**CAIXA DE APOSENTADORIAS E PENSÕES**

**DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE CIANORTE**

# ESTUDO TÉCNICO – DAÇÃO EM PAGAMENTO

## OBJETO DE ANÁLISE:

- **Imóvel sob matrícula nº 36.064, localizado à Avenida América, Quadra 25-A Lote nº 04, Bairro: Zona 01 – Cianorte/PR – área total: 1.060,65 m²;**

- **Imóvel sob matrícula nº 36.065, localizado à Avenida América, Quadra 25-A, Lote nº 05, Bairro: Zona 01 – Cianorte/PR - área total: 1.060,65 m²**

## 1. INTRODUÇÃO

A gestão dos Regimes Próprios de Previdência Social – RPPS deve ser pautada pela responsabilidade, sustentabilidade, segurança e eficiência na administração dos recursos e ativos que integram o patrimônio previdenciário.

Nesse contexto, a adequada gestão dos ativos previdenciários constitui elemento essencial para a preservação do equilíbrio financeiro e atuarial do Regime, especialmente diante da necessidade de assegurar recursos suficientes para o cumprimento das obrigações previdenciárias presentes e futuras.

A manutenção do equilíbrio financeiro e atuarial demanda, portanto, não apenas o acompanhamento das receitas e despesas previdenciárias, mas também a adoção de estratégias destinadas à adequada formação, preservação, valorização e utilização do patrimônio do Regime Próprio.

A incorporação de ativos imobiliários ao patrimônio previdenciário, embora possa representar alternativa para a amortização de eventual déficit atuarial, deve ser analisada sob uma perspectiva de gestão patrimonial, considerando-se a capacidade de tais ativos contribuírem efetivamente para a sustentabilidade do Regime.

Nesse cenário, a possibilidade de recebimento de imóveis como forma de aporte para amortização do déficit atuarial exige análise técnica quanto à sua viabilidade financeira e patrimonial.

Dessa forma, o presente estudo busca analisar a conveniência e a viabilidade da aceitação de dois imóveis acima descritos, como forma de aporte destinado à amortização do déficit atuarial do RPPS, avaliando não apenas o impacto da operação sobre o passivo atuarial, mas também os efeitos decorrentes da incorporação desses ativos ao patrimônio da Autarquia.

## 2. OBJETIVOS DO ESTUDO

O presente estudo tem como objetivo:

- Analisar a compatibilidade do valor dos imóveis com o montante do aporte e com a finalidade de amortização do déficit atuarial;

- Verificar o impacto da operação sobre o equilíbrio financeiro e atuarial do RPPS;
- Apurar a liquidez e a possibilidade de conversão dos ativos em recursos financeiros, quando necessária ao cumprimento das obrigações previdenciárias;
- Avaliar os custos, riscos e encargos relacionados à manutenção, conservação, administração e eventual alienação dos imóveis;
- Examinar os aspectos jurídicos e regulatórios relacionados à operação de dação em pagamento com imóveis em regimes de previdência.

## 2.1. JUSTIFICATIVA

Visando encontrar o melhor caminho para a gestão do déficit atuarial em regimes próprios de previdência, a Portaria MPT nº 1.467/2022 estabeleceu parâmetros a serem seguidos para o aporte de bens, direitos e ativos para equacionamento do déficit, são eles:

> *I - aporte precedido de **estudo técnico e processo transparente de avaliação e análise de viabilidade econômico-financeira**;*
> *II - observância de compatibilidade com os prazos e taxas das obrigações presentes e futuras do RPPS;*
> *III - aprovação pelo conselho deliberativo do RPPS;*
> *IV - vinculação realizada por meio de lei do ente federativo;*
> *V - disponibilização, pela unidade gestora, aos segurados do RPPS, do estudo e do processo de avaliação e análise de sua viabilidade econômico-financeira; e*
> *VI - obtenção de rentabilidade compatível com a meta atuarial*

Dessa forma, considerando os requisitos apresentados pela regulamentação aplicada aos RPPS, bem como a necessidade de um processo transparente, a operação envolvendo a dação em pagamento de imóveis no âmbito dos Regimes Próprios deve ser baseada em análise que vise a solvência, liquidez e o equilíbrio financeiro e atuarial do plano de benefícios.

## 2.2. COMPOSIÇÃO DO PRESENTE ESTUDO

a) Parecer jurídico com análise prévia da legalidade da operação de dação em pagamento no âmbito do RPPS;

b) Laudos Técnicos de avaliação, visando fornecer base técnica para a avaliação dos imóveis, considerando sua localização, características, condições do mercado imobiliário local;
c) Parecer Atuarial analisando a operação de dação em pagamento de imóveis para a cobertura de aportes financeiros;
d) Coleta de Dados - Pesquisa de preços

### 2.2.1. PARECER JURÍDICO ACERCA DA ANÁLISE PRÉVIA DA LEGALIDADE DA DAÇÃO EM PAGAMENTO NO ÂMBITO DO REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL

Assim que foi demonstrado interesse por parte do Município de Cianorte em realizar parte do pagamento do aporte para o exercício de 2026 por meio de imóveis, o conselho de administração solicitou parecer jurídico sobre referida proposta.

Apesar de já terem sido realizadas dações em pagamentos em oportunidades anteriores, a consolidação das normas previdenciárias por meio da portaria MPT nº 1.467/2022 trouxe questionamentos sobre a possibilidade de referida operação.

Nesse contexto, o Parecer Jurídico nº 059/2026 trouxe alguns apontamentos sobre as legislações pertinentes e procedimentos necessárias, dos quais se destacam os seguintes pontos:

### 2.2.2. DA POSSIBILIDADE DE DAÇÃO EM PAGAMENTO AO REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL

Em uma primeira análise, verifica-se que a Portaria supracitada, em seu art. 18[1], veda expressamente a utilização de bens e outros ativos como forma de pagamento para as dívidas do ente federativo com o RPPS.

[1] *Art. 18. É vedada a utilização de bens, direitos e demais ativos de qualquer natureza para dação em pagamento de débitos do ente federativo com o RPPS.*

Referida vedação encontra respaldo no caráter contributivo do regime, bem como na exigência prevista no art. 2º da Lei nº 9.717/1998 de que os valores das contribuições do ente federativo não podem ser inferiores aos dos servidores.

Embora vede a utilização de bens para o pagamento de dívidas, referida normativa traz a possibilidade do aporte de bens, direitos e ativos como uma forma de amortização do déficit atuarial.

A Portaria citada estabeleceu que caso a avaliação atuarial constate um déficit atuarial no RPPS, é imperativo a adoção de medidas para sua regularização, sendo possível, entre elas, o aporte de bens, direitos e ativos, não podendo o mesmo ser aplicado caso para o pagamento de contribuições previdenciárias ordinárias.

A Portaria também trouxe em seu art. 63 os requisitos a serem observados para viabilizar o efetivo trâmite deste processo.

Ainda, foram trazidas as Notas Técnicas SEI nº 10/2017/CGACI/SRPPS/SPREV-MF e nº 145/2024/MPS e a Nota Técnica nº 02/2024 da ATRICON, as quais corroboram o entendimento trazido pela Portaria nº 1.467/2022.

Ainda, foi demonstrado que a Nota Técnica nº 02/2024 da ATRICON traz os procedimentos a serem realizados para que o procedimento de dação em pagamento esteja adequado aos princípios que regem a administração pública, vejamos:

> *QUANTO AOS CUIDADOS PRÉVIOS*
> *a. Vistoria do imóvel a fim de verificar, entre outras questões, as condições de conservação física do imóvel e o fato de que ele esteja desocupado e sem utilização.*
> *b. Emissão e análise do inteiro teor das matrículas dos imóveis, se disponíveis, ou do documento equivalente mais apto.*
> *c. Consulta ao oficial do registro de imóveis da circunscrição acerca da viabilidade da operação como pretendida.*
> *(...)*
>
> *e. Elaboração de plano de destinação ou liquidação do imóvel, contemplando estudos econômico-financeiros que possibilitem a comprovação da viabilidade de alienação ou da constituição de fundos de investimentos imobiliários.*
> *f. Aprovação plenamente informada do Conselho de Previdência ou órgão equivalente (antes de emitido o laudo de avaliação, para*

*manifestar ciência de que o procedimento será iniciado, bem como após, para aceitar o montante objeto da transação).*
*QUANTO À AVALIAÇÃO*
*a. Observância das normas NBR nº 12.721/2006 e NBR nºs 14.653-1/2019, 14.653-2/2011, 14.653-3/2019 e 14.653-4/2002.*
*b. Observância das resoluções do CONFEA nº 218, de 26 de junho de 1973 e nº 345, de 27 de julho de 1990 e da Resolução do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU n° 21, de 5 de abril de 2012 (e atualizações)*
*(...)*
*e. São desejáveis dados de mercado contemporâneos obtidos até no máximo 04 (quatro) anos.*
*f. Deve-se buscar os maiores graus de fundamentação e precisão do valor estimado.*
*g. A insuficiência de dados ou de parâmetros de mercado deve ser claramente consignada e justificada.*
*201. QUANTO À LEI AUTORIZADORA*
*a. Deve desafetar o bem, vinculando-o ao RPPS.*
*b. Pode cancelar eventual tombamento, demarcação, restrição urbanística, servidão administrativa, servidão ambiental ou outros gravames que dependam de ação estatal local.*
*c. Deve isentar o bem dos tributos imobiliários (ITBI, IPTU e Contribuições de Melhoria) enquanto pertencer direta ou indiretamente ao RPPS, mantendo a ligação com a sua carteira de investimentos.*
*d. Declarar o impacto orçamentário da renúncia de receitas, que é prontamente compensada pela redução proporcional do déficit atuarial a pagar ao RPPS.*
*(...)*
*g. autorização da dação em pagamento pelo valor da avaliação justa e idônea*
*QUANTO À TRANSFERÊNCIA IMOBILIÁRIA*
*a. Deve ser elaborada a escritura pública de dação em pagamento.*
*b. São inaceitáveis a promessa de dação em pagamento e outras avenças que não operem imediatamente a transferência de algum direito imobiliário real.*
*c. O título formado deve ser imediatamente levado ao registro imobiliário para prenotação, bem como para todas as averbações necessárias ao desembaraço do bem para o fim pretendido.*
*QUANTO À DESTINAÇÃO*
*a. Os procedimentos para destinação devem ser realizados imediatamente, a fim de aproveitar os laudos elaborados.*
*b. Deve-se preferir a alienação, se o projeto originalmente imaginado for frustrado por fato superveniente.*

Dessa forma, o parecer concluiu que atendidas as devidas precauções e requisitos, não se identifica impedimento a operação.

### 2.2.3. DA OBSERVAÇÃO CONSTANTE AO OBJETO DA ESCRITURA DE DOAÇÃO/MATRÍCULA DO IMÓVEL

No Parecer de procuradoria jurídica da CAPSECI ainda se abordou a anotação constante na matrícula original dos imóveis oferecidos a título de aporte, vejamos.

