



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

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



CONSULTORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA DE FISCALIZAÇÃO, CONTROLE, ACOMPANHAMENTO DE POLÍTICAS E CONTAS PÚBLICAS E EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA

ESTUDO TÉCNICO N. 01/2026 – Conofis/CLDF

Tema em análise: Identificação dos critérios jurídicos, urbanísticos e econômicos que devem orientar a fixação do valor para eventual venda dos lotes situados em Vicente Pires, Trecho 2

Requerente: Primeira Secretaria

Processo SEI: 00001-00005016/2026-28

Modalidade: Consultoria Técnico-Legislativa

Período analisado: 2023 A 2026

Data de entrega: abril de 2026

Área temática: regularização fundiária; urbanismo

Palavras-chave: moradia; saúde; valorização imobiliária; indicadores; resultados



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

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



CONSULTORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA DE FISCALIZAÇÃO, CONTROLE, ACOMPANHAMENTO DE POLÍTICAS E CONTAS PÚBLICAS E EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA

ESTUDO TÉCNICO N. 01/2026 – Conofis/CLDF¹



EQUIPE RESPONSÁVEL

Chefia da Conofis

Ana Paula da C. Fernandes

Luís Felipe Rabello Taveira (Chefe Adjunto) – CTL Analista de Sistemas

Consultores Técnico-Legislativos

Ana Daniela Rezende Pereira Neves – Revisora de Texto

Bárbara Luiza Viegas Paulo Lauer – CAU A119412-7

Edvaldo Vieira Lima Júnior – CRC-BA 036114/O T-DF

Lauro Musumeci Alves Velho (Chefe da UCF) – CRA-DF 20-32785

Nazareno Arão da Silva – Revisor de Texto

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



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

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



LISTA DE TABELAS

- Tabela 1 – Normas relacionadas ao direto à moradia | 9
Tabela 2 – Modelo da estrutura das tabelas apresentadas nos editais | 20
Tabela 3 – Valor médio original por m² dos Trechos 1 e 3 | 22
Tabela 4 – Valor médio original por m² dos Trechos 1, 2 e 3 corrigidos pelo IPCA | 30

LISTA DE GRÁFICO

- Gráfico 1 – Comparação de valores por m² nos Trechos 1 e 3 da RA Vicente Pires | 24

LISTA DE MAPAS

- Mapa 1 – Localização da RA Vicente Pires, DF | 11
Mapa 2 – URB n. 26/2019 | 15
Mapa 3 – Anexo Edital n. 03/2026 | 16

LISTA DE IMAGENS DE SATÉLITE

- Imagem de satélite 1 – Localização da RA Vicente Pires, DF | 12
Imagem de satélite 2 – Áreas de Regularização Fundiária RA Vicente Pires, DF | 13
Imagem de satélite 3 – Divisão da RA Vicente Pires, DF, em trechos | 14

LISTA DE QUADRO

- Quadro 1 – Comparativo entre critérios e valores dos Trechos 1, 2 e 3 do Setor Habitacional Vicente Pires | 29



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

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



LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ARINE	Áreas de Regularização de Interesse Específico
ARIS	Áreas de Regularização de Interesse Social
CF	Constituição da República Federativa do Brasil
CLDF	Câmara Legislativa do Distrito Federal
DF	Distrito Federal
GDF	Governo do Distrito Federal
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
LODF	Lei Orgânica do Distrito Federal
PDOT	Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal
RA	Região Administrativa
Reurb	Regularização Fundiária Urbana
Reurb-E	Regularização Fundiária Urbana de interesse específico
Reurb-S	Regularização Fundiária Urbana de interesse social
SEDUH	Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
TERRACAP	Companhia Imobiliária de Brasília
URB	Projeto Urbanístico



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

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



APRESENTAÇÃO

A Primeira Secretária da Mesa Diretora da Câmara Legislativa do Distrito Federal (CLDF), nos autos do Processo SEI 00001-00005016/2026-28, demandou consultoria técnico-legislativa sobre os critérios jurídicos, urbanísticos e econômicos que devem orientar a fixação do valor para eventual alienação dos lotes situados em Vicente Pires, Trecho 2. A solicitação tem por finalidade subsidiar a atuação fiscalizatória da CLDF, possibilitando futura análise quanto à adequação técnica e à legalidade do valor que vier a ser estabelecido. O presente Estudo Técnico foi elaborado nos termos dos incisos I e IV do art. 10 da Resolução n. 338/2023:

Art. 10. À Conofis compete:

I – desempenhar atividades de consultoria técnico-legislativa e assessoramento especializado à Mesa Diretora, às comissões, às procuradorias especiais, aos deputados, às lideranças de partido, aos blocos parlamentares e aos demais órgãos da CLDF, para o desempenho da atividade de fiscalização, controle e acompanhamento de políticas e contas públicas, inclusive em matéria de execução orçamentária; [...]

IV – realizar, sempre que solicitado, estudos, responder a consultas e prestar esclarecimentos técnico-legislativos em matéria de planos, programas e ações governamentais, inclusive em matéria de execução orçamentária, tecnologia aplicada, relacionadas às suas competências e áreas de especialização dos consultores técnico-legislativos, no desempenho da atividade de fiscalização, controle e acompanhamento de políticas e contas públicas (Câmara Legislativa do Distrito Federal, 2023).



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

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



SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO | 7

1.1 Legislação aplicável | 7

1.2 O Papel da Terracap | 10

2 CONTEXTUALIZAÇÃO | 10

3 METODOLOGIA | 16

3.1 Perspectiva geral | 16

3.2 Perspectiva da avaliação imobiliária | 17

4 RESULTADOS DA ANÁLISE | 18

4.1 Metodologia de avaliação imobiliária empregada | 19

4.2 Parâmetros de mercado utilizados | 20

4.3 Valor da terra nua x valor do lote urbanizado | 25

4.4 Do Edital n. 03/2026 | 26

4.5 Comparação técnica – Trechos 1, 2 e 3 | 27

4.6 Análise dos valores estimados em edital | 28

5 CONCLUSÕES | 31

6 RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS | 32

REFERÊNCIAS | 33



1 INTRODUÇÃO

O direito à moradia foi incorporado de forma expressa ao texto da Constituição da República Federativa do Brasil (CF) apenas em 2000, quando passou a integrar o rol dos direitos sociais previstos no art. 6º. Mais do que a garantia de um imóvel, esse direito representa o reconhecimento de que a dignidade da pessoa humana pressupõe a existência de um espaço estável, seguro e minimamente adequado para viver. Nesse contexto, moradia envolve condições básicas de habitabilidade, acesso a serviços essenciais e proteção contra remoções arbitrárias.

A Constituição brasileira não confere à propriedade a prerrogativa de direito absoluto, pois estabelece que ela deve cumprir uma função social. Isso significa que o uso do solo urbano não pode se orientar apenas por interesses individuais, mas deve contribuir para o bem-estar coletivo e para a organização equitativa das cidades. Essa diretriz foi detalhada pela Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), que estruturou instrumentos voltados à política urbana e à regularização fundiária, buscando enfrentar desigualdades históricas no acesso à terra.

O direito à moradia impõe, ainda, responsabilidades concretas ao poder público, como implementação de políticas habitacionais, planejamento urbano adequado e medidas que ampliem o acesso à habitação digna. Ao mesmo tempo, constitui limite a atos estatais ou privados que impliquem a retirada de pessoas de suas residências sem observância dos princípios da legalidade e da proporcionalidade. Ainda que a realização plena desse direito dependa de recursos e planejamento, a sua dimensão essencial — ligada ao mínimo necessário para uma vida digna — não pode ser ignorada.

A atuação estatal na regularização de ocupações em terras públicas revela-se medida relevante para a efetivação do direito à moradia, sobretudo quando se trata de áreas já consolidadas. Assim, deve-se, sempre que possível, privilegiar a formalização da posse ou a titulação, em detrimento da remoção, conferindo segurança jurídica e integração dessas áreas à cidade formal.

Além de concretizar a dignidade da pessoa humana, a regularização fundiária favorece a inclusão social, amplia o acesso a serviços públicos e contribui para a melhoria das condições urbanas. Ao adotar essa solução, o Estado cumpre a função social do patrimônio público e contribui para a redução das desigualdades, transformando situações precárias em vínculos juridicamente reconhecidos.

1.1 Legislação aplicável

A regularização fundiária no Brasil tem como base a CF de 1988, que estabeleceu princípios fundamentais para a política urbana. Os artigos 182 e 183 definem diretrizes para o ordenamento das cidades e para o cumprimento da função



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

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



social da propriedade, além de preverem instrumentos destinados à regularização de ocupações consolidadas, como a usucapião especial urbana. A Constituição também atribuiu ao poder público local a responsabilidade pela execução da política de desenvolvimento urbano.

Essas diretrizes foram posteriormente regulamentadas pelo Estatuto da Cidade, que consolidou instrumentos jurídicos e urbanísticos voltados à organização do território urbano e à integração de áreas ocupadas irregularmente ao ordenamento formal das cidades, além de reforçar a necessidade de planejamento urbano por meio de instrumentos como o plano diretor.

