

Ofício nº 857 /2012/CGDC/DICOL/PREVIC

Brasília - DF, 21 de Março de 2012.


Ao Sr.
Luiz Augusto Bastos Dias da Silva
Diretor Gerente e Financeiro
PSS Seguridade Social
Rua Dr. Rafael de Barros, 209 – 11º andar – Conj. 112
Paraisópolis
04003-041 São Paulo/SP

Processo nº: 44011.000076/2010-61
Interessado: Luiz Carlos Melhado e Outros
Assunto: Recurso interposto contra ato de diretor

Prezado Senhor,

De ordem da Diretoria Colegiada da Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC encaminhamos, para ciência de Vossa Senhoria, cópia da Decisão nº 11/2012/DICOL/PREVIC, de 20 de março de 2012, Resultado de julgamento e Parecer nº 13/2012/CGDC/DICOL/PREVIC, de 14/03/2012, referente a recurso contra ato de diretor, que originou o processo nº 44011.000076/2010-61.

Atenciosamente,

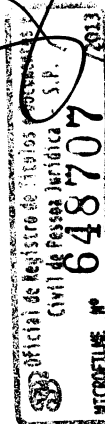

Sergio Djundi Taniguchi
Coordenador-Geral de Apoio à Diretoria Colegiada – CGDC
Superintendência Nacional de Previdência Complementar - PREVIC

Oficial de Registro de Imóveis e Juiz de Paz
Civil de Pessoa Jurídica S.P.
648707/2013

PARECER Nº 13/2012/CGDC/DICOL/PREVIC

Brasília-DF, 14 de março de 2012.

PROCESSO: MPS nº 44011.000076/2010-61 Comando SIPPS nº 340012936
INTERESSADO: Luiz Carlos Melhado e outros
ENTIDADE: PSS – Seguridade Social
ASSUNTO: Recurso interposto contra decisão de diretor



EMENTA: RECURSO CONTRA DECISÃO DE DIRETOR. DENÚNCIA SOBRE VENDA DE IMÓVEIS. NÃO CONSTATAÇÃO DE IRREGULARIDADE. NÃO PROVIMENTO.

1. Análise do caso por parte da PREVIC deve se focar na averiguação do cumprimento das normas vigentes à época da alienação dos imóveis.
2. Não constatada infração à Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 3.121/ 2003 e à Instrução Normativa MPAS/SPC nº 44/2002.
3. Recurso improvido, em instância terminativa, com fulcro no inciso VII do art. 11 e inciso I do art. 21 do Decreto nº 7.075, de 2010, nega-se provimento ao recurso.

DOS FATOS

1. Luiz Carlos Melhado e outros, assistidos da PSS – Seguridade Social, em 8 de abril de 2010, denunciaram à Superintendência Nacional de Previdência Complementar - PREVIC suposta irregularidade na venda de imóveis da Entidade, ocorrida em agosto de 2006.
2. Alegaram que os imóveis, situados na Av. Nações Unidas nº 12.495 e na Av. Luiz Carlos Berrini nº 1.400, ambos em São Paulo, foram avaliados em valor bem abaixo do que vinha sendo contabilizado pela Entidade, com mudança de método de avaliação sem justificativa.
3. Pleitearam investigação por parte da PREVIC sobre os fatos, procedimentos, aplicação de regras e normas vigentes aos gestores da Entidade, tendo em vista suposto prejuízo em torno de R\$ 15 milhões na venda dos dois imóveis.
4. Por meio do Ofício nº 115/2010/ERSP/PREVIC, de 05 de outubro de 2010, a Entidade foi instada a fornecer documentos para averiguação dos fatos e análise da denúncia, enviando os laudos de avaliação, propostas de compra, ata do Conselho Deliberativo, entre outros.
5. A Análise Técnica nº 045/2011/ERSP/PREVIC, de 08 de agosto de 2011, concluiu pela inexistência de indícios de irregularidade que ensejassem atuação punitiva por parte da PREVIC.

6. Inconformados, Luiz Carlos Melhado e Edson P. Pinto interpuseram recurso, afirmando que vários aspectos da denúncia não foram enfrentados, e destacando, em síntese, que a análise se restringiu a aspectos formais, sem comparação com as condições do mercado vigentes à época ou justificativa para a mudança de critério de avaliação. A análise também não teria feito consideração sobre o fato de o Conselho Deliberativo ter autorizado a venda pelo valor da nova avaliação, bem menor que o anteriormente contabilizado, sem, contudo, solicitar uma segunda avaliação.

DA ANÁLISE

Da tempestividade

7. O denunciante Luiz Carlos Melhado foi notificado da análise feita pelo Escritório Regional de São Paulo em 12/08/2011, conforme cópia de Aviso de Recebimento de fls. 574.

8. O recurso foi interposto em 30/08/2011, portanto fora do prazo de dez dias previsto na legislação para interposição de recurso, nos termos do art. 59 da Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999.

9. Contudo, é forçoso considerar tempestivo o recurso por falta de comprovação nos autos da data de notificação do outro recorrente, Sr. Edson P. Pinto.

10. Superada a questão de tempestividade, passa-se à análise do mérito.

Do mérito

11. Primeiramente é importante registrar que a atuação da PREVIC deve se pautar nos aspectos técnicos inseridos em sua competência, com apuração dos fatos com vistas ao interesse do conjunto de participantes e da higidez do sistema de previdência complementar fechada, sempre com fulcro nas normas em vigor no momento dos fatos.

12. Os argumentos dos recorrentes se fundam, em sua maioria, na avaliação dos imóveis, questionada em termos de critério utilizado e comparação com o mercado.

13. Ocorre que avaliação é algo muito mais complexo que uma opinião de valor. É uma análise técnica com objetivo de identificar e explicar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, e/ou determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

14. O mercado imobiliário é imperfeito e não existem dois imóveis iguais, de forma que a determinação do valor de mercado de um dado imóvel resulta em um problema complexo face ao grande número de variáveis envolvidas e à normal falta de informação.

15. Disso já é possível concluir que a fiscalização das entidades fechadas de previdência complementar, exercida pela PREVIC, não pode se imiscuir no mérito da avaliação, atividade especializada desenvolvida por atores do mercado imobiliário, com emprego e ponderação de inúmeras variáveis. Na seara estranha à atuação da PREVIC se insere o método de avaliação do bem, cuja escolha se dá em função das características específicas do imóvel, da finalidade da avaliação e dos dados de mercado disponíveis.

16. Ainda que se questionasse a mudança de critério de avaliação, o debate não seria frutífero. Isso porque prosperaria o argumento apresentado pela empresa avaliadora, por meio do documento de fls. 564 a 566, no sentido de que:

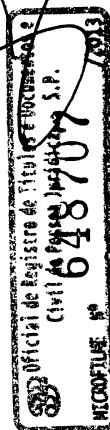
(...) independentemente do método utilizado pela Cushman para avaliação dos imóveis nos anos de 2003 e 2006, não houve qualquer alteração no valor das construções dos imóveis. A diferença de valor verificada entre os laudos de 2003 e 2006 está no valor de terreno, (...)



