



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES DE CAJAMAR
ESTADO DE SÃO PAULO**

**ATA DA 146ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO
CONSELHO DELIBERATIVO DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS
SERVIDORES DE CAJAMAR.**

Aos vinte e oito dias do mês de março do ano de 2.025 (**28/3/2.025**), na Sede do IPSSC – Instituto de Previdência Social dos Servidores de Cajamar, situado na Rua Vereador Mário Marcolongo, nº 462, Bairro de Jordanésia, Município de Cajamar, Estado de São Paulo, às 9h13min (nove horas e treze minutos), iniciou-se a 146ª (Centésima Quadragésima Sexta) Reunião Ordinária do Conselho deliberativo. Presente de forma on-line os Conselheiros titulares, **PATRÍCIA HAMASSAKI MACIEL, RODRIGO SARTORI MENDES, CLARICE WIEDENHOFER, LARISSA GOMES GONÇALVES DE ARRUDA, BEATRIZ FERNANDES DAS DORES, REZAGHI e HENI DIAS DE MORAES**, presencialmente a conselheira **CIBELLI CRISTINA VIEIRA MIGUEL**. Presente o Diretor Executivo **LUIZ HENRIQUE MIRANDA TEIXEIRA**, bem como o contador previdenciário **JOSÉ BRAZ DE SOUSA JÚNIOR**. A reunião foi conduzida pela Presidente **PATRÍCIA**, iniciando-se a conferência dos presentes. Havendo quórum para deliberação foi procedida à abertura dos trabalhos. Com a palavra do diretor executivo, que relata a presença de ouvintes na sede do IPSSC sendo os Representantes da Associação dos Servidores de Cajamar, Aline –Presidente, e Marcelo – Secretário, informando que a participação deles era para prestação de contas aos servidores associados, ato contínuo passa a palavra ao contador previdenciário senhor **JOSÉ BRAZ**, este iniciou sua apresentação com o balancete de Receitas e Despesas do mês de JANEIRO/2.025, relatório de Demonstração dos saldos bancários de 31/1/2.025. Seguido da leitura do Ofício IPSSC – DIREX nº. 026/2026 – DE, de 19 de março de 2.025, referente à Dívida Ativa da Municipalidade em 28/2/2.025, encaminhado à Secretaria Municipal da Fazenda e Gestão Estratégica da Prefeitura do Município de Cajamar, referente a totalização de valores dos parcelamentos e contribuições da



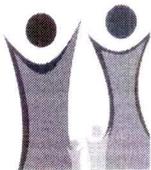
**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES DE CAJAMAR
ESTADO DE SÃO PAULO**

municipalidade junto ao RPPS de Cajamar. Seguindo-se da apresentação dos Relatórios dos Investimento, referente à janeiro e fevereiro de 2.025. Os relatório e demonstrativos apresentados foram aprovados em unanimidade sem ressalvas, acompanhando o Conselho Fiscal. Nada mais a apresentar o Contador Previdenciário agradece a atenção. Dada a palavra ao diretor executivo senhor Luiz Miranda, este se refere ao Balanço Atuarial do Regime Próprio de Previdência Social dos Servidores Públicos Plano Previdenciário, data base Dezembro/2.024, solicitando a aprovação ou não dos Conselheiros. Conselheira Cibelli esclarece que temos que verificar o atuário completo, contudo recebemos apenas o resumo. Será solicitado e avaliado em reunião oportuna. Diretor Executivo passa a se referir ao planejamento estratégico 2.025/2.026, previamente encaminhado a estes conselheiros. Realizou uma breve explanação esclarecendo ser requisito do Pró-Gestão, contemplando alguns pontos, tais como diretrizes estratégicas que consistem na Missão, ou seja, a finalidade pela qual uma organização existe; visão, que define a situação desejada por uma organização, como ela quer estar depois de um determinado período; e os valores, que devem balizar as decisões da organização quanto à trajetória que percorrerá bem como na execução de sua missão. Referiu-se também aos objetivos estratégicos que orientam o IPSSC na busca por melhorias institucionais e avanços na gestão previdenciária. Conclui afirmando que este documento reflete o compromisso do IPSSC com a melhoria contínua e a gestão eficiente dos recursos previdenciários, garantindo um serviço público de qualidade aos segurados. A implementação deste Planejamento Estratégico 2025-2026, com seus objetivos, metas, projetos e ações, proporcionará uma base sólida para o desenvolvimento institucional e o fortalecimento da gestão previdenciária. Conselheiros passam a votação, sendo aprovado por unanimidade. Apresentou a seguir o Regimento Interno do Comitê de Investimentos do Instituto de Previdência Social dos Servidores de Cajamar, IPSSC, documento este também previamente encaminhado a estes conselheiros. Esclareceu tratar-se de assunto primordial, uma vez que consta no manual do Pro-Gestão, no item 3.2.7 que trata do Comitê de Investimentos, 3.2.7 COMITÊ DE INVESTIMENTOS - O Comitê de Investimentos é o órgão colegiado do RPPS que tem por atribuição específica participar do processo decisório de formulação e execução da Política de Investimentos, tendo seus requisitos básicos de instituição e funcionamento estabelecidos no art. 91 da Portaria MTP nº 1.467/2022. Sua atuação deve ser



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES DE CAJAMAR
ESTADO DE SÃO PAULO**

disciplinada em regimento interno, aprovado pelo Conselho Deliberativo, e seus membros devem atender aos requisitos de qualificação, padrões éticos de conduta e autonomia nas decisões. Passado a votação, sendo aprovado por unanimidade. Seguindo o diretor executivo faz referência ao Regimento Interno do Conselho Deliberativo do IPSSC, já encaminhado a estes conselheiros, informando que a minuta foi elaborada pela ABCPREV. Passada a votação, foi aprovado por unanimidade. Diretor Executivo informa que no mês de março/2.025 foram concedidas 2 aposentadorias, 4 em cálculo, 5 abertas esse mês e aguardando parecer jurídico e 1 pensão aguardando cálculo. Conselheira Cibelli questiona acerca da solicitação deste Conselho em reunião de Dezembro sobre os esclarecimentos com relação a “Prova de Vida”, e este conselho decide solicitar os esclarecimentos ao diretor executivo para que sejam apresentados por escrito, incluindo os retroativos. Diretor Executivo Luiz Henrique apresenta o senhor Marcos Lira, bem como o senhor Felipe Prata que farão a apresentação do Fundo de Investimento NEST EAGLE RESPONSABILIDADE LIMITADA FII (EAGL11), elucidando que se trata de fundo enquadrado na Resolução 4.963/2021 no artigo 11. Após breve relato acerca da Nest Asset Management, se dedicaram a informar que os retornos alvo e esperados são previstos com base no investimento de recursos nestes ativos, tendo em conta a curva de evolução dos empreendimentos. Para os valores de construção, locação e vendas, a gestora se baseia em indicadores operacionais observados em dados de mercado obtidos de fontes terceiras. No cronograma projetado, as aquisições serão realizadas em um período de 06 a 12 meses, com o posterior desenvolvimento em 36 meses do início do Fundo. As vendas futuras de cada projeto podem ocorrer durante ou após a conclusão dos projetos, o que potencialmente melhorará o perfil de fluxo esperado ocorrerem conforme os projetos forem sendo concluídos. Reforçam que apesar do atual cenário econômico ainda trazer oportunidades de retornos atrativos em investimentos conservadores como as NTNs-B e fundos referenciados DI, para o longo prazo é importante a busca por alternativas de investimento com maior potencial de ganho. Dessa forma, entendem que este fundo é uma boa oportunidade para a diversificação da carteira do IPSSC. Diretor Executivo Luiz Henrique complementa os esclarecimentos acerca do Fundo, com relação aos riscos, e agradece a apresentação, bem como os representantes da Nest se colocam a disposição. Conselheiro e vice-Presidente Rodrigo reafirma que não tem nenhuma ressalva, contudo recomenda a não



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES DE CAJAMAR
ESTADO DE SÃO PAULO**

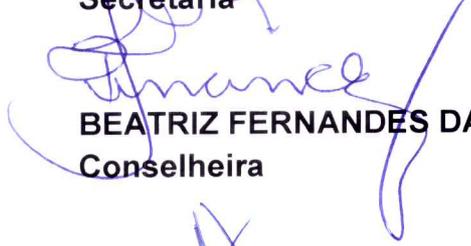
utilização de todo o limite determinado pela legislação visando análises e aportes, no futuro. Ressalta a necessidade do prévio credenciamento da Administradora e da Gestora. Adicionalmente, recomenda ao Comitê de Investimentos do IPSSC a consulta aos documentos relativos ao fundo, em especial a seção “Fatores de Risco” antes da decisão de investimento, bem como atenção ao melhor momento para realização dos investimentos. Colocado em votação, é aprovado pelos membros Patrícia, Rodrigo, Larissa, Beatriz e Clarice. Conselheira Heni se absteve, e a Conselheira Cibelli não aprovou. Aprovado pela maioria dos votos. A Presidente Patrícia indaga Diretor Executivo se tem mais alguma pauta, bem como aos membros e em não havendo encerra a reunião agradecendo a presença de todos. A próxima reunião ordinária será realizada em 25/4/2025 a partir das 09h00min de forma híbrida ficando todos cientes. Não tendo mais o que deliberar foi encerrada a reunião às 11h18min, de cujos trabalhos lavrou-se a presente ATA, devidamente assinada pelos membros do Conselho.