Posteriormente, a Lei n. 11.977/2009 estabeleceu regras específicas para a regularização fundiária de assentamentos urbanos, especialmente no âmbito de programas habitacionais. Essa legislação foi, em grande parte, substituída pela Lei n. 13.465/2017, que instituiu a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) e passou a disciplinar, de forma mais abrangente, os procedimentos destinados à regularização de núcleos urbanos informais. A lei também distinguiu duas modalidades de regularização: a de interesse social (Reurb-S), voltada à população de baixa renda, e a de interesse específico (Reurb-E), aplicável às demais situações.

No plano infralegal, o Decreto n. 9.310, de 15 de março de 2018, regulamentou dispositivos da Lei n. 13.465/2017, detalhando os procedimentos administrativos relacionados à regularização fundiária e à titulação dos ocupantes.

No Distrito Federal (DF), a regularização fundiária apresenta características próprias, em razão da grande quantidade de terras públicas existentes no território. Nesse contexto, a política de regularização envolve não apenas instrumentos urbanísticos, mas também procedimentos de destinação e alienação de imóveis públicos. Destaca-se, nesse sentido, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT), instituído pela Lei Complementar n. 1.065, de 23 de fevereiro de 2026, que estabelece diretrizes para o planejamento urbano e identifica áreas destinadas à regularização fundiária.

Além disso, a implementação dessas políticas conta com a atuação de órgãos e entidades distritais responsáveis pela gestão territorial, como a Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap), que conduz processos administrativos voltados à regularização de ocupações, à titulação de imóveis e à integração dessas áreas ao planejamento urbano do Distrito Federal.



Tabela 1 – Normas relacionadas ao direito à moradia

Norma	Artigo(s)	Conteúdo relacionado à moradia
Constituição da República Federativa do Brasil de 1988	Art. 1º, III	Dignidade da pessoa humana como fundamento da República. Base do direito à moradia.
Constituição da República Federativa do Brasil de 1988	Art. 3º, III	Objetivo de erradicar a pobreza e reduzir desigualdades sociais.
Constituição da República Federativa do Brasil de 1988	Art. 5º, XXII e XXIII	Direito de propriedade condicionado ao cumprimento da função social.
Constituição da República Federativa do Brasil de 1988	Art. 6º	Moradia como direito social fundamental.
Constituição da República Federativa do Brasil de 1988	Art. 23, IX	Competência comum para promover programas de construção de moradias e melhoria habitacional.
Constituição da República Federativa do Brasil de 1988	Art. 170, III	Função social da propriedade como princípio da ordem econômica.
Constituição da República Federativa do Brasil de 1988	Art. 182	Política urbana destinada a garantir as funções sociais da cidade e o bem-estar dos habitantes.
Constituição da República Federativa do Brasil de 1988	Art. 183	Usucapião especial urbana (até 250m², posse por 5 anos, para moradia própria ou familiar).
Constituição da República Federativa do Brasil de 1988	Art. 191	Usucapião especial rural para moradia e produção.
Lei n. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade)	Art. 2º	Direito a cidades sustentáveis, incluindo moradia e infraestrutura urbana.
Lei n. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade)	Arts. 4º e 5º	Instrumentos de política urbana (parcelamento compulsório, IPTU progressivo, desapropriação).
Lei n. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade)	Arts. 9º a 14	Usucapião especial urbana individual e coletiva.
Lei n. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade)	Art. 39	Cumprimento da função social da propriedade urbana conforme plano diretor.
Lei n. 13.465/2017 (Reurb)	Art. 9º	Institui a Regularização Fundiária Urbana (Reurb-S e Reurb-E).
Lei n. 13.465/2017 (Reurb)	Art. 10	Objetivos: garantir direito à moradia, inclusão social e ordenamento territorial.
Lei nº 13.465/2017 (Reurb)	Arts. 23 a 54	Legitimação fundiária e titulação de ocupantes, inclusive em áreas públicas.
Código Civil (Lei n. 0.406/2002)	Arts. 1.238 a 1.244	Regras gerais sobre usucapião.
Código Civil (Lei n. 10.406/2002)	Art. 1.240	Usucapião especial urbana.
Lei n. 11.124/2005	Arts. 1º e 2º	Institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).
Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (1966)	Art. 11	Direito à moradia adequada como parte do direito a nível de vida adequado.

Fonte: elaboração própria a partir dos dados do estudo, 2026.



1.2 O Papel da Terracap

A Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) é empresa pública do Distrito Federal, instituída pela Lei n. 5.861/1972, responsável pela gestão e administração das terras públicas do DF. Entre suas atribuições, destaca-se a destinação dessas áreas para fins urbanos, o que inclui a venda, a concessão e a regularização de imóveis pertencentes ao patrimônio distrital.

No âmbito da regularização fundiária, a Terracap atua, principalmente, na titulação de ocupantes de áreas públicas. Em diversas regiões do Distrito Federal, há lotes ocupados ao longo do tempo sem a formalização da propriedade. Nesses casos, compete à empresa conduzir os procedimentos administrativos necessários à regularização da situação dominial dos imóveis.

Uma das formas mais comuns de regularização consiste na venda direta dos lotes aos ocupantes. Para tanto, a Terracap publica editais de chamamento, nos quais são estabelecidas as condições de aquisição, os valores de referência, os prazos e os requisitos necessários à participação no processo.

A empresa também realiza a avaliação dos imóveis e conduz os procedimentos administrativos que viabilizam a transferência da propriedade ao ocupante. Concluído o processo, o adquirente pode registrar o imóvel em cartório, obtendo a titularidade formal do lote. Esse procedimento contribui para a segurança jurídica dos ocupantes, a organização do uso do solo e a integração dessas áreas ao planejamento urbano do Distrito Federal.

2 CONTEXTUALIZAÇÃO

A Região Administrativa (RA) Vicente Pires – RA XXX foi criada pela Lei n. 4.327/2009, que instituiu formalmente a respectiva Administração Regional no âmbito do Governo do Distrito Federal (GDF).



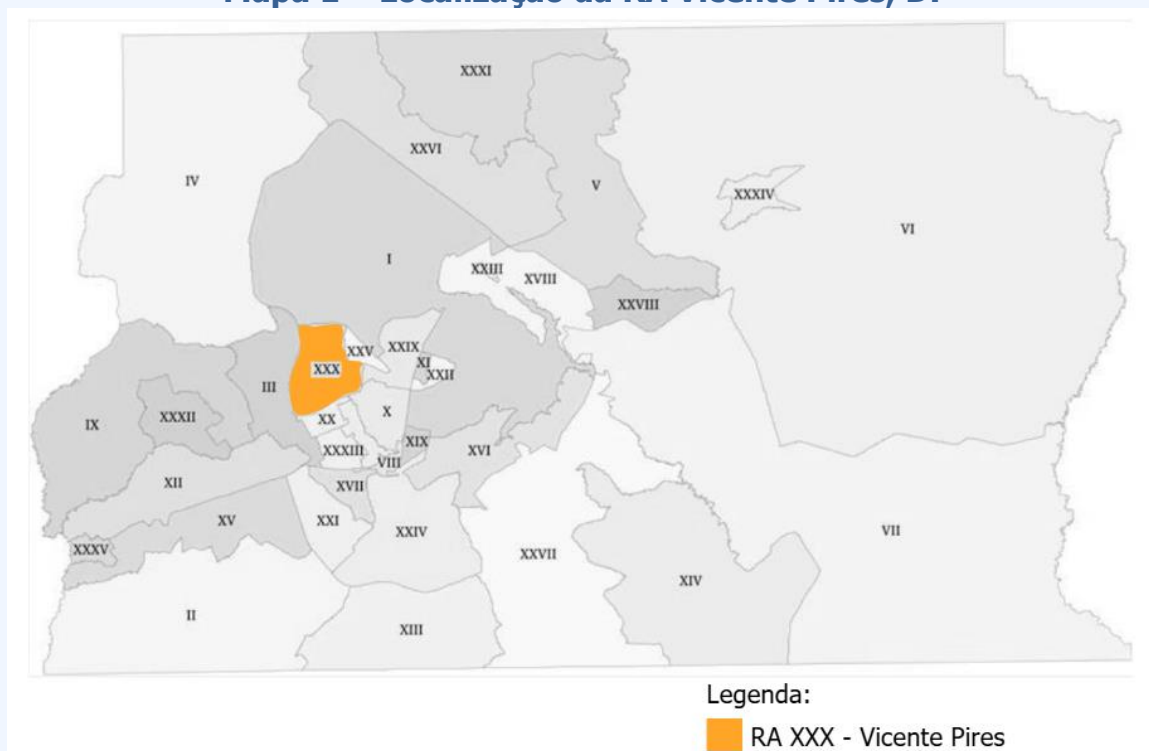
CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

