras atividades profissionais, científicas e técnicas;

75-M Atividades veterinárias;

77-N Aluguéis não-imobiliários e gestão de ativos intangíveis não-financeiros,

apenas:

77-2 Aluguel de objetos pessoais e domésticos;

78-N Seleção, agenciamento e locação de mão-de-obra;

79-N Agências de viagens, operadores turísticos e serviços de reservas;

80-N Atividades de vigilância, segurança e investigação;

81-N Serviços para edifícios e atividades paisagísticas;

82-N Serviços de escritório, de apoio administrativo e outros serviços prestados principalmente às empresas;

92-R Atividades de exploração de jogos de azar e apostas;

95-S Reparação e Manutenção de equipamentos de informática e comunicação e de objetos pessoais domésticos;

96-S Outras atividades de serviços pessoais, exceto:

96.03-3 Atividades funerárias e serviços relacionados – manipulação de cadáver;

97-T Serviços Domésticos;

### **INSTITUCIONAL**

59-J Atividades cinematográficas, produção de vídeos e de programas de televisão; gravação de som e edição de música;

85-P Educação, apenas:

85.91-1 Ensino de esportes;

85.92-9 Ensino de arte e cultura;

85.93-7 Ensino de idiomas;

85.99-6 Atividades de ensino não especificadas anteriormente;

86-Q Atividades de atenção à saúde humana, apenas:

86.3 Atividades de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos;

86.4 Atividades de serviços de complementação diagnóstica e terapêutica;

86.5 Atividades de profissionais da área de saúde;



8690-9/01 Atividades de práticas integrativas e complementares em saúde humana (cromoterapia, shiatzu, do-in e similares);

8690-9/03 Atividades de acupuntura;

8690-9/04 Atividades de podologia;

90-R Atividades artísticas, criativas e de espetáculos;

91-R Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental, exceto:

91.03-1 Atividades de jardins botânicos, zoológicos, parques nacionais, reservas ecológicas e áreas de proteção ambiental;

93-R Atividades esportivas e de recreação e lazer, apenas:

93.13-1 Atividades de condicionamento físico;

94-S Atividades de Organizações Associativas, exceto:

94.91-0 Atividades de organizações religiosas;

## **COMPLEMENTAR**

### **RESIDENCIAL**

Habitação Multifamiliar – somente em pavimento acima do térreo;

- **Necessidade de demarcação:** A demarcação das áreas foi concluída em 2019 pela Terracap, **sem ônus para o Iprev-DF;**
- **Necessidade de cercamento:** Em andamento conforme processo SEI 00413-00002990/2018-51;
- **Necessidade de roçagem e limpeza:** A limpeza é realizada através da Administração Regional e Novacap conforme agenda de ambos;
- **Necessidade de instalação de placas de identificação:** Concluído conforme o processo SEI 00413-00003007/2018-13;
- **Necessidade de monitoramento de vigilância:** Sim, realizado monitoramento mensalmente pela Unidade do Fundo Solidário Garantidor, mas necessita de monitoramento especializado;
- **Informações adicionais:** terreno bem localizado, sem quaisquer impedimentos nem invasões. Propostas de alteração de usos e permissões na LUOS bastante adequadas à exploração por parte do IPREV-DF.

3.3.14 SETOR DE GARAGENS OFICIAIS – SGO QD. 4, AE Lote 11 (1 matrícula)

**VERMELHO**



- **Área útil ou do terreno:** 3.600 m<sup>2</sup>;
- **Valor aproximado do imóvel:** R\$ 4.683.000,00;
- **Número da matrícula e cartório de registro:** 11175, no 2º Ofício de Registro de Imóveis (Venâncio Shopping - Asa Sul);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 4,3 km;
- **Normas urbanísticas vigentes:**



**Decreto nº 596, 29 mar. 1967 (revogado, exceto o que se refere a uso e ocupação do solo, posturas e zoneamento – Art. 197 da Lei nº 2.105, de 8 out. 1998);**

Art. 68. O setor de garagens oficiais compreende os lotes destinados a instalação das garagens oficinas de manutenção do equipamento de transportes de órgãos oficiais;

Art. 124. O projeto do Setor de Garagens Oficiais, em seus limites e ocupação, elaborados pela Coordenação de Arquitetura e Urbanismo, correspondem à prancha de Sigla SGO PR 1/4.

§ 1º - O gabarito permitido para as construções deste Setor é de um pavimento sendo optativa a solução em sobreloja e o uso do subsolo.

§ 2º - Os afastamentos mínimos obrigatórios para as diversas quadras e lotes são as seguintes:

II - lote 1 da quadra 2, lote 1 da quadra 3, lotes 11 e 12 da quadra 4, lote único da quadra 6 - 5,00m dos fundos e 3,00m das divisas laterais;

- **Parâmetros de uso e ocupação propostos no PPCUB:**

Classificado como “TP 10, UP 8”, com as seguintes destinações:

**OBRIGATÓRIO: INSTITUCIONAL**

35-D Eletricidade, gás e outras utilidades, apenas:

35.1 Geração, transmissão e distribuição de energia elétrica;

36-E Captação, tratamento e distribuição de água;

38-E Coleta, tratamento e disposição de resíduos, recuperação de materiais;

52-H Armazenamento e atividades dos transportes;

84-O Administração Pública, Defesa e Seguridade Social;

**COMPLEMENTAR: INSTITUCIONAL**

85-P Educação, apenas:

85.99-6 Outras atividades de ensino;

86-Q Atividades de atenção à saúde humana, exceto:

86.1 Atividades de atendimento hospitalar;

**PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS:**

49-H Transporte terrestre, apenas:

49.23-0 Transporte rodoviário de táxi;

52-H Armazenamento e atividades auxiliares dos transportes, apenas:

52.23-1 Estacionamento de veículos;

52.29-0 Atividades auxiliares dos transportes terrestres não especificados

anteriormente;

53-H Correio e outras atividades de entrega;

56-I Alimentação;

64-K Atividades de serviços financeiros;

**COMÉRCIO:**

47-G - Comércio varejista, exceto:

47.11.3 - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - hipermercados e supermercados;

47.84.9 - Comércio varejista de gás liquefeito de petróleo (GLP);

- **Necessidade de demarcação:** Não;
- **Necessidade de cercamento:** Não;
- **Necessidade de roçagem e limpeza:** Não;

- **Necessidade de instalação de placas de sinalização:** Não;
- **Necessidade de vigilância e monitoramento:** Sim;
- **Informações adicionais:** Imóvel encontra-se ocupado pelo SAMU da Secretaria de Estado de Saúde, a qual será celebrado o Termo de Autorização de Uso conforme processo SEI 00413-00003821/2018-38. Isto ocorrer em função do estipulado na LC 769/2008, alterada pela LC 932/2017, Art. 55, § 4º, que estipula que “a gestão imobiliária do IPREV-DF independe de autorização do Governador do Distrito Federal e deverá observar os valores praticados pelo mercado imobiliário, sendo vedada a alienação ou a utilização dos bens imóveis a título gratuito”. Ademais, deve-se resolver a questão da mudança de destinação da área (usos e ocupações), de modo a adequar a referida área à sua nova natureza econômica (LC 917/2016, Art. 4º: O Poder Executivo deve apresentar eventuais projetos de mudança de destinação necessários para melhorar a adequação dos imóveis constantes do Anexo Único à sua nova natureza econômica, respeitada a legislação e os padrões urbanísticos em vigor). No entanto, a ocupação do imóvel pelo SAMU, bem como sua atual e proposta restrição de uso em função de bem localizado na área tombada do Plano Piloto (necessariamente uso por parte da Administração Pública e que integra o Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB), restringem sua adequada exploração econômica por parte do IPREV-DF. Por tais motivos, **foi proposta a permuta deste terreno.**

3.3.15 LAGO SUL – SHIS QL 10, Conjunto 8, Casa 5 (1 matrícula) **VERDE**





- **Área útil ou do terreno:** 800 m<sup>2</sup>;
  - **Área construída:** 604,82 m<sup>2</sup>;
  - **Valor aproximado do imóvel:** R\$ 3.475.000,00;
  - **Número da matrícula e cartório de registro:** 44640, no 1º Ofício de Registro de Imóveis (Venâncio Shopping - Asa Sul);
  - **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 3,8 km;
  - **Necessidade de demarcação:** Não;
  - **Necessidade de cercamento:** Não;
  - **Necessidade de roçagem e limpeza:** Sim, realizado sob demanda em parceria com a Administração Regional conforme agenda e conforme o processo SEI 00413-00001723/2019-47 e processo SEI 00413-00001455/2020-05 Funap;
  - **Necessidade de instalação de placas de identificação:** Não;

- **Necessidade de monitoramento de vigilância:** Sim, realizado monitoramento mensalmente pela Unidade do Fundo Solidário Garantidor, mas necessita de monitoramento especializado;
- **Informações adicionais:** casa desocupada, em condições gerais boas, mas com alguns problemas de infiltração nas paredes e no teto, provavelmente precisaria de uma reforma. Sob demanda, é realizada com parceria com a Administração Regional o corte e a das gramas e limpá-la. É realizado a limpeza externa sob demanda em parceria com a Administração Regional local, em meados de maio de 2019, devido forte chuva, foi verificado, *in loco*, devido o monitoramento mensal, um vidro quebrado da janela do quarto superior, foi realizado a troca conforme o processo SEI 00413-00002555/2019-15.