Na averbação da doação do imóvel realizada pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná ao Município de Cianorte foi informado o seguinte objeto:

> *"Imóvel da presente matrícula, para fins de utilização em atividades que beneficiem a população cianortense. (...)Condições: As da escritura, com uma via arquivada neste ofício."*

Da mesma forma, verifica-se que na escritura pública da doação citada restou estipulada a seguinte observação:

> "*Para fins de utilização em atividades que beneficiem a população cianortense, sem cláusula de reversão."*

Ainda, verificou-se que o instrumento não estabelece cláusulas de reversão patrimonial em favor do doador, condição resolutiva por eventual alteração de destinação ou cláusula de inalienabilidade, pelo contrário, estabeleceu expressamente a inexistência de cláusula de reversão.

No mesmo sentido, as matrículas desmembradas da Matrícula nº 15555 não apresentam nenhuma condição de doação, reforçando a inexistência de ônus ao repasse dos imóveis.

Todavia, por prudência, o parecer recomendou que em caso de aceitação da proposta de dação em pagamento pelo Conselho de Administração, fosse colhida anuência da Companhia Melhoramentos Norte do Paraná quanto a inexistência de oposição à destinação pretendida e a baixa de qualquer condição ao uso dos imóveis.

### 2.2.4. LAUDOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO, VISANDO FORNECER BASE TÉCNICA PARA A AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS, CONSIDERANDO SUA LOCALIZAÇÃO, CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL;

Considerando a intenção do Município de Cianorte em efetivar o pagamento do aporte financeiro do exercício de 2026 por meio da transferência de imóveis, esta Autarquia buscou a elaboração de análise técnica por meio de laudo de avaliação, o qual visa verificar a viabilidade da transação, considerando os valores e as condições do mercado imobiliário.

Conforme credenciamento nº 001/2026 realizado por esta Autarquia, foram contratadas as empresas Reurbis Consultoria Minas Gerais e Keyla Maria Duarte da Silva Reis.

As avaliações objetivaram obter uma análise fundamentada do valor de mercado dos imóveis oferecidos, considerando subsídios técnicos e as condições do mercado imobiliário local para a tomada de decisão.

- **REURBIS CONSULTORIA MINAS**

**Identificação e caracterização do Imóvel:** Imóvel localizado no Lote nº 04 da Quadra 25-A, Zona 01, no município de Cianorte/PR, o qual corresponde a um terreno urbano não edificado, situado em região central e consolidada da cidade, com acesso pelas Avenidas Pará e Leopoldina, importantes vias de circulação urbana e comercial do município.

**Metodologia:** A avaliação do imóvel em análise foi realizada em conformidade com os procedimentos estabelecidos na ABNT NBR 14.653-1:2019 (Procedimentos Gerais) e na ABNT NBR 14.653-2:2011 (Imóveis Urbanos), utilizando método comparativo diretos de dado de Mercado.

O método consiste na coleta, seleção, análise e tratamento de dados de mercado referentes a imóveis similares ao bem avaliado, considerando-se as principais variáveis que influenciam sua formação de valor, tais como área, localização e potencial comercial.

As informações de mercado utilizadas no presente trabalho foram obtidas por meio de pesquisa direta junto ao mercado imobiliário local, sendo as amostras coletadas no período compreendido entre os dias 01/09/2026 e 02/09/2026.

**Análise/diagnóstico do Mercado Imobiliário local:** Neste item, detalhou-se panorama geral do Município de Cianorte, afirmando que o mercado imobiliário de Cianorte/PR apresenta comportamento estável e liquidez moderada, sustentado pela relevância econômica do município como polo regional de comércio, serviços, agronegócio e indústria de confecções, circunstância que favorece a demanda por imóveis urbanos, comerciais e industriais.

Informa ainda que o mercado de terrenos urbanos mantém demanda vinculada ao crescimento da malha urbana e à instalação de atividades comerciais e de prestação de serviços.

Nesse sentido, ainda relatou que os imóveis comerciais localizados em corredores de circulação, áreas centrais e vias estruturais apresentam maior atratividade mercadológica, impulsionados pela atividade econômica diversificada do município. O setor industrial também possui relevância local em função do arranjo produtivo ligado ao setor têxtil e de confecções.

Na análise do mercado local concluiu que se trata de um mercado imobiliário ativo, com oferta e demanda equilibradas, níveis de preços compatíveis com municípios de porte semelhante da região e perspectiva de valorização associada à expansão urbana, à manutenção da atividade econômica regional e os investimentos em infraestrutura urbana e logística.

**Variáveis consideradas na formação de valor no mercado imobiliário local:**
No presente item foi relatado que as informações apresentadas consideraram:

- Área do terreno;
- Localização;
- Potencial Comercial
- Variáveis representativas da formação de valor no mercado imobiliário local.

Ainda, explicou-se que a análise foi realizada em conformidade com o preconizado pela ABNT NBR 14.653-2, definindo-se o valor unitário mais provável (R$/m²).

**Resultado da avaliação:** Considerando as análises realizadas e os métodos utilizados, apurou-se o valor unitário médio de R$ 2.192,35/m², estipulando valor total de R$ 2.325.316,02 de modo que foi adotada margem de variação de 10%, resultando nos seguintes valores de referência:

- +10% → 2.557.847,62;
- -10% → 2.092.784,41.

**Conclusão**: A avaliação apresentada descreveu os fatores que influenciam na apuração dos valores, bem como na liquidez do imóvel, demonstrando sua

relação com o desenvolvimento urbano, localização e instalações comerciais próximas.

Ainda, informou que foi realizado comparativo com imóveis similares nas suas características. O resultado da avaliação foi apresentado com o preço de mercado do imóvel situa-se no intervalo compreendido entre R$ 2.092.784,41 e R$ 2.557.847,62.

- **KEYLA MARIA DUARTE DA SILVA REIS**

**Identificação e caracterização do imóvel:** Imóvel constituído pelo Lote nº 05, subdivisão da Data nº 06, da Quadra 25-A, Zona 01, situado na Avenida América, no município de Cianorte/PR, objeto da Matrícula nº 36.065 do 1º Ofício de registro de Imóveis de Cianorte/PR.

Área territorial registrada de 1.060,65 m², com frente de 19,70 m para a Avenida América, profundidade de 53,84 m e confrontação também com a Avenida Leopoldina, encontrando-se sem edificações ou benfeitorias incorporadas.

Topografia predominantemente plana, observadas pequenas irregularidades superficiais e movimentações localizadas de terra, sem evidências visuais.

A existência de acesso por duas vias amplia sua exposição, acessibilidade e flexibilidade de ocupação, constituindo característica potencialmente favorável o desenvolvimento de atividade compatíveis com zoneamento municipal.

Localizado em região com presença expressiva de estabelecimento comerciais, prestadores de serviços, equipamentos urbanos e imóveis residenciais.

A região apresenta boa acessibilidade viária, entretanto, os passeios públicos junto ao terrenos possui trechos ainda não integralmente urbanizados.

**Metodologia:** Restou descrito que a avaliação foi elaborada em conformidade com as disposições da ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e da ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

Ainda, foi explicado que a NBR 14653-2 traz diversos métodos de avaliação, sendo a escolha da metodologia realizada em razão da natureza do bem avaliado, da finalidade e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado imobiliário local.

No laudo apresentado foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dado de Mercado (MCDDM), baseado na comparação do imóvel avaliado com outros de característica semelhantes.

Para aplicação do método foi realizado tratamento técnico e estatístico dos elementos amostrais coletados, por meio de inferência estatística, com apoio do software SISDEA.

**Análise/diagnóstico do Mercado Imobiliário local:** O laudo informa que o mercado imobiliário municipal apresenta dinâmica compatível com o porte e a relevância regional do município, cuja economia é sustentada pelos setores de comércio, serviços, indústria e atividades relacionadas ao agronegócio, de modo que a concentração de estabelecimentos comerciais contribui para a manutenção da demanda por terrenos situados em áreas consolidades e dotadas de boa acessibilidade.

Ainda, consignou que no segmento de terrenos urbanos com potencial comercial a formação de preções é influenciada pela localização, área total, testada, formato, topografia, disponibilidade de infraestrutura, posição na quadra, intensidade de ocupação do entorno e possibilidade de aproveitamento previstas no zoneamento municipal.

Destacou que a localização do presente terreno favorece sua visibilidade, acessibilidade e diversificação dos usos potenciais.

Informou que a pesquisa de mercado identificou disponibilidade de terrenos ofertados, porém com diferenças relevantes de dimensão, localização, e potencial de aproveitamento, sendo necessário o tratamento técnico para comparação entre os elementos pesquisados e o imóvel objeto de avaliação.

Por fim, afirmou que são limitadas as ofertas de terrenos com características semelhantes às do bem avaliado, especialmente considerando fatores como

área aproximada, localização em zona comercial consolidade, acesso por vias relevantes e ausência de benfeitorias economicamente aproveitáveis.

Concluiu classificando o imóvel como de liquidez média, com desempenho estável e absorção condicionada ao preço ofertado, ressaltando que a comercialização em prazo razoável dependerá, principalmente, da fixação de preço compatível com valores praticáveis e com as particularidades do terreno.

Variáveis explicativas do modelo:

- Área do terreno;
- Renda IBGE 2022;
- Fator Fonte;
- Potencial de Uso do Zoneamento;
- Testada;
- Profundidade;
- Distância até o Santuário Eucarístico Diocesano;
- Topografia;
- Esquina;
- Uso predominante no local;
- Formato;
- Pavimentação;
- Benfeitoria;
- Valor unitário;
- Valor Total;

**Resultado da avaliação:** Tendo em vista a estatística alcançada e os dados selecionados, foi considerado o valor médio da estimativa inferencial como o mais representativo do valor de mercado do imóvel na data de 11/09/2026.

Assim, procedeu-se a avaliação no valor de R$ 1.900,000,00.

**Conclusão**: A avaliação avaliou o imóvel com liquidez média, devendo ser consideradas suas condições.

Diante disso, concluiu-se o laudo apresentando o valor médio de mercado de R$ 1.900.00,00.

## 2.2.5. PARECER ATUARIAL ANALISANDO A OPERAÇÃO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO DE IMÓVEIS PARA A COBERTURA DE APORTES FINANCEIROS;

Tendo em vista a análise quanto a possibilidade/viabilidade da referida dação em pagamento, foi solicitado parecer a Assessoria e Consultoria Atuarial deste RPPS.

Referido documento, feito com base na cálculo atuarial desempenha papel fundamental na análise e compreensão da situação financeira desta Autarquia Previdenciária, fornecendo visão abrangente das projeções atuariais que orientam as decisões que podem impactar no planejamento do Regime Próprio.