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



Mapa 1 – Localização da RA Vicente Pires, DF

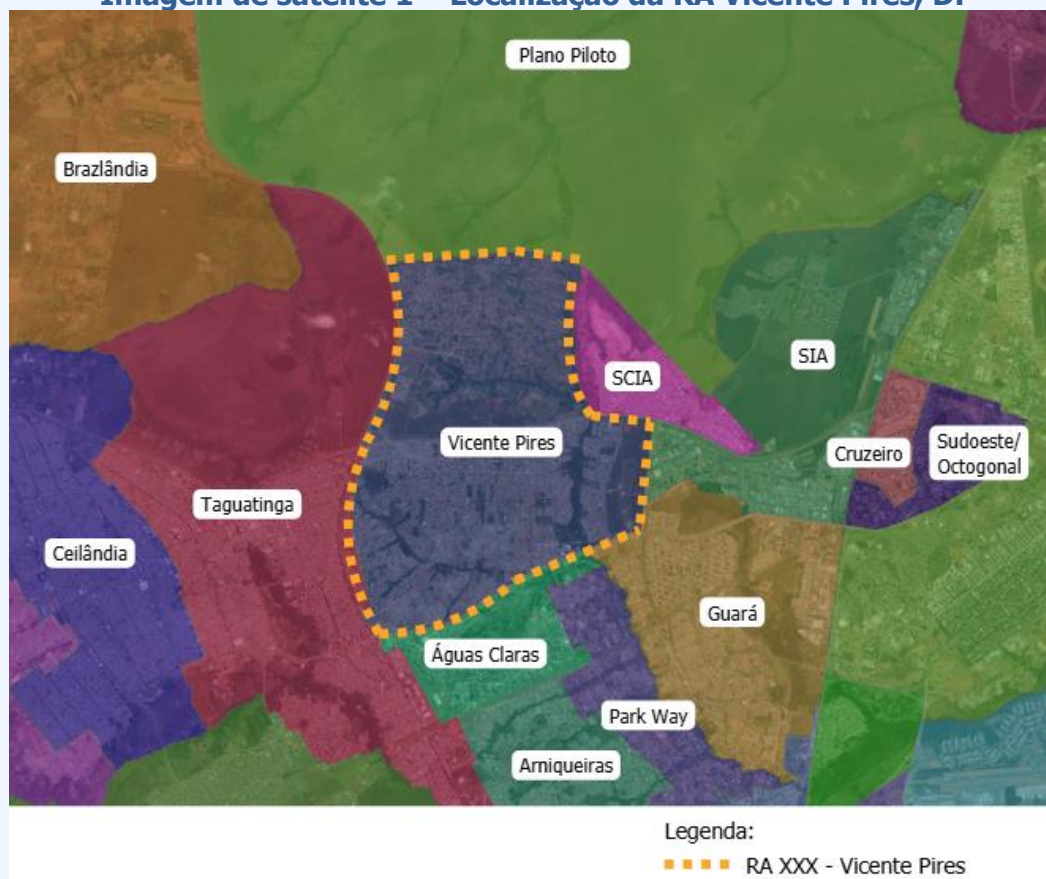


Fonte: Wikipédia, 2025 (adaptado).

A RA Vicente Pires situa-se na porção oeste do Distrito Federal, em área de transição entre núcleos urbanos consolidados, limitando-se com as RAs Taguatinga, Águas Claras, Guará, SIA, SCIA e Plano Piloto. Essa localização confere relevância estratégica à região no contexto da dinâmica urbana do DF, especialmente em razão de sua inserção em eixo de expansão urbana e de sua função na articulação do sistema viário regional.



Imagem de satélite 1 – Localização da RA Vicente Pires, DF



Fonte: GeoPortal, 2026 (adaptado).

A RA Vicente Pires encontra-se em avançado processo de regularização fundiária, tendo em vista que o uso predominantemente residencial atualmente observado diverge, em grande medida, das diretrizes originalmente estabelecidas para sua ocupação. Verifica-se, nesse contexto, a ocorrência de parcelamento irregular do solo, caracterizado pela subdivisão de glebas e pela formação de condomínios residenciais unifamiliares, em sua maioria implantados à margem do ordenamento urbanístico formal.

O processo de regularização em curso tem sido conduzido à luz dos instrumentos previstos na Lei n. 13.465/2017, que institui a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual se desdobra nas modalidades de interesse social (Reurb-S) e de interesse específico (Reurb-E), a depender do perfil socioeconômico da população beneficiária. Nesse contexto, observa-se a aplicação de ambos os instrumentos na região, em razão da heterogeneidade das ocupações existentes.

Adicionalmente, o PDOT, aprovado pela Lei Complementar n. 1.065, 23 de fevereiro de 2026, reconhece a dinâmica de ocupação consolidada em Vicente Pires e estabelece diretrizes específicas para sua regularização, delimitando extensas áreas



classificadas como Áreas de Regularização de Interesse Social (ARIS) e Áreas de Regularização de Interesse Específico (ARINE).

Imagem de satélite 2 – Áreas de Regularização Fundiária RA Vicente Pires, DF



Fonte: Geoportal, 2026 (adaptado).

Tal enquadramento evidencia a complexidade do processo de regularização na região, exigindo a adoção de soluções urbanísticas, ambientais e fundiárias integradas, com vistas à adequação das ocupações existentes às normas vigentes, à promoção da segurança jurídica dos ocupantes e à garantia do ordenamento territorial sustentável.

A RA Vicente Pires apresenta organização territorial estruturada em quatro trechos distintos — Trechos 1, 2, 3 e 4 —, correspondentes a glebas com características fundiárias e dominiais distintas. A Gleba 1, correspondente ao Trecho 3 do Setor Habitacional Vicente Pires, é de propriedade da Terracap e encontra-se devidamente registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. A Gleba 2, correspondente ao Trecho 2, é de propriedade da União e está abrangida por Acordo de Cooperação Técnica celebrado entre a União, a Terracap e o Governo do Distrito



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

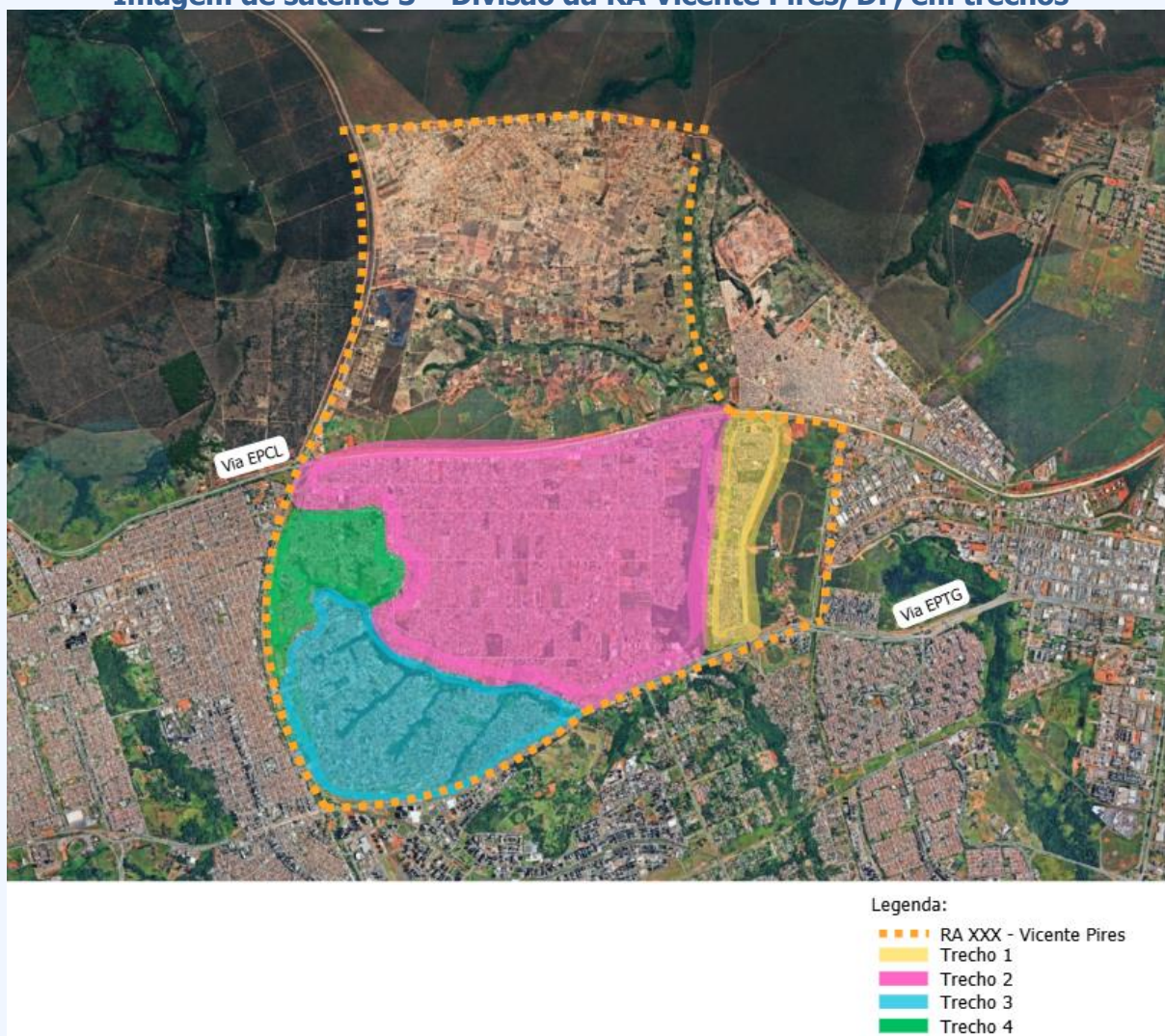
Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento
de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária



Federal, voltado à implementação de ações conjuntas destinadas à regularização fundiária, urbanística e ambiental da área.

