Manaus Previdência
Autarquia Municipal

Prefeitura de Manaus

ATA DA TERCEIRA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DE 2024 DO CONSELHO MUNICIPAL DE PREVIDÊNCIA DA MANAUS PREVIDÊNCIA – CMP.

Aos 30 (trinta) dias do mês de de 2024 (dois mil e vinte e quatro), às 09h00 (nove horas), reuniu-se o Conselho Municipal de Previdência – CMP por meio de grupo em aplicativo de mensagens eletrônicas instantâneas, na forma permitida pelo art. 10, §2º, da Resolução nº 004, de 21 de dezembro de 2023 – CMP/MANAUS PREVIDÊNCIA (que dispõe sobre o Regimento Interno deste Conselho). Presentes os Conselheiros: **Marcelo Magaldi Alves** (Presidente), **Lyvia Belém Martins Guimarães** (Conselheira Suplente), **Vanessa Cardoso Carneiro** (Conselheira Titular), **Cláudia Serique e Silva** (Conselheira Titular), **Lucilene Florêncio Viana** (Conselheira Titular), **Darlen da Silva Monteiro** (Conselheiro Titular), **Rossicleide Brandão da Fonseca** (Conselheira Titular) e **Rosiane de Brito Guedes** (Conselheira Titular). Verificada a existência de quórum, deu-se início aos trabalhos. Nos termos do art. 5º, § 1º, da Lei n.º 2.419/2019, e respeitando a ordem alternada do encargo, a conselheira Lucilene Florêncio Viana foi designada para atuar como secretária da presente reunião. Iniciada a reunião, o Presidente passou à leitura da pauta do dia, composta pela **1) Reavaliação de imóvel de propriedade da Manaus Previdência** (Documento SIGED nº 2024.17848.17915.9.034033), localizado na Av. Constantino Nery, nº 2480, Chapada, Manaus-AM. Em síntese, considerando que a última reavaliação do imóvel em questão ocorreu em 2021, a solicitação foi encaminhada inicialmente à Procuradoria-Geral do Município, oportunidade em que a Superintendência do Registro Imobiliário (SRIAP/PGM) realizou análise técnica e emitiu Parecer composto por quatro laudas, por meio do qual estabeleceu o valor total do imóvel em **R$ 13.614.981,02** (treze milhões, seiscentos e quatorze mil, novecentos e oitenta e um reais e dois centavos). Esse montante foi detalhado da seguinte forma: Terreno R$ 7.203.416,67 e Benfeitorias R$ 6.411.564,35. Ante o exposto, seguindo as recomendações do Conselho Fiscal da Manaus Previdência, o laudo foi encaminhado à Comissão Permanente de Reconhecimento, Mensuração e Reavaliação do Ativo do Poder Executivo do Município de Manaus (CPRMR/SEMAD) para análise complementar, que, em resposta, emitiu o Laudo de Avaliação nº 014/2024 fixando os seguintes valores: Terreno R$ 4.547.160,00 e Edificações R$ R$ 8.854.510,93. Destarte, o valor total do imóvel, apontado pela CPRMR/SEMAD consistiu em **R$ 13.401.670,93** (treze milhões, quatrocentos e um mil, seiscentos e setenta reais e noventa e três centavos), destacando-

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: MARCELO MAGALDI ALVES EM 30/12/2024 16:02:21
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: VANESSA CARDOSO CARNEIRO EM 30/12/2024 14:04:48
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR MAIS 6 USUARIOS
VERIFIQUE A AUTENCIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://siged.manaus.am.gov.br/cadastrousuarioexterno/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 90678349

se a realização de visita in loco no imóvel. Considerando o exposto, e tendo em vista a aprovação inicial do COFIS durante a 2ª Reunião Extraordinária de 2024, após detida análise do caso em comento, a Conselheira Vanessa Cardoso Carneiro questionou a diferença de valores atribuídos pelos laudos supramencionados ao terreno e edificações/benfeitorias. Em resposta, a Gerência de Administração e Finanças da MANAUSPREV emitiu o documento que segue anexo à presente ata, por meio do qual justificou detalhadamente as diferenças identificadas. Desse modo, esclarecidas as dúvidas levantadas e não havendo novos questionamentos, os membros do CMP deliberaram favoravelmente à aprovação do Laudo de Reavaliação do Imóvel nº 014/2024, atribuindo o valor total de **R$ 13.401.670,93** (treze milhões, quatrocentos e um mil, seiscentos e setenta reais e noventa e três centavos) conforme estabelecido pela CPRMR/SEMAD. E, não havendo mais nada a ser tratado, o Presidente agradeceu aos presentes e deu por encerrada a reunião, às 10h00 (dez horas), da qual, eu, Lucilene Florêncio Viana, atuando como secretária, participei e lavrei a presente Ata, que assino com os demais Membros/Conselheiros do Conselho Municipal de Previdência (CMP).

