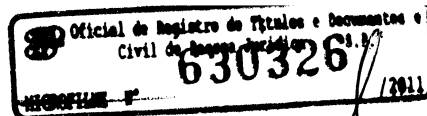


Previdência Social
PREVIC - PROTOCOLO
GERAL
44011.000076/2010-61



SPA/CPL/CGPL/DIRAD/PREVIC
Recebimento: 011041/0
Comando: 340012936
Junta: _____
Protocolo SIPPS: silma
Assinatura

São Paulo, 31 de março de 2010 08 ABR 2010

À

Direção da Superintendência Nacional de Previdência Complementar - PREVIC
Edifício do Ministério da Previdência Social
Espanada dos Ministérios - Bloco F - 6º andar.
BRASILIA - DF
CEP: 70 059-900



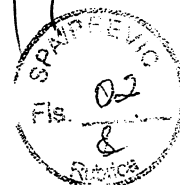
Ref.: Solicitação de Investigação na PSS – Seguridade Social, sobre a Venda de Imóveis com Prejuízo

Prezados Senhores:

Como assistidos da PSS – Seguridade Social, entidade fechada de previdência complementar legalmente instituída e tendo como patrocinadoras empresas ligadas ao Grupo Philips do Brasil, vimos respeitosamente à presença de V. Sas. para reportar, denunciar e solicitar fiscalização sobre a matéria a seguir apresentada:

DOS FATOS

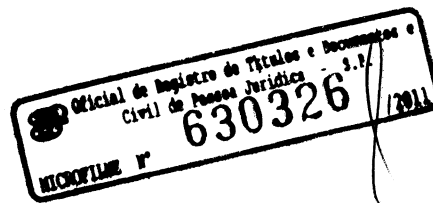
1. Era do conhecimento dos participantes do Fundo PSS da exigência do CMN e da Secretaria da Previdência Complementar-SPC para que fosse reduzido, até dezembro de 2008, o seu índice de imobilização.
2. Dados disponíveis nos Relatórios Anuais da PSS nos dão conta de que de 1998 até 2005 os dois imóveis vendidos em 2006 (Av. Nações Unidas, 12.495 e Av. Luiz Carlos Berrini, 1400, ambos em São Paulo) vinham tendo avaliações pelo **método comparativo** de mercado, com avaliação rigorosa, indicando valores médios de R\$134 milhões. Ao final de 2005 o valor de balanço dos imóveis era de R\$ 131 milhões, devido a depreciação contábil.
3. Em março 2006, ano da venda dos citados imóveis, a PSS nos informa que os mesmos foram reavaliados em R\$104 milhões, conforme documento da empresa avaliadora datado de **27/03/2006**. Apuramos, mais tarde, que para esta avaliação adotou-se o **método de capitalização de renda**.
4. Em sequência, **28/03/2006**, é criada com capital de R\$100,00 (cem Reais) a empresa Aladim Participações Ltda. (Grupo Prosperitas) que iria, mais adiante, comprar os imóveis.



5. Em **05/04/2006 (anexo 1)**, o Conselho Deliberativo da PSS, após apresentação feita por sua Diretoria, concorda em liberar a venda dos imóveis pelo valor mínimo, à vista, de R\$104 milhões (ou "a prazo" desde que se respeitasse os R\$104 milhões como piso) e para a empresa que desse a maior entrada.
6. Em reunião do Conselho Deliberativo da PSS, ocorrida em **16/08/2006**, a Diretoria comunica a assinatura do protocolo de intenções para a venda dos imóveis sem mencionar o valor (**anexo 2**). Pelo Relatório Anual da PSS, publicado em abril de 2007, a condição da venda é explicitada, ou seja, R\$90 milhões à vista e R\$30 milhões a prazo (**anexo3**).

