

TERMO DE RESPONSABILIDADE E REQUERIMENTO DE REGISTRO

Requeiro ao Registro Civil de Pessoas Jurídicas o registro da presente documentação da

Pessoa Jurídica: UNIDASPREV-UNIAO NACIONAL DAS ENTIDADES ASSOC. E DOS TITULARES DE PLANOS DE SAÚDE

Matrícula da PJ¹: 113797

CNPJ¹: 40.450.389/0001-91

Reconheço como verdadeiras todas as informações constantes neste documento, inclusive a autenticidade das assinaturas, sob pena de nulidade do ato, assumindo responsabilidade pessoal nos termos do **art. 14 da Lei 13874/19 e art. 6º §4º do Provimento 62/2018 CGJ publicado no DOJERJ de 20/12/18 pag. 42.**

Rio de Janeiro, 28 de MAIO de 2025

ANTONIO MIGUEL FERNANDES:4004
4599749

Assinado de forma digital
por ANTONIO MIGUEL
FERNANDES:40044599749
Dados: 2025.05.28
15:41:19 -03'00'

ANTONIO MIGUEL FERNANDES
CONTADOR - CRC/RJ: 041771/O-1

PARTICIPANTE DO ATO (Sócio, Administrador, Presidente, Diretor, Presidente da Assembleia e Testemunhas)

Assinatura Digital Qualificada (ICP Brasil) e/ou Assinatura Digital Avançada (Gov.br)

**Incluir a identificação e qualificação da Pessoa que está assinando
(NOME COMPLETO E Nº DE DOCUMENTO E O ÓRGÃO EXERCÍCIO)**

(1) – Em casos de Constituição deixar o preenchimento em branco dos campos *Matrícula* e *CNPJ*.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA (A.G.E.) **EDITAL DE CONVOCAÇÃO**

Ficam convocadas as Entidades Associadas da UNIDASPREV – União Nacional das Entidades Associativas e dos Titulares de Planos de Previdência Complementar Fechada, para a ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA -AGE), a ser realizada no **dia 28 de março de 2025, as 16:00hs de forma virtual pelo aplicativo zoom. O convite será gerado e encaminhado oportunamente.**

Na forma estatutária, os trabalhos serão instalados em primeira convocação às 16:00hs horas e ficará aberto para recebimento de votos até 17:00 horas, **com a presença de qualquer número de representantes das Associadas.**

ORDEM DO DIA

- 1- Apreciação, Exame e Deliberação de proposta contida em parecer da diretoria executiva sobre valores e condições para alienação (venda) do imóvel de propriedade da UNIDASPREV, constituído por um grupo de salas, situada a Avenida Nilo Peçanha, nº 50, grupo 2016, Centro -RJ, e seus móveis e utensílios.**

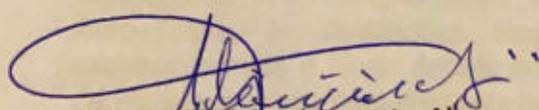
Rio de Janeiro, 21 de fevereiro se 2025.

Documento assinado digitalmente
 **MARCUS VINICIUS LAVORATO ALVES**
Data: 13/03/2025 09:58:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Marcus Vinicius Lavorato Alves
Presidente da UNIDASPREV

UNIDASPREV-UNIAO NACIONAL DAS ENTIDADES ASSOCIATIVAS E DOS TITULARES DE PLANOS DE PREVIDENCIA COMPLEMENTAR FECHADA.
MATRÍCULA NO RCJ, nº 113797- CNPJ: 40.450.389/0001-91.
LISTA DE PRESENÇA VIRTUAL, FEITA PELO APLICATIVO ZOOM, A REUNIÃO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 28 DE MARÇO DE 2025 – REFERENTE À VENDA IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA UNIDASPREV.

