



Instituto de Previdência dos
Servidores do Distrito Federal

Plano de Gestão Imobiliária

2025 - 2026

Brasília - DF





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Governador

Ibaneis Rocha

Vice-Governadora

Celina Leão

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO DISTRITO FEDERAL

Diretora-presidente

Raquel Galvão Rodrigues da Silva

Diretora de Governança, Projetos e Compliance

Sylvia Neves Alves

Diretora de Administração e Finanças

Célia Maria Ribeiro de Sales

Diretor de Previdência

Pedro Henrique Araújo Nabarrete Gabini

Diretor Jurídico

Radam Nakai Nunes

Diretor de Investimentos

Thiago Mendes Rodrigues

Controladoria

Maurílio de Freitas

Unidade de Atuária

Jucelina Santana da Silva

Unidade de Comunicação Social

Hadassa da Rocha Marques

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

LISTA DE TABELAS

TABELA 1: INFORMAÇÕES CONSOLIDADAS ACERCA DOS IMÓVEIS INCORPORADOS AO FSG PELA LC N° 917/2016 E LEI N° 5.729/2016.....	19
TABELA 2: LISTA DOS IMÓVEIS INCORPORADOS AO FSG PELA LC N° 917/2016, PROVENIENTES DO GDF.....	21
TABELA 3: LISTA DOS IMÓVEIS INCORPORADOS AO FSG PELA LEI 5.729/2016, PROVENIENTES DA TERRACAP.....	22
TABELA 4: REGISTROS DE IMÓVEIS SOB A ÓTICA DE INVESTIMENTO PREVISTO NO PGI 2024/2025.....	22
TABELA 5: SEGREGAÇÃO DOS IMÓVEIS INCORPORADOS AO FSG POR NÍVEIS DE PENDÊNCIAS.....	25
.....ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.	
TABELA 6: AGRUPAMENTO DA SEGREGAÇÃO DOS IMÓVEIS INCORPORADOS AO FSG POR NÍVEIS DE PENDÊNCIAS.....	26
TABELA 7: ESTIMATIVA DE CUSTOS COM A ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS DA CARTEIRA DO IPREV-DF EM 2025.....	87
TABELA 8: INTERVALOS DE ALÇADA PARA DECISÕES SOBRE ALIENAÇÕES E LOCAÇÕES DE IMÓVEIS DO FSG.....	99
TABELA 9: PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO PARA O 1º BLOCO DE IMÓVEIS.....	105
TABELA 10: PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO PARA O 2º BLOCO DE IMÓVEIS.....	106
TABELA 11: PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO PARA O 3º BLOCO DE IMÓVEIS.....	107
TABELA 12: PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO PARA O 4º BLOCO DE IMÓVEIS.....ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.	
TABELA 13: PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO PARA O 5º BLOCO DE IMÓVEIS.....	108

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1: DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS IMÓVEIS INCORPORADOS AO FSG.	24
.....
FIGURA 2: COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO, USOS PERMITIDOS, TAXA DE OCUPAÇÃO DOS LOTES E ALTURA MÁXIMA PERMITIDA NOS LOTES DO ATUAL PROJETO.....	33
.....
FIGURA 3: MODELO DE ARTE DAS PLACAS DE IDENTIFICAÇÃO A SEREM INSTALADAS NOS TERRENOS DO IPREV-DF.....	88
.....
FIGURA 4: CRUZAMENTO DA DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS IMÓVEIS INCORPORADOS AO FSG E CAMADA “ÁREAS VERMELHAS” DA AGEFIS.....	90
.....
FIGURA 5: GLEBA 1 DO SETOR HABITACIONAL JÓQUEI CLUBE CLASSIFICADO NA CAMADA “ÁREAS VERMELHAS” DA AGEFIS.....	90
.....

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.....	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.
2.2 Tendências de Preços de Imóveis	16
2.3 Mercado de Imóveis Comerciais.....	17
2.4 Leilões e Terrenos.....	18
2.5 Conclusão	18
3 - DIAGNÓSTICO DA CARTEIRA DE IMÓVEIS DO IPREV-DF	19
3.1 Distribuição espacial dos Imóveis no Distrito Federal	24
3.2 Resumo com as Principais Informações Acerca dos Imóveis, Terrenos e Glebas	24
3.3 Informações por Imóvel, Terreno e Gleba.....	27
3.3.1 SANTA MARIA – Polo JK, Gleba 4, Fazenda Saia Velha (1 matrícula) VERDE	29
3.3.2 SANTA MARIA – Polo JK, Gleba 11, Fazenda Saia Velha (1 matrícula) VERDE	29
3.3.3 JÓQUEI CLUBE – Setor Habitacional Jóquei, Gleba 1 (1 matrícula) VERDE	35

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	45
3.3.7 SETOR DE INDÚSTRIA E ABASTECIMENTO – SIA Trecho 4, Lotes 1000, 1010, 1020, 1030, 1040, 1050 e 1060 (7 matrículas) AZUL	45
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	53
3.3.10 SETOR DE INDÚSTRIA E ABASTECIMENTO – SIA Trecho 1, Lotes 460, 470, 480 e 490 (1 matrícula) AZUL	56
3.3.11 SAMAMBAIA SUL – QN 319, AE 01 (1 matrícula) VERMELHO	57
3.3.12 RIACHO FUNDO II – SHRF II, Quadra Central 1, AE 1, Lote 1 (1 matrícula) VERDE	60
3.3.13 NOROESTE – CLNW 06/07, Lotes H, I, J e K (4 matrículas) VERDE	63
3.3.14 SETOR DE GARAGENS OFICIAIS – SGO QD. 4, AE Lote 11 (1 matrícula) VERMELHO	69
3.3.15 LAGO SUL – SHIS QL 10, Conjunto 8, Casa 5 (1 matrícula) AZUL	73
3.3.16. BONAPARTE, SETOR HOTELEIRO SUL – SHS QD. 2, Bloco I e J, 2º subsolo, 52 vagas de garagem (1 matrícula) VERMELHO	74
3.3.17 ASA SUL – SQS 315, Bloco G, Apartamentos 601/602 e 607/608 (2 matrículas) AZUL	76
3.3.18 ASA SUL – SQS 203, Bloco A, Apartamentos 203, 204, 301, 303, 403, 404, 501, 502, 503, 504 e 603 (11 matrículas) AZUL (301, 303, 501, 503 e 603), VERMELHO (203, 204, 504, 403, 404 e 502)	77
3.3.19 ASA SUL – SQS 315, Bloco C, Apartamento 604 (1 matrícula) VERMELHO	79
3.3.20 ASA SUL – SQS 215, Bloco E, Apartamentos 107, 202 e 403 (3 matrículas) AZUL	81
3.3.21 ASA SUL – SQS 403, Bloco O, Apartamento 102 (1 matrícula) VERMELHO	81
3.3.22 SOBRADINHO – Quadra 14, Conjunto A-9, Lote 12 (1 matrícula) VERDE	85
4 - GESTÃO DAS AÇÕES DA CARTEIRA DE IMÓVEIS DO IPREV-DF	87

4.1 Confecção e Instalação de Placas de Identificação	88
4.2 Monitoramento <i>in loco</i>.....	89
4.3 Limpeza de Terrenos e Glebas.....	91
4.4 Ações Efetuadas em 2024	91
4.5 Ações em Andamento 2024/2025.....	93
4.6 Gestão dos Imóveis, Terrenos e Glebas	95
4.7 Obtenção e Controle de Documentação Geral dos Imóveis	95
4.8 Participação em Assembleias Gerais e demais Eventos afetos aos Imóveis	96
5 - AVALIAÇÃO E REAVALIAÇÃO PERIÓDICA DOS IMÓVEIS, TERRENOS E GLEBAS DA CARTEIRA DE IMÓVEIS, SOB A ÓTICA DE INVESTIMENTO.....	97
6 - GOVERNANÇA NA GESTÃO DA CARTEIRA DE IMÓVEIS DO IPREV-DF.....	98
7 - SELEÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇOS PARA AUXILIAR NA CONDUÇÃO DA CARTEIRA DE IMÓVEIS DO IPREV-DF.....	100
8 - REFERENCIAL DE RENTABILIDADE DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS.....	102
9 - PROPOSTAS DE ENCAMINHAMENTO DOS IMÓVEIS, TERRENOS E GLEBAS DO IPREV-DF	104
CONSIDERAÇÕES FINAIS	111

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 Govenador 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-PREV¹**, à época (outubro/2017) em torno de R\$ 3,92 bi;
- (ii) **Carteira de imóveis²** 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);

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

² Maior detalhamento na Seção 3.