No Parecer citado foi apresentado o resultado da última avaliação atuarial:

**Tabela 1.** Balanço Atuarial do Plano Previdenciário:

Ano-Base: 2026 Data-Base: 31/12/2025

| Item | Plano de Custeio Vigente | |
|---|---|---|
| | **Valores** (R$) | (% Folha) |
| **1.Custo Total - VABF** | **1.111.721.790,73** | **73,45%** |
| *2. Compensação Previdenciária BC (-)* | 28.416.366,57 | 1,88% |
| *3. Compensação Previdenciária BAC (-)* | 35.365.015,98 | 2,34% |
| *4. Contribuição dos Atuais Inativos (-)* | 14.945.246,71 | 0,99% |
| *5. Contribuição dos Futuros Inativos (-)* | 15.923.508,08 | 1,05% |
| *6. Contribuição dos Servidores Ativos (-)* | 211.918.364,10 | 14,00% |
| *7. Contribuição do Ente s/Demais Ativos (-) (22,00%)* | 217.544.182,67 | 14,37% |
| *8. Contribuição do Ente s/Professores Ativos (-) (28,00%)* | 146.962.313,04 | 9,71% |
| *9. Contribuição do Ente s/Atuais Inativos (-)* | 0,00 | 0,00% |
| *10. Contribuição do Ente s/Futuros Inativos (-)* | 0,00 | 0,00% |
| *11. Saldo de Parcelamentos (-)* | 0,00 | 0,00% |
| *12. Saldo de Investimentos (-)* | 254.204.929,35 | 16,79% |
| *13. Saldo de Aporte de Bens, Direitos e Ativos (-)* | 0,00 | 0,00% |
| 14. **Déficit/Superávit Base (2+..+13) - (1)** | **186.441.864,23** | **12,32%** |
| *15. Saldo de Plano de Equacionamento – Lei 5.743/2025(-)* | 215.090.760,88 | 14,21% |
| 16. **Déficit/Superávit Oficial (14+15)** | **28.648.896,65** | **1,89%** |

De acordo com o parecer, o quadro apresentado demonstra um superávit atuarial aproximado de R$ 28,65 milhões, possibilitando a manutenção dos aportes previstos anteriormente.

Também se apresentou tabela com o plano de equacionamento vigente pela Lei Municipal nº 5.743/2025:

**Tabela 2.** Plano de Equacionamento Vigente – Lei 5.743/2025:

Ano-Base: 2023 Data-Base: 31/12/2022

| n | Ano | Saldo Inicial | (+) Juros | (-) Aporte Anual | Saldo Final | Aporte Mensal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2026 | 186.441.864,23 | 10.496.676,96 | 11.983.961,02 | 184.954.580,17 | **998.663,42** |
| 2 | 2027 | 184.954.580,17 | 10.412.942,86 | 12.226.438,25 | 183.141.084,78 | 1.018.869,85 |
| 3 | 2028 | 183.141.084,78 | 10.310.843,07 | 12.473.821,63 | 180.978.106,22 | 1.039.485,14 |
| 4 | 2029 | 180.978.106,22 | 10.189.067,38 | 12.726.210,45 | 178.440.963,15 | 1.060.517,54 |
| 5 | 2030 | 178.440.963,15 | 10.046.226,23 | 12.983.705,96 | 175.503.483,42 | 1.081.975,50 |
| 6 | 2031 | 175.503.483,42 | 9.880.846,12 | 13.246.411,51 | 172.137.918,02 | 1.103.867,63 |
| 7 | 2032 | 172.137.918,02 | 9.691.364,78 | 13.514.432,50 | 168.314.850,31 | 1.126.202,71 |
| 8 | 2033 | 168.314.850,31 | 9.476.126,07 | 13.787.876,49 | 164.003.099,89 | 1.148.989,71 |
| 9 | 2034 | 164.003.099,89 | 9.233.374,52 | 14.066.853,21 | 159.169.621,21 | 1.172.237,77 |
| 10 | 2035 | 159.169.621,21 | 8.961.249,67 | 14.351.474,59 | 153.779.396,29 | 1.195.956,22 |
| 11 | 2036 | 153.779.396,29 | 8.657.780,01 | 14.641.854,85 | 147.795.321,45 | 1.220.154,57 |
| 12 | 2037 | 147.795.321,45 | 8.320.876,60 | 14.938.110,52 | 141.178.087,53 | 1.244.842,54 |
| 13 | 2038 | 141.178.087,53 | 7.948.326,33 | 15.240.360,47 | 133.886.053,39 | 1.270.030,04 |
| 14 | 2039 | 133.886.053,39 | 7.537.784,81 | 15.548.725,99 | 125.875.112,20 | 1.295.727,17 |
| 15 | 2040 | 125.875.112,20 | 7.086.768,82 | 15.863.330,82 | 117.098.550,20 | 1.321.944,24 |
| 16 | 2041 | 117.098.550,20 | 6.592.648,38 | 16.184.301,19 | 107.506.897,39 | 1.348.691,77 |
| 17 | 2042 | 107.506.897,39 | 6.052.638,32 | 16.511.765,92 | 97.047.769,79 | 1.375.980,49 |
| 18 | 2043 | 97.047.769,79 | 5.463.789,44 | 16.845.856,39 | 85.665.702,84 | 1.403.821,37 |
| 19 | 2044 | 85.665.702,84 | 4.822.979,07 | 17.186.706,68 | 73.301.975,23 | 1.432.225,56 |
| 20 | 2045 | 73.301.975,23 | 4.126.901,21 | 17.534.453,55 | 59.894.422,88 | 1.461.204,46 |
| 21 | 2046 | 59.894.422,88 | 3.372.056,01 | 17.889.236,56 | 45.377.242,33 | 1.490.769,71 |
| 22 | 2047 | 45.377.242,33 | 2.554.738,74 | 18.251.198,06 | 29.680.783,01 | 1.520.933,17 |
| 23 | 2048 | 29.680.783,01 | 1.671.028,08 | 18.620.483,29 | 12.731.327,81 | 1.551.706,94 |
| 24 | 2049 | 12.731.327,81 | 716.773,76 | 18.997.240,46 | -5.549.138,90 | 1.583.103,37 |
| 25 | 2050 | -5.549.138,90 | -312.416,52 | 19.381.620,73 | -25.243.176,15 | 1.615.135,06 |
| 26 | 2051 | -25.243.176,15 | -1.421.190,82 | 19.773.778,35 | -46.438.145,31 | 1.647.814,86 |
| 27 | 2052 | -46.438.145,31 | -2.614.467,58 | 20.173.870,69 | -69.226.483,58 | 1.681.155,89 |
| 28 | 2053 | -69.226.483,58 | -3.897.451,03 | 20.582.058,28 | -93.705.992,89 | 1.715.171,52 |
| 29 | 2054 | -93.705.992,89 | -5.275.647,40 | 20.998.504,94 | -119.980.145,23 | 1.749.875,41 |
| 30 | 2055 | -119.980.145,23 | -6.754.882,18 | 21.423.377,75 | -148.158.405,16 | 1.785.281,48 |

Ainda, o parecer apresenta os requisitos para a efetivação da dação em pagamento e conclui pela possibilidade de receber os imóveis para o pagamento de aportes mensais que ainda não venceram.

O documento foi finalizado com a recomendação de que seja solicitada apreciação e aprovação da lei municipal que vai autorizar a transferência dos imóveis à Secretaria de Previdência.

### 2.2.6 COLETA DE DADOS

Comparativo de preço: Visando conferir maior segurança aos valores atribuídos aos imóveis objeto do presente estudo, esta Autarquia buscou fontes de preço de imóveis em localização e medidas semelhantes.

Nesse intuito, foram obtidas informações junto a empresa responsável pelo empreendimento “Novo Centro”, onde se localizam os dois imóveis oferecido pelo Município de Cianorte.

Nesse intuito, foram obtidas informações junto a empresa responsável pelo empreendimento “Novo Centro”, onde se localizam os dois imóveis oferecidos pelo Município de Cianorte.

Em contato junto a empresa citada foi disponibilizado tabela de valores referente a comercializam realizada pela empresa em imóveis vizinhos aos discutidos na operação de Dação em pagamento, a qual segue em anexo.

Referida tabela apresenta valores que oscilam entre R$ 1.600,00 e R$ 2.200,00 por metro quadrado, variação esta decorrente do nível de acessibilidade e da localização privilegiada de cada lote dentro da área, semelhantes aos apurados por meio de Laudo de avaliação.

Destaca-se que referida pesquisa possui caráter subsidiário e complementar, não substituindo os procedimentos técnicos apresentados, tendo como objetivo somente tornar mais robusto os parâmetros comparativos para análise da viabilidade financeira.

## 3. CONCLUSÃO

Considerando os aspectos previstos na Portaria MPT nº 1.467/2022, entende-se que tal operação deve ser precedida de extrema cautela. Nesse sentido a Capseci buscou avaliações e orçamento junto a empresa Melhoramentos Desenvolvimento imobiliários Ltda, conforme resumo abaixo:

| **VALORES EM REAIS OBTIDOS POR M²** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ente | Empresa Avaliadora | Lote 04 | | | Lote 05 | | |
| | | Mínimo | Médio | Máximo | Mínimo | Médio | Máximo |
| Pref. Cianorte | DVL Engenharia | 1.993,18 | **2.061,41** | 2.129,64 | 1.993,18 | **2.061,41** | 2.129,64 |
| Capseci | Reurbis Consul. | 1.973,11 | **2.192,35** | 2.411,58 | - | **-** | - |
| Capseci | Keyla Duarte | - | **-** | - | - | **1.791,35** | - |
| Capseci | Melhoramentos D. Imob. | De 1.600,00 a 2.200,00 | | | | | |

Há ainda disposto art. 6.º do projeto de lei nº 77/2026 a garantia da viabilidade econômico-financeira:

> *“ Objetivando a garantida da solvência e da liquidez do plano de benefícios, da adequação do processo de análise e a afetação aos princípios que regem a Administração Pública, o Município de Cianorte assegurará à Caixa de Aposentadorias e Pensões dos Servidores Públicos Municipais de Cianorte – CAPSECI a viabilidade econômico-financeira aos bens descritos nos artigos 1º e 2º desta Lei, quando a autarquia municipal decidir realizar a venda dos mesmos.*
>
> *§ 1º. A garantia estabelecida no caput deste artigo corresponderá no pagamento do resultado da diferença a menor havida entre o valor estabelecido no art. 4º desta Lei e o valor da alienação dos imóveis, feita por meio de procedimento licitatório pela Caixa de Aposentadorias e Pensões dos Servidores Públicos Municipais de Cianorte – CAPSECI.”*

Não bastasse, projeto de lei supracitado ainda estipula ser de responsabilidade do Município de Cianorte a manutenção e possível subdivisão dos imóveis, bem como despesas decorrentes da alienação:

> *Art. 5º As despesas decorrentes das alienações autorizadas nesta lei, serão suportadas pelo Município de Cianorte.*
> *§1º Existindo o interesse da Caixa de Aposentadorias e Pensões dos Servidores Públicos Municipais de Cianorte – CAPSECI na realização de subdivisões dos imóveis identificados nos artigos 1º e 2º desta Lei as despesas serão suportadas pelo Município de Cianorte.*
> *§2º o Município deverá promover a manutenção dos imóveis descritos nesta lei a fim de que mantenham a viabilidade econômico-financeira à Caixa de Aposentadorias e Pensões dos Servidores Públicos Municipais de Cianorte – CAPSECI.*

Considerando, as avaliações regidas pela norma ABNT NBR 14.653-2:2011, pesquisa própria realizada pela Capseci de imóveis semelhantes, parecer atuarial, garantia da viabilidade disposta em projeto de Lei e ausência de ônus pelo recebimento/manutenção dos imóveis, entende-se que a operação apresenta viabilidade técnica, desde que observados rigorosos critérios de acompanhamento e consideradas as circunstâncias apresentadas pelo mercado imobiliário.

Por fim em razão da complexidade deste processo, cumpre destacar que todas as etapas estão sendo conduzidas mediante estrita observância dos requisitos legais, regulamentares e técnicos aplicáveis, de forma diligente e devidamente fundamentada.