Nº	NOME	ASSOCIADA
01	LUIZ FERREIRA X. BORGES	AFBNDES
03	LUIZ ANTONIO DE GODOY ALVES	APOSVALE
04	WILLIAMS FRANCISCO DA SILVA	AAPBB
05	ANTONIO MIGUEL FERNANDES	APA-BNDES
06	MARCUS VINICIUS LAVORATO ALVES	APOSVALE
07	IGLÊ TERESINHA PIRES	APÓS-FURNAS
08	SEBASTIÃO FURTADO PENNA	GUIA
09	GLAURA MIRIAM GERHARD	APOSVALE



Marcus Vinicius Lavorato Alves
Presidente da UNIDASPREV



Luiz Ferreira Xavier Borges
Presidente da AGE da UNIDASPREV

Williams Francisco da Silva
Secretario da AGE da UNIDASPREV

Documento assinado digitalmente
 WILLIAMS FRANCISCO DA SILVA
Data: 10/04/2025 12:39:10-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

UNIDASPREV

PARECER SOBRE A ALIENAÇÃO DE IMÓVEL

A UNIDASPREV é proprietária de um conjunto de salas no Edifício De Paoli, Avenida Nilo Pecanha, nº 50, grupo 2016, no Centro do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e que está avaliado contabilmente, na data-base de 31.12.2024, pelo valor de RR 26.412,48 (vinte e seis mil, quatrocentos e doze reais e quarenta e oito centavos), considerando o seu custo original deduzido das depreciações acumuladas até aquela data.

Os móveis, utensílios e equipamentos, na mesma data-base de 31.12.2024, se forem negociados, estão registrados pelo valor líquido de R\$ 4.020,43 (quatro mil e vinte reais e quarenta e três centavos).

O valor venal (IPTU lançamento de 2023) do conjunto de salas é de R\$ 335.309,00 (trezentos e trinta e cinco mil, trezentos e nove reais), com metro quadrado avaliado no IPTU de R\$ 3.887,64 (três mil, oitocentos e oitenta e sete reais e sessenta e quatro centavos) para 115 m²;

É de conhecimento do mercado imobiliário que onde está localizada a sede, há uma grande quantidade de salas e de grupos de sala à venda, especialmente no Edifício De Paoli, sendo que há salas oferecidas ao metro quadrado de R\$ 3.000,00 (três mil reais) até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

A última avaliação profissional de mercado realizada pela Corretora Imobiliária Júlio Andreoli Imóveis, em junho de 2024, é de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

A decisão pela alienação do imóvel por parte da diretoria executiva, decorre da precariedade financeira da instituição, que não obtém recursos necessários para a manutenção dos seus custos operacionais, entre eles, os valores a serem pagos mensalmente a título de despesas condominiais e com o IPTU.

O grupo de salas da UNIDASPREV tem uma metragem de 115 metros quadrados e se considerarmos o valor do metro quadrado de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), apuramos o valor do imóvel em R\$ 402.000,00 (quatrocentos e dois mil reais).

É importante destacar de que o imóvel apesar de possuir uma boa área e estar bem dividido, necessita de manutenção estrutural importante (partes elétrica e hidráulica), deficiências que o desvaloriza.

O valor atribuído para a venda está baseado em valor venal e próximo ao solicitado no prédio, sede da instituição. Há, em oferta, mais de 60 (sessenta) salas para serem vendidas, com os valores fixados entre R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), considerando as metragens das salas, que são variadas.

No que respeita a fundamentação normativa contábil, o registro do custo do imóvel e de suas depreciações estão de acordo com o CPC 27- Ativo Imobilizado. No que diz respeito à orientação contida no CPC-28 --

Propriedades para Investimento, este normativo não se aplica ao caso de alienação do imóvel da UNIDASPREV, como é possível perceber no sumário da norma, ora transcrito:

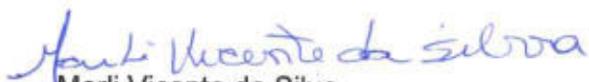
“O CPC 28 é o pronunciamento responsável por definir a propriedade para investimento, que é uma propriedade física, como um terreno ou um edifício, que ser proprietário mantém para ter rendas, valorizar o capital ou para ambas. A entidade deve escolher como sua política contábil o método do valor justo ou o método do custo, e deve aplicar essa política a todas as suas propriedades para investimento. A propriedade para investimento deve ser inicialmente mensurada pelo seu custo, incluindo os custos de transação. A entidade deve transferir a propriedade para, ou de, propriedade para investimento quando, e apenas quando, houver alteração de uso.”

Em relação à tributação sobre a operação imobiliária, a UNIDASPREV, por ser uma entidade sem fins lucrativos, é considerada isenta, logo não tem incidência de Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro.

Eram essas as nossas considerações, colocamo-nos à disposição para os esclarecimentos necessários.

Rio de Janeiro, 13 de março de 2025.