PATRICIA HAMASSAKI MACIEL
Presidente


RODRIGO SARTORI MENDES
Vice-Presidente


CLARICE WIEDENHOFER
Secretária


LARISSA GOMES GONÇALVES DE ARRUDA
Conselheira


BEATRIZ FERNANDES DAS DORES
Conselheira


CIBELLI CRISTINA VIEIRA MIGUEL REZAGHI
Conselheira


HENI DIAS DE MORAES
Conselheira

Rio de Janeiro, 17 de Março de 2025

Ao

IPSSC

Att. Sr. Luiz Henrique Teixeira - Superintendente

NEST EAGLE RESPONSABILIDADE LIMITADA FII (EAGL11) - 54.422.883/0001-57

Trata-se de fundo enquadrado na Resolução 4.963/2021 no artigo 11, onde estão os fundos de investimento imobiliário (FII).

A Nest Asset Management é uma gestora independente fundada em 2017 por profissionais com vasta experiência no mercado financeiro. A casa possui uma gama de fundos de naturezas distintas e se destaca por sua abordagem inovadora e focada em proporcionar soluções diferenciadas para os investidores. A empresa adota uma abordagem de multigestão e multiproduto, com foco em garantir uma gestão de risco rigorosa e estratégias diversificadas para seus investidores. Além disso, os fundos da Nest são administrados, custodiados e distribuídos por grandes instituições financeiras.

Atualmente, a Nest atua em diversas classes de ativos como renda fixa, ações e investimentos alternativos, focando tanto em produtos tradicionais quanto em soluções mais sofisticadas de gestão ativa. As equipes de gestão empregam diferentes estratégias de investimento nos mercados brasileiro e global. Fora isso, a gestão de risco é feita de maneira atuante e muito minuciosa para que os mandatos e parâmetros predefinidos sejam respeitados. A Nest possui uma equipe de 18 profissionais com sócios sênior com mais de 130 anos de experiência, mais de 700 cotistas e mais de R\$ 700 milhões em ativos sob gestão.



- Gestora de recursos independente, multi-estratégia, focada em oferecer soluções complementares de investimento
- + R\$700 milhões em ativos sob gestão e + de 700 cotistas
- Equipe de 18 profissionais com longa e sólida experiência em gestoras independentes de recursos, bancos de investimento e consultorias de investimentos.
 - Sócios sênior com mais de 130 anos de experiência.

<p>Ações Brasil</p>  <ul style="list-style-type: none">✓ Gestão lastreada na análise estruturada de dados e em rigorosos processos de investimento✓ Fundos premiados entre os melhores da indústria	<p>Renda Fixa e Crédito</p>  <ul style="list-style-type: none">✓ Gestão de fundos de renda fixa e crédito, focado em consistência✓ Soluções de preservação de capital à produtos de crédito estruturado
<p>Ações Globais</p>  <ul style="list-style-type: none">✓ Combina uma profunda análise sobre temas e tendências disruptivas, com a adoção de inputs top-down e quantitativos	<p>Alternativos</p>  <ul style="list-style-type: none">✓ Foco em soluções de investimento customizados e de maior valor agregado✓ Foco em produtos com assimetria positiva e margem de segurança

Fonte: Material publicitário do Nest Eagle FII

A equipe envolvida na gestão do Fundo possui longa experiência, tanto na gestão como na alocação de recursos, obtida ao longo de décadas de atuação em instituições reconhecidas:

Roberto Justos é sócio investidor e membro do comitê de sócios da Nest Asset Management. Justos atuou no setor de comunicação desde 1981, tornando-se um dos ícones do setor a frente do grupo NewComm que fundou em 1997. Em 2017 vendeu o grupo para WPP. É formado em Administração de Empresas na Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Felipe de Moura Prata é sócio fundador, CEO, membro dos comitês de sócios, executivo, risco e compliance e crédito. É Diretor Geral da Nest. Anteriormente, foi sócio fundador e diretor comercial da Nest Investimentos até o seu encerramento em 2015. Foi sócio do Open Fund Asset Management e Gerente de Vendas na Sulzer Pumps. Possui título de Mestrado em Administração de Empresas pela I.E. (Madri-Espanha-2002) e diploma de bacharel em Administração de Empresas pela PUC-SP (1994).

Luis Castro da Fonseca é sócio fundador, gestor, membro dos comitês de sócios, executivo, de investimento de RV, risco e compliance e crédito. Antes de se juntar à Nest, foi sócio integrante da equipe de gestão dos fundos da Nest Investimentos durante o período de 2008 a 2015. Anteriormente, foi responsável pelas áreas de renda fixa e variável offshore e corresponsável por hedge fund investments na GPS Planejamento Financeiro. Anteriormente, trabalhou na Wachovia Securities na área de advisory para clientes private,

corporate e institucionais. Possui o diploma de bacharel em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (2000) e os certificados CFA e CAIA.

André Rosenblit é sócio e gestor. Possui cerca de 30 anos de experiência em Equities. Iniciou sua carreira como Trainee no Banco Garantia em 1992 onde tornou-se sócio em 2000. Lá, atuou como Head de Trading & Sales e derivativos. Entre 2006 e 2012, foi Head de equities do Deutsche Bank. Entre 2012 e 2016 atuou como Portfolio Manager dos fundos de ações do Banco Safra, gerindo os fundos de US equities e Brasil equities. Antes de ingressar na Nest, Rosenblit foi CEO da corretora do banco Santander no período de 2016 a 2023, responsável por todas as operações de renda variável do banco Santander. Rosenblit é formado em administração pela Fundação Armando Alvares Penteado.

Fábio Passos possui mais de 25 anos de experiência em gestão de recursos. Ingressou na Nest como sócio responsável pela área de investimentos alternativos. Entre 2012 e 2023 trabalhou no banco Credit Agricole como managing director, respondendo como Chief Investment Officer do CA Indosuez, braço responsável pela gestão dos fundos da Asset do CA Indosuez e pela gestão do Wealth Management. Em 2023 foi o responsável pela migração de equipes e ativos do CA Indosuez para o Banco Safra, que adquiriu as operações do CA Indosuez no Brasil. Anteriormente, entre 2005 e 2012, Fábio foi um dos sócios fundadores do family office Bawm Investments, atuando como gestor de fundos e carteiras e com alocação estratégica nos mercados local e offshore até a venda da Bawm para o Julius Baer Family Office. Fábio trabalhou ainda como analista de hedge funds offshore em uma asset suíça, como analista de risco na Petros e no UBS nas áreas de Asset Management, M&A e Wealth Management. Formado em Economia com cursos de especialização no Brasil e exterior, é administrador de carteiras pela CVM e possui certificações CGA e CFP.

Comitê de Sócios

- Felipe Prata
- Fabio Passos
- Roberto Justus
- Luis Fonseca
- André Rosenblit

Comercial, Risco e Suporte

- Felipe Prata, CEO
- Nancy Ho, Risco e Compliance
- Alessandra Magnoli, Administrativa

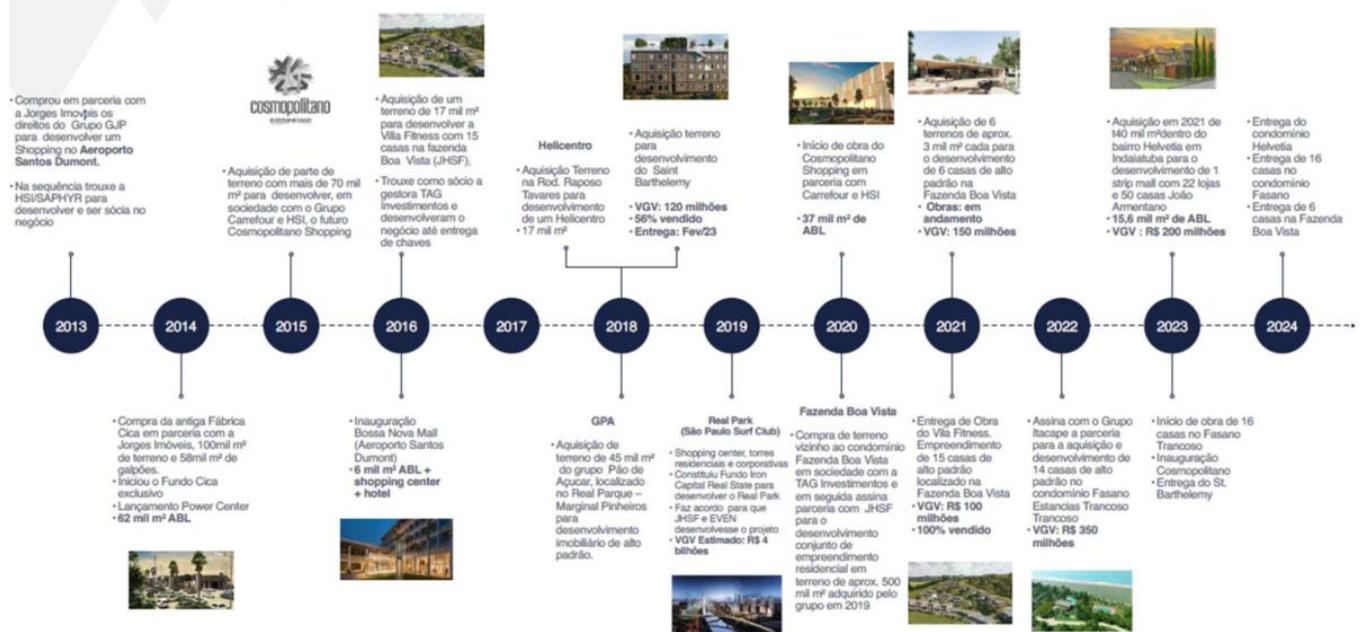
Gestão e Operações

- Luis Fonseca, Gestão de Portfólio
- Rodrigo Octávio, Gestão de Portfólio
- André Rosenblit, Gestão de Portfólio
- Fabio Passos, Gestão de Portfólio
- Wesley Beloni, Operações
- Guilherme Crohmal, Trader
- Bruno Rabachini, Renda Fixa
- Andres Castro, Analista de Ações
- Guilherme Viana, Operações
- Bruno Tafner, Analista de Ações
- Renan Takatsuka, Renda Fixa
- Pedro Novaes, Analista de Ações

Fonte: Material publicitário do Nest Eagle FII

A gestora realizou uma parceria estratégica com consultor especializado para buscar oportunidades de investimento. A Viracondo Holding e Investimentos é uma empresa que opera no setor de gestão e controle de capital de um grupo de empresas, com foco em investimentos de caráter não financeiro. A empresa foi fundada com o propósito de investir e participar de empresas em setores diversos, especialmente aqueles voltados para atividades imobiliárias.

