

ATA 013/2023 Reunião Extraordinária do Conselho de Administração

Em 1º de novembro de 2023, às 10h30min, na sede do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Pato Branco - PATOPREV, o Conselho de Administração realizou uma reunião extraordinária. Estiveram presentes os seguintes membros:

1. Diretor Presidente do Instituto de Previdência PATOPREV, Sr. Ademilson Candido Silva.
2. Representante do Poder Executivo, Sr. Adriano Giovanni Pagnoncelli.
3. Representante do Sindicato dos Servidores Públicos Municipais, Sr. Cassio Aurélio Teixeira.
4. Representante da Associação dos Funcionários Públicos Municipais - AFMPB e Presidente do Conselho de Administração, Sr. Carlos Henrique Gnoatto.
5. Representante do Poder Legislativo, Sr. Gean Gerônimo Dranka.

Estando ausente a Representante da APP Sindicato, Sra. Mara Regina de Moraes.

Pauta: Discussão e Deliberação para aprovação do Conselho Deliberativo, em relação à Operação de Dação em Pagamento de Imóvel: Lote Urbano nº 03, Quadra nº 57, Localização: Rua Itacolomi, esquina com a Avenida Brasil, Centro, com uma Área Total de 1.400,22 m².

A reunião foi aberta por Ademilson, que agradeceu a presença de todos e dos convidados, Doutor Vanderlei Ribeiro da Silva, Advogado do Instituto de Previdência, Doutor Fernando Moretti, sócio representante da empresa Moretti Assessoria Imobiliária Ltda., Eliane Del Sent Diretora de Benefícios e Luan Leonardo Botura Diretor Administrativo e Financeiro da Patoprev.

Ademilson destacou a necessidade de realizar um estudo técnico abrangente de acordo com as novas exigências do Ministério da Previdência, em especial a Portaria MTP nº 1.467/2022, que exige uma análise detalhada de todo o aspecto regulatório e jurídico da operação de dação em pagamento. Para isso, a Patoprev estruturou o estudo técnico da seguinte forma:

Título 1: Introdução

- 1.1 Contextualização
- 1.2 Objetivos do Estudo
- 1.3 Justificativa
- 1.4 Histórico Previdenciário no município de Pato Branco/PR

Título 2: Fundamentação Teórica

- 2.1 Conceitos Básicos de Previdência
- 2.2 Dação em Pagamento

- 2.3 Déficit Atuarial
- 2.4 Relevância da Amortização do Déficit

Título 3: Aspectos Jurídicos e Regulatórios

- 3.1 Legislação Aplicável
- 3.2 Trâmites Legais da Dação em pagamento
- 3.3 Análise de Riscos Jurídicos
- 3.4 Conformidade com Normas Éticas

Título 4: Metodologia de Análise da Operação Dação em pagamento

- Coleta diversificada de dados
- Parecer Jurídico do advogado Vanderlei Ribeiro dos Santos
- Relatório do Cálculo atuarial com as demonstrações do fluxo financeiro da Patoprev
- Entrevistas com gestores de previdência, especialistas atuariais e profissionais do setor imobiliário
- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica do imóvel objeto do estudo
- Estudo de Viabilidade Econômica Financeira do imóvel objeto do estudo

Título 5: Conclusões

- 5.1 Síntese das Descobertas
- 5.2 Resposta à Questão de Pesquisa
- 5.3 Recomendações
- 5.4 Considerações Finais

Ademilson ressaltou a importância de apresentar um estudo técnico abrangente, incluindo a avaliação mercadológica e o estudo de viabilidade, conforme as novas regulamentações.

Doutor Fernando Moretti, em seguida, fez uma explanação inicial do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM. Ele explicou que a avaliação seguiu as diretrizes da NBR 14653 da ABNT, utilizando o método "comparativo direto de dados de mercado com tratamento por fatores". Moretti demonstrou os imóveis utilizados nos comparativos de mercado, permutados, disponíveis à venda e vendidos, explicando os critérios de redução ou ampliação de valor conforme cada situação. O resultado foi que o imóvel objeto da operação de dação em pagamento foi avaliado em R\$ 6.212,00 por metro quadrado, resultando em um valor final de R\$ 8.698.166,64.