Cianorte, 01 de outubro de 2026

Gilberto Yoshio Matuo
Superintendente CAPSECI

MELHORAMENTOS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

# ANEXO I

## Centro Novo - CIANORTE

| Preço m² | Quadra | Imovel | Area | Frente(M2) | Localização | Preço de VENDA | ENTRADA | PARCELAS | PARCELAS | PARCELAS | PARCELAS | PARCELAS | PARCELAS | PARCELAS | PARCELAS | PARCELAS | PARCELAS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 15% | 6 | 12 | 24 | 36 | 48 | 60 | 72 | 120 | 144 | 180 | 204 |
| 2.200 | 25-D | 2 | 1016,16 | 26,25 | Pça das Bandeiras | R$ 2.235.552,00 | R$ 335.332,80 | R$ 372.592,00 | R$ 158.351,60 | R$ 94.711,68 | R$ 66.827,09 | R$ 52.983,59 | R$ 44.755,76 | R$ 39.334,92 | R$ 28.866,31 | R$ 26.425,95 | R$ 24.147,34 | R$ 23.162,42 |
| 2.000 | 25-D | 3 | 831,51 | 25,36 | Pça das Bandeiras/ R. Geraldo Bernadino | R$ 1.663.020,00 | R$ 249.453,00 | R$ 277.170,00 | R$ 117.797,25 | R$ 70.455,71 | R$ 49.712,46 | R$ 39.414,33 | R$ 33.293,67 | R$ 29.261,13 | R$ 21.473,56 | R$ 19.658,18 | R$ 17.963,13 | R$ 17.230,45 |
| 1.700 | 25-D | 4 | 702,10 | 53,07 | R. Geraldo Bernadino de Souza | R$ 1.193.570,00 | R$ 179.035,50 | R$ 198.928,33 | R$ 84.544,54 | R$ 50.566,94 | R$ 35.679,24 | R$ 28.288,15 | R$ 23.895,27 | R$ 21.001,07 | R$ 15.411,84 | R$ 14.108,92 | R$ 12.892,36 | R$ 12.366,51 |
| 1.800 | 25-D | 5 | 990,31 | 15,44 | Travessa Imigrantes | R$ 1.782.558,00 | R$ 267.383,70 | R$ 297.093,00 | R$ 126.264,53 | R$ 75.520,08 | R$ 53.285,79 | R$ 42.247,43 | R$ 35.686,82 | R$ 31.364,42 | R$ 23.017,08 | R$ 21.071,21 | R$ 19.254,32 | R$ 18.468,96 |
| 1.800 | 25-D | 6 | 1000,00 | 20,00 | Travessa Imigrantes | R$ 1.800.000,00 | R$ 270.000,00 | R$ 300.000,00 | R$ 127.500,00 | R$ 76.259,03 | R$ 53.807,18 | R$ 42.660,81 | R$ 36.036,01 | R$ 31.671,31 | R$ 23.242,29 | R$ 21.277,39 | R$ 19.442,72 | R$ 18.649,69 |
| 1.800 | 25-D | 7 | 700,00 | 20,00 | Trv Imigrantes/R Dr Paulo Nelson Pereira | R$ 1.260.000,00 | R$ 189.000,00 | R$ 210.000,00 | R$ 89.250,00 | R$ 53.381,32 | R$ 37.665,03 | R$ 29.862,57 | R$ 25.225,20 | R$ 22.169,92 | R$ 16.269,61 | R$ 14.894,17 | R$ 13.609,91 | R$ 13.054,78 |
| 1.800 | 25-D | 8 | 700,00 | 20,00 | R. Dr. Paulo Nelson Pereira | R$ 1.260.000,00 | R$ 189.000,00 | R$ 210.000,00 | R$ 89.250,00 | R$ 53.381,32 | R$ 37.665,03 | R$ 29.862,57 | R$ 25.225,20 | R$ 22.169,92 | R$ 16.269,61 | R$ 14.894,17 | R$ 13.609,91 | R$ 13.054,78 |
| 1.800 | 25-D | 9 | 700,00 | 20,00 | R. Dr. Paulo Nelson Pereira | R$ 1.260.000,00 | R$ 189.000,00 | R$ 210.000,00 | R$ 89.250,00 | R$ 53.381,32 | R$ 37.665,03 | R$ 29.862,57 | R$ 25.225,20 | R$ 22.169,92 | R$ 16.269,61 | R$ 14.894,17 | R$ 13.609,91 | R$ 13.054,78 |
| 2.200 | 25-D | 12 | 1000,00 | 20,00 | Av. Leopoldina | R$ 2.200.000,00 | R$ 330.000,00 | R$ 366.666,67 | R$ 155.833,33 | R$ 93.205,48 | R$ 65.764,33 | R$ 52.140,99 | R$ 44.044,01 | R$ 38.709,38 | R$ 28.407,25 | R$ 26.005,70 | R$ 23.763,33 | R$ 22.794,07 |
| 2.200 | 25-D | 13 | 1000,00 | 20,00 | Av. Leopoldina | R$ 2.200.000,00 | R$ 330.000,00 | R$ 366.666,67 | R$ 155.833,33 | R$ 93.205,48 | R$ 65.764,33 | R$ 52.140,99 | R$ 44.044,01 | R$ 38.709,38 | R$ 28.407,25 | R$ 26.005,70 | R$ 23.763,33 | R$ 22.794,07 |
| 1.600 | 25-B/25-C | 3 | 760,00 | 19,00 | R. Dr. Paulo Nelson Pereira | R$ 1.216.000,00 | R$ 182.400,00 | R$ 202.666,67 | R$ 86.133,33 | R$ 51.517,21 | R$ 36.349,74 | R$ 28.819,75 | R$ 24.344,32 | R$ 21.395,73 | R$ 15.701,46 | R$ 14.374,06 | R$ 13.134,64 | R$ 12.598,90 |
| 1.600 | 25-B/25-C | 4 | 640,00 | 16,00 | R. Dr. Paulo Nelson Pereira | R$ 1.024.000,00 | R$ 153.600,00 | R$ 170.666,67 | R$ 72.533,33 | R$ 43.382,91 | R$ 30.610,31 | R$ 24.269,26 | R$ 20.500,48 | R$ 18.017,46 | R$ 13.222,28 | R$ 12.104,47 | R$ 11.060,75 | R$ 10.609,60 |
| 1.600 | 25-B/25-C | 5 | 500,00 | 20,00 | Av. Amazonas | R$ 800.000,00 | R$ 120.000,00 | R$ 133.333,33 | R$ 56.666,67 | R$ 33.892,90 | R$ 23.914,30 | R$ 18.960,36 | R$ 16.016,00 | R$ 14.076,14 | R$ 10.329,91 | R$ 9.456,62 | R$ 8.641,21 | R$ 8.288,75 |
| 1.600 | 25-B/25-C | 6 | 500,00 | 20,00 | Av. Amazonas | R$ 800.000,00 | R$ 120.000,00 | R$ 133.333,33 | R$ 56.666,67 | R$ 33.892,90 | R$ 23.914,30 | R$ 18.960,36 | R$ 16.016,00 | R$ 14.076,14 | R$ 10.329,91 | R$ 9.456,62 | R$ 8.641,21 | R$ 8.288,75 |
| 1.600 | 25-B/25-C | 7 | 450,00 | 15,00 | Av. Amazonas | R$ 720.000,00 | R$ 108.000,00 | R$ 120.000,00 | R$ 51.000,00 | R$ 30.503,61 | R$ 21.522,87 | R$ 17.064,33 | R$ 14.414,40 | R$ 12.668,52 | R$ 9.296,92 | R$ 8.510,96 | R$ 7.777,09 | R$ 7.459,88 |
| 1.600 | 25-B/25-C | 8 | 450,00 | 15,00 | Av. Amazonas | R$ 720.000,00 | R$ 108.000,00 | R$ 120.000,00 | R$ 51.000,00 | R$ 30.503,61 | R$ 21.522,87 | R$ 17.064,33 | R$ 14.414,40 | R$ 12.668,52 | R$ 9.296,92 | R$ 8.510,96 | R$ 7.777,09 | R$ 7.459,88 |
| 1.600 | 25-B/25-C | 9 | 450,00 | 15,00 | Av. Amazonas | R$ 720.000,00 | R$ 108.000,00 | R$ 120.000,00 | R$ 51.000,00 | R$ 30.503,61 | R$ 21.522,87 | R$ 17.064,33 | R$ 14.414,40 | R$ 12.668,52 | R$ 9.296,92 | R$ 8.510,96 | R$ 7.777,09 | R$ 7.459,88 |
| 1.600 | 25-B/25-C | 10 | 450,00 | 15,00 | Av. Amazonas | R$ 720.000,00 | R$ 108.000,00 | R$ 120.000,00 | R$ 51.000,00 | R$ 30.503,61 | R$ 21.522,87 | R$ 17.064,33 | R$ 14.414,40 | R$ 12.668,52 | R$ 9.296,92 | R$ 8.510,96 | R$ 7.777,09 | R$ 7.459,88 |
| 1.600 | 25-B/25-C | 11 | 450,00 | 15,00 | Av. Amazonas | R$ 720.000,00 | R$ 108.000,00 | R$ 120.000,00 | R$ 51.000,00 | R$ 30.503,61 | R$ 21.522,87 | R$ 17.064,33 | R$ 14.414,40 | R$ 12.668,52 | R$ 9.296,92 | R$ 8.510,96 | R$ 7.777,09 | R$ 7.459,88 |
| 1.600 | 25-B/25-C | 16 | 450,00 | 15,00 | Travessa Imigrantes | R$ 720.000,00 | R$ 108.000,00 | R$ 120.000,00 | R$ 51.000,00 | R$ 30.503,61 | R$ 21.522,87 | R$ 17.064,33 | R$ 14.414,40 | R$ 12.668,52 | R$ 9.296,92 | R$ 8.510,96 | R$ 7.777,09 | R$ 7.459,88 |
| 1.600 | 25-B/25-C | 17 | 450,00 | 15,00 | Travessa Imigrantes | R$ 720.000,00 | R$ 108.000,00 | R$ 120.000,00 | R$ 51.000,00 | R$ 30.503,61 | R$ 21.522,87 | R$ 17.064,33 | R$ 14.414,40 | R$ 12.668,52 | R$ 9.296,92 | R$ 8.510,96 | R$ 7.777,09 | R$ 7.459,88 |
| 1.600 | 25-B/25-C | 18 | 450,00 | 15,00 | Travessa Imigrantes | R$ 720.000,00 | R$ 108.000,00 | R$ 120.000,00 | R$ 51.000,00 | R$ 30.503,61 | R$ 21.522,87 | R$ 17.064,33 | R$ 14.414,40 | R$ 12.668,52 | R$ 9.296,92 | R$ 8.510,96 | R$ 7.777,09 | R$ 7.459,88 |
| 1.600 | 25-B/25-C | 19 | 450,00 | 15,00 | Travessa Imigrantes | R$ 720.000,00 | R$ 108.000,00 | R$ 120.000,00 | R$ 51.000,00 | R$ 30.503,61 | R$ 21.522,87 | R$ 17.064,33 | R$ 14.414,40 | R$ 12.668,52 | R$ 9.296,92 | R$ 8.510,96 | R$ 7.777,09 | R$ 7.459,88 |
| 1.600 | 25-B/25-C | 20 | 450,00 | 15,00 | Travessa Imigrantes | R$ 720.000,00 | R$ 108.000,00 | R$ 120.000,00 | R$ 51.000,00 | R$ 30.503,61 | R$ 21.522,87 | R$ 17.064,33 | R$ 14.414,40 | R$ 12.668,52 | R$ 9.296,92 | R$ 8.510,96 | R$ 7.777,09 | R$ 7.459,88 |
| 1.800 | 25-E | 1 | 700,00 | 20,00 | Trv Imigrantes/R Geraldo Bernadino de So | R$ 1.260.000,00 | R$ 189.000,00 | R$ 210.000,00 | R$ 89.250,00 | R$ 53.381,32 | R$ 37.665,03 | R$ 29.862,57 | R$ 25.225,20 | R$ 22.169,92 | R$ 16.269,61 | R$ 14.894,17 | R$ 13.609,91 | R$ 13.054,78 |
