



## ATA SEI 359ª ATA DO CONSELHO ADMINISTRATIVO

Aos vinte e oito dias do mês de setembro do ano dois mil e vinte e três, às oito horas e trinta minutos, através de videoconferência e conselheiros presentes no prédio sede, reuniram-se em sessão ordinária, o Conselho Administrativo do Ipreville. Estiveram presentes os conselheiros: Luiz Cláudio Gubert (Presidente do Conselho), Roberta Sellmer Pereira (Vice Presidente do Conselho), Ana Maria Dias da Costa (Secretária), Guilherme Machado Casali (Presidente do Ipreville), Gustavo Polidoro, Ivan Ferreira de Araujo, Mainara Corrêa fazendo jus ao voto na qualidade de suplente da conselheira Sahmara Liz Botemberger, bem como as conselheiras suplentes: Maria Matilde Koschnick Federico, Leonor Maria Trisotto, Viviane Czarnobay, Débora Cristiane Leite Balsanelli. Também estavam presentes, Jucemeri Aparecida Fernandes Cabral (Gerente Financeira), Cleusa Mara Amaral (Diretora Executiva do Ipreville), Felipe Rafael Popovicz (Gerente Administrativo) e os convidados: Aline Cristina Antes (Ritrack) e Fábio Machado (Leiloeiro). A Presidente do SINSEJ, Jane Acacia Becker, restou ausente nesta sessão ordinária sem justificativa prévia. A Conselheira Sahmara Liz Botemberger justificou sua ausência. O Presidente do Conselho, Luiz Cláudio Gubert, iniciou a sessão, cumprimentando os presentes, dando prosseguimento, leu a ordem do dia. **1) Avaliação dos imóveis pela empresa Ritrack.** A representante da empresa contratada Ritrack, Sra. Aline Cristina, cumprimentou os presentes, se apresentou ao conselho como engenheira civil e responsável técnica pelas avaliações realizadas nos imóveis do Ipreville. Inicialmente, expôs as informações primordiais referente a metodologia de avaliação nos termos da NBR 14.653 (Norma Brasileira de Avaliação de Bens), as diretrizes para a integração dos valores dos terrenos e demais benfeitorias, no qual contempla o conjunto de valores totais das avaliações dos imóveis do Ipreville. **1.1) Modelo Estatístico – Avaliações.** Primeiramente, introduz a apresentação com os modelos estatísticos, índices e indicadores utilizados na confecção das análises. Para tanto, explica o modelo estrutural de avaliação, no qual se perfaz a regressão linear, que é a busca de imóveis/terrenos no mercado atual com as metragens e características parecidas com os de propriedade do Ipreville. Ademais, expôs a relação entre preço e metragem total (relação entre o valor total pela extensão de área total do terreno), condições de pavimentações, variáveis ambientais, relação de distância entre a prefeitura e os imóveis, e por último as informações sobre a hipótese de rendimento mensal. **1.2) Estudo de Mercado - Avaliações.** Prosseguindo, apresentou as variantes do estudo de mercado, no qual expuseram a equação para contemplar o valor unitário, as hipóteses para as variações de mercado, além dos números dos modelos que perfazem as hipóteses consistentes, as análises de resíduos (Linear e Mista) e seus gráficos demonstrativos. **1.3) Avaliação de Imóvel.** Posteriormente, a Sra. Aline (Ritrack) apresenta o modelo estrutural para a avaliação do imóvel, no qual explica as especificações quanto ao índice de intervalo de confiança, que vai classificar o grau de precisão da avaliação, possuindo correlação com o processo de regressão linear (item 1.1). No mais, apresenta os testes de colinearidade (grau técnico para análises da engenharia) e as informações em relação ao ponto máximo e ponto mínimo, que explica as disposições extremas quanto aos gráficos de valores e suas variações. **1.4) Laudos dos Imóveis – Ipreville.** Em seguida, a Sra. Aline (Ritrack) apresenta os índices integrados nos processos de análises e avaliações definitivas dos imóveis do Ipreville, expondo os números e informações de cada imóvel pelo processo de estatística, os números e graus gerenciados no processo, além das circunstâncias para as variações, as estatísticas extremas e por fim os valores finais de cada um, apresentando desvalorização ou valorização patrimonial dos imóveis do Instituto. **1.5) Ressalvas e Fatores Limitantes – Laudos de Avaliações.** Por fim, a Sra. Aline (Ritrack) repassou as circunstâncias singulares de cada imóvel, promovendo informações primordiais quanto ao processo de análise. Dessa forma, para cada imóvel do Instituto, possuindo um tipo de ressalva limitando ao seu valor de mercado ou valorizando o mesmo. Ainda, explicou em detalhes as limitações de cada imóvel e percentual restritivo, no processo de tombamento da sede, e ainda as imagens dos imóveis nos laudos para tipificar o processo de ressalvas. Por fim, apresentou os valores totais comparados com as últimas avaliações, a análise final sobre a valorização dos imóveis, e as disposições finais referente às avaliações. **1.6) Disposições Finais e Perguntas – Finalizado** o processo de apresentação, foi aberto um

