

ECONOMIA/O governador Ibaneis Rocha sancionou o projeto com três vetos que podem ser analisados pela Câmara Legislativa em 25 de março. Agora, o banco segue com as tratativas para a criação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

Socorro ao BRB agora é lei

» ADRIANA BERNARDES
» MILA FERREIRA
» ANA CAROLINA ALVES
» PAULO GONTIJO

A sanção do projeto de socorro ao Banco de Brasília (BRB) pelo governador Ibaneis Rocha (MDB) dá a largada para uma medida bilionária que coloca nove imóveis do Distrito Federal no tabuleiro do mercado financeiro. Eles serão transformados em papel e injetados no Fundo de Investimento Imobiliário (FII) para gerar o capital que o banco precisa para voltar a ter equilíbrio econômico-financeiro.

Na prática, o banco deixa de ser apenas uma instituição de crédito para se tornar um gestor de ativos imobiliários. O presidente do Banco de Brasília, Nelson de Souza, confirma o interesse de cinco grandes investidores no fundo, que deve injetar R\$ 6,6 bilhões no caixa do banco, abrindo a possibilidade de pedidos de empréstimos junto ao Fundo Garantidor de Crédito (FGC) ou outras instituições financeiras.

Vetos

Ao sancionar o PL 2.175/2026, agora Lei nº 7.845/2026, Ibaneis Rocha vetou três artigos e, com isso, derrubou a obrigatoriedade de relatórios trimestrais detalhados; o plano formal de retorno econômico com metas e prazos e impediu que o Iprev-DF receba, pelo menos, 20% de participação societária toda vez que o DF transferir bens ou dinheiro para o BRB.

O primeiro veto foi ao Artigo nº 5, que previa, em casos de operações que envolvam transferência ou monetização de bens e direitos de titularidade em favor do BRB, a participação societária do Instituto de Previdência dos Servidores do DF (Iprev-DF) de pelo menos 20% do volume de capital transferido, como mecanismo de recomposição e fortalecimento do patrimônio.

O segundo artigo vetado foi o nº 9, que previa a publicação, a cada três meses, no *Diário Oficial do Distrito Federal*, de relatório detalhado contendo a relação dos imóveis alienados ou integralizados em fundos no período; o valor de avaliação e o valor efetivo da venda ou

Ed Alves CB/DA Press



operação financeira e a identificação dos adquirentes ou veículos societários utilizados na operação.

Por fim, Ibaneis vetou o Artigo nº 10, que determinava que toda medida de recomposição, reforço ou ampliação do patrimônio líquido ou capital social do BRB realizada com recursos ou bens públicos do DF deveriam estar acompanhadas de plano formal de retorno econômico ao ente controlador. O plano devia conter estimativa objetiva de retorno financeiro ao DF, prazo máximo para recomposição integral dos valores aportados, mecanismos de compensação ao erário, metas de desempenho do BRB vinculadas ao aporte realizado e demonstração do benefício direto à sociedade.

Ao **Correio**, o presidente da Câmara, Wellington Luiz (MDB) explicou que os vetos só voltam para o plenário da CLDF para apreciação caso algum deputado apresente sugestão de derrubada. Além disso, o deputado que quiser derrubar algum veto precisa

O que diz o projeto aprovado?

A lei dispõe sobre os instrumentos destinados ao fortalecimento da estrutura patrimonial e da liquidez do BRB. A nova legislação autoriza o Governo do Distrito Federal (GDF), na condição de acionista controlador do BRB, a adotar medidas destinadas à recomposição, reforço ou ampliação do patrimônio líquido e do capital social da instituição financeira.

Isso pode acontecer mediante realização de aportes patrimoniais e outras formas juridicamente admitidas de reforço patrimonial, inclusive com bens móveis ou imóveis. A lei autoriza, ainda, alienação prévia de bens públicos, móveis ou imóveis, com posterior destinação do produto da venda ao reforço patrimonial do BRB. A proposta sancionada também autoriza operações de crédito com o Fundo Garantidor de Crédito (FGC) ou instituições financeiras, até o limite de R\$ 6,6 bilhões.

Fica autorizada a alienação de nove imóveis públicos do Distrito Federal, contanto que haja prévia avaliação, compatibilidade com o interesse público e respeito às normas de governança e transparência. A lei determina, também, a desafetação dos imóveis, isto

é, retira a finalidade pública e transforma os imóveis em patrimônio disponível.

O Poder Executivo pode optar por transferir diretamente os bens ao BRB para que este promova sua alienação ou exploração econômica, promover a alienação prévia dos bens e aportar ao BRB o produto financeiro obtido, estruturar operações combinadas ou sucessivas envolvendo as alternativas anteriores ou realizar operações de securitização, constituição de fundos de investimento imobiliário ou patrimonial, sociedades de propósito específico ou outras estruturas financeiras destinadas à monetização dos ativos.

A constituição de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) deve ser realizada sob a forma de condomínio fechado, tendo o Distrito Federal como cotista inicial e o BRB, diretamente ou por meio de suas subsidiárias, como responsável pela estruturação do fundo.