D

juiz

*As diferenças entre os valores de terreno observadas entre 2003 e 2006 decorrem da mudança de zoneamento na cidade de São Paulo. Em 2003 era possível construir 3 vezes a área do terreno nos imóveis considerados, independentemente de pagamento de contrapartida à Prefeitura Municipal de São Paulo ("PMSP). Dessa forma, considerando que a área de terreno do imóvel CAP era, na época, de 21.885,91 m², e a área construída era de 24.801,45 m², o imóvel tinha **um potencial para uma expansão da área construída útil de 40.856,28 m²** sobre os já existentes 24.801,45 m². Com a alteração de zoneamento aplicável ao imóvel, em 2006 era possível construir apenas 2 vezes a área do terreno sem necessidade de pagamento de contrapartida à PMSP. Desta forma, o imóvel considerado no exemplo teve seu **potencial para expansão de área construída reduzido para 18.970,37 m²** sobre os já existentes 24.801,45 m². O mesmo fenômeno ocorreu em relação ao Edifício Berrini 1.400."*



17. De fato, a diferença substancial de valor se deu na parte não edificada dos imóveis em questão. No caso do imóvel sito à Av. Nações Unidas nº 12.495 sequer houve mudança de critério de avaliação quanto ao terreno. Tanto em 2003, quanto em 2006 foi usado o método Involutivo para definição do valor do terreno, em complementação ao método escolhido para avaliar a edificação, conforme se depreende do item 8 "avaliação" de ambos os laudos (fls. 204 e 245).

18. Regiam o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, em 2003, as Leis nºs 7.805, de 1º de novembro de 1972 e 8.001, de 24 de dezembro de 1973, atendidas as disposições do Plano Diretor Estratégico (PDE), aprovado pela Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.

19. Critério decisivo para a diferença de avaliação foi o potencial construtivo dos terrenos, que leva em consideração o coeficiente de aproveitamento. Esse coeficiente se trata da relação entre a área construída computável de uma edificação e a área total do lote ou gleba, classificado em:

a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes ou glebas urbanos;

b) máximo, que não pode ser ultrapassado; e

c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

20. O potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo dá-se por meio de pagamento de contrapartida financeira ao Poder Público, que concede outorga onerosa.

21. Nos termos do art. 165 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, a zona mista Z3, em que se inserem os imóveis, apresentava coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,2, básico igual a 2,0 e máximo igual a 4,0. O art. 297 previu a possibilidade de o coeficiente básico ser beneficiado por acréscimo, chegando à 3,0 no ano de 2003. Assim, em 2003, seria possível construir sem necessidade de outorga onerosa até o limite 3 vezes a área do terreno. Mediante contrapartida financeira ao Poder Público, em caso de concessão de outorga onerosa, o limite de construção seria 4 vezes o tamanho do terreno.

22. A mesma lei trouxe em seu art. 300, § 1º, disposição no sentido de que os Coeficientes de Aproveitamento Mínimos e Máximos poderiam ser revistos quando da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

23. Foi o que ocorreu com a edição da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, que entrou em vigor em 2005 e estabeleceu normas complementares ao Plano Diretor Estratégico,

instituiu os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispôs sobre o parcelamento, disciplinou e ordenou o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo. Em seu art. 108, III, "d", previu, para a zona mista ZM-3b, coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,2, básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 2,5. Assim, a partir de 2005, seria possível construir sem necessidade de outorga onerosa até o limite 2 vezes a área do terreno. Mediante contrapartida financeira ao Poder Público, em caso de concessão de outorga onerosa, o limite de construção seria 2,5 vezes o tamanho do terreno.

24. É razoável que o potencial construtivo gratuito influencie no preço do imóvel.
25. Em que pesem tais considerações, a análise do caso por parte da PREVIC deve se focar na averiguação do cumprimento das normas vigentes à época da alienação dos imóveis.
26. A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 3.121, de 25 de setembro de 2003, previa:

Art. 36. Relativamente aos imóveis que compõem o segmento de imóveis:

I - as aquisições e as alienações respectivas 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;

II - devem os mesmos 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.

27. A Instrução Normativa MPAS/SPC nº 44, de 23 de dezembro de 2002, dispunha:

Art. 14. As aquisições e as alienações de imóveis devem ser precedidas de, pelo menos, uma avaliação, conforme os critérios estabelecidos nesta Instrução.

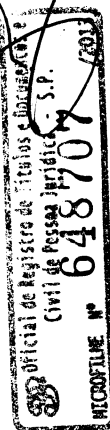
Art. 15. Para proceder à avaliação ou à reavaliação de imóveis, deverão ser contratadas pessoas físicas ou jurídicas legalmente habilitadas, não vinculadas direta ou indiretamente à EFPC, à(s) sua(s) patrocinadora(s) e/ou aos seus administradores, cujos laudos técnicos deverão observar as normas baixadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sob o código NBR-5676/90 (NB-502/89).

Art. 16. O nível "avaliação rigorosa", segundo norma referenciada no artigo anterior, deverá ser buscado em todos os trabalhos de avaliação técnica, justificando eventual impossibilidade de atingi-lo.

28. Percebe-se que a exigência das normas era que se fizesse ao menos uma avaliação do imóvel para fins de alienação, respeitados os critérios estabelecidos pela Secretaria de Previdência Complementar.

29. Não se verificou descumprimento por parte da Entidade dos requisitos previstos no art. 15 da Instrução Normativa.

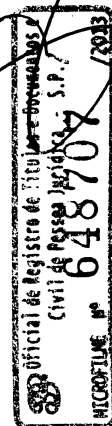
30. Quanto ao nível da avaliação, partir de 2004, a NBR-5676/90 deu lugar à NBR 14.653-2, criando níveis de qualificação (especificação) medida por meio de dois requisitos: grau de fundamentação (I, II ou III) e grau de precisão (I, II ou III). Atingiu-se o grau máximo de precisão. Já quanto à fundamentação, a empresa avaliadora apresentou, em seu laudo, justificativa para não ter atingido o grau máximo, nos seguintes termos:



[Handwritten signature]

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".

O presente trabalho é classificado como "Grau II" quanto à fundamentação e "Grau III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante. (fls. 229 e 309)



31. A Instrução MPS/SPC nº 10, de 28 de março de 2006, que entrou em vigor em 1º de abril de 2006, anterior à efetivação da venda dos imóveis, mas posterior à avaliação, previu regras, em essência, iguais. Veja-se:

Art. 3º As avaliações e as reavaliações dos imóveis pertencentes às carteiras dos planos de benefícios administrados pelas entidades fechadas de previdência complementar deverão ser realizadas por pessoas físicas ou jurídicas legalmente habilitadas, não vinculadas direta ou indiretamente à entidade fechada de previdência complementar, à(s) sua(s) patrocinadora(s) ou aos seus administradores.

§ 1º Os laudos técnicos de avaliação deverão obedecer as normas em vigor expedidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 2º Os laudos técnicos deverão ser acompanhados de relatório circunstanciado quando não for possível atingir o mais alto nível de rigor ou grau de fundamentação estabelecido nas normas mencionadas no § 1º.

32. As normas citadas não exigiam que se fizesse segunda avaliação em caso de desvalorização do imóvel. Portanto, faltaria à PREVIC respaldo para essa exigência.