Histórico do Consultor Especializado VIRACONDO HOLDING E INVESTIMENTOS



Fonte: Material publicitário do Nest Eagle FII

O NEST EAGLE RESPONSABILIDADE LIMITADA FII (EAGL11) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

As cotas serão admitidas à negociação para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. As cotas estarão sujeitas a eventuais restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

O fundo é administrado e custodiado pelo Banco Daycoval S.A., CNPJ 62.232.889/0001-90. A gestão e seleção dos ativos da carteira é feita pela Nest Internacional Administradora de Carteira de Valores Mobiliários LTDA., CNPJ 08.466.131/0001-70.

O NEST EAGLE RESPONSABILIDADE LIMITADA FII (EAGL11) terá prazo de duração indeterminado.

A taxa de administração do fundo é de 0,15% ao ano caso o Patrimônio Líquido do fundo seja de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). Caso o Patrimônio Líquido fique acima de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), a taxa de administração será de 0,12% ao ano. A taxa de custódia é de 0,03% ao ano. Cabe

ressaltar que o valor mínimo mensal da taxa de administração é de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) e da taxa de custódia é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais). Durante os 18 (dezoito) primeiros meses de funcionamento do Fundo, a Taxa de Administração corresponderá ao mínimo de R\$10.000,00 (dez mil reais) e a Taxa de Custódia ao mínimo de R\$2.000,00 (dois mil reais), independentemente do Patrimônio Líquido do Fundo, ambos atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV. O fundo tem Taxa de Gestão de 2,00% ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido. Adicionalmente à Taxa de Gestão, a gestora fará jus à Taxa de Performance equivalente a 20% do que exceder a variação positiva do equivalente a IPCA + 5,50%. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{Valor Performance} = 20\% \times (V_h - V_a)$$

Onde V_h é o valor patrimonial da cota do fundo em cada data de cálculo de Taxa de Performance, acrescida de todas as distribuições realizadas, tais como rendimentos e amortizações, desde o último cálculo de Taxa de Performance. V_a é o valor patrimonial da cota do fundo atualizada pelo Indexador (IPCA + 5,50%) desde o último cálculo da Taxa de Performance. Caso no período tenha ocorrido uma nova emissão de cotas, o valor de V_a , para essas cotas, será o valor de emissão das cotas na emissão, excluindo taxas de ingresso, atualizado pelo Indexador.

As taxas estão ligeiramente acima das praticadas pelo mercado.

O projeto visa captar R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) para buscar ganho de capital por meio da aquisição, exploração, desenvolvimento, construção ou reforma, para posterior alienação ou locação de empreendimentos imobiliários residenciais que, a critério do Gestor, se enquadrem no segmento de alto-altíssimo padrão.

Atualmente, a Gestora possui 5 projetos no *pipeline* que estão em diferentes estágios, sendo 4 deles no estado de São Paulo e 1 na Bahia. A gestora acredita que a oportunidade de investir no segmento residencial de alto padrão representa um importante diferencial devido à sua resiliência comprovada pelo crescimento acima da média do mercado nacional nos últimos anos, sendo uma alternativa interessante de investimento independente do ciclo econômico.

DESENVOLVIMENTO

Projeto	Breve descrição	Início Projeto	Estágio do Empreendimento	Local	No Unidades	Valor Investimento	VGTV Total (MM)	Renda Aluguel (ano)	TIR anual esperada	Duração
Projeto Helvetia	Aquisição de 20 casas em condomínio ao lado do Helvetia Polo Country Club	jul/21	Em obras	Indaiatuba, SP	20	70.000.000	100.000.000	6.000.000	22,42%	36 meses
Projeto Trancoso	Aquisição de 14 casas de alto padrão de 550m ² dentro do complexo do "Fasano Trancoso"	jan/22	Terrenos adquiridos	Trancoso, BA	14	210.000.000	372.680.000	21.840.000	32,69%	36 meses
Projeto Vila Nova	Aquisição de 39 unidades em prédio residencial super luxo na Vila Nova Conceição.	jul/21	Fase final de obras	São Paulo, SP	39	130.000.000	242.000.041	13.200.000	36,42%	36 meses
Projeto Boa Vista	Construção de 5 casas no condomínio Fazenda Boa Vista	jun/24	Em obras	São Paulo, SP	5	134.400.000	232.320.000	12.960.000	31,46%	36 meses
Projeto Ibiúna	Loteamento em Ibiúna	jul/23	Terrenos já adquiridos e projeto realizado	Ibiúna, SP	241	80.587.000	216.900.000	N.D.	58,30%	36 meses
Total						624.987.000	1.163.900.041	54.000.000		

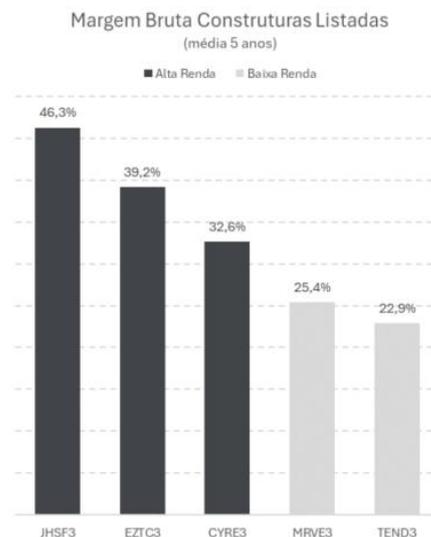
Fonte: Material publicitário do Nest Eagle FII

O mercado de imóveis de alto luxo na região atualmente vive um período de crescimento robusto e adaptação às demandas exclusivas de consumidores sofisticados e investidores de alto patrimônio. Este setor é caracterizado pela oferta de residências e propriedades comerciais que representam o pináculo do luxo e do prestígio, com imóveis que variam de mansões personalizadas a arranha-céus residenciais de última geração e complexos comerciais de alto padrão. Empresas especializadas em desenvolvimento imobiliário de luxo estão constantemente inovando para oferecer não apenas residências extraordinárias, mas também experiências exclusivas de estilo de vida que incluem serviços de concierge personalizados, infraestrutura de lazer de classe mundial e designs arquitetônicos excepcionais que combinam funcionalidade com estética de alto nível.

Entretanto, o mercado de imóveis de alto luxo também enfrenta desafios específicos, como a necessidade de atender a regulamentações urbanísticas rigorosas e a expectativas elevadas quanto à privacidade e segurança. A tecnologia desempenha um papel crucial neste setor, com a implementação de soluções inovadoras de automação residencial, segurança avançada e sustentabilidade ambiental. Além disso, eventos globais, mudanças nas preferências de compradores internacionais e flutuações econômicas influenciam significativamente as dinâmicas de mercado. Em resumo, o mercado imobiliário de alto luxo na região é um campo de crescimento dinâmico, onde a excelência em design, serviço personalizado e inovação tecnológica são essenciais para o sucesso e a diferenciação das propriedades de alto padrão.

MERCADO IMOBILIÁRIO DE LUXO E SUPER LUXO

- É mais resiliente – clientes de alto poder aquisitivo tendem a ser menos afetados pelo ciclo econômico.
- Tem maiores margens, dado o maior potencial de diferenciação dos produtos
- UBS Global Wealth Report 2023 :
 - Estima-se que existam 400 mil famílias com patrimônio acima de 1 milhão de dólares no Brasil.
 - O Brasil foi o país que mais ganhou milionários de 2021 para 2022



Fonte: Material publicitário do Nest Eagle FII

O mercado imobiliário de luxo e alto luxo em São Paulo tem se destacado nos últimos anos, movido por uma demanda consistente, mesmo em períodos de incerteza econômica. São Paulo, como centro financeiro do Brasil, concentra muitos empresários, investidores e profissionais de alta renda, o que impulsiona o setor, tornando-o um dos mais resilientes no mercado imobiliário. Apesar de representar apenas 2% das unidades lançadas, esse segmento corresponde a 28% do Valor Geral de Vendas (VGV), o que demonstra seu peso financeiro relevante.