Por fim, o Distrito Federal deve compensar, mediante bens imóveis de valor equivalente, aqueles de propriedade da CEB, Caesb e Terracap, observada a compatibilidade com a legislação orçamentária e com a Lei de Responsabilidade Fiscal.

da anuência do deputado autor da emenda vetada para o pedido ser levado à frente. Caso haja algum pedido, Wellington Luiz planeja colocar para votação em plenário em 25 de março. Até lá, a lei vale da maneira como foi sancionada.

Análise

O economista César Bergo, professor da Universidade de Brasília (UnB), afirma que o principal desafio, agora, envolve os próximos passos para estruturar o fundo imobiliário e comprovar ao Banco Central do Brasil que o BRB possui capacidade financeira para absorver os impactos das operações envolvendo o Banco Master.

“O banco precisa demonstrar ao Banco Central que possui patrimônio e liquidez suficientes para cumprir as exigências regulatórias do sistema financeiro. A criação de um fundo imobiliário com imóveis do governo pode ajudar a formar esse colchão de liquidez e reforçar, ainda que de forma temporária, a posição financeira do BRB”, afirma.

Segundo ele, o próximo passo envolve a estruturação do fundo e a busca por investidores no mercado de capitais. “Esses imóveis podem ser transferidos para um fundo de investimento imobiliário, que passa a captar recursos com investidores. Esse capital pode fortalecer a base patrimonial do banco e até servir como garantia para eventuais operações financeiras”, explica.

Bergo ressalta, porém, que a estratégia pode trazer impactos para o próprio governo e para as contas públicas. “Para atrair investidores, normalmente é necessário oferecer algum tipo de rentabilidade ou deságio sobre esses ativos. Isso significa que, no fim do processo, pode haver perda patrimonial para o próprio governo do Distrito Federal”, diz.

O especialista também chama atenção para a pressão dos prazos regulatórios. “O volume de recursos envolvidos é elevado e o prazo para atender às exigências do Banco Central é curto. Por isso, é natural que haja uma pressão maior sobre o governo e sobre o banco para que as decisões sejam tomadas rapidamente”, conclui.

» **Leia mais** na página 14

CINCO PERGUNTAS PARA | *Nelson de Souza, presidente do BRB*

Ed Alves/CB/DA Press



O fundo passa a ser o dono dos imóveis? Os investidores poderão decidir o futuro desses imóveis? Eles voltam para o patrimônio das empresas públicas?

Os imóveis serão integralizados em um fundo de investimento imobiliário. Nesse modelo, o fundo passa a deter os ativos, e os investidores passam a deter cotas do fundo.

A gestão e as decisões sobre os ativos não são tomadas individualmente pelos cotistas, mas pelo gestor e administrador do fundo, conforme regras estabelecidas no regulamento e sob supervisão da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A partir da monetização desses ativos, os recursos obtidos permitirão ao Governo do Distrito

Federal realizar aporte de capital no BRB. Com isso, o patrimônio do GDF não se reduz: ele é realocado de ativos imobiliários para participação acionária no banco.

Essa operação tende a fortalecer o banco e aumentar o valor das ações do BRB ao longo do tempo, o que pode se traduzir em maior geração de dividendos ao GDF no futuro, além de ampliar a capacidade do banco de investir e apoiar o desenvolvimento do Distrito Federal.

Os vetos ao PL alteram a estratégia de captação de recursos?

Não. Os vetos não alteram a estratégia estruturada para a operação. O modelo de utilização dos ativos e a constituição do fundo permanecem preservados,

permitindo que a estratégia de captação e geração de liquidez para o aporte no banco siga conforme planejado.

Qual o impacto esperado desse fundo no índice de Basileia?

A operação tem como objetivo gerar liquidez a partir da valorização e monetização dos ativos imobiliários, permitindo que o controlador realize aporte de capital no banco.

Esse aporte contribui para o fortalecimento do patrimônio de referência da instituição e, consequentemente, para a manutenção dos índices de capital em níveis confortavelmente acima do mínimo regulatório estabelecido pelo Banco Central.

Isso garante que o banco mantenha capacidade de

crescimento sustentável e de expansão do crédito no Distrito Federal.

Em cenários de juros voláteis, qual o diferencial competitivo do fundo para atrair investidores?

O principal diferencial está na qualidade e no potencial de valorização dos ativos imobiliários que compõem o fundo, localizados em áreas estratégicas do Distrito Federal.

Além disso, a estrutura do fundo permite combinar renda recorrente com potencial de valorização patrimonial, o que tende a atrair investidores mesmo em cenários de maior volatilidade de juros. A governança e a transparência típicas do mercado de

fundos imobiliários também contribuem para ampliar o interesse dos investidores.

Uma vez operando, qual a previsão para que o fundo se reverta em dinheiro para o banco?

A geração de liquidez ocorrerá por meio da colocação de cotas do fundo no mercado. Os recursos obtidos nessa etapa permitirão ao controlador realizar o aporte de capital no banco.

O cronograma da operação seguirá o calendário societário e regulatório necessário para a estruturação e distribuição das cotas. Nesse sentido, já foi convocada assembleia para deliberar sobre os passos necessários para viabilizar o aporte.