

**DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO
MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE**

COMITÊ DE INVESTIMENTOS DO PREVIMPA

ATA Nº 13/2020

Reunião Ordinária 13/2020 - Comitê de Investimentos - PREVIMPA

Data e Hora	Local
16/07/2020 - 14 horas	Videoconferência Plataforma Google Meet
Participantes	
Rodrigo Machado Costa - Diretor Administrativo-Financeiro - Previmpa; Renan da Silva Aguiar - Diretor-Geral - Previmpa; Dalvin Gabriel José de Souza - Chefe da Unidade de Investimentos - Previmpa; Carlos Fabretti Patrício e Rogério de Oliveira - Economista, Unidade de Investimentos - Previmpa; Giordana Zimmermann Besen - Atuária, Assessoria de Planejamento - Previmpa; Cárin Cecília da Rosa Carvalho - Administradora - Assepla - Previmpa; Isabela Belem Meneghello - chefe da Unidade de Gestão de Ativos Imobiliários - Previmpa e Roger Sotoriva Piccini - convidado	
Ausência justificada: Christian Fouchard Justin - reunião Conselho de Administração	
Pauta:	
1 – Informes: processo SEI 20.13.000003287-2 e Elaboração de APRs diretamente através do SEI	
2 – Apresentação Resultados dos Investimentos – Junho/2020	
3 – Análise Credenciamento Tullet Prebon Brasil CVC LTDA – SEI 19.13.000006720-4	
4 – Apresentação Monetização Terreno	
Resumo da Reunião	
Rodrigo inicia informando da abertura do processo sei 2013.000003287-2, o qual visa solicitar à PME/PREVIMPA que efetue consulta ao Tribunal de Contas do Estado do RS quanto a revisão de entendimento em relação às aplicações em Bancos Privados, bem como comunica que a partir de 01/08/2020, as Autorizações de Aplicação e Resgate - APRs, serão feitas diretamente através do sistema eletrônico de informações - SEI, dando mais segurança e transparência. Seguindo a pauta, foi apresentado os resultados dos investimentos de Junho/2020, sendo que a rentabilidade carteira do regime capitalizado ficou em 2,6696% e acumulado no ano de 2020 em 1,92%, frente à meta atuarial acumulada de 3,06%, conforme apresentação anexa documento SEI . Posteriormente foi feita a análise do credenciamento da Tullet Prebon Brasil CVC LTDA, processo SEI 19.13.000006720-4, como intermediário (DEALER) para negociação de títulos públicos, sendo aprovado por unanimidade. Após, a arquiteta Isabela, apresentou estudo da Unidade de Gestão de Ativos Imobiliários, com a colaboração do economista Rogério de Oliveira, a cerca da situação atual do mercado de imóveis em Porto Alegre e as perspectivas futuras quanto a novas modelagens de negócios possíveis para o imóvel da rua Celeste Gobbato, 220, pertencente ao regime capitalizado do PREVIMPA. Após algumas considerações, já encaminhando o encerramento da reunião, Rodrigo questiona quanto ao destino dos recursos resgatados da aplicação do Fundo BB Vale, na ordem aproximada de R\$ 22,8 milhões, sendo informado pelo senhor Dalvin que os mesmos foram aplicados em fundo Idka-2, aguardando proposta para aplicação em renda variável.	
Encaminhamentos	
Credenciamento da Tullet Prebon Brasil CVC LTDA, processo SEI 19.13.000006720-4, como intermediário - período de 12 meses	
Pendências	



Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Machado Costa, Diretor Administrativo-Financeiro**, em 20/07/2020, às 10:04, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Dalvin Gabriel José de Souza, Chefe de Unidade**, em 20/07/2020, às 10:36, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Isabela Belém Meneghello, Chefe de Unidade**, em



20/07/2020, às 15:41, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Giordana Zimmermann Besen, Atuário**, em 30/07/2020, às 15:18, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Rogério de Oliveira, Economista**, em 31/07/2020, às 08:47, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Carin Cecília da Rosa Carvalho, Administrador(a)**, em 05/08/2020, às 10:03, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **10926661** e o código CRC **60A9DED0**.

Relatório de Resultados dos Investimentos do PREVIMPA

Competência: Junho/2020



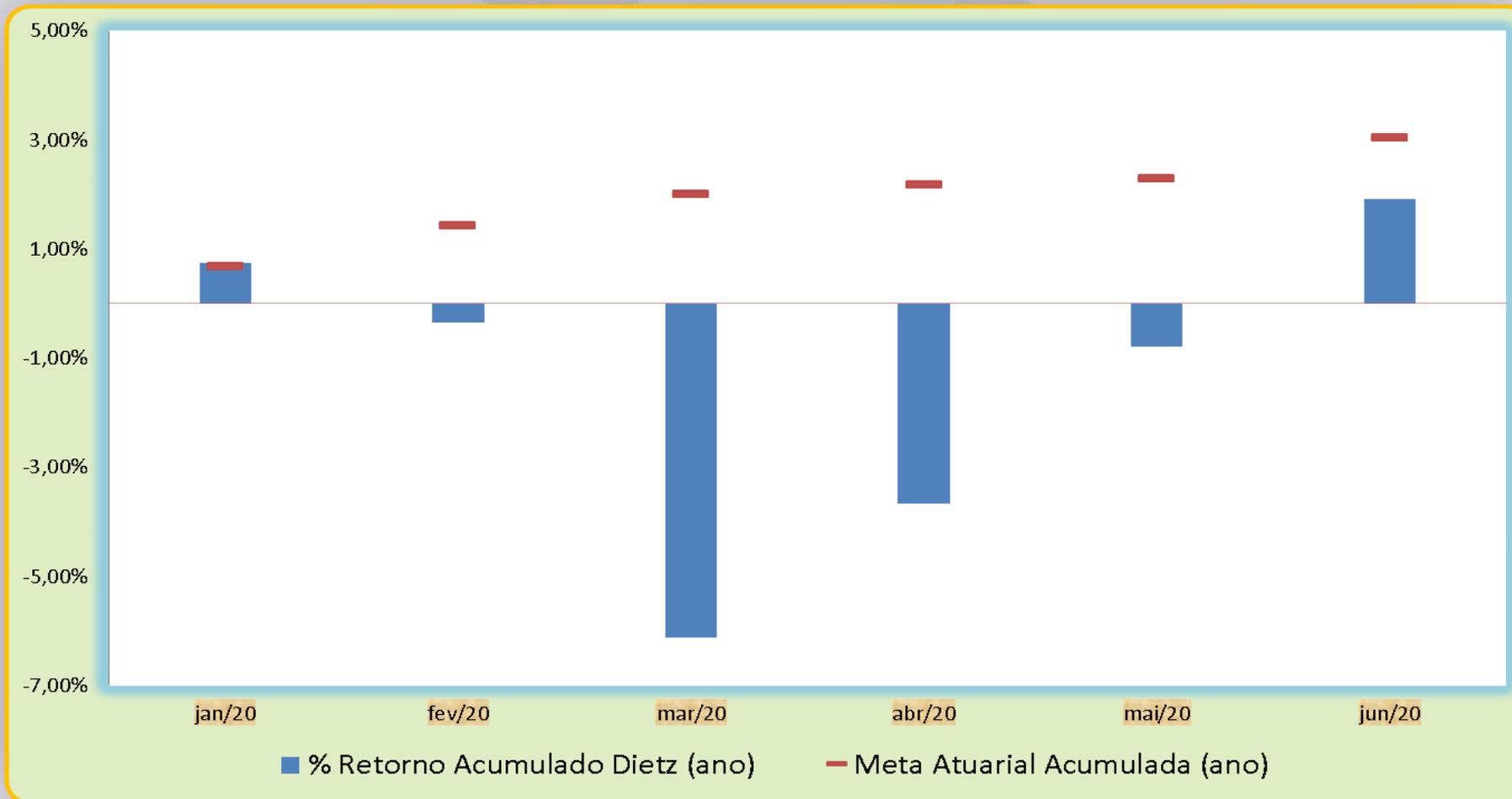
Performance do Fundo Previmpa Capitalizado

Patrimônio Líquido, Fluxo de Caixa, Retorno, Inflação e Meta Atuarial

Competência	Patrimônio Líquido Inicial (R\$)	Aplicação (R\$)	Resgate (R\$)	Fluxo de Caixa (R\$)	Fluxo de Caixa Acumulado Anual (R\$)	Patrimônio Líquido Final (R\$)	Retorno Mensal (R\$)	Retorno Acumulado Anual (R\$)	% Retorno Mensal Dietz	% Retorno Acumulado Dietz (ano)	IPCA (mês)	IPCA (ano)	Meta Atuarial (mês)	Meta Atuarial Acumulada (ano)
jan/20	R\$ 2.621.348.416,16	R\$ 693.886.550,38	R\$ 678.067.286,86	R\$ 15.819.263,52	R\$ 15.819.263,52	R\$ 2.656.707.119,14	R\$ 19.539.439,46	R\$ 19.539.439,46	0,7432%	0,74%	0,21%	0,21%	0,70%	0,70%
fev/20	R\$ 2.656.707.119,14	R\$ 433.429.794,92	R\$ 410.102.357,43	R\$ 23.327.437,49	R\$ 39.146.701,01	R\$ 2.651.410.831,75	-R\$ 28.623.724,88	-R\$ 9.084.285,42	-1,0727%	-0,34%	0,25%	0,46%	0,74%	1,44%
mar/20	R\$ 2.651.410.831,75	R\$ 113.058.545,97	R\$ 97.319.261,32	R\$ 15.739.284,65	R\$ 54.885.985,66	R\$ 2.512.279.437,53	-R\$ 154.870.678,87	-R\$ 163.954.964,29	-5,8238%	-6,12%	0,07%	0,53%	0,56%	2,01%
abr/20	R\$ 2.512.279.437,53	R\$ 25.931.227,92	R\$ 1.360.955,34	R\$ 24.570.272,58	R\$ 79.456.258,24	R\$ 2.607.111.970,46	R\$ 70.262.260,35	-R\$ 93.692.703,94	2,7831%	-3,67%	-0,31%	0,22%	0,18%	2,18%
mai/20	R\$ 2.607.111.970,46	R\$ 17.652.722,89	R\$ 1.319.045,66	R\$ 16.333.677,23	R\$ 95.789.935,47	R\$ 2.696.255.488,96	R\$ 72.809.841,27	-R\$ 20.882.862,67	2,7840%	-0,78%	-0,38%	-0,16%	0,10%	2,29%
jun/20	R\$ 2.696.255.488,96	R\$ 82.490.103,16	R\$ 66.408.844,33	R\$ 16.081.258,83	R\$ 111.871.194,30	R\$ 2.784.531.710,52	R\$ 72.194.962,73	R\$ 51.312.100,06	2,6696%	1,92%	0,26%	0,10%	0,75%	3,06%
jul/20														
ago/20														
set/20														
out/20														
nov/20														
dez/20														
TOTAL ANO	R\$ 2.621.348.416,16	R\$ 1.366.448.945,24	R\$ 1.254.577.750,94	R\$ 111.871.194,30		R\$ 2.784.531.710,52	R\$ 51.312.100,06			1,92%		0,10%		3,06%

Indicadores de Performance do Fundo Capitalizado: 2020

Competência	Retorno Acumulado (12 meses)	Meta Atuarial Acumulada (12 meses)	% Atingido da Meta Atuarial (12 meses)
jan/20	14,63%	10,44%	140,08%
fev/20	13,02%	10,25%	127,08%
mar/20	5,25%	9,50%	55,25%
abr/20	7,41%	8,54%	86,73%
mai/20	8,98%	7,99%	112,39%
jun/20	8,93%	8,26%	108,05%
jul/20			
ago/20			
set/20			
out/20			
nov/20			
dez/20			





