

**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - -
PREVI-RIO
ATA SUMÁRIA DA 209ª SESSÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 23 de setembro de 2025, às 15h, realizada em ambiente híbrido (virtual + presencial) pela plataforma "Zoom".

2. **ORDEM DO DIA:**

1. Aprovação da Ata da 208ª. Sessão Ordinária;
2. Proposta de permuta - Recebíveis para carteira imobiliária do FUNPREVI;
3. Assuntos Gerais.

3. **DELIBERAÇÕES:** A reunião foi presidida pelo Presidente do Conselho, representado pelo suplente Dr. Fernando dos Santos Dionísio. Aberta a sessão pelo conselheiro Bernardo Egas, apresentou o convidado Marcus Vinicius, Diretor de Investimentos do PREVI-RIO, já foi Superintendente de Patrimônio na Secretaria de Fazenda, foi Diretor de Investimentos do PREVI-RIO em outra ocasião. Está de volta conosco. É uma honra recebê-lo nessa reunião, nesse Conselho. Esclareço que por mais que seja uma ata Sumária, tentarei deixar o máximo possível das colocações dos conselheiros, atendendo a um pedido dos conselheiros eleitos. Sempre que possível, também seria interessante conseguirmos caminhar para consensos no Conselho. Esse será o meu esforço. Essa pauta também é muito importante, trouxe o Marcos Vinicius, para explicar com todo o detalhamento, tudo que estamos fazendo, quais são os objetivos? Qual a intenção? Nosso objetivo, nossa meta é sempre chegar ao entendimento de todos, sempre, ouvindo todos e eventualmente lógico, quando houver divergência ouvir respeitosamente todas as opiniões. Apresentou a ordem do dia. Iniciando a pauta, foi submetida à votação a ata da 208ª sessão ordinária do CAD, foi aprovada pelo Dr. Dionísio, Dr. André Tostes, Felipe Magalhães, suplente do Secretário de Administração, o qual se apresentou como Chefe de Gabinete da SMA, dizendo que está a disposição para trabalhar e colaborar com todos. Pela conselheira Thais foi aprovada a ata, mas precisa de uma retificação na página três, na fala do conselheiro Leandro Ribeiro, ele pede desculpas pela ausência no CAD anterior. A palavra desculpas saiu como escusas. Pelo conselheiro Gillian a ata foi aprovada e pelo conselheiro Leandro também. Pelo conselheiro Luiz Cláudio foi dito, não estive presente na última reunião, vou me abster de votar nesse item. Passando ao item 2 da pauta - Proposta de permuta - Recebíveis para carteira imobiliária do FUNPREVI, pelo convidado Marcus Vinicius, Diretor de Investimentos, foi explanado que, antes de falar da permuta, gostaria de apresentar contextualização do plano de capitalização do FUNPREVI com imóveis desde o começo. Com a Lei 5.300/2011, que transferiu 14 imóveis para o Fundo de Previdência, 2 foram alienados para o Consulado Americano e outra parte desses imóveis (6 imóveis) são todos ocupados pelo Município com pagamentos mensais por meio de termo de "locação". Ao longo dos anos, essa receita tem significado importante recurso para o Fundo, em torno de 5,6 milhões/mensais. Alguns imóveis que foram transferidos para o Fundo não tiveram aproveitamento econômico, seja por questões fundiárias, sem liquidez ou inviabilidade de aproveitamento econômico eficiente. Nestes casos, alguns imóveis foram devolvidos para o Município, tendo sido reconhecido crédito de R\$105 milhões com previsão de pagamento ao longo dos anos de 2025 a 2028. E logo depois desse período, tivemos uma situação que travou as operações com imóveis no PREVI-RIO, que foi o ajuizamento de Ação Direta de Inconstitucionalidade proposta pela Câmara Municipal, sob fundamento de que a Lei 5.300/11 permite a capitalização do FUNPREVI com imóveis, mas não existe autorização genérica para alienação desses imóveis. No início do ano passado, conseguimos resolver essa questão, quando foi publicada a Lei Complementar 275/2024, que autoriza a alienação dos imóveis que já haviam sido transferidos para o FUNPREVI e altera parâmetros em diversas situações. O que significa isso? Dar mais parâmetro construtivo significa valorizar os imóveis que estão na carteira do Fundo. Então, conseguimos autorização para alienação, fizemos alguns leilões agora em 2025. Apenas um imóvel vendido e quatro licitações foram desertas. Existem leilões marcados para setembro e outubro, são imóveis que entendemos que tem um bom potencial para venda, mas também não é fácil vender. Por quê? Porque é uma venda direta, pagamento à vista ou em curtíssimo prazo. Essas operações têm mais sucesso quando são feitas dentro de uma estrutura de Fundo imobiliário que consegue, na verdade, criar condições mais favoráveis aos incorporadores, de modo que possa ser parceiro da