3.3.16. BONAPARTE, SETOR HOTELEIRO SUL – SHS QD. 2, Bloco I e J, 2º subsolo, 52 vagas de garagem (1 matrícula) **VERMELHO**





- **Área útil ou do terreno:** 320 m<sup>2</sup>;
- **Valor aproximado do imóvel:** R\$ 2.627.000,00;
- **Número da matrícula e cartório de registro:** 96891, no 1º Ofício de Registro de Imóveis (Venâncio Shopping - Asa Sul);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 1,3 km;
- **Necessidade de demarcação:** Não;
- **Necessidade de cercamento:** Não;
- **Necessidade de roçagem e limpeza:** Não;
- **Necessidade de instalação de placas de identificação:** Não;
- **Necessidade de vigilância e monitoramento:** Não;

**Informações adicionais:** O processo SEI 00413-00000693/2019-51, consta o Termo de Autorização de Uso (TAU) a título oneroso celebrado em 13 de maio de 2019 entre IPREV e Condomínio do Edifício Bonaparte e no processo SEI 00413-00000693/2019-51 consta a intenção de rescisão do TAU.





**3.3.17 ASA SUL – SQS 315, Bloco G, Apartamentos 601/602 e 607/608 (2 matrículas)**

**VERDE**



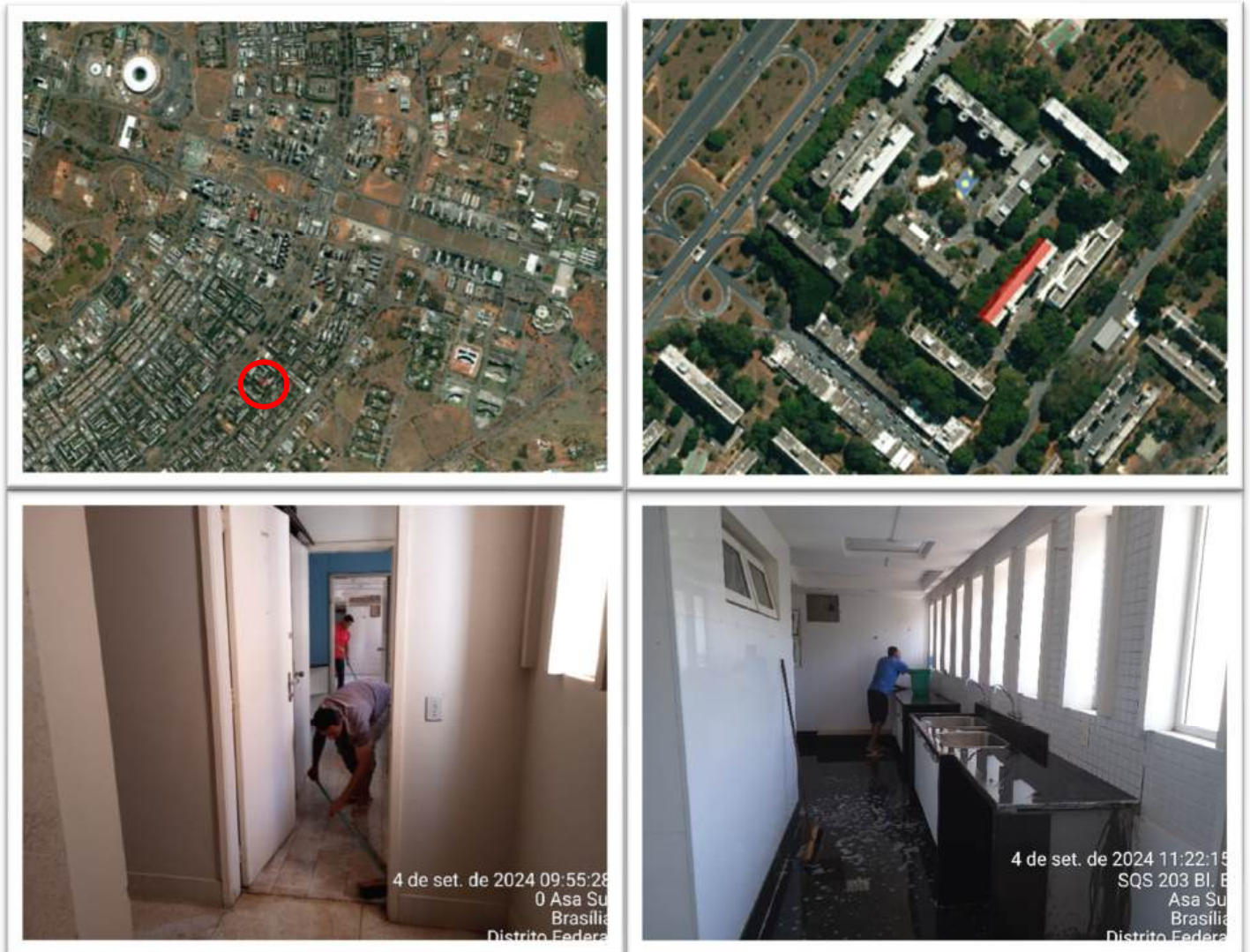


- **Área útil ou do terreno:** 242,5 m<sup>2</sup> cada dupla de unidades;
- **Valor aproximado do imóvel:** R\$ 2.060.000,00 cada dupla de unidades;
- **Número da matrícula e cartório de registro:** 142819 e 142820; no 1º Ofício de Registro de Imóveis (Shopping Venâncio 2000, Asa Sul);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 6,2 km;
- **Necessidade de demarcação:** Não;
- **Necessidade de cercamento:** Não;
- **Necessidade de limpeza:** Realizado pela Funap conforme processo [SEI 00413-00001455/2020-05](#);
- **Necessidade de instalação de placas de sinalização:** Não;
- **Necessidade de vigilância e monitoramento:** Não, já existe segurança realizada pelo Condomínio;



- **Informações adicionais:** os dois apartamentos se encontram em um bom estado de conservação, apesar de não serem novos. Todos estão desocupados e desimpedidos e registrados em escritura Pública em nome do FSG. Não há necessidade de manutenções de qualquer tipo no momento. A unidade 601/602 está em melhor estado de conservação, sem necessidade de grande reforma. Em outubro foi realizado a Dedetização conforme processo SEI 00413-00004525/2019-35.

3.3.18 ASA SUL – SQS 203, Bloco A, Apartamentos 203, 204, 301, 303, 403, 404, 501, 502, 503, 504 e 603 (11 matrículas) **VERDE (301, 303, 501, 503 e 603)**, **VERMELHO (203, 204, 504, 403, 404 e 502)**





- **Área útil ou do terreno:** 233,3 m<sup>2</sup> cada apartamento;
- **Valor aproximado do imóvel:** R\$ 1.740.000,00 (valor médio dos 11 apartamentos);
- **Número da matrícula e cartório de registro:** 147105, 147106, 147107, 147109, 147113, 147114, 147115, 147116, 147117, 147118 e 147121; no 1º Ofício de Registro de Imóveis (Shopping Venâncio 2000, Asa Sul);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 2,0 km;
- **Necessidade de demarcação:** Não;
- **Necessidade de cercamento:** Não;
- **Necessidade de roçagem e limpeza:** Realizado pela Funap conforme processo [SEI 00413-00001455/2020-05](#);
- **Necessidade de instalação de placas de sinalização:** Não;
- **Necessidade de vigilância e monitoramento:** Não, já existe segurança realizada pelo Condomínio;
- **Informações adicionais:** dos onze apartamentos no bloco, apenas cinco estão desocupados e desimpedidos já registrados em nome do FSG, para os quais não há necessidade de manutenções emergenciais no momento, a unidade 603 está em melhor estado de conservação. Em contrapartida, seis possuem ocupantes em diversas situações, para os quais foi solicitado, meio do [processo SEI 00413-00000652/2018-84](#), que fosse demonstrado “eventual interesse na aquisição do imóvel residencial/funcional ocupado, caso a referida intenção esteja amparada

em instrumento legal e/ou judicial transitado em julgado”, para posteriormente enviar notificação para desocupação do imóvel. Como os processos judiciais referentes à desocupação de imóveis funcionais podem ser demasiadamente morosos, propõe-se a permuta desses 06 imóveis que encontram-se registrados em nome do Governo do Distrito Federal, ocupados por outro ou outros sem impedimentos, conforme andamento no processo SEI 000413-000003540/2018. Em outubro foi realizado a Dedetização conforme processo SEI 00413-00004525/2019-35.