Durante a discussão, o conselheiro Gean questionou os critérios utilizados na seleção dos imóveis para o comparativo, e Dr. Fernando explicou que todos os critérios seguem as diretrizes da NBR 14653 da ABNT. Ademilson enfatizou que o preço justo é essencial, já que a Patoprev se beneficiará se o imóvel for vendido por um valor superior ao da avaliação, resultando em mais recursos para a previdência e uma redução do déficit atuarial.

Fernando apresentou em seguida o estudo de viabilidade, destacando três cenários propostos para investimento:

Situação Baseada na Legislação Atual:

- Área Total Estimada para Construção: 9.740,10 m²
- Valor Global de Venda: R\$ 53.129.685,00
- Custo Estimado de Construção: Entre R\$ 33.039.295,81 e R\$ 36.227.310,41
- Lucro Estimado: Entre R\$ 16.892.374,19 e R\$ 20.090.389,19

Situação com Possível Aumento do Potencial Construtivo:

- Área Total Estimada para Construção: 14.079,90 m²
- Valor Global de Venda: R\$ 76.659.370,00
- Custo Estimado de Construção: Entre R\$ 59.681.318,25 e R\$ 65.984.603,88
- Lucro Estimado: Entre R\$ 10.674.766,12 e R\$ 16.977.051,75

Situação com Aprovação do Novo Plano Diretor:

- Área Total Estimada para Construção: 12.136,10 m²
- Valor Global de Venda: R\$ 60.325.000,00
- Custo Estimado de Construção: Entre R\$ 47.557.000,00 e R\$ 52.579.774,61
- Lucro Estimado: Entre R\$ 7.747.225,39 e R\$ 12.745.225,39

Fernando explicou a razão pela qual o lucro é maior na primeira situação, mesmo com menos pavimentos, e ressaltou que o imóvel é vantajoso sob diversos aspectos, incluindo sua localização privilegiada e outros fatores destacados no relatório.

Todos os convidados foram dispensados, e o Conselho deliberou sobre a aceitação da operação de dação em pagamento. **Todos os conselheiros presentes foram favoráveis de forma unânime**, pois consideraram que o processo está instruído com Parecer Jurídico pela legalidade da dação em pagamento, assim como Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e Estudo de Viabilidade Econômica Financeira do imóvel objeto do estudo, ficando, dessa forma evidente que a operação é vantajosa para o Município de Pato Branco, aliviando a situação financeira e orçamentária, e para a Patoprev, que poderá vender, em teoria, o imóvel a um valor superior ao da avaliação, resultando em benefícios para todos os envolvidos.

CONSELHEIROS

Ademilson Candido Silva
Carlos Henrique Gnoatto
Gean Geronimo Dranka
Cassio Aurelio Teixeira
Adriano Giovanni Pagnoncelli

CONVIDADOS

Eliane Del Sent Cattani
Fernando Paulo Moretti
Luan Leonardo Botura
Vanderlei Ribeiro da Silva



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 4CDA-4FD8-41CB-8EF5

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ ADEMILSON CÂNCIDO SILVA (CPF 809.XXX.XXX-72) em 01/11/2023 16:53:18 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ FERNANDO PAULO MORETTI (CPF 588.XXX.XXX-00) em 01/11/2023 16:58:07 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: AC OAB G3 << AC Certisign G7 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

- ✓ LUAN LEONARDO BOTURA (CPF 066.XXX.XXX-06) em 01/11/2023 16:58:30 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ GEAN GERÔNIMO DRANKA (CPF 053.XXX.XXX-99) em 01/11/2023 17:01:46 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ ELIANE DEL SENT CATANI (CPF 057.XXX.XXX-00) em 01/11/2023 17:05:51 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ VANDERLEI RIBEIRO DA SILVA (CPF 810.XXX.XXX-20) em 01/11/2023 17:07:20 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: AC OAB G3 << AC Certisign G7 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

- ✓ CASSIO AURÉLIO TEIXEIRA (CPF 065.XXX.XXX-57) em 01/11/2023 17:08:10 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ ADRIANO GIOVANI PAGNONCELLI (CPF 956.XXX.XXX-59) em 01/11/2023 17:09:16 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



CARLOS HENRIQUE GALVAN GNOATTO (CPF 065.XXX.XXX-84) em 01/11/2023 17:12:22
(GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/4CDA-4FD8-41CB-8EF5>