incorporação, e isso, na verdade, é muito positivo, porque no longo prazo, consegue mais rentabilidade para o Fundo de Previdência. Essa estrutura ainda não existe no Município. É um tema que vou tratar um pouco mais à frente. Em relação à permuta, objeto da pauta desta reunião do CAD, o FUNPREVI tem 3 imóveis que já foram ofertados para venda direta, um deles é o da avenida Pastor Martin Luther King, outro na rua Benedito Hipólito com avenida Presidente Vargas, e o da rua Geógrafo Nilton Santos. Por que não se consegue vender esses imóveis? Porque o mecanismo, o formato de venda para esse tipo de imóvel com potencial muito alto não é adequado. Imagina o seguinte: o interessado vai pagar R\$ 30 milhões em um terreno (à vista ou em poucas parcelas) em um cenário de taxa básica de juros alta. O risco é alto e, por conta disso, as tentativas foram frustradas. E a partir daí, voltamos para Lei 5.300/11, que foi o marco inicial da locação de ativos imobiliários para o Município. A ideia que estamos trazendo aqui é aumentar a receita com locação de imóveis para o Município. Estamos propondo a esse Conselho que esses imóveis retornem para o Município por meio de permuta com imóveis escolhidos do patrimônio imobiliário do MRJ e que já estejam ocupados para atendimentos descentralizados da Prefeitura do Rio, de modo que esses imóveis já gerassem renda com locação. Apresentou um gráfico da evolução das locações entre FUNPREVI e o MRJ. Por que a SMDE têm interesse nesses imóveis permutados do FUNPREVI? Para integralização em Fundo Imobiliário - FII com objetivo de estimular o investimento na cidade, fomentar a atividade econômica. Avançamos em conversas com a Companhia Carioca de Parcerias - CCPAR para que o FUNPREVI seja titular de parte das cotas referentes a esses imóveis transferidos para o MRJ, visto que é possível segregar patrimônio e ter operação específica, segregada de outras dentro do mesmo FII, evitando riscos cruzados. Não temos isso fechado ainda, mas é uma conversa avançada com a CCPAR, de modo que possamos inaugurar o primeiro momento de uma estrutura que possa avançar na rentabilização dos ativos imobiliários de forma mais eficaz. A legislação até 19/10/2017 estabelecia limite muito apertado para os RPPSs terem cotas em termos de investimento, 30% da totalidade das aplicações dos recursos de Regime Próprio de Previdência Social, ou seja, era muito limitado. No FUNPREVI, na verdade, não tinha nem como pensar em avançar com essa ideia por conta dessa limitação. Como aportar imóveis dentro de um Fundo Imobiliário do RPPS, rapidamente ultrapassa esse limite de 30%. A legislação de 2021/2022, a Resolução CMN 4963 e a Portaria MPT 1467, trouxeram novidade, abre a possibilidade dos imóveis que são transferidos para o RPPS serem integralizados em FII, desde que esses imóveis estejam vinculados por lei ao RPPS. Esse FII pode ser exclusivo ou não, é uma alteração importante, estamos atentos, é importante essa inovação legislativa, uma tendência para vários RPPS. Apresentamos pesquisa rápida, usando inteligência artificial, e encontramos RPPS em Estados e Municípios que já estão utilizando Fundo de investimento. O resultado da busca mostra evidência da existência de cotas de FII ou previsão para investimento em FII em RPPS. Quanto à permuta, segue o detalhamento: são 9 imóveis escolhidos em conjunto com a Superintendência de Patrimônio Imobiliário para integrarem o patrimônio do Fundo, num total de R\$46.524.000,00 e 5 imóveis, na verdade, são 3, porque uma das áreas é composta por 3 lotes, por isso cinco, para retornarem ao MRJ, no valor de R\$ 45.635.000,00, todos avaliados pela Secretaria de Fazenda e aprovados na Comissão Especial de Avaliação. A diferença a favor do Fundo, em torno de aproximadamente um milhão de reais, será contabilizada como capitalização do Fundo. Estão ingressando no FUNPREVI um prédio em Irajá, um terreno na Rua Afonso Cavalcante com permissão de uso para particular, ou seja, com geração de renda, um prédio na Rua Conde de Bonfim, ocupado pela Coordenadoria Primária da SMS, SMTE e Subprefeitura da Grande Tijuca, uma casa na Rua Moura Brasil, em Laranjeiras, uma casa na Rua Visconde de Santa Isabel ocupado pela Defesa Civil do Município, enfim, imóveis escolhidos para essa operação de permuta. E, por último, tem um terreno desocupado, isso foi incluído para fechamento dos valores da permuta. A nossa ideia realmente era ter imóveis que já estão ocupados e pudessem gerar renda já no mês seguinte. Por outro lado, os imóveis que estão sendo transferidos ao MRJ, como já comentei, Rua Benedito Hipólito / Av.. Presidente Vargas, Avenida Pastor Martin Luther King e na via D1 na área portuária. Foram realizadas algumas licitações e não conseguimos a venda direta, não porque o imóvel não seja bom, é porque o formato que nós dispomos para venda (direta), não se adequa a esse tipo de demanda. Não conseguimos rentabilizar nesse formato, é necessário outro mecanismo para transformar tipos específicos de ativos imobiliários em uma renda perene para o FUNPREVI. Em prosseguimento, comentou sobre os imóveis que irão ingressar no patrimônio do FUNPREVI. Em Irajá, é um prédio que foi adquirido recentemente pelo MRJ por permuta com uma construtora, é um prédio que tem boas condições, não está totalmente ocupado. Estão ocupados o embasamento e o primeiro pavimento, vamos ofertar os outros espaços no mercado para quem tiver interesse na locação. Esse é um trabalho que vamos conduzir aqui no PREVI-RIO. Citou também o imóvel da Rua Conde de Bonfim, que é um prédio comercial ocupado pela administração municipal, e o imóvel da Rua Moura Brasil, muito bem localizado no valorizado bairro de Laranjeiras. Todos em bom estado de conservação. Tivemos critério na escolha porque não adianta trazer imóveis que vão demandar muita manutenção e reparos. Acreditamos na vantajosidade dessa operação de permuta com esses