### 3.3.19 ASA SUL – SQS 315, Bloco C, Apartamento 604 (1 matrícula) **VERMELHO**





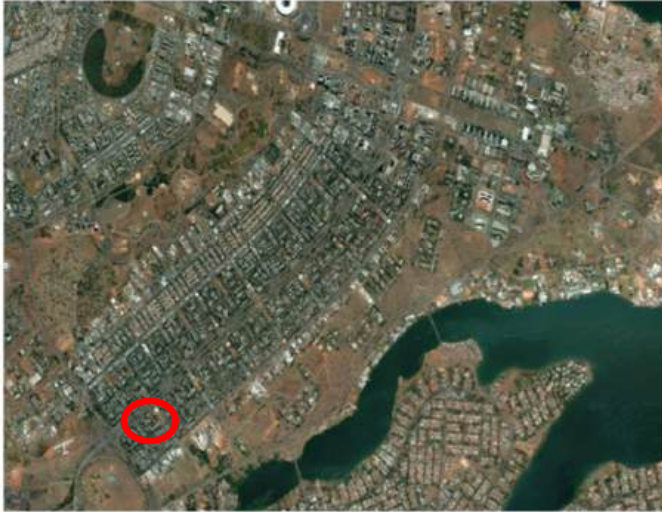
- **Área útil ou do terreno:** 142,7 m<sup>2</sup>;
- **Valor aproximado do imóvel:** R\$ 1.120.000,00;
- **Número da matrícula e cartório de registro:** 142722, no 1º Ofício de Registro de Imóveis (Shopping Venâncio 2000, Asa Sul);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 6,3 km;
- **Necessidade de demarcação:** Não;
- **Necessidade de cercamento:** Não;
- **Necessidade de roçagem e limpeza:** Não;
- **Necessidade de instalação de placas de sinalização:** Não;
- **Necessidade de vigilância e monitoramento:** Não;

- **Informações adicionais:** apartamento ocupado, por isso não foi possível tirar fotos internas. A atual ocupante possui ação judicial com processo transitado em julgado conferindo direito a aquisição do imóvel. Em contrapartida, a unidade além de possuir dívida condominial dos anos 2003 a 2008 e de 2011 a 2016 (algumas parcelas de cada ano) – em função das quais o Condomínio ajuizou duas ações de cobrança em desfavor do GDF –, possui débitos em relação à taxa de ocupação do imóvel de janeiro de 1997 a setembro de 2009 e Taxa de Limpeza Pública (TLP) em aberto desde 1996, totalizando mais de R\$ 300 mil, além de multas e correções para a data atual. O assunto encontra-se junto à PGDF, que verificará e adotará as medidas judiciais cabíveis a fim de viabilizar a cobrança dos valores devidos em razão da ocupação do imóvel funcional, bem como para recomposição dos valores despendidos com o pagamento de débitos de responsabilidade da ocupante e que foram suportados pelo GDF em razão da titularidade do bem. Como os processos judiciais referentes à desocupação do imóvel têm sido e podem continuar sendo demasiadamente morosos, propõe-se a permuta do imóvel por outro sem impedimentos.



3.3.20 ASA SUL – SQS 215, Bloco E, Apartamentos 107, 202 e 403 (3 matrículas)

**VERDE**





- **Área útil ou do terreno:** 113 m<sup>2</sup> cada apartamento;
- **Valor aproximado do imóvel:** R\$ 850.000,00 o apartamento 107 e 202 e R\$ 900.000,00 o apartamento 403;
- **Número da matrícula e cartório de registro:** 121388; 142831; e 142837; no 1º Ofício de Registro de Imóveis (Shopping Venâncio 2000, Asa Sul);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 6,2 km;
- **Necessidade de demarcação:** Não;
- **Necessidade de cercamento:** Não;
- **Necessidade de roçagem e limpeza:** Realizado pela Funap conforme processo SEI 00413-00001455/2020-05;
- **Necessidade de instalação de placas de identificação:** Não;
- **Necessidade de vigilância e monitoramento:** Não, já existe segurança realizada pelo Condomínio;
- **Informações adicionais:** os três apartamentos se encontram em um bom estado de conservação, apesar de não serem novos. Todos estão desocupados e desimpedidos e registrados em escritura Pública em nome do FSG. Não há necessidade de manutenções de qualquer tipo no momento. Outubro foi realizada a Dedetização conforme o processo SEI 00413-00004525/2019-35.



3.3.21 ASA SUL – SQS 403, Bloco O, Apartamento 102 (1 matrícula) **VERMELHO**



- **Área útil ou do terreno:** 82,6 m<sup>2</sup>;
- **Valor aproximado do imóvel:** R\$ 550.000,00;
- **Número da matrícula e cartório de registro:** 143438, no 1º Ofício de Registro de Imóveis (Shopping Venâncio 2000, Asa Sul);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 1,9 km;
- **Necessidade de demarcação:** Não;
- **Necessidade de cercamento:** Não;
- **Necessidade de roçagem e limpeza:** Não;
- **Necessidade de instalação de placas de identificação:** Não;
- **Necessidade de vigilância e monitoramento:** Não;
- **Informações adicionais:** apartamento ocupado, por isso não foi possível tirar fotos internas. A atual ocupante possui ação judicial conferindo direito a aquisição do imóvel. Em agosto/2018, foi encaminhado ofício à ocupante, assinado pela SEPLAG e pelo IPREV-DF, por meio do processo SEI 00413-00000652/2018-84, solicitando que fosse demonstrado “eventual interesse na aquisição do imóvel residencial/funcional ocupado, caso a referida intenção esteja amparada em instrumento legal e/ou judicial transitado em julgado”. A resposta foi no sentido de que sendo que a “sentença se encontra em grau de recurso interposto pelo Distrito Federal e pela Terracap para o STJ sem que houvesse modificação da sentença de 1ª instância e bem como não tendo ainda o trânsito em julgado até então (29/08/2018). Como os processos judiciais referentes à desocupação de imóveis funcionais podem ser demasiadamente morosos, propõe-se a permuta do imóvel por outro sem impedimentos.



3.3.22 SOBRADINHO – Quadra 14, Conjunto A-9, Lote 12 (1 matrícula) VERDE





- **Área útil ou do terreno:** 360 m<sup>2</sup>;
- **Área construída:** 132,17 m<sup>2</sup>;
- **Valor aproximado do imóvel:** R\$ 417.000;
- **Número da matrícula e cartório de registro:** 2350, no 3º Ofício de Registro de Imóveis (Taguatinga Shopping, Taguatinga);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 24,1 km;
- **Necessidade de demarcação:** Não;
- **Necessidade de cercamento:** Não;
- **Necessidade de roçagem e limpeza:** Sim, realizado sob demanda em parceria com a Administração Regional conforme o processo SEI 00413-00001723/2019-47 e Funap, conforme processo SEI 00413-00001455/2020-05
- **Necessidade de instalação de placas de identificação:** Não;
- **Necessidade de monitoramento de vigilância:** Sim, realizado monitoramento mensalmente pela Unidade do Fundo Solidário Garantidor, mas necessita de monitoramento especializado;
- **Informações adicionais:** casa desocupada, bem localizada, com uma outra casa menor construída ao lado, no mesmo terreno. A casa menor requer mais manutenção, uma vez que apresenta infiltrações e presença de mofo em diversos cômodos. Em relação à casa principal, não há necessidade de grandes manutenções, apenas alguns itens pontuais, bem

como a alteração de chaves internas e externas. Outubro foi realizado a Dedetização conforme o processo SEI 00413-00004525/2019-35.



## 4 - GESTÃO DAS AÇÕES DA CARTEIRA DE IMÓVEIS DO IPREV-DF

Entende-se por “**Gestão das Ações**” indicações contendo os valores relativos à Administração dos Imóveis do IPREV-DF, que envolvem ações à **gestão** das unidades imobiliárias (**manutenção corretiva e preventiva, limpeza interna, pagamento de contas diversas, obtenção e controle de documentação** etc.) exigidas para este tipo de ativo.

A tabela abaixo resume as informações relativas a ações já tomadas e propostas de gestão e segurança dos 44 (quarenta e quatro) registros de imóvel do IPREV-DF, **estima-se a necessidade de aproximadamente R\$ 910.000,00 ao longo do ano de 2025 para administrar a carteira imobiliária do IPREV-DF.** Número baseado na **premissa de um “cenário pessimista”** (manutenção de todos os imóveis na carteira, com baixa receitas de locação).

Tabela 7: Estimativa de custos com a Administração dos imóveis da carteira do IPREV-DF em 2025.

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO DISTRITO FEDERAL PROPOSTA ORÇAMENTARIA PLOA 2025			
ITEM	PROJETO/ATIVIDADE	NATUREZA DE DESPESA	VALOR
1	Manutenção dos Imóveis	339039	R\$ 100.000,00
2	Contas a pagar(condomínios)	339039	R\$ 600.000,00
3	Limpeza	339139	R\$ 180.000,00
4	TLP/Taxas	339047	R\$ 30.000,00
<b>TOTAL</b>			<b>R\$ 910.000,00</b>

Fonte COANF e UFSG; Elaboração: UFSG/DIRIN/IPREV.

### 4.1 Confecção e Instalação de Placas de Identificação

Em relação à **confecção e instalação de placas de identificação**, em outubro de 2019 foi concluído a instalação de **25 (vinte e cinco) placas de identificação** solicitado ao **Departamento de Estradas de Rodagem do DF (DER-DF)**, por meio do processo SEI 00413-00003007/2018-13, de 4 set. 2018, e conforme abaixo segue o modelo padrão da confecção da placa de identificação para futuras demarcações.

Em 31 ago. 2018, foi solicitada a arte das placas de identificação à **Unidade de Comunicação Social do IPREV-DF**, que elaborou o modelo apresentado a seguir com as seguintes características:

Figura 3: Modelo de arte das placas de identificação a serem instaladas nos terrenos do IPREV-DF.



Fonte: Unidade de Comunicação Social do IPREV-DF.