MERCADO IMOBILIÁRIO DE LUXO E SUPER LUXO EM SÃO PAULO

PARTICIPAÇÃO E PREÇO MÉDIO POR M2

Preço Médio M2 Vendido	2022	2023
Luxo	R\$23.098	R\$25.737

+ 8%

Período	VGVMÉDIO EM R\$ BI
2020	\$7,8
2023	\$10,1

+ 30%



✓ Apesar de representar 2% das unidades lançadas, esse segmento corresponde a 28% do VGV Total da cidade de SP. Isso representa um total de R\$ 10 bilhões em lançamentos

COMPARAÇÃO ENTRE LANÇAMENTOS, VENDAS E OFERTA FINAL

	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL
4T2022 X 4T2023	11% ↑	63,7% ↑	-3,7% ↓
3T2023 X 4T2023	66,2% ↑	39,7% ↑	1,1% ↑
2022 X 2023	9,5% ↑	34,8% ↑	-3,7% ↓

✓ Na comparação entre o 4oTri 2022-2023, registrou-se aumento nos lançamentos e vendas e redução na oferta final (estoque).

Fonte: GeoBrain/ABRAIN/ BRAIN/ Elaborado por BRAIN/Pesquisa por Capitais

Fonte: Material publicitário do Nest Eagle FII

Diante desse cenário, o foco da Estratégia será, em conjunto com o consultor especializado, buscar empreendimentos imobiliários residenciais elaborados por arquitetos renomados, cujos projetos de incorporação são realizados por empresas referencias nacionais em empreendimentos de alto luxo e executadas por construtoras com ampla experiência em setores de alto padrão e rendimento. Dessa forma, o objetivo não é apenas oferecer residências, mas um estilo de vida sofisticado e serviços personalizados.

PROCESSO DE INVESTIMENTO



Fonte: Material publicitário do Nest Eagle FII

De acordo com a gestora, os retornos alvo e os retornos esperados são previstos com base no investimento de recursos nestes ativos, tendo em conta a curva de evolução dos empreendimentos. Para os valores de construção, locação e vendas, a gestora se baseou em indicadores operacionais observados em dados de mercado obtidos de fontes terceiras. No cronograma projetado, as aquisições serão realizadas em um período de 06 a 12 meses, com o posterior desenvolvimento em 36 meses do início do Fundo. As vendas futuras de cada projeto podem ocorrer durante ou após a conclusão dos projetos, o que potencialmente melhorará o perfil de fluxo esperado ocorrerem conforme os projetos forem sendo concluídos.

Ao considerar as pesquisas, e tendo em conta os pressupostos da Gestora e demais considerações apresentadas, inclusive as alocações finais do pipeline, a Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida de taxas de expectativa do Fundo é entre 15% e 25% ao ano ao longo da vida do fundo. Projetos como o Vila Nova (39 unidades de super luxo em São Paulo) têm estimativas de retorno na faixa de 36,42% ao ano. Cabe ressaltar que o fundo não possui garantias de aquisição de ativos específicos com os recursos da oferta. A viabilidade dos projetos depende de condições de mercado e negociações futuras. A rentabilidade esperada não é garantida e está sujeita a flutuações de mercado.

Conforme apresentado anteriormente, o fundo se enquadra no artigo 11 da Resolução 4.963/2021. A Política de Investimentos de 2024 do IPSSC tem 1% como Alocação Alvo neste segmento, o que equivale a um aporte de, aproximadamente, R\$ 6 milhões. Considerando os dados de setembro, o IPSSC não possui recursos investidos em fundos imobiliários. O fundo sob análise é destinado ao público em geral.

Cabe ressaltar que fundos imobiliários com esse perfil, ou seja, de desenvolvimento, onde uma tese de investimento para um determinado público alvo desde o seu início em terrenos vazios até a finalização, se assemelha a um FIP – Fundo de Investimentos em Participações, com início (investimento) / desenvolvimento / e fim (desinvestimento). Nesse sentido trata-se de fundo com médio prazo de duração para a totalidade da execução de suas etapas e conclusão.

Ressalte-se ainda que o seu público alvo não é tão amplo, mas em maior escala e concentração no estado de São Paulo.

A expansão desse segmento imobiliário teve a verificação de pico e foi muito em função da pandemia do COVID onde a fuga de grandes centros para isolamento, bem como potencializada pela busca de mais segurança familiar e de áreas menos poluídas que a grande capital. Passado os temores da pandemia esse seguimento hoje apresenta menos ofertas, menor volume de vendas, mas manutenção de valores elevados das unidades a venda. Esses aspectos atuais devem ser levados em conta para a decisão do investimento e estão baseados em recente reportagem do Jornal Valor Econômico de 05/03/2025.

Apesar do atual cenário econômico ainda trazer oportunidades de retornos atrativos em investimentos conservadores como as NTNs-B e fundos referenciados DI, para o longo prazo é importante a busca por alternativas de investimento com maior potencial de ganho. Dessa forma, entendemos que este fundo é uma boa oportunidade para a diversificação da carteira do IPSSC. A título de sugestão, recomendamos a não utilização de todo o limite determinado pela legislação visando futuras análises e aportes, no futuro, em fundos imobiliários com outros ativos imobiliários diversificados desse.

Ressaltamos a necessidade do prévio credenciamento da Administradora e da Gestora. Adicionalmente, recomendamos ao Comitê de Investimentos do IPSSC a consulta aos documentos relativos ao fundo, em especial a seção “Fatores de Risco” antes da decisão de investimento.

Atenciosamente.



Ronaldo Borges da Fonseca

Economista
Consultor de Valores Mobiliários
ronaldo@maisvaliaconsultoria.com.br

PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO 2025-2026

1. APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta o Planejamento Estratégico 2025-2026 do Instituto de Previdência Social dos Servidores de Cajamar (IPSSC). O planejamento foi elaborado com a participação dos membros do Conselho Administrativo, Conselho Fiscal, Diretor Executivo, Diretores e colaboradores, garantindo o alinhamento institucional e estratégico.

O processo de planejamento contemplou:

- **Análise SWOT** (Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameaças);
- **Definição dos referenciais estratégicos** (Missão, Visão e Valores);
- **Estabelecimento de objetivos estratégicos, indicadores e metas;**
- **Identificação de projetos e ações prioritárias.**

O Planejamento Estratégico foi aprovado pelo Conselho Administrativo na reunião de *[data a ser inserida]*.

2. O IPSSC

Instituto de Previdência Social dos Servidores de Cajamar é entidade autárquica do Município, com autonomia gerencial, administrativa e financeira, personalidade jurídica de Direito Público, sede e foro em Cajamar, Estado de São Paulo. É a unidade gestora do Regime Próprio de Previdência Social do Município, tendo por finalidade a administração, o gerenciamento e a operacionalização do mesmo, na forma da legislação específica.

3. O PLANEJAMENTO

O Planejamento Estratégico do IPSSC foi elaborado considerando todas as áreas do Instituto e as diretrizes da certificação institucional “Pró-Gestão RPPS” – Nível II.

3.1 Análise SWOT

Os participantes do processo discutiram os cenários internos e externos em que o IPSSC se encontra, contemplando Forças, Fraquezas, Ameaças e Oportunidades. A

Análise SWOT identificou os principais fatores internos e externos que impactam o IPSSC:

Forças

- **Experiência e Especialização:** Equipe técnica e administrativa com profundo conhecimento na gestão do RPPS.
- **Autonomia Gerencial e Administrativa:** Capacidade decisória que permite respostas ágeis às demandas institucionais.
- **Governança e Transparência:** Estrutura de governança bem definida que reforça a credibilidade da instituição.
- **Sólida Estrutura Institucional:** Infraestrutura robusta que sustenta a prestação de serviços de forma contínua.

Fraquezas

- **Burocracia Interna:** Processos administrativos que podem gerar entraves e reduzir a eficiência operacional.
- **Necessidade de Atualização Tecnológica:** Sistemas e processos que demandam modernização para acompanhar a transformação digital.
- **Integração e Comunicação Interna:** Pontos a serem aprimorados para otimizar a colaboração entre as áreas.

Oportunidades

- **Transformação Digital:** Investimentos em tecnologia e automação que podem melhorar a eficiência dos processos.
- **Parcerias Estratégicas:** Convênios e cooperações com outras instituições para o intercâmbio de conhecimentos e práticas inovadoras.
- **Capacitação e Desenvolvimento:** Programas de treinamento que potencializam a performance da equipe.
- **Ampliação dos Serviços:** Diversificação e expansão das atividades alinhadas às necessidades dos servidores e segurados.

Ameaças

- **Mudanças Legislativas:** Alterações na legislação que podem afetar a gestão e operacionalização do RPPS.
- **Instabilidade Econômica:** Cenários macroeconômicos desfavoráveis que podem impactar receitas e investimentos.

- **Pressões por Maior Transparência:** Demandas crescentes por responsabilidade e eficiência na administração pública.
- **Riscos Tecnológicos:** Ameaças relacionadas à segurança da informação, como ciberataques, que exigem constante aprimoramento das medidas de proteção.

Esta análise fornece um panorama que servirá de base para o desenvolvimento de estratégias que fortaleçam o IPSSC e promovam a superação de desafios.

3.2 Referenciais Estratégicos

As diretrizes estratégicas consistem na **Missão**, ou seja, a finalidade pela qual uma organização (pública ou privada) existe; **Visão**, que define a situação desejada por uma organização, como ela quer estar depois de um determinado período; e os **Valores**, que devem balizar as decisões da organização quanto à trajetória que percorrerá bem como na execução de sua missão.

Conceitos

Missão: é o propósito pelo qual trabalham e se esforçam os membros da equipe de trabalho. A missão é a razão da existência de uma organização.

Visão: é a diretriz traçada para alcançar um resultado futuro, ou seja, é onde queremos chegar e o que queremos ser no futuro.