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

(iv) **Diversos direitos não financeiros**, avaliados em R\$ 44,15 bi⁴, 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 administrativa⁵;
- 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 públicos⁶.

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 (UFGS)**, efetivamente criada em 22 jan.e 2018 e com plena operação a

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

⁴ 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.

⁵ LC 932, Art.73-A.

⁶ LC 932, Art.47.

partir de 7 jul. 2018, sendo formada pela Chefia da UFG; 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 **relevância⁷** em relação ao **total dos ativos administrados pela DIRIN**; e a sua **complexidade/diversidade de unidades imobiliárias do portfólio⁸**, 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

⁷ 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.

⁸ 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 **compete 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 2026

O mercado imobiliário do Distrito Federal inicia 2026 em um ambiente de estabilidade macroeconômica e otimismo moderado, impulsionado pela redução da taxa Selic e pela recuperação gradual do nível de emprego e da renda. Com a taxa básica de juros projetada entre 9,25% e 9,75% (Banco Central, Relatório Focus, out/2025), e a inflação sob controle — com o IPCA em torno de 3,9% —, o custo do crédito imobiliário tende a cair, favorecendo novas aquisições e investimentos. A característica estrutural do mercado imobiliário do DF — marcada por oferta limitada de terrenos, alto poder aquisitivo médio e forte presença do funcionalismo público — sustenta uma demanda estável e resiliente, mesmo em momentos de desaceleração nacional. Segundo dados do Sinduscon-DF (2025), a capital federal se mantém entre as três regiões metropolitanas com menor índice de vacância residencial e comercial do país, reforçando a atratividade do setor para investidores e incorporadoras.

Fonte: <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>; <https://sinduscondf.org.br>

2.2 Tendências de Preços e Valorização Residencial

De acordo com o Índice FipeZap Brasília, os preços médios dos imóveis residenciais na capital registraram valorização de 6,5% em 2025, e a expectativa para 2026 é de crescimento entre 6% e 8%. Essa tendência reflete não apenas a retomada gradual do crédito e a escassez de terrenos urbanizados, mas também o movimento de migração interna de famílias em busca de melhor qualidade de vida e infraestrutura consolidada. Nas regiões em que o IPREV-DF detém ativos, destacam-se os seguintes comportamentos:

- **Plano Piloto:** segue como o mercado mais consolidado e com valorização contínua, estimada entre 6% e 7%, impulsionada pela estabilidade de preços e pela alta liquidez.
- **Noroeste:** permanecendo entre os bairros mais valorizados do país, com projeções de alta entre 7% e 9% em 2026, sustentada pela conclusão de obras de infraestrutura, crescimento da ocupação e atratividade de empreendimentos de alto padrão.

- **Águas Claras:** apresenta movimento consistente de valorização (5% a 6%) com foco em unidades compactas e boa oferta de transporte, atraindo público jovem e investidores.
- **Riacho Fundo e Samambaia:** continuam em expansão, com potencial de valorização de 6% a 7%, impulsionado pela melhoria da mobilidade urbana e pela procura de imóveis com melhor custo-benefício.
- **Santa Maria:** tende a manter valorização moderada, entre 4% e 5%, em linha com o aumento da demanda local e o avanço de projetos habitacionais e de serviços públicos.
- **Setor de Múltiplas Atividades Sul (SMAS):** área com vocação comercial e de serviços, tem se beneficiado da expansão de empreendimentos corporativos e institucionais, com expectativa de valorização de 5% a 6% em 2026.

Fonte: <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202507-residencial-venda.pdf>

2.3 Mercado Comercial e Corporativo

O segmento de imóveis comerciais e corporativos no Distrito Federal tem mostrado sinais de recuperação gradual desde o segundo semestre de 2024. O Índice Geral de Mercado Imobiliário Comercial (IGMI-C) indica variação positiva de 5,2% em 2025, com tendência de crescimento entre 5% e 6% em 2026. O avanço do setor de serviços e o fortalecimento do comércio digital têm impulsionado a demanda por salas corporativas, coworkings e galpões de pequeno porte, especialmente nas áreas centrais e nos eixos de ligação entre o Plano Piloto e as cidades satélites. O Plano Piloto mantém as maiores taxas de ocupação e os menores índices de vacância da região, com destaque para empreendimentos no Setor de Autarquias Sul (SAUS) e Setor de Indústrias Gráficas (SIG), que concentram demanda institucional e de empresas de médio porte. Já o SMAS, por sua localização estratégica e infraestrutura consolidada, vem se consolidando como polo de expansão empresarial e institucional, o que reforça sua relevância dentro da carteira de ativos do IPREV-DF.

Fonte: <https://www.fgv.br>; <https://sinduscondf.org.br>

2.4 Leilões, Terrenos e Ativos da Terracap

O mercado de terrenos e glebas públicas, liderado pela Terracap, permanece como um dos principais vetores de valorização imobiliária no DF. Em 2025, os leilões realizados pela estatal registraram acréscimos médios de 8,3% sobre os valores de avaliação, com forte participação de investidores locais e nacionais. As áreas mais disputadas foram Noroeste, Samambaia e Águas Claras, reflexo do potencial de adensamento e da infraestrutura existente. Para 2026, a expectativa é de manutenção do ritmo de valorização, na faixa de 7% a 9%, sustentada pela limitação de oferta e pela valorização progressiva dos terrenos urbanizados. A política de alienação de ativos da Terracap e o avanço dos projetos urbanísticos em andamento devem continuar influenciando positivamente os preços de imóveis e terrenos em todo o DF. Para o IPREV-DF, esse movimento representa oportunidades de reposicionamento e reavaliação patrimonial dos imóveis detidos, sobretudo nas áreas de Noroeste, Plano Piloto e Águas Claras, que seguem entre as mais valorizadas do mercado.

Fonte: <https://www.terracap.df.gov.br>.

2.5 Expectativas e Investimentos Imobiliários no DF

De acordo com levantamento da Brain Inteligência Estratégica (set/2025), o índice de confiança do setor imobiliário no DF atingiu 113 pontos, indicando otimismo dos incorporadores e investidores. A intenção de compra de imóveis também segue em alta, com 43% dos consumidores demonstrando interesse em adquirir imóvel nos próximos 12 meses (ABRAINC/FIPE, 2025). Para 2026, espera-se uma expansão dos investimentos em empreendimentos de médio e alto padrão, especialmente nas regiões do Plano Piloto e Noroeste, além de maior oferta de imóveis compactos em Águas Claras e Samambaia, alinhados à tendência de moradia funcional e sustentabilidade. As boas condições de financiamento, o avanço das obras públicas de mobilidade e o aquecimento do mercado de locação sustentam a expectativa de crescimento equilibrado no setor.

Fonte: <https://www.abrainc.org.br/mercado-imobiliario/2025/08/26/intencao-de-compra-de-imoveis-atinge-recorde-no-brasil-aponta-pesquisa-da-brain>

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\$ 1.330.770.600⁹**. 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

⁹ 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		TOTAL GERAL	44	R\$ 1.330.770.600
		TOTAL GDF	36	R\$ 226.194.600
		TOTALTERRACAP	8	R\$ 1.104.576.000

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 **amplos 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 das apartamentos funcionais localizados na Asa Sul. O **valor médio** desses imóveis é de **R\$ 6,3 mi**, e a **área média**, **6.368,9 m²**, 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 ²)	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 - RIAÇO 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%
TOTAL GDF R\$ 226.194.600												

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 Jóquei 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 m² (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 ²)	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\$ 496.000.000	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 ²	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%
TOTAL TERRACAP R\$ 1.104.576.000												

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 ²)	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 ²	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	SHIS 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, 2º 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
TOTALS			R\$ 1.330.770.600,00	R\$ 1.038.283.207,33	

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: UFGS/DIRIN/IPREV.

