

# ROSANA SEGER E JOEL FRAGA

AGIP 2026



GESTORUM



# Aporte de Imóveis x Déficit Atuarial nos RPPS

O déficit atuarial decorre do **descompasso entre obrigações previdenciárias futuras e recursos projetados** para custeá-las.

A Constituição Federal (art. 40) e a **EC 103/2019** exigem equilíbrio financeiro e atuarial, comprovado pela equivalência, a valor presente, entre receitas estimadas e despesas projetadas.

<sup>i</sup>

O regime deve ser organizado de forma que seus ativos garantam integralmente o pagamento dos benefícios — um regime de capitalização.

# Marco Jurídico-Normativo

## CF + EC 103/2019

Caráter contributivo e solidário; equilíbrio financeiro e atuarial como princípio constitucional.

## Lei 9.717/1998

Regras gerais dos RPPS; avaliações atuariais periódicas; constituição de fundos de bens com finalidade previdenciária.

## LRF — LC 101/2000

Gestão fiscal responsável; avaliação da situação financeira e atuarial integra a Lei de Diretrizes Orçamentárias.

## Portaria MTP 1.467/2022

Consolida parâmetros para RPPS; disciplina o aporte de bens (art. 63) e as medidas de equacionamento do déficit.

# Requisitos do Aporte — Art. 63 da Portaria MTP 1.467/2022

1

Estudo Técnico

*Processo transparente de avaliação e análise de viabilidade econômico-financeira.*

2

Compatibilidade

Prazos e taxas compatíveis com as obrigações presentes e futuras do RPPS.

3

Aprovação

Aprovação pelo Conselho Deliberativo do RPPS.

4

Lei do Ente

Vinculação realizada por meio de lei do ente federativo.

5

Rentabilidade

Obtenção de rentabilidade compatível com a meta atuarial.

# Resolução CMN 5.272/2025 e Contabilidade (MCASP)

## Regras de Investimento

A Resolução CMN 5.272/2025 (vigência: fev/2026) redefine limites de aplicação, vinculando maior risco à maturidade de governança (Pró-Gestão).

Imóveis vinculados ao RPPS podem integrar **Fundo de Investimento Imobiliário (FII)**, sendo o RPPS o único cotista — sujeito a autorização dos órgãos reguladores.

## Classificação Contábil (MCASP 11.ª ed.)

- **Investimento imobiliário (renda):** contas 114310000 (curto prazo) ou 121310300 (longo prazo)
- **Uso próprio do RPPS:** Imobilizado — conta 1232100
- **Alienação planejada:** conta 123219906 — Bens Imóveis a Alienar

📄 Registro pelo valor justo; acompanhamento atuarial contínuo é obrigatório.

# Impacto Atuarial: Como o Aporte Reduz o Déficit

Receitas  
Recorrentes

Valorização  
Mensurável

Alienação  
Planejada

A mera incorporação do imóvel aumenta o patrimônio contábil, mas **não altera, por si só, os fluxos de receita** considerados pelo atuário. Imóveis ociosos podem representar ônus (manutenção, tributos) e risco de iliquidez.

# Exemplo Numérico: Antes e Depois do Aporte

## Sem Aporte de Imóvel

Ativos Garantidores	R\$ 50.000.000
Bancos / Investimentos	R\$ 50.000.000
Imóveis	R\$ 0,00
<b>Provisão Matemática Total</b>	R\$ 169.500.000
<b>Resultado Atuarial</b>	<b>- R\$ 119.500.000</b>

## Com Aporte de R\$ 5.000.000

Ativos Garantidores	R\$ 55.000.000
Bancos / Investimentos	R\$ 50.000.000
Imóveis	R\$ 5.000.000
<b>Provisão Matemática Total</b>	R\$ 169.500.000
<b>Resultado Atuarial</b>	<b>- R\$ 114.500.000</b>

O ativo garantidor foi acrescido do valor do imóvel, reduzindo o déficit em R\$ 5.000.000.

# Procedimentos Jurídicos e Administrativos

01

## Estudo técnico e avaliação

Laudo de avaliação, análise de viabilidade econômico-financeira e ALM (Asset Liability Management).

02

## Aprovação e autorização

Aprovação pelo Conselho Deliberativo e autorização legislativa específica para transferência do bem.

03

## Registro e adequação contábil

Registro imobiliário, atualização cadastral e adequação ao MCASP com notas explicativas.

04

## Plano de exploração e acompanhamento

Plano de exploração/alienação com retorno compatível à meta atuarial; acompanhamento contínuo.

# Três Eixos de Efetividade



## Conformidade Jurídica

Observância da CF, EC 103/2019, Lei 9.717/1998, LRF, Portaria MTP 1.467/2022 e Resolução CMN 5.272/2025.



## Aderência Contábil

Registro correto pelo MCASP, classificação adequada e evidenciação dos efeitos patrimoniais e atuariais.



## Gestão Ativa do Ativo

Exploração econômica, alienação planejada ou integração em FII, com rentabilidade compatível com a meta atuarial.

⚠ Em cenários adversos, a alienação pode não ocorrer no preço esperado — prudência atuarial na projeção de receitas é essencial.

# Conclusão

O aporte de imóveis é instrumento válido para fortalecimento patrimonial do RPPS, mas seu potencial de reduzir o déficit atuarial depende de planejamento e conversão em fluxo financeiro confiável.

→ Não é solução isolada

O aporte deve integrar uma estratégia de longo prazo com governança, mensuração prudente e transparência.

→ Condição fundamental

O déficit só é reduzido quando o imóvel gera receitas, é alienado ou possui valorização mensurável nas premissas atuariais.

→ Base normativa

Art. 40 da CF, Lei 9.717/1998, LRF, Portaria MTP 1.467/2022 e Resolução CMN 5.272/2025.



**GESTORUM**  
EDUCAÇÃO

 Gestorumoficial

 Gestor Um Consultoria

 (51) 3013-1821

[www.GESTORUM.com.br](http://www.GESTORUM.com.br)

Porto Alegre, RS, Av. Taquara 183, sala 404