33. Some-se a isso o fato de que, a despeito de a avaliação ter sido no valor de 104 milhões, a venda foi realizada pelo valor de 120 milhões, maior oferta recebida pela Entidade.

34. Quanto à autorização de venda dada pelo Conselho Deliberativo, cumpre destacar que o que se registrou como autorizado foi o valor da avaliação como patamar mínimo. E tanto a Entidade diligenciou no sentido de conseguir realizar a venda mais vantajosa, que fechou negócio por valor bastante superior ao mínimo autorizado.

35. Cabe registrar, por fim, que a decisão da Diretoria Colegiada da PREVIC encerra a instância administrativa do processo. É o que consta do Decreto nº 7.075, de 26 de janeiro de 2010, nos seguintes dispositivos:

Art. 11. Compete à Diretoria Colegiada:

(...)

VII - apreciar e julgar, encerrando a instância administrativa, os recursos interpostos contra decisões dos Diretores e os recursos

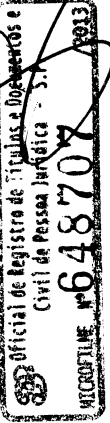
[Handwritten signature]

interpostos pelos servidores das respectivas Diretorias, ressalvados os casos previstos nos incisos III e IV; (grifou-se)

CONCLUSÃO

34. Diante de todo o exposto, e considerando tudo mais que consta dos autos, propomos:

1. Conhecimento do recurso;
2. Negar provimento ao recurso;
3. Notificação dos denunciante, bem como da entidade PSS – Seguridade Social;
4. Ciência da decisão ao DIFIS;
5. Publicação no DOU;
6. Arquivamento do processo.



ENCAMINHAMENTO

35. Ao Coordenador-Geral de Apoio à Diretoria Colegiada, para apreciação.


Rachel de Lima Falcão Rung
Coordenadora/CGDC

DESPACHO

1. Concordo com os termos do Parecer, aprovando-o.
2. Inclua-se na pauta de sessão da DICOL.

Brasília-DF, em 14 de março de 2012.


Sergio Iijundi Taniguchi
Coordenador-Geral de Apoio à Diretoria Colegiada

97ª SESSÃO ORDINÁRIA
DIRETORIA COLEGIADA - DICOL
SUPERINTENDÊNCIA NACIONAL DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR - PREVIC

DECISÃO Nº 11/2012/DICOL/PREVIC

PROCESSO: 44011.000076/2010-61 Comando SIPPS nº 340012936
RECORRENTE: Luiz Carlos Melhado e outros
ENTIDADE: PSS - Seguridade Social

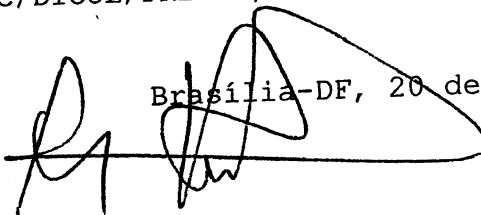
EMENTA: RECURSO CONTRA DECISÃO DE DIRETOR. DENÚNCIA SOBRE VENDA DE IMÓVEIS. NÃO CONSTATAÇÃO DE IRREGULARIDADE. NÃO PROVIMENTO.

1. Análise do caso por parte da PREVIC deve se focar na averiguação do cumprimento das normas vigentes à época da alienação dos imóveis.
2. Não constatada infração à Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 3.121/ 2003 e à Instrução Normativa MPAS/SPC nº 44/2002.
3. Recurso improvido, em instância terminativa, com fulcro no inciso VII do art. 11 e inciso I do art. 21 do Decreto nº 7.075, de 2010, nega-se provimento ao recurso.

DECISÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que Luiz Carlos Melhado e outros interpõem recurso administrativo contra decisão do Diretor de Fiscalização, expressa na Análise Técnica nº 045/2011/ERSP/PREVIC, de 08 de agosto de 2011, decidem os membros da Diretoria Colegiada da Superintendência Nacional de Previdência Complementar - PREVIC, por unanimidade, conhecer do recurso interposto e, no mérito, negar-lhe provimento, conforme Parecer nº 13/2012/CGDC/DICOL/PREVIC, de 14/03/2012, aprovado nesta oportunidade.

Brasília-DF, 20 de março de 2012.



José Maria Rabelo

Presidente da Diretoria Colegiada da PREVIC

Oficial de Registro de Títulos e Documentos
Civil de Pessoa Jurídica S.P.
648707
MICROFILME Nº



PREVIDÊNCIA SOCIAL
SUPERINTENDÊNCIA NACIONAL DE
PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR - PREVIC

88
anos

97ª SESSÃO ORDINÁRIA
DIRETORIA COLEGIADA – DICOL
SUPERINTENDÊNCIA NACIONAL DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR – PREVIC

Data: 20/03/2012
Local: Sede da PREVIC, SBN, Quadra 02, Bloco N, 9º andar
Horário: 09:00 horas

ORDEM DO DIA Nº 02

Processo nº: 44011.000076/2010-61
Parecer nº: 13/2011/CGDC/DICOL/PREVIC, de 14 de março de 2012
Entidade: PSS – Seguridade Social
Síntese da Matéria: Apresentação, discussão e deliberação acerca do Parecer nº 13/2012/CGDC/DICOL/PREVIC, de 14 de março de 2012, emitido nos autos do recurso interposto por Luiz Carlos Melhado e Outros contra ato do Diretor de Fiscalização, expresso na Análise Técnica nº 045/2011/ERSP/PREVIC, de 08 de agosto de 2011.

VOTAÇÃO

Diretor-Superintendente	Negou provimento ao recurso, conforme Parecer nº 13/2012/CGDC/DICOL/PREVIC, de 14 de março de 2012.
Diretor de Análise Técnica - Substituto	Negou provimento ao recurso, conforme Parecer nº 13/2012/CGDC/DICOL/PREVIC, de 14 de março de 2012.
Diretor de Fiscalização	Negou provimento ao recurso, conforme Parecer nº 13/2012/CGDC/DICOL/PREVIC, de 14 de março de 2012.
Diretor de Assuntos Atuariais, Contábeis e Econômicos	Negou provimento ao recurso, conforme Parecer nº 13/2012/CGDC/DICOL/PREVIC, de 14 de março de 2012.
Diretor de Administração - Substituto	Negou provimento ao recurso, conforme Parecer nº 13/2012/CGDC/DICOL/PREVIC, de 14 de março de 2012.

RESULTADO

Após apresentação e debates, a Diretoria Colegiada, por unanimidade, negou provimento ao recurso, conforme Parecer nº 13/2012/CGDC/DICOL/PREVIC, de 14 de março de 2012.