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

Mensalmente são realizadas visitas técnicas a cada um dos ativos imobiliários integrantes do Fundo Solidário Garantidor (FSG), com o objetivo de acompanhar sua situação física e documental, além de identificar eventuais irregularidades (invasões, ocupações indevidas, benfeitorias não autorizadas, entre outras), capazes de gerar impactos sociais, administrativos ou políticos, especialmente em casos de transferência de titularidade.

Conforme demonstrado nas tabelas abaixo, os imóveis foram classificados por cores, de acordo com sua situação geral e pendências mapeadas, permitindo uma leitura consolidada e integrada em todas as seções do PGI — do diagnóstico até as propostas de encaminhamento.

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

IMÓVEL	VALOR DE RECEBIMENTO	IMÓVEL	VALOR DE RECEBIMENTO	IMÓVEL	VALOR DE RECEBIMENTO
POLO JK GLEBA 4 - FAZ. SAIA VELHA - STA. MARIA	R\$ 496.000.000	SHI/N QL 13, LOTE B	R\$ 50.000.000	SIA TRECHO 1 LOTES 460,470,480 E 490	R\$ 10.544.000
POLO JK GLEBA 11 - FAZ. SAIA VELHA - STA. MARIA	R\$ 416.000.000	SHI/N QJ 04, LOTE D	R\$ 12.325.100	SHIS QL 10, CONJ 8 CASA 5	R\$ 3.475.000
SAI GLEBA 1 - JÓQUEI CLUBE	R\$ 146.000.000	SAMAMBAIA QN 319 AE 01	R\$ 10.167.200	SQS 315 BLOCO G APTO 607/608	R\$ 2.060.000
SMAS TRECHO 3, LOTE 9-B - ASA SUL	R\$ 70.957.800	SGO QD. 4 AE LOTE 11	R\$ 4.683.000	SIA TRECHO 4, LOTE 1000, 1010, 1020, 1030, 1040, 1050, 1060	R\$ 14.000.000
RUA BABAÇU, LOTE 1 - ÁGUAS CLARAS	R\$ 21.600.000	SHS QD. 2 BLOCO I E J, 2º SUBSOLO, 52 VAGAS DE GARAGEM	R\$ 2.627.000	SQS 203 BLOCO A APTO 501	R\$ 1.810.000
SAMAMBAIA QS 401 AE 01	R\$ 10.778.800	SQS 203 BLOCO A APTO 502	R\$ 1.810.000	SQS 203 BLOCO A APTO 503	R\$ 1.810.000
SHRF II QUADRA CENTRAL 01 AE 1, LOTE 1 - RIACHO FUNDO II	R\$ 8.699.700	SQS 203 BLOCO A APTO 504	R\$ 1.810.000	SQS 203 BLOCO A APTO 603	R\$ 1.810.000
CLNW 06/07, LOTE H - NOROESTE	R\$ 6.244.000	SQS 203 BLOCO A APTO 403	R\$ 1.710.000	SQS 203 BLOCO A APTO 301	R\$ 1.710.000
CLNW 06/07, LOTE I - NOROESTE	R\$ 6.244.000	SQS 203 BLOCO A APTO 404	R\$ 1.710.000	SQS 203 BLOCO A APTO 303	R\$ 1.710.000
CLNW 06/07, LOTE J - NOROESTE	R\$ 6.244.000	SQS 203 BLOCO A APTO 203	R\$ 1.620.000	SQS 215 BLOCO E APTO 403	R\$ 900.000
CLNW 06/07, LOTE K - NOROESTE	R\$ 6.244.000	SQS 203 BLOCO A APTO 204	R\$ 1.620.000	SQS 215 BLOCO E APTO 202	R\$ 850.000
SQS 315 BLOCO G APTO 601/602	R\$ 2.060.000	SQS 315 BLOCO C APTO 604	R\$ 1.120.000	SQS 215 BLOCO E APTO 107	R\$ 850.000
QD 14, CONJUNTO A-9 LOTE 12, SOBRADINHO	R\$ 417.000	SQS 403 BLOCO O APTO 102	R\$ 550.000		

Fonte: UFSG/DIRIN-IPREV.

As tabelas acima totalizam **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;
- **Azul**: Imóveis já vendidos através de Leilão pela Terracap.

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

Categoría	Quantidade Imóveis	Valor de Recebimento dos imóveis (R\$)	% sobre o Total
Total Geral	38	1.330.770.600	100%
Aptos à Exploração	13	1.197.489.300	90%
Com Pendências	13	91.752.300	6,9%
Vendidos	12	41.529.000	3,1%

Fonte:UFSG/DIRIN-IPREV.

O conjunto de imóveis classificados como **Verdes** representa a maior parcela da carteira do FSG, tanto em valor aproximado de (R\$ 1,2 bilhão, correspondentes a **90 % do total**) quanto em potencial de exploração econômica. O esforço da Diretoria de Investimentos (DIRIN/IPREV-DF) permanece concentrado nesses ativos, priorizando a regularização registral e a estruturação de estratégias de rentabilização em consonância com os dispositivos da Lei Complementar nº 769/2008, especialmente os artigos 55 e 73-A.

Os imóveis classificados como **Vermelhos** (13 unidades, equivalentes a 6,9% do total) continuam em processo de tratativas junto aos órgãos do Governo do Distrito Federal – notadamente SEFAZ, SEPLAG, Casa Civil e Terracap – visando à solução de pendências jurídicas, administrativas e ocupacionais que impedem sua exploração imediata.

Já os imóveis classificados como **Azuis**, que totalizam **12 unidades** e representam **3,1% da carteira**, referem-se aos bens **alienados por meio dos leilões públicos realizados nos dias 11 de julho e 27 de agosto de 2024**, em cumprimento ao Plano de Gestão Imobiliária 2024/2025 e ao convênio firmado entre o IPREV-DF e a Terracap.

Os referidos leilões resultaram em um **montante arrecadado de aproximadamente R\$ 70.716.482,00**, representando um **ágio médio de 70%** sobre o valor de recebimento estimado em **R\$ 41.529.000,00**. Os referidos leilões resultaram em um **montante arrecadado de aproximadamente R\$ 70.716.482,00**, representando um **ágio médio de 70%** sobre o valor de recebimento estimado em **R\$ 41.529.000,00**.

Do valor total arrecadado, o IPREV-DF deverá repassar à Terracap o percentual contratualmente previsto de **5%**, equivalente a aproximadamente **R\$ 3,5 milhões**.

Diante desses resultados, a operação é considerada **um marco positivo na execução do PGI**, reforçando a efetividade da política de gestão patrimonial e a plena observância das diretrizes estabelecidas para a rentabilização e monetização dos ativos do Fundo.

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**¹⁰ 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 atendem à necessidade de monetização e rentabilização destes ativos ao serem incorporados ao IPREV-DF. Lembrando que a determinação legal prevista no Art. 5º

¹⁰ Venda, locação, possível integralização em Fundos de Investimento.