Atenciosamente,


Marli Vicente da Silva

Contadora — CRC-RJ 097382/0



Anexo, cópia da Solução de Consulta DISIT/SRRF05, de 11 de junho de 2018, vinculada a Solução de Consulta COSIT n° 70, de 23 de janeiro de 2017, que fundamenta a matéria.

SOLUÇÃO DE CONSULTA DISIT/SRRF05 N° 5002, DE 11 DE JUNHO DE 2018

ASSUNTO: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ

EMENTA: ISENÇÃO. IRPJ. GANHO DE CAPITAL. O ganho de capital auferido pela venda de imóvel, por entidade prevista no art. 15 da Lei n° 9.532, de 1997, sendo todo o resultado obtido com a operação revertido para os objetivos sociais da entidade, quando se trate de situação eventual e não configure ato de natureza econômico-financeira, não prejudica a isenção do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica, caso os demais requisitos legais sejam cumpridos.

DISPOSITIVOS LEGAIS: Lei n° 9.532, de 1997, art. 12, §§ 2° e 3°, e art. 15; Decreto n° 3.000, de 1999, art. 170, § 3°, I a V e art. 174; PN CST n° 162, de 1974.

ASSUNTO: Contribuição Social sobre o Lucro Líquido — CSLL

EMENTA: ISENÇÃO. CSLL. GANHO DE CAPITAL. O ganho de capital auferido pela venda de imóvel, por entidade prevista no art. 15 da Lei n° 9.532, de 1997, sendo todo o resultado obtido com a operação revertido para os objetivos sociais da entidade, quando se trate de situação eventual e não configure ato de natureza econômico-financeira, não prejudica a isenção da Contribuição social sobre o lucro Líquido, caso os demais requisitos legais sejam cumpridos.

SOLUÇÃO DE CONSULTA VINCULADA À SOLUÇÃO DE CONSULTA N° 70, DE 23 DE JANEIRO DE 2017.

DISPOSITIVOS LEGAIS: Lei n° 9.532, de 1997, art. 12, §§ 2° e 3°, e art. 15; Decreto n° 3.000, de 1999, art. 170, § 3°, I a V e art. 174; PN CST n° 162, de 1974.



Rio de Janeiro, 19 de março de 2025

Ao Conselho Deliberativo e Fiscal

UNIDASPREV

Conselheiros(as)

Segue o parecer aprovado por esta diretoria executiva em reunião do dia 19 /03/2025, referente a metodologia e aos valores a serem ofertados para alienação (venda) do conjunto de salas (imóvel), bens móveis e equipamentos de propriedade da UnidasPrev, para a competente apreciação desse Conselho Deliberativo que, se aprovado, será encaminhado para deliberação da assembleia geral extraordinária desta Entidade no dia 28/03/2025.

PROPOSTA DA DIRETORIA EXECUTIVA

1- BENS A SEREM ALIENADOS (VENDIDOS)

Um conjunto de salas (2016), situado na avenida Nilo Peçanha, nº 50, Edifício Rodolpho De Paoli, no centro da capital do Rio de Janeiro, RJ, com metragem de 115 m², conforme escritura de compra e venda datada de 07.07.2003 do 23º Ofício de Notas da Capital, e na certidão de Ônus Reais do 9º RGI da cidade do Rio de Janeiro no registro R-3-90-494 em 31.07.2003;

O valor da aquisição deste imóvel (conjunto de salas) foi de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), conforme escritura de compra e venda datada de 07.07.2003 do 23º Ofício de Notas da Capital, conforme consta na certidão de Ônus Reais do 9º RGI da cidade do Rio de Janeiro no registro R-3-90-494 em 31.07.2003

O conjunto de salas está avaliado contabilmente na data base de 31/12/2024 pelo valor de R\$ 26.412,48 (vinte seis mil, quatrocentos e doze reais e quarenta e oito centavos), conforme parecer da contadora emitido em 13/03/2025, Sra. Marli Vicente da Silva, CRC-RJ 097382/0, estando de acordo com o CPC-27 e em relação CPC-28 ela informa que não se aplica para o caso de alienação do imóvel.

O valor venal (IPTU lançamento de 2023) do conjunto de salas é de R\$ 335.309,00 (trezentos e trinta e cinco mil, trezentos e nove reais), com metro quadrado avaliado no IPTU de R\$ 3.887,64 (três mil, oitocentos e oitenta e sete reais e sessenta e quatro centavos) para 115 m²;

O Conjunto de bens móveis, equipamentos e materiais com valor de líquido registrado de R\$ 4.020,23 (quatro mil e vinte reais e vinte e três centavos), conforme indicado no Parecer anexo datado de 13/03/2025, da Contadora Marli Vicente da Silva, CRC-RJ 097382/0.