MARCELO MAGALDI ALVES
Presidente do Conselho Municipal de Previdência – CMP

LYVIA BELÉM MARTINS GUIMARÃES
Membro Conselheira Suplente

VANESSA CARDOSO CARNEIRO
Membro Conselheira Titular

CLÁUDIA SERIQUE E SILVA
Membro Conselheira Titular

ROSIANE DE BRITO GUEDES
Membro Conselheira Titular

LUCILENE FLORÊNCIO VIANA
Membro Conselheira Titular

ROSSICLEIDE BRANDÃO DA FONSECA
Membro Conselheira Titular

DARLEN DA SILVA MONTEIRO
Membro Conselheiro Titular

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: MARCELO MAGALDI ALVES EM 30/12/2024 16:02:21
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: VANESSA CARDOSO CARNEIRO EM 30/12/2024 14:04:48
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE POR MAIS 6 USUARIOS
VERIFIQUE A AUTENCIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://siged.manaus.am.gov.br/cadastrousuarioexterno/verificacao.aspx INFORMANDO O CODIGO: 90678349



REGISTROS DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS

O arquivo atada3reunioextraordinria30.12.2024.pdf.p7s do documento **2024.17848.17917.9.034092** foi assinado pelos signatários

DADOS DO SIGNATÁRIO	DADOS DA ASSINATURA
ROSSICLEIDE BRANDÃO DA FONSECA 034.316.572-49	30/12/2024 12:47:54 (LOGIN E SENHA)
DARLEN DA SILVA MONTEIRO 572.071.782-04	30/12/2024 12:50:32 (LOGIN E SENHA)
LYVIA BELEM MARTINS GUIMARAES 444.581.182-34	30/12/2024 12:58:48 (CERTIFICADO DIGITAL)
ROSIANE DE BRITO GUEDES 618.356.252-15	30/12/2024 13:07:12 (LOGIN E SENHA)
CLÁUDIA SERIQUE E SILVA 567.588.712-15	30/12/2024 13:10:03 (LOGIN E SENHA)
LUCILENE FLORÊNCIO VIANA 201.980.942-72	30/12/2024 13:33:30 (LOGIN E SENHA)
VANESSA CARDOSO CARNEIRO 343.958.222-15	30/12/2024 14:04:48 (LOGIN E SENHA)
MARCELO MAGALDI ALVES 313.785.362-15	30/12/2024 16:02:21 (LOGIN E SENHA)

DIFERENÇAS

Item 3 - Vistoria

PGM

3 - Vistoria

Vistoria realizada em outubro de 2024.

SEMAD

3 - Vistoria

Visita realizada em 12/12/2024, quinta feira, às 13:30 horas, pela avaliadora, membro da CPRMR e servidora da GEINF/SEMSA, Especialista em Saúde, Eng. Civil Vanja Mesquita Gadelha, matrícula 127.909-2A. A Unidade encontrou-se fechada, porque além de estar fora do hrário de funcionamento, era confraternização de fim de ano dos servdores ali lotados. O imóvel está localizado na Avenida Constantino Nery, bairro Chapada, próximo ao Millenium Shopping. O terreno possui formato regular, medindo 9.000,00 m² (conforme avaliação anterior, feita em janeiro de 2022), topograficamente plano. Possui uma única frente de acesso. Tanto o prédio principal como o anexo têm dois pavimentos e estrutura convencional de concreto armado e blocos cerâmicos revestidos de argamassa e pintura com tinta PVA, esquadrias em alumínio e vidro. Forro em placas de gesso e piso cerâmico. As instalações prediais aparentam estar em perfeito estado de funcionamento e possui eficiente sistema de drenagem superficial. A área total construída é de 3.128,83 m². Para a presente avaliação foi considerada, além da visita in loco, a avaliação anterior entregue a Comissão em 2022. Anexo Relatório Fotográfico.

***Considerações**: A SEMAD detalhou as características da visita realizada, embora tenham algumas inconsistências de informações quando ao funcionamento da unidade.*
No dia 12/12, data que a engenharia informou que a vistoria foi realizada, a Manaus Previdência funcionou normalmente. Em reunião, a engenheira explicou que a vistoria ocorreu às 13h30, e disse que foi informada que o atendimento já havia encerrado, pois era dia da confraternização dos servidores.
Ocorre que tal evento aconteceu no dia anterior, dia 11/12. Ela afirmou categoricamente que não cometeu o equívoco e realizou a vistoria no dia 12, uma quinta-feira. Ao analisar o relatório fotográfico, observa-se a presença de veículos de servidores que costumam cumprir jornada até em horários próximos das 16h, o que indica que era, sim, dia de expediente normal, mas que possivelmente a vistoria ocorreu após o fechamento dos portões (após as 14h) e em um horário avançado pela parte da tarde.
Ressalta-se que, ao contrário da SEMAD, a PGM não detalhou as características da vistoria.

Item 4 – Metodologia

Os laudos informam utilizarem a mesma metodologia.

