

Análise Técnica nº 041/2020-COFISPREV/AMPREV

Processo: 2020.61.801358PA

Objeto: Relatório analítico dos Bens Imóveis pertencentes a AMPREV.

Interessados: Diretoria e Órgãos de Controle da Amapá Previdência.

Relatores: Egídio Corrêa Pacheco e João Florêncio Neto.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O Processo em epígrafe foi formalizado após o envio do Memo. nº 016/2020 – COFISPREV/AMPREV destinado a DIVISÃO DE MATERIAL PATRIMÔNIO E COMPRAS – DMPC da AMPREV, para termos ciência da atual situação do Imobilizado da AMPREV, cujo valor consta em sua contabilidade como sendo de R\$ 27.064.951,05 (vinte sete milhões, sessenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e um reais e cinco centavos) sendo depreciado anualmente na quantia de R\$ 3.041.002,58 (três milhões, quarenta e um mil, dois reais e cinquenta e oito reais).

O DMPC/GEAD/AMPREV através do MEMO. Nº 130204.0005.1559.0007/2020 - DMPC/AMPREV, nos relatou a seguinte situação dos imóveis:

“PRÉDIO SEDE: Rua Binga Uchôa, nº 10, Central, dois pavimentos, edificação em alvenaria, Lote 61, Quadra 81, Setor 02, medindo 39,00 m de frente por 22,50 m de fundos, topografia plana, pedologia do terreno seco. Laudo de avaliação: Out/2019; Matrícula: 6130, fls 182, livro número 2AF, área do terreno: 1029,60 m², área construída: 887,50 m²; Valor patrimonial: R\$ 3.500.000,00 - Situação: ocupação. Nº do Patrimônio: 01758

2 – PRÉDIO DIBEF: Rua Professor Tostes, número 1813 – central, pavimento térreo, lote número 540 (antigo 1), Quadra 12, setor 03, medindo 60,00 m de frente por 84,00 m de fundos, limites e confrontações: pela frente Rua Professor Tostes; pelo lado direito Avenida Antônio Coelho de Carvalho; pelo lado esquerdo na Avenida, Henrique Galúcio; e pelos fundos com os lotes 60 e 320 (antigos 02 e 08); Laudo de Avaliação: Set/2019; Matrícula: 5392, fls 144, livro 2-AA, área de terreno: 5.040,00 m², área construída: 2.380,00 m²; Valor patrimonial: R\$ 7.200.000,00; Situação: pertence/alugado.

3 – PRÉDIO ANEXO: Avenida Procópio Rola, número 1130 – Central, pavimento térreo, edificação alvenaria, lote 365 (antigo número 20), quadra – 6, setor – 01, medindo 15,00 m de frente por 32,50 m de fundos, limites e confrontações: pela frente Avenida Procópio Rola; pelo lado direito lote 380 (antigo 19) fundos com os lotes 60 e 320 (antigos 02 e 08); Laudo de avaliação: 2013. Matrícula: 7124, fhs 68, livro número 2 – AM, área do terreno: 487,50 m², área construída: 281,57 m²; Valor patrimonial: R\$ 730.000,00; Situação: pertencente.

4 – Avenida Mendonça Furtado, número 1266 – Central, dois pavimentos, edificação alvenaria, lote 366 (antigos números 20), quadra 01, setor 01, medindo 15,04 m de frente por 34,20 de fundos, limites e confrontações: pela frente Avenida Mendonça Furtado; pelo lado direito Lote 371 (antigo 21); pelo lado esquerdo Lote 351 (antigo 19); e pelos fundos com lote 75 (antigos 06); Laudo de avaliação: 2016. Matrícula: 7727, fhs 91, livro número 2 – AP, área do terreno: 514,37 m², área construída: 770, 00 m²; Valor patrimonial: R\$ 1.404.988,20; Situação: pertencente.