imóveis, é um caminho importante para seguirmos para a capitalização do FUNPREVI, estamos atentos e buscando as melhores práticas e opções. Pelo Conselheiro Bernardo foi dito, a nossa meta, como Marcus falou é rentabilizar o nosso patrimônio. Temos muitos imóveis, mas que estavam estagnados sei que isso também é uma demanda dos Conselheiros, sempre foi conversado nas reuniões. Estamos indo nesse sentido, de conseguir estabelecer uma rentabilidade no nosso ativo imobiliário, para pelo menos atingir a meta atuarial, para Prefeitura não será ruim, como o Marcus Vinicius explicou, existe toda uma nova formatação com Fundos imobiliários, uma gestão diferente, mais moderna, que também vai dar uso para esses imóveis. Numa estratégia mais fomenta, desenvolvimento da cidade, tem um valor para a Prefeitura e tem um valor profundo. Nós temos uma visão de longo prazo de rentabilidade, de gerar uma carteira que efetivamente contribua, gerando renda. Dada a palavra aos Conselheiros. Pelo Conselheiro Dr. Dionísio foi dito, que sempre é uma preocupação que o Conselho teve de discutir se nós deveríamos ter patrimônio que desse alguma renda. Considerando que hoje o que nós tínhamos eram terrenos que não davam renda nenhuma, na verdade, só davam despesas. Acho que essa forma que o Marcus apresentou e que conseguiram obter parece que ajuda e muito, que o nosso patrimônio vire uma fonte de renda de imediato para o Instituto, e não só uma fonte de despesa. De minha parte, aprovo Pelo Conselheiro Bernardo, Dr André Tostes e Felipe Magalhães também foi aprovado Pela Conselheira Thais foi dito que se abstém do voto porque é uma proposta muito complexa. Porém, é bem interessante. Falamos sobre formas de capitalizar o PREVI-RIO. Inclusive, já propomos anteriormente um grupo de trabalho para poder dar pauta às ideias, as propostas, inclusive dos próprios conselheiros. Essa apresentação não foi enviada junto com a Ata anterior, para que fizéssemos um estudo prévio. Sugiro que nós possamos continuar a votação desse plano de capitalização desse plano de permuta numa segunda sessão. Pelo Conselheiro Bernardo foi registrada a abstenção do voto e vou pedir para o Marcus Vinicius enviar a apresentação. E estamos presentes aqui o dia que quiser vir pessoalmente a qualquer momento ou online da melhor forma, nós podemos esclarecer tudo. Aproveitar a presença da Secretária de Fazenda, Dra. Andrea Senko, e pedir o voto da apresentação da permuta, aprovo. Pelo Conselheiro Gillian foi dito que não aprova corroborando o que a Thaís colocou. Não tivemos tempo hábil para poder se debruçar sobre o assunto e acredito que não seria prudente, mas já que tem a votação, eu não aprovo. Pelo Conselheiro Leandro foi dito, foi tema da última plenária que nós precisamos tratar da capitalização do Fundo, inclusive acerca da discussão do que seria utilização desses recursos para gasto corrente, ou capitalizar para a questão do déficit atuarial como um todo. Então não discordo que o caminho de não dispor