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:

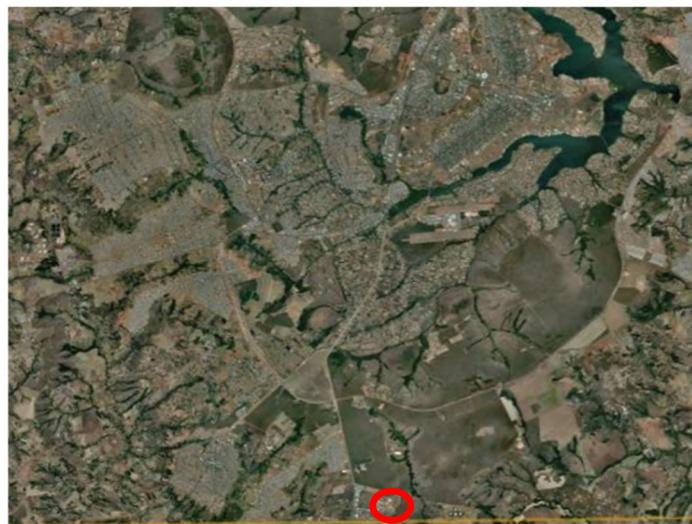
- **Classificação geral** (verde, laranja ou vermelho), conforme legenda de cores acima detalhada, que aparecerá ao lado do endereço do imóvel;
- **Fotos do local e georreferenciadas;**
- **Endereço;**
- **Área útil ou do terreno;**
- **Valor aproximado do imóvel¹¹;**
- **Número da matrícula e cartório 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.

¹¹ 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 2025**



- **Área útil ou do terreno:** 155 ha ou 1.550.000 m²;
- **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 2025**



- **Área útil ou do terreno:** 122 ha ou 1.220.000 m²;
- **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:

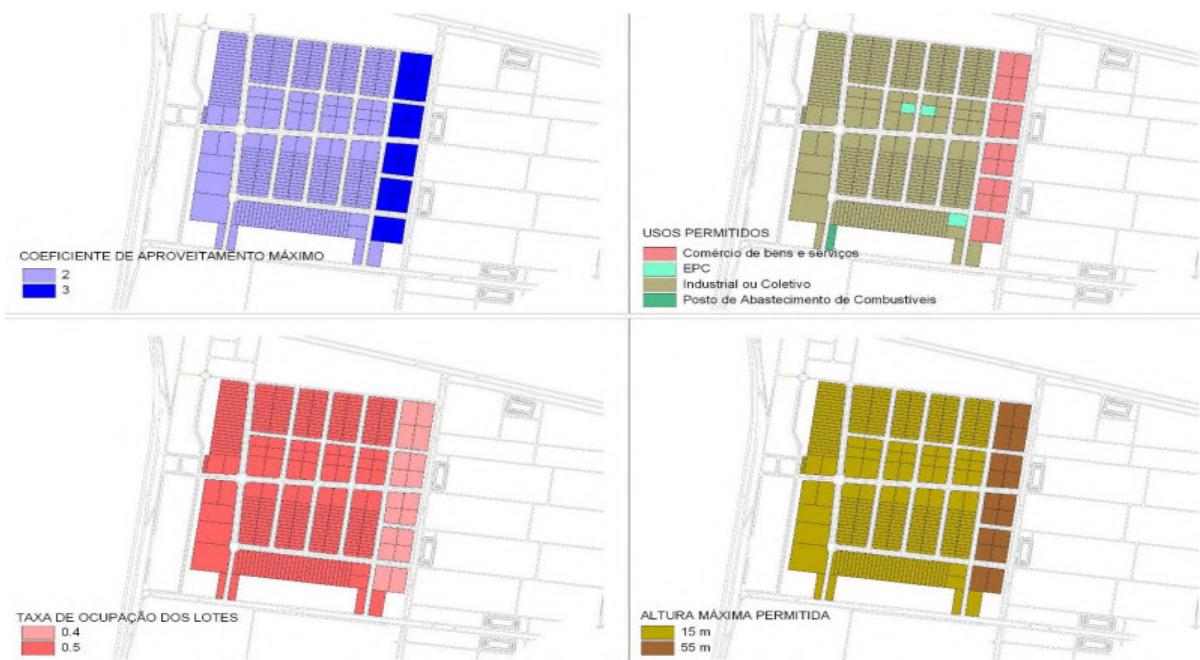
- i) URB 057/2008, que é a minuta do projeto urbanístico da referida gleba;
- ii) MDE 057/08, que é o memorial descritivo para a referida gleba, com informações detalhadas acerca de sua proposta de parcelamento (quantidade de unidades imobiliárias, respectivas áreas, limites de verticalização, etc.);

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 m², 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 m²; 42 lotes entre 6.000 e 15.000 m² 276 módulos entre 1.500 e 3.000 m², 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 2025**



- **Área útil ou do terreno:** 8,34 ha ou 83.430 m²;
- **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 Jóquei 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 1.000m² e 5.000m². Não é permitida a criação de lotes maiores que 5.000 m²;
- 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 MÚLTIPAS ATIVIDADES SUL – SMAS, Trecho 3, Lote 9-B (1 matrícula) VERDE

- **Fotos de 2025**



- **Área útil ou do terreno:** 46.772,6 m²;
- **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.

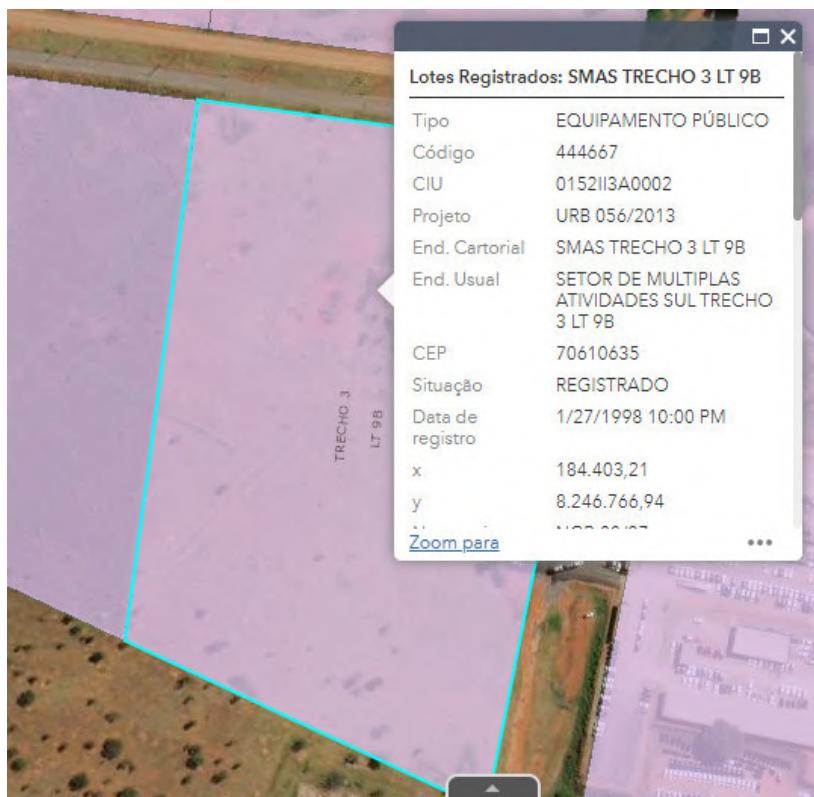
NGB 08/97

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.