O Valor do IPTU anual (lançamento 2023) é de R\$ 9.518,00 (nove mil quinhentos e dezoito reais), conforme inscrição nº 0.096.020-3.

2- VALOR DE VENDA DOS BENS IMÓVEIS (GRUPO DE SALAS), MÓVEIS, EQUIPAMENTOS E MATERIAIS DA UNIDASPREV

2.1-Situação Econômico-Financeira da UNIDASPREV

A situação financeira da entidade possui **um custo mensal superior a R\$ 13.000,00 (treze mil reais) e uma arrecadação bastante reduzida, em torno de R\$ 3.000,00 (três mil reais), colocando-se em estado de insolvência.** O maior componente do custo mensal são as **despesas condominiais e de IPTU que correspondem a mais de 65% do montante mensal.**

Diante desse quadro, a diretoria da entidade decidiu submeter a aprovação da alienação do imóvel **(o que ocorreu em AGE do dia 26-05-2022 e informado na AGO de 28/03/2023) ,** apesar do quadro recessivo que o mercado imobiliário está passando, em especial, no caso dos imóveis localizados no centro da Cidade do Rio de Janeiro. Mesmo tendo sido aprovada a venda na citada AGE, sendo que naquela oportunidade não foi tratada qual seria a metodologia e valores mínimos para a alienação, o que está sendo proposto para a AGE de 28/03/2025.

É de conhecimento do mercado imobiliário que onde está localizada a sede da UNIDASPREV, há uma grande quantidade de salas e grupos de sala à venda, especialmente no Edifício De Paoli, sendo que há salas **oferecidas ao metro quadrado de R\$ 3.000,00 (três mil reais) até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).**

O grupo de salas da UnidasPrev tem uma metragem de **115 metros quadrados e se considerarmos o valor do metro quadrado de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), apuráramos o valor do imóvel em R\$ 402.000,00 (quatrocentos e dois mil reais).**

É importante destacar que o imóvel apesar de possuir uma boa área e estar bem dividido, necessita de manutenção estrutural importante (partes elétrica e hidráulica), deficiências que o desvaloriza.

2.2-Cenário Futuro para a UNIDASPREV

A UNIDASPREV para continuar com os seus objetivos estatutários não necessita de uma sede física, há hoje alternativas para realização de reuniões da Diretoria Executiva, Conselho Deliberativo e Fiscal, Assembleias Gerais, como também, constituição de grupos de trabalho em espaços, apoio e suportes já concedidos por nossas associadas, em suas instalações. Acrescente-se o fato que, atualmente, muitas das tratativas e necessidades estão sendo resolvidas de forma virtual, pelos diversos sistemas de comunicação.

Como as perspectivas para elevar o quantitativo de afiliados com este cenário são remotas, não há outro caminho senão eliminar o maior componente do custo fixo mensal da entidade, que são os custos para manutenção do imóvel (condomínio, IPTU e energia elétrica).



Realizado esse ajuste necessário da estrutura de custos, poderemos nos fixar melhor nos objetivos para os quais as Associadas conceberam a criação dessa importante Entidade para cumprir o papel de congregar e fortalecer as ações político-institucionais conjuntas, como por exemplo, no caso recente da articulação junto aos representantes do Congresso Nacional (carta aos Deputados Federais em 10.07.2024) para excluir ou vetar incisos previstos no Projeto de Lei Complementar – PLP 68/2024, que tramitou juntamente com o PLP 108/2024, em regime de urgência na Câmara dos Deputados. Tratamos aqui especificamente de artigos que incluíam as Entidades Fechadas de Previdência Complementar e de Saúde, como contribuintes de Imposto sobre Bens e Serviços – IBS e Contribuição Social sobre Bens e Serviços – CBS, o que foi excluído.

Outra atividade importante é a retomada do Planejamento Estratégico que foi apresentado em uma oportunidade em linhas gerais para as Associadas, demonstrando ampliação de objetivos relevantes como educação, saúde e saúde suplementar, mediação de conflitos, propostas de remodelagem de atividades, formas de realizações, promoção, articulação e ações conjuntas, que serão propostos brevemente para deliberação das Associadas.