período para perguntas e esclarecimentos em relação às avaliações. Primeiramente a Conselheira Suplente Viviane expôs suas considerações em relação ao valor dos imóveis e sua correlação com o valor venal e o valor locatício, sendo que nos últimos quatro anos houve uma crescente valorização e ainda ressaltou suas preocupações principalmente ao imóvel da Usina de Asfalto, no qual sofreu uma desvalorização em relação a sua última avaliação. No que concerne ao mesmo, a Conselheira Suplente explicou que na última análise territorial foram utilizados vários recursos para contemplar um valor venal ao imóvel e suas benfeitorias e pergunta à avaliadora, qual foi a variante para determinar essa desvalorização. Para tanto, a Sra. Aline (Ritrack) explicou que o principal fator para a sua iminente desvalorização no preço total não está relacionado a suas benfeitorias, mas a sua metragem total em metros quadrados e correlacionado com o movimento de mercado, no qual proporcionou uma desvalorização de valor em quatro anos. Explicou ainda que esse declínio no valor é perceptível na pesquisa de mercado, no qual apontou singularidades em relação ao valor unitário, e para tanto apresenta o cenário circunstancial nesta variante. Ademais, explica que as informações da última avaliação possuíam uma porcentagem variável em 15%, no qual se integra ao valor de intervalo admissível de média de mercado, e que essa desvalorização se aproxima deste percentual, demonstrando que esta redução se enquadra no valor admissível. Por fim, expôs as disposições sobre as estruturas do imóvel da Usina de Asfalto e sua conexão com as benfeitorias, as invasões impróprias no terreno e as circunstâncias externas nas estruturas, no qual em resumo, impactam no valor total do imóvel. Posteriormente, o Conselheiro Ivan, ressaltou a qualidade do material apresentado e questionou a Sra. Aline (Ritrack) qual seria a variante do coeficiente de rendimento médio mensal do imóvel sede do Ipreville. A mesma respondeu sobre o modelo utilizado para avaliar o imóvel em questão e a sua associação com a situação do coeficiente de rendimento mensal na área central da cidade, e ainda explicou o porquê esta variante não foi considerada na sede. O conselheiro questionou ainda sobre a relação do modelo de lote e o banco de dados de Joinville, visto que o mesmo apresenta informações pertinentes dos anos de 2016 e seguintes, e questionou o porquê deste banco de dados não estaria apto para análises ou até mesmo consolidado em questão geral. A Sra. Aline (Ritrack) explicou que em relação a este coeficiente, sua atribuição deve ser levada em consideração as informações atualizadas e com uma variação média total de todos os anos do banco de dados e anteriores, assim procedendo às análises um caso mais concreto de coeficiente. Posteriormente, o Conselheiro Gustavo questionou o nível de confiança utilizado nos laudos de avaliações dos imóveis no qual foi de 80%, sendo que o mesmo coeficiente em análises gerais e recorrentes se perfaz no percentual de variação entre 95% a 99%. A representante explicou que é preciso utilizar o nível de confiança em 80% nos termos das normas vigentes, decorrente de uma metodologia padronizada em qualquer modelo estatístico que contemple uma regressão linear nas análises imobiliárias. No que tange a precisão dos laudos (variação decorrente do nível de confiabilidade), é possível verificar os mesmos níveis no processo de análise de amplitude em percentual, no qual apresenta três graus de avaliação e que os laudos são utilizados e correlacionados ao grau três (mais preciso) e grau dois (médio). Por fim, o Presidente do Conselho expôs algumas considerações e questionou a Sra. Aline (Ritrack) e ao leiloeiro Fábio Machado se seria recomendado aguardar os demais investimentos na região da Usina de Asfalto e da Garagem, antes de proceder ao processo de leilão e obter maior rentabilidade com estes imóveis. A Sra. Aline (Ritrack) ressaltou que os empreendimentos realizados próximos ou até mesmo no bairro em que se localizam os dois imóveis poderiam sim apresentar uma valorização no valor total, entretanto, a Usina de Asfalto apenas possui uma valorização especulativa, de acordo com a evolução do empreendimento “Cidade das Águas”, portanto, dependendo de circunstâncias externas; e no que tange o imóvel da Garagem, depende de um processo de realização no estudo bacia hidrográfica, para apresentar eventual valorização, sendo interessante neste imóvel, aguardar tal estudo para a realização de uma nova avaliação. No mais, apresentou as disposições gerais em relação à valorização do imóvel da Rodoviária. O Conselho aprovou por unanimidade o registro contábil dos imóveis nos valores médios apresentados na avaliação, quais sejam: I) Rodoviária - R\$ 21.230.203,08 (vinte e um milhões, duzentos e trinta mil, duzentos e três reais e oito centavos); II) Sede do Ipreville - R\$ 4.095.121,45 (quatro milhões, noventa e cinco mil, cento e vinte e um reais e quarenta e cinco centavos); III) Sede da SEINFRA - R\$ 5.354.063,68 (cinco milhões, trezentos e cinquenta e quatro mil e sessenta e três reais e sessenta e oito centavos); IV) Usina de Asfalto - R\$ 8.492.378,85 (oito milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, trezentos e setenta e oito reais e oitenta e cinco centavos); V) Garagem da Prefeitura - R\$ 2.365.046,03 (dois milhões, trezentos e sessenta e cinco mil e quarenta e seis reais e três centavos). 2) **Leilão dos Imóveis dos Ipreville.** Posteriormente, o Sr. Fábio (Leiloeiro) apresentou a estrutura do processo de leilão e abordou alguns tópicos que representam oportunidades relacionadas com esta avaliação dos imóveis, demonstrando que as informações pertinentes nos laudos e nas últimas tentativas de venda pública se relacionam com o eventual comprador. Ainda, explicou sobre o processo de geração de atratividade quanto aos novos processos de venda dos imóveis. Por fim, o Conselho Administrativo