Por tanto, optou-se pela dimensão **4,00 m de comprimento por 2,50 m de altura** para melhor visualização tanto por pedestres quanto por motoristas. **Caso a dimensão esteja fora das possibilidades de confecção pelo DER-DF, sugeriu-se redução para 2,00 m de comprimento por 1,25 m de altura.**

#### 4.2 Monitoramento in loco

Em relação ao **monitoramento**, é realizado monitoramento mensalmente pela Unidade do Fundo Solidário Garantidor, após cada visita, será preparado um **relatório de vistoria** e anexado às pastas individuais de cada um dos ativos. Este monitoramento se dará até que seja realizado a contratação de empresa de monitoramento especializado.

Caso ocorra alguma invasão futura, será provocado as forças da Secretaria de Segurança Pública, como PM, PCDF, DF-LEGAL. Vale ressaltar que, na data da transferência formal de alguns imóveis por força de lei para o FSG, já existiam algumas “interferências” em alguns imóveis. Abaixo a relação de monitoramento:

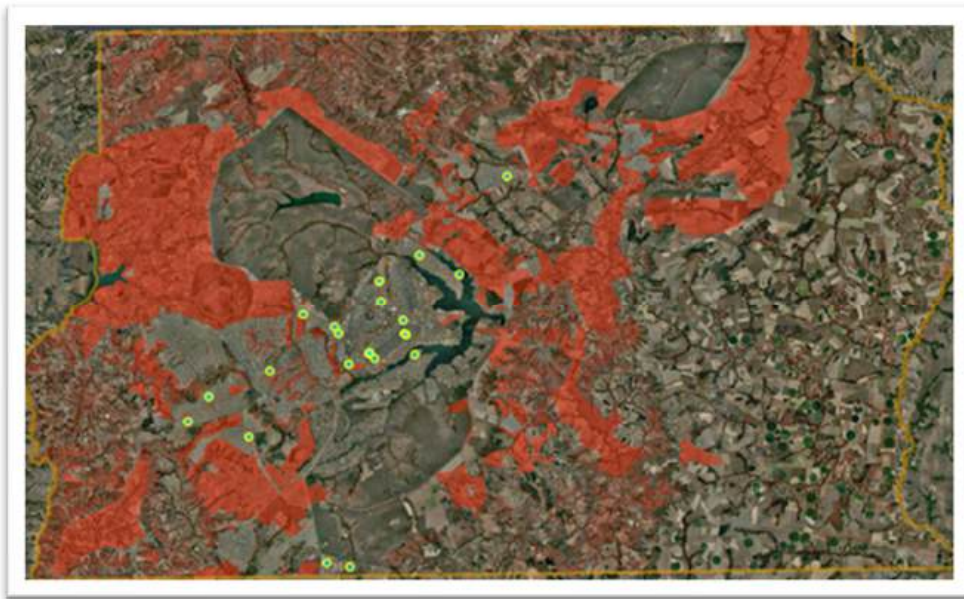
1. GLEBA 1 - JÓQUEI CLUBE; ÁREA APROXIMADA: 8,3 ha;



2. POLO JK GLEBA 4 - FAZENDA SAIA VELHA - SANTA MARIA; ÁREA APROXIMADA: 155,0 há\*;
3. POLO JK GLEBA 11 - FAZENDA SAIA VELHA - SANTA MARIA; ÁREA APROXIMADA: 122,0 ha;
4. SMAS TRECHO 3, LOTE 9-B - ASA SUL; ÁREA: 46,7 mil m<sup>2</sup>;
5. SHI/N QL 13, LOTE B, LAGO NORTE; ÁREA: 93,1 mil m<sup>2</sup>\*;
6. SHI/N QI 4, LOTE D, LAGO NORTE; ÁREA: 13,2 mil m<sup>2</sup>\*;
7. SAMAMBAIA QS 401 AE 01; ÁREA: 12,0 mil m<sup>2</sup>;
8. SAMAMBAIA QN 319 AE 01; ÁREA: 11,3 mil m<sup>2</sup>\*;
9. SHRF II QUADRA CENTRAL 01 AE 1, LOTE 1 - RIACHO FUNDO II; ÁREA: 25,7 mil m<sup>2</sup>;
10. RUA BABAÇU, LOTE 1 - ÁGUAS CLARAS; ÁREA: 4,7 mil m<sup>2</sup>;
11. CLNW 06/07 LOTE H, NOROESTE; ÁREA: 900 m<sup>2</sup>;
12. CLNW 06/07 LOTE I, NOROESTE; ÁREA: 900 m<sup>2</sup>;
13. CLNW 06/07 LOTE J, NOROESTE; ÁREA: 900 m<sup>2</sup>;
14. CLNW 06/07 LOTE K, NOROESTE; ÁREA: 750 m<sup>2</sup>.

Cabe ressaltar que, de acordo com levantamento da própria Agência de Fiscalização que consta de camada “**Áreas Vermelhas**” do Geoportal (áreas com **grande possibilidade de invasões e ocupações irregulares no DF**), a **Gleba 1 do Setor Habitacional Jôquei Clube** encontra-se em tal classificação. Embora não estejam evidenciados diretamente, outros terrenos e glebas se encontram adjacentes a áreas marcadas como de potencial risco de invasão, quais sejam: **as duas glebas da Fazenda Saia Velha no Pólo JK**, o **terreno do SMAS**, o **terreno do Riacho Fundo II** e o **terreno da Samambaia QN 319**, para os quais há que se direcionar atenção especial.

**Figura 4: Cruzamento da distribuição espacial dos imóveis incorporados ao FSG e camada “Áreas Vermelhas” da Agefis.**



Fonte: Geoportal; Elaboração: UFSG/DIRIN/IPREV.

**Figura 5: Gleba 1 do Setor Habitacional Jôquei Clube classificado na camada “Áreas Vermelhas” da Agefis.**



Fonte: Geoportal; Elaboração: UFSG/DIRIN/IPREV.

### 4.3 Limpeza de Terrenos e Glebas

As glebas e terrenos com vegetação nativa **não necessitam de limpeza frequente** (roçagem, podas de árvores etc.) devido suas peculiaridades como uma boa parte ser cerrado virgem, dentre os quais se destacam:

1. GLEBA 1 - JÓQUEI CLUBE;
2. POLO JK GLEBA 4 - FAZENDA SAIA VELHA - SANTA MARIA;
3. POLO JK GLEBA 11 - FAZENDA SAIA VELHA - SANTA MARIA;
4. SMAS TRECHO 3, LOTE 9-B - ASA SUL;
5. SHI/N QL 13, LOTE B, LAGO NORTE.

Entretanto, **a partir do monitoramento *in loco* realizado pela UFSG em função de demandas pontuais**, caso seja identificada necessidade de limpeza, poda de árvores, retirada de lixo, roçagem ou outros serviços importantes à segurança desses ou dos demais lotes, **haverá possíveis provocação das respectivas Administrações Regionais e/ou demais órgãos e entidades públicos do GDF por parte da UFSG para tomar as devidas providências**. Em alguns terrenos, a limpeza se dará após análise da previsão do tempo, e disponibilidade de agenda dos órgãos. A seguir, a lista dos **terrenos elegíveis a tais ações de limpeza**:

1. SHRF II QUADRA CENTRAL 01 AE 1, LOTE 1 - RIACHO FUNDO II;
2. RUA BABAÇU, LOTE 1 - ÁGUAS CLARAS;
3. CLNW 06/07 LOTE H, NOROESTE;
4. CLNW 06/07 LOTE I, NOROESTE;
5. CLNW 06/07 LOTE J, NOROESTE;
6. CLNW 06/07 LOTE K, NOROESTE;
7. SIA TRECHO 01, LOTES 460 a 490;
8. SIA TRECHO 04, LOTES 1000 a 1060; e
9. SMAS TRECHO 3, LOTE 9-B - ASA SUL.

### 4.4 Ações Efetuadas em 2024

Os planejamentos operacionais visam detalhar os planos táticos em forma de atividades a serem executados e transformados em ações e resultados com sucesso. Visa gerar resultado a curto prazo e descreve as missões a serem indispensáveis para o alcance de qualquer objetivo.



Ações Concluídas em 2024

LIMPEZA NOS IMÓVEIS/FUNAP



Ações Concluídas em 2024

LIMPEZA NOS IMÓVEIS/FUNAP



Ações Concluídas em 2024



AÇÃO CONTRA DENGUE



Ações Concluídas em 2024



PEQUENAS MANUTENÇÕES



Ações Concluídas em 2024



MONITORAMENTO



Ações Concluídas em 2024



PARCERIA COM OUTROS ORGÃOS



Fonte: IPREV/DIRIN/COANF

#### 4.5 Ações em Andamento 2024/2025

- **Permuta com a Secretaria de Estado de Planejamento e Administração (Seplad) – SEI 04033-00003108/2023-41;**

O processo relativo à permuta dos imóveis é o processo SEI 00413-00003617/2021-12, que atualmente se encontra no Iprev-DF, para avaliar a minuta de projeto de Lei complementar de Permuta para a permuta dos imóveis inservíveis do Iprev, por imóveis com potencial de rentabilização vindos da carteira do GDF.

- **Transformação da gleba do Joquei em 6 terrenos com a Terracap;**

Durante a reunião sobre o Joquei no CONAD, foi apresentada uma proposta para criação de novo bairro aonde se encontra a Gleba do Joquei. Os conselheiros aprovaram a proposta. O CONPLAN/DF aprovou na 221ª RO em 10 out. 2024 o processo nº 00111-00001689/2019-04, que trata do parcelamento do solo urbano denominado Setor Joquei Clube – SJC. Processo SEI 00111-00005574/2023-67.