| 1.800 | 25-E | 2 | 700,00 | 20,00 | R. Geraldo Bernadino de Souza | R$ 1.260.000,00 | R$ 189.000,00 | R$ 210.000,00 | R$ 89.250,00 | R$ 53.381,32 | R$ 37.665,03 | R$ 29.862,57 | R$ 25.225,20 | R$ 22.169,92 | R$ 16.269,61 | R$ 14.894,17 | R$ 13.609,91 | R$ 13.054,78 |
| 1.800 | 25-E | 3 | 700,00 | 20,00 | R Geraldo Bernadino de Souza/Av Amazonas | R$ 1.260.000,00 | R$ 189.000,00 | R$ 210.000,00 | R$ 89.250,00 | R$ 53.381,32 | R$ 37.665,03 | R$ 29.862,57 | R$ 25.225,20 | R$ 22.169,92 | R$ 16.269,61 | R$ 14.894,17 | R$ 13.609,91 | R$ 13.054,78 |
| 1.800 | 25-E | 4 | 700,00 | 20,00 | Av. Amazonas/R. Dr. Paulo Nelson Pereira | R$ 1.260.000,00 | R$ 189.000,00 | R$ 210.000,00 | R$ 89.250,00 | R$ 53.381,32 | R$ 37.665,03 | R$ 29.862,57 | R$ 25.225,20 | R$ 22.169,92 | R$ 16.269,61 | R$ 14.894,17 | R$ 13.609,91 | R$ 13.054,78 |
| 1.700 | 25-E | 5 | 700,00 | 20,00 | R. Dr. Paulo Nelson Pereira | R$ 1.190.000,00 | R$ 178.500,00 | R$ 198.333,33 | R$ 84.291,67 | R$ 50.415,69 | R$ 35.572,53 | R$ 28.203,54 | R$ 23.823,80 | R$ 20.938,26 | R$ 15.365,74 | R$ 14.066,72 | R$ 12.853,80 | R$ 12.329,52 |
| 1.700 | 25-E | 6 | 700,00 | 20,00 | R Dr Paulo Nelson Pereira/Trv Imigrantes | R$ 1.190.000,00 | R$ 178.500,00 | R$ 198.333,33 | R$ 84.291,67 | R$ 50.415,69 | R$ 35.572,53 | R$ 28.203,54 | R$ 23.823,80 | R$ 20.938,26 | R$ 15.365,74 | R$ 14.066,72 | R$ 12.853,80 | R$ 12.329,52 |
| 1.800 | 25-F | 2 | 1280,60 | 20,00 | Av. Lovat | R$ 2.305.080,00 | R$ 345.762,00 | R$ 384.180,00 | R$ 163.276,50 | R$ 97.657,31 | R$ 68.905,48 | R$ 54.631,44 | R$ 46.147,71 | R$ 40.558,28 | R$ 29.764,08 | R$ 27.247,83 | R$ 24.898,35 | R$ 23.882,79 |
| 1.800 | 25-F | 3 | 903,92 | 31,23 | Pça. Dr. Gastão de Mesquita Filho | R$ 1.627.056,00 | R$ 244.058,40 | R$ 271.176,00 | R$ 115.249,80 | R$ 68.932,06 | R$ 48.637,39 | R$ 38.561,96 | R$ 32.573,67 | R$ 28.628,33 | R$ 21.009,17 | R$ 19.233,06 | R$ 17.574,67 | R$ 16.857,83 |
| 1.800 | 25-F | 4 | 704,02 | 21,47 | Pç Dr Gastão de Mesquita Filho/Av Amazon | R$ 1.267.236,00 | R$ 190.085,40 | R$ 211.206,00 | R$ 89.762,55 | R$ 53.687,88 | R$ 37.881,33 | R$ 30.034,07 | R$ 25.370,07 | R$ 22.297,24 | R$ 16.363,04 | R$ 14.979,71 | R$ 13.688,07 | R$ 13.129,76 |
| 1.600 | 25-F | 5 | 700,19 | 24,27 | Av. Amazonas | R$ 1.120.304,00 | R$ 168.045,60 | R$ 186.717,33 | R$ 79.354,87 | R$ 47.462,94 | R$ 33.489,11 | R$ 26.551,71 | R$ 22.428,49 | R$ 19.711,94 | R$ 14.465,80 | R$ 13.242,86 | R$ 12.100,98 | R$ 11.607,40 |
| 1.600 | 25-F | 6 | 700,19 | 24,27 | Av Amazonas/R Geraldo Bernardino de Sous | R$ 1.120.304,00 | R$ 168.045,60 | R$ 186.717,33 | R$ 79.354,87 | R$ 47.462,94 | R$ 33.489,11 | R$ 26.551,71 | R$ 22.428,49 | R$ 19.711,94 | R$ 14.465,80 | R$ 13.242,86 | R$ 12.100,98 | R$ 11.607,40 |
| 1.600 | 25-F | 7 | 794,40 | 20,00 | R. Geraldo Bernardino de Souza | R$ 1.271.040,00 | R$ 190.656,00 | R$ 211.840,00 | R$ 90.032,00 | R$ 53.849,04 | R$ 37.995,04 | R$ 30.124,22 | R$ 25.446,22 | R$ 22.364,17 | R$ 16.412,16 | R$ 15.024,67 | R$ 13.729,15 | R$ 13.169,17 |
| 1.600 | 25-F | 8 | 794,06 | 19,21 | R. Geraldo Bernardino de Souza | R$ 1.270.496,00 | R$ 190.574,40 | R$ 211.749,33 | R$ 89.993,47 | R$ 53.825,99 | R$ 37.978,78 | R$ 30.111,33 | R$ 25.435,33 | R$ 22.354,60 | R$ 16.405,13 | R$ 15.018,24 | R$ 13.723,28 | R$ 13.163,53 |
| 1.600 | 25-F | 9 | 703,33 | 53,11 | R. Geraldo Bernardino de Souza | R$ 1.125.328,00 | R$ 168.799,20 | R$ 187.554,67 | R$ 79.710,73 | R$ 47.675,79 | R$ 33.639,29 | R$ 26.670,78 | R$ 22.529,07 | R$ 19.800,34 | R$ 14.530,67 | R$ 13.302,25 | R$ 12.155,24 | R$ 11.659,46 |
| 2.000 | 25-F | 10 | 824,83 | 24,46 | R. Geraldo Bernardino de Souza | R$ 1.649.660,00 | R$ 247.449,00 | R$ 274.943,33 | R$ 116.850,92 | R$ 69.889,70 | R$ 49.313,09 | R$ 39.097,69 | R$ 33.026,20 | R$ 29.026,05 | R$ 21.301,09 | R$ 19.500,26 | R$ 17.818,82 | R$ 17.092,03 |
| 2.200 | 25-J | 1 | 927,10 | 20,51 | Pça. das Bandeiras/ Av. Lovat | R$ 2.039.620,00 | R$ 305.943,00 | R$ 339.936,67 | R$ 144.473,08 | R$ 86.410,80 | R$ 60.970,11 | R$ 48.339,92 | R$ 40.833,20 | R$ 35.887,47 | R$ 26.336,36 | R$ 24.109,88 | R$ 22.030,98 | R$ 21.132,38 |
| 2.200 | 25-J | 2 | 1016,16 | 26,25 | Pça. das Bandeiras | R$ 2.235.552,00 | R$ 335.332,80 | R$ 372.592,00 | R$ 158.351,60 | R$ 94.711,68 | R$ 66.827,09 | R$ 52.983,59 | R$ 44.755,76 | R$ 39.334,92 | R$ 28.866,31 | R$ 26.425,95 | R$ 24.147,34 | R$ 23.162,42 |
| 1.800 | 25-J | 3 | 831,51 | 25,36 | R. Dr. Jorge de Macedo Vieira | R$ 1.496.718,00 | R$ 224.507,70 | R$ 249.453,00 | R$ 106.017,53 | R$ 63.410,14 | R$ 44.741,21 | R$ 35.472,89 | R$ 29.964,30 | R$ 26.335,01 | R$ 19.326,20 | R$ 17.692,36 | R$ 16.166,82 | R$ 15.507,41 |
| 1.600 | 25-J | 4 | 702,10 | 53,07 | R. Dr. Jorge de Macedo Vieira | R$ 1.123.360,00 | R$ 168.504,00 | R$ 187.226,67 | R$ 79.571,33 | R$ 47.592,41 | R$ 33.580,46 | R$ 26.624,14 | R$ 22.489,67 | R$ 19.765,71 | R$ 14.505,26 | R$ 13.278,98 | R$ 12.133,99 | R$ 11.639,07 |
| 1.800 | 25-J | 5 | 990,31 | 15,44 | R Dr Jorge de Macedo Vieira/Trv Pioneiro | R$ 1.782.558,00 | R$ 267.383,70 | R$ 297.093,00 | R$ 126.264,53 | R$ 75.520,08 | R$ 53.285,79 | R$ 42.247,43 | R$ 35.686,82 | R$ 31.364,42 | R$ 23.017,08 | R$ 21.071,21 | R$ 19.254,32 | R$ 18.468,96 |
| 1.800 | 25-J | 6 | 1000,00 | 20,00 | Trv. Pioneiros | R$ 1.800.000,00 | R$ 270.000,00 | R$ 300.000,00 | R$ 127.500,00 | R$ 76.259,03 | R$ 53.807,18 | R$ 42.660,81 | R$ 36.036,01 | R$ 31.671,31 | R$ 23.242,29 | R$ 21.277,39 | R$ 19.442,72 | R$ 18.649,69 |
| 1.700 | 25-J | 7 | 700,00 | 20,00 | Trv. Pioneiros/ R Dr Alfredo W. Nyffeler | R$ 1.190.000,00 | R$ 178.500,00 | R$ 198.333,33 | R$ 84.291,67 | R$ 50.415,69 | R$ 35.572,53 | R$ 28.203,54 | R$ 23.823,80 | R$ 20.938,26 | R$ 15.365,74 | R$ 14.066,72 | R$ 12.853,80 | R$ 12.329,52 |
| 1.700 | 25-J | 8 | 700,00 | 20,00 | R. Dr. Alfredo W. Nyffeler | R$ 1.190.000,00 | R$ 178.500,00 | R$ 198.333,33 | R$ 84.291,67 | R$ 50.415,69 | R$ 35.572,53 | R$ 28.203,54 | R$ 23.823,80 | R$ 20.938,26 | R$ 15.365,74 | R$ 14.066,72 | R$ 12.853,80 | R$ 12.329,52 |
| 1.700 | 25-J | 9 | 700,00 | 20,00 | R. Dr. Alfredo W. Nyffeler | R$ 1.190.000,00 | R$ 178.500,00 | R$ 198.333,33 | R$ 84.291,67 | R$ 50.415,69 | R$ 35.572,53 | R$ 28.203,54 | R$ 23.823,80 | R$ 20.938,26 | R$ 15.365,74 | R$ 14.066,72 | R$ 12.853,80 | R$ 12.329,52 |
| 1.700 | 25-J | 10 | 700,00 | 20,00 | R. Dr. Alfredo W. Nyffeler | R$ 1.190.000,00 | R$ 178.500,00 | R$ 198.333,33 | R$ 84.291,67 | R$ 50.415,69 | R$ 35.572,53 | R$ 28.203,54 | R$ 23.823,80 | R$ 20.938,26 | R$ 15.365,74 | R$ 14.066,72 | R$ 12.853,80 | R$ 12.329,52 |
| 2.200 | 25-J | 11 | 700,00 | 20,00 | R. Dr. Alfredo W. Nyffeler/Av Leopoldina | R$ 1.540.000,00 | R$ 231.000,00 | R$ 256.666,67 | R$ 109.083,33 | R$ 65.243,83 | R$ 46.035,03 | R$ 36.498,70 | R$ 30.830,80 | R$ 27.096,57 | R$ 19.885,07 | R$ 18.203,99 | R$ 16.634,33 | R$ 15.955,85 |
| 2.200 | 25-J | 12 | 1000,00 | 20,00 | Av. Leopoldina | R$ 2.200.000,00 | R$ 330.000,00 | R$ 366.666,67 | R$ 155.833,33 | R$ 93.205,48 | R$ 65.764,33 | R$ 52.140,99 | R$ 44.044,01 | R$ 38.709,38 | R$ 28.407,25 | R$ 26.005,70 | R$ 23.763,33 | R$ 22.794,07 |
| 2.200 | 25-J | 13 | 1000,00 | 20,00 | Av. Leopoldina | R$ 2.200.000,00 | R$ 330.000,00 | R$ 366.666,67 | R$ 155.833,33 | R$ 93.205,48 | R$ 65.764,33 | R$ 52.140,99 | R$ 44.044,01 | R$ 38.709,38 | R$ 28.407,25 | R$ 26.005,70 | R$ 23.763,33 | R$ 22.794,07 |