aprovou, de forma unânime, a realização de um novo processo de leilão, aberto por 120 (cento e vinte) dias para as vendas públicas dos imóveis da Usina de Asfalto e da Sede do Ipreville, com a opção de pagamento em modo parcelado, com uma entrada correspondente a 10% do valor total, com pagamentos parciais ao longo de até 120 (cento e vinte) meses, com o reajuste do valor total aplicando-se o INPC + 6% ao ano. **3) Apresentação do Balancete Mensal de Agosto/2023** - Em seguida, a Gerente do Ipreville, Sra. Jucemeri, apresenta a prestação de contas referente ao mês de agosto aos conselheiros. Para tanto, expôs as diversas receitas do Ipreville, as contribuições previdenciárias, os parcelamentos das contribuições, parcelamentos dos déficits atuariais, os imóveis atuais após os valores atualizados, os investimentos, sua composição e a rentabilidade mensal. Ademais, expôs as despesas liquidadas, o resultado previdenciário e o patrimônio. O Sr. Luiz Cláudio, em momento oportuno, ressaltou sobre uma nova estrutura de apresentação para este tópico, e para tanto questionou sobre a possibilidade de expor essas informações mensalmente de forma mais otimizada, sendo decidido pelos presentes a continuidade desta estrutura até uma nova decisão quanto essa forma de apresentação. O Conselho Administrativo analisou as informações apresentadas e após debate, aprovou por unanimidade o movimento contábil de agosto de 2023. **4) Relatório de Gestão do 1º Semestre de 2023 e 5) Apresentação da Gerência de Benefícios** - Em virtude do adiantamento do horário, não foram apresentados os itens 4 e 5, da presente ordem do dia, o conselho decidiu continuar a respectiva pauta na próxima reunião ordinária. **6) Informes Gerais** – *a)* Apresentação da Minuta aprovada para compra da nova sede do Ipreville; O Presidente do Ipreville expôs a minuta de lei, no qual foi aprovado pelo conselho e encaminhado à Secretaria de Governo (SEGOV), no qual será apresentado para aprovação na câmara de vereadores. *b)* Aprovação na prova de certificação profissional de gestores de investimentos de RPPS (Nível avançado) pela Gerente Financeira. O Sr. Guilherme aproveitou também para parabenizar a servidora Jucemeri pela aprovação na prova de certificação, a qual atribuiu ao Ipreville uma nova qualidade e característica excelente, e realizou uma breve explicação sobre a prova em questão para os conselheiros. *c)* Curso Preparatório para prova de Certificação Profissional em Balneário Camboriú/SC; O Conselho deliberou e aprovou a participação dos Conselheiros Luiz Cláudio Gubert e Ana Maria Dias da Costa, no evento da ASSIMPASC, a ser realizado nos dias 7 e 8 de novembro de 2023 em Balneário Camboriú. Sem mais, eu, João Augusto Sgrott, estagiário administrativo, redigi a presente ata, que após lida e aprovada, será assinada pelos conselheiros:

Luiz Cláudio Gubert - Presidente do Conselho

Roberta Sellmer Pereira - Vice Presidente do Conselho

Ana Maria Dias da Costa - Secretária

Guilherme Machado Casali - Presidente do Ipreville

Gustavo Polidoro - Titular

Ivan Ferreira de Araujo - Titular

Mainara Corrêa - Suplente

Maria Matilde Koschnick Federico - Suplente

Leonor Maria Trisotto - Suplente

Viviane Czarnobay - Suplente

Débora Cristiane Leite Balsanelli - Suplente.



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Machado Casali, Diretor (a) Presidente**, em 16/10/2023, às 13:52, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Roberta Sellmer Pereira, Servidor(a) Público(a)**, em 16/10/2023, às 14:01, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Leonor Maria Trisotto, Usuário Externo**, em 16/10/2023, às 14:17, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Ivan Ferreira de Araujo, Servidor(a) Público(a)**, em 16/10/2023, às 16:37, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Gustavo Polidoro, Servidor(a) Público(a)**, em 16/10/2023, às 17:53, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Matilde Koschnik Federico, Usuário Externo**, em 16/10/2023, às 19:26, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Mainara Correa, Servidor(a) Público(a)**, em 16/10/2023, às 20:01, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Claudio Gubert, Usuário Externo**, em 17/10/2023, às 12:52, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Viviane Czarnobay, Servidor(a) Público(a)**, em 18/10/2023, às 08:11, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.joinville.sc.gov.br/> informando o código verificador **0018734477** e o código CRC **FB73A0E1**.

Praça Jardim Nereu Ramos, 372 - Bairro Centro - CEP 89200-000 - Joinville - SC - [www.joinville.sc.gov.br](http://www.joinville.sc.gov.br)

20.0.055184-4

0018734477v6

0018734477v6