Valores: são princípios que regem as ações e o comportamentos. Quando são institucionais, e não pessoais, devem ser seguidos por todos de dentro da organização, pois estes passam a ser a identidade da instituição, fazendo com que esta seja reconhecida pelos seus valores e comportamentos e não por ideologias pessoais.

Assim, os referenciais estratégicos definidos para o IPSSC foram:

Missão

Assegurar a administração, o gerenciamento e a operacionalização do Regime Próprio de Previdência Social, garantindo a sustentabilidade financeira e a eficiência dos serviços, por meio da excelência, inovação e transparência no atendimento aos servidores.

Visão para 2025-2026

Ser reconhecido como referência em gestão previdenciária municipal, destacando-se pela modernização dos processos, pela integração tecnológica e pela excelência no atendimento, contribuindo para a melhoria contínua da qualidade de vida dos servidores e para a sustentabilidade do sistema.

Valores Institucionais

- **Transparência:** Atuar com clareza e abertura em todas as ações.
 - **Eficiência:** Buscar a otimização dos processos e a excelência operacional.
 - **Inovação:** Incentivar a modernização e a adoção de novas tecnologias.
 - **Ética e Integridade:** Manter elevados padrões de conduta e responsabilidade.
 - **Comprometimento:** Priorizar o atendimento qualificado e o bem-estar dos servidores.
 - **Trabalho Colaborativo:** Fomentar a integração e a cooperação entre as equipes e parceiros.
-

3.3 Objetivos Estratégicos

Os objetivos estratégicos orientam o IPSSC na busca por melhorias institucionais e avanços na gestão previdenciária. São eles:

1. **Fortalecimento da Governança e Capacitação Institucional**
Desenvolver programas robustos de certificação e capacitação para dirigentes e conselheiros, assegurando aprimoramento contínuo, ética e transparência na gestão.
2. **Transformação Digital e Modernização dos Processos**
Implementar a digitalização e automação dos processos internos, promovendo integração tecnológica e otimização dos serviços para reduzir burocracias e aumentar a eficiência.
3. **Expansão e Inovação na Educação Previdenciária**
Ampliar e inovar as ações de educação previdenciária, por meio de campanhas informativas e programas de capacitação, fortalecendo o conhecimento dos servidores e segurados.
4. **Otimização dos Processos Operacionais e Melhoria da Qualidade dos Serviços**
Revisar e aprimorar os processos internos, implementando indicadores de desempenho que garantam a melhoria contínua na prestação dos serviços.
5. **Sustentabilidade Financeira e Gestão Orçamentária Responsável**
Adotar práticas sólidas de gestão financeira e estratégias de investimento para garantir a sustentabilidade do RPPS, com transparência e responsabilidade fiscal.
6. **Sustentabilidade Ambiental**
Promover a integração de práticas de sustentabilidade ambiental na gestão do

IPSSC, incentivando a redução do impacto ambiental, a conservação dos recursos naturais e a implementação de políticas ecoeficientes em todas as atividades institucionais.

3.4 Indicadores e Metas

Os Indicadores e Metas permitem o monitoramento e acompanhamento da execução de ações para o atingimento dos Objetivos Estratégicos e consequentemente, o alcance da visão e missão institucionais.

A Diretoria analisou os Objetivos Estratégicos e os referenciais estratégicos, e definiu indicadores e metas para o Planejamento Estratégico:

Objetivo 1: Fortalecimento da Governança e Capacitação Institucional

- **Indicadores:**
 - Percentual de dirigentes e conselheiros certificados.
 - Número de treinamentos realizados.
 - Índice de satisfação dos participantes.
- **Metas:**
 - Certificar 100% dos dirigentes e conselheiros até 2026.
 - Realizar, no mínimo, 2 treinamentos anuais.
 - Alcançar um índice de satisfação de 80% ou superior.

Objetivo 2: Transformação Digital e Modernização dos Processos

- **Indicadores:**
 - Percentual de processos digitalizados.
 - Tempo médio de execução dos processos (antes e depois da digitalização).
 - Número de sistemas integrados implementados.
- **Metas:**
 - Digitalizar 70% dos processos críticos até 2026.
 - Reduzir o tempo médio de execução em 30% (comparado à linha de base de 2024).
 - Implantar, no mínimo, 2 sistemas integrados.

Objetivo 3: Expansão e Inovação na Educação Previdenciária

- **Indicadores:**
 - Número de ações realizadas por ano.
 - Total de participantes alcançados.
 - Índice de satisfação dos participantes.
- **Metas:**
 - Realizar, no mínimo, 5 ações até 2026.
 - Atingir, anualmente, pelo menos 150 participantes.
 - Obter um índice de satisfação igual ou superior a 80%.

Objetivo 4: Otimização dos Processos Operacionais e Melhoria da Qualidade dos Serviços

- **Indicadores:**
 - Taxa de retrabalho ou incidência de erros.
 - Índice de satisfação dos usuários.
 - Tempo médio de atendimento/processo.
- **Metas:**
 - Reduzir em 40% a taxa de retrabalho e erros até 2026 (em relação a 2024).
 - Alcançar um índice de satisfação dos usuários de 70% ou mais.
 - Diminuir o tempo médio de atendimento em 20% até 2026.

Objetivo 5: Sustentabilidade Financeira e Gestão Orçamentária Responsável

- **Indicadores:**
 - Índice de equilíbrio financeiro (relação entre receitas e despesas).
 - Percentual de cumprimento das metas atuariais e orçamentárias.
 - Eficiência na alocação de recursos.
- **Metas:**
 - Manter o equilíbrio financeiro.
 - Cumprir, no mínimo, 80% das metas orçamentárias e atuariais estabelecidas.

Objetivo 6: Sustentabilidade Ambiental

• Indicadores:

- o Redução do consumo de papel.
- o Percentual de utilização de energia renovável na instalação.
- o Taxa de reciclagem dos resíduos gerados.
- o Número de ações de conscientização ambiental realizadas.
- o Percentual de aquisições que incorporam critérios de sustentabilidade ambiental.

• Metas:

- o Reduzir o consumo de papel em 30% até 2026.
- o Aumentar a utilização de energia renovável para 40% até 2026.
- o Alcançar uma taxa de reciclagem de 60% até 2026.
- o Realizar, no mínimo, 2 campanhas ou treinamentos anuais de conscientização ambiental.
- o Implantar, até 2026, sistema de compras que assegure que pelo menos 50% das aquisições incorporem critérios de sustentabilidade ambiental.

3.5 Projetos e Ações

Para que as metas estabelecidas no Planejamento Estratégico 2025-2026 sejam cumpridas, e com isso os Objetivos Estratégicos sejam atingidos e conseqüentemente a Visão seja alcançada, é preciso estabelecer quais ações serão realizadas.

A Diretoria elencou os seguintes projetos e ações para serem executados:

Objetivo 1: Fortalecimento da Governança e Capacitação Institucional

- Desenvolver e implementar um programa abrangente de certificação para dirigentes e conselheiros, com módulos sobre ética, transparência e gestão previdenciária.
- Organizar workshops, seminários e cursos em parceria com instituições especializadas.
- Instituir um sistema de avaliação e monitoramento dos treinamentos.

Objetivo 2: Transformação Digital e Modernização dos Processos

- Realizar um diagnóstico detalhado dos processos internos para identificar oportunidades de digitalização.
- Selecionar e implementar sistemas integrados que facilitem a gestão e a comunicação interna.
- Elaborar um cronograma de migração dos processos manuais para digitais, com capacitação da equipe.
- Monitorar a eficácia da digitalização por meio de indicadores de tempo e qualidade.

Objetivo 3: Expansão e Inovação na Educação Previdenciária

- Desenvolver campanhas educativas e programas informativos voltados para servidores e segurados.
- Organizar eventos, palestras, webinars e oficinas com a participação de especialistas.
- Criar e disponibilizar conteúdos didáticos e interativos em plataformas online.
- Estabelecer parcerias com instituições de ensino e associações de servidores.

Objetivo 4: Otimização dos Processos Operacionais e Melhoria da Qualidade dos Serviços

- Mapear e revisar os processos operacionais, identificando oportunidades para padronização.
- Implantar um sistema de controle de qualidade com indicadores de desempenho.
- Realizar auditorias internas periódicas e coletar feedback dos usuários.
- Criar um canal estruturado para sugestões e reclamações.

Objetivo 5: Sustentabilidade Financeira e Gestão Orçamentária Responsável

- Desenvolver um plano de reestruturação financeira para otimizar custos e melhorar a alocação de recursos.
- Realizar revisões periódicas do orçamento e ajustar estratégias conforme necessário.
- Estabelecer parcerias estratégicas e buscar fontes alternativas de recursos.
- Implementar medidas de controle interno para evitar desperdícios.

Objetivo 6: Sustentabilidade Ambiental

- Desenvolver um programa de digitalização e redução do uso de papel, implantando sistemas de gestão eletrônica de documentos e promovendo treinamentos para a equipe.
- Implantar sistemas de energia renovável nas instalações do IPSSC, avaliando a viabilidade técnica e financeira para a instalação de painéis solares ou outras fontes renováveis.
- Estruturar um programa de coleta seletiva e reciclagem, firmando parcerias com cooperativas e monitorando a taxa de reciclagem dos resíduos gerados.
- Desenvolver e implementar campanhas de conscientização e capacitação ambiental, por meio de workshops e treinamentos periódicos, integrando as diretrizes ecoeficientes à gestão do RPPS.