Coeficiente 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 – SHI/N QL 13, Lote B (1 matrícula) **VERMELHO**

- **Fotos de 2025**



- **Área útil ou do terreno:** 93.072 m²;
- **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 Nossa (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 m², 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 m²;
- **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, vedado 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 segurança 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;

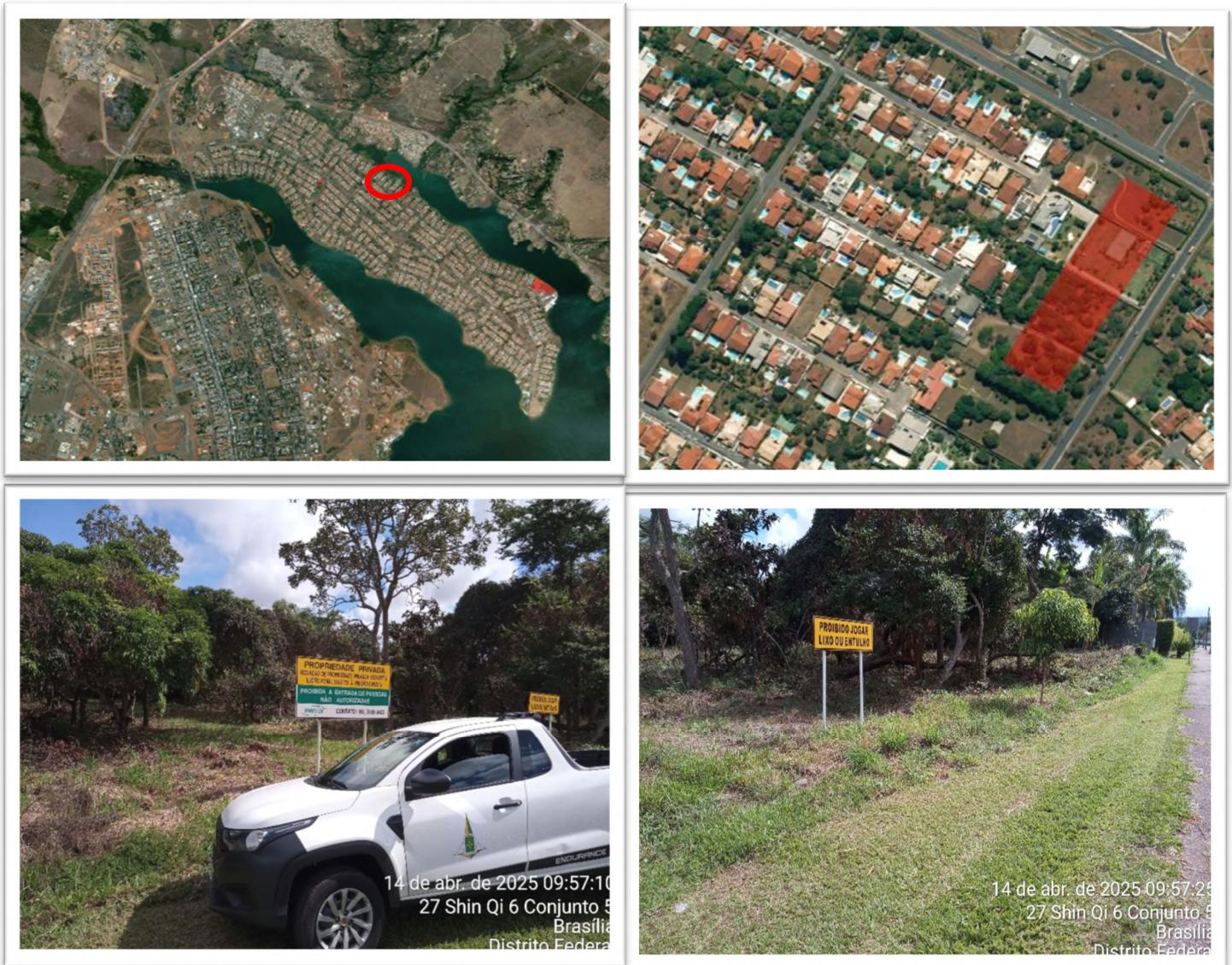
- **Necessidade de demarcação:** Não;
- **Necessidade de cercamento:** Terreno já cercado;
- **Necessidade de roçagem e limpeza:** A limpeza é realizada através da Administração Regional e Novacap conforme agenda de ambos;
- **Necessidade de instalação de placas de identificação:** Concluído conforme 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 realizado 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) AZUL



- Valor da venda pelo Leilão nº 09/2025: R\$ 21.115.500,00;
- Informações adicionais: A TERRACAP repassará ao IPREV os valores recebidos dos adquirentes em até 10 (dez) dias úteis após a homologação do resultado da licitação pública, descontadas as despesas operacionais administrativas no valor de 5% (cinco por cento), mediante depósito a ser realizado junto ao Banco de Brasília S/A – BRB.

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



- **Área útil ou do terreno:** 13.200 m²;
- **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 m²;
- **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) AZUL

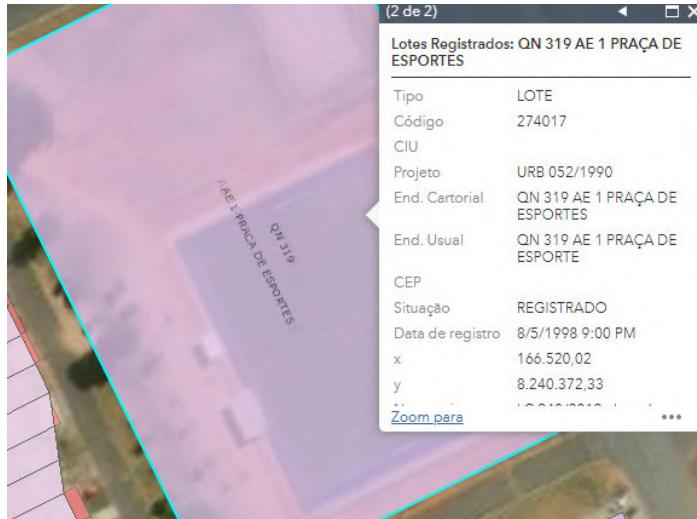


- Valor da venda pelo Leilão nº 09/2025: R\$ 24.816.000,00;
- Informações adicionais: A TERRACAP repassará ao IPREV os valores recebidos dos adquirentes em até 10 (dez) dias úteis após a homologação do resultado da licitação pública, descontadas as despesas operacionais administrativas no valor de 5% (cinco por cento), mediante depósito a ser realizado junto ao Banco de Brasília S/A – BRB.

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



- **Área útil ou do terreno:** 11.320 m²;
- **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 m²;
- **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 m² (sendo que os lotes H, I e J possuem 900 m² e o lote K, 750 m²);
- **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 m², 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 Confecção 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 m²;
- **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) AZUL



- Valor da venda pelo Leilão nº 09/2025: R\$ 6.659.999,00;
- Informações adicionais: A TERRACAP repassará ao IPREV os valores recebidos após a homologação do resultado da licitação pública, descontadas as despesas operacionais administrativas no valor de 5% (cinco por cento), mediante depósito a ser realizado junto ao Banco de Brasília S/A – BRB conforme convênio nº 19/2025, processo Sei: 00413-00002063/2023-06.

**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 m²;
- **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 (Vendido)

AZUL



- **Área útil ou do terreno:** 242,5 m² cada dupla de unidades;
- Valor da venda pelo Leilão nº 09/2025: R\$ 2.330.000,00;
- Informações adicionais: A TERRACAP repassará ao IPREV os valores recebidos após a homologação do resultado da licitação pública, descontadas as despesas operacionais administrativas no valor de 5% (cinco por cento), mediante depósito a ser realizado junto ao Banco de Brasília S/A – BRB conforme convênio nº 19/2025, processo Sei: 00413-00002063/2023-06.

- O apartamento 601/602 (apenas 01 escritura) encontra-se em bom estado de conservação, apesar de não ser novo. Este imóvel será incluindo nos próximos editais de venda realizada pela Terracap.

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



- **Área útil ou do terreno:** 233,3 m² 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 limpeza:** Realizado pela Funap conforme processo SEI 00413-00001455/2020-05;
- **Necessidade de vigilância e monitoramento:** Não, já existe segurança realizada pelo Condomínio;
- **Informações adicionais:** Houve o leilão no dia 11 de julho de 2025, edital 09/2025, onde os apartamentos 301 (R\$ 2.255.555,00), 501 (R\$ 2.500.105,00), 303 (R\$ 2.255.555,00), 503 (R\$ 2.255.555,00) e leilão no dia 27 de agosto de 2025, edital 12/2025, 603 (R\$ 2.314.000,00), todos foram vendidos;
- A TERRACAP repassará ao IPREV os valores recebidos após a homologação do resultado da licitação pública, descontadas as despesas operacionais administrativas no valor de 5% (cinco por cento), mediante depósito a ser realizado junto ao Banco de Brasília S/A – BRB conforme convênio nº 19/2025, processo Sei: 00413-00002063/2023-06;
- Vale lembrar, dos onze apartamentos no bloco a, apenas cinco estavam desocupados e desimpeditos já registrados em nome do FSG, na qual foram vendidos pela terracap. Em contrapartida, quatro possuem ocupantes em diversas situações jurídicas, 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 04 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;
- Há previsão de transferência do GDF para o IPREV (Fundo Solidário Garantidor) de dois apartamentos SQS 203, bloco a, apartamento 203 (00410-00023860/2017-55) e SQS, bloco a, apartamento 502 (00410-00023999/2017-07);
- A UFSG recebendo estes 02 imóveis, serão incluídos em editais futuros.