3-DOCUMENTOS DE DELIBERAÇÕES E APROVAÇÕES

Tendo em vista as mudanças de cenários econômicos dos últimos anos a diretoria executiva, vêm, avaliando e deliberando a necessidade de uma solução econômico-financeira e uma modelagem diferenciada e compatível com as expectativas e necessidades das Associadas e o papel que esperam da UnidasPrev no tocante a prestação de serviços e a representação político-institucional, para ocupar papel relevante nos setores de previdência, previdência complementar fechada e Saúde.

Desta forma foram realizadas várias reuniões que trataram do tema em questão e suas aprovações, conforme segue:

1. **Reunião de Diretoria Executiva em 05/07/2021 -Godoy** – Esforços como primeira medida para alugar novamente o imóvel ou vender o nosso imóvel;
2. **Reunião de Diretoria Executiva em 03/08/2021-Aluguel e ou venda do Imóvel (conjunto de salas) da UNIDASPREV** – novamente apreciação da matéria considerando que a situação financeira da instituição já era preocupante e o déficit mensal aumentando, e que em um curto prazo poderia ficar em situação de insolvência. Diretoria autoriza avaliação do imóvel;
3. **Reunião de Diretoria Executiva em 10/08/2021- Locação ou Alienação de imóvel de propriedade da UNIDASPREV-** Solicitada avaliação, na busca de alugar ou vender o grupo de salas, mas está difícil, devido ao alto valor do condomínio;
4. **Reunião de Diretoria Executiva em 29/09/2021** – Aprova Encaminhamento ao Conselho Deliberativo e Fiscal o parecer para realização de assembleia para autorizar a venda imediata do grupo de salas;
5. **Reunião de Diretoria Executiva em 15/03/2022** - ratifica a deliberação da alienação do bem imóvel (conjunto de salas onde situa a sede), ocorrida na reunião de 29-09-2021, como também aprovar a alienação dos bens móveis, materiais e utensílios existentes, e avaliar o encaminhamento de pedido ao Conselho Deliberativo e Fiscal



- para convocação de AGE para deliberar sobre a alienação de todos esses bens de propriedade da UNIDASPREV.
6. **Reunião da Assembleia Geral Extraordinária em 26-05-2022- Alienação (venda) de imóvel de propriedade da UNIDASPREV, constituído por um grupo de salas, situada a Avenida Nilo Peçanha, nº 50, grupo 2016, Centro -RJ, e seus móveis e utensílios. os Representantes da Entidades presentes, virtualmente, aprovaram a Alienação (venda) do citado imóvel, como também, de seus bens móveis e utensílios remanescentes, de propriedade da UNIDASPREV.**
 7. **Reunião de Diretoria Executiva em 26-07-2022 -PROPOSTA DE COMPRA E VENDA DO GRUPO 2016 DO EDIFÍCIO DE PAOLI:** conforme aprovação no item 3 da AGE de 26-05-2022, a diretoria executiva deu prosseguimento as atividades para cumprimento da deliberação da AGE prosseguindo a avaliações do conjunto de salas do imóvel e posterior aprovação do Conselho Deliberativo Fiscal para encaminhamento e deliberação da Assembleia Geral Extraordinária sobre o valor a ser ofertado para a venda. Avia um terceiro interessado na compra do imóvel que ofertou parte em moeda e parte em permuta de outro imóvel.
 8. **Reunião da Diretoria Executiva em 13-10-2022 - status do andamento da alienação do imóvel de propriedade da UnidasPrev.** O interessado na compra do imóvel comunica a desistência da aquisição;
 9. **Reunião da Diretoria Executiva em 24/01/2023 – A Diretoria aprova critérios básicos para a venda do com junto de salas, bens móveis, equipamentos e materiais, tendo como ponto de partida oferecer primeiramente para as Entidades Associadas e receber ofertas de valor e condições de pagamento, concedendo um prazo de 60 dias corridos do recebimento da correspondência pelas Entidades. Não tendo nenhuma oferta por parte das Entidades Associadas, o conjunto de salas de propriedade da UNIDASPREV será levado ao mercado imobiliário através da modalidade de Leilão, por leiloeiro oficial. Esta forma escalonada para alienação do imóvel de propriedade da UNIDASPREV será encaminhada previamente pelo Diretor Presidente ao conselho deliberativo e fiscal para conhecimento e encaminhamento a Assembleia Geral para aprovação dos valores mínimos de alienação para o conjunto de bens, já que a alienação foi aprovada em AGE da Entidade, mas sem a definição de valor.**
 10. **Reunião da Assembleia Geral Ordinária em 28/03/2023 - Assuntos gerais – Foi esclarecido que é necessário vender a Sede, pela melhor oferta, pagar as dívidas e ao Presidente Borges,** e fazer uma reunião presencial, para discutirem o que acontecerá com a UnidasPrev, ou até mesmo, se for o caso, pela extinção. Sr. Henrique Pimentel Trigueiro, Sra. Iglê Teresinha de Campos Pires e Sr. Ari Sarmento do Valle Barbosa concordaram com a posição do Vice-Presidente, pois o mercado está difícil e é preciso tentar manter a UNIDASPREV.



