

51ª ATA DE REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DELIBERATIVO

Aos vinte e cinco dias de setembro de dois mil e vinte e três reuniu-se o Conselho Deliberativo do Instituto de Previdência do Município de Cachoeiro de Itapemirim – IPACI, iniciando a reunião ordinária às 14:00 horas nas dependências do Instituto de Previdência do Município de Cachoeiro de Itapemirim. Registra-se a presença dos conselheiros efetivos: Alexon Soares Cipriano, Elaine do Nascimento Kale, Luiz Carlos Zanon da Silva Júnior, Silvia Graciano Vieira, Daniela Vianna Silva Sartorato, Marli Lima Spolodoro, João Albano Vargas Custódio, Gilziane Faria Fonseca Martins Correa, Cristiane da Silva e Gilson Batista Soares. Em análise ao processo nº 56284/2023 da pauta desta reunião ordinária, este Conselho verificou que o Presidente do Instituto respondeu aos questionamentos no tocante a diferença de valor do Contrato de Locação nº 02/2019 da seguinte forma:

“a) O contrato foi firmado no valor de R\$ 5.528,57 por pavimento, mais R\$ 333,33 da fração do terreno utilizado como estacionamento por pavimento, que resulta em R\$ 5.861,90 por pavimento, se utilizados todos os 6 pavimentos discriminados no contrato. Ocorre que o item 5.2 do contrato de cessão onerosa prevê que o valor será pago mediante utilização. Como foi disponibilizado somente 4 pavimentos para utilização com a fração do estacionamento referente a estes foi pago o valor de R\$ 23.447,60. Ou seja R\$ 22.114,28 informado no item II, alínea a do OF CD 107/2023 corresponde ao valor dos 4 pavimentos sem a inclusão do estacionamento. b) Informamos em relação a este item que conforme Cláusula Segunda do Segundo Termo Aditivo do Contrato de Cessão de Uso de Forma Onerosa N.º 001/2021, firmado entre o Instituto de Previdência do Município de Cachoeiro de Itapemirim (Cedente) e Secretaria Municipal de Administração (Cessionário), foi realizado a cobrança no valor de R\$ 21.842,10 (vinte e um mil



oitocentos e quarenta e dois reais e dez centavos), referente à retribuição de uso de três pavimentos. Esclarecemos que 4 pavimentos correspondem ao valor atualizado de R\$ 29.122,80. No entanto, foi solicitado por este Instituto a disponibilização do 3º pavimento para intervenções de adequações necessárias à obra contratada, o que neste período deixaria o pavimento, sem condições de uso pela municipalidade. Neste sentido se o pavimento está indisponível para uso, não poderíamos cobrar pelo seu uso. Sendo assim, foi glosado da cobrança de repasse do aluguel o valor de R\$ 7.280,70 referente a valor unitário de um pavimento. Resta esclarece por fim, que findada as intervenções será restabelecido a cobrança do referido pavimento.”

Diante da resposta acima, o Conselho Deliberativo entende não estar satisfatoriamente respondido os questionamentos feitos, pelos seguintes motivos: a) O Contrato de Locação 02/2019 foi firmado no valor de R\$ 22.114,28 para 07 pavimentos, tendo como base o Laudo de Avaliação da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis que a época informou o seguinte: que o valor comercial médio da locação do imóvel para **04 pavimentos** era de R\$ 39.000,00 mais R\$ 2.600,00 em relação aos terrenos usados para estacionamento e o valor máximo de R\$ 45.000,00 mais R\$ 3.000,00 em relação aos terrenos usados para estacionamento conforme Laudo de folhas 67 a 75 do processo 28504/2020 assinado pelos engenheiros civis Tarcísio Roldão e Milton Garschagen Assad, o que em média corresponde ao valor de R\$ 10.400,00 por pavimento. Pergunta-se: Por que o valor do contrato quando foi firmado não se baseou no Laudo de Avaliação acima mencionado? Dando sequência, o Conselho também verificou que a atual Presidência do Ipaci também vem alugando o contrato abaixo do valor informado pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, senão vejamos: O Contrato de Cessão Onerosa nº 01/2021 de 06 pavimentos mais 02 terrenos no valor de R\$ 35.171,42 foi firmado em 06 de janeiro de 2021 tendo como base o mesmo Laudo confeccionado em 2018 citado acima. Observa-se que o Contrato de Cessão Onerosa informa que o valor por andar é de R\$ 5.861,90 porém como o referido contrato ainda



tinha como base o Laudo de Avaliação acima mencionado resta claro o valor do aluguel está abaixo do valor de mercado. Após assinatura do termo de Cessão Onerosa a Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis atualizou o valor de locação do imóvel em questão chegando a seguinte conclusão:

*“3.3-Valor médio e admissíveis da locação
Área total: 4.277,25m² (07 pavimentos) O locatário propõe a locação de apenas 04 pavimentos ou área aproximada de 2.444,14m². Para esta situação o valor de locação é: 2.444,14 m² x R\$ 17,26/m² R\$ 42.185,86 Valor médio de mercado para 04 pavimentos: R\$ 42.185,86 (quarenta e dois mil, cento e oitenta e cinco reais e oitenta e seis centavos). O valor encontrado é uma estimativa de tendência central, onde podemos estabelecer um intervalo de valores admissíveis. De acordo com o anexo A da NBR 14653-2:2011, item A.10.1.1, este intervalo deverá estar limitado a 15%. Assim temos que o valor da locação do imóvel deve estar fixado dentro das seguintes faixas de preços:
 $R\$42.185,86 + 6.327,88(15\%) = \mathbf{R\$48.513,74}$
 $R\$42.185,86 - 6.327,88(15\%) = \mathbf{R\$ 35.857,98}$ ”*

Diante das informações acima verificamos que o valor por andar desde janeiro de 2022 era de R\$ 9.965,07 e não os R\$ 7.280,70 já reajustados conforme consta no 2º Termo Aditivo do Contrato nas páginas 140 a 142 do processo 73798/2022. Isto posto este Conselho requer providências do Presidente do Instituto no sentido de regularizar o valor do Contrato de Cessão Onerosa 001/2021, bem como providências no sentido de ressarcimento aos cofres do Instituto de valores recebidos a menor desde a assinatura do Contrato de Locação 02/2019 até os tempos atuais. Por fim, devolvemos os autos ao Presidente do Instituto. Por derradeiro com fulcro nos artigos 86 e 87 da Lei 6910/2013 requer ao Instituto o pagamento de 5,35 UFCI o que corresponde atualmente a R\$ 126,74 (Cento e Vinte e Seis Reais e Setenta e Quatro Centavos) por conselheiro presente na reunião. Nada mais havendo a tratar, encerra-se às 16:00hm (Dezesseis Horas) e lavrada a presente ata, que assinada por mim e pelos demais membros.



ALEXON SOARES
CIPRIANO:03486512790

Assinado digitalmente
por ALEXON SOARES
CIPRIANO:03486512790
Data: 2023.09.25
16:35:09 -0300

Alexon Soares Cipriano
Presidente

CRISTIANE DA
SILVA:07743128741

Assinado
digitalmente por
CRISTIANE DA
SILVA:07743128741
Data: 2023.09.25
16:31:45 -0300

Cristiane da Silva
Primeira Secretária

GILZIANE FARIA
FONSECA MARTINS
CORREA:11020739703

Assinado digitalmente
por GILZIANE FARIA
FONSECA MARTINS
CORREA:11020739703
Data: 2023.09.25
16:30:28 -0300

Gilziane Faria Fonseca Martins Correa
Segunda Secretária

MARLI LIMA
SPOLODORIO:72643986768

Assinado digitalmente por
MARLI LIMA
SPOLODORIO:72643986768
Data: 2023.09.25 16:29:53 -
0300

Marli Lima Spolodorio
Membro do Conselho Deliberativo

GILSON BATISTA
SOARES:07604470718

Assinado digitalmente
por GILSON BATISTA
SOARES:07604470718
Data: 2023.09.25
16:34:10 -0300

Gilson Batista Soares

Membro do Conselho Deliberativo

LUIZ CARLOS
ZANON DA SILVA
JUNIOR:01716529751

Assinado digitalmente por
LUIZ CARLOS ZANON DA
SILVA JUNIOR:01716529751
Data: 2023.09.25 16:31:09 -
0300

Luiz Carlos Zanon da Silva Junior
Membro do Conselho Deliberativo

JOAO ALBANO VARGAS
CUSTODIO:77271327720

Assinado digitalmente
por JOAO ALBANO
VARGAS
CUSTODIO:77271327720
Data: 2023.09.25
16:32:59 -0300

João Albano Vargas Custódio
Membro do Conselho Deliberativo

ELAINE DO
NASCIMENTO
KALE:07143948748

Assinado digitalmente por
ELAINE DO NASCIMENTO
KALE:07143948748
Data: 2023.09.25 16:33:37 -
0300

Elaine do Nascimento Kale
Membro do Conselho Deliberativo

DANIELA VIANNA SILVA
SARTORATO:02779477741

Assinado digitalmente por
DANIELA VIANNA SILVA
SARTORATO:02779477741
Data: 2023.09.25 16:32:22
-0300

Daniela Vianna Silva Sartorato
Membro do Conselho Deliberativo





Instituto de Previdência do
Município de Cachoeiro de Itapemirim

Conselho Deliberativo - IPACI

Ata nº 51/2023

SILVIA GRACIANO
VIEIRA:12410057705

Assinado
digitalmente por
SILVIA GRACIANO
VIEIRA:12410057705
Data: 2023.09.25
16:29:16 -0300

Silvia Graciano Vieira
Membro do Conselho Deliberativo

Rua Rui Barbosa, 16, 401/402, Ed. Santa Cecília, Centro - Cachoeiro de Itapemirim - ES



CEP: 29300-043 | Tel: 3155-5364 | <https://processos.cachoeiro.es.gov.br/autenticidade>
Autenticar documento em <https://processos.cachoeiro.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 31003600370036003900380039003A005000. Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei
14.063/2020.