A Gleba 3, correspondente ao Trecho 1, também é de propriedade da Terracap, com situação cartorial formalizada. Já a Gleba 4, correspondente ao Trecho 4, é de propriedade da União e encontra-se vinculada a Termo de Cooperação Técnica firmado entre a Terracap e a Associação de Regularização Vicente Pires, instrumento que estabelece o aproveitamento, pela Terracap, dos estudos e projetos técnicos previamente elaborados pela associação, os quais subsidiaram o processo de licenciamento urbanístico e ambiental do Setor Habitacional Vicente Pires.

Imagem de satélite 3 – Divisão da RA Vicente Pires, DF, em trechos



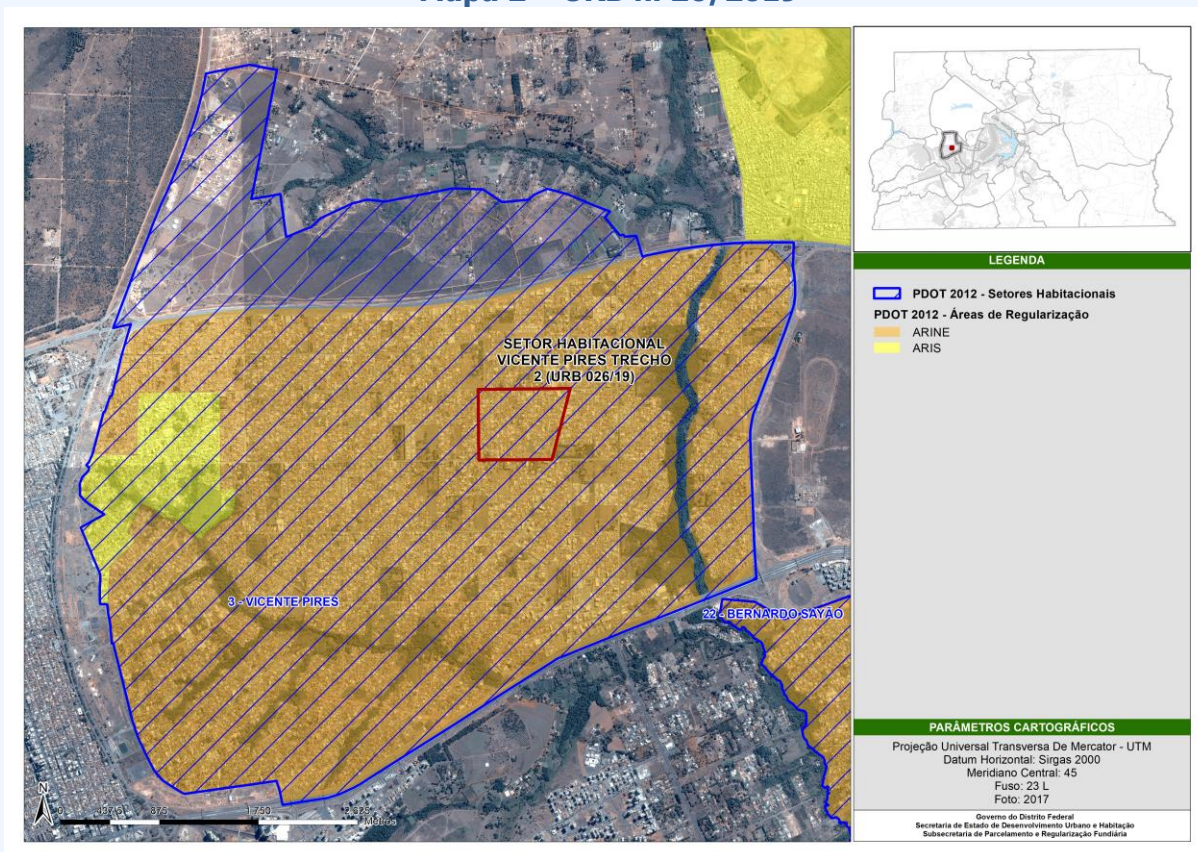
Fonte: Google Earth, 2026 (adaptado).

Em 2023, a Terracap publicou o Edital n. 06/2023, destinado ao cadastramento de ocupantes de lotes situados em uma parcela do Trecho 2 do Setor Habitacional



Vicente Pires, com vistas à regularização fundiária vinculada ao Projeto Urbanístico (URB) n. 26/2019, contemplando imóveis de uso residencial unifamiliar.

Mapa 2 – URB n. 26/2019



Fonte: Seduh, 2026.

Em decorrência do cadastramento realizado no âmbito do Edital n. 06/2023, foi publicado, no Diário Oficial do Distrito Federal, o Edital n. 03/2026, que instituiu o 1º chamamento para a regularização de imóveis de uso residencial unifamiliar inseridos no Projeto Urbanístico (URB) n. 26/2019, contemplando 738 imóveis.

O presente Estudo objetiva analisar os critérios jurídicos, urbanísticos e econômicos que devem orientar a fixação do valor para eventual alienação dos lotes situados no Trecho 2 do Setor Habitacional Vicente Pires, no âmbito do URB n. 26/2019.



Mapa 3 – Anexo Edital n. 03/2026

Edital 03-2026

SHVP trecho 2 URB 26/19 - Residenciais 1º chamaneto



Fonte: Distrito Federal, 2026.

3 METODOLOGIA

3.1 Perspectiva geral

Neste Estudo adotou-se método comparativo, tomando como referência os Trechos 1 e 3, por se tratar de áreas inseridas no mesmo contexto territorial e submetidas ao mesmo regime jurídico. O objetivo é identificar, com base em critérios técnicos verificáveis, o parâmetro de valor aplicável ao Trecho 2.

Em primeiro lugar, serão examinados os critérios adotados nos procedimentos dos Trechos 1 e 3, especialmente quanto: (i) à metodologia de avaliação imobiliária empregada; (ii) aos parâmetros de mercado utilizados; e (iii) à distinção feita entre valor de terra nua e valor de lote urbanizado. Serão analisadas a fundamentação técnica apresentada, a caracterização urbanística das áreas e a data-base considerada para fixação dos valores.

Especificamente sobre o Edital do Trecho 2, o Estudo verificará: (i) sua compatibilidade com valores de mercado; (ii) a adequação aos critérios técnicos de



avaliação; (iii) a observância dos princípios da legalidade, da economicidade e do interesse público; e (iv) a existência de risco de cobrança excessiva ou de subavaliação.

Serão, ainda, abordados outros aspectos relevantes para assegurar consistência técnica, uniformidade de critérios e segurança jurídica, considerando que o presente trabalho se destina a subsidiar o exercício da função fiscalizatória desta Casa Legislativa.

3.2 Perspectiva da avaliação imobiliária

Os Trechos 1 e 3 estão inseridos no programa de venda/regularização de lotes da Terracap, empresa pública responsável pela gestão e comercialização de terras públicas no Distrito Federal. Nos respectivos editais de chamamento e venda direta, são disponibilizados lotes em áreas urbanas com diferentes destinações de uso (residencial ou comercial) e valores estabelecidos pelo Poder Público.

Apesar de os editais não detalharem metodologias completas nos textos resumidos disponíveis ao público, a prática administrativa em avaliações de terras públicas normalmente segue diretrizes técnicas semelhantes às previstas em normas de avaliação imobiliária, como a NBR 14.653, que privilegia o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado quando há dados suficientes. Esse método consiste em:

- Identificar transações recentes e comparáveis na mesma região;
- Ajustar os valores observados por diferenças de características físicas e urbanísticas;
- Estabelecer valores unitários de mercado a partir da mediana das amostras.

Corroborando essa prática, em editais públicos, é comum explicitação de que se recomenda, sempre que possível, o uso do método comparativo de dados de mercado para avaliação de terra nua, enquanto áreas urbanizadas demandam análise de mercado específica.

Ainda que os editais não divulguem integralmente suas bases técnicas, observam-se referências administrativas à utilização de “valor de mercado” como parâmetro para estabelecimento do preço dos imóveis ofertados pela Terracap, o que supõe a coleta de preços praticados no entorno urbano e a adoção de critérios objetivos por parte dos responsáveis técnicos.

De acordo com as informações dos editais, os preços indicados para os lotes dos Trechos 1 e 3 são apresentados como valores de mercado à data da publicação, indicando que foram considerados parâmetros comparáveis praticados na região.

Uma distinção essencial em avaliações imobiliárias é entre:



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

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



- Terra nua – imóvel sem infraestrutura implantada, cujo valor deriva exclusivamente da localização e da potencialidade de uso futuro;
- Lote urbanizado – imóvel com infraestrutura urbana consolidada (pavimentação, redes de água/esgoto, energia, drenagem).

Embora os editais disponíveis não especifiquem em texto aberto como essa distinção foi operacionalizada nos valores atribuídos aos Trechos 1 e 3, o simples fato de serem áreas urbanas com uso residencial ou comercial indica que, para fins de comercialização, os valores se aproximam mais de parâmetros de *lote urbanizado* quando as infraestruturas essenciais estão presentes.