3- AVALIAÇÕES REALIZADAS

Foram realizadas as seguintes avaliações do conjunto de bens, imóveis/móveis/equipamentos/materiais;

1- O valor venal (IPTU lançamento de 2023) do conjunto de salas é de R\$ 335.309,00 (trezentos e trinta e cinco mil, trezentos e nove reais), com metro quadrado avaliado no IPTU de R\$ 3.887,64 (três mil, oitocentos e oitenta e sete reais e sessenta e quatro centavos) para 115 m2;

2- Avaliação de mercado realizada pela empresa corretora imobiliária IPÊ Imóveis, em julho de 2024:

“Levando em consideração o conhecimento do Mercado Imobiliário, do momento em que o mesmo se encontra e da região em questão, sugiro que seu imóvel seja anunciado pelo valor de **R\$340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)**. Esse preço refere-se a um valor inicial para trabalhar o imóvel e ver como o mercado se comporta, a partir de dados colhidos cuidadosamente e de uma avaliação criteriosa para chegar a um cálculo correto, como mostrado ao longo do estudo.”

3- Avaliação de mercado realizada pela empresa corretora imobiliária Julio Andreoli Imóveis, em junho de 2024:

Serve a presente para informar que, de acordo com a metragem de 116m2, referente à sala 2016, situada à Avenida Nilo Peçanha, 50, do Edifício Rodolpho De Paoli, no Centro da capital do Estado do Rio de Janeiro, a nossa avaliação profissional é de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

4- PROPOSTA DA DIRETORIA PARA DELIBERAÇÃO

Diante do exposto a Diretoria Executiva propõe e sugere ao Conselho Deliberativo e Fiscal que se aprovado, submeter a AGE do dia 28/03/2025 para aprovação final:

1- Que o valor a ser ofertado para as Entidades Associadas seja o de R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais), que é 10% (porcento) menor que o valor avaliado pela corretora Júlio Andreoli Imóveis, de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), podendo ser um montante de entrada no percentual de 20% do valor total e o restante em até 24 meses em valores mensais, sem juros, mas com a correção monetária do período. Fechado a compra e venda e pago o valor correspondente aos 30%, a Entidade adquirente poderá obter posse precária do imóvel, assumindo as despesas a ele inerentes, obtendo a posse definitiva somente após o pagamento total do valor da compra e venda e transmissão da propriedade;

2- Não havendo interesse de nenhuma das Entidades Associadas (manifestado ou não) no prazo de 30 (trinta) dias corridos do recebimento da correspondência emitida



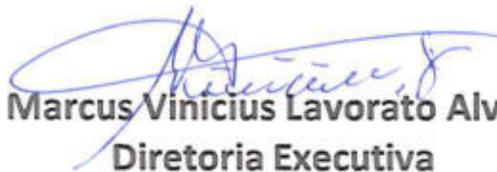
UnidasPrev, com comprovação de recebimento, será iniciado o processo de leilão público extrajudicial ao mercado imobiliário, com os seguintes parâmetros:

2.1 – Para a **primeira praça** será oferecido o valor de partida **R\$ 340.000,00** (trezentos e quarenta mil reais), **alinhado ao valor avaliado pela corretora Ipê Imóveis. Não havendo interessados será realizada uma segunda praça:**

2,2- Para a **segunda praça** terá como valor de partida de **R\$ 225.000,00** (duzentos e vinte e cinco mil reais), compatível com o valor ofertado para as Associadas.

Forma de pagamento: Total e imediato, com a posse do imóvel pelo arrematante na data da escritura definitiva.