diretamente desses ativos imóveis para a forma de pagar dívidas correntes mensais é um bom caminho. A ideia é que, nós temos imóveis que são hoje do PREVI-RIO, autorizados por lei, para que o PREVI-RIO se dispusesse desse imóvel para gerar receita. Porém, diante da dificuldade de desfazer desses ativos, como foi mencionado, esses ativos hoje, nós aprovaríamos que retornasse ao Município, em troca, o Município daria para o Fundo, novos imóveis que têm condições de gerar receitas mensais a partir de aluguéis. Até aí está correto o meu entendimento? Pelo Conselheiro Bernardo foi respondido, a ideia é que estamos abrindo mão de imóveis que não têm rentabilidade, são terrenos, e trocando por imóveis e ainda ter um valor adicional. Tivemos essa preocupação, de ter um valor adicional que fica como capitalização, e todos esses imóveis vão integrar os ativos imobiliários do FUNPREVI e vão passar a gerar uma renda que já é melhor do que os terrenos que não geravam renda nenhuma. Então essa que é a colocação, entendeu? Pelo Conselheiro Leandro foi perguntado, esses valores mostrados dos imóveis locados, já estão fechados, serão esses os valores a serem repassados para o PREVI-RIO, ou é apenas uma prospecção? Pelo Conselheiro Bernardo foi dito, existem imóveis com valores fechados e outros não. Temos uma meta atuarial que vamos perseguir. Mas, por exemplo, tem um imóvel que o Marcus Vinicius apresentou que são vários andares e tem o primeiro andar ocupado. Então esse primeiro andar já vai entrar gerando renda. Mas nós vamos ter que fazer um trabalho de rentabilizar os outros andares. Não vamos começar inicialmente, com todo o potencial dos imóveis que estamos trazendo, mas dentro das opções que nós tivemos de disponibilidade de observar, nós fizemos esse estudo e são imóveis que oferecem uma rentabilidade positiva desde o início e que tem ainda um potencial maior que vamos ter que explorar, e existe um trabalho para isso. Pelo Conselheiro Leandro foi dito, qual é a garantia que nós temos do Município, em relação à devolução desses imóveis, esse imóvel já deixa de ser do PREVI-RIO e ficamos com esse prejuízo. Sei que o imóvel hoje no Fundo, não está gerando renda, mas é um patrimônio do Fundo contabilizado no momento em que retorna esse imóvel para o Município, sai do patrimônio do Fundo. Pelo Conselheiro Bernardo foi dito que é importante lembrar que os imóveis que estão vindo também vão integrar o patrimônio do Fundo, independente da rentabilidade, nós estamos trocando R\$45 milhões em imóveis por R\$46 milhões em imóveis. Até a Thaís colocou na mensagem no chat que precisa do relatório com os valores desse imóvel, vamos disponibilizar. Estamos recebendo imóveis que valem um bilhão quase empatado, mas ainda tem uma diferença a favor do FUNPREVI. Então, em tese, nessa parte estamos equilibrados, lutando para valorizar o Fundo. Vamos ter uma rentabilidade que não tem hoje, com esses imóveis, que são os terrenos. Tem uma parte financeira da capitalização importante,