Performance do Fundo Capitalizado – 2010 à 2020



ANO	Patrimônio Líquido Inicial (R\$)	Aplicação (R\$)	Resgate (R\$)	Fluxo de Caixa (R\$)	Patrimônio Líquido Final (R\$)	Retorno Acumulado Anual (R\$)	% Retorno Anual Dietz	Meta Anual	IPCA
2020	R\$ 2.621.348.416,16	R\$ 1.366.448.945,24	R\$ 1.254.577.750,94	R\$ 111.871.194,30	R\$ 2.784.531.710,52	R\$ 51.312.100,06	1,92%	3,06%	0,10%
2019	R\$ 2.066.742.820,09	R\$ 5.098.914.651,21	R\$ 4.901.210.037,97	R\$ 197.704.613,24	R\$ 2.621.348.416,16	R\$ 356.900.982,83	16,48%	10,56%	4,31%
2018	R\$ 1.666.433.054,76	R\$ 4.181.145.254,86	R\$ 3.980.408.901,95	R\$ 200.736.352,91	R\$ 2.067.179.818,46	R\$ 200.010.410,79	11,32%	9,97%	3,75%
2017	R\$ 1.333.235.977,38	R\$ 30.506.885.389,69	R\$ 30.337.743.784,59	R\$ 169.141.605,10	R\$ 1.666.433.054,76	R\$ 164.055.472,28	11,57%	9,12%	2,95%
2016	R\$ 968.655.049,75	R\$ 28.343.626.845,13	R\$ 28.214.966.883,22	R\$ 128.659.961,91	R\$ 1.333.235.977,38	R\$ 235.920.965,72	22,84%	12,67%	6,29%
2015	R\$ 727.153.705,27	R\$ 6.764.020.071,41	R\$ 6.629.567.470,69	R\$ 134.452.600,72	R\$ 968.655.049,75	R\$ 107.048.743,77	13,48%	17,31%	10,67%
2014	R\$ 551.117.589,01	R\$ 781.769.904,64	R\$ 667.849.629,03	R\$ 113.920.275,61	R\$ 727.153.705,27	R\$ 62.115.840,64	10,22%	12,79%	6,41%
2013	R\$ 446.049.829,58	R\$ 132.577.926,35	R\$ 35.998.354,56	R\$ 96.579.571,79	R\$ 551.117.589,01	R\$ 8.488.187,64	1,72%	12,27%	5,91%
2012	R\$ 300.296.104,28	R\$ 138.967.762,11	R\$ 62.076.033,94	R\$ 76.891.728,17	R\$ 446.049.829,58	R\$ 68.861.997,14	20,33%	12,19%	5,84%
2011	R\$ 215.257.115,74	R\$ 189.031.083,64	R\$ 133.161.695,79	R\$ 55.869.387,85	R\$ 300.296.104,28	R\$ 29.169.600,69	11,99%	12,89%	6,50%
2010	R\$ 152.080.762,67	R\$ 87.151.631,72	R\$ 47.265.691,10	R\$ 39.885.940,62	R\$ 215.257.115,74	R\$ 23.290.412,45	13,54%	12,26%	5,91%



Movimentações : Regime Capitalizado



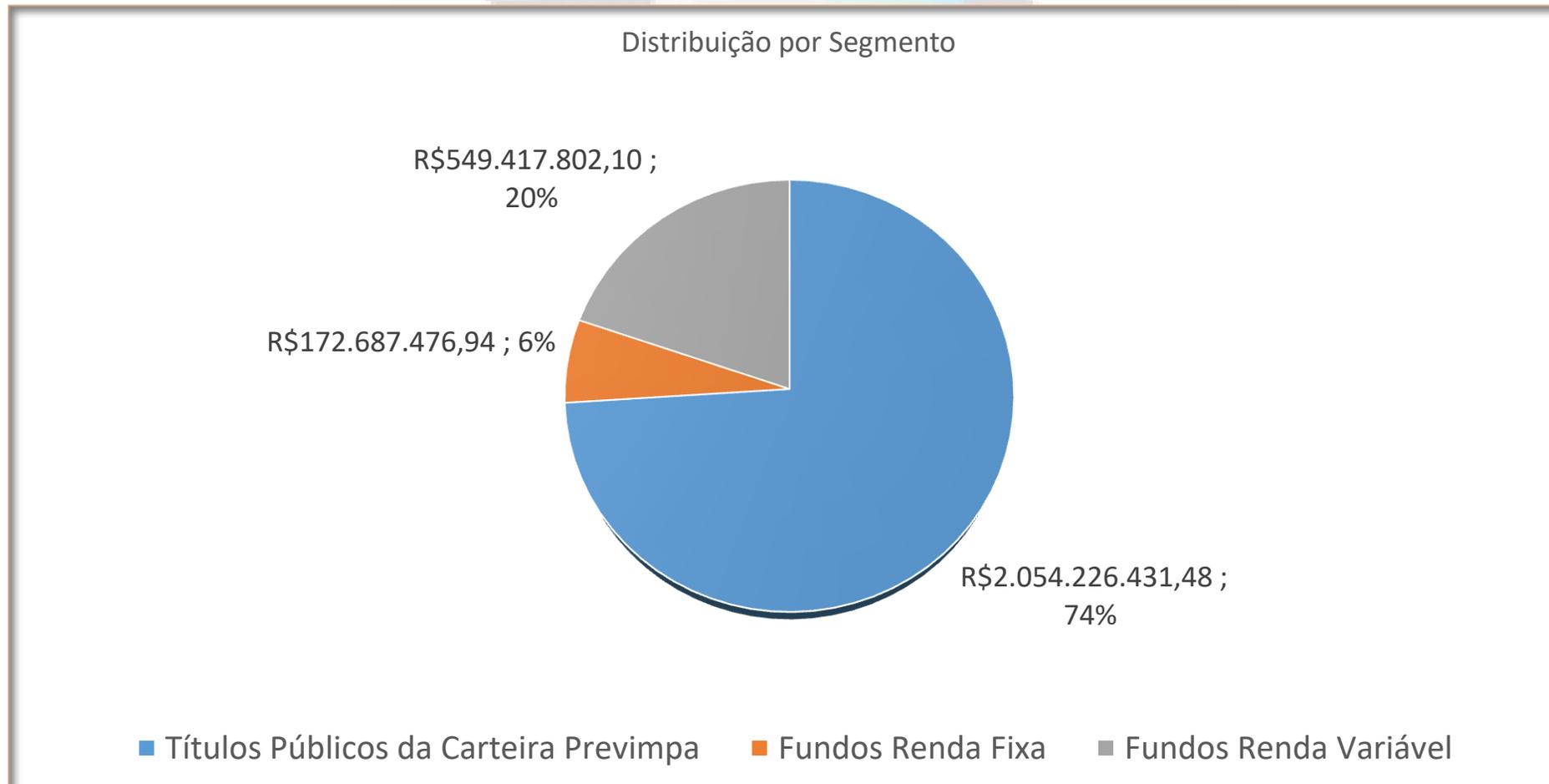
Conta	Títulos Públicos da Carteira Previmpa	Saldo Anterior	Aplicações	Resgates	Saldo Atual	Retorno	Retorno(%)
	Títulos Públicos Federais	R\$ 2.027.279.385,36			R\$ 2.054.226.431,48	R\$ 26.947.046,12	1,33%
Conta	Fundos Renda Fixa	Saldo Anterior	Aplicações	Resgates	Saldo Atual	Retorno	Retorno(%)
702-5	Caixa FI Brasil Disponibilidades RF	R\$ 40,59	R\$ 370.620,55	R\$ 308.064,89	R\$ 62.694,56	R\$ 98,31	0,31%
702-5	Caixa FI Brasil RF Ref DI LP	R\$ 457.481,04		R\$ 457.614,24	R\$ -	R\$ 133,20	0,06%
702-5	Caixa FIC Brasil Gestao Estrategica RF	R\$ 54.750.625,12	R\$ 6.232.493,37	R\$ 800.000,00	R\$ 60.604.151,62	R\$ 421.033,13	0,73%
702-5	FI Caixa Brasil Irf M 1 Tp RF	R\$ 41.230.279,76		R\$ 41.249.324,91	R\$ -	R\$ 19.045,15	0,09%
702-5	Caixa FI Brasil Idka IPCA 2a RF LP	R\$ 31.122.430,52	R\$ 17.079.202,22	R\$ 5.000.000,00	R\$ 43.655.384,00	R\$ 453.751,26	1,22%
73.339-2	BB Prev RF Fluxo Fc FI	R\$ 350.555,60	R\$ 740.516,02	R\$ 526.569,29	R\$ 565.051,13	R\$ 548,80	0,12%
73.339-2	BB Prev RF Idka 2 FI	R\$ 35.587.487,81			R\$ 36.019.168,55	R\$ 431.680,74	1,21%
95756.0-2	Banrisul Foco Idka IPCA 2a FI RF	R\$ 367.444,72	R\$ 18.067.271,00		R\$ 18.468.005,71	R\$ 33.289,99	0,35%
95756.0-2	Banrisul Foco Irf M 1 FI RF	R\$ 18.024.172,05		R\$ 18.067.271,00	R\$ -	R\$ 43.098,95	0,48%
40957560-2	Mirae Fixa	R\$ 13.182.991,86			R\$ 13.313.021,37	R\$ 130.029,51	0,99%
TOTAL DOS FUNDO DE RENDA FIXA		R\$ 195.073.509,07	R\$ 42.490.103,16	R\$ 66.408.844,33	R\$ 172.687.476,94	R\$ 1.532.709,04	0,84%
TOTAL DA RENDA FIXA		R\$ 2.222.352.894,43	R\$ 42.490.103,16	R\$ 66.408.844,33	R\$ 2.226.913.908,42	R\$ 28.479.755,16	1,2884%



Movimentações: Regime Capitalizado



Conta	Fundos Renda Variável	Saldo Anterior	Aplicações	Resgates	Saldo Atual	Retorno	Retorno(%)
702-5	Caixa FIC Cap Prot Bolsa de Valores Mult	R\$ 11.741.700,44			R\$ 11.754.586,66	R\$ 12.886,22	0,11%
702-5	Caixa FIA Institucional Bdr Nivel I	R\$ 76.311.582,14	40.000.000,00		R\$ 122.149.340,07	R\$ 5.837.757,93	6,06%
702-5	Caixa FIA Infraestrutura	R\$ 14.852.638,51			R\$ 15.966.779,26	R\$ 1.114.140,75	7,50%
702-5	Caixa FIC FIA Acoes Multigestor	R\$ 59.173.822,00			R\$ 65.018.523,84	R\$ 5.844.701,84	9,88%
73.339-2	BB Acoes Vale FI	R\$ 19.622.075,29			R\$ 20.670.259,74	R\$ 1.048.184,45	5,34%
73.339-2	BB Acoes Alocacao FIA	R\$ 22.409.095,92			R\$ 24.441.907,91	R\$ 2.032.811,99	9,07%
73.339-2	BB Acoes Retorno Total Fc	R\$ 14.768.222,78			R\$ 15.732.108,11	R\$ 963.885,33	6,53%
73.339-2	BB Acoes Tecnologia Bdr Nivel I FI	R\$ 16.154.168,41			R\$ 17.389.113,90	R\$ 1.234.945,49	7,64%
	Austro Institucional Pipe Bancos FICFIA	R\$ 4.608.697,46			R\$ 4.432.944,65	-R\$ 175.752,81	-3,81%
40957560-2	It Now Ibov	R\$ 56.290.000,00			R\$ 62.367.500,00	R\$ 6.077.500,00	10,80%
40957560-2	It Now Idiv	R\$ 26.128.290,80			R\$ 28.840.290,00	R\$ 2.711.999,20	10,38%
40957560-2	Ishares Smal Ci	R\$ 40.988.434,20			R\$ 47.260.530,80	R\$ 6.272.096,60	15,30%
40957560-2	Ishares Bova Ci	R\$ 87.370.500,00			R\$ 96.547.500,00	R\$ 9.177.000,00	10,50%
29.921.251	Banestes FICFI Acoes BTG Absol. Inst	R\$ 15.283.366,58			R\$ 16.846.417,16	R\$ 1.563.050,58	10,23%
TOTAL RENDA VARIÁVEL		R\$ 465.702.594,53	R\$ 40.000.000,00	R\$ -	R\$ 549.417.802,10	R\$ 43.715.207,57	9,00%
RENTABILIDADE FINANCEIRA DO REGIME CAPITALIZADO		R\$ 2.688.055.488,96	R\$ 82.490.103,16	R\$ 66.408.844,33	R\$ 2.776.331.710,52	R\$ 72.194.962,73	2,68%
Conta	IMÓVEL	Saldo Anterior	Aplicações	Resgates	Saldo Atual	Retorno	Retorno(%)
702-5	IMÓVEL - ESTACIONAMENTO	R\$ 8.200.000,00			R\$ 8.200.000,00	R\$ -	0,00%
RENTABILIDADE TOTAL DO REGIME CAPITALIZADO		R\$ 2.696.255.488,96	R\$ 82.490.103,16	R\$ 66.408.844,33	R\$ 2.784.531.710,52	R\$ 72.194.962,73	2,67%