- **Proposta de Concessão com a Terracap no Âmbito do Pró-DF II**

A concessão envolveria o uso de áreas sob a administração do IPREV-DF, em parceria com a Terracap, para a viabilização de empreendimentos vinculados ao Pró-DF II. Como parte do acordo, o IPREV-DF receberia uma taxa de retribuição mensal, variável entre 0,16% e 0,20% do valor do imóvel, garantindo, assim, a rentabilização dos ativos imobiliários pertencentes ao Instituto. (cabará ao Conad deliberar sobre o assunto, assim que formalizado).

- **Licitação de imóveis;**

Proposta de estabelecer um convênio com a Terracap visando à realização da licitação dos imóveis, seguindo a sugestão do PGI: SEI 00413-00002063/2023-06;

- **Reuniões para Soluções de Rentabilização dos Ativos Imobiliários**

O IPREV-DF tem realizado encontros estratégicos com diversas instituições financeiras e RPPS, visando explorar alternativas para maximizar a rentabilidade dos imóveis sob sua gestão. Abaixo, estão listadas os contatos realizados com as instituições:

**I - Western Asset** ([146493339](#)) em 4 jul .2024;

**II - BTG** ([146493276](#)) em 8 jul. 2024;

**III - BRB** ([146493286](#)) em 10 jul .2024;

**IV - Itaú / Kinea** ([146493424](#)) em 15 jul. 2024;

**V - RJI** ([146493294](#)) em 16 jul. 2024;

**VI - Cedro Capital** ([146493306](#)) em 16 jul. 2024;

**VII - BB** ([146493300](#)) em 16 e 18 jul. 2024;

**VIII - Safra** ([146493311](#)) em 19 jul. 2024;

**IX - Santander** ([146541635](#)) em 22 jul. 2024.

Diversas reuniões foram realizadas, conformes listas de presença constantes no processo [00413-00003763/2024-91](#), de modo que duas instituições credenciadas junto ao Iprev-DF apresentaram propostas: Graphen e BRB.

Por fim, quanto a instituições não-credenciadas, informam-se duas reuniões:

**I - IDEA Holding - Arthur D. Little Brasil** ([156502388](#)) em 20 jun. 2024; e

**II - CC Arruda Grupo São Paulo Holding - GSP Bank** ([156503232](#)) em 5 ago.

- **Plano de Contingência dos Imóveis Incorporados:** O Plano de Contingência dos imóveis incorporados está incluído no PGI, e abrange questões relacionadas à manutenção, limpeza e proteção dos imóveis, conforme os processos:
  - Limpeza de lixo: SEI 00413-00005221/2021-18
  - Roçagem de mato: SEI 00413-00001723/2019-47
  - Manutenção dos imóveis: SEI 00413-00001455/2020-05

#### 4.6 Gestão dos Imóveis, Terrenos e Glebas

A gestão dos imóveis envolve o **controle de contas a pagar e a receber** (recebimento de aluguéis, pagamento de taxas de condomínio ordinárias e extraordinárias, TLP, contas de concessionárias, etc.), **manutenção corretiva de imóveis funcionais e terrenos edificadas** (conserto de itens danificados, provimento de infraestrutura básica para oferecimento à locação, etc.), **obtenção e controle de documentação geral dos imóveis** (projetos, alvarás de construção, matrículas e documentos gerais comprobatórios da regularidade dos imóveis), e **participação em assembleias gerais ordinárias, extraordinárias e demais eventos afetos aos imóveis** da carteira.

Ressalta-se que todas as estimativas abaixo de impacto financeiro foram realizadas considerando-se um **cenário em que todos os imóveis permanecerão na carteira do IPREV-DF ao longo do ano todo, sem ocupação**, o que significaria



que todos as despesas e custos seriam de responsabilidade do Instituto e, ainda, que **não haveriam receitas (cenário pessimista)**, independentemente das propostas de encaminhamento que constam da Seção 9 deste documento.

#### **4.7 Obtenção e Controle de Documentação Geral dos Imóveis**

A DICID/UFSG tem **levantado, organizado e arquivado os diversos documentos** necessários a quaisquer iniciativas de monetização e rentabilização dos imóveis, quais sejam: **matrícula e registro, último laudo de avaliação, projetos e alvarás de construção, cartas de habite-se expedidas pelas Administrações Regionais, termos de autorização de uso firmados (histórico), dados de ocupantes, contas e recibos de pagamento de concessionárias, normas gerais de gabarito, planos de desenvolvimento locais**, entre outros, imprescindíveis para a **organização e transparência** na gestão desses ativos. Documentos pretéritos não encontrados têm sido e serão solicitados aos órgãos da Administração Pública competentes.

#### **4.8 Participação em Assembleias Gerais e demais Eventos afetos aos Imóveis**

A DIRIN/UFSG, **poderá participar se de assembleias quando for provocado por meio documental para discussão referente ao coletivo do condomínio e se posicionará de acordo com os princípios, ações e procedimentos propostos neste PGI**. Vale ressaltar que os apartamentos são privativos ao FSG, vinculado ao IPREV-DF. Todos os documentos, votos e deliberações tomadas serão arquivados nas respectivas pastas individuais dos ativos.

## **5 - AVALIAÇÃO E REAVALIAÇÃO PERIÓDICA DOS IMÓVEIS, TERRENOS E GLEBAS DA CARTEIRA DE IMÓVEIS, SOB A ÓTICA DE INVESTIMENTO**

A **avaliação e reavaliação periódica** está sendo executada através do processo SEI 00413-00003255/2021-60. E são de extrema importância, quando avaliadas sob a **ótica de investimento**. Tal entrada no patrimônio do RPPS pelo **valor justo** e as “**marcações a mercado**” subsequentes corroboram os princípios impostos pela LC 769/2009 e pela Resolução CMN nº 4.963/2021, em especial o da **transparência** e o da **rentabilidade**. Para tanto, buscaram-se **normativos legais e regras contábeis** estabelecidos pelo regulador de RPPS e por entidades de classe, os quais se encontram apontados abaixo.

A **Portaria MTP nº 1.467, de 2 jun. 2022** “disciplina os parâmetros e as diretrizes gerais para organização e funcionamento dos regimes próprios de previdência social dos servidores públicos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, em cumprimento à Lei nº 9.717, de 1998, aos arts. 1º e 2º da Lei nº 10.887, de 2004 e à Emenda Constitucional nº 103, de 2019.”

## 6 - GOVERNANÇA NA GESTÃO DA CARTEIRA DE IMÓVEIS DO IPREV-DF

Tendo em mente a “**capacidade de planejar, formular, programar políticas e cumprir funções**” – uma das inúmeras definições do termo Governança – e alguns dos princípios estabelecidos pela Resolução CMN nº 4.963/2021 e pela LC 769/2008 – segurança, rentabilidade, prudência, diligência e transparência –, **foram propostos intervalos de alçada<sup>12</sup> entre os diversos atores internos ao IPREV-DF em relação à carteira de imóveis, no âmbito de alienação, locação e administração** desses ativos. Por meio de tal medida, pretende-se **prover agilidade nas soluções e tomadas de decisão de menor valor**, mas também **encaminhar o ato de decisão às devidas instâncias de governança**, respeitando suas competências legais.

A LC 769/2008, alterada pela LC 932/2017, cita explicitamente, em seu Art. 90, inciso VII, que compete ao Conselho de Administração (CONAD) do Iprev-DF “deliberar sobre a **alienação** ou gravame de **bens e direitos integrantes do patrimônio vinculado ao RPPS/DF e ao Fundo Solidário Garantidor**, sem prejuízo da satisfação das exigências legais pertinentes”. Cabe destacar que por “**alienação**” entende-se também a **eventual integralização de imóvel em FII ou em Sociedade de Propósito Específico (SPE)**, uma vez que tais medidas implicariam em saída do bem do patrimônio do FSG e entrada no respectivo novo veículo de exploração (o FII ou a SPE).

O Decreto nº 39.381/2018, que aprova o novo Regimento Interno do Instituto, em seu Art. 6º, Inciso III, rege que a **Diretoria Executiva (DIREX)** deve “**definir a alienação e destinação para a carteira de investimentos de bens do ativo permanente e a constituição de ônus reais sobre eles, após manifestação do Conselho de Administração**”, ou seja, deverá também ser ouvida em casos de alienações dos imóveis.

Desta forma, em relação à **alienação de bens imóveis** pertencentes à carteira do Instituto, **tanto o CONAD quanto a DIREX serão ouvidos, independentemente do valor do bem.**

---

<sup>12</sup> Os percentuais aqui estabelecidos dizem respeito ao valor total da carteira de imóveis do Instituto, ou seja, aproximadamente R\$ 1,33 bi. Ex.: decisões sobre locação de imóveis cujo valor seja superior a 5% da carteira, ou seja, aproximadamente R\$ 66,5 mi, devem obrigatoriamente passar pelo CONAD e pela DIREX.