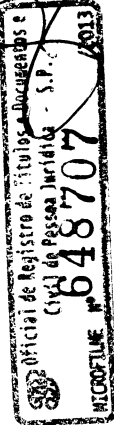
José Maria Rabelo
Presidente da Diretoria Colegiada da PREVIC

Oficial de Registro de Títulos e Documentos
Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
648707
MICROFILME

CPL/CCPL/DIRAD/PREVIC
Recetido em: 03 OUT 2011
Protocolo 34823628

Barueri, 27 de setembro de 2011

Assinatura



À

Ouvidoria da Superintendência Nacional de Previdência Complementar (PREVIC)

Setor Bancário Norte, Quadra 2, Bloco N, 9º andar

BRASÍLIA – DF

CEP: 70.040-020

Ref.: Reclamação PREVIC – Processo 44011.000076/2010-61

Prezados senhores:

Conforme orientação da Ouvidoria-Geral da Previdência Social (vide Ofício CCCT79829 de 08 de setembro de 2011 em anexo) estamos encaminhando a V. Sas. um conjunto de documentos auto-explicativos para o qual solicitamos a devida investigação.

Trata-se do processo 44011.000076/2010-61 que um grupo de Assistidos da PSS – Seguridade Social, representou perante a PREVIC em 01/04/2010 referente a venda em 2006 de parte de seu patrimônio em condições cujos esclarecimentos não nos satisfazem. A PSS é o fundo de pensão patrocinado por empresas do Grupo Philips do Brasil.

Entendemos que o conjunto dos documentos que encaminhamos com a presente são autossuficientes para que V. Sas. procedam a uma análise e nos dêem o mais rápido possível um posicionamento sobre as preocupações que ainda persistem.

Para quaisquer informações adicionais, os signatários, em nome do grupo de suplementados da PSS que informalmente representam, colocam-se a sua disposição no endereço e telefone abaixo indicados.

Atenciosamente

Luiz Carlos Melhado e Edson P. Pinto e outros

Praça dos Crisântemos, 56 – 2º andar

BARUERI – SP - CEP: 06453-000

Fone: (11) 4195-4785



ANEXO



RECOPILTADE Nº 648707 / 2013
Oficial de Registro de Títulos e Documentos
Civil de Pessoa Jurídica - S.P.

Ana

Brasília, 8 de Setembro de 2011.



CCCT79829

LUIZ CARLOS MELHADO

Senhor Luiz Carlos,

Em atenção à manifestação cadastrada nesta Ouvidoria-Geral, sob código CCCT79829, esclarecemos que Vossa Senhoria poderá realizar o registro de sua reclamação diretamente na Ouvidoria da Superintendência Nacional de Previdência Complementar (PREVIC) por meio do portal da Previdência Social na opção Previdência Complementar/ Superintendência Nacional de Previdência Complementar (PREVIC) / Ouvidoria.

Outras manifestações poderão ser cadastradas por meio do sítio www.previdencia.gov.br no link Ouvidoria-Geral, ou da central acima mencionada, cujo atendimento é realizado de segunda a sábado.

Atenciosamente,

Ouvidoria-Geral da Previdência Social

Ligue 135

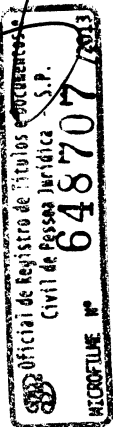
PREVICartas
Cabeça Postal: 09714
Cep:70.040-976

@ PREVNet
www.previdencia.gov.br

Ouvidoria Geral da Previdência Social
Participação Cidadã



Barueri, 29 de agosto de 2011



A

Ouvidoria- Geral da Previdência Social
PREVCartas – Caixa Postal 09714
BRASÍLIA – DF
CEP: 70.040-976

Ref.: Reclamação PREVIC – Processo 44011.000076/2010-61

Prezados senhores:

Vimos à presença de V. Sas. solicitar análise do questionamento que um grupo de Assistidos do Fundo de Pensão PSS - Seguridade Social tem sobre a venda em 2006 de parte de seu patrimônio em condições cujos esclarecimentos não nos satisfazem. A PSS é o fundo de pensão patrocinado por empresas do Grupo Philips do Brasil.

Cumpre-nos inicialmente esclarecer que, insatisfeitos com o conjunto de informações que nos foi dado ao longo do tempo, um grupo de suplementados deu entrada em 01/04/2010 de Representação na PREVIC (anexo A). Datado de 08/08/2011 recebemos Escritório de São Paulo da PREVIC a Análise Técnica (anexo B) capeada do Ofício 067/2011 datado de 11/08/2011 (anexo C).

Inconformados com as conclusões da Análise Técnica (anexo B) encaminhamos, por carta registrada com AR, a nossa contestação (anexo D) na qual avisamos de nossa intenção de fazer registro de queixa diretamente na Ouvidoria do sistema, o que fazemos agora.

Entendemos que o conjunto dos documentos que encaminhamos com a presente são autossuficientes para que V. Sas. procedam a uma análise e nos dêem o mais rápido possível um posicionamento sobre as preocupações que ainda persistem.

Para quaisquer informações adicionais, os signatários, em nome do grupo de suplementados da PSS que informalmente representam, colocam-se a sua disposição no endereço e telefone abaixo indicados.

Atenciosamente

Luiz Carlos Melhado e Edson P. Pinto
Praça dos Crisântemos, 56 – 2º andar
BARUERI – SP - CEP: 06453-000
Fone: (11) 4195-4785



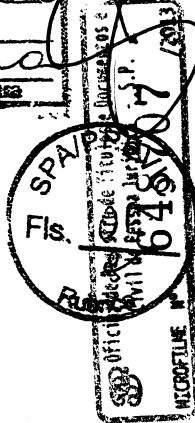
SPA/CPL/CGPL/DIRAD/PREVIC
Recebimento: 01104110
Comando: 340012936
Juntada:
Protocolo SIPPS: <i>Silma</i> Assinatura

São Paulo, 31 de março de 2010 08 ABR 2010

ANEXO A

À

Direção da Superintendência Nacional de Previdência Complementar - PREVIC
Edifício do Ministério da Previdência Social
Esplanada 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

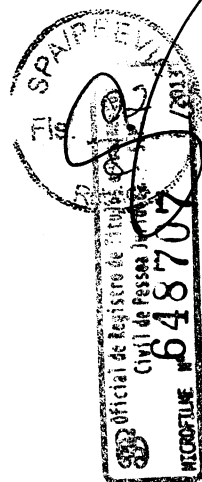
Prezados Senhores:

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

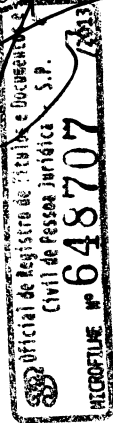
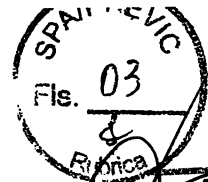
1. Era do conhecimento dos participantes do Fundo PSS da exigência do CMN e da Secretaria da Previdência Complementar-SPC para que fosse reduzido, até dezembro de 2008, o seu índice de imobilização.
2. Dados disponíveis nos Relatórios Anuais da PSS nos dão conta de que de 1998 até 2005 os dois imóveis 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**).



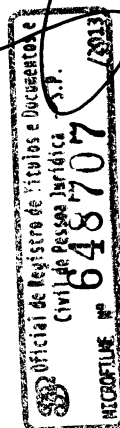
DO USO DO NOSSO DIREITO DE FISCALIZAÇÃO

1. Tão logo tomamos conhecimento da Ata do Conselho Deliberativo da PSS de **5/4/2006** e tomada 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.