- Revisar e atualizar as políticas de compras do IPSSC para incorporar critérios de sustentabilidade ambiental, estabelecendo indicadores de ecoeficiência e promovendo a preferência por fornecedores ambientalmente responsáveis.
-

3.6 Plano de Ação Anual – Metodologia 5W2H

Cada projeto será detalhado conforme a metodologia 5W2H, definindo as seguintes dimensões:

- **What (O que será feito?)**
- **Why (Por que será feito?)**
- **Where (Onde será feito?)**
- **When (Quando será feito?)**
- **Who (Quem será responsável?)**
- **How (Como será feito?)**
- **How Much (Quanto custará?)**

Exemplo – Projeto: Implementação do Sistema Integrado de Gestão Digital

- **What:** Implantar um sistema integrado para digitalização e automação dos processos críticos do IPSSC.
- **Why:** Otimizar a gestão interna, reduzir burocracias e melhorar a comunicação entre os setores.
- **Where:** Em todos os setores do IPSSC, com foco nas áreas críticas.
- **When:**
 - Início: Abril de 2025
 - Término: Abril de 2026
 - Marcos: Diagnóstico dos processos (até junho de 2025); Seleção de fornecedor (julho a agosto de 2025); Implantação e testes (setembro a Janeiro de 2026); Treinamento da equipe (Fevereiro a Março de 2026).
- **Who:**
 - Responsável principal: Oficial Administrativo Previdenciário (Gabriel)
 - Equipe envolvida: Departamento de Benefícios, Gestores de Projetos e consultoria externa, se necessário.

- **How:**
 - Realizar diagnóstico detalhado dos processos atuais.
 - Identificar e priorizar os processos para digitalização.
 - Selecionar o fornecedor e/ou sistema adequado.
 - Desenvolver o plano de implantação e migração.
 - Capacitar a equipe interna para operar o novo sistema.
 - Monitorar a execução com indicadores de desempenho.
- **How Much:** Estimativa de custo: R\$ 1.000.000,00 (sujeito à aprovação do orçamento).

Observação: Cada projeto terá um Plano de Ação detalhado utilizando essa estrutura. Este plano será revisado anualmente para avaliar a efetividade das ações, realinhar estratégias conforme necessário e garantir que os projetos contribuam para a consecução dos objetivos estratégicos e da visão do IPSSC.

Conclusão

Este documento reflete o compromisso do IPSSC com a melhoria contínua e a gestão eficiente dos recursos previdenciários, garantindo um serviço público de qualidade aos segurados. A implementação deste Planejamento Estratégico 2025-2026, com seus objetivos, metas, projetos e ações, proporcionará uma base sólida para o desenvolvimento institucional e o fortalecimento da gestão previdenciária.



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES DE CAJAMAR
ESTADO DE SÃO PAULO**

RESOLUÇÃO Nº _____ DE ____ DE _____ DE 2025

“Aprova o regimento interno do Comitê de Investimentos do **Instituto de Previdência Social dos Servidores de Cajamar, IPSSC.**”

O CONSELHO DELIBERATIVO DO INSTITUTO DE PREVIDENCIA SOCIAL DOS SERVIORES DE CAJAMAR, IPSSC, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO o disposto no art. 9º da Lei Complementar Municipal nº 250, de 10 de março de 2025, e

CONSIDERANDO o que foi deliberado pelo Conselho Deliberativo em sua reunião ordinária realizada em ___ de _____ de 2025 (Ata nº ___/2025),

R E S O L V E:

Art. 1º Fica aprovado o Regimento Interno do Comitê de Investimentos do Instituto de Previdência Sociais dos Servidores de Cajamar, IPSSC, na forma do texto anexo, o qual fica fazendo parte integrante e inseparável desta Resolução.

Art. 2º Esta Resolução entrará em vigor na data da sua publicação.

Cajamar, ____ de _____ de 2025.

**PATRÍCIA HAMASSAKI MACIEL
PRESIDENTE DO CONSELHO MUNICIPAL DE PREVIDÊNCIA**

**LUIZ HENRIQUE MIRANDA TEIXEIRA
DIRETOR EXECUTIVO**



MINUTA DO REGIMENTO INTERNO DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS
INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES DE CAJAMAR – IPSSC.

SUMÁRIO

1. CAPÍTULO I - Disposições Preliminares
2. CAPÍTULO II - Natureza, Finalidade e Competência
3. CAPÍTULO III - Composição, Nomeação e Mandato
4. CAPÍTULO IV - Requisitos, Impedimentos e Destituição dos Membros
5. CAPÍTULO V - Atribuições do Presidente e dos Membros
6. CAPÍTULO VI - Reuniões e Deliberações
7. CAPÍTULO VII - Política de Investimentos e Monitoramento
8. CAPÍTULO VIII - Transparência, Prestação de Contas e Governança
9. CAPÍTULO IX - Disposições Finais

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Objeto e Aplicação

Este Regimento Interno regulamenta a composição, estrutura, competências, funcionamento e regras de deliberação do Comitê de Investimentos do Instituto de Previdência Social dos Servidores de Cajamar - IPSSC, nos termos da:

- a. Lei Complementar nº 250/2025;
- b. Portaria MTP nº 1.467/2022;
- c. Resolução CMN nº 4.963/2021.

Art. 2º - Princípios e Diretrizes



O Comitê de Investimentos atuará com base nos seguintes princípios:

- I. Segurança - Priorização de investimentos com menor risco para garantir a reservação do patrimônio.
- II. Rentabilidade - Busca de retornos consistentes compatíveis com as obrigações previdenciárias.
- III. Solvência - Gestão para garantir liquidez e sustentabilidade de longo prazo do IPSSC.
- IV. Transparência - Divulgação clara e acessível das decisões e estratégias de investimentos.
- V. Governança - Adoção das melhores práticas de controle, conformidade e prestação de contas.

CAPÍTULO II - NATUREZA, FINALIDADE E COMPETÊNCIA

Art. 3º - Natureza

O Comitê de Investimentos é um órgão de assessoramento técnico e consultivo, vinculado ao Conselho Deliberativo do IPSSC, responsável por analisar, sugerir e monitorar investimentos, sem caráter deliberativo autônomo.

Art. 4º - Finalidade

Garantir a gestão eficiente e segura dos recursos previdenciários, assegurando que os investimentos estejam alinhados ao equilíbrio financeiro e atuarial do IPSSC, conforme diretrizes normativas e a Política de Investimentos.

Art. 5º - Competências

O Comitê de Investimentos tem as seguintes competências:



-
- I. Elaborar e revisar a Política de Investimentos, observando as diretrizes legais vigentes.
 - II. Acompanhar e analisar o desempenho dos ativos, recomendando ajustes e estratégias.
 - III. Emitir parecer técnico e recomendações ao Conselho Deliberativo sobre aplicações e desinvestimentos.
 - IV. Avaliar riscos e conformidade dos investimentos, garantindo aderência às normativas do CMN e Secretaria de Previdência.
 - V. Monitorar instituições financeiras credenciadas e sugerir credenciamento ou descredenciamento.

CAPÍTULO III – COMPOSIÇÃO, NOMEAÇÃO E MANDATO

Art. 6º – Estrutura e Nomeação

O Comitê será composto por 03 membros titulares, nomeados pelo Diretor Executivo do IPSSC, com mandato de 04 anos, permitida a recondução.

Composição:

1. Presidente – Nomeado pelo Diretor Executivo do IPSSC.
2. Dois Membros – Escolhidos pelo Diretor Executivo dentre servidores municipais ativos ou inativos.

Nomeação e Exoneração:

- a. Os membros serão nomeados pelo Diretor Executivo, por meio de Portaria.
- b. Poderão ser substituídos ou exonerados por decisão do Diretor Executivo.

CAPÍTULO IV – REQUISITOS, IMPEDIMENTOS E DESTITUIÇÃO DOS MEMBROS



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES DE CAJAMAR
ESTADO DE SÃO PAULO**

Art. 7º - Critérios de Elegibilidade

Os membros do Comitê devem atender aos seguintes requisitos:

- I. Ser servidor público.
- II. Possuir formação superior em Administração, Economia, Finanças, Contabilidade ou Direito.
- III. Possuir certificação reconhecida pela Secretaria de Previdência ou por entidade certificadora de mercado financeiro.
- IV. Não possuir condenação por improbidade administrativa ou crimes contra a administração pública.
- V. Não exercer função simultânea no Conselho Deliberativo, Conselho Fiscal.

Art. 8º - Perda do Mandato

O membro perderá o mandato se:

- a. Renunciar formalmente.
- b. Faltar duas reuniões consecutivas ou quatro alternadas, sem justificativa.
- c. Não apresentar a certificação obrigatória.
- d. Deixar de apresentar a Declaração de Bens, conforme a Lei Federal nº 8.429/1992.

CAPÍTULO V - ATRIBUIÇÕES DO PRESIDENTE E DOS MEMBROS

Art. 9º - Competências do Presidente

- I. Convocar e presidir as reuniões do Comitê.
- II. Estabelecer a pauta e encaminhar recomendações ao Conselho Deliberativo.
- III. Representar o Comitê perante o IPSSC e demais órgãos.

Art. 10º - Competências dos Membros



-
- I. Comparecer às reuniões e participar das deliberações.
 - II. Analisar e votar as propostas de investimentos.
 - III. Contribuir para a elaboração da Política de Investimentos.

CAPÍTULO VI - REUNIÕES E DELIBERAÇÕES

Art. 11º - Periodicidade

O Comitê reunira-se:

- a. Ordinariamente, uma vez por mês.
- b. Extraordinariamente, quando necessário, por convocação do Presidente.