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



- **Área útil ou do terreno:** 142,7 m²;
- **Valor do imóvel:** R\$ 1.520.000,00 (Laudo de avaliação nº 1462/2024, (157474538));
- **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 roçagem e limpeza:** Não;
- **Necessidade de vigilância e monitoramento:** Não;
- **Informações adicionais:** o processo SEI: 04044-00046175/2024-75, cuida da incorporação do imóvel situado à SQS 315, bloco C, apartamento 604, de “neste” momento de propriedade (escriturado) do Governo do Distrito Federal, registrado no Sisgepat sob TEI 4.587/13 (157472822), na carga patrimonial da SEEC;
- Há previsão de transferência do GDF para o IPREV (Fundo Solidário Garantidor) conforme documentado no processo SEI: 04044-00046175/2024-75;
- A UFGS recebendo estes imóveis, serão incluídos em editais futuros.



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

AZUL



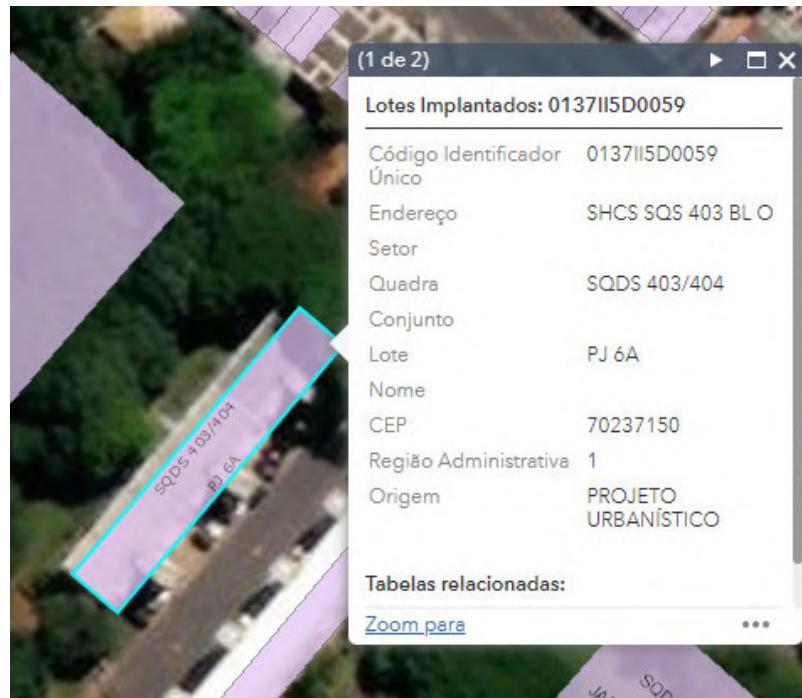
- **Área útil ou do terreno:** 113 m² cada apartamento;
- **Valor aproximado do imóvel:** R\$ 850.000,00 o apartamento 107 e 202 e R\$ 900.000,00 o apartamento 403;
- **Número da matrícula e cartório de registro:** 121388; 142831; e 142837; no 1º Ofício de Registro de Imóveis (Shopping Venâncio 2000, Asa Sul);
- **Distância aproximada do centro do Plano Piloto:** 6,2 km;
- **Necessidade de roçagem e limpeza:** Realizado pela Funap conforme processo SEI 00413-00001455/2020-05;
- **Necessidade de vigilância e monitoramento:** Não, já existe segurança realizada pelo Condomínio;
- **Informações adicionais:** os houve o leilão no dia 11 de julho de 2025, edital 09/2025, onde os apartamentos 107 (R\$ 1.391.391,00), 202 (R\$ 1.411.411,00), 403 (R\$ 1.411.411,00), todos foram vendidos;
- A TERRACAP repassará ao IPREV os valores recebidos após a homologação do resultado da licitação pública, descontadas as despesas operacionais administrativas no valor de 5% (cinco por cento), mediante depósito a ser realizado junto ao Banco de Brasília S/A – BRB conforme convênio nº 19/2025, processo Sei: 00413-00002063/2023-06;



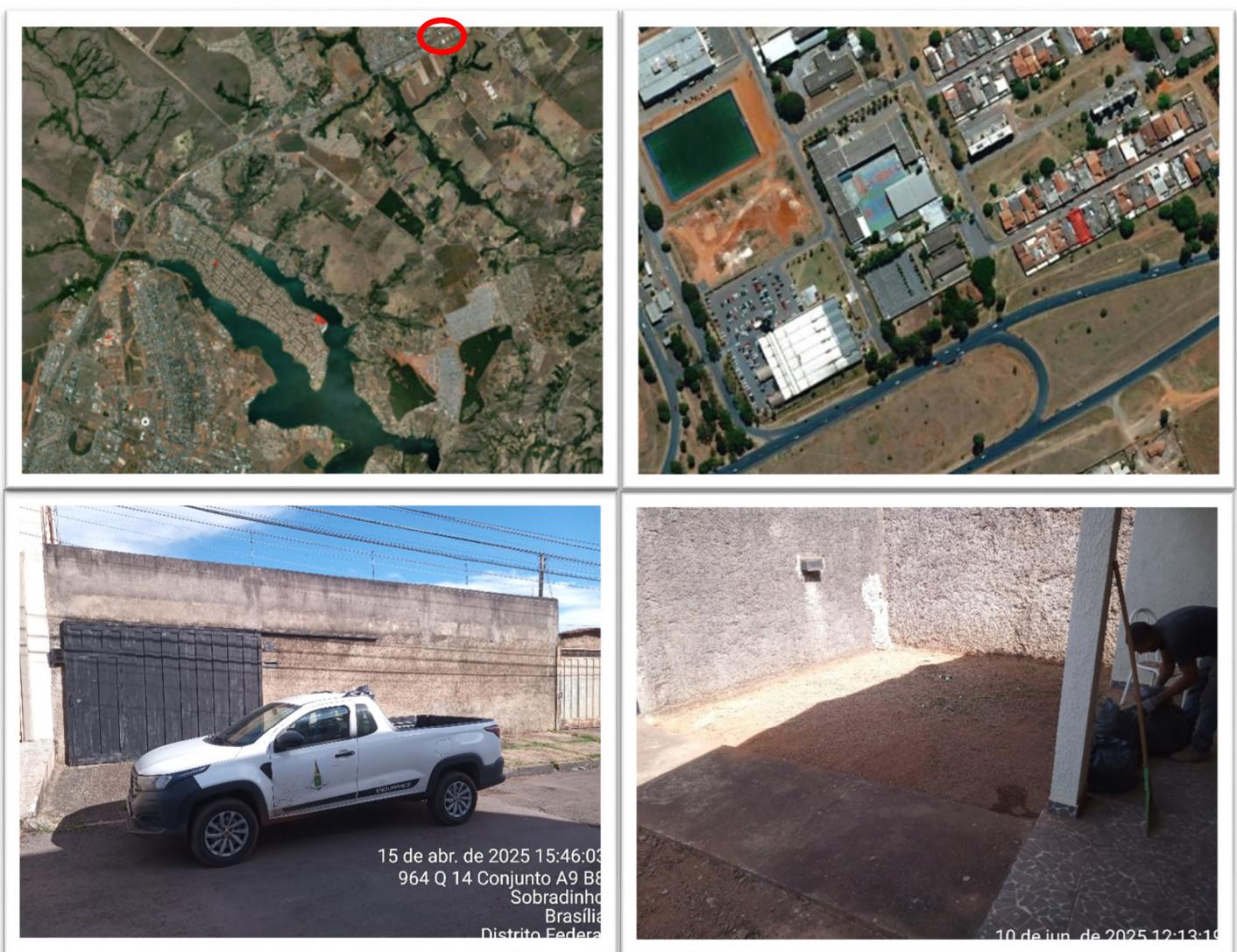
3.3.21 ASA SUL – SQS 403, Bloco O, Apartamento 102 (1 matrícula) **VERMELHO**



- **Área útil ou do terreno:** 82,6 m²;
- **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 m²;
- **Área construída:** 132,17 m²;
- **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 com a 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.