tudo para integrar o patrimônio, e tem a parte da rentabilidade que hoje não tem o potencial completo dela. Estamos trazendo para o Conselho porque entendemos que isso é um ganho para o Fundo. Pelo Conselheiro Leandro foi dito, mas a permuta Presidente vai estar consolidada, a partir da aprovação no Conselho, então a partir dessa votação, já trocaria um imóvel pelo outro? Pelo Conselheiro Bernardo foi dito, existe essa aprovação, depois tem a formalização da permuta, estou trazendo antes ao Conselho e aprovando, vamos seguir para a aprovação na efetivação da permuta. Pelo Conselheiro Leandro foi aprovada, em confiança ao que foi passado, porém, ressalvado que aguardo os devidos relatórios com a informação dos imóveis e os valores apresentados relacionados a cada um deles. Pelo Conselheiro Luiz Cláudio foi dito, vejo pela primeira vez nós discutirmos objetivamente capitalização, e isso é muito louvável, muito positivo. É bom ver isso e não é uma proposta simples, e sim uma proposta complexa. Acompanho o voto da Thaís, do Gillian, Já está aprovado por maioria. Se for interessante aprova-lo por unanimidade, e se o Senhor Presidente estiver disposto a submeter essa proposta a uma segunda votação. Há o risco de ser aprovado por unanimidade de qualquer jeito, mesmo assim aprovado por maioria, gostaria de aproveitar a opção que o Presidente disponibilizou para conhecer mais isso numa ocasião específica, independentemente do resultado dessa eleição. Pelo Conselheiro Bernardo foi dito, agradeço a elegância da sua sugestão, mas eu entendo que essa questão vai beneficiar o Fundo, vai gerar uma rentabilidade. Mas vou fazer aqui uma proposta intermediária, que é a de enviar assim que acabar a reunião, toda a apresentação, com todos os detalhes, deixo também à disposição a minha sala com o Marcus Vinícius, ou online, para qualquer dúvida adicional. E posso colocar na próxima reunião, trazer até o Marcus Vinicius de novo e colocamos como uma pauta para os demais esclarecimentos que se façam necessário. Pelo Conselheiro Leandro foi perguntado, os imóveis que estão sendo permutados, já foram objetos de tentativa de alienação frustrada, correto? Não há nenhum imóvel que não foi objeto de alienação, que não prosperou, correto? Pelo Conselheiro Bernardo foi dito que correto. Pelo Conselheiro Leandro foi dito que mantém o voto favorável. Passando ao item 3 da pauta - Assuntos Gerais. A Conselheira Thais agradeceu ao Presidente Bernardo pela prorrogação da migração do plano de saúde sem carência, dito isso, é preciso atualizar o site, para que os servidores consigam se atualizar dos prazos. Reforço à sugestão do Conselheiro Luiz Cláudio para termos uma agenda sobre esse assunto para poder se apropriar melhor, porque o tema é realmente muito complexo muito interessante e urgente e que o Sr Presidente possa participar junto ao Marcus Vinicius. Pelo Conselheiro Bernardo foi dito que parabeniza a Conselheira Thais, sempre esteve em contato, enviando diversas demandas, servidores que tinham alguns problemas. Sobre essa agenda, na sexta feira dia 26/09, às 10h, vou organizar no prédio um café da manhã com os servidores aqui do local de trabalho. Aproveito para convidar todos os Conselheiros para participar conosco, e depois do café, podemos conversar e tirar dúvidas, junto ao Marcus Vinicius. Pelo Conselheiro Luiz Cláudio foi chamado a atenção para uma informação que tem no site do PREVI-RIO sobre o COMPREV, há dois valores diferentes para 2024. Pelo Conselheiro Bernardo foi dito que será corrigido no site.

Nada mais sendo acrescido, a sessão foi encerrada às 16h.

RELAÇÃO DOS CONSELHEIROS PRESENTES: Fernando dos S. Dionísio - Suplente do Prefeito; Bernardo Egas Lima Fonseca - Presidente do PREVI-RIO; Dr. André Tostes - Suplente do Procurador Geral do Município; Andrea Riechert Senko - Secretária Municipal de Fazenda, Felipe Magalhães - suplente do Secretário Municipal de Administração; Thais Ingrid Leão Costa Ferreira Valença - 1º Eleita; Luiz Cláudio dos Santos - 2º Eleito; Gillian Almeida da Costa Relvas dos Santos - 3º Eleito, Leandro Ribeiro Campos - 4º Eleito.