5 – Passagem Atlântica, número 0797 - Santana, terreno lote 252, (antigo número 250), quadra 22, setor 04, medindo 10,00 m de frente por 20,0 m de fundo, limites e confrontações pela passagem Atlântica; pelo lado direito Avenida José de Anchieta; pelo lado esquerdo lote 222 (antigo 220 e 19); e pelos fundos com o lote 262 (antigos 260 e 21); Laudo de avaliação: 2016. Matrícula: 6851, fls. 163, livro 2 – AP, área do terreno: 200,00 m², área construída: 130,60 m²; Valor patrimonial: R\$ 201.581,10; Situação: pertencente

6 – Avenida das Nações, 1178 – Centro/Município de Santana, terreno, lote 459-25, quadra 34, setor 04, medindo 15,00 m de frente por 40,00 m de fundos, limites e confrontações: confrontando ao norte com o lote 124 (antigo 07) e ao sul lote 444 (antigo 07) e oeste Av. das Nações. Título 049; Laudo de Avaliação: 2013. Matrícula: Título 049, área do terreno: 600,00 m²; Valor patrimonial: R\$ 100.000,00; Situação: pertencente.

7 – Avenida FAB, número 743 – central, comercial e residencial, pavimento térreo, edificação alvenaria, lote 117, (antigo número 06), quadra 32, setor 01, medindo 15,00m e frente por 33,75m de fundos, limites e confrontações: pela frente Avenida Mendonça Furtado; pelo lado direito lote 371 (antigo 21); pelo lado esquerdo lote 351(antigo 19); e pelos fundos com o lote 75 (antigo 06); Laudo de avaliação: 2016. Matrícula: 4591, fls. 146, livro 2 – T, área do terreno: 506,25 m², área construída:175,00 m²; Valor patrimonial: R\$1.599.5777,88; Situação: pertencente.

8 – Loteamento Cajari, área de perímetro urbano, Rodovia Duca Serra, Lote rural número 51 A, Gleba AD – 04, área 50.003 Há, limites e confrontações: norte: lotes números 50 e 52; Sul: Rodovia Duca Serra; Leste: Lagoa dos Índios; Oeste: Lote número 50, menos 1128,00 m², conforme localização georreferenciada UTM Zona 22N 487161.41m e 3555.14m N; Laudo de avaliação: abril/2001. Matrícula: 5567, fh 1, livro 2, área do terreno: 500.030,00 m²; Valor patrimonial: R\$ 1.270.080,00; Situação: pertencente.”

O Relatório de Gestão de 2019, no item 7.2, nos informa sobre a gestão do patrimônio imobiliário próprio e dos imóveis locados pela AMPREV, conforme texto copiado de referido relatório, transcrito abaixo:

“7.2- Gestão do patrimônio imobiliário próprio e dos imóveis locados:

A Amapá Previdência possui 08 (oito) imóveis, sendo que apenas 02 destes estão sendo utilizados pela AMPREV, o prédio situado na Rua Binga Uchôa,

10 - Centro, funciona a sede administrativa, e o prédio situado na AV. Procópio Rola, 1130 – Centro, funciona as Diretorias de Benefícios e Fiscalização Civil e Militar, rol dos imóveis abaixo citados.

- 1. Edificação situada na AV. FAB, Macapá, nº de Patrimônio 01765,**
- 2. Edificação situada na AV. Mendonça Furtado, Macapá, nº de Patrimônio 01766,**
- 3. Edificação situada na AV. Procópio Rola, Macapá, nº de Patrimônio 01759,**
- 4. Edificação situada na Passagem Atlântica, Macapá, nº de Patrimônio 01760,**
- 5. Edificação situada na Rua Binga Uchôa, nº10, Centro, Macapá, nº de Patrimônio 01758,**
- 6. Edificação situada na Rua Professor Tostes, Macapá, nº de Patrimônio 01761,**
- 7. Terreno localizado na AV. das Nações, Santana, nº de Patrimônio 01779,**
- 8. Terreno Loteamento Cajarí, Cabralzinho, Macapá, nº de Patrimônio 01785.”**

Destaca ainda o relatório o seguinte:

“Vale ressaltar que o prédio onde funciona a sede administrativa da AMPREV, é cedido pelo Governo do Estado do Amapá.