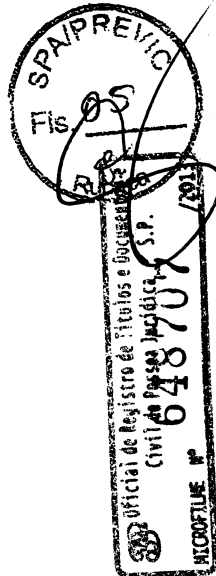



8. Não conseguimos entender a razão de, no caso desses imóveis, ter sido aprovada/liberada pelo Conselho Deliberativo da PSS a negociação por até **R\$27 milhões de prejuízo patrimonial** (Ata de **05/04/2006**), disponibilizada no site da PSS em setembro/2006 (**anexo 1**). A despeito da exigência do 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.

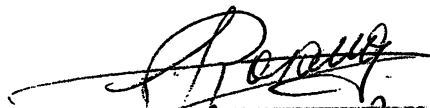
Por fim, colocamo-nos a disposição de V. Sas. para prestar, seja pessoalmente e ou por correspondência, maiores e melhores esclarecimentos.

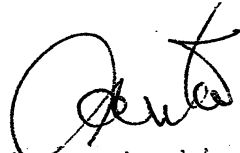
PARTICIPANTES DO FUNDO PSS QUE ASSINAM ESTA REPRESENTAÇÃO

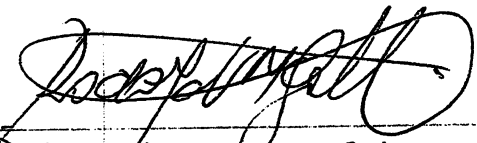


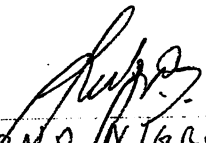

LUIZ CARLOS MEINHADO
RG. 2.572.028-SP

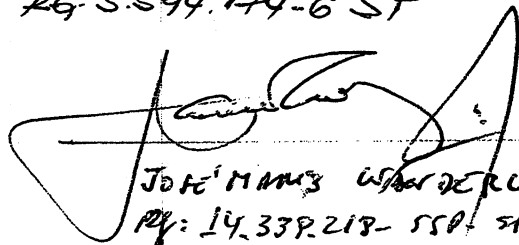

EDSON PEREIRA PINTO
RG: 17.731.669-SP

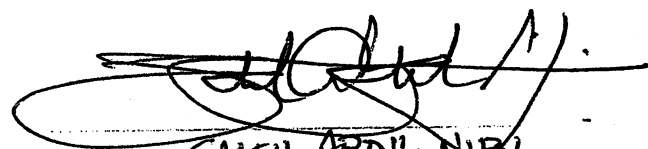

DUVAL ANDRE ROSANO
RG 2719234.


Gilberto Naelério Couto
RG 4.294.517-SP


RODOLFO VICENTE MAFFION SATI
RG: 5.594.174-6 SP


SEBASTIÃO NÊGRO
RG- W-483 958-U


JOSÉ MARIA WANDERLEY
RG: 14.339.218-SSP-SP


SALEH ABDUL NIBI
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

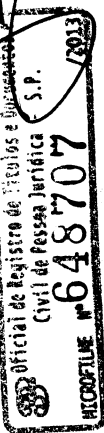
E-mail: grupodeinteressepss@gmail.com

ANEXO E

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).

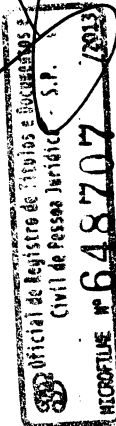
10. A IN SPC nº. 44, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2002, que dispõe sobre os procedimentos e parâmetros para o preenchimento, envio e divulgação do Demonstrativo Analítico de Investimentos e Enquadramento das Aplicações - DAIEA, estabeleceu que os laudos técnicos da avaliação ou reavaliação dos imóveis deverão 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 um 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 & Wakfield 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).



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).

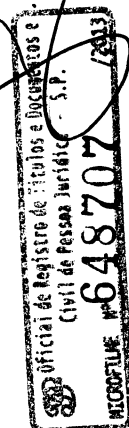
18. As avaliações realizadas em 2006 utilizaram como metodologia de avaliação o método da capitalização de renda que baseia-se na hipótese de que o imóvel é valorizado pela renda que pode proporcionar a seu proprietário, sendo este valor baseado na capitalização presente da sua renda líquida, seja ela 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



J

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 nº 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 nº 7805/72 e 8001/73 rege o uso e ocupação do solo no município de São Paulo

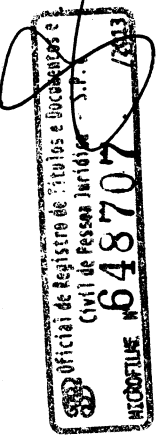
Imóvel	Taxa de Ocupação	Coeficiente de Aproveitamento
CAP	0,5 , isto é no máximo 50% da área do terreno pode ser ocupada nos pavimentos térreo ou elevados	2,0
Edifício Berrini 1400	0,5 , isto é no máximo 50% da área do terreno pode ser ocupada nos pavimentos térreo ou elevados	2,0

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 nº 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.



3

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

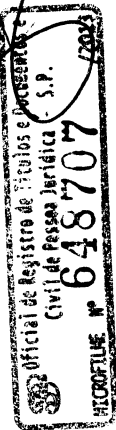
29. O item 8.2.3 da NBR 14.653-2 que trata sobre o método da renda apresenta a seguinte definição :

“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:

- Estimção das receitas e despesas
- Montagem do fluxo de caixa
- Estabelecimento da taxa mínima de atratividade
- Estimção 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.

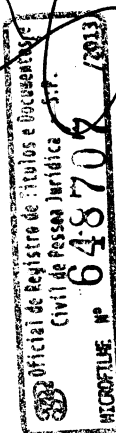
34. Entre Setembro de 2005 e Abril de 2006, a PSS recebeu as seguintes propostas de compra pelos imóveis:

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.



3

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.

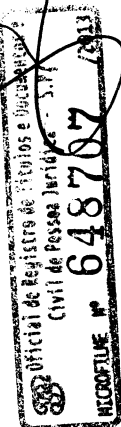
42. Consulta ao site da PSS na internet revelou que entidade divulga as atas de reunião do conselho deliberativo e relatórios do conselho fiscal. Foram localizadas no site a ata de 05 de abril de 2006 e o relatório do Conselho Fiscal referente ao 2º semestre de 2006 que tratou da alienação dos imóveis. 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

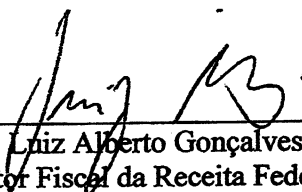
III – Conclusão

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

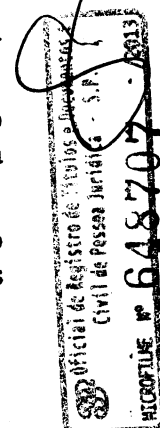
46. Considerando os pareceres exarados, sugere esta Análise Técnica o arquivamento do presente e encaminhamento, por meio de ofício, de cópia da presente Análise Técnica, para ciência do denunciante.

