



**CARTEIRA DE IMÓVEIS
DO FSG/IPREV
2020/2021**

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

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.

Anteriormente, duas leis complementares distritais autorizaram a reversão de até 75% dos superávits técnicos atuariais do Fundo Previdenciário do Distrito Federal (DF-PREV) para o Fundo Financeiro de Previdência Social do Distrito Federal (Fundo Financeiro): a Lei Complementar Distrital nº 899, de 30 de setembro de 2015 (LC 899/2015) – referente ao superávit de 2014, com reversão de R\$ 1.201 milhões entre outubro e dezembro de 2015 – e a Lei Complementar Distrital nº 920, de 1º de dezembro de 2016 (LC 920/2016) – referente ao superávit de 2016, com reversão de aproximadamente R\$ 494 milhões em dezembro de 2016. Desta forma, foi revertido de um fundo a outro, ambos vinculados e administrados pelo Instituto, um total de aproximadamente R\$ 1.695 milhões.

Neste contexto e com os objetivos de atenuar o déficit financeiro e atuarial do atual Fundo Financeiro administrado pelo IPREV/DF e de dar maior sustentabilidade ao Sistema Previdenciário de seus servidores, o GDF, por meio da LC 932, alterou significativamente os fundos previdenciários existentes até então, com destaque para:

1. Extinção do antigo Fundo Capitalizado DF-PREV, destinado até então aos servidores que haviam ingressado no serviço público do GDF a partir de 1º de janeiro de 2007 e seus dependentes;

2. Migração e unificação da massa de servidores¹ do antigo DF-PREV para o Fundo Financeiro (de repartição simples);

3. Criação do Fundo Solidário Garantidor (FSG), dotado dos ativos financeiros do extinto DF-PREV e de uma série de outros ativos, bens e direitos não financeiros;

4. Instituição do novo Fundo Capitalizado dos Servidores do Distrito Federal, a entrar em operação após a efetiva implementação do plano de benefícios a ser administrado pela DF-PREVICOM;

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

(i) **Recursos financeiros do antigo DF-PREV**², à época (outubro/2017) em torno de R\$ 3.921,3 milhões;

(ii) **Carteira de imóveis**³ composta por 44 registros imóveis, que variam desde casas funcionais até glebas em fazendas localizadas no DF, avaliados em 2017 em torno de R\$ 1.330,0 milhão, 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), ambas de 21 de outubro de 2016;

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

(iv) **Diversos direitos não financeiros**, avaliados em R\$ 44,15 bilhões⁵, dos quais se destacam:

a. Recursos que excedam a **125% da reserva matemática do novo Fundo Capitalizado**;

¹ À época, com 33.418 servidores e apenas 147 beneficiários.

² LC 932, Art. 46, *caput*. À época (outubro/2017), em torno de R\$ 3.921,3 milhões.

³ Maior detalhamento na Seção 3.

⁴ Conforme estudo de *valuation* do Grupo Maciel, de novembro/2017.

⁵ 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.

- 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 administrativa⁶;
- 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 públicos⁷.

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 de novembro de 2017, autorizou a criação da **Unidade de Gestão dos Ativos Não Financeiros (UFSG)**, efetivamente criada em 22 de janeiro de 2018 e com plena operação a partir de 7 de julho de 2018, sendo formada pelo Chefe da UFSG, pela Coordenadora da Coordenação de Ativos Não Financeiros (COANF) e pelo Gerente de Documentação e Controle Imobiliário (GEDCI).

⁶ LC 932, Art.73-A.

⁷ LC 932, Art.47.

Portanto, especificamente em relação à **carteira de imóveis a ser administrada pelo IPREV/DF**; a sua **relevância**⁸ em relação ao **total dos ativos administrados pela DIRIN**; e a sua **complexidade/diversidade de unidades imobiliárias do portfólio**⁹, 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 diagnóstico 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 2018**, encontra-se como uma das **metas da DIRIN 2020 “executar o Plano de Gestão da carteira de imóveis do FSG, definindo a conveniência de constituição de Fundo Imobiliário”**.

⁸ Ativos financeiros na carteira: R\$ 3,7 bilhões. Carteira total administrada pela DIRIN: R\$ 5,5 bilhões (posição de novembro/2019). Portanto, a carteira de imóveis representa em torno de 28% do total de ativos.

⁹ 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.

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 de abril de 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 de outubro de 2018**.

Ainda, o Decreto nº 39.381, de 10 de outubro de 2018, que aprova o novo **Regimento Interno** do Instituto, estabelece em seu Art. 60, Incisos 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.**

. DIAGNÓSTICO DA CARTEIRA DE IMÓVEIS DO IPREV/DF

A LC 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 promover 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\$ 1.330.770.600¹⁰**. 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.

¹⁰ Conforme avaliações realizadas em 2016 e 2017 e valores aceitos pelo Conselho de Administração do IPREV/DF.

Tabela 2: Informações consolidadas acerca dos imóveis incorporados ao FSG pela LC 917/2016 e Lei 5.729/2016.