Conforme informa a Sra. Contadora Marli Vicente da Silva em seu parecer de 13/03/2025, em seu parecer, com relação a tributação sobre operação imobiliária (ganho de capital), a UNIDASPREV por ser uma entidade sem fins lucrativos, é considerada isenta, não tem incidência de imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro.



Marcus Vinicius Lavorato Alves
Diretoria Executiva

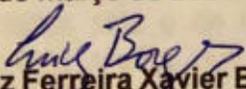
Anexo: Parecer da Contadora de 13/03/2025:

Sra. Marli Vicente da Silva-CRC-RJ 097382/0

**UNIDASPREV – UNIÃO NACIONAL DAS ENTIDADES ASSOCIATIVAS E DOS
TITULARES DOS PLANOS DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR FECHADA****ATA DA ASSEMBELIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – AGE, REALIZADA VIRTUALMENTE
POR MEIO DO APLICATIVO ZOOM, EM 28/03/2025.**

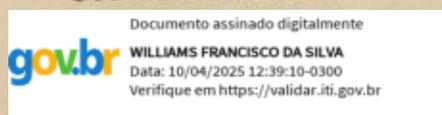
Aos vinte e oito dias do mês de março do ano de dois mil e vinte cinco compareceram à reunião virtual, pelo aplicativo ZOOM, os membros identificados e subscritos em lista de presença virtual ora anexada, todos associados às afiliadas da UNIDASPREV, para deliberarem sobre os assuntos constantes da ordem do dia: 1- Aprovação dos valores e condições de alienação (venda) de imóvel de propriedade da UNIDASPREV, constituído pelo grupo de salas 2016, situado à Avenida Nilo Peçanha nº 50, Centro - RJ, e seus móveis e utensílios, nas condições em que se encontram. Na forma estatutária os trabalhos foram instalados às **16h00min**, permanecendo ativa a sessão **até as 17h00min**. Após a abertura da Assembleia, com a leitura da convocação e introdução aos temas a serem abordados, o Sr. **Presidente da UNIDASPREV - Marcus Vinicius Lavorato Alves** convidou para Presidir a Assembleia o Sr. Luiz Ferreira Xavier Borges, que iniciou o ato e designou o Sr. Williams Francisco da Silva para secretariá-lo. O Presidente da AGE convidou o Sr. Marcus Lavorato para discorrer sobre a proposta da Diretoria Executiva, referendada previamente pelo Conselho Deliberativo e Fiscal quanto à metodologia a ser aplicada ao processo e aos valores de venda a serem propostos à aprovação pela AGE, haja vista que anteriormente, na AGE de 26/05/2022, já foi dada autorização para alienação dos bens (imóvel, móveis, equipamentos e materiais), sem, contudo, serem especificados os valores de venda e metodologia de apuração e negociação. O Sr. Marcus Lavorato esclareceu todos os aspectos negativos de se manter o citado imóvel na propriedade da Entidade, face às dificuldades de natureza financeira que tanto a UNIDASPREV quanto as Associações afiliadas estão enfrentando, destacando principalmente o fato de o imóvel estar desocupado por não se conseguir inquilino, apesar dos inúmeros intentos, e o alto valor pago mensalmente ao Condomínio De Paoli, onde se situa o imóvel. Ato contínuo, apresentou as ações e medidas, passos e tratamentos dados ao tema, desde 2020 até a presente data, os quais se encontram registrados na Proposta da Diretoria Executiva, a qual teve sua leitura e explicação integral, informando: 1- Bens a serem alienados e seus valores; 2- Situação econômico-financeira da UNIDASPREV; 3- Cenário futuro para Entidade; 4- Documentos anteriores de Deliberações e Aprovações; 5- Avaliações Realizadas; 6- Proposta da Diretoria. Após todos os esclarecimentos e longo debate sobre o assunto, foi proposto pelo Sr. Luiz Borges que seja de 60 dias o prazo para resposta pelas Afiliadas sobre o interesse ou não de adquirir o imóvel (direito de preferência), em razão da necessidade que as Associadas têm de submeter a matéria aos seus órgãos de governança. Também foi solicitado pelo Sr. Marcus Lavorato que caso não se logre êxito na venda, mesmo após seguir todos os trâmites propostos e aprovados nesta AGE e anteriores, a Diretoria Executiva seja autorizada a realizar negociação direta com o maior credor da UNIDASPREV, que é o Sr. Luiz Borges. Neste caso, em se obtendo deste credor proposta de compra compatível, que esta seja submetida ao Conselho Deliberativo e Fiscal para seu parecer e posterior encaminhamento a nova AGE específica, para avaliação, deliberação e homologação do valor de venda negociado com o Sr. Luiz Borges. Colocada em votação a proposta da Diretoria Executiva, pelo Presidente da Assembleia, os Representantes das Entidades Afiliadas, participantes virtualmente, **aprovaram o prazo sugerido pelo Sr. Luiz Borges (60 dias para manifestação pelas Associadas) e a metodologia, os valores e condições de alienação (venda) do imóvel de propriedade da UNIDASPREV, constituído pelo grupo de salas 2016, situado à Avenida Nilo Peçanha nº 50, Centro - RJ, e seus móveis e utensílios, como segue:** 1- Que o **valor de venda a ser ofertado para as Entidades Associadas à UNIDASPREV seja de R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais)**, que é 10% (dez por cento) menor que o valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinqüenta mil reais), avaliado pela corretora Júlio Andreoli