Art. 12º - Quórum e Votação

- a. O Comitê só poderá deliberar com a presença de pelo menos dois membros.
- b. As decisões serão aprovadas por maioria simples.
- c. As reuniões serão documentadas em atas, registrando todas as deliberações.

CAPÍTULO VII - POLÍTICA DE INVESTIMENTOS E MONITORAMENTO

Art. 13º - Diretrizes da Política de Investimentos

A execução da Política de Investimentos observará:

- I. O cumprimento das resoluções do CMN e da Secretaria de Previdência.
- II. A diversificação dos ativos, respeitando limites legais e buscando rentabilidade sustentável.
- III. A adoção de metodologias de precificação e controle de riscos.

CAPÍTULO VIII - TRANSPARÊNCIA, PRESTAÇÃO DE CONTAS E GOVERNANÇA

Art. 14º - Publicidade e Controle Social



-
- a. As reuniões serão abertas ao público, que poderá participar como ouvinte.
 - b. As atas e relatórios serão disponibilizados no site do IPSSC.

CAPÍTULO IX - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15º - Vigência e Alterações

- Este Regimento Interno entra em vigor na data de sua aprovação pelo Conselho Deliberativo.
- Quaisquer alterações devem ser aprovadas por maioria absoluta dos membros do Conselho Deliberativo.

RESOLUÇÃO Nº (...), DE (...) DE (...) DE 2025

Aprova o Regimento Interno do Conselho Deliberativo do IPSSC.

O CONSELHO DELIBERATIVO DO IPSSC - Instituto de Previdência Social dos Servidores de Cajamar, usando das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso I do art. 9º da Lei Complementar nº 250, de 10 de março de 2025,

CONSIDERANDO o disposto no art. 17 da Lei Complementar nº 250/2025, e

CONSIDERANDO o que foi deliberado pelo Conselho Deliberativo em sua reunião ordinária de (...) de (...) de (...) (Ata nº 00/0000),

RESOLVE:

Art. 1º Fica aprovado o **Regimento Interno do Conselho Deliberativo do IPSSC - Instituto de Previdência Social dos Servidores de Cajamar**, nos termos do texto anexo, que fica fazendo parte integrante e inseparável desta Resolução.

Art. 2º Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Cajamar, <<DATA>>

NOME

Presidente do Conselho Deliberativo

REGIMENTO INTERNO DO CONSELHO DELIBERATIVO DO IPSSC

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A atuação e funcionamento do Conselho Deliberativo obedecerá ao disposto na Lei Complementar nº 250, de 10 de março de 2025, e neste regimento interno.

Parágrafo único. As competências do Conselho Deliberativo são aquelas previstas no artigo 9º da Lei Complementar nº 250/2025.

CAPÍTULO II DA INSTALAÇÃO DO CONSELHO

Art. 2º Os Conselheiros eleitos e indicados na forma da lei, para integrarem o Conselho Deliberativo do IPSSC, depois de empossados pelo Diretor Executivo, elegerão seu Presidente, Vice-Presidente e Secretário na primeira reunião de cada ano.

§ 1º A primeira reunião do ano será coordenada pelo Presidente do ano anterior, ou, na ausência deste, pelo Conselheiro eleito e mais votado, que definirá a data, o horário e o local, para os fins previstos neste artigo, e comunicará aos demais membros do Conselho com antecedência de 5 (cinco) dias úteis.

§ 2º O Presidente, o Vice-Presidente e o Secretário serão eleitos para cumprir mandato de um ano, permitida a reeleição.

§ 3º A eleição será feita por voto aberto e nominal.

§ 4º Exigir-se-á quórum mínimo de 2/3 (dois terços) dos Conselheiros para a realização da eleição de seus dirigentes.

§ 5º Em caso de empate será considerado eleito o conselheiro que possua mais tempo de vínculo previdenciário ao IPSSC.

Art. 3º Eleitos o Presidente, o Vice-Presidente e o Secretário do Conselho, estes serão empossados no ato, assumindo imediatamente as suas funções.

CAPÍTULO III DO FUNCIONAMENTO

SEÇÃO I DA CONVOCAÇÃO

Art. 4º O Conselho Deliberativo reunir-se-á ordinariamente, mensalmente, conforme calendário de reuniões aprovado pelo Conselho.

§ 1º O calendário das reuniões ordinárias deverá ser aprovado na primeira reunião ordinária de cada exercício, e será publicado no site do IPSSC e em outros meios de comunicação adotados.

§ 2º A pauta da reunião, acompanhada dos documentos pertinentes, será elaborada pelo Presidente e disponibilizada aos conselheiros com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis da reunião, preferencialmente por meio eletrônico.

§ 3º O Conselho poderá reunir-se fora da sede do IPSSC, em casos excepcionais e devidamente justificados, desde que comunicado aos membros no ato de convocação, na forma prevista no § 1º deste artigo, com indicação do local, horário e data da reunião.

§ 4º As reuniões podem ser realizadas presencialmente na sede do IPSSC, online ou de forma mista, devendo o link disponibilizado previamente.

Art. 5º As reuniões do Conselho só poderão ter início com a presença da maioria absoluta de seus membros (4 conselheiros) e as deliberações serão definidas pelo voto da maioria simples dos presentes (metade mais um dos presentes).

§ 1º As deliberações relativas ao aumento de contribuição dos servidores, alienação de bens imóveis, e à aplicação de recursos financeiros dependerão do voto favorável da maioria absoluta dos Conselheiros.

§ 2º É obrigatório o registro em ata de todas as deliberações tomadas.

Art. 6º O Conselho reunir-se-á extraordinariamente sempre que se fizer necessário, mediante prévia convocação, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, observadas disposições contidas nesta resolução, para discussão de assuntos urgentes em que não seja possível aguardar a próxima reunião ordinária.

Parágrafo único. A convocação de reunião extraordinária do Conselho poderá ser feita pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente na ausência ou impedimento deste, ou por um terço dos demais membros.

SEÇÃO II DAS REUNIÕES

Art. 7º As reuniões do Conselho serão realizadas, preferencialmente, em horário de expediente normal do IPSSC, podendo, excepcionalmente, ser realizadas em outros horários, desde que previamente acordado entre os conselheiros e devidamente justificado.

Parágrafo único. As reuniões serão instaladas com a presença de no mínimo 4 (quatro) membros, exigindo-se a presença do Presidente ou do Vice-Presidente.

Art. 8º Nas reuniões do Conselho discutir-se-ão os assuntos constantes da pauta de reunião, não podendo ser discutidos assuntos não previstos no ato de convocação, salvo em casos excepcionais e devidamente justificados.

Parágrafo único. Excepcionalmente o Conselho poderá deliberar sobre matéria não constante da pauta, apresentada por qualquer um dos Conselheiros ou pelo Diretor Executivo, desde que haja aprovação da maioria absoluta do respectivo Conselho e que a matéria seja considerada urgente e relevante.

Art. 9º Os assuntos em pauta serão discutidos e, depois de declarada encerrada a discussão, pelo Presidente, serão colocados em votação nominal, aprovando-se ou rejeitando-se a matéria.

Art. 10. Todos os assuntos colocados em pauta deverão ser discutidos e decididos na reunião correspondente, salvo em casos excepcionais e devidamente justificados.

§ 1º Sempre que o assunto exigir, o Presidente, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer Conselheiro, poderá convidar especialista ou pessoa habilitada para prestar informações específicas ou complementares, consideradas necessárias ou imprescindíveis à compreensão da matéria em exame.

§ 2º A participação de especialistas deverá ser registrada em ata, com a indicação da qualificação do convidado e do teor de suas contribuições.

§ 3º Excepcionalmente, o Presidente poderá determinar o adiamento, para a reunião seguinte, da discussão ou da decisão sobre qualquer matéria constante da pauta, nas seguintes hipóteses:

I - Quando a decisão sobre a matéria em pauta depender de parecer técnico ou jurídico, que deverá ser solicitado com a devida antecedência e disponibilizado aos conselheiros juntamente com a pauta da reunião subsequente; e

II - Quando qualquer um dos Conselheiros solicitar vista de processo em pauta, para melhor exame da questão, e a solicitação for aprovada pela maioria simples dos Conselheiros presentes.

§ 4º O pedido de vista deverá ser devidamente justificado e registrado em ata, e o processo deverá ser devolvido para deliberação na reunião subsequente, impreterivelmente.

Art. 11. As reuniões do Conselho serão públicas, não podendo ser restringida a entrada de qualquer segurado ou interessado, observada a limitação de espaço físico e as normas de segurança e organização do IPSSC.

§ 1º Todos os segurados do IPSSC podem apresentar sugestões sobre as matérias em pauta das reuniões, que serão incluídas na discussão, desde que apresentadas previamente ao Presidente do Conselho, por escrito ou por meio eletrônico, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da reunião.

§ 2º As sugestões recebidas serão lidas pelo Presidente no início da discussão da matéria correspondente e poderão ser consideradas pelos conselheiros em suas manifestações e votos.

§ 3º Os interessados presentes à reunião não poderão participar da discussão ou da decisão de qualquer matéria em pauta, exceto no formato previsto no parágrafo anterior ou quando convidados pelo Presidente para prestar esclarecimentos ou informações relevantes.

§ 4º Em caso de comportamento inadequado por parte de participantes externos, que perturbe a ordem dos trabalhos ou ofenda a dignidade do Conselho ou de seus membros, o Presidente poderá adverti-los ou determinar sua retirada, assegurando o bom andamento da reunião.