# RE: Proposta de aporte em imóveis

**De** superintendencia@capseci.pr.gov.br <superintendencia@capseci.pr.gov.br>
**Para** Luiz Claudio Kogut <kogut@actuarial.com.br>
**Cópia** Julci Rodrigues <julci@actuarial.com.br>, Karin Piatikoski <karin@actuarial.com.br>, contabilidade@capseci.pr.gov.br <contabilidade@capseci.pr.gov.br>, juridico@capseci.pr.gov.br <juridico@capseci.pr.gov.br>
**Data** 2026-09-30 16:59

Conselho de Administração - ata 08.2026.pdf (~2.2 MB) Laudo de Avaliação Lote 04 - Capseci.pdf (~4.3 MB)
Laudo de Avaliação Lote 04 - Prefeitura.pdf (~3.4 MB) Laudo de Avaliação Lote 05 - Capseci.pdf (~6.2 MB)
Laudo de Avaliação Lote 05 - Prefeitura.pdf (~3.2 MB)

Kogut,

As avaliações já foram realizadas dentro das normas técnicas por profissionais independentes sendo que o resultado de modo resumido é:

| Proposta* | Avaliações dos imóveis** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Município | | | | Capseci | | | |
| | Empresa | Mínimo | Médio | Máximo | | Mínimo | Médio | Máxi |
| Lote 04 Quadra 25-A, zona 01 | DVL Engenharia | 2.114.064,00 | **2.186.435,00** | 2.258.806,00 | Reurbis Consultoria | 2.092.784,41 | **2.325.316,02** | 2.557.8 |
| Lote 05 Quadra 25-A, zona 01 | DVL Engenharia | 2.114.064,00 | **2.186.435,00** | 2.258.806,00 | Keyla Duarte | - | **1.900.000,00** | - |

*Trata-se de 02 imóveis adjacentes com topografia e demais características semelhantes.
** As avaliações seguem em anexo.

As presentes avaliações já foram submetidas ao Conselho sendo aprovado (ata em anexo) com a condicionante de que seja utilizado o valor de R$ 1.900.000,00 para a contabilização dos repasses. Tal valor encontra-se divergente no projeto de Lei com o ente considerando o valor de R$ 2.186.435,00 como valor referência para o aporte.

Atenciosamente,

**Gilberto Yoshio Matuo**

*Superintendente*

Caixa de Aposentadorias e Pensões dos Servidores Públicos Municipais de Cianorte
Telefone: (44) 3631-1838 -- Site: https://capseci.pr.gov.br/site/

---

**De:** Luiz Claudio Kogut <kogut@actuarial.com.br>
**Enviado:** quarta-feira, 30 de setembro de 2026 17:12
**Para:** superintendencia@capseci.pr.gov.br <superintendencia@capseci.pr.gov.br>
**Cc:** Julci Rodrigues <julci@actuarial.com.br>; Karin Piatikoski <karin@actuarial.com.br>; contabilidade@capseci.pr.gov.br <contabilidade@capseci.pr.gov.br>; juridico@capseci.pr.gov.br <juridico@capseci.pr.gov.br>
**Assunto:** Re: Proposta de aporte em imóveis

Boa Tarde Gilberto,

A primeira providências para a análise da proposta de dação de imóveis seria a contratação de uma empresa independente para a avaliação dos imóveis.
Esta avaliação deve resultar num laudo de avaliação técnica, descrevendo cada imóvel:
1. Características (área, dimensões, topografia, etc)
2. Localização
3. Documentação (matrícula atualizada, proprietário registrado, IPTU, restrições ambientais, etc)
4. Avaliação (valor estimado, preços de imóveis semelhantes, potencial de venda, método de avaliação, etc)
Observação: Esta avaliação é indispensável para subsidiar a contabilidade no registro do imóvel no balanço da entidade.

Em seguida a avaliação e a proposta de aporte de imóveis deve ser submetida à aprovação do conselho.

Só considerando o valor da avaliação e aprovação do Conselho, poderei emitir um parecer sobre o tema (ver exemplo em anexo).
Depois seria interessante enviar uma consulta formal, via GESCON, a Secretaria de Previdência detalhando a proposta, enviando a avaliação e o meu parecer atuarial.
Na minha opinião, só após a manifestação favorável da SPREV o projeto de lei poderá ser enviado à Câmara.

Atenciosamente,

**ACTUARIAL - Assessoria e Consultoria Atuarial Ltda**

**Luiz Claudio Kogut**
Atuário - MIBA 1.308
kogut@actuarial.com.br | (41) 3322-2110
actuarialconsultoria.com.br

**CONHEÇA NOSSAS SOLUÇÕES**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Atuarial** Consultoria completa e solução tecnológica para decisões previdenciárias. | **Gestão de investimentos** Software para gestão e acompanhamento. | **Empréstimo consignado** Sistema para operação digital e controle na folha de pagamentos. | **Recenseamento previdenciário** Dados atualizados para uma gestão segura. | **Gestão Eletrônica de Documentos** Documentos de benefícios organizados e seguros. |

Esta mensagem pode conter informações confidenciais e/ou privilegiadas. Se você não for o destinatário, não use, copie ou divulgue seu conteúdo. Caso tenha recebido esta mensagem por engano, informe o remetente e exclua-a. Comunicações pela internet podem conter erros ou vírus, não sendo o remetente responsável por falhas decorrentes da transmissão.

---

**De:** superintendencia@capseci.pr.gov.br
**Para:** "Luiz Claudio Kogut" <kogut@actuarial.com.br>, "Julci Rodrigues" <julci@actuarial.com.br>, "Karin Piatikoski" <karin@actuarial.com.br>
**Cc:** contabilidade@capseci.pr.gov.br, juridico@capseci.pr.gov.br
**Enviadas:** Quarta-feira, 30 de setembro de 2026 10:54:15
**Assunto:** Proposta de aporte em imóveis

Koguti,

Bom dia,

Tramita na Câmara Municipal o projeto de Lei para aporte para amortização de défict proposto no relatório de avaliação atuarial para 2026.
O total previsto para o aporte referente ao presente exercício é de  R$ 11.983.961,02. A proposta encaminhada prevê, nos termos do art. 63 da Portaria MTP nº 1.467/2022, a utilização de **dois imóveis como forma de aporte ao RPPS**, cujo valor estimado corresponde a aproximadamente um terço do montante total previsto para o aporte do exercício de 2026.

A Comissão Permanente de Constituição e Justiça manifestou-se através do ofício 094/2026-CCJ (em anexo) acerca de alguns aspectos, em especial o solicitado no item I solicitou o *" encaminhamento de manifestação técnica demonstrando o atendimento aos requisitos previstos no art. 63 da Portaria MTP Nº 1.467/2022, especialmente quanto à viabilidade econômico-financeira do recebimento dos imóveis, sua liquidez e destinação, custos relacionados à manutenção ou eventual alienação,* ***compatibilidade com as obrigações presentes e futuras do RPPS, rentabilidade compatível com a meta atuarial e preservação da solvência e liquidez do plano****;"*

Diante dos questionamentos apresentados pela Comissão Permanente de Constituição e Justiça, solicita-se manifestação técnica específica quanto aos aspectos relacionados à compatibilidade do recebimento dos imóveis com as obrigações presentes e futuras do RPPS, à rentabilidade compatível com a meta atuarial e a solvência e a liquidez do Plano de Benefícios.

À disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

**Gilberto Yoshio Matuo**

*Superintendente*

Caixa de Aposentadorias e Pensões dos Servidores Públicos Municipais de Cianorte
Telefone: (44) 3631-1838 -- Site: https://capseci.pr.gov.br/site/

# PARECER ATUARIAL

Este parecer atuarial foi elaborado por solicitação da Diretoria do **Caixa de Aposentadoria e Pensões dos Servidores Públicos do Município de Cianorte – CAPSECI** com o objetivo de analisar a eventual dação de imóveis do município para cobertura de parte dos aportes financeiros mensais previstos na Lei 5.743/2025 no exercício de 2026. Abaixo reproduzimos o resultado da última avaliação atuarial:

**Tabela 1.** Balanço Atuarial do Plano Previdenciário:

Ano-Base: 2026 Data-Base: 31/12/2025

| Item | Plano de Custeio Vigente | |
|---|---|---|
| | Valores (R$) | (% Folha) |
| **1.Custo Total - VABF** | **1.111.721.790,73** | **73,45%** |
| *2. Compensação Previdenciária BC (-)* | 28.416.366,57 | 1,88% |
| *3. Compensação Previdenciária BAC (-)* | 35.365.015,98 | 2,34% |
| *4. Contribuição dos Atuais Inativos (-)* | 14.945.246,71 | 0,99% |
| *5. Contribuição dos Futuros Inativos (-)* | 15.923.508,08 | 1,05% |
| *6. Contribuição dos Servidores Ativos (-)* | 211.918.364,10 | 14,00% |
| *7. Contribuição do Ente s/Demais Ativos (-) (22,00%)* | 217.544.182,67 | 14,37% |
| *8. Contribuição do Ente s/Professores Ativos (-) (28,00%)* | 146.962.313,04 | 9,71% |
| *9. Contribuição do Ente s/Atuais Inativos (-)* | 0,00 | 0,00% |
| *10. Contribuição do Ente s/Futuros Inativos (-)* | 0,00 | 0,00% |
| *11. Saldo de Parcelamentos (-)* | 0,00 | 0,00% |
| *12. Saldo de Investimentos (-)* | 254.204.929,35 | 16,79% |
| *13. Saldo de Aporte de Bens, Direitos e Ativos (-)* | 0,00 | 0,00% |
| 14. **Déficit/Superávit Base (2+..+13) - (1)** | **186.441.864,23** | **12,32%** |
| *15. Saldo de Plano de Equacionamento – Lei 5.743/2025(-)* | 215.090.760,88 | 14,21% |
| 16. **Déficit/Superávit Oficial (14+15)** | **28.648.896,65** | **1,89%** |

Como podemos observar na Tabela 1 acima, o resultado atuarial final apresenta superávit atuarial de R$ 33,85 milhões e foi proposta a manutenção dos aportes já previstos na Lei 5.743/2025 para o exercício 2026.