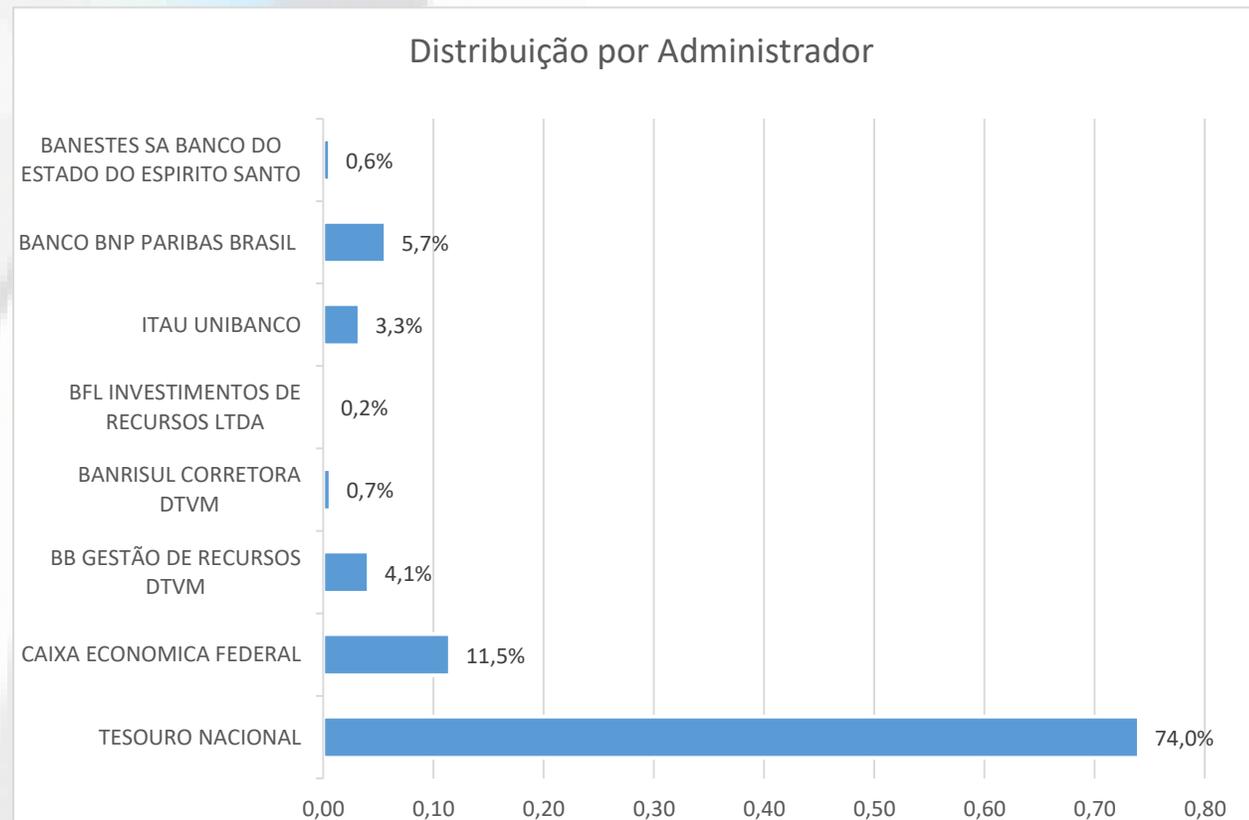
Movimentações: Outras Contas



Conta	Taxa de Administração e Repartição Simples	Saldo Atual	Aplicações	Resgates	Saldo Atual	Retorno	Retorno(%)
73.342-3	COMPREV - BB Prev RF IRFM-1	R\$ 6.933.089,80	R\$ 1.105.809,27		R\$ 8.058.678,60	R\$ 19.779,53	0,26%
73.334-2	FUNDO PREVIDENCIA - BB Previd RF Fluxo	R\$ 236.809,40	R\$ 7.536,72	R\$ 17.019,63	R\$ 227.639,51	R\$ 313,02	0,13%
703-3	REPARTIÇÃO SIMPLES - Caixa Disponibilidades RF	R\$ 8.470.570,65	R\$ 4.014.404,87	R\$ 3.092.049,70	R\$ 9.404.772,43	R\$ 11.846,61	0,13%
704-1	GRATIFICACAO NAT - Caixa IRFM-1	R\$ 277.365,43	R\$ 70.240,00		R\$ 348.497,15	R\$ 891,72	0,29%
704-1	TAXA ADM - Caixa Disponibilidades	R\$ 8.277,91		R\$ 3.430,91	R\$ 4.858,73	R\$ 11,73	0,18%
73.360-1	TAXA ADM - BB Prev RF IRFM-1	R\$ 7.916.284,30			R\$ 7.936.606,00	R\$ 20.321,70	0,26%
73.360-1	TAXA ADM - BB Previd RF Fluxo	R\$ 7.589.832,98	R\$ 2.340.580,23	R\$ 4.163.070,05	R\$ 5.776.922,28	R\$ 9.579,12	0,14%
73.360-1	TAXA ADM - BB PREVID RF IDKA 2	R\$ -	R\$ 3.553.316,66		R\$ 3.559.066,11	R\$ 5.749,45	0,32%
73.400-4	FRAP - BB Previd RF Fluxo	R\$ 671.524,37	R\$ 39.932,93	R\$ 34.019,84	R\$ 678.304,07	R\$ 866,61	0,13%
73.459-4	IMÓVEL - BB Previd RF Fluxo	R\$ 1.205,22		R\$ 1.206,67	R\$ -	R\$ 1,45	0,24%
420.000-4	ADIANTAMENTO - BB Previd RF Fluxo	R\$ 1.101,22		R\$ 1.087,16	R\$ 14,60	R\$ 0,54	0,10%
	Conta Corrente	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.575,64		
TOTAL TAXA ADM E REPARTIÇÃO SIMPLES		R\$ 32.106.061,28	R\$ 11.131.820,68	R\$ 7.311.883,96	R\$ 35.998.935,12	R\$ 72.937,12	0,21%
RENTABILIDADE CONSOLIDADA DO PREVIMPA		R\$ 2.728.361.550,24	R\$ 93.621.923,84	R\$ 73.720.728,29	R\$ 2.820.530.645,64	R\$ 72.267.899,85	2,6391%

Distribuição por Administrador

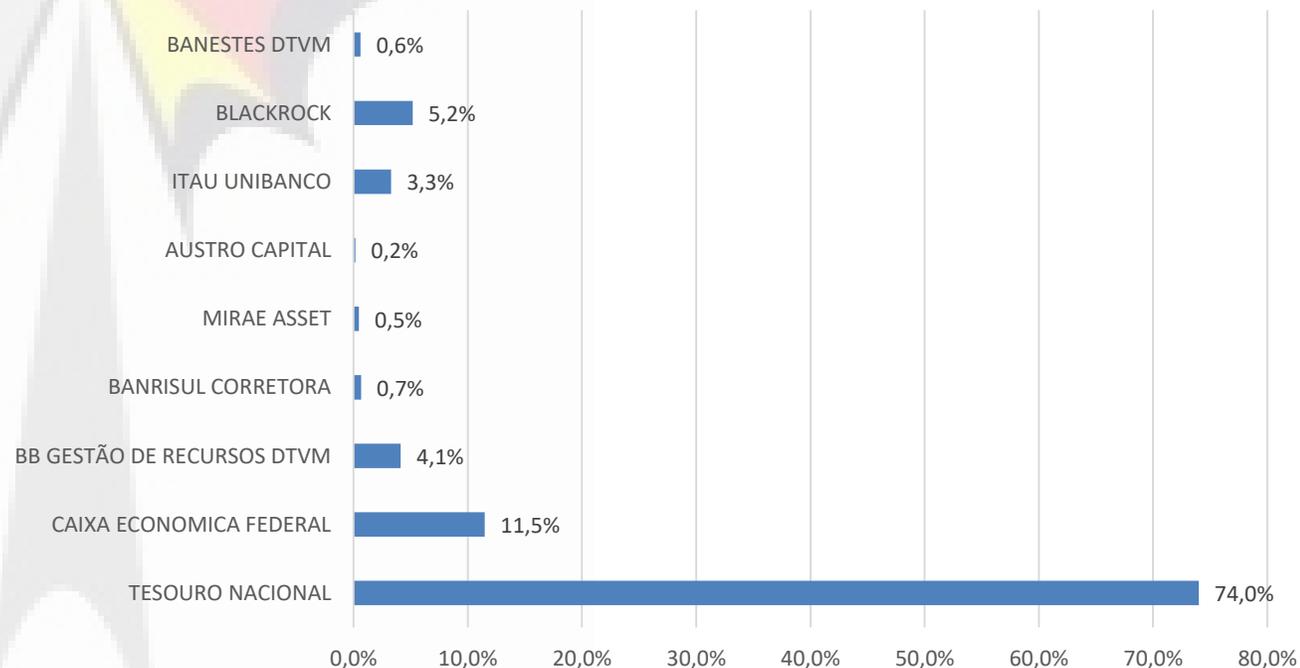
Administrador	Valor por Adm	Distribuição por Administrador
TESOURO NACIONAL	R\$ 2.054.226.431,48	74,0%
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	R\$ 319.211.460,01	11,5%
BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM	R\$ 114.817.609,34	4,1%
BANRISUL CORRETORA DTVM	R\$ 18.468.005,71	0,7%
BFL INVESTIMENTOS DE RECURSOS LTDA	R\$ 4.432.944,65	0,2%
ITAU UNIBANCO	R\$ 91.207.790,00	3,3%
BANCO BNP PARIBAS BRASIL	R\$ 157.121.052,17	5,7%
BANESTES SA BANCO DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO	R\$ 16.846.417,16	0,6%



Distribuição por Gestor

Gestor	Valor por Adm	Distribuição por Gestor
TESOURO NACIONAL	2.054.226.431,48	74,0%
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	319.211.460,01	11,5%
BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM	114.817.609,34	4,1%
BANRISUL CORRETORA	18.468.005,71	0,7%
MIRAE ASSET	13.313.021,37	0,5%
AUSTRO CAPITAL	4.432.944,65	0,2%
ITAU UNIBANCO	91.207.790,00	3,3%
BLACKROCK	143.808.030,80	5,2%
BANESTES DTVM	16.846.417,16	0,6%

Distribuição por Gestor





Enquadramento Renda Fixa

Títulos públicos	Valor atual	PL do fundo	Participação Previmpa no fundo	Enquadramento resolução 3922	limite do enquadramento 3922	Limite da política de investimentos	Alvo da política de investimentos	Valor por carteira	% Alocado Carteira
Títulos da carteira Previmpa	2.027.279.385,36			Artigo 7º, Inciso I, Alínea 'a'	100%	100%	70%	2.027.279.385,36	72,81%

Renda fixa	Valor atual	PL do fundo	Participação Previmpa no fundo	Enquadramento resolução 3922	limite do enquadramento	Limite da política de investimentos	Alvo da política de investimentos	Valor por carteira	% Carteira
Caixa FIC Brasil Gestao Estrategica RF	60.604.151,62	12.211.119.756,17	0,50%						
FI Caixa Brasil Irf M 1 Tp RF	0,00	11.257.382.974,77	0,00%						
Caixa FI Brasil Idka IPCA 2a RF LP	43.655.384,00	7.740.606.629,29	0,56%	Artigo 7º, Inciso I, Alínea 'b'	100%	100%	2%	158.746.709,88	5,70%
BB Prev RF Idka 2 FI	36.019.168,55	6.212.458.601,64	0,58%						
Banrisul Foco Idka IPCA 2a FI RF	18.468.005,71	743.272.235,17	2,48%						
Banrisul Foco Irf M 1 FI RF	0,00	1.703.587.538,44	0,00%						
Mirae Fixa	13.313.021,37	160.837.508,60	8,28%	Artigo 7º, Inciso I, Alínea 'c'	100%	100%	0%	13.313.021,37	0,48%
Caixa FI Brasil Disponibilidades RF	62.694,56	517.750.287,34	0,01%	Artigo 7º, Inciso IV, Alínea 'a'	40%	40%	1%	627.745,69	0,02%
Caixa FI Brasil RF Ref DI LP	0,00	5.172.945.706,81	0,00%						
BB Prev RF Fluxo Fc FI	565.051,13	1.768.065.678,44	0,03%						



Enquadramento Renda Variável



Renda Variável	Valor atual	PL do fundo	Participação Previmpa no fundo	Enquadramento resolução 3922	limite do enquadramento	Limite da política de investimentos	Alvo da política de investimentos	Valor por carteira	% Carteira
It Now Ibov	62.367.500,00	1.065.637.623,86	5,85%	Artigo 8º, Inciso I, Alínea 'b'	30%	30%	6%	206.175.530,80	7,40%
Ishares Smal Ci	47.260.530,80	1.429.895.777,57	3,31%						
Ishares Bova Ci	96.547.500,00	12.509.310.312,96	0,77%						
Banrisul Foco Idka IPCA 2a FI RF	15.966.779,26	473.877.856,42	3,37%	Artigo 8º, Inciso II, Alínea 'a'	20%	20%	6%	160.098.330,66	5,75%
Caixa FIC FIA Acoes Multigestor	65.018.523,84	767.311.521,81	8,47%						
BB Acoes Vale FI	20.670.259,74	764.171.231,46	2,70%						
BB Acoes Alocacao FIA	24.441.907,91	385.656.588,00	6,34%						
BB Acoes Retorno Total Fc	15.732.108,11	1.071.740.172,09	1,47%						
BB Acoes Tecnologia Bdr Nivel I FI	17.389.113,90	409.692.803,08	4,24%						
Banestes FICFI Acoes BTG Absol. Inst	16.846.417,16	158.247.917,35	10,65%						
It Now Idiv	28.840.290,00	238.901.825,34	12,07%	Artigo 8º, Inciso II, Alínea 'b'	20%	20%	2%	28.840.290,00	1,04%
Caixa FIC Cap Prot Bolsa de Valores Mult	11.754.586,66	507.594.109,51	2,32%	Artigo 8º, Inciso III	10%	10%	2%	11.754.586,66	0,42%
Caixa FIA Institucional Bdr Nivel I	122.149.340,07	1.181.944.568,52	10,33%	Artigo 9º - A, Inciso III	10%	10%	1%	122.149.340,07	4,39%
Austro Institucional Pipe Bancos FICFIA	4.432.944,65	35.492.262,80	12,49%	Desenquadrado - RV	N. A.	N. A.	N. A.	4.432.944,65	0,16%