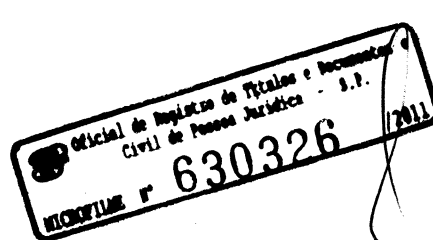
DO USO DO NOSSO DIREITO DE FISCALIZAÇÃO

1. Tão logo tomamos conhecimento da Ata do Conselho Deliberativo da PSS de **5/4/2006** e tornada pública **somente em setembro** do mesmo ano, iniciamos diversos contatos na tentativa de obtermos respostas para as dúvidas que apresentamos no bloco **DAS NOSSAS DÚVIDAS PERSISTENTES**, mais adiante nesta Representação.
2. Usamos, como seria o lógico, a Associação dos Suplementados da Philips (ASPFI) para encaminhar cartas À Diretoria e ao Conselho Deliberativo da PSS. Somente a primeira das cartas foi respondida e mesmo assim de forma insuficiente.
3. Do final de 2008 até janeiro de 2010 atuamos diretamente com a Alta Direção da Philips do Brasil na tentativa de obter respostas que, infelizmente, não nos foram prestadas com a transparência que o caso exige.
4. Esgotadas essas ações, os signatários juntamente com outros assistidos que vêm acompanhando o tema desde 2006 tomaram a decisão de divulgar ao maior número possível de colegas assistidos da PSS as suas investigações e suspeitas, com o firme propósito de dar prosseguimento à matéria no âmbito de órgãos externos de fiscalização, como agora fazemos com a PREVIC.
5. Para que tal divulgação bem se concretizasse, criamos um site na Internet que já conta com mais de 50 seguidores (não necessariamente subscritores desta nossa Representação). O site tem acesso restrito aos participantes da PSS.
6. Com esta Representação perante a PREVIC pleiteamos uma investigação sobre os fatos, procedimentos, **aplicação de regras e normas VIGENTES e LEGAIS** aos gestores (Diretoria Executiva, Conselho Deliberativo e Conselho Fiscal) na venda de seus dois ativos imobiliários que provocaram um **prejuízo** escritural, no nosso entendimento, ao redor de **R\$15 milhões** em relação aos valores de livro (a ser melhor apurado somente com o acesso, não disponibilizado pelos Gestores, dos valores que foram atribuídos, aos terrenos e aos 2 edifícios, no corpo da reavaliação)



DAS NOSSAS DÚVIDAS PERSISTENTES

1. Estranhamos a reavaliação efetuada pela mesma empresa responsável em anos anteriores (Cushman & Wakefield Semco) reduzindo o valor, para os R\$104 milhões, piso aprovado para a venda. A redução total do valor do patrimônio foi, desta forma, de R\$27 milhões.
2. O mercado imobiliário, em 2006, estava aquecido e, na mesma região, outro prédio com características bem próximas ao da PSS e até mesmo com terreno e área construída menores (edifício onde se estabelecia o Banco de Boston) fora vendido por cerca R\$300 milhões.
3. No mesmo ano, a participação da PSS no Shopping Morumbi (outro item de investimento do portfólio do Fundo e na mesma região, Morumbi) foi reavaliada para cima em R\$27 milhões. Neste caso, houve acréscimo de 72% em relação ao valor de livro. Esta avaliação foi feita pela empresa Consult Soluções Patrimoniais.
4. Diante de tamanha redução de valor, sobressai-se a evidência de que o processo de venda não se sustentou por uma **segunda opinião** bem como desprezou o critério de "avaliação rigorosa". Questionada, a Diretoria da PSS se manifestou, formalmente, indicando-nos que **"A Diretoria Executiva e o Conselho Deliberativo da PSS julgaram ser desnecessário contratar uma "second opinion", já que os laudos de 2003 e 2006 foram preparados pelo mesmo avaliador"**. É entendimento consuetudinário de que a aprovação por um **Conselho Deliberativo** de valores com potencial de gerar um elevado prejuízo patrimonial deve ser confrontada por no mínimo duas entidades avaliadoras e por critérios consistentes além de terem os seus resultados minuciosamente analisados.
5. Em nova carta a ASPHI, datada de **14/11/06**, um dos suplementados questionou o não cumprimento pela Diretoria e pelo Conselho da PSS da Instrução Normativa MPAS/SPC 44/02 referente ao "nível de avaliação rigorosa". Infelizmente, a ASPHI, que ainda naquele ano recebia subsídios orçamentários da Patrocinadora/PSS julgou, unilateralmente, desnecessário repassar a carta à PSS e nem sequer responder às ponderações formuladas.
6. Tentamos entender o porquê de não termos feito uma negociação mais aberta. Havia prazo suficiente para isso, pois o compromisso com o CMN só se esgotaria em dezembro de 2008, dois anos e meio mais tarde.
7. Buscamos, ainda, a razão pela qual se deu a alteração do critério de avaliação justo no ano da venda dos imóveis o que contraria o princípio de auditoria "Da Conformidade". Em anos anteriores adotou-se o correto **método comparativo** e em 2006 na venda adotou-se o **método de capitalização de renda**. O método mais adequado, e que vinha sendo utilizado para a avaliação desses imóveis, é o **método comparativo**, pois, conforme definido pelo IBAPE é o **preferencial na busca de valor de escritórios**, entre outros.