§ 5º A decisão do Presidente referida no parágrafo anterior deverá ser registrada em ata, com a indicação dos motivos que a justificaram.

SEÇÃO III DAS ATAS

Art. 12. Compete ao Secretário lavrar as atas de todas as reuniões do Conselho, registrando nelas, de forma clara, objetiva e completa, os assuntos em pauta submetidos a discussão e votação, as manifestações dos conselheiros, as decisões tomadas e os encaminhamentos definidos.

Art. 13. As atas conterão, obrigatoriamente:

- I - O número da ata;
- II - A data e o local da reunião;
- III - O horário de início e de término;
- IV - O nome dos Conselheiros presentes e dos ausentes, com a indicação das justificativas apresentadas, se houver;
- V - A eventual justificativa dos Conselheiros ausentes em reuniões anteriores, e sua aceitação ou não pelos Conselheiros presentes;
- VI - A indicação dos assuntos tratados e das respectivas deliberações;
- VII - Os votos favoráveis, contrários, abstenções e impedimentos de cada Conselheiro sobre cada uma das matérias decididas; e
- VIII - A assinatura de todos os conselheiros presentes.

§ 1º As atas serão numeradas em ordem cronológica, reiniciando-se a numeração a cada início de exercício.

§ 2º As atas serão digitadas e disponibilizadas em formato eletrônico no site do IPSSC e em outros meios de comunicação oficiais da autarquia, garantindo ampla divulgação e acesso aos interessados.

§ 3º As atas também poderão ser impressas, e arquivadas em meio físico, para fins de registro e consulta.

Art. 14. Todos os assuntos discutidos e votados pelo Conselho, mesmo aqueles não constantes da pauta, serão obrigatoriamente transcritos na ata.

SEÇÃO IV DAS RESOLUÇÕES

Art. 15. Os assuntos de maior relevância, decididos pelo Conselho, serão objeto de Resolução.

Art. 16. Serão obrigatoriamente transformados em Resolução:

- I - Regulamento para a concessão de benefícios previdenciários;
- II - Reajuste anual dos proventos de aposentadoria e das pensões por morte nos casos em que os aposentados e pensionistas não tenham direito à paridade ativo-inativo;
- III - Regulamento das eleições destinadas ao preenchimento das vagas nos Conselhos Administrativo e Fiscal;
- IV - Autorização para venda ou aquisição de imóveis;
- V - Criação de comissões de trabalho;
- VI - Política de investimentos;

VII - Concessão de licença temporária para o exercício dos cargos de Presidente e Vice-Presidente; e

VIII - Concessão de licença temporária para o exercício do cargo de Conselheiro.

CAPÍTULO IV DA VACÂNCIA, SUBSTITUIÇÕES E DAS LICENÇAS

Art. 17. Qualquer Conselheiro poderá ser licenciado do exercício de suas funções no Conselho, a pedido ou de ofício, por tempo determinado ou indeterminado, conforme o caso, por motivo de doença, licença-maternidade, afastamento para exercício de mandato eletivo, ou qualquer outra razão relevante, devidamente justificada.

Art. 18. A ausência eventual decorrerá de ausência ou impedimento momentâneo, e não autoriza a convocação de suplente para o respectivo Conselho.

§ 1º No caso de ausência eventual do Presidente, o Vice-Presidente ficará autorizado a substituí-lo, exclusivamente, para a presidência da reunião ordinária ou extraordinária, e para encaminhar as deliberações do Conselho, acompanhando a sua fiel execução.

§ 2º O Conselheiro deverá declarar impedimento de participar do julgamento de assunto ou processos de seu interesse pessoal, ou de parentes até o terceiro grau, ou ainda quando for representante legal do segurado em litígio ou terceiros envolvidos.

§ 3º O impedimento de que trata o parágrafo anterior deverá ser declarado por escrito e registrado em ata, com a indicação dos motivos que o justificaram.

§ 4º As ausências eventuais deverão ser justificadas ao Presidente, até o horário de início da respectiva reunião, que submeterá a justificativa para deliberação do Conselho.

§ 5º A ausência injustificada poderá resultar na perda do mandato, mediante decisão fundamentada do Conselho, garantindo-se ampla defesa e o contraditório ao Conselheiro.

Art. 19. A ausência temporária decorrerá de falta ou impedimento prolongado, mediante concessão de licença pelos demais membros do Conselho, a pedido ou de ofício, por tempo determinado ou indeterminado, conforme o caso.

§ 1º Concedida a licença temporária ao Conselheiro, o suplente será imediatamente convocado para tomar posse e assumir o exercício temporário do cargo de Conselheiro, na reunião ordinária ou extraordinária seguinte.

§ 2º A convocação do suplente deverá ser feita por escrito, com a indicação do período da licença e dos motivos que a justificaram.

§ 3º O Conselheiro licenciado poderá reassumir o exercício do seu respectivo cargo, a qualquer tempo, mesmo que a licença tenha sido concedida por prazo determinado, mediante comunicação ao Conselho por escrito ou por meio eletrônico.

§ 4º A comunicação deverá ser feita com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da reunião em que o Conselheiro pretenda reassumir suas funções.

§ 5º Os Conselheiros só poderão ser licenciados de ofício quando estiverem impossibilitados de apresentar pedido de licença.

Art. 20. No caso de o cargo de Presidente se vagar, o Vice-Presidente assumirá a Presidência até o final do respectivo mandato, devendo ser realizada eleição para o cargo de Vice-Presidente.

Parágrafo único. No caso de ausência eventual ou de licença temporária do Secretário, o Presidente designará um Secretário *ad hoc* em cada reunião.

Art. 21. Declarado extinto o mandato de Conselheiro, nos termos do art. 18 da Lei Complementar nº 250/2025, o suplente respectivo será imediatamente convocado para tomar posse e assumir o exercício do cargo vago, na reunião ordinária ou extraordinária seguinte, devendo o sucessor completar o mandato do Conselheiro sucedido.

Parágrafo único. Excepcionalmente, no caso de vacância ou licença de Conselheiro eleito, sem suplente que o substitua, facultar-se-á ao respectivo Conselho a nomeação de Conselheiro substituto, escolhido dentre os servidores municipais ativos e efetivos, por voto da maioria absoluta do respectivo Conselho.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22. São deveres dos Conselheiros, além do cumprimento da lei e deste Regimento:

I - Proceder eticamente, com respeito, urbanidade e probidade, em todas as suas manifestações e atos;

II - Manter conduta apropriada, zelando pela imagem e pela reputação do Conselho e do IPSSC;

III - Acatar as decisões do colegiado e obedecer às normas relacionadas aos RPPS, em especial à Lei Complementar nº 250/2025 e as Resoluções do Conselho;

IV - Participa ativamente das reuniões e discussões, contribuindo com seus conhecimentos e experiências para a tomada de decisões qualificadas e responsáveis;

V – Manter sigilo e responsabilidade sobre informações que tiver acesso em razão do exercício de suas funções, especialmente aquelas consideradas confidenciais ou estratégicas para o IPSSC;

VI - Evitar o conflito de interesses, declarando impedimento de participar de discussões e votações de matérias em que tenha interesse pessoal, direto ou indireto, ou que envolvam parentes até o terceiro grau, ou ainda quando for representante legal do segurado em litígio ou terceiros envolvidos; e

VII - Buscar o aprimoramento contínuo de seus conhecimentos sobre gestão previdenciária, legislação aplicável, políticas de investimentos e outras matérias relevantes para o exercício de suas funções, participando de cursos, seminários, congressos e outras atividades de capacitação.

Parágrafo único. É vedado a qualquer dos Conselheiros agir individualmente em nome do Conselho sem a devida autorização do colegiado ou do Presidente, nos casos previstos neste Regimento.

Art. 23. O não cumprimento deste regimento por qualquer um dos Conselheiros, acarretará as seguintes sanções:

I - Advertência, aplicada pelo Presidente, em caso de infração leve, como atraso ou ausência injustificada em reunião, falta de urbanidade no trato com os demais conselheiros ou com os segurados, ou descumprimento de deveres regimentais que não causem prejuízo ao Conselho ou ao IPSSC;

II - Suspensão por até 3 (três) reuniões consecutivas, aplicada pelo Conselho, por maioria absoluta de seus membros (4 votos), em caso de infração grave, como reincidência em infração leve, descumprimento de decisões do colegiado, quebra de sigilo de informações confidenciais, ou conduta incompatível com a dignidade do cargo; ou

III - Perda de mandato, aplicada pelo Conselho, por maioria absoluta de seus membros (4 votos), em caso de infração gravíssima, como reincidência em infração grave, prática de ato de improbidade administrativa, condenação criminal transitada em julgado, ou qualquer outra conduta que cause grave prejuízo ao Conselho ou ao IPSSC, assegurando-se a ampla defesa e o contraditório.

§ 1º Aplica-se o disposto no inciso III deste artigo, quando manifestado o desinteresse do conselheiro, por faltar injustificadamente às reuniões, 2 (duas) vezes consecutivas ou 5 (cinco) intercaladas, no respectivo ano e a critério dos demais conselheiros.

§ 2º. A aplicação das sanções de que trata este artigo dependerá do voto favorável da maioria absoluta do Conselho, garantindo-se a ampla defesa e o contraditório ao Conselheiro acusado.

Art. 24. Os casos omissos e as dúvidas surgidas na aplicação do presente Regimento Interno, serão solucionadas por deliberação do Conselho Deliberativo.

Art. 25. Este Regimento Interno entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário

Cajamar, (...) de (...) de 2025.

NOME
Presidente do Conselho Deliberativo