Carteira de Títulos públicos

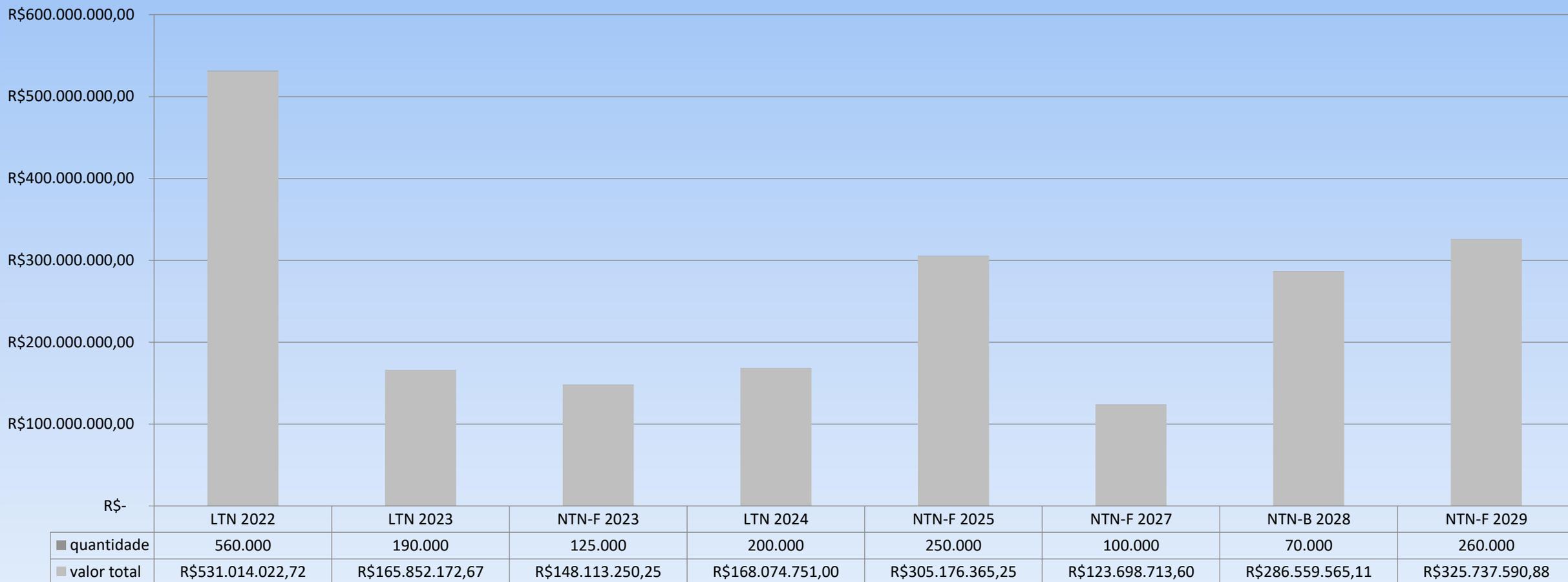
Cód. Papel	Vencimento	Data Compra	Qtde. Total	PU Compra	Preço Unitário	Taxa %	Valor Total à Mercado	Valor Total na Curva	%PL
Títulos Públicos									
LTN									
LTN20220101 - 100000	01/01/2022	21/03/2018	80.000	727,41891400	956,93408900	8,799000	76.554.727,12	70.446.911,44	3,73%
LTN20220101 - 100000	01/01/2022	09/04/2018	200.000	732,97834600	956,93408900	8,694000	191.386.817,80	176.373.889,60	9,32%
LTN20220401 - 100000	01/04/2022	07/02/2020	160.000	898,51867100	944,85804400	5,140000	151.177.287,04	146.534.419,84	7,36%
LTN20220701 - 100000	01/07/2022	26/06/2019	120.000	825,38325200	932,45992300	6,579000	111.895.190,76	105.642.328,08	5,45%
LTN20230701 - 100000	01/07/2023	14/06/2019	190.000	753,63622400	872,90617200	7,260000	165.852.172,67	154.014.286,13	8,07%
LTN20240101 - 100000	01/01/2024	03/01/2020	200.000	787,45838900	840,37375500	6,200000	168.074.751,00	162.106.908,80	8,18%
Total LTN:			950.000				864.940.946,39	815.118.743,89	42,11%
NTN-PÓS									
NTNB20280815 - 760199	15/08/2028	06/06/2019	20.000	3.820,89142600	4.093,70807300	3,819000	81.874.161,46	76.898.221,30	3,99%
NTNB20280815 - 760199	15/08/2028	06/06/2019	20.000	3.820,89142600	4.093,70807300	3,819000	81.874.161,46	76.898.221,30	3,99%
NTNB20280815 - 760199	15/08/2028	06/06/2019	30.000	3.820,89142600	4.093,70807300	3,819000	122.811.242,19	115.347.331,95	5,98%
Total NTN-PÓS:			70.000				286.559.565,11	269.143.774,55	13,95%

Carteira de Títulos Públicos

Cód. Papel	Vencimento	Data Compra	Qtde. Total	PU Compra	Preço Unitário	Taxa %	Valor Total à Mercado	Valor Total na Curva	%PL
NTN-PRÉ									
NTNF20230101 - 950199	01/01/2023	10/10/2017	25.000	1.050,74722900	1.184,90600200	9,429000	29.622.650,05	26.500.964,75	1,44%
NTNF20230101 - 950199	01/01/2023	13/10/2017	50.000	1.052,64080900	1.184,90600200	9,400000	59.245.300,10	53.029.401,55	2,88%
NTNF20230101 - 950199	01/01/2023	17/10/2017	50.000	1.051,66190700	1.184,90600200	9,444000	59.245.300,10	52.988.473,50	2,88%
NTNF20250101 - 950199	01/01/2025	13/10/2017	60.000	1.049,13298400	1.220,70546100	9,604000	73.242.327,66	63.724.329,90	3,57%
NTNF20250101 - 950199	01/01/2025	14/11/2018	50.000	1.037,69901300	1.220,70546100	9,989000	61.035.273,05	52.499.113,90	2,97%
NTNF20250101 - 950199	01/01/2025	14/11/2018	140.000	1.038,99625800	1.220,70546100	9,959000	170.898.764,54	147.131.068,28	8,32%
NTNF20270101 - 950199	01/01/2027	20/05/2019	100.000	1.092,53252800	1.236,98713600	8,949000	123.698.713,60	109.582.163,00	6,02%
NTNF20290101 - 950199	01/01/2029	20/05/2019	50.000	1.094,98101100	1.252,83688800	9,069000	62.641.844,40	54.984.758,95	3,05%
NTNF20290101 - 950199	01/01/2029	01/08/2019	60.000	1.192,01765100	1.252,83688800	7,199000	75.170.213,28	4.448.406,72	3,66%
NTNF20290101 - 950199	01/01/2029	08/11/2019	140.000	1.257,99416700	1.252,83688800	6,619000	175.397.164,32	176.291.957,80	8,54%
NTNF20290101 - 950199	01/01/2029	12/11/2019	10.000	1.254,15538900	1.252,83688800	6,679000	12.528.368,88	12.550.089,90	0,61%
Total NTN-PRÉ:			735.000				902.725.919,98	753.730.728,25	43,94%
Total Títulos Públicos:			1.755.000				R\$ 2.054.226.431,48	R\$ 1.837.993.246,69	100,0%



Distribuição dos Títulos Públicos em Carteira



Conceitos de Avaliação de Risco

AValiação de Risco – Busca avaliar a probabilidade do impacto dos riscos.

VAR 95% - estima a perda potencial máxima de um investimento em 1 mês, com 95% de grau de confiança.

Volatilidade - Mede a variação do retorno do fundo em relação à sua média.

Sortino - Considera apenas a volatilidade negativa como fator de risco.

Se o resultado for acima de 100% significa que para cada 1,00% de risco adicionado à carteira, houve 1,00% ou mais de rendimento obtido em relação à taxa livre de risco.

Se o resultado for abaixo de 100% significa que para cada 1,00% de risco adicionado à carteira, houve 1,00% ou menos de rendimento obtido em relação à taxa livre de risco.

Sharpe - Mede o retorno excedente de uma aplicação financeira em relação a outra aplicação livre de risco(CDI).

Beta - Representa a volatilidade média com relação ao seu benchmark, Se $B > 1$ a carteira oscila mais (mais arriscada)



Rentabilidade e Risco Renda Fixa



Fundos de Renda fixa	1 mês	3 meses	6 meses	12 meses	24 meses	No ano	VaR 95% 1 M	Volatilid ade	Sortino 12M	Sharpe 12M	Beta 12M
BENCHMARK CDI	0,21	0,73	1,75	4,60	11,21	1,75					
Caixa FI Brasil Disponibilidades RF	0,14	0,54	1,34	3,73	9,38	1,34	0,00%	0,07%	-1642,28%	-137,76	0,00
Caixa FI Brasil RF Ref DI LP	0,24	0,58	1,37	4,03	10,44	1,37	0,01%	0,29%	-208,04%	-1,92	0,00
BB Prev RF Fluxo Fc FI	0,13	0,49	1,24	3,50	8,88	1,24	0,00%	0,07%	-1632,55%	-104,07	0,00
BENCHMARK IRFM-1	0,28	1,15	2,60	6,01	13,67	2,60					
FI Caixa Brasil Irf M 1 Tp RF	0,26	1,09	2,48	5,78	13,28	2,48	0,01%	0,53%	336,64%	2,14	0,00
Banrisul Foco Irf M 1 FI RF	0,27	1,09	2,49	5,78	13,22	2,49	0,01%	0,56%	318,46%	2,02	0,00
BENCHMARK IDKA 2A	0,99	3,35	3,35	8,77	23,17	3,35					
Caixa FI Brasil Idka IPCA 2a RF LP	1,18	3,54	3,12	8,19	21,36	3,12	0,18%	4,00%	109,22%	0,88	0,06
BB Prev RF Idka 2 FI	1,21	3,57	2,88	8,18	21,13	2,88	0,17%	4,09%	106,59%	0,86	0,06
Banrisul Foco Idka IPCA 2a FI RF	1,06	3,53	3,22	8,23	21,49	3,22	0,18%	4,25%	103,88%	0,84	0,06
BENCHMARK IMA EX-G	0,90	2,74	1,71	6,32	22,95	1,71					
Caixa FIC Brasil Gestao Estrategica RF	0,75	3,27	4,63	9,82	28,20	4,63	0,25%	5,94%	117,80%	0,87	0,03
Mirae Fixa	0,99	4,39	6,91	12,61	N.A.	6,91	0,32%	8,53%	135,70%	0,97	0,03