8. Não conseguimos entender a razão de, no caso desses imóveis, ter sido aprovada/liberada pelo Conselho Deliberativo da PSS a negociação por até **R\$27 milhões de prejuízo patrimonial** (Ata de **05/04/2006**), disponibilizada no site da PSS em setembro/2006 (**anexo 1**). A despeito da exigência do CMN para o enquadramento do índice de imobilização (vide item 6 acima) entendemos devesse ter sido levado em conta a relevância dos objetivos de longo prazo, típicos de um fundo de pensão, em contraste a critérios e circunstâncias comerciais de curto prazo. Isto, como já dito, levou à aprovação de um prejuízo potencial do patrimônio do fundo de cerca de R\$27 milhões que é a diferença entre o valor de livro no balanço de 2005 e o valor mínimo de venda aprovado pelo Conselho Deliberativo em R\$104 milhões.
9. Embora a PSS tenha argumentado em carta de **27/10/2006** que o chamado "**nível de avaliação rigorosa**" tenha deixado de existir quando a Norma SPC 28/01 de 2001 fora substituída pela Norma SPC 44/02 de 2002, isto não é correto. (vide artigo 16 da SPC 44/02).
10. Sabendo-se que a propriedade da PSS era na época a única grande área da região a permitir construção de novo prédio sem precisar fazer a compra de CEPAC's (Certificados de Potencial Adicional de Construção) da Prefeitura de São Paulo (valorizado pelo mercado imobiliário e chamado de solo criado), o esperado seria a sua valorização e não o contrário. Em casos como esses além do preço do metro quadrado a avaliação precisaria incorporar no valor do imóvel o efeito do solo criado. Portanto, não entendemos que os terrenos, em 2006, valessem menos do que nos anos anteriores.
11. Como foi comentado verbalmente por alguns conselheiros o terreno dos mencionados imóveis foi desvalorizado, pela nova reavaliação, ao redor de 40%, contrariando, assim, o que comentamos no item anterior.
12. Além do prejuízo verificado entre o valor de livro, o valor da reavaliação e o valor efetivo da venda, tem gerado entre nós tremenda perplexidade o fato de sabermos que o prédio do antigo Banco Boston que fica na mesma Avenida, poucas centenas de metros de distância e incorporado pelo Banco Itaú, com pouca diferença de idade e de qualidade de construção em relação ao edifício principal da PSS e, ainda, com terreno de menor tamanho, fora vendido, na mesma época, ao redor de R\$300 milhões, ou seja, quase três vezes mais do que os dois imóveis da PSS.


Manifestamos nossa certeza de que a PREVIC se empenhará na apuração da nossa representação e tomará todas as providências cabíveis, objetivando a reposição do prejuízo patrimonial causado por tais atos de gestão.

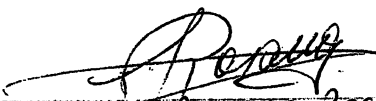
Por fim, colocamo-nos a disposição de V. Sas. para prestar, seja pessoalmente e ou por correspondência, maiores e melhores esclarecimentos.

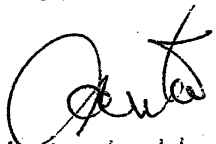


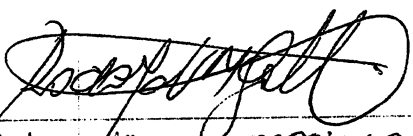
PARTICIPANTES DO FUNDO PSS QUE ASSINAM ESTA REPRESENTAÇÃO

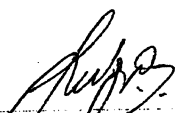

LUIZ CARLOS MEILHAO
RG: 2.572.028-SP

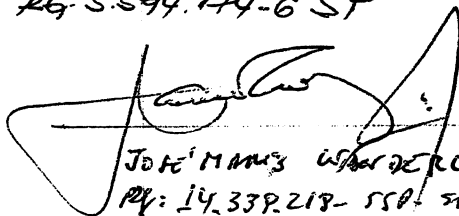

EDSON PEREIRA PINTO
RG: 17.731.669-SP



DURVAL ANDRAE ROSAMBO
RG: 2719234.