Origem	Tipo	Status	Quantidade	Valor Avaliado
GDF	APTO FUNCIONAL	DESOCUPADO	10	R\$ 15.570.000
GDF	APTO FUNCIONAL	OCUPADO	8	R\$ 11.950.000
GDF	CASA FUNCIONAL	DESOCUPADO	2	R\$ 3.892.000
GDF	EDIFICADO/ GALPÃO	DESOCUPADO	8	R\$ 24.544.000
GDF	EDIFICADO/ GALPÃO	OCUPADO	1	R\$ 4.683.000
GDF	TERRENO	VAZIO	6	R\$ 162.928.600
GDF	VAGAS DE GARAGEM	OCUPADO	1	R\$ 2.627.000
TERRACAP	GLEBA	VAZIO	3	R\$ 1.058.000.000
TERRACAP	TERRENO	VAZIO	5	R\$ 46.576.000
TOTAL GERAL			44	R\$ 1.330.770.600
TOTAL GDF			36	R\$ 226.194.600
TERRACAP			8	R\$ 1.104.576.000

Fonte: UFSG/DIRIN/IPREV.

Ambos os instrumentos normativos exigiram duas avaliações prévias à efetiva incorporação (Lei 5.729/2016, Art. 2º, § 1º; e LC 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 932/2017, em seu Art. 54, revogou o Art. 2º, § 3º da LC 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.

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 2018/2019, foi enviado à TERRACAP, em julho de 2019 (processo SEI nº 00413-00003040/2019-24), a solicitação da viabilização mediante instrumento cabível a avaliação/reavaliação destes com o objetivo de apoiar a monetização dos imóveis incorporados.

Coube ao **CONAD** do IPREV/DF deliberar acerca da aceitação dos bens imobiliários e suas condições, conforme uma de suas atribuições a LC 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 de outubro de 2017, cujo alvo foram os terrenos e glebas provenientes da Terracap; e a 62ª, em 7 de novembro de 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 917/2016**, incorporou ao FSG **36 (trinta e seis) registros de imóveis** provenientes do **GDF**, avaliados em aproximadamente **R\$ 226,2 milhões** 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 delas apartamentos funcionais localizados na Asa Sul. O **valor médio** desses imóveis é de **R\$ 6,3 milhões**, e a **área média**, **6.368,9 m²**, detalhados na tabela a seguir:

Tabela 3: Lista dos imóveis incorporados ao FSG pela LC 917/2016, provenientes do GDF.

ITEM	IMÓVEL	ÁREA (m²)	MATRÍCULA	CARTÓRIO	CARGA PATRIMONIAL	AVALIAÇÃO ACEITA PELO CONAD	LEI	ORIGEM	TIPO	SITUAÇÃO	ACUMULADO	%
1	SMAS TRECHO 3, LOTE 9-B - ASA SUL	46.772,6	160325	1º OFÍCIO	POLÍCIA CIVIL	R\$ 70.957.800	LC 917/2016	GDF	TERRENO	VAZIO	R\$ 70.957.800	31,4%
2	SHI/N QL 13, LOTE B	93.071,7	66751	2º OFÍCIO	ADM. REGIONAL LAGO NORTE	R\$ 50.000.000	LC 917/2016	GDF	TERRENO	VAZIO	R\$ 120.957.800	53,5%
3	SHI/N QI 04, LOTE D	13.200,0	28193	2º OFÍCIO	SEC. ESPORTE TURISMO E LAZER	R\$ 12.325.100	LC 917/2016	GDF	TERRENO	VAZIO	R\$ 133.282.900	58,9%
4	SAMAMBAIA QS 401 AE 01	12.000,0	131758	3º OFÍCIO	ADM. REGIONAL SAMAMBAIA	R\$ 10.778.800	LC 917/2016	GDF	TERRENO	VAZIO	R\$ 144.061.700	63,7%
5	SIA TRECHO 1 LOTES 460,470,480 E 490	8.000,0	29450	1º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 10.544.000	LC 917/2016	GDF	EDIFICADO/ GALPÃO	DESOCUPADO	R\$ 154.605.700	68,4%
6	SAMAMBAIA QN 319 AE 01	11.320,0	159706	3º OFÍCIO	ADM. REGIONAL SAMAMBAIA	R\$ 10.167.200	LC 917/2016	GDF	TERRENO	VAZIO	R\$ 164.772.900	72,8%
7	SHRF II QUADRA CENTRAL 01 AE 1, LOTE 1 - RIACHO FUNDO II	25.715,1	81324	4º OFÍCIO	SUCON/FAZENDA	R\$ 8.699.700	LC 917/2016	GDF	TERRENO	VAZIO	R\$ 173.472.600	76,7%
8	SGO QD. 4 AE LOTE 11	3.600,0	11175	2º OFÍCIO	SEPLAG	R\$ 4.683.000	LC 917/2016	GDF	EDIFICADO/ GALPÃO	OCUPADO	R\$ 178.155.600	78,8%
9	SHIS 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 5.729/2016**, incorporou ao FSG 8 (oito) imóveis provenientes da **Terracap**, avaliados em aproximadamente **R\$ 1.104,6 milhões 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 milhões** e a área média, **357,7 mil m² (35,7 ha)**, detalhados na tabela a seguir:

Tabela 4: 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.

Distribuição espacial dos Imóveis no Distrito Federal

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

Figura 1: Distribuição espacial dos imóveis incorporados ao FSG.



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