Em relação a eventuais soluções de **locação**, por **não haver deliberações do regulador no nível de RPPS**, tomou-se como ponto de partida o disposto na **Lei Complementar nº 108, de 29 mai. 2001** (LC 108/2001), aplicável à **Regimes de Previdência Complementar (RPC)**, que dispõe sobre a relação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, suas autarquias, fundações, sociedades de economia mista e outras entidades públicas e suas respectivas entidades fechadas de previdência complementar. O Art. 13, Inciso IV do tal normativo estipula que, como uma das atribuições do **Conselho Deliberativo** – análogo ao Conselho de Administração de um RPPS – está a **autorização de investimentos que envolvam valores iguais ou superiores a 5% (cinco por cento) dos recursos garantidores**. Ou seja, trazendo para o campo de locação de imóveis e traçando um paralelo com a legislação aplicável a RPC, propõem-se que, **para valores do imóvel ou do terreno maiores de 5% do total da carteira de imóveis, tal decisão deve necessariamente ser aprovada pelo CONAD do IPREV-DF**.

Para valores dos ativos entre **2,5% (dois e meio por cento) e 5% (cinco por cento)**, as decisões de locação devem ser submetidas à **apreciação e aprovação da Diretoria Executiva (DIREX) do IPREV-DF**, também consoante a suas atribuições do Regimento Interno.

Ainda em relação a locação de ativos imobiliários, para seus **valores abaixo de 2,5% (dois e meio por cento)**, propõe-se que **as decisões serão tomadas em nível da Diretoria de Investimento (DIRIN)**.

Tabela 8: Intervalos de alçada para decisões sobre alienações e locações de imóveis do FSG.

Operação	Intervalos de Valor do Imóvel	Alçada
Alienação (vendas, integralização em FII, etc.)	Qualquer valor	CONAD e DIREX
Locação	< 2,5% da carteira	DIRIN
Locação	>= 2,5% e < 5% da carteira	DIREX
Locação	>= 5%	CONAD

Fonte: UFSG/DIRIN/IPREV.

## **7 - SELEÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇOS PARA AUXILIAR NA CONDUÇÃO DA CARTEIRA DE IMÓVEIS DO IPREV-DF**

Conforme o Art. 73-A da LC 932/2017, Inciso III e parágrafos 1º e 2º, **“para garantir eficiência à rentabilização e à monetização das reservas do Fundo Solidário Garantidor, o IPREV-DF pode realizar a contratação de empresas especializadas na gestão de ativos com vistas a potencializar a rentabilidade do fundo” e “é facultada ao IPREV-DF a constituição de fundos de investimento imobiliários e sociedades de propósito específico para rentabilização ou monetização de seus ativos”**. Ou seja, a própria lei **encoraja o Instituto a formar parcerias com entidades públicas e privadas**, especialistas em gestão imobiliária e seus diversos produtos, de modo a otimizar a exploração desses ativos, bem como na tentativa de maximizar seus retornos, dada as diversas especificidades na gestão dos imóveis, a heterogeneidade de cada ativo e seus diferentes estágios de desenvolvimento (por exemplo: unidades imobiliárias prontas para comercialização e exploração são completamente diferentes de glebas, que, em alguns casos, não possuem projetos aprovados, infraestrutura básica executada, dentre outras diferenciações).

Desta forma, em 2025, pretende-se dar **continuidade às tratativas iniciadas ao longo de 2022 com bancos, empresas especializadas em desenvolvimento e incorporação imobiliária, fundos de investimento, entes públicos em fase final de estruturação de FII** (como a Secretaria de Fazenda do Estado de São Paulo e a São Paulo Previdência - SPPREV), visando estabelecer parcerias concretas para, dentre outras propostas: i) **estruturar possíveis FII com imóveis apropriados para tal destinação** (como alguns terrenos e glebas da carteira) ii) **criar eventuais SPE com empresas de desenvolvimento imobiliário para explorar grandes glebas** (como as do Polo JK e a do Jóquei); iii) **firmar convênios para troca de experiências em relação à estruturação de FII no setor público, uma vez que o assunto é inédito no País e ainda carece de normativos, jurisprudência, procedimentos e rotinas estabelecidos**.

A seleção destes “parceiros” será feita por meio de **procedimento licitatório** (no caso de prestadores de serviços de administração e desenvolvimento imobiliário) ou de **processo de credenciamento de instituições financeiras** (no caso de estruturação de FII), conforme condições impostas pela **Portaria MTP nº 1.467/2022**,

e, mais especificamente, pela **Portaria IPREV-DF nº 41, de 27 jul. 2013**, que dispõe sobre os procedimentos aplicáveis ao credenciamento de fundos de investimento e instituições financeiras para gestão e administração de investimentos da carteira. Dependendo do desenho do Fundo Imobiliário, pode ser que seja necessária a contratação de administradores e gestores via licitação, o que será **analisado caso a caso pela Diretoria Jurídica do IPREV-DF**. Da mesma forma, os procedimentos a serem utilizados para a criação de possíveis SPE também serão submetidos à apreciação da DIJUR.

## 8 - REFERENCIAL DE RENTABILIDADE DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

O FSG não é um fundo previdenciário, mas sim de **solvência**, “destinado a ser reserva garantidora da solvência parcial ou total das obrigações previdenciárias dos fundos Financeiro e Capitalizado, ambos previdenciários. Tem como objetivo a **monetização e rentabilização dos seus recursos**, os quais serão revertidos para auxílio no pagamento de benefícios dos outros dois fundos, mas, como não possui massa de servidores atreladas a seus ativos, possui **referencial de rentabilidade**, e não meta atuarial.

Conforme a Política de Investimentos 2025 do IPREV-DF (PI 2025), elaborada pela DIRIN, o passivo do FSG “**possui forte componente de curto prazo**”, sendo que “**seus ativos financeiros deverão ter perfil conservador e aderente aos referenciais de rentabilidade de curto prazo**, de modo que a volatilidade típica de investimentos mais longos não ocasione retornos negativos ao seu patrimônio, o que poderia comprometer a utilização no exercício financeiro seguinte para benefícios do Fundo Financeiro”. (o **referencial de rentabilidade do FSG para 2025 é de IPCA + 1,11 % a.a.**).

Embora a PI 2025 mencione apenas aos ativos financeiros, a **carteira imobiliária do IPREV-DF** (uma das categorias de ativos não financeiros do FSG) **terá como referência também a de rentabilidade do Fundo em 2025**, cabendo, preliminarmente, uma discussão sobre as **diferentes fontes rentabilidade e suas medições**.

No âmbito dos imóveis do FSG, sob a **ótica de investimento**, sua rentabilidade poderá ser auferida considerando-se a **variação de seus preços de venda (ganhos/perdas de capital)** e as **rendas provenientes de sua exploração comercial (aluguéis, dividendos de FII, outros fluxos e amortizações ao longo da vida útil do imóvel, dentre outros)**. Em relação aos **ganhos de capital**, como os imóveis foram transferidos por força de lei, depende-se **exclusivamente dos preços do mercado imobiliário** para se obter eventuais ganhos com a venda desses ativos, **independentemente da gestão ativa da UFSG**. Tentar-se-á mitigar tal risco de mercado ao longo de 2025, conforme plano de alienação de alguns dos imóveis proposto na Seção 9 deste documento, e caso os preços sejam favoráveis à realização da operação. Desta forma, **não há que se falar em referencial de rentabilidade anual para ganhos de capital dos ativos imobiliários**, embora caiba

uma análise entre o valor de entrada do ativo na carteira, suas correções pelas metas anuais de rentabilidade dos ativos financeiros e seu valor almejado de saída, lembrando-se que as reavaliações dos valores justos dos imóveis serão feitas em intervalos de três a cinco anos.

Já em relação às **rendas provenientes de sua exploração comercial**, para os imóveis cuja proposta de encaminhamento seja a **locação**<sup>13</sup>, o referencial de rentabilidade anual das operações de locação, ou de rentabilidade de possíveis FII a serem estruturados, entre outras possibilidades, será de **IPCA + 1,11% a.a.** (meta de rentabilidade dos ativos financeiros do FSG), **considerados também seus custos diretos caso os ativos estivessem vazios.**

---

<sup>13</sup> Maiores detalhes na Seção 9 deste documento.



## **9 - PROPOSTAS DE ENCAMINHAMENTO DOS IMÓVEIS, TERRENOS E GLEBAS DO IPREV-DF**

Levando-se em consideração todo o material e aprendizado colhido pela UFSG ao longo desses anos (visitas técnicas, levantamento de legislações, usos e permissões dos terrenos, necessidade de monetização e rentabilização dos ativos imobiliários), propõem-se **5 (cinco) blocos de destinações possíveis a cada um dos imóveis da carteira do Instituto**, dispostos em **ordem decrescente de liquidez** (facilidade em transformar aquele ativo em recurso) e **crescente de “complexidade”** (necessidade de elaboração de projetos de lei para alterar uso e ocupação, definições políticas em relação à vocação de determinadas áreas – por exemplo: industrial, habitacional –, aprovação de projetos para desmembramento, parcelamento e provimento de infraestrutura de grandes áreas, dentre outras ações necessárias), mais bem explicados a seguir. O **5º e último bloco traz uma lista de imóveis incorporados ao FSG para os quais solicita-se permuta junto ao GDF**, por apresentarem **pendências administrativas ou judiciais**, ou ainda por **não possuírem usos e permissões aprovadas alinhadas à necessidade de monetização e rentabilização do FSG**.