Na prática de avaliação, quando a infraestrutura é limitada ou inexistente, o valor base pode ser ajustado para refletir condição de terra nua, sendo reduzido em função dos custos estimados de urbanização necessários para adequação à ocupação pretendida.

4 RESULTADOS DA ANÁLISE

A regularização fundiária dos Trechos 1 e 3 do Setor Habitacional Vicente Pires foi realizada pela Terracap, no âmbito da Reurb-E, por meio de procedimentos de venda direta precedidos de editais de chamamento público.

As áreas já se encontravam inseridas em contexto urbano consolidado, tendo sido previamente submetidas a estudos técnicos e à verificação da situação dominial dos lotes. A partir dessa etapa, foram estruturados editais específicos para cada trecho.

Os ocupantes interessados efetuaram cadastramento junto à Terracap e apresentaram a documentação exigida nos respectivos chamamentos. Com a publicação dos editais, foram definidos os lotes contemplados, suas metragens, valores de referência e condições de pagamento.

Encerrado o prazo para apresentação das propostas, a Terracap procedeu à análise documental e técnica dos interessados, verificando o atendimento às exigências estabelecidas. Os habilitados celebraram contratos de compra e venda, nas condições previstas em edital.

Após o cumprimento das obrigações contratuais, foram lavradas as escrituras públicas definitivas, possibilitando o registro perante o Cartório de Registro de Imóveis e a consolidação da propriedade.

O procedimento ocorreu de forma faseada, mediante sucessivos editais, permitindo a regularização progressiva dos lotes localizados nos Trechos 1 e 3.



4.1 Metodologia de avaliação imobiliária empregada

Nos processos de regularização fundiária referentes aos Trechos 1 e 3 do Setor Habitacional Vicente Pires, a Terracap estruturou procedimento técnico-administrativo voltado à individualização dos lotes ocupados e à posterior alienação direta aos ocupantes. A metodologia adotada partiu, inicialmente, da identificação das áreas passíveis de regularização e do levantamento cadastral dos ocupantes, etapa que permitiu reunir informações sobre a ocupação efetiva dos lotes, sua dimensão, localização e situação documental. Esse conjunto de dados serviu de base para a análise jurídica e urbanística das áreas e para a organização dos procedimentos de venda direta.

A definição dos valores de alienação dos imóveis foi precedida de avaliação imobiliária conduzida por equipe técnica da Terracap, com base em referências de mercado para terrenos com características semelhantes na região. O procedimento consistiu na estimativa do valor de mercado para os lotes, considerando fatores como localização, metragem e inserção urbana, e, a partir desse referencial, na aplicação de ajustes técnicos destinados a refletir as condições específicas das áreas objeto de regularização.

Entre os elementos considerados no cálculo, destacam-se as condições de infraestrutura existentes nos parcelamentos, como pavimentação, redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica. Também foram considerados os investimentos realizados ao longo do tempo pelos próprios ocupantes na implantação de melhorias urbanísticas. Esses fatores foram incorporados à avaliação por meio de abatimentos aplicados ao valor de mercado, resultando em valores finais inferiores aos preços de referência originalmente apurados.

Esse procedimento permitiu que os valores de alienação refletissem não apenas o potencial econômico dos imóveis no mercado imobiliário local, mas também o estágio de urbanização efetivamente existente nos trechos regularizados. Na prática, os parâmetros adotados aproximaram-se da avaliação de lotes inseridos em contexto urbano consolidado, ajustada pelas melhorias executadas pelos ocupantes, e não de uma avaliação baseada exclusivamente no valor de terra nua.

Os valores resultantes desse processo de avaliação foram consolidados em tabelas nas quais há identificação individual de cada lote, sua metragem e o respectivo preço de alienação. Essas informações passaram a integrar os editais de chamamento publicados pela Terracap para a venda direta dos imóveis, instrumento por meio do qual se formalizou a etapa final da regularização fundiária. A partir da publicação desses editais, os ocupantes puderam apresentar propostas de aquisição e, uma vez cumpridas as exigências administrativas e contratuais, formalizar a compra do imóvel e, por fim, obter a escritura definitiva.



Assim, a metodologia aplicada aos Trechos 1 e 3 combinou levantamento cadastral dos ocupantes, avaliação imobiliária orientada por referências de mercado e ajustes relacionados às condições urbanísticas e às benfeitorias implantadas pelos moradores, resultando na definição dos valores de venda utilizados nos editais.

4.2 Parâmetros de mercado utilizados

Nos editais de venda direta que orientaram o processo de regularização fundiária dos Trechos 1 e 3 de Vicente Pires, a apresentação dos imóveis foi estruturada em tabelas técnicas divulgadas nos anexos dos editais. Nessas tabelas, cada lote é individualizado por meio de identificação cadastral e de parâmetros objetivos utilizados na alienação.

Essas tabelas cumprem função administrativa e jurídica relevante: permitem a identificação inequívoca do imóvel objeto da regularização, estabelecem o valor de alienação definido pela avaliação imobiliária da Terracap e indicam características urbanísticas do lote, como uso predominante e localização dentro do parcelamento. A padronização dessas informações também viabiliza o protocolo de propostas de aquisição pelos ocupantes e a posterior formalização contratual.

De modo geral, os anexos apresentam, para cada lote, informações como quadra, conjunto ou rua, número do lote, área total em metros quadrados, valor total de alienação definido pela avaliação técnica e observações quanto ao uso urbanístico permitido (residencial, misto ou comercial). Em alguns casos, também são incluídas observações complementares relacionadas à situação urbanística específica do imóvel ou à natureza da ocupação.

A tabela a seguir consiste num modelo da estrutura das tabelas apresentadas nos editais, incorporando os principais campos utilizados pela Terracap.

Tabela 2 – Modelo da estrutura das tabelas apresentadas nos editais

Quadra	Conjunto	Lote	Área (m ²)	Valor total de alienação (R\$)	Valor aproximado (R\$/m ²)	Uso urbanístico	Observações
QD 12	CJ A	LT 03	200,00	33.590	167,95	Residencial	Lote integrante de parcelamento urbano consolidado
QD 18	CJ B	LT 07	400,00	70.360	175,90	Residencial	Área com infraestrutura urbana implantada
QD 22	CJ D	LT 11	600,00	103.760	172,93	Residencial	Valor com abatimento por



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

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



							infraestrutura existente
QD 05	CJ C	LT 02	800,00	134.400	168,00	Residencial	Inserido em zona urbana consolidada
QD 09	CJ E	LT 15	148,48	143.000	962,80	Misto	Uso residencial com possibilidade de atividade econômica
QD 14	CJ F	LT 09	398,00	181.417	455,80	Residencial	Lote com ocupação consolidada
QD 03	CJ A	LT 01	2.482,29	1.040.000	419,10	Comercial	Área destinada a uso comercial

Fonte: elaboração própria com auxílio da IA a partir de dados de Distrito Federal/Terracap, 2025.

O **valor total de alienação** indicado nas tabelas corresponde ao preço definido pela avaliação imobiliária realizada pela Terracap para cada imóvel individualmente. Esse valor resulta da aplicação de metodologia baseada em parâmetros de mercado, ajustados pelas características urbanísticas específicas do lote, incluindo metragem, localização dentro do parcelamento e grau de infraestrutura existente.

As **observações quanto ao uso urbanístico** refletem a destinação prevista no projeto urbanístico aprovado para a área, podendo classificar o lote como residencial, comercial ou misto. Essa informação é relevante tanto para a avaliação imobiliária quanto para a regularização administrativa, pois influencia o potencial econômico do imóvel e as regras de ocupação aplicáveis.

A inclusão de campos como quadra e conjunto atende à necessidade de identificação espacial precisa do lote dentro do parcelamento urbano, permitindo sua correspondência com os registros cartográficos e com o projeto urbanístico da área.

A **Tabela 3** apresenta valores por metro quadrado observados nos editais e comunicações oficiais referentes aos Trechos 1 e 3 de Vicente Pires, com base nos dados públicos divulgados pela Terracap e por órgãos do Governo do Distrito Federal.

Os valores indicados correspondem a preços finais de alienação já ajustados pela metodologia aplicada pela Terracap, que considera o valor de mercado e deduz a infraestrutura implantada pelos ocupantes e a valorização decorrente dessas melhorias.



Tabela 3 – Valor médio original por m² dos Trechos 1 e 3

Trecho	Lote	Área (m ²)	Valor total de alienação (R\$)	Valor aproximado (R\$/m ²)	Uso urbanístico	Observações
3	LT 10	200	33.590	167,95	Residencial	Valor já descontado da infraestrutura implantada
3	LT 08	400	70.360	175,90	Residencial	Lote em área urbanizada
3	LT 15	600	103.760	172,93	Residencial	Parcelamento regularizado
3	LT 04	800	134.400	168,00	Residencial	Área com infraestrutura consolidada
1	LT 02	200,19	119.700	598,00	Residencial	Valores já deduzem infraestrutura realizada pelos ocupantes
1	LT 11	148,48	143.000	962,80	Residencial	Lote urbano consolidado
1	LT 05	398	181.417	455,80	Residencial	Valor mínimo divulgado em edital
1	LT 01	2.482,29	1.040.000	419,10	Comercial/Misto	Lote de maior dimensão incluído em edital

Fonte: elaboração própria com auxílio da IA a partir de dados de Distrito Federal/Terracap, 2025.