Quanto a ausência de informações sobre a composição e critérios de mensuração do Ativo Imobilizado e Depreciação, até o presente momento a Divisão de Material, Patrimônio, Compras, Contratos e Convênios – DMPCCC/AMPREV não finalizou o levantamento e atualização dos bens patrimoniais pertencentes à Amapá Previdência – AMPREV para análise e ajustes na Divisão de Contabilidade - DICON, cuja previsão inicial seria final de junho de 2018, fato não ocorrido. Informamos ainda que no dia 14 de agosto de 2018, foi protocolado na Divisão de Contabilidade, Memo. nº 023/2018 – DMPCCC/AMPREV, encaminhado à Gerência Administrativa para providências quanto a regularização do sistema de patrimônio da Amapá Previdência - AMPREV.”

Em 28 de julho de 2020 a DMPC/AMPREV, através de despacho, complementando a informação do MEMO. Nº 130204.0005.1559.0007/2020 - DMPC/AMPREV, nos informou os documentos cartorários dos imóveis da AMPREV.

Informamos ainda que dia 15/09/2020, com a presença da Chefe da DMPC e do Chefe da Divisão de Serviços Gerais, Sr. José Ariosvaldo Pereira Góes, o Conselheiro João Florêncio realizou visita *in loco* dos imóveis citados alhures.

ANÁLISE

Os valores contábeis do Imobilizado são totalmente incondizentes com os valores destacados nos relatórios da DMPC, vejamos o quadro abaixo:

IMÓVEL	ÚLTIMA AVALIAÇÃO	VALOR PATRIMONIAL
PRÉDIO SEDE	Out/2019	R\$ 3.500.000,00
PRÉDIO DIBEF	Set/2019	R\$ 7.200.000,00
PRÉDIO ANEXO	2013	R\$ 730.000,00
Avenida Mendonça Furtado, nº 1266	2016	R\$ 1.404.988,20
Passagem Atlântica, nº 0797 - Santana	2016	R\$ 201.581,10
Avenida das Nações, 1178 – centro/Município de Santana	2013	R\$ 100.000,00
Avenida FAB, nº 743 – central	2016	R\$1.599.577,88
Loteamento Cajari	2001	R\$ 1.270.080,00
	TOTAL	R\$ 16.006.227,18

Considerando o desconto da depreciação o valor líquido do Imobilizado quanto aos imóveis seria de R\$ 24.023.948,47 (vinte e quatro milhões, vinte e três mil, novecentos e quarenta e oito reais e quarenta e sete centavos). Destacamos ainda que, esses valores constam nos balanços 2018 e 2019.

Em pesquisa ao site da AMPREV, na aba relativa ao COFISPREV, tomamos conhecimento do Relatório da Análise do Balanço Patrimonial de 2017, emitido em 19/07/2018, onde consta que o Imobilizado em 31/07/2017 era de R\$ 26.664.731,26 (vinte e seis milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil, setecentos e trinta e um reais e vinte e seis centavos) e em 31/12/2016 tinha a importância de R\$ 25.957.357,26 (vinte e cinco milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, trezentos e quinta e sete reais e vinte e seis centavos).

Portanto, são totalmente descompassados com a realidade patrimonial da AMPREV.

Analisando toda documentação cartorária fornecida, temos a destacar os seguintes pontos:

1. O PRÉDIO SEDE, sito à Rua Binga Uchôa, nº 10, Central, Macapá é do Governo do Estado, sendo cedido à AMPREV para uso, não pertencendo ao acervo patrimonial da empresa devendo ter uma contabilização específica para o imóvel;
2. Os outros imóveis são registrados nos Cartórios como pertencente ao antigo Instituto de Previdência do Estado do Amapá – IPEAP, que extinto pela Lei nº 448, de 07/07/1999, transferiu para a AMPREV todo seu ativo em todas as suas formas e a quaisquer títulos (art. 74).