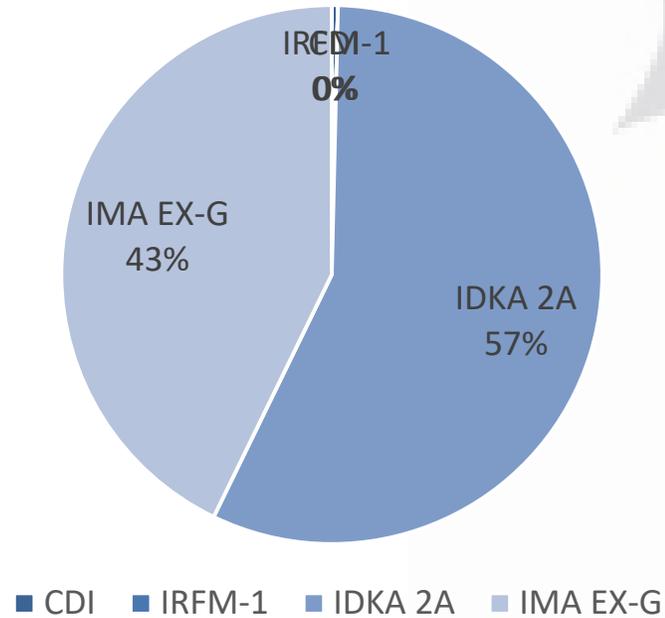


Rentabilidade e Risco Renda Variável

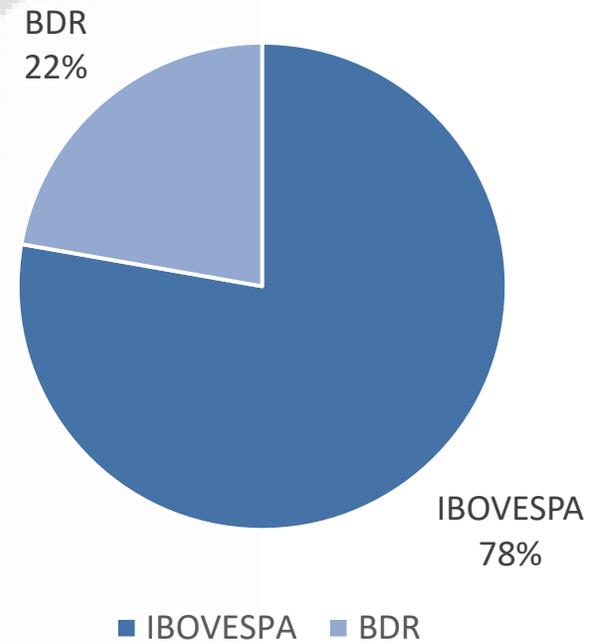
Fundos Renda Variável	1 mês	3 meses	6 meses	12 meses	24 meses	No ano	VaR 95% 1M	Volatilid ade	Sortino 12M	Sharpe	Beta 12M
BENCHMARK IBOVESPA	8,76	30,18	-17,80	-5,85	30,64	-17,80					
Caixa FIC Cap Prot Bolsa de Valores Mult	0,11	0,62	1,79	5,40	N.A.	1,79	0,01%	1,77%	54,67%	0,44	0,00
Caixa FIA Infraestrutura	7,50	31,89	-16,14	4,63	60,37	-16,14	2,65%	46,31%	33,32%	0,25	1,05
Caixa FIC FIA Acoes Multigestor	9,88	33,22	-14,67	N.A.	N.A.	-14,67	2,63%	43,98%	32,47%	0,25	1,09
BB Acoes Vale FI	5,34	28,09	2,11	6,59	11,89	2,11	2,19%	52,00%	50,45%	0,32	0,34
BB Acoes Alocacao FIA	9,07	27,93	-21,10	-8,75	24,85	-21,10	2,60%	42,31%	-15,02%	-0,11	1,05
BB Acoes Retorno Total Fc	6,53	23,92	-18,67	5,27	45,78	-18,67	2,22%	39,59%	29,63%	0,22	0,97
BB Acoes Tecnologia Bdr Nivel I FI	7,64	23,99	-8,50	27,97	66,49	-8,50	1,88%	35,73%	117,75%	0,86	0,83
Austro Institucional Pipe Bancos FICFIA	-3,81	-28,84	-51,31	-52,41	-29,39	-51,31	4,81%	35,74%	-192,72%	-1,44	0,51
It Now Ibov	9,03	30,64	-17,74	-5,71	31,09	-17,74	2,63%	44,05%	-2,68%	-0,02	1,01
It Now Idiv	8,52	19,88	-18,27	-0,18	48,03	-18,27	2,89%	35,50%	6,15%	0,05	0,82
Ishares Smal Ci	13,89	36,96	-20,99	4,05	47,27	-20,99	3,88%	49,89%	34,02%	0,26	1,30
Ishares Bova Ci	8,88	32,11	-17,63	-5,65	30,23	-17,63	2,67%	43,33%	-3,49%	-0,03	1,04
Banestes FICFI Acoes BTG Absol. Inst	10,23	41,46	-8,36	8,76	58,50	-8,36	2,17%	44,65%	45,71%	0,34	1,09
BENCHMARK BDR	4,50	25,08	32,44	54,81	68,50	32,44					
Caixa FIA Institucional Bdr Nivel I	4,37	24,40	32,85	54,59	66,72	32,85	2,64%	26,22%	320,59%	2,01	0,03

Distribuição dos Fundos

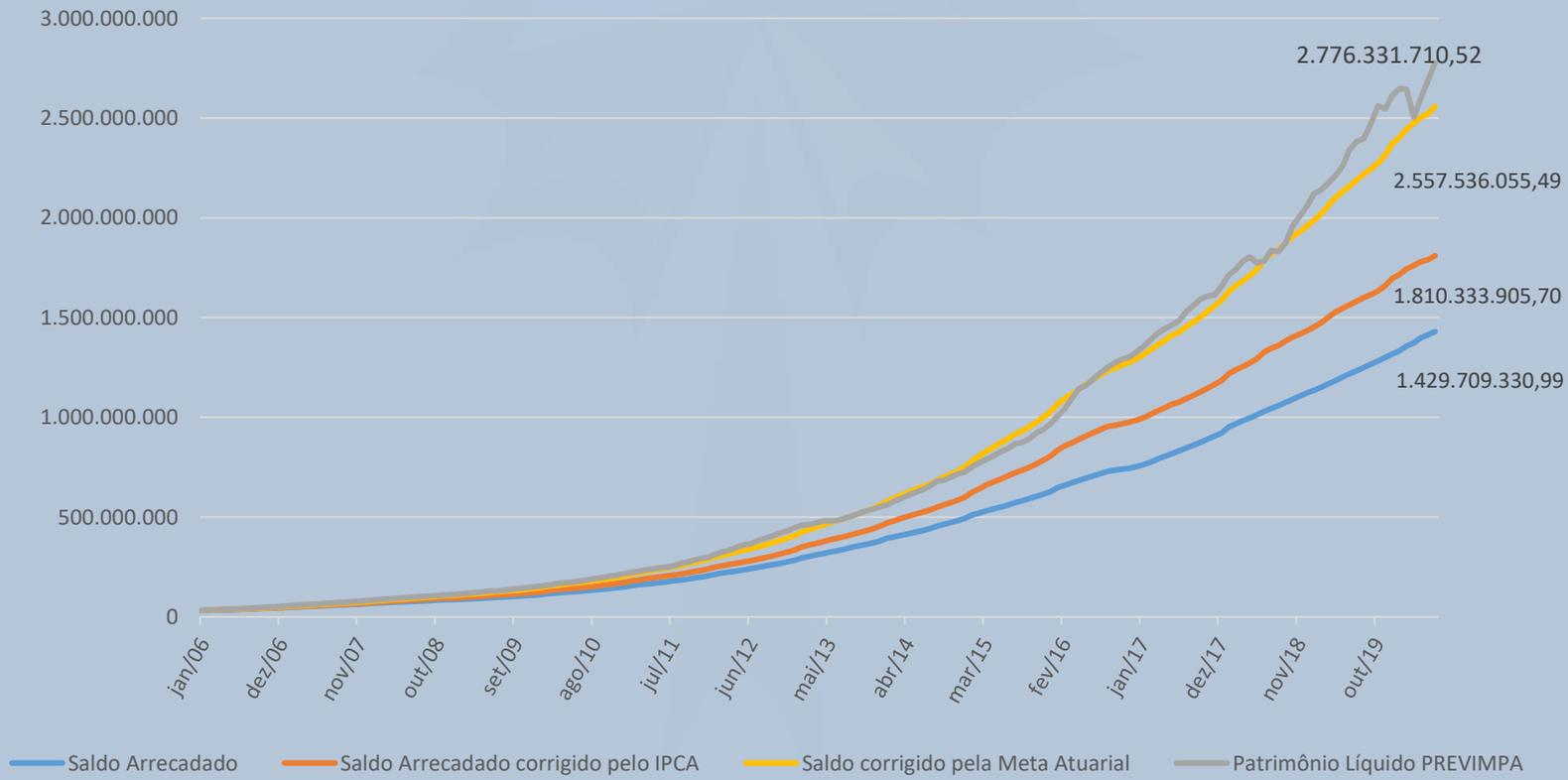
Distribuição Fundo Renda fixa



Distribuição do fundo de renda variavel



**Patrimônio Financeiro Líquido Regime Capitalizado
(Janeiro de 2006 a Junho de 2020)**

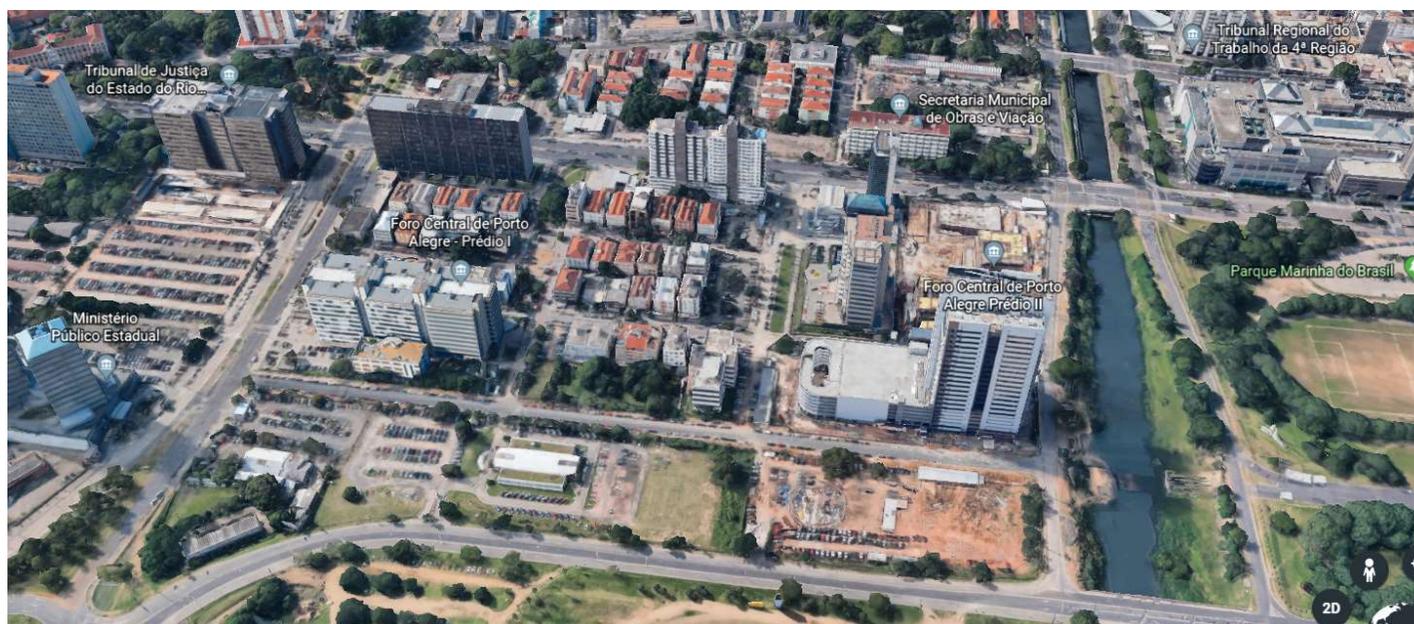




Administrador	Gestor	Custodiante	Nome do fundo	CNPJ do fundo	Taxa de Adm % a.a.	Taxa de Performance % a.a.	Liquidação Financeira - Aplicação	Liquidação Financeira - Resgate	Carência	Horário Limite - Aplicação/ Resgate
Renda Fixa										
Caixa Econômica Federal	Caixa Econômica Federal	Caixa Econômica Federal	Caixa Brasil Disponibilidades RF	14.508.643/0001-55	0,80%	Não há	D+0	D+0	Não há	18:00
			Caixa FI Brasil RF DI	03.737.206/0001-97	0,20%	Não há	D+0	D+0	Não há	17:00
			CAIXA BRASIL GESTÃO ESTRAT.	23.215.097/0001-55	0,40%	Não há	D+0	D+0	Não há	16:00
			Caixa IRFM-1	10.740.670/0001-06	0,20%	Não há	D+0	D+0	Não há	17:00
			Caixa IDKA IPCA RF LP	14.386.926/0001-71	0,20%	Não há	D+0	D+0	Não há	16:00
BB Gestão de Recursos DTVM	BB Gestão de Recursos DTVM	Banco do Brasil	BB RPPS RF Fluxo	13.077.415/0001-05	1,00%	Não há	D+0 Abertura	D+0	Não há	23:00
			BB Previd RF Fluxo - IMÓVEL	13.077.415/0001-05	1,00%	Não há	D+0 Abertura	D+0	Não há	23:00
			BB Prev RF IRFM-1 - COMPREV	11.328.882/0001-35	0,30%	Não há	D+0	D+0	Não há	17:00
			BB PREV IDKA 2A	13.322.205/0001-35	0,20%	Não há	D+0	D+1	Não há	15:00
			BB RPPS RF Fluxo - COMPREV	13.077.415/0001-05	1,00%	Não há	D+0 Abertura	D+0	Não há	23:00
Banco do Estado do Rio Grande do Sul	Banrisul Corretora	Banrisul Corretora	Banrisul Foco IDK 2A	21.007.180/0001-03	0,20%	Não há	D+0	D+1	Não há	15:00
			Banrisul IRF-M1	18.466.245/0001-74	0,20%	Não há	D+0	D+1	Não há	17:30
BNB Paribas	Mirae Asset	Banrisul Corretora	ETF FIXA11	26.845.780/0001-64	0,30%	Não há	D+1	D+1	Não há	17:00
Renda Variável										
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	FIC Capital Protegido BV	29.388.994/0001-47	1,60%	Não há	D+0	D+0	01/10/2020	14:00
			Caixa Institucional BDR I	17.502.937/0001-68	0,70%	Não há	D+1	D+1	Não há	17:00
			Caixa FI Ações Infraestrutura	10.551.382/0001-03	2,00%	Não há	D+1	D+3	Não há	17:00
			Caixa FIC FIA Ações Multigestor	30.068.224/0001-04	1,50%	Não há	D+1	D+3	Não há	13:00
BB Gestão de Recursos DTVM	BB Gestão de Recursos DTVM	Banco do Brasil	BB Ações Vale	04.881.682/0001-40	2,00%	Não há	D+1	D+3	Não há	17:00
			BB Previd Ações Alocação	18.270.783/0001-99	1,00%	Não há	D+1	D+3	Não há	13:00
			BB Ações Retorno Total	09.005.805/0001-00	1,00%	Não há	D+1	D+3	Não há	17:00
			BB Ações Tecnologia	01.578.474/0001-88	2,00%	Não há	D+1	D+3	Não há	17:00
UM INVESTIMENTOS SA CTVM	Austro Capital	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	Austro Pipe Bancos	28.319.463/0001-30	0,40%	6,00% do que exceder (IPCA + 6,00% a.a.)	D+1	D+30	30/04/2021	13:00
ITAÚ UNIBANCO S.A.	ITAÚ UNIBANCO S.A.	Banrisul Corretora	ETF BOVV 11	21.407.758/0001-19	0,30%	Não há	D+2	D+2	Não há	17:00
			ETF DIVO 11	13.416.245/0001-46	0,50%	Não há	D+2	D+2	Não há	17:00
BNB Paribas	Black Rock	Banrisul Corretora	ETF SMAL 11	10.406.600/0001-08	0,69%	Não há	D+2	D+2	Não há	17:00
			ETF BOVA 11	10.406.511/0001-61	0,30%	Não há	D+2	D+2	Não há	17:00
BANESTES SA BANCO DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO	BANESTES DTVM SA	BANESTES SA BANCO DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO	Banestes BTG Absoluto FIC FIA	08.018.849/0001-02	3,00%	Não há	D+1	D+30	Não há	15:00