Fontes oficiais indicam que, no Trecho 3, os valores base utilizados para a venda direta situaram-se aproximadamente em **R\$ 33.590 para lotes de 200m², R\$ 70.360 para 400m², R\$ 103.760 para 600m² e R\$ 134.400 para 800m²**, já consideradas as deduções relacionadas à infraestrutura e às melhorias existentes.

Nos editais do Trecho 1, os preços divulgados variaram significativamente conforme a área e o uso do lote, oscilando aproximadamente entre **R\$ 119,7 mil, para lotes de cerca de 200m², e R\$ 1,04 milhão, para áreas superiores a 2.400m²**, igualmente com dedução das melhorias implantadas pelos ocupantes.

A análise dos valores por metro quadrado evidencia diferença significativa entre os dois trechos. No **Trecho 3**, os valores mostraram-se relativamente homogêneos, situando-se aproximadamente entre **R\$ 168/m² e R\$ 176/m²**, o que sugere a adoção de uma matriz de valores padronizada baseada em faixas de metragem. No **Trecho 1**, houve maior variação, com valores aproximados entre **R\$ 419/m² e R\$**



962/m², refletindo maior heterogeneidade de lotes, diferenças de uso urbanístico e variações de metragem.

Essa discrepância decorreu principalmente de três fatores técnicos:

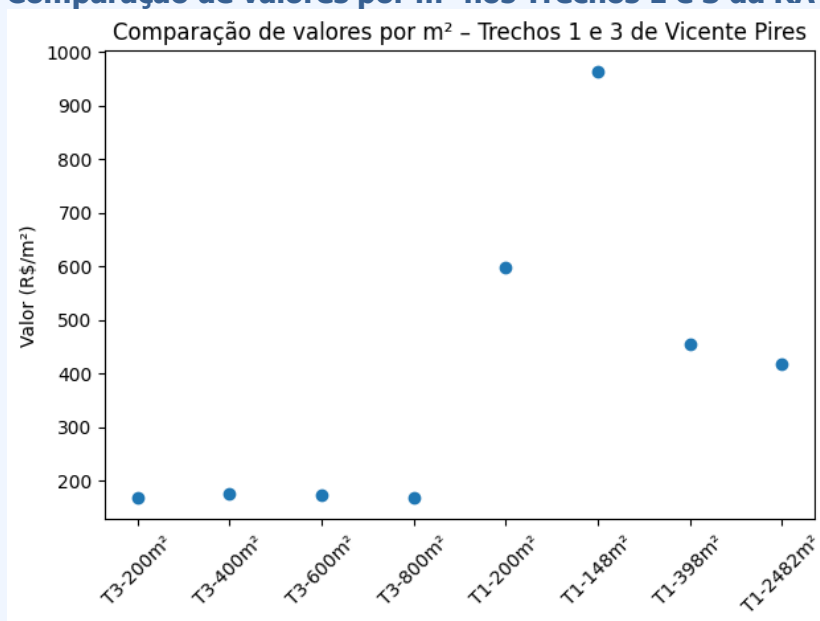
1. **Estágio de urbanização distinto entre os trechos**, influenciando o valor de mercado considerado pela avaliação;
2. **Diferença de tamanho médio dos lotes**, já que lotes menores tendem a apresentar maior valor unitário por metro quadrado;
3. **Aplicação de abatimentos diferenciados relacionados à infraestrutura implantada pelos ocupantes**, elemento explicitamente considerado na metodologia de cálculo da Terracap.

Os dados disponíveis indicam que a Terracap adotou uma metodologia de avaliação baseada em valor de mercado ajustado, aplicando abatimentos pela infraestrutura existente e consolidando os valores finais em tabelas constantes dos editais de venda direta. Esse procedimento resultou em **matrizes de preços distintas entre os trechos**, com valores unitários mais baixos no Trecho 3 e mais elevados no Trecho 1, possivelmente refletindo diferenças urbanísticas e de mercado entre as áreas regularizadas.

Diante da indisponibilidade imediata do edital de primeiro chamamento do Trecho 3 nos repositórios públicos acessíveis, optou-se pela utilização dos editais subsequentes como aproximação técnica, considerando que tais instrumentos refletem a evolução dos parâmetros de mercado e ajustes realizados pela própria Administração.



Gráfico 1 – Comparação de valores por m² nos Trechos 1 e 3 da RA Vicente Pires



Fonte: elaboração própria com auxílio da IA a partir de dados de Distrito Federal, Terracap.

O **Gráfico 1** evidencia dois comportamentos distintos na formação de preços:

Trecho 3: Os valores por metro quadrado estão concentrados em faixa relativamente estreita, aproximadamente entre **R\$ 168/m²** e **R\$ 176/m²**. Essa concentração indica uma **matriz de valores mais homogênea**, possivelmente derivada de critérios padronizados de avaliação aplicados a lotes com dimensões semelhantes e condições urbanísticas próximas.

Trecho 1: Observa-se **maior dispersão dos valores**, variando aproximadamente entre **R\$ 419/m²** e **R\$ 963/m²**. Esse comportamento sugere maior heterogeneidade nas características dos lotes avaliados, como:

- diferenças de metragem;
- presença de usos distintos (residencial, misto ou comercial);
- variações de localização interna dentro do parcelamento;
- estágio de infraestrutura e consolidação urbana.

A comparação indica que a avaliação imobiliária adotada pela Terracap produziu **dois padrões de precificação distintos**:

- **Trecho 3:** valores mais uniformes e inferiores por m².
- **Trecho 1:** valores mais elevados e com maior variabilidade.



Essa diferença tende a refletir **condições urbanísticas distintas e parâmetros específicos de avaliação aplicados a cada trecho**, ainda que ambos tenham sido regularizados por meio de editais de venda direta.

4.3 Valor da terra nua x valor do lote urbanizado

A distinção entre **terra nua** e **lote urbanizado** é relevante para a compreensão dos critérios de formação de preços nos editais de venda direta utilizados na regularização dos Trechos 1 e 3 de Vicente Pires. Em termos técnicos, considera-se terra nua o terreno ainda não integrado a parcelamento urbano dotado de infraestrutura, enquanto o lote urbanizado corresponde ao terreno inserido em área com sistema viário definido e com implantação, total ou parcial, de redes de serviços urbanos, como abastecimento de água, energia elétrica e esgotamento sanitário.

Nos editais analisados, não há indicação de que os valores tenham sido calculados com base em parâmetros de terra nua. Os preços divulgados partem de referências associadas ao mercado de terrenos urbanos na região, o que indica que o ponto de partida da avaliação foi o valor de lotes já inseridos em contexto urbano.

A partir desse referencial, foram aplicados ajustes relacionados às condições específicas de cada área, especialmente no que diz respeito à infraestrutura existente e às melhorias realizadas pelos ocupantes. Esse procedimento se evidencia na previsão de abatimentos relacionados à infraestrutura implantada pelos próprios moradores.

Na prática, o cálculo não parte do valor de um terreno sem urbanização para, posteriormente, acrescentar os custos das obras, mas sim do valor de um lote urbano, do qual são deduzidos os investimentos já realizados pelos ocupantes. O resultado é um valor final que reflete a condição urbana do imóvel, ajustada pelas benfeitorias previamente executadas.

Também se observam diferenças entre os dois trechos na forma como esses valores foram organizados. No Trecho 3, os preços divulgados apresentam maior uniformidade, com valores por metro quadrado próximos entre si, o que sugere a utilização de uma matriz de valores relativamente padronizada para lotes com características semelhantes. No Trecho 1, os valores unitários apresentam maior variação, indicando que a avaliação considerou com maior detalhe fatores como metragem do lote, localização dentro do parcelamento e potencial de uso.

Em síntese, os editais dos Trechos 1 e 3 indicam que a Terracap trabalhou com parâmetros mais próximos da avaliação de **lotes urbanizados**, ainda que ajustados pelas condições específicas de cada imóvel e pelas melhorias implantadas pelos ocupantes. A referência à terra nua não aparece como base direta de cálculo, o que é compatível com o fato de se tratar de áreas já ocupadas e com certo grau de urbanização consolidada.



4.4 Do Edital n. 03/2026

O Edital n. 03/2026, relativo ao Trecho 2 do Setor Habitacional Vicente Pires, integra o processo de regularização fundiária conduzido pela Terracap e tem como objetivo viabilizar a alienação de imóveis públicos ocupados, mediante condições previamente estabelecidas. Diferentemente de etapas meramente cadastrais, o edital contempla a apresentação de propostas de aquisição pelos interessados, com base em valores definidos pela própria Terracap.

Nesse modelo, os ocupantes dos imóveis podem formalizar propostas para aquisição do lote, observando os critérios e requisitos previstos no edital. Os valores apresentados correspondem a referências estabelecidas a partir de avaliações técnicas, servindo como base para a formalização das propostas e eventual celebração dos contratos.