**Tabela 2.** Plano de Equacionamento Vigente – Lei 5.743/2025:

Ano-Base: 2023 Data-Base: 31/12/2022

| n | Ano | Saldo Inicial | (+) Juros | (-) Aporte Anual | Saldo Final | Aporte Mensal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2026 | 186.441.864,23 | 10.496.676,96 | 11.983.961,02 | 184.954.580,17 | 998.663,42 |
| 2 | 2027 | 184.954.580,17 | 10.412.942,86 | 12.226.438,25 | 183.141.084,78 | 1.018.869,85 |
| 3 | 2028 | 183.141.084,78 | 10.310.843,07 | 12.473.821,63 | 180.978.106,22 | 1.039.485,14 |
| 4 | 2029 | 180.978.106,22 | 10.189.067,38 | 12.726.210,45 | 178.440.963,15 | 1.060.517,54 |
| 5 | 2030 | 178.440.963,15 | 10.046.226,23 | 12.983.705,96 | 175.503.483,42 | 1.081.975,50 |
| 6 | 2031 | 175.503.483,42 | 9.880.846,12 | 13.246.411,51 | 172.137.918,02 | 1.103.867,63 |
| 7 | 2032 | 172.137.918,02 | 9.691.364,78 | 13.514.432,50 | 168.314.850,31 | 1.126.202,71 |
| 8 | 2033 | 168.314.850,31 | 9.476.126,07 | 13.787.876,49 | 164.003.099,89 | 1.148.989,71 |
| 9 | 2034 | 164.003.099,89 | 9.233.374,52 | 14.066.853,21 | 159.169.621,21 | 1.172.237,77 |
| 10 | 2035 | 159.169.621,21 | 8.961.249,67 | 14.351.474,59 | 153.779.396,29 | 1.195.956,22 |
| 11 | 2036 | 153.779.396,29 | 8.657.780,01 | 14.641.854,85 | 147.795.321,45 | 1.220.154,57 |
| 12 | 2037 | 147.795.321,45 | 8.320.876,60 | 14.938.110,52 | 141.178.087,53 | 1.244.842,54 |
| 13 | 2038 | 141.178.087,53 | 7.948.326,33 | 15.240.360,47 | 133.886.053,39 | 1.270.030,04 |



Actuarial - Assessoria e Consultoria Atuarial Ltda.
Rua Comendador Araújo, 143 Conj. 101 Centro CEP 80420-900 Curitiba PR Telefone +55 (41) 3322-2110
actuarial.com.br
CNPJ 00.767.919/0001-05

| n | Ano | Saldo Inicial | (+) Juros | (-) Aporte Anual | Saldo Final | Aporte Mensal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | 2039 | 133.886.053,39 | 7.537.784,81 | 15.548.725,99 | 125.875.112,20 | 1.295.727,17 |
| 15 | 2040 | 125.875.112,20 | 7.086.768,82 | 15.863.330,82 | 117.098.550,20 | 1.321.944,24 |
| 16 | 2041 | 117.098.550,20 | 6.592.648,38 | 16.184.301,19 | 107.506.897,39 | 1.348.691,77 |
| 17 | 2042 | 107.506.897,39 | 6.052.638,32 | 16.511.765,92 | 97.047.769,79 | 1.375.980,49 |
| 18 | 2043 | 97.047.769,79 | 5.463.789,44 | 16.845.856,39 | 85.665.702,84 | 1.403.821,37 |
| 19 | 2044 | 85.665.702,84 | 4.822.979,07 | 17.186.706,68 | 73.301.975,23 | 1.432.225,56 |
| 20 | 2045 | 73.301.975,23 | 4.126.901,21 | 17.534.453,55 | 59.894.422,88 | 1.461.204,46 |
| 21 | 2046 | 59.894.422,88 | 3.372.056,01 | 17.889.236,56 | 45.377.242,33 | 1.490.769,71 |
| 22 | 2047 | 45.377.242,33 | 2.554.738,74 | 18.251.198,06 | 29.680.783,01 | 1.520.933,17 |
| 23 | 2048 | 29.680.783,01 | 1.671.028,08 | 18.620.483,29 | 12.731.327,81 | 1.551.706,94 |
| 24 | 2049 | 12.731.327,81 | 716.773,76 | 18.997.240,46 | -5.549.138,90 | 1.583.103,37 |
| 25 | 2050 | -5.549.138,90 | -312.416,52 | 19.381.620,73 | -25.243.176,15 | 1.615.135,06 |
| 26 | 2051 | -25.243.176,15 | -1.421.190,82 | 19.773.778,35 | -46.438.145,31 | 1.647.814,86 |
| 27 | 2052 | -46.438.145,31 | -2.614.467,58 | 20.173.870,69 | -69.226.483,58 | 1.681.155,89 |
| 28 | 2053 | -69.226.483,58 | -3.897.451,03 | 20.582.058,28 | -93.705.992,89 | 1.715.171,52 |
| 29 | 2054 | -93.705.992,89 | -5.275.647,40 | 20.998.504,94 | -119.980.145,23 | 1.749.875,41 |
| 30 | 2055 | -119.980.145,23 | -6.754.882,18 | 21.423.377,75 | -148.158.405,16 | 1.785.281,48 |

Diante do impacto financeiro destes aportes, a Prefeitura demonstrou a intenção de transferir imóveis para cobertura de parte dos aportes do exercício de 2026. Este tipo de operação é regulamentada nas normas aplicáveis a organização e funcionamento dos Regimes Próprios e nas normas de atuária:

**Portaria MPT º 1.467 de 06 de junho de 2022** - *Disciplina os parâmetros e as diretrizes gerais para organização e funcionamento dos regimes próprios de previdência social dos servidores públicos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, em cumprimento à Lei nº 9.717, de 1998, aos arts. 1º e 2º da Lei nº 10.887, de 2004 e à Emenda Constitucional nº 103, de 2019.*

*....*

*Art. 18. É vedada a utilização de bens, direitos e demais ativos de qualquer natureza para dação em pagamento de débitos do ente federativo com o RPPS.*

*....*

*Art. 63. Em adição aos planos de amortização do deficit e de segregação da massa, poderão ser aportados, ao RPPS, bens, direitos e demais ativos de qualquer natureza para equacionamento de deficit ou para constituição dos fundos referidos no art. 249 da Constituição Federal e no art. 6ºda Lei nº 9.717, de 1998, desde que garantidas a solvência e a liquidez do plano de benefícios, a adequação do processo de análise e afetação aos princípios que regem a Administração Pública.*

*§ 1º A gestão dos bens, direitos e demais ativos de qualquer natureza a serem aportados ao RPPS deverão observar, no mínimo, além das normas legais e regulamentares relativas à matéria, os seguintes parâmetros:*

*I - aporte precedido de estudo técnico e processo transparente de avaliação e análise de viabilidade econômico-financeira;*

*II - observância de compatibilidade com os prazos e taxas das obrigações presentes e futuras do RPPS;*

*III - aprovação pelo conselho deliberativo do RPPS;*

*IV - vinculação realizada por meio de lei do ente federativo;*

*V - disponibilização, pela unidade gestora, aos segurados do RPPS, do estudo e do processo de avaliação e análise de sua viabilidade econômico-financeira; e*

*VI - obtenção de rentabilidade compatível com a meta atuarial.*



Actuarial - Assessoria e Consultoria Atuarial Ltda.
Rua Comendador Araújo, 143 Conj. 101 Centro CEP 80420-900 Curitiba PR Telefone +55 (41) 3322-2110
actuarial.com.br
CNPJ 00.767.919/0001-05

*§ 2º Os bens, direitos e demais ativos devem ser destacados contabilmente como investimentos, conforme normas de contabilidade aplicáveis ao setor público e caso não possuam atributos para essa classificação, as receitas provenientes de sua exploração econômica ou de sua vinculação ao RPPS poderão ser consideradas nos fluxos atuariais, atendidos os princípios de razoabilidade e conservadorismo.*
*§ 3º As receitas financeiras geradas pelos bens, direitos e demais ativos deverão ser aplicadas conforme resolução do CMN.*
*§ 4º Os bens, direitos e demais ativos poderão, observados a regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e o previsto em resolução do CMN, ser utilizados para integralização de cotas de fundos de investimento.*
*§ 5º Em caso de segregação da massa, os bens, direitos e demais ativos poderão ser alocados ao Fundo em Repartição ou ao Fundo em Capitalização, ou serem utilizados para sua revisão, observadas as demais prescrições legais e os parâmetros estabelecidos nesta Portaria.*

Concluímos a princípio que seria possível usar a dação de imóveis apenas para a pagamento de parcelas de aportes mensais que ainda não venceram, pois estas parcelas a vencer podem ser caracterizadas como déficit atuarial.

O valor oficial e avaliado formalmente dos imóveis deve cobrir integralmente os repasses que forem quitados com sua transferência e os respectivos valores devem ser contabilizados como ativo do plano de previdência na mesma data da oficialização da transação.

Neste contexto recomendamos que, se os imóveis atenderem aos requisitos mínimos previstos nos incisos I a VI do art. 63 da Portaria 1.467/2022, o processo completo de dação seja concluído antes do vencimento dos aportes que se pretende antecipar.

Por fim, recomendamos que este parecer atuarial, os laudos da avaliação dos imóveis, a ata do conselho aprovando a transação e a lei municipal que vai autorizar oficialmente a transferência dos imóveis seja enviada à Secretaria de Previdência para apreciação e aprovação.

Também seria interessante solicitar orientações à SPREV, no caso de autorização do processo, quanto a forma de preenchimento do DIPR – Demonstrativo de Informações Previdenciárias e Repasses nos meses em que os imóveis substituirão as transferências financeiras previstas na Lei 5.743/2025.

Eis nosso parecer,

Curitiba, 1º de outubro de 2026.