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





PREVIDÊNCIA SOCIAL
SUPERINTENDÊNCIA NACIONAL DE
PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR - PREVIC

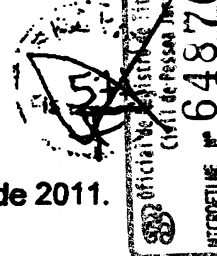
Ofício nº 067/2011/ERSP/PREVIC

COMANDO SIPPS Nº 347860646
Cadastro em 11/08/2011
Assinatura

88
anos

ANEXO C

São Paulo-SP, 11 de agosto de 2011.



Ao Senhor
Luiz Carlos Melhado e outros
Grupo de Interesse PSS
Praça dos Crisântemos, 56 - 2º andar
CEP 06453-000 – Barueri/SP
Fone: (11) 4195-4785

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,

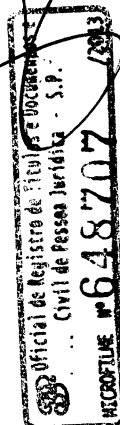
Peterson Gonçalves
Coordenador do Escritório Regional de São Paulo
Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC

Barueri, 24 de agosto de 2011

COMANDO SPPS Nº 348164748
Cadastro em 30/08/2011

Assinatura

ANEXO D



A

PREVIC – Escritório Regional de São Paulo
Rua Vinte e Quatro de Maio, 250, 12º andar
São Paulo – SP
CEP: 01041-000

A/c: Sr. Peterson Gonçalves (Coordenador do Escritório)

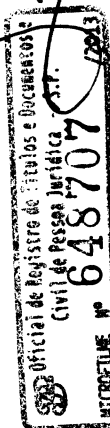
Ref.: S/Ofício nº 067/2011/ERSP/PREVIC – Processo 44011.000076/2010-61

Prezados senhores:

Decorrido um ano e quatro meses desde o protocolo de nossa Representação de 31/03/2010 com controle SPPS nº 340012936, acusamos o recebimento da sua Análise Técnica de nº 45/2011/ERSP/PREVIC datada de 08/08/2011.

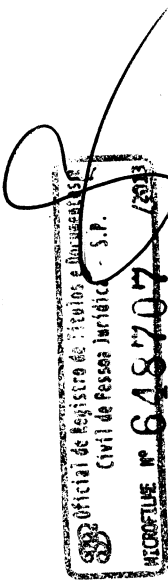
Agradecemos as providências tomadas ao mesmo tempo em que, pelas razões a seguir listadas, registramos nosso desapontamento com o desfecho dado por V. Sas. ao assunto:

- 1) O relatório - até pelo seu título "Análise Técnica" - restringe-se a apresentar uma coletânea de fatos, quase todas já do nosso conhecimento e reportados em nossa Representação, adicionado das justificativas que tanto a PSS como a empresa avaliadora, que aparentemente também foi consultada, deram sobre o ocorrido. A análise da PREVIC, portanto, restringiu-se aos aspectos formais do processo elencando a legislação pertinente e reportando a coleta de dados efetuada.
- 2) Não há considerações sobre aspectos, para nós da maior importância, como a necessária comparação com as condições de mercado vigentes à época que demonstramos de forma inequívoca ao mencionarmos o caso do edifício do Banco



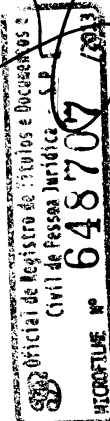
Boston, na mesma zona urbana, em condições assemelhadas aos nossos prédios, porém vendido por valor maior do que três vezes aos prédios objeto da nossa Representação.

- 3) Não vimos nenhuma análise, mesmo técnica como pretende ser o vosso relatório, que sustentasse a mudança da metodologia de avaliação feita para atender aos propósitos da negociação. Como visto, tal mudança serviu apenas para desvalorizar os imóveis que vieram a ser negociados por valor que julgamos muito baixo.
- 4) Não é feita nenhuma consideração sobre a forma pela qual o Conselho Deliberativo da PSS tomou, conscientemente ou não, a decisão de arcar com um prejuízo em valor dos livros de cerca de R\$27 milhões sem que se buscasse uma segunda opinião ou exigisse a aplicação do critério de avaliação rigorosa que o caso requeria.
- 5) O Senhor Auditor registra em sua "Análise Técnica" as propostas de compra recebidas pela PSS, entre elas uma de R\$117 milhões e outra de R\$120 milhões no dia da reunião do Conselho Deliberativo da PSS e considera normal a aprovação, por unanimidade, de venda pelo valor de R\$104 milhões, exatamente o valor da avaliação.
- 6) Nada foi abordado e analisado sobre a coincidente valorização no mesmo ano do investimento que a PSS tinha no Shopping Morumbi (mesma região) por iguais R\$27 milhões.
- 7) A Análise Técnica acatou o inconsistente argumento da avaliadora de que o nível de avaliação rigorosa preconizado na NBR 5676/1990 fora eliminado pela NBR 14531/2001. O nível de avaliação rigorosa, contudo, continua válido e, além disso, não houve a devida justificativa para a sua não aplicação (vide item 11 da Análise Técnica).
- 8) A mudança de metodologia de avaliação, justo no momento da venda dos imóveis, demonstrou quebra de procedimento seguido desde há muito pela PSS. Se fosse para se obter um valor maior em benefício da negociação, poder-se-ia até ser justificável, porém o que ocorreu foi uma redução do valor e no mesmo momento em que vinha ocorrendo uma forte demanda de mercado confirmada pela existência de cinco propostas num prazo inferior a 30 dias (vide item 34 da Análise Técnica).
- 9) Mesmo excluindo o efeito da outorga onerosa estabelecida pela lei 13.885/2001, houve uma inexplicável desvalorização real dos imóveis conforme este cálculo simples: Em 2003 (anterior): área expandida (3X) = 65.657m²; avaliação = R\$69.813.02; valor do m² = R\$1.063,00; Em 2006 (para venda): área expandida (2X) = 43.770m² avaliação = R\$44.192.296; valor do m² = R\$1.009,00. Enquanto o mercado valorizou-se em virtude de uma forte demanda no período, o nosso patrimônio perdeu, sem explicação razoável, 5% de seu valor.