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 26 (vinte seis) registros de imóvel do IPREV-DF, **estima-se a necessidade de aproximadamente R\$ 710.000,00 ao longo do ano de 2026 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 2026.

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\$ 400.000,00
3	Limpeza	339139	R\$ 180.000,00
4	TLP/Taxas	339047	R\$ 30.000,00
TOTAL			R\$ 710.000,00

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.

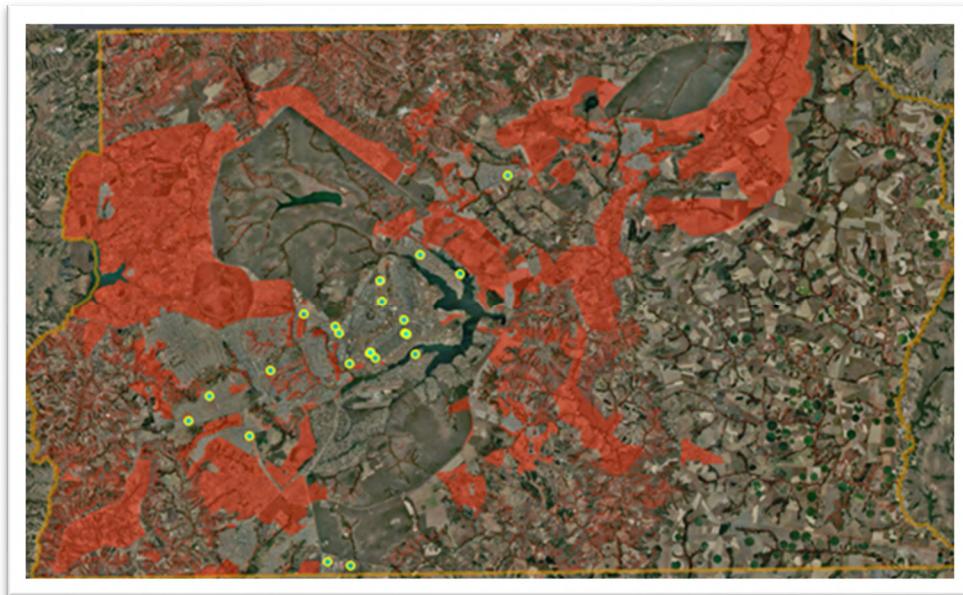
Caso ocorra alguma invasão futura, será provocado as forças da Secretaria de Segurança Pública, como PM, PCDF, DF-LEGAL. Vale ressaltar que, na data da transferência formal de alguns imóveis por força de lei para o FSG, já existiam algumas “interferências” em alguns imóveis. Abaixo a relação de monitoramento:

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 m²;
5. SHI/N QL 13, LOTE B, LAGO NORTE; ÁREA: 93,1 mil m²*;
6. SHI/N QI 4, LOTE D, LAGO NORTE; ÁREA: 13,2 mil m²*;
7. SAMAMBAIA QS 401 AE 01; ÁREA: 12,0 mil m²;
8. SAMAMBAIA QN 319 AE 01; ÁREA: 11,3 mil m²*;
9. SHRF II QUADRA CENTRAL 01 AE 1, LOTE 1 - RIACHO FUNDO II; ÁREA: 25,7 mil m²;
10. RUA BABAÇU, LOTE 1 - ÁGUAS CLARAS; ÁREA: 4,7 mil m²;
11. CLNW 06/07 LOTE H, NOROESTE; ÁREA: 900 m²;
12. CLNW 06/07 LOTE I, NOROESTE; ÁREA: 900 m²;
13. CLNW 06/07 LOTE J, NOROESTE; ÁREA: 900 m²;
14. CLNW 06/07 LOTE K, NOROESTE; ÁREA: 750 m².

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 Jóquei 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 Jóquei 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 provoção 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 2025

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 2025 - Monitoramento

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal



Ações Concluídas em 2025 - Manutenções nos Imóveis

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal



3. Ações Concluídas em 2025 PGI 2024/2025 - Licitação nº 09/2025 e 12/2025.

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

Edital 09/2025

Situação	Item	Número do licitante	Valor ofertado	Condição de pagamento	Meses	Entrada (%)
P COLOCADO	0104	10007903	100.000,00	A PRAZO	180	0
P COLOCADO	0104	10007711	123.681,00	A PRAZO	180	0
P COLOCADO	0104	10007908	90.000,00	A VISTA	0	100
P COLOCADO	0104	10007909	81.000,00	A PRAZO	180	0
P COLOCADO	0104	10007910	76.951,00	A PRAZO	180	0
P COLOCADO	0104	10007912	74.800,00	A PRAZO	180	0
P COLOCADO	0110	10007908	371.324,00	A PRAZO	34	30
P COLOCADO	0110	10007902	374.284,00	A PRAZO	180	0

**Horário de Brasília
10:10:10
Sexta - Feira
11 de Julho de 2025**

Importante: Este é um resultado parcial. Os licitantes ora classificados, poderão ser eliminados por proposta de maior lance e/ou descumprimento das cláusulas do edital.
Total proposto R\$ 14.420.842,77

Edital 12/2025

Situação	Item	Número do licitante	Valor ofertado	Condição de pagamento	Meses	Entrada (%)
Nenhum registro encontrado						

**Horário de Brasília
10:02:07
Quarta - Feira
27 de Agosto de 2024**

Importante: Este é um resultado parcial. Os licitantes ora classificados, poderão ser eliminados por proposta de maior lance e/ou descumprimento das cláusulas do edital.
Total proposto R\$ 0,00

ção da proposta // Atenção! A atualização da tabela ocorre após a digitação da proposta,

Fonte: IPREV/DIRIN/COANF

4.5 Ações em Andamento 2025/2026

- 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 Jóquei. Os conselheiros aprovaram a proposta. O CONPLAN/DF aprovou na 221^a RO em 10 out. 2024 o processo nº 00111-00001689/2019-04, que trata do parcelamento do solo urbano denominado Setor Jóquei Clube – SJC. Processo SEI 00111-00005574/2023-67.

- **Recebimento de Imóveis com Impedimentos Resolvidos SEI : 00410-00023999/2017-07;**

O processo refere-se à transferência de imóveis que, em razão de questões judiciais, ainda não haviam sido repassados ao IPREV-DF. Com os impedimentos agora superados, a transferência desses imóveis para o IPREV-DF encontra-se em andamento.

- **Leilão de imóveis 00413-00002063/2023-06;**

Instrumento utilizado para a alienação dos imóveis previstos no Plano de Gestão Imobiliária.

- **Propostas para Soluções de Rentabilização dos Ativos Imobiliários 00413-00003763/2024-91**

O IPREV-DF tem realizado encontros estratégicos com instituições financeiras e RPPS, visando explorar alternativas para maximizar a rentabilidade dos imóveis sob sua gestão.

- **Processo Novos Negócios (TERRACAP) - 00413-00006950/2025-15;**

Processo destinado à formalização de Memorando de Entendimentos entre o IPREV e a Terracap, com o objetivo de avaliar a viabilidade técnica de estudos de prospecção e de formatação de novos negócios envolvendo os imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo Solidário Garantidor (FSG), considerando a necessidade de sua rentabilização sob a ótica de investimento, em conformidade com a Política de Investimentos e o Plano de Gestão Imobiliária.