Apesar disso, o edital mantém características típicas de processos de regularização fundiária em áreas públicas do Distrito Federal. A participação é restrita, em regra, aos ocupantes dos imóveis, mediante comprovação da posse e atendimento a requisitos específicos. Há também limitações quanto à quantidade de imóveis por interessado, o que demonstra a intenção de direcionar a política pública aos ocupantes efetivos, evitando práticas especulativas.

Outro aspecto relevante é a inserção do edital em um modelo mais amplo de regularização, no qual a alienação dos imóveis ocorre dentro de uma lógica de destinação de terras públicas. Assim, embora haja possibilidade de aquisição, o processo não se confunde integralmente com uma licitação aberta ao público em geral, caracterizando-se como instrumento direcionado à regularização de situações consolidadas.

Do ponto de vista jurídico e administrativo, trata-se de um modelo híbrido, que combina elementos de regularização fundiária com mecanismos de alienação onerosa de bens públicos. A Terracap, como gestora das terras públicas do Distrito Federal, atua simultaneamente como agente de regularização e como responsável pela definição das condições de venda dos imóveis.

Em síntese, o Edital n. 03/2026 representa uma etapa mais avançada do processo de regularização do Trecho 2, na qual já se admite a formalização de propostas de compra com base em valores previamente definidos. Ao mesmo tempo, mantém-se a lógica de regularização direcionada aos ocupantes, com regras específicas que diferenciam esse procedimento de uma venda pública convencional.



4.5 Comparação técnica – Trechos 1, 2 e 3

A análise comparativa entre os editais relativos aos Trechos 1, 2 e 3 do Setor Habitacional Vicente Pires evidencia a adoção de modelos distintos de regularização fundiária e alienação de imóveis públicos pela Terracap, ainda que inseridos em uma mesma política pública.

Nos Trechos 1 e 3, observa-se a utilização de um modelo mais direto de regularização, no qual os imóveis são ofertados à venda mediante valores previamente definidos, com possibilidade de pagamento à vista ou parcelado. Nesses casos, o procedimento apresenta maior proximidade com uma alienação convencional de bens públicos, ainda que direcionada aos ocupantes, conferindo maior previsibilidade quanto ao custo final da aquisição e maior clareza quanto às condições contratuais.

No Trecho 2, conforme o Edital n. 03/2026, verifica-se um modelo mais estruturado e, ao mesmo tempo, mais complexo. Embora haja previsão de apresentação de propostas de compra com base em valores definidos pela Terracap, o procedimento está inserido em contexto mais amplo de regularização fundiária, com regras específicas quanto à elegibilidade dos interessados e à própria lógica de destinação dos imóveis.

Uma das principais diferenças reside no grau de previsibilidade econômica do processo. Enquanto nos Trechos 1 e 3 o valor final da aquisição tende a ser mais claramente definido desde o início, no Trecho 2 pode haver maior variabilidade, seja em função das condições específicas estabelecidas no edital, seja em razão da própria dinâmica do processo de regularização.

Além disso, o Trecho 2 apresenta maior densidade normativa, com exigências mais detalhadas quanto à comprovação da ocupação, à limitação de participação e aos critérios de enquadramento dos interessados. Esse aspecto indica um esforço mais acentuado de controle administrativo e de organização da base de ocupantes antes da consolidação definitiva da propriedade.

Do ponto de vista jurídico, os três trechos compartilham a característica de se inserirem em processos de regularização fundiária de áreas públicas, mas diferem quanto ao grau de aproximação com modelos típicos de alienação. Os Trechos 1 e 3 se aproximam de um modelo de venda direta estruturada, enquanto o Trecho 2 se apresenta como um modelo híbrido, combinando elementos de regularização fundiária com mecanismos mais amplos de gestão patrimonial.

Em suma, embora exista uma diretriz comum de regularização das áreas de Vicente Pires, a Terracap adotou estratégias distintas em cada trecho, variando o nível de complexidade, controle e previsibilidade do processo, o que pode gerar impactos relevantes tanto para os ocupantes quanto para a própria administração pública.



4.6 Análise dos valores estimados em edital

A análise dos valores estabelecidos para o Trecho 2 no Edital n. 03/2026 indica faixa aproximada entre R\$ 212/m² e R\$ 280/m². Esses valores posicionam o Trecho 2 acima dos valores médios observados no Trecho 1 e próximos — em alguns casos equivalentes — aos verificados no Trecho 3. Esse alinhamento de preços entre áreas com características distintas constitui ponto de atenção, pois sugere uma homogeneização valorativa nem sempre compatível com diferenças urbanísticas estruturais.

Do ponto de vista técnico, essa configuração de preços indica que a avaliação adotou a equiparação do Trecho 2 a áreas urbanas consolidadas como critério, considerando os lotes como plenamente urbanizados e absorvidos pelo mercado formal. Não se observa, na formação dos valores, a incidência de descontos típicos de áreas em processo recente de regularização, o que reforça a leitura de que a precificação fora estimada a partir de um cenário de maturidade urbana consolidada.

Entretanto, a formação urbana do Trecho 2 apresenta elementos que, em avaliações imobiliárias, poderiam ensejar tratamento diferenciado. A área é caracterizada por ocupação originalmente irregular, traçado urbano menos eficiente e maior heterogeneidade no parcelamento do solo. Esses fatores, do ponto de vista técnico, implicariam a aplicação de ajustes negativos (depreciação urbanística), ainda que moderados, os quais não se evidenciam de forma explícita na estrutura de preços adotada.

A distribuição dos valores também evidencia uma curva relativamente comprimida entre o piso e o teto, sugerindo baixa dispersão. Esse comportamento indica uma tendência de uniformização dos valores, com reduzida sensibilidade às diferenças reais entre lotes, quadras e micro-localizações. Como consequência, lotes com atributos inferiores tendem a ser sobrevalorizados em termos relativos, enquanto aqueles com melhor posicionamento interno têm sua diferenciação reduzida.

Outro ponto central diz respeito ao peso atribuído à infraestrutura recente. As intervenções realizadas — especialmente em drenagem e sistema viário — foram, ao que tudo indica, incorporadas de forma significativa na precificação. Há evidência de que o fator “infraestrutura” foi tratado como elemento predominante na formação do valor, funcionando como principal vetor de equiparação com áreas mais consolidadas. No entanto, sob a ótica da avaliação imobiliária, infraestrutura recente não é, por si só, suficiente para neutralizar integralmente os efeitos da formação urbana irregular, especialmente no curto e médio prazo.

Quando se estabelece o Trecho 1 como referência base — em razão de sua melhor conformação urbanística e maior estabilidade de valor —, seria esperado que o Trecho 2 se posicionasse em faixa equivalente ou ligeiramente inferior, compensando



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

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



a melhoria de infraestrutura com ajustes negativos decorrentes de sua formação histórica. O que se observa, contudo, é um posicionamento sistematicamente superior. Esse resultado indica uma inversão parcial da lógica avaliativa, na qual fatores conjunturais (obras recentes) se sobrepõem a fatores estruturais (qualidade urbanística e formação do território).

Assim, a precificação adotada demonstra coerência formal com o método utilizado, mas revela uma parametrização que privilegia fatores recentes de valorização em detrimento de condicionantes estruturais mais persistentes. O principal ponto de atenção reside na ausência — ou insuficiência — de ajustes de depreciação urbanística, o que resulta em um nível de preços que pode não refletir integralmente as especificidades do Trecho 2 nem a lógica comparativa esperada entre áreas com diferentes graus de consolidação urbana.

Quadro 1 – Comparativo entre critérios e valores dos Trechos 1, 2 e 3 do Setor Habitacional Vicente Pires

Critério	Trecho 1	Trecho 2	Trecho 3
Faixa de valor (R\$/m ²)	180 – 260	212 – 280	200 – 300
Valor médio estimado	~220	~245	~250
Infraestrutura	Média	Alta (recente)	Variável
Formação urbana	Melhor organizada	Irregular/ desordenada	Intermediária
Complexidade de regularização	Baixa	Alta	Média
Maturidade de mercado	Média/alta	Média (em consolidação)	Média
Necessidade de depreciação técnica	Baixa	Alta	Média
Posicionamento esperado (técnico)	Base (100)	90 – 105	105 – 115
Posicionamento real (edital)	100	~110	~115

Fonte: elaboração própria com auxílio da IA a partir de dados de Distrito Federal/Terracap, 2025.

Nesse contexto, destaca-se que a depreciação técnica corresponde à redução de valor aplicada a um imóvel em função de características que o tornam inferior em relação a um padrão de referência — como traçado urbano ineficiente, parcelamento desordenado ou menor qualidade urbanística, enquanto o ajuste negativo consiste na forma prática dessa depreciação, traduzida em percentual redutor aplicado ao valor para refletir essas limitações.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

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



No caso do Trecho 2, sua formação urbana implicaria, tecnicamente, a aplicação desses ajustes negativos, ainda que de forma moderada. Isso porque o mercado imobiliário tende a incorporar diferenças na qualidade do espaço urbano, na funcionalidade da malha viária e na percepção de organização do território, fatores que influenciam diretamente a atratividade e a liquidez dos imóveis. Esses elementos persistem mesmo após a implantação de infraestrutura, não sendo integralmente neutralizados por obras recentes.