- 10) O terreno dos dois imóveis, contíguos, sob a mesma legislação da Prefeitura de São Paulo apresentou no período analisado uma desvalorização no mínimo incongruente: Enquanto o terreno da Avenida Berrini nº 1400 desvalorizou-se 48,4% o terreno do CAP (Centro Administrativo Philips) desvalorizou-se 36,7% (vide tabela constante do item 20 da Análise Técnica).
- 11) As descrições colhidas e registradas nos itens 18 e 19 da Análise Técnica referente ao "Método de Capitalização de Renda", ao que nos parece, não deve ter sido utilizado para a reavaliação de outros imóveis do patrimônio da PSS, como os do Edifício Morumbi Office Tower localizado na Avenida Roque Petrônio Jr, 999, 5ª, 6ª e 7ª andares, mesma região. Isto nos leva a imaginar que para esses tenha sido utilizado o "Método Comparativo Direto".
- 12) No mesmo Edifício mencionado no item anterior, constatamos que a PREVI é proprietária dos 8ª, 9ª e 10ª andares e que apresentaram uma valorização (aumento) entre 2003 e 2006 da ordem de 27,5%. No mesmo período os andares da PSS, ou seja, o 5ª, 6ª e 7ª, ao contrário, foram desvalorizados (redução) de 16%.
- 13) Dadas as constatações dos dois itens anteriores, estranhamos o fato de a PSS, no ano de 2008, antecipar em um ano a contratação de reavaliação dos citados andares do Morumbi Office Tower resultando em uma valorização de 68%. Isto provocou no exercício um ganho na receita financeira de R\$8,5 milhões. Há de se observar que nas três ocasiões em análise, 2003, 2006 e 2008, as avaliações sempre foram feitas pela Cushman Wakefield Semco. Estamos certos de que V. Sas., tal como nós, também irá estranhar este fato.
- 14) O item 21 da Análise Técnica atribui à lei municipal 13.885/2001 a razão pela desvalorização dos imóveis. Francamente não compreendemos o porquê de os efeitos da lei ter sido ignorado quando da avaliação de 2003 feita pela mesma empresa avaliadora, Cushman & Wakefield Semco, uma vez que a lei já se encontrava em vigor já há quase dois anos. Observa-se que entre o ano 2000 e a avaliação de 2003 ocorreu uma valorização de 1,6% no total dos imóveis e de 15,3% especificamente no edifício da Berrini, 1400.
- 15) Em uma parte do terreno dos imóveis vendidos à Aladim e com a demolição do edifício do lote da Berrini, 1400 foi edificado o "ECO Berrini", pouco tempo depois vendido ao Fundo PREVI pelo valor de R\$560 milhões (vide página 9 do Relatório da PREVI do ano de 2010 disponível na Internet). V. Sas. não de agora entender que o impacto da lei municipal 13.885/2201 destacado várias vezes em sua Análise Técnica pouco ou nada afetou a decisão do comprador, isto é, não correspondeu à ênfase dada no relatório nos efeitos da mencionada lei.
- 16) Por fim, voltamos a observar que na Análise Técnica produzida por V. Sas. não verificamos foco nos atos de gestão amplamente descritos em nossa Representação,

ora complementada, que evidenciasse inconsistência, falta de rigor e aprofundamento analítico dos membros que compõem os órgãos estatutários da PSS, ainda, que, s.m.j. foram os responsáveis pelo prejuízo mencionado em nossa Representação e que gostaríamos de ver reparado.



Deste modo, e especialmente pela falta de considerações sobre vários outros pontos da nossa Representação, voltamos a agradecer-lhes pelo trabalho executado ao mesmo tempo em que aproveitamos para informar de que, em função da necessidade dos signatários que representam um grupo de dezenas de suplementados da PSS, por uma análise mais ampla, estaremos encaminhando para a Ouvidoria da PREVIC os quatro documentos envolvidos com o assunto, a saber:

- A) Nossa Representação de 31/03/2010 – SIPPS nº 340012936
- B) Análise Técnica da PREVIC/SP nº 45/2011/ERSP/PREVIC datado de 08/08/2011
- C) Seu Ofício nº 067/2011/ERSP/PREVIC
- D) Nosso Comparativo da Representação (A) com a Análise Técnica (B) – Enviado a V. Sas. como anexo da presente carta.
- E) Cópia da presente carta

Atenciosamente

Luiz Carlos Melhado e Edson P. Pinto
Praça dos Crisântemos, 56 – 2º andar
BARUERI – SP
CEP: 06453-000
Fone: (11) 4195-4785

COMPARATIVO DA REPRESENTAÇÃO DE 31/3/2010 COM ANÁLISE TÉCNICA DA PREVIC DATADA DE 08/08/2011

NOSSA REPRESENTAÇÃO A PREVIC

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:

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 aos prejuízos 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

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.

ANÁLISE TÉCNICA DA PREVIC

NOSSOS COMENTÁRIOS

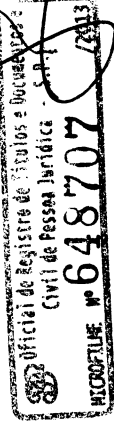
1. É importante a princípio ressaltar que a PREVIC deu enfoque totalmente técnico ao seu relatório restringindo-se apenas ao cumprimento legal dos procedimentos sem se ater a questões dos preços comparativos de mercado para os prédios de estrutura assemelhados como questionamos.

DOS FATOS

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

2. Não considerou o fato de que a PSS teria até dezembro de 2008 para fazer o enquadramento. A decisão de venda foi afolta causando prejuízo.

3. Nas considerações da PREVIC que vão de seu nº 5 até nº 20 não é feita qualquer



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.

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.

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 de reavalição, o prazo de vida útil remanescente, a segregação do valor do terreno, das edificações e, quando possível, das instalações, além da identificação da pessoa jurídica ou do profissional legalmente habilitado.

6. O Regulamento anexo à Resolução CMN n.º 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, 39 (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).

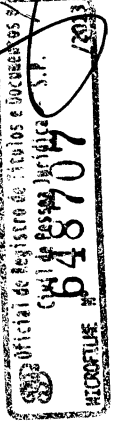
10. A IN SPC n.º 44, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2002, que dispõe sobre os procedimentos e parâmetros para o preenchimento, envio e divulgação do Demonstrativo Analítico de Investimentos e Enquadramento das Aplicações -

referência convincente da mudança de critério aplicado pela Cushman entre as avaliações aplicadas até 2005 para o prédio do CAP de método comparativo para capitalização de renda.

4. Não é feito igualmente nenhuma referência quanto à decisão do Conselho Deliberativo de aceitar um prejuízo de R\$27 milhões nos livros.

5. Também nenhum comentário sobre o valor de vendas do prédio do Banco Boston também na Berrini na mesma época.

6. Nada também sobre o efeito contrário na avaliação do Morumbi nos exatos R\$27 milhões da perda dos prédios vendidos.



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.

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 n.º 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 LaSalle (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 Phillips em junho de 2005 utilizando a metodologia de avaliação da "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).

15. Em março de 2006 a Cushman & Wakefield Semco realizou novas avaliações visando a alienação dos imóveis.

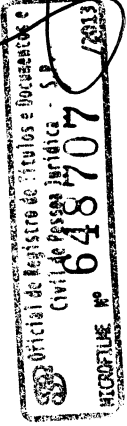
16. A avaliação do Edifício Berrini 1400 realizada em março de 2006, tendo como metodologia o "Método da Capitalização da Renda", concluiu ao final do relatório de avaliação um valor de venda de R\$ 10.520.611,00 (dez milhões, quinhentos e vinte mil e seiscentos e onze reais).

17. A avaliação do Centro Administrativo Phillips (CAP) realizada em março de

7. A questão da second opinion foi igualmente desconsiderada na análise.

8. O auditor da PREVIC aceitou o argumento da PSS de que o nível de "avaliação rigorosa" deixou de ser necessário

9. A mudança de metodologia justo no momento da venda dos imóveis demonstra uma quebra de procedimento seguido desde há muito. Se fosse para se obter um valor



6. 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.

DOS FATOS

3. 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.