Item 5 – Cálculo do valor do terreno

VERIFIQUE A AUTENCIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://siged.manaus.am.gov.br/cadastrousuarioexterno/verificacao.aspx INFORMANDO O CÓDIGO: 91266BD1

PGM

c.2 Profundidade Equivalente (P)
Área (S): 9000,00 m²
P = S / T

c.3 Fator Profundidade
Fp = (f / P)1/2 Fp = 1,000

c.4 Fator Testada
Ft = (T / t)1/4 Ft = 1,189

SEMAD

c.2 Profundidade Equivalente (P)
Área (S): 9.000,00 m² Testada T = 30,00 m
P = S / T P= 300,00

c.3 Fator Profundidade
Fp = (f / P)1/2 Fp = 0,707

c.4 Fator Testada
Ft = (T / t)1/4 Ft = 1,189

***Considerações**: Embora a PGM e a SEMAD tenham utilizado a mesma metodologia e os mesmos dados para o cálculo do valor do terreno, eles obtiveram valores divergentes no "Fator de Profundidade". Em reunião, a engenharia da SEMAD não compreendeu o motivo da PGM ter considerado que o Fator de Profundidade é igual a "1", pois isso indica que o terreno é quadrado, o que não corresponde à realidade. Para que o Fp correspondesse a "1", a frente e a profundidade deveriam ter a mesma metragem.*
O COFIS compreendeu que isso tende a ser uma inconsistência do relatório da PGM, e que o cálculo da SEMAD está correto.
Esse é o motivo principal pela grande diferença entre os valores do terreno, dispostos abaixo.

PGM

g. Cálculo do Valor Unitário Composto por m2 .

V1 = V0 (Nn - 4 + 1) . Fp . Ft
N1 = 1,10 N2 = 1,00 N3 = 1,00 N4 = 1,02
Nn = 4,120 Outros Fat 1,00

V1= 800,38

h. Custo do Terreno (Vt). Vt = V1 . S _____ Vt = R$ 7.203.416,67

Importa a presente avaliação em R$ 7.203.416,67

VERIFIQUE A AUTENCIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://siged.manaus.am.gov.br/cadastrousuarioexterno/verificacao.aspx INFORMANDO O CÓDIGO: 91266BD1

SEMAD

g) Cálculo do Valor Unitário Composto por m² .

V1 = V0 (Nn - 4 + 1) . Fp . Ft

N1 = 1,00 N2 = 1,00 N3 = 1,00 N4 = 1,00

Nn = 4,000 Outros Fat 1,00

V1= 505,24

h) Custo do Terreno (Vt). Vt = V1 . S - Vt = R$ 4.547.160,00

Item 6 – Benfeitorias

PGM

Este método consiste em considerar a depreciação, tendo em vista a idade real e o estado de conservação do imóvel. Segundo este critério, a depreciação será calculada pela equação:

$$D = \{ a + (1 - a) . c \} . Vd$$

Onde, D = depreciação total
Vd = valor depreciável, e
α = a relação entre a idade na época da avaliação e a vida útil provável do imóvel.
c = coeficiente que varia em função das condições físicas da benfeitoria.

$$Vx = (Vd - D) * F_{comercialização}$$

Descrição	Área	Preço Unitário	c	Idade Aparente	α	D	F com	Vx
Área Construída	2533,53	3057,8	18,10	10	0,20	2.404.057,74	1,20	6.411.564,35
							TOTAL	6.411.564,35

SEMAD

Este método consiste em considerar a depreciação, tendo em vista a idade real e o estado de conservação do imóvel. Segundo este critério, a depreciação será calculada pela equação:

$$D = \{ \alpha + (1 - \alpha) . c \} . Vd$$

Onde, D = depreciação total
Vd = valor depreciável, e
α = a relação entre a idade na época da avaliação e a vida útil provável do imóvel.
c = coeficiente que varia em função das condições físicas da benfeitoria.

$$Vx = (Vd - D) * F_{comercialização}$$

Descrição	Área (m²)	Preço Unitário (R$/m²)	c	Idade Aparente (anos)	α	D	F com	Vx
Sede Manausprev	3.128,83	3.313,20	18,10	10,00	0,17	2.987.680,45	1,20	8.854.510,93
							TOTAL	8.854.510,93

***Considerações**: Além da diferença nas tabelas de Custo Unitário Básico (CUB) do SINDUSCON utilizadas na elaboração de ambas – uma de setembro/2024 e outra de outubro/2024 – a área*

VERIFIQUE A AUTENCIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://siged.manaus.am.gov.br/cadastrousuarioexterno/verificacao.aspx INFORMANDO O CÓDIGO: 91266BD1

construída é a que mais colabora para que haja uma divergência de mais de 2 milhões de reais entre os valores totais. A área construída utilizada pela PGM é a mesma utilizada na avaliação de 2021, que, por sua vez, utilizou a avaliação da Caixa Econômica Federal de 2017.
Já a área construída utilizada pela SEMAD é a mais próxima da área que consta no Boletim de Cadastro Imobiliário do imóvel.

VERIFIQUE A AUTENCIDADE DESTE DOCUMENTO EM https://siged.manaus.am.gov.br/cadastrousuarioexterno/verificacao.aspx INFORMANDO O CÓDIGO: 91266BD1