Gilberto Naelério Canto
RG: 4.294.517-SP


RODOLFO VICENTE MAGGIONI SATI
RG: 5.594.174-6 SP


SEBASTIÃO INÍCIO
RG: W-483 958-U


JOÃO MANOEL USBERLET
RG: 14.339.218-SSP-SP

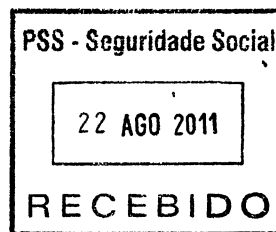
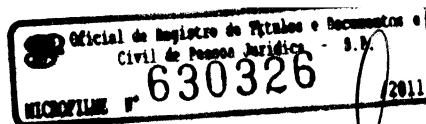

SALEH ABDUL NURI
R.G. 2.312.502-0-SP

No sentido de facilitar a comunicação, se necessária, disponibilizamos o endereço abaixo:

Praça dos Crisântemos, 56- 2º-andar
Centro Comercial Alphaville
BARUERI - SP
CEP: 06453-000

Fone: 11-4195 4785

E-mail: grupodeinteressepss@gmail.com



88
anos

Ofício nº 066/2011/ERSP/PREVIC

São Paulo-SP, 11 de agosto de 2011.

Ao Senhor
Luiz Augusto Bastos Dias da Silva
Diretor Gerente da PSS – Seguridade Social
Rua Dr. Rafael de Barros, 209 - 11º andar, Conj 112
CEP 04003-041 - São Paulo -SP
Fone: (11) 3594-6151 Fax: (11) 3594-6199

Assunto: Resposta à denúncia - Processo 44011.000076/2010-61

Prezado Senhor,

1. Encaminhamos, para conhecimento, cópia da Análise Técnica n.º 45/2011/ERSP/PREVIC, referente à reclamação em epígrafe, de 31/03/2010, protocolizada nesta Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC em 01 de abril de 2010, sob o comando SIPPS n.º 340012936, que expressa a posição deste Escritório em relação aos fatos apresentados no referido documento.

2. Este Escritório está à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais se necessária.

Atenciosamente,

Peterson Gonçalves
Coordenador do Escritório Regional de São Paulo
Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC

Proteção para o Trabalhador e sua Família



88
anos

ANÁLISE TÉCNICA Nº 045/2011/ERSP/PREVIC

São Paulo, 08 de agosto de 2011.

Referência : Comando SIPPS 340012936 de 01/04/2010
Interessado : PSS Seguridade Social
Assunto : Denúncia – Venda de Imóveis com Prejuízo

I - Introdução

1. Trata-se de reclamação feita por um grupo de assistidos da PSS, datada de 31 de março de 2010, na qual solicita que sejam apuradas as irregularidades apresentadas no processo de venda de dois imóveis em 2006 (Av. Nações Unidas, 12.945 e Av. Luiz Carlos Berrini, 1.400, ambos em São Paulo).
2. A PSS – Seguridade Social é uma Entidade Fechada de Previdência Complementar, constituída em 04 de novembro de 1977, sob a forma de Sociedade Civil sem fins lucrativos pelas empresas da Organização Philips Brasileira (OPB) que tem como objetivo principal instituir e executar em favor de seus participantes, assistidos e beneficiários, planos de benefícios de caráter previdenciário. Atualmente a PSS administra dois planos de benefícios, o Plano B, estruturado na modalidade de benefício definido, e o Plano C, estruturado na modalidade de contribuição variável.

II - Do pedido

3. O grupo de assistidos da PSS requer que a Superintendência Nacional de Previdência Complementar - PREVIC, apure questões relacionadas ao prejuízo na venda dos imóveis na ordem de R\$15 milhões decorrentes de possíveis irregularidades na avaliação imobiliária realizada para fins de alienação de imóveis.

III - Da análise

4. Por meio de carta encaminhada à Secretaria de Previdência Complementar, atual PREVIC, em 07 de novembro de 2003, a PSS Seguridade Social encaminhou o plano de enquadramento dos investimentos imobiliários a fim de atender a Instrução Normativa SPC nº 02 de 13/10/2003. No plano de enquadramento apresentado, a entidade informou o início do processo de venda de seus imóveis para atender a legislação.
5. A Resolução CGPC nº. 05, de 30/01/2002, vigente à época, que dispõe sobre os procedimentos contábeis das entidades fechadas de previdência complementar, em seu anexo E, item 28 das Normas Gerais, estabelece que as reavaliações imobiliárias deverão ser providenciadas periodicamente, de acordo com o prazo fixado na legislação vigente. Do laudo de reavaliação deverá constar, no mínimo, a identificação do imóvel, a data-base da reavaliação, o prazo de vida útil remanescente, a segregação do valor do terreno, das edificações e, quando

3

possível, das instalações, além da identificação da pessoa jurídica ou do profissional legalmente habilitado.