4. 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.

5. 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 preço patrimonial (Ata

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 Phillips, 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 de renda através do fluxo de caixa descontado, complementado pelo método involutivo para cálculo do valor do terreno para o Centro Administrativo Phillips e o método da capitalização de 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 Terreno	Resultado	Avaliação Valor	Edificação Valor
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 Valor	Edificação Valor	Terreno Valor
2003	120.042.600,00	50.229.578,00	69.813.022,00
2006	99.541.620,00	49.349.324,00	44.192.296,00

21. A empresa avaliadora esclareceu que as diferenças entre os valores de 9 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

maior em benefício da nossa negociação, tanto melhor. Porém o que ocorreu foi uma redução do valor. Isto é altamente preocupante.

10. Mesmo excluindo o efeito da outorga onerosa estabelecida pela lei 13.885/2001 houve uma inexplicável desvalorização real dos imóveis conforme este cálculo simples:

Em 2003 (anterior):
Área expandida(3X)= 65.657m²
avaliação = R\$69.813.022

valor do m² = R\$1.063,00

Em 2006 (para venda):
Área expandida (2X)=
43.770m² avaliação =
R\$44.192.296 valor do m² =
R\$1.009,00. Enquanto o

mercado valorizou-se mais de 15% o nosso perdeu 5% do valor, representando uma diferença de 21%. Como isto se explica?

11. A lei 13885/2001 já existia há dois anos quando foi feita a avaliação de 2003. Não houve consideração dos efeitos da lei na avaliação de 2003.



de 05/04/2006), disponibilizada no site da PSS em setembro/2006 (anexo1). A despeito da exigência do CMIN 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.

6. Embora a PSS tenha argumentado em carta de 27/10/2006 que o chamado "Índice de Avaliação Financeira" 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).

7. 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 comprar 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 precificaria incorporar no valor do imóvel o efeito do solo criado. Portanto, não entendemos que os terrenos,

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 (7-3) - Lei n 7805/72 e 8001/73 reze 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 reze 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,

12. Para efeito de mercado uma zona com possibilidade de outorga onerosa é até mais vantajoso do que sem não tivesse. Isto não se coaduna com a desvalorização dos imóveis.

13. Nessa mesma época diversos fundos de pensão que têm investimentos na mesma área apresentaram valorização e não desvalorização. Vide relatório da PETROS e da PREVI disponíveis na internet e que mostram valorização na mesma região e mesmo período.



em 2006, valessem menos do que nos anos anteriores.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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"

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.

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 I" 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 146531/2001 (Procedimentos Gerais) e NBR 146532/2004 (Imóveis Urbanos).

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

"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

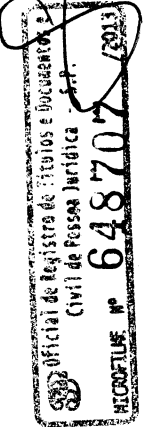
Parte 3 - Imóveis rurais

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

14. A Prosperita utilizando-se da parte do terreno construiu novo prédio recentemente vendido à PREVI por R\$560 milhões, o que demonstra que o mercado estava e continua muito valorizado.



desde que se respeitasse os R\$104 milhões como piso) e para a empresa que desse a maior entrada.

12. 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\$90 milhões a prazo (anexo 3).

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 146534. 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".

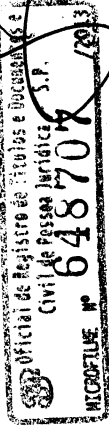
30. Os aspectos descritos na norma (itens 8.2.3.1 a 8.2.3.4) que devem ser observados na avaliação pelo método da renda são:

- 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 preconizado 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 Phillips e do Edifício Berrini, 1400, embora tenha sido feito um esforço para atingir o mais alto nível de



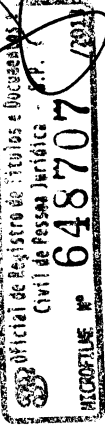
fundamentação, ou seja, nível III, foi possível atingir o nível II.

34. Entre Setembro de 2005 e Abril de 2006, a PSS recebeu as seguintes propostas de compra pelos imóveis: Data Proponente Valor Entrada Saldo13/09/2005 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 09/04/2006 GP Investimentos R\$ 117.000.000,00 R\$ 45 milhões Saldo em 120 parcelas mensais IPC_DI + 8%.a 05/04/2006 GP Investimentos R\$ 120.000.000,00 R\$ 49,5 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.



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 IPCDI, 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 Phillips (CAP)	117.156,6	93.541,6
Edifício Berrini 1400	13.916,0	13.259,3
TOTAL	130.415,9	104.062,2

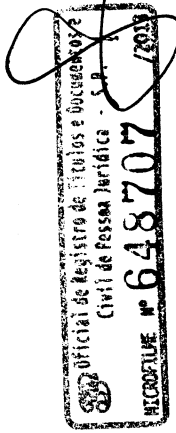
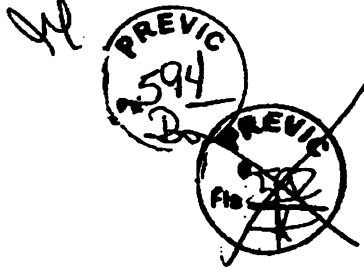
Em milhões

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 2008, 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.

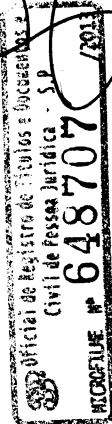
44. Dessa forma, após a análise dos documentos constantes no presente processo não foram detectadas indícios de descumprimento da legislação em vigor ou indícios de irregularidades nas avaliações realizadas pra fins de alienação dos imóveis.

DO USO DO NOSSO DIREITO DE FISCALIZAÇÃO

1. Tão logo tomamos conhecimento da Ata do Conselho Deliberativo da PSS de 5/4/2006 e tomada 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 (ASPHI) 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

15. Toda esta parte referente ao exercício de nosso direito de fiscalização foi descon-siderado, isto nos sinalização que devemos procurar em outra instância a apreciação destes aspectos, uma vez que a análise da auditoria da PREVIC declarou-se exclusivamente centrada nos aspectos técnicos.

16. Devemos encaminhar os demais pontos ou mesmo a Representação integral para a Ouvidoria da PREVIC ou mesmo outro órgão público que tenha condições de analisar o caso.



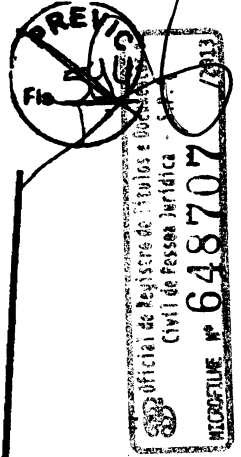
da Phillips do Brasil na tentativa de obter respostas que, infelizmente, não nos foram prestadas com a transparência que o caso exige.

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. Caso a PREVIC queira ter acesso às matérias que lá publicamos, disporemos, a seu pedido, o LOGIN e a SENHA.

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

90



pelos Gestores, dos valores que foram atribuídos, aos terrenos e aos 2 edifícios, no corpo da reavaliação)

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.

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, Matrícula 1.368.004

12

[Handwritten signature]