Imóveis, permitindo-se uma entrada mínima de 20% do valor total (R\$45.000,00) e os restantes R\$180.000,00 em até 24 parcelas mensais, atualizadas apenas com a correção monetária do período, mas sem juros. Havendo proposta firme, se fará Contrato de Promessa de Compra e Venda, mediante pagamento do sinal na modalidade arras instituído pelo Código Civil brasileiro, nos artigos 417 a 420, pelo valor correspondente aos 20% (R\$ 45.000,00). A Entidade adquirente poderá obter a posse precária do imóvel simultaneamente ao Contrato, assumindo as despesas a ele inerentes. A posse definitiva se dará somente quando do pagamento total do valor da compra e venda (mínimo de R\$225.000, mais correção monetária) e da transmissão da propriedade; 2- Em não havendo interesse de nenhuma das Entidades Associadas (expresso ou não) no prazo de 60 dias da oferta, contados a partir do recebimento da correspondência emitida pela UNIDASPREV com comprovação de recebimento, será iniciado o processo de leilão público extrajudicial junto ao mercado em geral, com os seguintes parâmetros: 2.1 – Para a **Primeira Praça** será estabelecido o valor de partida de **R\$ 340.000,00** (trezentos e quarenta mil reais), alinhado ao valor da avaliação feita pela corretora Ipê Imóveis. Não havendo interessados nessa oportunidade, se realizará uma **Segunda Praça o mais pronto possível**; 2,2- Para a **Segunda Praça** o valor de partida será de **R\$ 225.000,00** (duzentos e vinte e cinco mil reais), idêntico ao valor de venda ofertado às Associadas. Neste caso, a forma de pagamento será pelo total e imediatamente ao Contrato de Promessa de Compra e Venda, com a posse do imóvel pelo arrematante na data da escritura definitiva. 2.3- Não obtendo êxito relacionado aos itens 1 e 2 anteriores, a Diretoria Executiva está autorizada a iniciar processo de negociação direta com interessados, pessoas físicas ou jurídicas, participantes ou não dos quadros das Associadas, iniciando-se preferencialmente com o maior credor da Entidade, Sr. Luiz Ferreira Xavier Borges. Havendo propostas consideradas aceitáveis pela Diretoria Executiva da UNIDASPREV, estas serão submetidas à apreciação do Conselho Deliberativo e Fiscal, para posterior encaminhamento à nova AGE, para deliberação final. 2.4 – As peças componentes e as informações relacionadas ao processo de venda do imóvel aqui tratado deverão ser submetidas à AGE, para homologação final. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a AGE às 17h00min horas, tendo sido lavrada a presente Ata que segue assinada pelo Presidente e o Secretário desta Assembleia virtual. Rio de Janeiro, 28 de março de 2025.



Luiz Ferreira Xavier Borges
Presidente da AGE

Williams Francisco da Silva
Secretario da AGE



Registro Civil de Pessoas Jurídicas

Comarca da Capital do Rio de Janeiro
Rua México, 148, 3º andar, Centro

CERTIFICO A AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA, PROTOCOLO E DATA ABAIXO
CNS-Matr. 093245-113797

3202505100512495 09/06/2025

Emol: 344,11 Tributo: 142,28 Reemb: 9,75

Selo: EEXO28627 OXU

Consulte em www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo

Verifique autenticidade em rcpj.rj.com.br ou pelo QRCode ao lado



Rodolfo P. de Moraes
Oficial