Monetização do Terreno

RPPS



junho/2020

objeto

TERRENO: Rua Celeste Gobatto, nº 220, bairro Praia de Belas
Medidas 59,84m x 28,87m - Área Total: 1.727,58m²



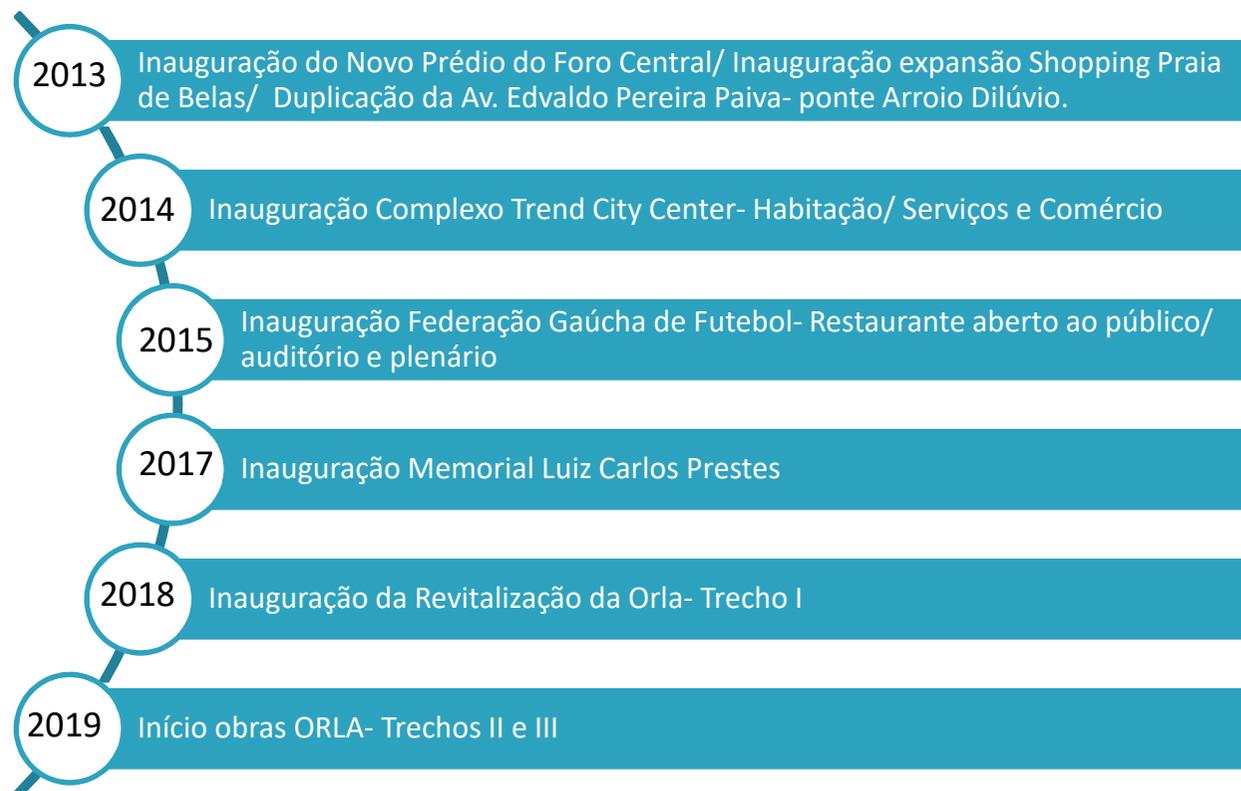
- **Identificação do Imóvel** :Rua Celeste Gobatto, nº 220.
- **Matrículas**: 49278- Serviço de registro de imóveis da 5ª zona
- **Descrição**: Terreno com três testadas, com área de 1.727,58m² de formato regular medindo 59,84x28,87m com topografia plana, localizado no bairro Praia de Belas.



- **Marcos do crescimento urbano do entorno**



- **Marcos do desenvolvimento urbano do entorno**



Infraestrutura Urbana: Consolidada

Descrição	Avaliação qualitativa ou quantitativa
Sistema viário	VIAS ARTERIAIS , COLETORAS E LOCIAS
Transporte coletivo	AMPLO ATENDIMENTO
Coleta de resíduos sólidos	DMLU/ COLETA SELETIVA
Água potável	DMAE
Energia Elétrica	CEEE
Telefone	AMPLO ATENDIMENTO
Rede de transmissão de dados, comunicação	AMPLO ATENDIMENTO
Esgoto sanitário	DMAE
Águas pluviais	DEP
Gás canalizado	ATENDIDO
Conforto térmico e acústico	Prox. Parque Urbano e Vias arteriais
Comércio e serviço de vizinhança	CONSOLIDADO
Equipamento comunitário	PARQUES/ INSTITUCIONAL E COMÉRCIO DE GRANDE PORTE

Rede de infraestrutura e transporte

Tabela 1 Elaboração UGAI- Fatores de Influência das redes de infraestrutura e transporte. Modelo: Goldman, Pedrinho. Viabilidade de empreendimentos imobiliários: modelagem técnica, orçamento e risco de incorporação. São Paulo: Pini,2015.

Regime Urbanístico

iMacrozona: 1- Subunidade 1 , área de ocupação intensiva

Regime de atividades: cod. 05- zona de uso: mista 02

Índice de aproveitamento: cod. 25- IA: 4,0

(conf. Art. 85 LC 434/99 atualizada pela LC 646/10).

Volumetria: cod 25

T.o. – Taxa de ocupação 75% (Art. 85 LC 646/10)

Altura : max: 50,00m (Art. 85 LC 646/10)

Alinhamento 2,50m do meio fio

Taxa de ocupação	I.A
75%	4
1295,69m ²	CP= 6910,32m ²
	Ncp= 3455,16m ²

Condicionantes de uso e ocupação

Recuos- conforme Art. 85 LC 646/10: 6,00m frente, laterais e fundos 1/5 (um quinto da altura), aplicados a partir da referência de nível, garantindo um mínimo de 1,50m, aplicáveis para ambas testadas em lotes de esquina

Aeroporto- Altitude máxima permitida para o imóvel: 154m. Face Portaria 260/ICA-. Terreno na cota altimétrica de 2,8m, portanto limitação do aeroporto não restringe a altura máxima prevista no PDDUA.

ALP- Área livre permeável igual a 345,51m² correspondente a 20% da área matriculada conforme Art. 96 parag. 8 da LC 434/99 atualizada pela LC 646/10.

Patrimônio Cultural Sem gravames conforme consulta DMWEB realizada em 08/11/2018

<http://dmweb.procempa.com.br/dmweb/expedienteUnico.seam?cid=776>

Meio Ambiente

Estação de rádio base –ERB: Sem ocorrência no quarteirão

Vegetação no lote: Vegetação de pequeno porte no lote e no passeio- necessário levantamento planialtimétrico do lote para demarcação e localização.

Outros: Logradouro cadastrado.

POSSIBILIDADES PARA RENTABILIZAÇÃO DO TERRENO:

Lei Complementar Nº 831, de 06 de março de 2018 – Autoriza o Executivo Municipal a transferir bens imóveis ao PREVIMPA; Laudo Técnico de Avaliação, emitido pela SMF e o destino dos imóveis: Permissão de Uso, Concessão de Uso e Venda.

- **Valorização do imóvel (reavaliações anuais)**
- **Venda**
- **Permissão de Uso**
- **Concessão de Uso**

CENÁRIO ATUAL :

- Incertezas da Pandemia, desaceleração econômica com o aumento acentuado no nível de desemprego, a redução da renda e consumo.
- Redução das taxas de juros.
- Liberação de crédito imobiliário, prorrogação automática nos contratos habitacionais, com isenção em alguns meses nas prestações dos financiamentos.
- Aportes de crédito governamentais.

A crise é também, um cenário de oportunidades, os grandes investidores no mercado imobiliário, os adquirentes, nestes momentos não se desfazem dos seus ativos. Normalmente aguardam a nova onda de aceleração para recomporem os seus investimentos ou investem em boas oportunidades.

Valorização do Imóvel:

ano	Avaliação R\$ SMF (y)	Δ nominal	IPC-A	Taxa real de valorização	Índice
2013	3.700.000,00	100,00
2014	3.700.000,00	0,00%	6,40%	-6,02%	93,98
2015	4.676.430,00	26,39%	10,67%	14,20%	107,33
2016	7.640.000,00	63,37%	6,28%	53,72%	164,99
2017	8.740.000,00	14,40%	2,94%	11,13%	183,36
2018	8.740.000,00	0,00%	3,74%	-3,61%	176,75
2019	8.200.000,00	-6,18%	4,30%	-10,05%	158,99

Fonte: ugal/daf/previmpa, FGV, DEE-Sinduscon/RS e FIPE-ZAP. Elaboração: uinv/daf/previmpa

Gráfico -uinv/daf/previmpa

$$\text{Valorização Média \% a. a} = [(\text{Índice final}/\text{índice inicial})^{1/6}] - 1$$

Valorização Média % (2019/base 2013) a.a= 8,03% em termos reais

Conforme gráfico acima, a valorização do capital, terreno na Celeste Gobatto, está em 8,03 % a.a. em termos reais (descontada a inflação no período) de 2013 a 2019.

Fonte : UINV-DAF-PREVIMPA

ano	Avaliação R\$ SMF (y)
2013	3.700.000,00
2014	3.700.000,00
2015	4.676.430,00
2016	7.640.000,00
2017	8.740.000,00
2018	8.740.000,00
2019	8.200.000,00
Período	preço R\$ m ² venda Comercial Porto Alegre/Praia de Belas (x1)
jun/19	R\$ 11.760,00
mai/20	R\$ 11.373,00
Δ% nominal 12 m	-3,29%
Projeção Previmpa em junho 2020	
2020	7.930.220,00

Estimativa linear do valor patrimonial:

R\$ 7.930.220,00 para o ano de 2020.