Cabe destacar que a LC 917/2016, que autoriza o Distrito Federal a proceder à incorporação de imóveis que menciona ao patrimônio do extinto Fundo Previdenciário do Distrito Federal – DFPrev, em seu Art. 2º, § 9º, trazia que “após a incorporação dos bens imóveis constantes do Anexo Único ao seu patrimônio, o **IPREV-DF pode aliená-los ou explorá-los economicamente**, com observância da Constituição Federal, da Lei Orgânica do Distrito Federal, da Lei Complementar nº 769/2008, da Lei Federal nº 8.666/1993, e das demais normas atinentes aos bens públicos.”. Entretanto, **tal dispositivo legal foi revogado pela LC 932/2017**

Atualmente Através da Lei Complementar nº 1.013, de 21 jul. 2022, que altera a Lei Complementar nº 769, de 30 jun. 2008, o Iprev-DF, tem autorização legislativa para explorar os imóveis incorporados ao Fundo Solidário Garantidor.

**Proposta para o 1º BLOCO DE IMÓVEIS: ALIENAÇÃO EM 2025** - venda imediata, mediante procedimento licitatório.

**Lista de Imóveis e Algumas Características:**

**Tabela 9: Proposta de encaminhamento para o 1º Bloco de Imóveis.**

ITEM	IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	AValiação ACEITA PELO CONAD	AValiação EMPRESA CONTRATADA 2023
1	SHIS QL 10, CONJ 8 CASA 5	800	R\$ 3.475.000	R\$ 3.515.117
2	SQS 315 BLOCO G APTO 601/602	242,5	R\$ 2.060.000	R\$ 2.291.966
3	SQS 315 BLOCO G APTO 607/608	242,52	R\$ 2.060.000	R\$ 2.291.966
4	SQS 203 BLOCO A APTO 501	234,3	R\$ 1.810.000	R\$ 2.434.805
5	SQS 203 BLOCO A APTO 503	234,27	R\$ 1.810.000	R\$ 2.220.505
6	SQS 203 BLOCO A APTO 603	234,3	R\$ 1.810.000	R\$ 2.434.806
7	SQS 203 BLOCO A APTO 301	234,27	R\$ 1.710.000	R\$ 2.220.505
8	SQS 203 BLOCO A APTO 303	234,3	R\$ 1.710.000	R\$ 2.434.806
9	SQS 215 BLOCO E APTO 403	234,27	R\$ 900.000	R\$ 1.088.308
10	SQS 215 BLOCO E APTO 202	113,0	R\$ 850.000	R\$ 1.088.308
11	SQS 215 BLOCO E APTO 107	112,99	R\$ 850.000	R\$ 1.088.308
12	QD 14, CONJUNTO A-9 LOTE 12, SOBRADINHO	360,0	R\$ 417.000	R\$ 549.599
13	SIA TRECHO 4, LOTE 1000,1010,1020,1030,1040,1050,1060	1.500,0	R\$ 14.000.000	R\$ 25.813.461
14	SIA TRECHO 1 LOTES 460,470,480 E 490	8.000,0	R\$ 10.544.000	R\$ 20.447.334
			R\$ 44.006.000	R\$ 69.919.794

Fonte: UFSG/DIRIN-IPREV.

**Motivação:** fazem parte deste bloco os imóveis funcionais e os galpões do SIA. Tal decisão baseia-se no estado geral desses imóveis, os quais demandariam reformas onerosas para que gerassem retornos razoáveis com locação.

**Principais Atividades para Viabilizar o Encaminhamento Proposto:**

1) Processo de alienação junto à Terracap.

**Potencial Valor a ser levantado:** R\$ 69.919.794,00.

**Prazo Estimado:** dezembro de 2025.

**Observações:** os valores provenientes das alienações não poderão ser utilizados para pagamento de benefícios em um primeiro momento. Eles serão investidos em fundos ou ativos de baixo risco e elevada liquidez, e seus juros poderão ser utilizados diretamente para pagamento de benefícios previdenciários, conforme a Estratégia Global de Alocação proposta pela DIRIN e o Art. 46, Inciso IV da LC 932/2017.

**Proposta para o 2º BLOCO DE IMÓVEIS:** ALIENAÇÃO EM 2025 - Venda, mediante procedimento licitatório ou integralização em FII (dependendo dos custos e da complexidade de estruturação) ou permuta, com incorporadores, por unidades imobiliárias para posterior venda.

### Lista de Imóveis e Algumas Características:

Tabela 10: Proposta de encaminhamento para o 2º Bloco de Imóveis.

ITEM	IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	AVALIAÇÃO ACEITA PELO CONAD	AVALIAÇÃO EMPRESA CONTRATADA 2023
1	RUA BABAÇU, LOTE 1 - ÁGUAS CLARAS	4.724,8	R\$ 21.600.000	R\$ 13.120.829
2	SAMAMBAIA QS 401 AE 01	12.000,0	R\$ 10.778.800	R\$ 14.213.760
3	CLNW 06/07, LOTE H - NOROESTE	900,0	R\$ 6.244.000	R\$ 7.360.299
4	CLNW 06/07, LOTE I - NOROESTE	900,0	R\$ 6.244.000	R\$ 7.360.299
5	CLNW 06/07, LOTE J - NOROESTE	900,0	R\$ 6.244.000	R\$ 7.360.299
6	CLNW 06/07, LOTE K - NOROESTE	750,0	R\$ 6.244.000	R\$ 6.162.877
			R\$ 57.354.800	R\$ 55.578.363

Fonte: UFSG/DIRIN-IPREV

**Motivação:** fazem parte deste bloco terrenos em Águas Claras, noroeste e Samambaia, bem localizados e desimpedidos. Tal decisão baseia-se na destinação de tais ativos (residencial ou comercial e residencial), bem flexível, mas que ainda depende de retomadas dos preços, no caso de Águas Claras, e da finalização da consolidação do bairro, no caso do Noroeste, o que deverá ocorrer nos próximos anos.

#### Principais Atividades para Viabilizar o Encaminhamento Proposto:

1) acompanhar os preços das unidades imobiliárias nos respectivos setores, bem como de ações de infraestrutura especialmente no Noroeste na busca de janelas de oportunidade;

2) verificar posteriormente e iniciar o processo de alienação junto à Terracap.

**Potencial Valor a ser levantado:** R\$ 57.354.800,00

**Prazo Estimado:** dezembro de 2026, a depender da recuperação do mercado imobiliário nas respectivas regiões.

**Observações:** os valores provenientes das alienações não poderão ser utilizados para pagamento de benefícios em um primeiro momento. Eles serão investidos em fundos ou ativos de baixo risco e elevada liquidez, e seus juros poderão ser utilizados diretamente para pagamento de benefícios previdenciários, conforme a Estratégia Global de Alocação proposta em 2018 pela DIRIN e o Art. 46, Inciso IV da LC 932/2017.

**Proposta para o 3º BLOCO DE IMÓVEIS:** PARCERIA PARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA MEDIANTE PERMUTA OU PARTICIPAÇÃO EM RESULTADOS - Parceria com empresas, por meio de permuta por área construída ou participação em resultados, mediante procedimento licitatório ou integralização em FII/SPE (dependendo dos custos e da complexidade de estruturação).

#### Lista de Imóveis e Algumas Características:

Tabela 11: Proposta de encaminhamento para o 3º Bloco de Imóveis.

ITEM	IMÓVEL	ÁREA (m²)	AVALIAÇÃO ACEITA PELO CONAD	AVALIAÇÃO EMPRESA CONTRATADA 2023
1	SAI GLEBA 1 - JÓQUEI CLUBE	8,34 há // 83.430 m2	R\$ 146.000.000	R\$ 116.240.000
2	SMAS TRECHO 3, LOTE 9-B - ASA SUL	46.772,6	R\$ 70.957.800	R\$ 94.013.841
3	SHRF II QUADRA CENTRAL 01 AE 1, LOTE 1 - RIACHO FUNDO II	25.715,1	R\$ 8.699.700	R\$ 15.015.567
			R\$ 225.657.500	R\$ 225.269.408

Fonte: UFSG/DIRIN-IPREV.

**Motivação:** Faz parte deste bloco os terrenos do SMAS, QUADRA CENTRAL 01 RIACHO FUNDO II e a Gleba Jóquei Clube que passara a ser dividida em 6 terrenos no novo complexo urbanístico do DF. Como não há quaisquer edificações, suas propostas para destinações passam pela tentativa de parceria com empresas (universidades, empresas de desenvolvimento e incorporação imobiliária, prestadores de serviço) em troca de permuta por área construída ou participação em resultados. Aventar-se-á inclusive a possibilidade de se criar SPE para tal solução. A proposta inicial é de manter os terrenos (ou participação proveniente deles) na carteira no longo prazo.

### Principais Atividades para Viabilizar o Encaminhamento Proposto:

1) realizar ações junto a empresas e incorporadores, de modo a verificar o mercado e a atrair interessados na parceria;

2) dar continuidade às ações junto à administradores e gestores de fundos para verificar a viabilidade de estruturação de FII para explorar os dois ativos.

**Potencial Valor a ser levantado:** a meta a ser perseguida para a exploração comercial de tais ativos será aproximadamente de R\$ 12 mi anuais (meta de rentabilidade do FSG).

**Prazo Estimado:** início em 2026, após viabilizada a solução de exploração.

**Observações:** os recursos provenientes da exploração comercial desses ativos poderão ser utilizados imediatamente para pagamento de benefícios previdenciários, conforme a Estratégia Global de Alocação proposta em 2018 pela DIRIN e o Art. 46, Inciso IV da LC 932/2017.

**Proposta para o 4º BLOCO DE IMÓVEIS:** PARCERIA PARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA MEDIANTE PERMUTA OU PARTICIPAÇÃO EM RESULTADOS/ PARCERIA COM O GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL.