*Luiz Claudio Kogut*
*Atuário - MIBA 1.308*
ACTUARIAL – Assessoria e Consultoria Atuarial Ltda



Actuarial - Assessoria e Consultoria Atuarial Ltda.
Rua Comendador Araújo, 143 Conj. 101 Centro CEP 80420-900 Curitiba PR Telefone +55 (41) 3322-2110
actuarial.com.br
CNPJ 00.767.919/0001-05

# RE: Solicitação de parecer técnico – Dação em pagamento de imóveis para amortização do déficit atuarial

**De** Fernanda Fiorelli <fernanda@lemaef.com.br>
**Para** comitedeinvestimentos@capseci.pr.gov.br <comitedeinvestimentos@capseci.pr.gov.br>
**Cópia** superintendencia@capseci.pr.gov.br <superintendencia@capseci.pr.gov.br>
**Data** 2026-10-08 09:56

[LEMA] Resposta à consulta - imóveis CAPSECI.docx (~1.6 MB)
Nota-Tecnica-no-02-2024-Dacao-em-pagamento-de-imoveis-e-gestao-de-ativos-imobiliarios-pelos-Regimes-Proprios-de-Previdencia-Social-1.pdf (~1.3 MB)

Prezado Luiz, bom dia.

Em atenção ao solicitado, reencaminho a resposta à consulta, enviada em 22/06, que aborda os pontos de questionamento deste e-mail.

Permanecemos à disposição para qualquer esclarecimento adicional

Atenciosamente




---

**De:** comitedeinvestimentos@capseci.pr.gov.br <comitedeinvestimentos@capseci.pr.gov.br>
**Enviado:** quarta-feira, 7 de outubro de 2026 11:57
**Para:** Fernanda Fiorelli <fernanda@lemaef.com.br>
**Cc:** superintendencia@capseci.pr.gov.br <superintendencia@capseci.pr.gov.br>
**Assunto:** Solicitação de parecer técnico – Dação em pagamento de imóveis para amortização do déficit atuarial

Prezados,
Considerando que o aporte para cobertura do déficit atuarial da CAPSECI referente ao exercício de 2026 corresponde a R$ 11.983.961,02, e que, até o momento, o Município de Cianorte não realizou o referido repasse;
Considerando que está em discussão a possibilidade de parte do aporte, no valor de R$ 4.372.870,00, ser realizada mediante dação em pagamento de imóveis de propriedade do Município;
E considerando a solicitação do Conselho de Administração da CAPSECI para manifestação do Comitê de Investimentos e da Consultoria de Investimentos quanto aos riscos, segurança, rentabilidade e compatibilidade com a meta atuarial da operação;
Solicitamos à LEMA que analise os referidos imóveis sob a ótica da carteira de investimentos do RPPS, avaliando sua adequação como ativos a serem incorporados ao patrimônio da CAPSECI, considerando a legislação aplicável, os riscos, liquidez, potencial de rentabilidade, compatibilidade com a meta atuarial, o Estudo de ALM e os impactos na atual estratégia e composição da carteira.

**Atenciosamente,**
**Comitê de Investimentos – CAPSECI**

LEMA

**Fortaleza, 22 de junho de 2026.**

**RESPOSTA TÉCNICA**

**À**

**CAIXA DE APOSENTADORIAS E PENSÕES DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE CIANORTE – CAPSECI**

**Ref.: Consulta formulada por e-mail no dia 3 de junho de 2026 — Dação em Pagamento de Imóveis e Estudo ALM**

Prezado Sr. Luiz Fernando Russo de Oliveira,

Agradecemos a consulta encaminhada e passamos a nos manifestar nos termos solicitados, com fundamento na Nota Técnica ATRICON nº 02/2024, na Portaria MTP nº 1.467/2022 e na Resolução CMN nº 5.272/2025.

**1. Sobre o papel do estudo ALM na hipótese de recebimento de imóveis**

Inicialmente, é importante delimitar com precisão o que o estudo de *Asset Liability Management* (ALM) pode e o que não pode responder nessa situação específica.

O ALM é, por definição, uma ferramenta de gestão do descasamento entre ativos e passivos: ele projeta os fluxos de caixa das obrigações futuras do plano de benefícios e verifica se os ativos disponíveis — e sua capacidade de geração de liquidez — são compatíveis com essas obrigações ao longo do tempo. Essa é, aliás, a exigência do art. 115 da Portaria MTP 1.467/2022, que determina que a aplicação dos recursos observe a compatibilidade dos fluxos de pagamentos dos ativos com os prazos e montantes das obrigações do regime, e do art. 6º, §1º, da Resolução CMN 5.272/2025, que impõe idêntica compatibilidade entre ativos investidos e obrigações atuariais.

O problema com a incorporação de imóveis ao ALM, especialmente no cenário descrito na consulta, é que por se tratar de um imóvel sem destinação econômica definida — sem contrato de locação vigente, sem plano de venda estruturado e sem integralização em FII — não há geração de fluxo de caixa previsível. Incluí-lo no ALM como um ativo com rentabilidade

compatível com a meta de rentabilidade seria uma simplificação metodológica que distorceria o resultado do estudo, criando uma aparência de equilíbrio que não encontra respaldo em fluxos reais. A meta de rentabilidade seria imputada ao bem como se ele a gerasse autonomamente, o que a Nota Técnica ATRICON, em seus itens 114 e 116, expressamente reconhece como uma das principais fragilidades da gestão imobiliária direta pelo RPPS.

Portanto, concordamos que o ALM, isoladamente, não é o instrumento adequado para avaliar a viabilidade do recebimento dos imóveis. Com fluxos de caixa previstos, o ALM sim seria útil no dimensionamento do risco de liquidez que o imóvel representa para o plano.

**2. O que deve preceder o recebimento dos imóveis**

Antes de qualquer deliberação sobre o recebimento dos imóveis como forma de aporte, o art. 63, §1º, da Portaria MTP 1.467/2022 exige que o aporte seja precedido de estudo técnico e processo transparente de avaliação e análise de viabilidade econômico-financeira. Esse estudo de viabilidade é distinto do ALM e tem objeto próprio: verificar se o imóvel, nas condições em que se encontra, tem potencial econômico compatível com as obrigações do RPPS — considerando prazos de realização, custos de manutenção, restrições urbanísticas, situação registral e estimativa de liquidez.

A Nota Técnica ATRICON, em seus itens 198 a 203, detalha as providências prévias que devem anteceder o recebimento, incluindo vistoria, emissão de certidão de inteiro teor das matrículas, consulta ao oficial do registro de imóveis, elaboração do plano de destinação ou liquidação e aprovação informada do Conselho Deliberativo. Somente após essa etapa é que o ALM passa a ser um instrumento útil, incorporando nas projeções, os fluxos esperados da estratégia de destinação escolhida — alienação em leilão ou integralização em FII.

**3. Sobre os 54 imóveis já integrantes do patrimônio da CAPSECI**

Esse é um ponto de especial relevância. O art. 51 da Portaria MTP 1.467/2022 estabelece que somente poderão ser considerados como ativos garantidores os ativos destacados contabilmente como investimentos, desde que mensurados adequadamente conforme as normas contábeis aplicáveis ao setor público, aplicados conforme as regras do CMN e atendidos os parâmetros do art. 63. Imóveis que não atendam cumulativamente a esses requisitos não se qualificam como ativos garantidores e, portanto, não reduzem o déficit atuarial apurado.

Para os 54 imóveis já integrantes do patrimônio da CAPSECI, o trabalho a desenvolver tem duas dimensões distintas, que recomendamos sejam tratadas separadamente:

A primeira é um diagnóstico patrimonial e registral: verificar a situação jurídica de cada imóvel — matrícula, gravames, afetação, estado de conservação e ocupação — identificando quais estão em condições de serem utilizados e quais apresentam óbices à alienação ou transferência. Esse trabalho prévio é indispensável para que qualquer análise subsequente seja realista.

A segunda é, para os imóveis que estejam livres e desembaraçados, a elaboração do plano de destinação exigido pelo art. 63, §1º, da Portaria, com estudos econômico-financeiros que demonstrem a viabilidade de alienação ou de integralização em FII. Somente com esse plano estruturado é que os fluxos projetados poderão ser incorporados ao ALM de forma tecnicamente defensável.

**4. Conclusão**

Fica, portanto, prejudicada a inclusão do imóvel no estudo de ALM tendo em vista o trabalho prévio que deve ser realizado pela CAPSECI para demonstração de viabilidade econômica do imóvel com respectivo fluxo de caixa projetado.

Colocamo-nos à disposição para esclarecimentos adicionais.

**Vitor Leitão Rocha**
**Consultor de Investimentos**

**COMITÊ DE INVESTIMENTOS DA CAPSECI**

*(Portaria Nº 17/2026 de 27/01/2026, publicada em 28/01/2026)*

# PARECER DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS Nº 001/2026

**Ao**

**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA CAPSECI**

**Assunto:** Dação em pagamento de imóveis para amortização do déficit atuarial – análise sob a ótica dos investimentos e do estudo de ALM

Em atendimento à solicitação do Conselho de Administração, o Comitê de Investimentos manifesta-se acerca do tratamento a ser dado aos imóveis que venham a ser recebidos do Município, em dação em pagamento, sob a ótica da gestão dos investimentos.

O tema já vinha sendo acompanhado por este Comitê e foi analisado na Reunião Ordinária nº 07/2026, realizada em 17 de julho de 2026, ocasião em que foi apreciada a manifestação técnica da LEMA Consultoria de Investimentos acerca da consideração dos imóveis no estudo de Asset Liability Management – ALM. Conforme manifestação anexa, a consultoria concluiu que, nas condições analisadas, os imóveis não deveriam integrar o ALM, por não constituírem ativos financeiros geradores de rentabilidade e não apresentarem fluxo de caixa previsível.

Diante da possibilidade de recebimento de imóveis, o Comitê entende que, sob a ótica dos investimentos, tais bens não devem ser equiparados à disponibilidade de recursos financeiros líquidos para aplicação na carteira. Por conseguinte, mostra-se inconsistente a mera projeção de seu valor vinculada à meta atuarial, visto que a variação patrimonial imobiliária não obedece aos parâmetros de rentabilidade do mercado financeiro. Ademais, enquanto não houver uma destinação econômica definida e um fluxo financeiro previsível, esses bens não representam ativos geradores de rentabilidade para fins de gestão da carteira.

## CONCLUSÃO

Diante do exposto, o Comitê de Investimentos, em consonância com a manifestação técnica da LEMA Consultoria de Investimentos, entende que os imóveis recebidos em dação em

pagamento, enquanto não possuírem destinação econômica definida e fluxo financeiro previsível, não devem ser considerados ativos financeiros geradores de rentabilidade nem incorporados ao estudo de ALM.

Ressalta-se que os imóveis não se confundem com aplicações financeiras integrantes da carteira de investimentos, não estando sujeitos ao mesmo tratamento de enquadramento e alocação aplicável aos ativos financeiros no âmbito da Resolução CMN nº 5.272/2025.

A presente manifestação limita-se aos aspectos relacionados à gestão dos investimentos.

Cianorte – PR, 09 de outubro de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
GILBERTO YOSHIO MATUO
Data: 09/10/2026 09:32:19-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

**Gilberto Yoshio Matuo**

gov.br Documento assinado digitalmente
RODRIGO GARDIN PIRES
Data: 09/10/2026 10:07:03-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

**Rodrigo Gardin Pires**

gov.br Documento assinado digitalmente
IVAN RODRIGO ZANOLI
Data: 09/10/2026 09:40:45-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

**Ivan Rodrigo Zanoli**

gov.br Documento assinado digitalmente
LUIZ FERNANDO RUSSO DE OLIVEIRA
Data: 09/10/2026 09:12:59-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

**Luiz Fernando Russo de Oliveira**