Valorização do imóvel:

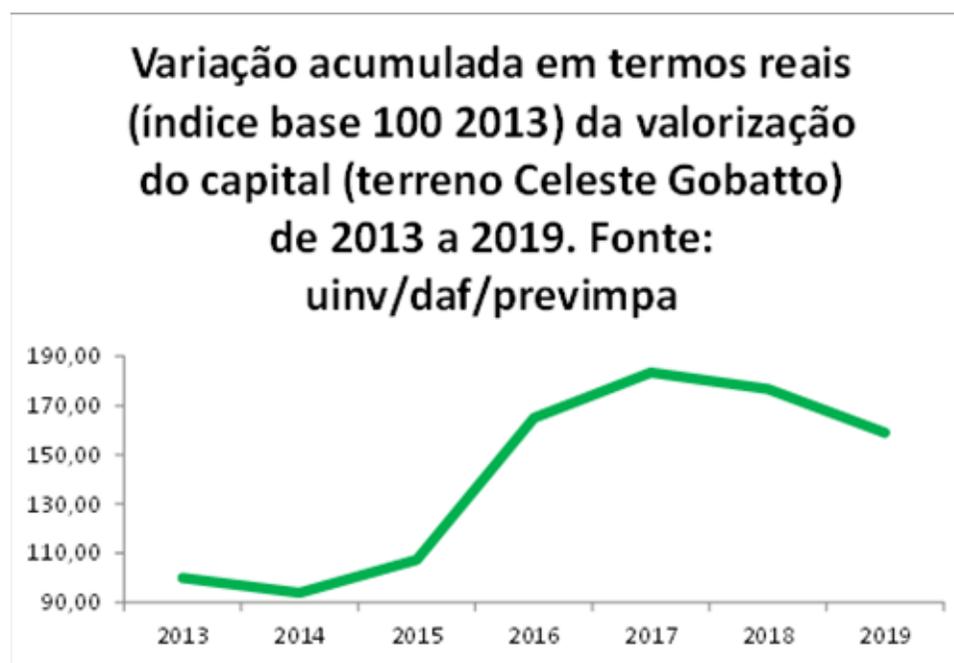


Gráfico -uinv/daf/previmpa

“Gráfico demonstra ciclo declinante de valorização do capital devido, entre outros fatores, a crise econômica. Contudo, ainda trabalhamos com valorização acima da inflação acumulada no período.”

UINV-DAF-PREVIMPA

Análise de possibilidade de rentabilização do terreno : Pandemia e pós –pandemia.

- ↓ - **Valorização do imóvel (reavaliações anuais):** Ciclo declinante de valorização do capital, crise pré-pandemia e incertezas dos efeitos da Pandemia e pós-Pandemia.

RISCO SISTÊMICO

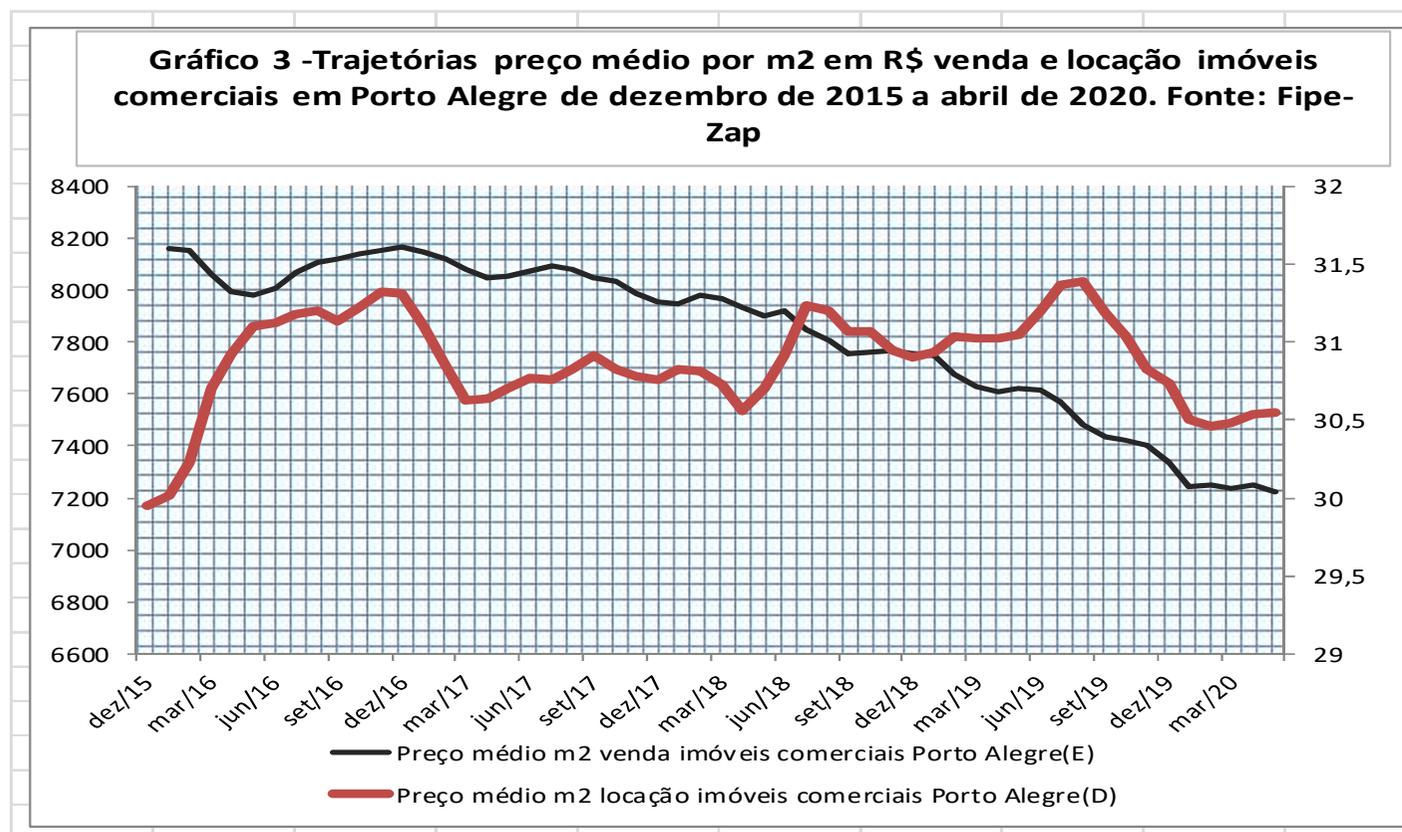
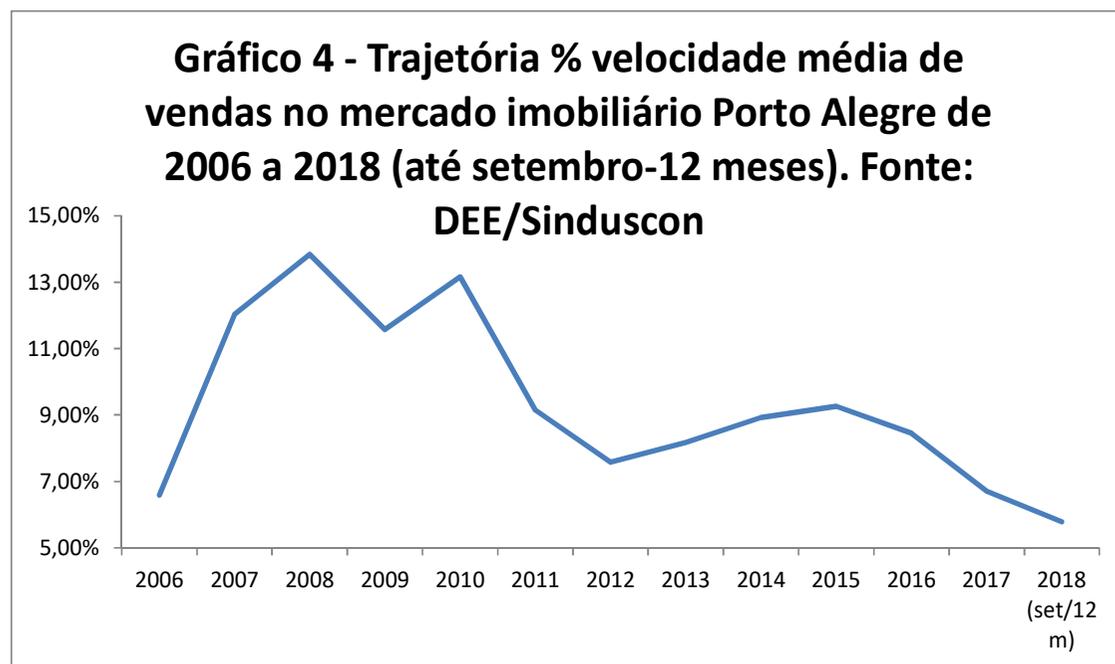


Gráfico : ANÁLISE DE DEMANDA/PROCURA TERRENO PREVIMPA - CELESTE GOBATO -JUNHO DE 2020 -
Rogério de Oliveira, economista uinv/daf/previmpa 07/07/2020

Análise de possibilidade de rentabilização do terreno : Pandemia e pós –pandemia.



- **Venda:** Aguardar retomada da curva de valorização, redução do estoque de imóveis e redução do risco de liquidez (riscos sistêmicos) na expectativa futura da retomada do mercado imobiliário.



- **Gráficos- Fonte :** ANÁLISE DE DEMANDA/PROCURA TERRENO PREVIMPA - CELESTE GOBATO -JUNHO DE 2020 - *Rogério de Oliveira, economista uinv/daf/previmpa 07/07/2020*

Análise de possibilidade de rentabilização do terreno : Pandemia e pós –pandemia.



- **Venda:** panorama futuro

- Em uma análise **Técnica Urbanística** existe perspectiva e potencial de valorização futura, de médio/longo prazo da região envoltória, tendo em vista, aporte de investimentos públicos no entorno (Revitalização da Orla) e escassez de ofertas de terrenos similares com as mesmas possibilidades de potencial construtivo, em região com infraestrutura urbana consolidada e localização estratégica em relação ao Centro Histórico, Bairro Praia de Belas e eixos viários. Além da viabilidade de guarda do ativo – estoque- pelo baixo custo de manutenção, isenção de IPTU e taxa de lixo.

MONITORAMENTO DE DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO BAIRRO PRAIA DE BELAS

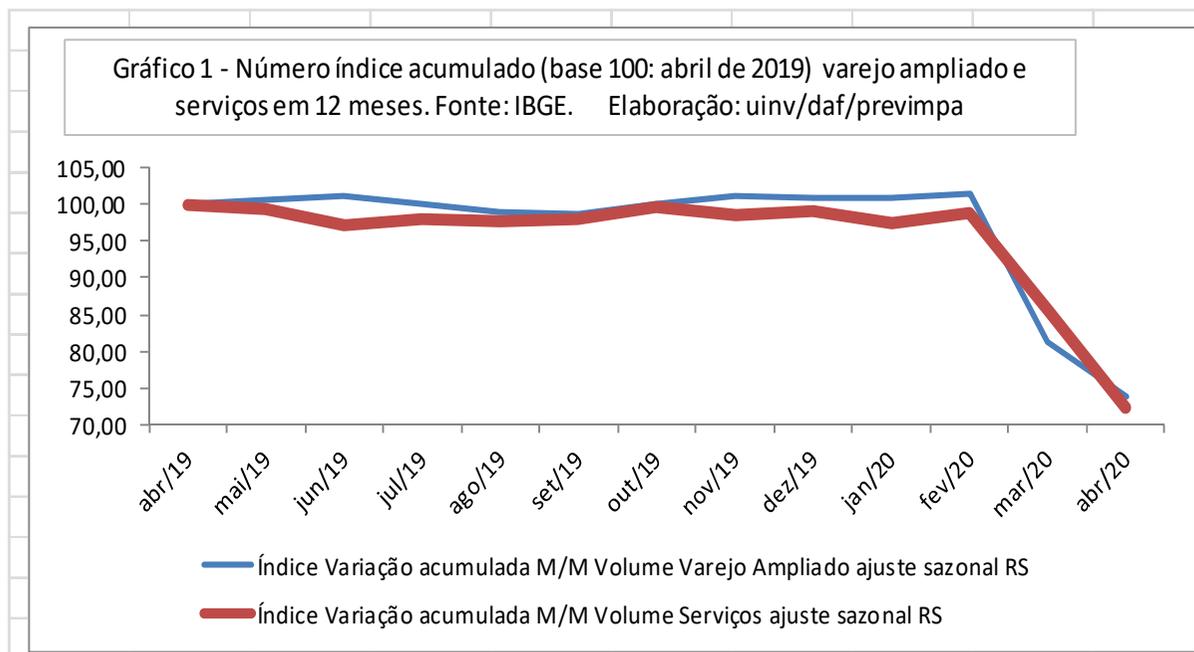
FIPEZap - 2019				
Bairro Praia de Belas	Residencial - Vendas		Comercial - Vendas	
	Valor do m ²	Posição Bairro	Valor do m ²	Posição Bairro
Janeiro	R\$ 8.588,00	4ª	R\$ 11.728,00	4ª
Fevereiro	R\$ 8.588,00	4ª	R\$ 11.733,00	4ª
Março	R\$ 8.547,00	4ª	R\$ 11.734,00	4ª
Abril	R\$ 8.547,00	4ª	R\$ 11.734,00	4ª
Mario	R\$ 8.547,00	4ª	R\$ 11.734,00	4ª
Junho	R\$ 8.615,00	4ª	R\$ 11.760,00	3ª
Julho	R\$ 8.633,00	4ª	R\$ 11.795,00	3ª
Agosto	R\$ 8.627,00	4ª	R\$ 11.820,00	3ª
Setembro	R\$ 8.062,00	4ª	R\$ 11.887,00	3ª
Outubro	R\$ 8.062,00	4ª	R\$ 11.908,00	4ª
Novembro	R\$ 8.032,00	4ª	R\$ 11.875,00	4ª
Dezembro	R\$ 8.123,00	3ª	R\$ 11.821,00	5ª
FIPEZap - 2020				
Janeiro	R\$ 7.959,00	5ª	R\$ 11.640,00	5ª
Fevereiro	R\$ 8.005,00	5ª	R\$ 11.641,00	5ª
Março	R\$ 7.945,00	5ª		
FIPEZap - 2019				
Bairro Praia de Belas	Locação - Residencial		Locação - Comercial	
	Valor do m ²	Posição Bairro	Valor do m ²	Posição Bairro
Janeiro	R\$ 46,74	3ª	R\$ 50,00	5ª
Fevereiro	R\$ 46,74	3ª	R\$ 50,00	5ª
Março	R\$ 47,40	3ª	R\$ 50,41	5ª
Abril	R\$ 47,40	3ª	R\$ 50,41	5ª
Mario	R\$ 47,40	3ª	R\$ 50,41	5ª
Junho	R\$ 47,34	3ª	R\$ 52,36	4ª
Julho	R\$ 47,57	3ª	R\$ 52,57	3ª
Agosto	R\$ 47,86	3ª	R\$ 52,90	3ª
Setembro	R\$ 46,58	3ª	R\$ 54,39	3ª
Outubro	R\$ 47,65	2ª	R\$ 54,67	5ª
Novembro	R\$ 47,88	2ª	R\$ 54,54	4ª
Dezembro	R\$ 47,41	2ª	R\$ 54,57	4ª
FIPEZap - 2020				
Janeiro	R\$ 46,30	2ª	R\$ 54,23	5ª
Fevereiro	R\$ 44,97	3ª	R\$ 54,19	5ª
Março				

Gráfico : Elaborado para ESTUDO DE MONITORAMENTO UGAI- 2020

Análise de possibilidade de rentabilização do terreno : Pandemia e pós – pandemia.