As parcerias poderão ser realizadas por meio de permuta por área construída ou participação em resultados, mediante procedimento licitatório ou integralização em FII/SPE (dependendo dos custos e da complexidade de estruturação).

Parceria com o governo, que possui projetos de desenvolvimento da região, trazendo valorização para as glebas.

### Lista de Imóveis e Algumas Características:

Tabela 12: Proposta de encaminhamento para o 4º Bloco de Imóveis.

ITEM	IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	AValiação ACEITA PELO CONAD	AValiação EMPRESA CONTRATADA 2023
1	POLO JK GLEBA 4 - FAZ. SAIA VELHA - STA. MARIA	155 ha	R\$ 496.000.000	R\$ 279.243.273
2	POLO JK GLEBA 11 - FAZ. SAIA VELHA - STA. MARIA	122 ha	R\$ 416.000.000	R\$ 221.007.774
			R\$ 912.000.000	R\$ 500.251.047

Fonte: UFSG/DIRIN-IPREV.

**Motivação:** compõem aproximadamente 68% da carteira imobiliária do Instituto. Fazem parte deste bloco as duas glebas localizadas no Polo JK, no qual,

apenas a Gleba 11 possui minuta de projeto elaborada, ainda pendente de aprovação. Como não há quaisquer edificações, sua proposta para destinação passa pela tentativa de parceria com empresas de desenvolvimento e incorporação imobiliária em troca de permuta por área construída ou participação em resultados. Entretanto, diversas definições políticas e técnicas do GDF devem ser tomadas, de modo a viabilizar a exploração comercial dessas áreas nos próximos anos. Após isto, pode-se aventar a possibilidade de se criar uma SPE para tal solução. A proposta inicial é de manter o terreno (ou participação proveniente dele) na carteira no longo prazo.

**Principais Atividades para Viabilizar o Encaminhamento Proposto:**

1) realizar ações junto a empresas e incorporadores, de modo a verificar o mercado e a atrair interessados na parceria;

2) dar continuidade às ações junto a empresas de desenvolvimento imobiliário capazes de auxiliar o Instituto no encaminhamento de soluções de exploração para tais áreas, devido à complexidade do assunto e da quantidade de atos e atores envolvidos no processo;

3) verificar a possibilidade de lançamento de edital de consulta de Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) para que os eventuais interessados sejam autorizados a apresentar estudos e projetos específicos de exploração das glebas, conforme diretrizes predefinidas, que sejam úteis à elaboração do edital de licitação pública e ao respectivo contrato.

**Potencial Valor a ser levantado:** ainda sem estimativas, pois depende da aprovação de projetos, provimento de infraestrutura básica, dentre outras necessidades que impactam diretamente sua rentabilidade.

**Prazo Estimado:** pelo menos 5 anos para viabilização de etapas imprescindíveis à exploração comercial (projetos aprovados, desmembramento de lotes, registros em cartório, etc.).

**Proposta para o 5º BLOCO DE IMÓVEIS:** PERMUTA POR OUTROS IMÓVEIS DO GDF - Proposta de permuta por outros imóveis do GDF, por apresentarem pendências de natureza judicial ou administrativa ou por possuírem elevadas restrições de uso e permissão que inviabilizam sua exploração comercial.

**Lista de Imóveis e Algumas Características:**

**Tabela 13: Proposta de encaminhamento para o 5º Bloco de Imóveis.**

ITEM	IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	MATRÍCULA	AVALIAÇÃO ACEITA PELO CONAD	AVALIAÇÃO EMPRESA CONTRATADA 2023
1	SHI/N QL 13, LOTE B	93.071,7	66751	R\$ 50.000.000	R\$ 115.152.042
2	SHI/N QI 04, LOTE D	13.200,0	28193	R\$ 12.325.100	R\$ 26.763.264
3	SAMAMBAIA QN 319 AE 01	11.320,0	159706	R\$ 10.167.200	R\$ 12.056.932
4	SGO QD. 4 AE LOTE 11	3.600,0	11175	R\$ 4.683.000	R\$ 14.688.242
5	SHS QD. 2 BLOCO I E J, 2º SUBSOLO, 52 VAGAS DE	320,0	96891	R\$ 2.627.000	R\$ 2.304.282
6	SQS 203 BLOCO A APTO 502	234,3	147116	R\$ 1.810.000	R\$ 2.425.681
7	SQS 203 BLOCO A APTO 504	234,3	147118	R\$ 1.810.000	R\$ 2.330.109
8	SQS 203 BLOCO A APTO 403	234,3	147113	R\$ 1.710.000	R\$ 2.425.681
9	SQS 203 BLOCO A APTO 404	234,3	147114	R\$ 1.710.000	R\$ 2.339.147
10	SQS 203 BLOCO A APTO 203	234,3	147105	R\$ 1.620.000	R\$ 2.330.109
11	SQS 203 BLOCO A APTO 204	234,3	147106	R\$ 1.620.000	R\$ 2.330.109
12	SQS 315 BLOCO C APTO 604	142,7	142722	R\$ 1.120.000	R\$ 1.266.684
13	SQS 403 BLOCO O APTO 102	82,6	143438	R\$ 550.000	R\$ 852.315
				R\$ 91.752.300	R\$ 187.264.595

Fonte: UFSG/DIRIN-IPREV.

**Motivação:** Apesar de bem localizados, os imóveis que fazem parte deste bloco possuem restrições de diversas naturezas, o que dificultaria o papel do IPREV-DF em relação à sua necessária monetização e rentabilização imposta pela LC 932/2017. Em relação aos imóveis de 1 a 4 da tabela acima, salienta-se que é de interesse de órgãos públicos distritais que permaneçam sob propriedade do GDF, como é o caso do **SHIN QL 13** (com *masterplan* contratado pela SEDUH em estágio final de apresentação do projeto); da **Samambaia QN 319** (quadra de esportes e campo sintético de futebol abertos à comunidade local); e do **SGO** (utilizado pelo SAMU também em razão de sua localização estratégica). A manutenção desses bens com o IPREV-DF importaria em prejuízo à prestação de serviço público à coletividade.

Já em relação aos imóveis de 6 a 13 da lista acima, destaca-se que estão ocupados e os atuais ocupantes alegam possuir direito de preferência na aquisição e a posse até trânsito em julgado. A proposta de permuta vem no sentido de tentar trazer outros imóveis e terrenos do GDF com destinação principalmente institucional e comercial, de modo a diversificar a carteira imobiliária do Instituto e a aumentar a possibilidade de sucesso na exploração comercial de tais ativos. Ademais, as vagas de garagem possuem elevada demanda por parte dos atuais moradores do Condomínio, porem dificuldade na exploração tendo em vista o desinteresse por parte do condomínio e a impossibilidade de negociação com interessados não condôminos. Informações detalhadas sobre cada um dos ativos em questão podem ser encontradas na “Seção 4 - Diagnóstico da Carteira”.

**Principais Atividades para Viabilizar o Encaminhamento Proposto:**

Está sendo tratada a permuta dos imóveis com restrições para exploração através do processo SEI 00413-00003617/2021-12.

**Observações:** para que seja viabilizada a permuta, serão ultimados os atos finais para o registro no FSG dos referidos imóveis, os quais permitirão, nos casos em que couber, exploração provisória por parte do IPREV-DF. Como a lei complementar que permitirá a permuta pode demorar meses, alguns dos ativos que se encontram ocupados/locados por entes públicos (como é o caso do SGO e de Samambaia QN 319) gerarão receitas de locação ao Instituto, até que a referida lei seja sancionada. Os recursos provenientes da exploração comercial provisória desses ativos poderão ser utilizados imediatamente para pagamento de benefícios previdenciários, conforme a Estratégia Global de Alocação proposta em 2018 pela DIRIN e o Art. 46, Inciso IV da LC 932/2017.



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em sentido amplo, o PGI veio preencher demandas em relação à gestão de imóveis do IPREV-DF pautadas por **instrumentos normativos que autorizaram a incorporação desses ativos ao Instituto** – especialmente as LC nº 769/2008 e LC nº 932/2017 –, por **instâncias de governança internas** – meta específica do Plano Anual de Atividades pactuado com o CONAD e o Regimento Interno –, bem como por **órgãos de controle no âmbito do GDF** – principalmente o TCDF –, além de ser **imprescindível** para **nortear** as ações da **DICID**, da **COANF** e da **UFSG**, subordinadas à **DIRIN**. Tais elementos convergem para a busca de soluções de monetização e rentabilização dos imóveis com o intuito de dar maior liquidez ao FSG e contribuir para o pagamento de benefícios dos fundos por ele garantidos.

As proposições aqui elencadas **não são exaustivas** e tratam-se de **propostas a serem amadurecidas em relação à exploração dos imóveis**, sempre no sentido de se mostrarem satisfatórias e capazes de cumprir os diversos comandos legais, e tendo em mente a **importância de tais ativos “não financeiros”**, e os produtos deles derivados, **para a diminuição dos déficits financeiro e atuarial do Sistema Previdenciário do Distrito Federal**.

**Reavaliações periódicas e ajustes de conduta** certamente serão necessários ao longo da execução das proposições, mas a equipe da UFSG/DIRIN compromete-se a **não hesitar em tentar continuar com a condução dos processos de elaboração e implementação do PGI da melhor maneira possível**, tanto a versão 2024/2025 quanto as seguintes.