6. O Regulamento anexo à Resolução CMN nº. 3.121, de 25 de setembro de 2003, vigente à época, que estabelece as diretrizes pertinentes à aplicação dos recursos das Entidades Fechadas de Previdência Complementar dispõe em seu artigo 36 incisos I e II que as aquisições e as alienações dos imóveis devem ser precedidas de, pelo menos, uma avaliação efetuada de acordo com os critérios estabelecidos pela Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social. Os imóveis devem ser reavaliados pelo menos uma vez a cada três anos contados da data da última avaliação, de acordo com os critérios estabelecidos pela Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social.
7. Visando atender a legislação vigente a PSS providenciou no ano de 2003 as avaliações relativas aos imóveis da Av. Berrini e Av. das Nações Unidas. As avaliações foram realizadas pela empresa Cushman & Wakefield Semco.
8. A avaliação do Edifício Ferraz de Camargo sito a Rua Geraldo Flausino Gomes, 33 (endereço anterior apontado pela Prefeitura de São Paulo do Edifício Berrini 1400) - foi realizada em junho de 2003, sendo a metodologia de avaliação utilizada o "Método Comparativo Direto". A conclusão final do relatório de avaliação estabeleceu um valor de R\$ 13.916.000,00 (treze milhões, novecentos e dezesseis mil reais).
9. A avaliação do Centro Administrativo Philips (CAP) sito a avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini 1376, foi realizada em dezembro de 2003, sendo a metodologia utilizada o "Método Comparativo Direto e Involutivo". A conclusão final do relatório de avaliação estabeleceu um valor de R\$ 120.042.600,00 (cento e vinte milhões, quarenta e dois mil e seiscentos reais).
10. A IN SPC nº. 44, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2002, que dispõe sobre os procedimentos e parâmetros para o preenchimento, envio e divulgação do Demonstrativo Analítico de Investimentos e Enquadramento das Aplicações - DAIEA, estabeleceu que os laudos técnicos da avaliação ou reavaliação dos imóveis deverão observar as normas baixadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sob o código NBR-5676/90 (NB-502/89).
11. O artigo 16 da Instrução Normativa SPC nº. 44, de 23/12/2002 estabelece que o nível "avaliação rigorosa" deverá ser buscado em todos os trabalhos de avaliação técnica, justificando eventual impossibilidade de atingi-lo.
12. As avaliações realizadas no ano de 2003 observaram os preceitos da NBR. 5676/1990 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, conseguindo um nível de precisão classificado como "Normal". Os relatórios de avaliação ressaltam que o nível de precisão está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliação e/ou de seu contratante.
13. Em janeiro de 2005, a entidade informou que contratou a empresa Jones Lang Lsalle (JLL) como consultora na busca e identificação de investidores de imóveis a fim de vender os referidos imóveis. Pelo serviço de intermediação o contrato entre a PSS e a JLL previu uma remuneração de 2,5% sobre o preço de venda, pago somente em caso de sucesso na venda.
14. Segundo a PSS a avaliação realizada no ano de 2005 teve como objetivo balizar o preço de venda no processo conduzido pela JLL. A Cushman & Wakefield avaliou o Centro Administrativo Philips em junho de 2005 utilizando a metodologia de avaliação de "Método da Capitalização da Renda". A avaliação estipulou um valor de venda para o CAP em R\$ 95.353.406,00 (noventa e cinco milhões e trezentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e seis reais).

8

15. Em março de 2006 a Cushman & Wakefield Semco realizou novas avaliações visando a alienação dos imóveis.
16. A avaliação do Edifício Berrini 1400 realizada em março de 2006, tendo como metodologia o “Método da Capitalização da Renda”, concluiu ao final do relatório de avaliação um valor de venda de R\$ 10.520.611,00 (dez milhões, quinhentos e vinte mil e seiscentos e onze reais).
17. A avaliação do Centro Administrativo Philips (CAP) realizada em março de 2006, tendo como metodologia utilizada o “Método da Capitalização de Renda” concluiu ao final do relatório de avaliação um valor de venda de R\$ 93.541.620,00 (noventa e três milhões, quinhentos e quarenta e um mil e seiscentos e vinte reais).
18. As avaliações realizadas em 2006 utilizaram como metodologia de avaliação o método da capitalização de renda que baseia-se na hipótese de que o imóvel é valorizado pela renda que pode proporcionar a seu proprietário, sendo este valor baseado na capitalização presente da sua renda líquida, seja ela real ou prevista. Em relação ao Centro Administrativo Philips, a avaliação do terreno foi complementada utilizando o método involutivo que identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica.
19. Os relatórios de avaliação da Cushman & Wakefield explicitam que devido às características físicas, localização e o mercado no qual as propriedades estão inseridas, optou-se pelo método da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado, complementado pelo método involutivo para cálculo do valor do terreno para o Centro Administrativo Philips e o método da capitalização da renda para a determinação do valor de venda do Edifício Berrini 1.400.
20. A tabela abaixo resume os valores encontrados nas avaliações de 2003 e 2006 para os imóveis em questão:

Imóvel – Berrini 1.400			
Avaliação	Resultado da Avaliação	Valor Edificação	Valor Terreno
2003	13.916.000,00	6.894.995,00	7.021.005,00
2006	10.520.611,00	6.894.995,00	3.625.616,00

Imóvel – CAP			
Avaliação	Resultado da Avaliação	Valor Edificação	Valor Terreno
2003	120.042.600,00	50.229.578,00	69.813.022,00
2006	93.541.620,00	49.349.324,00	44.192.296,00

21. A empresa avaliadora esclareceu que as diferenças entre os valores de terrenos observados entre 2003 e 2006 decorrem da mudança de zoneamento na cidade de São Paulo com a entrada em vigor da Lei n 13.885/2001 que rege o uso e ocupação do solo no município de São Paulo, sendo o valor do terreno sensível as mudanças ocorridas nos valores da taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento sendo :

“Taxa de Ocupação” => é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ele se aloja

“Coeficiente de Aproveitamento” => entendido como a relação existente entre a área “computável” da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno

22. Na cidade de São Paulo, a construção de edifícios é gratuita até o limite definido pelo Coeficiente Básico de cada zona de uso. No entanto, existe a possibilidade de se construir acima do permitido pelo coeficiente básico até o limite do Coeficiente Máximo de cada zona mediante a outorga onerosa do direito de construir.

23. Em relação a taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e outorga onerosa, encontramos as seguintes menções nas avaliações de 2003 e 2006:

Avaliação de 2003 – Zona Mista 3-190 (z3) - Lei n 7805/72 e 8001/73 rege o uso e ocupação do solo no município de São Paulo

Imóvel	Taxa de Ocupação	Coeficiente de Aproveitamento
CAP	0,5 , isto é no máximo 50% da área do terreno pode ser ocupada nos pavimentos térreo ou elevados	2,0
Edifício Berrini 1400	0,5 , isto é no máximo 50% da área do terreno pode ser ocupada nos pavimentos térreo ou elevados	2,0

Observação : o Coeficiente de aproveitamento básico é de 2,0 o que significa que o volume de construções não pode exceder 200% da área do terreno, podendo chegar a 3,00 em 2003 sem pagamento de contrapartida financeira, reduzindo-se a taxa de ocupação para 0,33 ou 33%, ou chegar a 4,00 com pagamento de contrapartida financeira. A partir de 2004, o coeficiente básico de 2,00, podendo chegar a 4,00 com pagamento de contrapartida financeira

Avaliação de 2006 – Zona Mista 3b/08 – “ZM3b/08” - Lei n 13.885/2001 rege o uso e ocupação do solo no município de São Paulo

Imóvel	Taxa de Ocupação	Coeficiente de Aproveitamento
CAP	0,5 , isto é no máximo 50% da área do terreno pode ser ocupada nos pavimentos térreo ou elevados	Mínimo 0,20 ; básico 2,0 e máximo 2,5. Cabendo no excedente entre o básico e o máximo, outorga onerosa
Edifício Berrini 1400	0,5 , isto é no máximo 50% da área do terreno pode ser ocupada nos pavimentos térreo ou elevados	Mínimo 0,20 ; básico 2,0 e máximo 2,5. Cabendo no excedente entre o básico e o máximo, outorga onerosa

24. Assim sendo, a Cushman informou que em 2003 era possível construir três vezes a área do terreno nos imóveis considerados, independente do pagamento a prefeitura (outorga onerosa), já na avaliação de 2006 era possível construir apenas duas vezes a área do terreno. Dessa forma, considerando a área do terreno do imóvel CAP de 21.885,91 m², e a área construída de 24.801,45 m², o imóvel tinha um potencial de expansão, em 2003, da área construída útil de 40.856,28m². Com a alteração do zoneamento esse potencial para expansão de área construída reduziu para 18.970,37 m²., ocorrendo o mesmo fenômeno para o edifício berrini.

4

25. As avaliações realizadas para fins de venda dos imóveis observaram, os preceitos da NBR. 14.653-1/2001 e NBR 14.653-2/2004 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. As avaliações foram classificadas como “Grau II” quanto a fundamentação e “Grau III” quanto a precisão. Os relatórios ressaltam que o nível de precisão está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliação e/ou de seu contratante.

26. Em carta encaminhada a PSS, a Cushman & Wakefield Semco informou que a norma técnica NBR 5676/90 foi revisada e substituída pela NBR 14653-1/2001 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2/2004 (Imóveis Urbanos).

