



**CARTEIRA DE IMÓVEIS
DO FSG/IPREV-DF
2018/2019**

Unidade de Gestão dos Ativos Não Financeiros do Fundo Solidário Garantidor

Diretoria de Investimentos

Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal

0. 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;

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

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-PREV²**, à época (outubro/2017) em torno de R\$ 3.921,3 milhões;
- ii) **Carteira de imóveis³** composta por 44 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; e
- 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**;
 - 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; e

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.

⁶ LC 932, Art.73-A.

- 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 (UFGS)**, 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 UFGS, pela Coordenadora da Coordenação de Ativos Não Financeiros (COANF) e pelo Gerente de Documentação e Controle Imobiliário (GEDCI).

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**,

⁷ LC 932, Art.47.

⁸ Ativos financeiros na carteira: R\$ 3,42 bilhões. Carteira total administrada pela DIRIN: R\$ 4,75 bilhões (posição de abril/2018). 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.

encontra-se como uma das **metas da DIRIN “implementar o Plano de Gestão da carteira de imóveis do FSG, definindo a conveniência de constituição de Fundo Imobiliário”**.

Cabe acrescentar ainda que a necessidade de **“elaboração 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**.

1. Diagnóstico da Carteira de Imóveis do IPREV/DF

A LC 932/2017, em seu §5º, 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)** unidades imobiliárias ao FSG, sendo **36 (trinta e seis)** provenientes do **GDF** e **8 (oito)** da **Terracap**, cujo valor alcançou **R\$ 1.330.770.600**¹⁰. 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.**

Origem	Tipo	Status	Quantidade	Valor Avaliado
GDF	APTO FUNCIONAL	DESOCUPADO	9	R\$ 13.760.000
GDF	APTO FUNCIONAL	OCUPADO	9	R\$ 13.760.000
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
TOTAL TERRACAP			8	R\$ 1.104.576.000

Tabela 4: Informações consolidadas acerca dos imóveis incorporados ao FSG pela LC 917/2016 e Lei 5.729/2016; Elaboração: 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.

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

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 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) 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:

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 - 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	OCUPADO	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						

Tabela 5: Lista dos imóveis incorporados ao FSG pela LC 917/2016, provenientes do GDF; Elaboração: 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 Jôquei Clube, até um terreno em Águas Claras e algumas projeções no Noroeste. O valor médio dessas glebas e terrenos é de R\$ 138,1 milhões e a área média, 357,7 mil m² (35,7 ha), detalhados na tabela a seguir:

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						

Tabela 6: Lista dos imóveis incorporados ao FSG pela Lei 5.729/2016, provenientes da Terracap; Elaboração: UFGS/DIRIN/IPREV.

1.1 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.