Quanto a visita física realizada pelo Conselheiro João Florêncio aos imóveis da AMPREV, o mesmo relata os seguintes pontos observados:

1. A edificação situada na Av. FAB, nº 743, Central, Macapá, nº de Patrimônio 01765, a na Av. Mendonça Furtado, nº 1266, Central, Macapá, nº de Patrimônio 01766, a situada na Passagem Atlântica, nº 797, Santana, nº de Patrimônio 01760; encontram-se em total situação de abandono todas depredadas sem qualquer possibilidade de aproveitamento para quaisquer atividades de locação residencial ou comercial;
2. A Edificação situada na Rua Professor Tostes, nº 1813, Central, Macapá, nº de Patrimônio 01761, tem duas edificações, sendo uma utilizada pelo Governo do Estado e outra onde funcionava a DIBEF encontra-se abandonada, contudo, ainda com possibilidades de aproveitamento para alguma atividade;
3. O Loteamento Cajari, Cabralzinho, Macapá, encontra-se invadido em boa parte pela frente com a Rodovia Duca Serra, todos com atividades comerciais e na lateral com a Lagoa dos Índios apenas uma pessoa tomou para si uma grande área.

RECOMENDAÇÕES

1. Considerando a falta de informações sobre a atualização da avaliação patrimonial dos imóveis da AMPREV, conforme determina Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público (MCASP) – 8ª Edição, pois, devem ser realizadas avaliações e reavaliações periódicas dos imóveis cadastrados pelos RPPS, a fim de que os valores apurados estejam em consonância com o mercado imobiliário”, assim como a Portaria MPS nº 402/2008, em seu art. 16, inciso VIII, em concordância ao que determina a Lei 4.320/1964 ao estabelecer que “poderão ser feitas reavaliações de bens móveis e imóveis” (art. 106, § 3º), que a Diretoria da AMPREV, providencie, com urgência, a avaliação dos imóveis da AMPREV;
2. A contabilização dos imóveis está em discordância com o que está registrado na DMPC/GEAD/AMPREV, o que coloca em risco o valor patrimonial na contabilidade,

sendo passível de repleenda por parte dos órgãos fiscalizadores a instituição, portanto, que a DMPC/GEAD/AMPREV, comunique a DICON/DIFAT/AMPREV a verdadeira importância dos imóveis sob sua gestão para que seja reajustada nos balancetes contábeis o valor atual dos imóveis;

3. O registro de imóveis são serviços de Registros Públicos, conforme estabelece o Código Civil Brasileiro para que possam produzir efeitos de autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos nos termos da Lei nº 6.015, de 31/12/1973 (art. 1º), portanto a Diretoria deve registrar os imóveis no cartório específico para os registros de imóveis como sendo da Amapá Previdência e não do já Extinto Instituto de Previdência do Estado do Amapá – IPEAP.

4. Os imóveis em desuso e abandonados/depredados devem ter uma melhor alocação, como locação imobiliária e o Loteamento Cajarí seja comercializado em lotes para produzir renda, tendo em vista sua grandiosa valorização imobiliária, pois vem sendo invadida de forma crescente, sendo apenas hoje em dia apenas despesas e que não sejam cedidos ou alugados aos órgãos da Administração Pública Estadual Direta ou Indireta, pois os imóveis estão em situação de depredação pelo mal uso e má conservação dos órgãos que locaram os imóveis.

5. Que a Procuradoria Jurídica da AMPREV, nos informe as devidas medidas judiciais ou administrativas para a recuperação patrimonial das áreas invadidas no Loteamento Cajarí, em especial pela grande valorização imobiliária em que está a área.

VOTO

Considerando as Recomendações, solicito que as mesmas sejam respondidas em até 10 (dez) dias úteis após ciência e que este Relatório seja emitida uma cópia para o CEP imediatamente para ciência e providências que julgar necessárias.

É o que temos a relatar.

Macapá-AP, 21 de outubro de 2020.

Egídio Corrêa Pacheco
Conselheiro Relator

João Florêncio Neto
Conselheiro Relator