- **Avaliação Periódica dos Imóveis do Fundo Solidário Garantidor (FSG) - 00413-00003301/2025-54;**

A reavaliação periódica dos imóveis é essencial para assegurar gestão adequada, alinhamento aos preços de mercado, transparência contábil e cumprimento da Política de Investimentos. A última avaliação ocorreu em 2023, sendo necessária nova contratação em razão da exigência do Decreto nº 10.887/2021, que

estabelece intervalo máximo de três anos entre avaliações. A medida também atende ao inciso VII do art. 16 da Portaria nº 402/2008, garantindo conformidade legal e subsidiando decisões estratégicas do IPREV/DF sobre monetização, alienação, locação ou desenvolvimento dos imóveis da carteira.

- **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 edificados** (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_00413-00003301/2025-54.** 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 alçada¹²** 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**.

¹² 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”. (**referencial de rentabilidade do FSG para 2026 será o IPCA**)

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 UFGS**. 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 **locação¹³**, 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**.

¹³ 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 UFGS ao longo desses anos (visitas técnicas, levantamento de legislações, usos e permissões dos terrenos, necessidade de monetização e rentabilização dos ativos imobiliários), propõem-se **4 (quatro) 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 **4º 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 2026 - venda imediata, por meio de Leilão, realizado em convênio com a Terracap.

Lista de Imóveis e Algumas Características:

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

IMÓVEL	ÁREA (m ²)	AVALIAÇÃO ACEITA PELO CONAD	AVALIAÇÃO EMPRESA CONTRATADA 2023
QD 14, CONJUNTO A-9 LOTE 12, SOBRADINHO	360,0	R\$ 417.000	R\$ 549.599
SQS 315 BLOCO G APTO 601/602	242,5	R\$ 2.060.000	R\$ 2.291.966
SQS 203 BLOCO A APTO 502	234,3	R\$ 1.810.000	R\$ 2.425.681
SQS 203 BLOCO A APTO 504	234,3	R\$ 1.810.000	R\$ 2.330.109
SQS 203 BLOCO A APTO 403	234,3	R\$ 1.710.000	R\$ 2.425.681
SQS 203 BLOCO A APTO 404	234,3	R\$ 1.710.000	R\$ 2.339.147
SQS 203 BLOCO A APTO 203	234,3	R\$ 1.620.000	R\$ 2.330.109
SQS 203 BLOCO A APTO 204	234,3	R\$ 1.620.000	R\$ 2.330.109
SQS 315 BLOCO C APTO 604	142,7	R\$ 1.120.000	R\$ 1.266.684
SQS 403 BLOCO O APTO 102	82,6	R\$ 550.000	R\$ 852.315
R\$ 14.427.000			R\$ 19.141.398

Fonte: UFGS/DIRIN-IPREV.

Motivação: Este bloco inclui os imóveis funcionais já em posse do IPREV-DF, bem como aqueles que apresentam pendências administrativas ou judiciais. À medida que tais impedimentos forem resolvidos e os imóveis transferidos ao IPREV, eles serão incluídos no leilão para venda, através de convênio com a Terracap. Essa decisão fundamenta-se no estado geral desses imóveis, que exigiriam reformas onerosas para gerar retornos razoáveis por meio de locação.

Principais Atividades para Viabilizar o Encaminhamento Proposto:

- 1) Processo de alienação junto à Terracap.

Potencial Valor a ser levantado: R\$ 19.141.398.

Prazo Estimado: dezembro de 2026.

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 2026 por meio de leilão, integralização em FII ou permuta com incorporadores, mediante unidades imobiliárias, para posterior venda.

Lista de Imóveis e Algumas Características:

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

IMÓVEL	ÁREA (m ²)	AVALIAÇÃO ACEITA PELO CONAD	AVALIAÇÃO EMPRESA CONTRATADA 2023
RUA BABAÇU, LOTE 1 - ÁGUAS CLARAS	4.724,8	R\$ 21.600.000	R\$ 13.120.829
SAMAMBAIA QS 401 AE 01	12.000,0	R\$ 10.778.800	R\$ 14.213.760
CLNW 06/07, LOTE H - NOROESTE	900,0	R\$ 6.244.000	R\$ 7.360.299
CLNW 06/07, LOTE I - NOROESTE	900,0	R\$ 6.244.000	R\$ 7.360.299
CLNW 06/07, LOTE J - NOROESTE	900,0	R\$ 6.244.000	R\$ 7.360.299
CLNW 06/07, LOTE K - NOROESTE	750,0	R\$ 6.244.000	R\$ 6.162.877
SMAS TRECHO 3, LOTE 9-B - ASA SUL	46.772,6	R\$ 70.957.800	R\$ 94.013.841
SHRF II QUADRA CENTRAL 01 AE 1, LOTE 1 - RIACHO FUNDO II	25.715,1	R\$ 8.699.700	R\$ 15.015.567
		R\$ 137.012.300	R\$ 164.607.771

Fonte: UFSG/DIRIN-IPREV

Motivação: Terrenos bem localizados em Águas Claras, Noroeste e Samambaia, além dos terrenos do SMAS e da Quadra Central 01 – Riacho Fundo II, todos sem edificações.

A estratégia para esses imóveis foca em maximizar o potencial de rentabilização no médio e longo prazo, por meio de parcerias com empresas e incorporadores, utilizando instrumentos como permuta por área construída ou participação nos resultados, podendo inclusive ser criada SPE para viabilizar as operações. A destinação flexível desses terrenos contempla usos residenciais ou mistos, buscando oportunidades que otimizem o retorno econômico e estratégico dos ativos ao longo do tempo.

Potencial Valor a ser levantado: R\$ 164.607.771

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: As parcerias poderão ser realizadas por meio de permuta por área construída ou participação em resultados, utilizando procedimento licitatório ou integralização em FII/SPE, conforme custos e complexidade de estruturação. Além disso, será buscada parceria com o Governo do Distrito Federal, responsável pelos projetos de desenvolvimento da região, de modo a potencializar a valorização das glebas e viabilizar o aproveitamento estratégico desses terrenos no médio e longo prazo.

Lista de Imóveis e Algumas Características:

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

IMÓVEL	ÁREA (m ²)	AVALIAÇÃO ACEITA PELO CONAD	AVALIAÇÃO EMPRESA CONTRATADA 2023
POLO JK GLEBA 4 - FAZ. SAIA VELHA - STA. MARIA	155 ha	R\$ 496.000.000	R\$ 279.243.273
POLO JK GLEBA 11 - FAZ. SAIA VELHA - STA. MARIA	122 ha	R\$ 416.000.000	R\$ 221.007.774
SAI GLEBA 1 - JÓQUEI CLUBE	8,34 ha	R\$ 146.000.000	R\$ 116.240.000
		R\$ 1.058.000.000	R\$ 616.491.047

Fonte: UFSG/DIRIN-IPREV.

Motivação: Compreende as glebas Saia Velha, localizadas no Polo JK, e a Gleba Jóquei, que será dividida em seis terrenos no novo complexo urbanístico do DF, entre a Pista Estrutural e a EPTG. Essas glebas representam aproximadamente 77% da carteira imobiliária do Instituto.

Após 3 anos, foi autorizado o projeto de parcelamento da Gleba Jóquei. Já para as glebas Saia Velha, a ideia é iniciar estudos para projetos de parcelamento em 2026, condicionados ao alinhamento do interesse público, considerando infraestrutura de vias, esgoto, energia e demais serviços.

Por não apresentarem edificações, a estratégia de destinação dessas áreas baseia-se em parcerias com empresas de desenvolvimento e incorporação imobiliária, mediante permuta por área construída ou participação nos resultados. É importante reforçar que o desfecho se dará no longo prazo, dada a grande complexidade, magnitude e orçamento desses projetos. A proposta inicial é manter os terrenos, ou a

participação proveniente deles, na carteira, com foco em rentabilização no médio e longo prazo.

Prazo estimado: pelo menos 5 anos para viabilização das etapas essenciais à exploração comercial.

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 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 ²)	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, porém 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.



Instituto de Previdência dos
Servidores do Distrito Federal