• Permissão de uso ou Concessão de Uso:

- Declínio na demanda no varejo e serviços

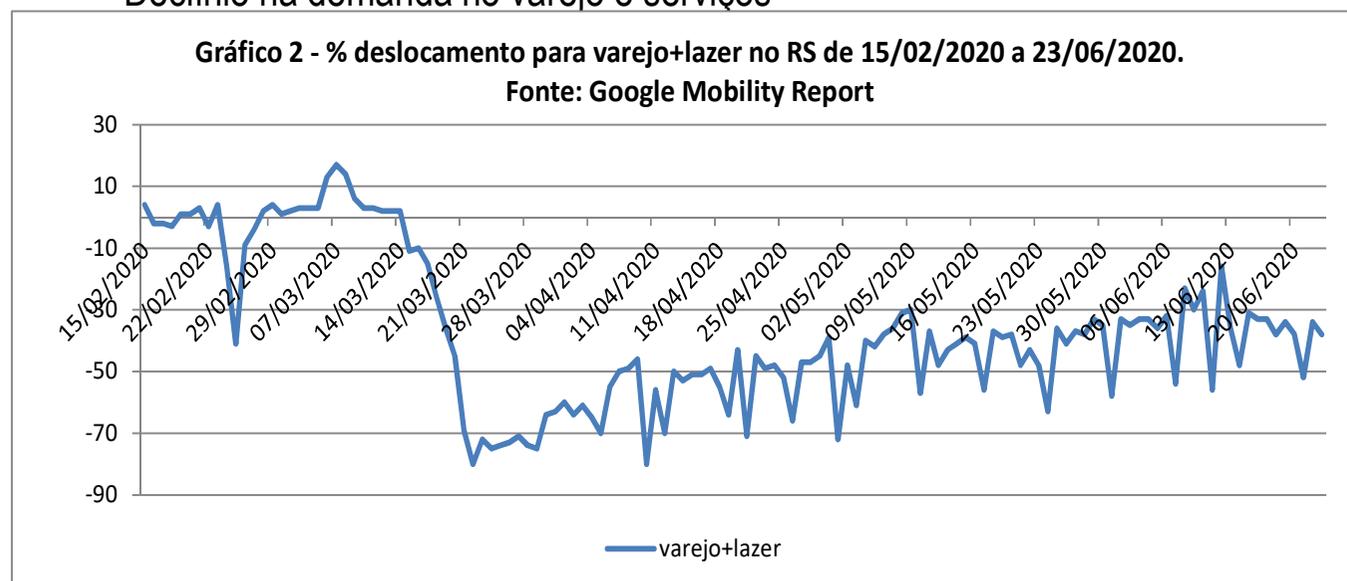


Gráficos- Fonte : ANÁLISE DE DEMANDA/PROCURA TERRENO PREVIMPA - CELESTE GOBATO - JUNHO DE 2020 - Rogério de Oliveira, economista uinv/daf/previmpa 07/07/2020

Análise de possibilidade de rentabilização do terreno : Pandemia e pós –pandemia.

↓ • Permissão de uso ou Concessão de Uso:

- Declínio na demanda no varejo e serviços



Fonte: Inloco

Gráficos- Fonte : ANÁLISE DE DEMANDA/PROCURA TERRENO PREVIMPA - CELESTE GOBATO -JUNHO DE 2020 - Rogério de Oliveira, economista uinv/daf/previmpa 07/07/2020

Análise de possibilidade de rentabilização do terreno : Pandemia e pós –pandemia.



• Permissão de uso ou Concessão de Uso:

- Retração do comércio e serviço, baixa demanda e incertezas impõe grandes dificuldades na modelagem de negócios que tenham alto fator de rentabilização para o PREVIMPA implicando na **decisão de estocagem do terreno para modelagens futuras, aguardando janela para melhor receptividade do mercado; ou na redução significativa do retorno esperado e conseqüente aumento da atratividade.**

Possibilidade de rentabilização do terreno : Pandemia e pós –pandemia.

- **Permissão ou Concessão de Uso:** Lei Complementar N° 831/2018 e as prerrogativas da Lei Federal N° 8.666/93.
 - **Objeto do Negócio:** A concessão de direito real de uso do imóvel de propriedade do PREVIMPA, situado na Rua Celeste Gobbato, 220 – Bairro Praia de Belas - para empresas que queiram estabelecer ou ampliarem suas atividades nos setores **comerciais , industriais ou de prestação de serviços** , conforme condicionantes de uso e ocupação do solo previstos para a região, no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre, LC 646/10 e especificações.
 - **Prazo da Concessão:** Entre 10 e 20 anos
(permitir o retorno do investimento privado- aumentar atratividade);

Possibilidade de rentabilização do terreno : Pandemia e pós – pandemia.

- **Permissão ou Concessão de Uso:**
- **Possibilidade de ocupação:**
 - Regime de atividades previstas no PDDUA conforme Anexos 5, 5.2, 5.3, 5.4 da LC 646/10.
 - Plantas de arquitetura efêmera ou em construções leves que utilizem sistemas construtivos pré-moldados e atendam normas de desempenho energético e ambiental e que possibilitem a desmontagem da construção caso o PREVIMPA entenda pela não incorporação da benfeitoria no imóvel na ocasião do encerramento do contrato.
 - Prever aprovação do projeto por parte do PREVIMPA e órgãos PMPA.

Possibilidade de rentabilização do terreno : Pandemia e pós – pandemia.

- **Permissão ou Concessão de Uso:**

- **Rentabilização:** A finalidade da permissão será de auferir renda (monetizar) o bem, mediante a seguinte formula

- » aluguel do terreno (valor fixo) + percentual sobre o faturamento ou índice a ser definido por estudo de viabilidade econômica (valor variável)

Análise de possibilidade de rentabilização do terreno : Pandemia e pós –pandemia.

– **Rentabilização: valor fixo** (aluguel do terreno) mercado:

Área m ²	Valor	Fator Fonte (-10%)
156	1.500,00	R\$ 1.350,00
220	1.300,00	R\$ 1.170,00
220	2.000,00	R\$ 1.800,00
238	2.500,00	R\$ 2.250,00
360	2.800,00	R\$ 2.520,00
428	3.000,00	R\$ 2.700,00
325	4.500,00	R\$ 4.050,00
800	6.600,00	R\$ 5.940,00
625	5.000,00	R\$ 4.500,00
484	3.000,00	R\$ 2.700,00
3856	32.200,00	28.980,00
		R\$ 7,52

Terreno	1.727,28m ²
Valor por m ²	R\$ 7,52
Valor	R\$ 12.989,14
Três Testadas =	
(+25%) R\$	14.937,51
12 Meses	R\$ 179.250,12

Gráfico : Elaborado para ESTUDO DE MONITORAMENTO UGAI
- LEVANTAMENTO DE DADOS JUNHO/ 2020

Possibilidade de rentabilização do terreno : Pandemia e pós – pandemia.

- Pontos para serem valorizados no projeto:

- a) Valor fixo alvo da concessão: mensal acima de R\$ R\$ 15.000,00 (mínimo R\$ 13.000,00);
- b) Volume financeiro envolvido no projeto (montante investido pela empresa);
- c) Participação nos lucros do negócio
- d) Prazo para implantação do projeto;
- e) Quantidade de empregos geradas pelo empreendimento;

SITUAÇÃO ATUAL:

- **PERMISSÃO DE USO**

PE 322/2016: Outorga de Permissão de Uso de área destinada à exploração comercial através de administração de estacionamento para veículos automotivos.

Mês	Receita	Rec. Líquida	Avaliação	Rentab.	Rentab.	Rentab.	IPCA	IPCA	Rentab. Locação	Rentab. Locação
2019	Bruta	PREVIMPA	do Imóvel	Mês	no Ano	Acum. 12 M	Mês	Ano	Com.Fipe-Zap	Com.Fipe-Zap Acum.
Janeiro	20.556,00	14.368,64	8.740.000,00	0,16%	0,160%	4,710%	0,32%	0,32	0,41%	0,41%
Fevereiro	31.212,00	21.817,19	8.740.000,00	0,25%	0,410%	4,690%	0,43%	0,75	0,41%	0,82%
Março	37.761,00	26.394,94	8.740.000,00	0,30%	0,713%	4,520%	0,75%	1,51	0,41%	1,23%
Abril	43.020,00	30.070,98	8.740.000,00	0,34%	1,060%	4,520%	0,57%	2,09	0,41%	1,65%
Mai	40.482,00	28.296,92	8.740.000,00	0,32%	1,387%	4,410%	0,13%	2,22	0,41%	2,07%
Junho	33.060,00	23.108,94	8.740.000,00	0,26%	1,655%	4,180%	0,01%	2,23	0,42%	2,50%
Julho	33.603,00	23.488,50	8.200.000,00	0,29%	1,946%	4,040%	0,19%	2,42	0,43%	2,94%
Agosto	31.704,00	22.161,10	8.200.000,00	0,27%	2,222%	4,324%	0,11%	2,54	0,43%	3,38%
Setembro	28.635,00	20.015,87	8.200.000,00	0,24%	2,471%	4,578%	-0,04%	2,49	0,41%	3,80%
Outubro	31.566,00	22.064,63	8.200.000,00	0,27%	2,747%	4,860%	0,10%	2,60	0,43%	4,25%
Novembro	28.635,00	20.015,87	8.200.000,00	0,24%	2,998%	5,116%	0,51%	3,12	0,43%	4,70%
Dezembro	20.208,00	14.125,39	8.200.000,00	0,17%	3,175%	5,297%	1,15%	4,31	0,43%	5,15%
Total	380.442,00	265.928,97	8.200.000,00							
Mês	Receita	Rec. Líquida	Avaliação	Rentab.	Rentab.	Rentab.	IPCA	IPCA	Rent. Locação - Mês	Rent. Locação - Ano
2020	Bruta	PREVIMPA	do Imóvel	Mês	no Ano	Acum. 12 M	Mês	Ano	Com.Fipe-Zap	Com.Fipe-Zap Acum.
Janeiro	11.451,00	8.004,25	8.200.000,00	0,10%	0,100%	5,400%	0,21%	0,21	0,42%	0,42%
Fevereiro	15.585,00	10.893,91	8.200.000,00	0,13%	0,233%	5,540%	0,25%	0,46	0,42%	0,84%
Março	14.415,00	10.076,09	8.200.000,00	0,12%	0,356%	5,669%	0,07%	0,53	0,42%	1,26%
Abril	0,00	0,00	8.200.000,00	0,00%	0,356%	5,669%	-0,31%	0,22	0,42%	1,69%
Mai	285,00	199,22	8.200.000,00	0,00%	0,359%	5,672%	-0,38%	-0,16	0,42%	2,12%
Junho	1.017,00	710,88	8.200.000,00	0,01%	0,367%	5,681%	0,26%	0,10		
Julho			8.200.000,00							
Agosto			8.200.000,00							
Setembro			8.200.000,00							
Outubro			8.200.000,00							
Novembro			8.200.000,00							
Dezembro			8.200.000,00							
Total	42.753,00	29.884,35	8.200.000,00							