27. A norma NBR 14.653-2/2004 visa detalhar as normas de avaliação dos imóveis urbanos conforme descrito em seu prefácio:

“Esta Norma, sob o título geral “Avaliação de bens”, tem a previsão de conter as seguintes partes:

Parte 1 – Procedimentos gerais

Parte 2 – Imóveis urbanos

Parte 3 – Imóveis rurais

Parte 4 – Empreendimentos

Esta parte da ABNT NBR 14653 visa detalhar os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens –ABNT NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.”

28. Em relação aos métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, estão previstos na NBR 14.653-2 os seguintes métodos :

- Método comparativo direto de dados de mercado
- Método involutivo
- Método da renda
- Método evolutivo

29. O item 8.2.3 da NBR 14.653-2 que trata sobre o método da renda apresenta a seguinte definição :

“As avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) devem observar as prescrições da ABNT NBR 14653-4. No caso de avaliação de imóvel que não se enquadre na situação anterior, devem ser observados os aspectos descritos em 8.2.3.1 a 8.2.3.4”.

30. Os aspectos descritos na norma (itens 8.2.3.1 a 8.2.3.4) que devem ser observados na avaliação pelo método da renda são:

- Estimativa das receitas e despesas
- Montagem do fluxo de caixa
- Estabelecimento da taxa mínima de atratividade
- Estimativa do valor do imóvel

31. A análise das avaliações para fins de alienação dos imóveis encaminhadas a PREVIC demonstrou a observação pela empresa avaliadora dos aspectos previstos na norma NBR 14653-2.

32. Em relação à especificação das avaliações a norma apresenta em seu item 9.1.1 o seguinte texto:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

33. A empresa Cushman & Wakefield encaminhou carta a PSS informando que o nível rigoroso que era preceituado pela antiga norma NBR 5676 não é mais considerado na nova norma NBR 14.653. A empresa informa ainda que nos laudos de avaliação dos imóveis do Centro Administrativo Philips e do Edifício Berrini, 1400, embora tenha sido feito um esforço para atingir o mais alto nível de fundamentação, ou seja, nível III, foi possível atingir o nível II.

34. Entre Setembro de 2005 e Abril de 2006, a PSS recebeu as seguintes propostas de compra pelos imóveis:

Data	Proponente	Valor	Entrada	Saldo
13/09/2005	Partsul - George Zac Zac	R\$ 100.000.000,00	R\$ 20 milhões	80 milhões a ser pago em 10 anos corrigido pelo IP -DI
07/11/2005	Partsul - George Zac Zac	R\$ 120.000.000,00	R\$ 50 milhões sendo 25 milhões em dinheiro e assunção da dívida de IPTU estimada em 25 milhões	70 milhões a ser pago em 10 anos corrigidos pelo IPC-DI
27/03/2006	Partsul - George Zac Zac	R\$ 120.000.000,00	R\$ 30 milhões	R\$ 90 milhões pagos em 10 anos corrigidos pelo IPC-DI + 8% a.a
22/03/2006	São Carlos Empreendimentos	R\$ 100.000.000,00	R\$ 20 milhões	80 milhões a ser pago em 10 parcelas anuais corrigido pelo IPC -DI + 8% a.a
18/04/2006	São Carlos Empreendimentos	R\$ 114.000.000,00	R\$ 25 milhões	89 milhões a ser pago em 15 anos corrigido pelo IPC -DI + 9,5% a.a
03/04/2006	GP Investimentos	R\$ 117.000.000,00	R\$ 45 milhões	Saldo em 120 parcelas mensais IPC_DI + 8% a.a
05/04/2006	GP Investimentos	R\$ 120.000.000,00	R\$ 43,5 milhões	Saldo em 120 parcelas mensais IPC_DI
24/04/2006	Aladim	R\$ 120.000.000,00	R\$ 47 milhões	Saldo em 120 parcelas mensais corrigidos pelo IPC-DI

35. As avaliações realizadas para fins de alienação dos imóveis e as propostas recebidas foram encaminhadas ao Conselho Deliberativo, que conforme a ata de 05 de abril de 2006, autorizou por unanimidade a Diretoria Executiva levar avante as negociações, de forma que os imóveis fossem vendidos por um preço mínimo de R\$ 104 milhões à vista ou, a prazo desde que o valor presente da oferta, descontado a taxa de mercado, tenha no mínimo esse valor. Foi recomendado ainda, dar preferência à proposta que apresentar maior valor de entrada.

36. Em abril de 2006 foi firmado um protocolo de intenções entre a PSS e a empresa Aladim Participações. A fim de obter evidências da capacidade financeira que a empresa conseguirá honrar o conteúdo do protocolo de investimentos, a JLL solicita em 26 de abril de 2006 maiores informações sobre a empresa Aladim Participações.