Entretanto, a análise dos valores evidencia que tais ajustes **não foram aplicados de forma proporcional**. Ao contrário, observa-se que o Trecho 2 foi precificado em patamar equivalente ou superior ao de áreas com melhor conformação urbanística, o que indica que o fator infraestrutura foi considerado como suficiente para compensar — e até superar — as limitações estruturais.

Essa abordagem resulta em uma **distorção da lógica avaliativa**, na medida em que atribui peso predominante a fatores conjunturais (obras recentes), em detrimento de fatores estruturais mais persistentes. **A ausência — ou insuficiência — de depreciação técnica pode comprometer a aderência dos valores às características reais da área**, gerando desalinhamento em relação ao comportamento esperado do mercado.

Para complementar a análise, consideram-se os valores dos trechos 1 e 3 corrigidos pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apresentados na Tabela a seguir.

Tabela 4 – Valor médio original por m2 dos Trechos 1, 2 e 3 corrigidos pelo IPCA

Trecho	Valor Médio Original (R\$/m ²)	Período de Referência	IPCA (%)	Valor Atualizado (R\$/m ²)
Trecho 1	220	Mai/2025 – Mar/2026	4,5%	230,00
Trecho 2	245	Mar/2026	0%	245,00
Trecho 3	250	2024–2025 – Mar/2026	3,0%	257,50

Após a atualização dos valores pelo IPCA, verificou-se que os três trechos se situam em **faixas relativamente próximas**, com variações moderadas. O Trecho 2 apresenta valores ligeiramente superiores ao Trecho 1 e próximos ao Trecho 3, sem discrepâncias relevantes quando considerados os elementos gerais de mercado e a evolução urbana da região.



5 CONCLUSÕES

Embora a análise técnica indique possível insuficiência na aplicação de ajustes de depreciação urbanística, a avaliação integrada dos dados disponíveis não evidencia, no momento, distorções relevantes na precificação, especialmente à luz dos valores praticados e da dinâmica de mercado.

Assim, os dados de chamamento indicam que os valores definidos pela Terracap encontram **aderência razoável à dinâmica de mercado**, não havendo evidência de rejeição significativa ou incompatibilidade entre preço e demanda.

Do ponto de vista metodológico, observa-se a adoção do método comparativo de mercado, em linha com a ABNT NBR 14653. Ainda que não haja detalhamento completo dos fatores utilizados, os resultados obtidos mostram-se coerentes em termos gerais.

Diante disso, conclui-se que os valores dispostos no Edital n. 03/2026 apresentam **consistência global com os parâmetros de mercado e com os valores praticados em áreas comparáveis**, não sendo possível caracterizar, no presente contexto, distorções relevantes na precificação.

Ressalta-se, ainda, que **não há elementos suficientes para afirmar desconformidade com os princípios da legalidade, economicidade ou interesse público**, nem para concluir pela existência de cobrança excessiva ou subavaliação dos imóveis.

Registra-se **a possibilidade de utilização de mecanismos de ajuste de preços ao longo da execução do edital**, caso se verifique necessidade de recalibração. Contudo, a adoção de tais medidas insere-se no âmbito da **governabilidade da Terracap**, a partir de análise técnica e administrativa pertinente, conforme a evolução do comportamento de mercado.

Por fim, observa-se que a Lei Orgânica do Distrito Federal (LODF), ao estabelecer as competências privativas da Câmara Legislativa do Distrito Federal, dispõe, em seu art. 60, inciso VI, a prerrogativa de “sustar os atos normativos do Poder Executivo que exorbitem do poder regulamentar”. Nesse contexto, cumpre destacar que a publicação de edital de venda configura ato administrativo inserido no âmbito das atribuições institucionais da Terracap, relacionado à gestão e à alienação de bens públicos sob sua responsabilidade.

Sob o ponto de vista jurídico, não se verifica, em princípio, extrapolação do poder regulamentar na publicação de edital dessa natureza, desde que observados os limites legais e normativos aplicáveis, em especial aqueles relacionados à política de regularização fundiária, às diretrizes urbanísticas vigentes e aos princípios da administração pública, tais como legalidade, impessoalidade e isonomia.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

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



6 RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS

Considerando as constatações apresentadas, recomenda-se:

- Dar ampla publicidade do conteúdo deste Estudo Técnico ao Plenário da CLDF e à população do DF;
- Requerer informações da Terracap a respeito da memória de cálculo e fatores considerados na composição dos valores dos imóveis contemplados no Edital n. 03/2026;
- Convocar os dirigentes da Terracap a prestarem pessoalmente informações sobre o cálculo dos valores apresentados no Edital n. 03/2026;
- No exercício da função fiscalizatória, realizar visitas técnicas ao Trecho 2 da RA Vicente Pires, com assessoramento especializado da Conofis, para avaliação da infraestrutura existente e demais aspectos relevantes;
- De posse dos dados coletados nas visitas, solicitar à Conofis a análise técnica pertinente.



REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **NBR 14653-1:** Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro: ABNT, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **NBR 14653-2:** Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 2011.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2025]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: mar. 2026.

BRASIL. **Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1979. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: mar. 2026.

BRASIL. **Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade). Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: mar. 2026.

BRASIL. **Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Brasília, DF: Presidência da República, 2009. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: mar. 2026.

BRASIL. **Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, entre outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: mar. 2026.

BRASIL. **Decreto n. 9.310, de 15 de março de 2018**. Regulamenta dispositivos da Lei nº 13.465/2017. Brasília, DF: Presidência da República, 2018. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm. Acesso em: mar. 2026.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Orgânica do Distrito Federal**. Brasília, DF: Câmara Legislativa do Distrito Federal, 1993. Disponível em: <https://www.cl.df.gov.br/legislacao/lei-organica-do-distrito-federal>. Acesso em: mar. 2026.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

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



DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar n. 803, de 25 de abril de 2009.** Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT). Brasília, DF: Governo do Distrito Federal, 2009. Disponível em: <https://www.sislei.df.gov.br>. Acesso em: mar. 2026.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar n. 1.065, de 23 de fevereiro de 2026.** Aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências. Brasília, DF: Governo do Distrito Federal, 2026. Disponível em: https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/52ec261fd9da4ba89b92669368bc554c/Lei_Complementar_1065_23_02_2026.html. Acesso em: mar. 2026.

DISTRITO FEDERAL. **Lei n. 5.547, de 6 de outubro de 2015.** Dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis urbanos de propriedade do Distrito Federal. Brasília, DF: Governo do Distrito Federal, 2015. Disponível em: <https://www.sislei.df.gov.br>. Acesso em: mar. 2026.

DISTRITO FEDERAL. **Lei n. 5.861, de 12 de dezembro de 1972.** Autoriza o desmembramento da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP, mediante alteração de seu objeto e constituição da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, e dá outras providências. Brasília, DF: Governo do Distrito Federal, 1972. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5861.htm. Acesso em: mar. 2026.

DISTRITO FEDERAL. **Lei n. 4.327, de 26 de maio de 2009.** Cria a Região Administrativa de Vicente Pires – RA XXX. Brasília, DF: Governo do Distrito Federal, 2009. Disponível em: https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/60537/Lei_4327_26_05_2009.pdf. Acesso em: mar. 2026.

DISTRITO FEDERAL. **Lei n. 6.138, de 26 de abril de 2018.** Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal. Brasília, DF: Governo do Distrito Federal, 2018. Disponível em: <https://www.sislei.df.gov.br>. Acesso em: mar. 2026.

DISTRITO FEDERAL. **Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP.** Brasília, DF: Governo do Distrito Federal. Disponível em: <https://www.terracap.df.gov.br>. Acesso em: mar. 2026.

DISTRITO FEDERAL. Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP. **Edital n. 06/2023 Cadastramento SHVP Trecho 02:** URB 26/2019. Brasília, DF: Governo do Distrito Federal, 2019. Disponível em: <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/regularize-imoveis/regularize-editais-antecedentes/261-edital-06-2023-cadastramento-shvp-trecho-02-urb-26-19>. Acesso em: mar. 2026.

DISTRITO FEDERAL. Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP. **Edital n. 03/2026 SHVP Trecho 02 Residencial – 1º chamamento.** Brasília, DF: Governo do Distrito Federal, 2026. Disponível em:



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

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



<https://www.terracap.df.gov.br/index.php/regularize-imoveis/regularize-editais-antigos/289-edital-03-2026-shvp-trecho-02-residencial-1-chamamento>. Acesso em: mar. 2026.

DISTRITO FEDERAL. **Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB**. Brasília, DF: Governo do Distrito Federal. Disponível em: <https://www.codhab.df.gov.br>. Acesso em: mar. 2026.

DISTRITO FEDERAL. Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH). **Regularização do setor habitacional Vicente Pires Trecho 2 e 4 (Gleba 2 e 4)**. Brasília, DF. Disponível em: https://www.seduh.df.gov.br/documents/8133848/38869675/160%25C2%25AA-ro_apresenta%25C3%25A7%25C3%25A3o-principiologica-regularizacao-do-setor-habitacional-vincente-pires_supar_25-04-2019.pdf. Acesso em: mar. 2026.

DISTRITO FEDERAL. Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH). **Portal de Regularização – URB 026/2019**. Brasília, DF 2026. Disponível em: <https://portaldaregularizacao.seduh.df.gov.br/mapa-regularizacao>. Acesso em: mar. 2026.