37. Segundo informações prestadas pela PSS, a Aladim Participações é uma empresa controlada por um fundo de investimentos em participações – FIP, gerido pela Prosperitas Investimentos S/A, empresa essa, originária da cisão da área imobiliária da GP Investimentos Imobiliários S/A.

z

38. O primeiro protocolo de intenções firmado entre a PSS e a Aladim Participações estabeleceu que, após a obtenção de todos os documentos necessários, a transferência dos imóveis seria realizado pelo valor de R\$ 120 milhões, com R\$ 47 milhões à vista e o restante financiado em 10 anos corrigidos pelo IPC-DI, tendo como garantia a alienação fiduciária dos imóveis. Em maio de 2006 o protocolo de intenções foi aditivado alterando o fluxo de pagamento dos imóveis para R\$ 90 milhões à vista e o restante financiado em 05 anos corrigidos pelo IPC-DI.

39. Para liberar a alienação do imóveis, em junho de 2008, a PSS recebeu da REC Berrini S/A, nova razão social da Aladim Participações, o valor de R\$ 23,5 milhões pela quitação antecipada das parcelas restantes do contrato de venda dos imóveis Segundo a PSS a quitação antecipada gerou um ganho adicional de R\$ 2,2 milhões, uma vez que o saldo devedor na época era de R\$ 21,3 milhões.

40. Esquemáticamente temos os seguintes valores para os imóveis.

IMÓVEL	REAVALIAÇÃO 2003	VALOR CONTÁBIL	REAVALIAÇÃO 2006	VALOR DA VENDA
Centro Administrativo Philips (CAP)	120.042,6	117.156,6	93.541,6	106.147,6
Edifício Berrini 1400	13.916,0	13.259,3	10.520,6	13.852,4
TOTAL	133.958,60	130.415,9	104.062,2	120.000,0

Em milhões

41. É importante observar que de acordo com a legislação vigente, os imóveis seriam reavaliados no ano de 2006, independentemente da alienação dos mesmos.

42. Consulta ao site da PSS na internet revelou que entidade divulga as atas de reunião do conselho deliberativo e relatórios do conselho fiscal. Foram localizadas no site a ata de 05 de abril de 2006 e o relatório do Conselho Fiscal referente ao 2º semestre de 2006 que tratou da alienação dos imóveis. O relatório anual de informação de 2006 da PSS (pg. 14) também trouxe informações acerca da venda dos imóveis conforme abaixo:

“c) Imóveis

Em setembro de 2006, a Entidade vendeu para a empresa Aladim Participações Ltda. (do grupo Prosperitas), por R\$ 120 milhões os edifícios localizados na Avenida Nações Unidas 12.495 e Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini 1.400. O montante de R\$90 milhões foi recebido à vista e os R\$ 30 milhões restantes foram financiados em cinco anos a uma taxa de juros de 8% a.a. com atualização anual pelo IPC-DI (FGV). Em 31 de dezembro de 2006, o saldo financiado a receber é de R\$ 28,3 milhões. Esses imóveis foram avaliados antes da venda pelo valor de R\$ 104 milhões, embora o seu valor contábil fosse de R\$ 130,4 milhões.”

43. Por meio do Ofício 2005/2008/SPC/DEMOC de 02 de junho de 2008 a PSS foi comunicada pela Secretaria de Previdência Complementar de seu enquadramento dos investimentos imobiliários aos limites previstos pela legislação em vigor.

44. Dessa forma, após a análise dos documentos constantes no presente processo não foram detectadas indícios de descumprimento da legislação em vigor ou indícios de irregularidades nas avaliações realizadas pra fins de alienação dos imóveis.

3

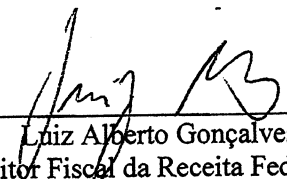
III – Conclusão

45. Portanto, s.m.j., e com base nos documentos apresentados, as denúncias encaminhadas à essa Superintendência **não são procedentes.**

46. Considerando os pareceres exarados, sugere esta Análise Técnica o arquivamento do presente e encaminhamento, por meio de ofício, de cópia da presente Análise Técnica, para ciência do denunciante.

47. Encaminho a presente Análise Técnica ao Coordenador do Escritório Regional de São Paulo para avaliação dos argumentos desta Análise Técnica e, caso haja concordância dos procedimentos efetuados, adote as providências cabíveis.

Atenciosamente,


Luiz Alberto Gonçalves Fialho
Auditor Fiscal da Receita Federal do Brasil
Matrícula 1.368.004