



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE SÃO ROQUE

SÃO ROQUE PREV
– São Roque – a Terra do Vinho e Bonita por Natureza –

Ofício n.º 17/2026
Ref. à Requisição de Documentos ACCA n.º 05/2025
Assunto: Investimentos realizados – Fundo Nest Eagle

São Roque, 14 de abril de 2026

Excelentíssimo Senhor Prefeito

Na oportunidade em que cumprimento Vossa Excelência, valho-me do presente ofício em atenção ao Requerimento n.º 31/2026, da Câmara Municipal de Vereadores, visando trazer subsídios e esclarecimentos acerca dos questionamentos sobre os investimentos realizados junto ao Fundo Imobiliário Nest Eagle.

Destaco que os documentos em questão, além de anexos a este ofício, serão disponibilizados através de link de acesso ao *drive*, caso o tamanho dos arquivos seja um impeditivo de encaminhamento via sistema.

Contextualiza-se que os questionamentos remetem a período anterior do exercício da atual gestão, de modo que os seus esclarecimentos ocorrem através de documentos arquivados neste Instituto que, por vezes, impede maiores elucidações de circunstâncias acerca de suas produções.

Item 01 – Seguem anexos os documentos técnicos existentes no arquivo do Instituto e que remetem à análise e definições de investimentos junto ao FII Nest Eagle.



Item 02 – Em que pesem os esforços engendrados, a atual gestão do SÃO ROQUE PREV não logrou êxito em localizar um documento específico que retrate o Atestado de Compatibilidade entre o investimento realizado e as obrigações atuariais do regime. No entanto, considerando ser um Fundo sem prazo previsto de encerramento e possuindo viabilidade de sua comercialização no mercado secundário, tal fenômeno não se enquadraria, a princípio, na previsão do §1º, do mesmo diploma legal. Ainda assim, extrai-se do estudo atuarial de 2024 (data focal de 2023)¹, o *duration do passivo* do SÃO ROQUE PREV, correspondente a 15,26 anos, além da informação estruturante sobre a descapitalização do regime com previsão de ocorrência em 2038. Urge ressaltar o fato do Instituto possuir títulos com vencimentos mais alongados (tais como títulos públicos com vencimento em 2055) que foram realizados conforme estudos da época, ajustando-se o ativo garantidor com o passivo atuarial futuro, demonstrando a capacidade do Instituto honrar com seus compromissos no longo prazo.

Item 03 – Nos termos da documentação anexa extrai-se o seguinte:

Fundo Imobiliário Nest Eagle

- Gestora: NEST ASSET MANAGEMENT
- Administrador: Banco Daycoval
- Distribuidor: Vamos Investir Brasil – VIBRA INVESTIMENTOS

Além dos representantes do ativo citados acima, dos quais das atas se conclui que o contato ocorreu através de um evento de divulgação realizado pela gestora e também por contatos com os distribuidores, a operação contou com os pareceres técnicos da

¹ <https://www.saoroqueprev.com.br/pagina/93/avaliacao-atuarial>



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE SÃO ROQUE

SÃO ROQUE PREV
– São Roque – a Terra do Vinho e Bonita por Natureza –

consultoria de investimentos do Instituto à época dos fatos, a empresa Crédito & Mercado.

Item 04 – Seguem anexas as documentações solicitadas, extraídas, também, do sistema CADPREV, demonstrando-se o credenciamento válido das instituições envolvidas.

Item 05 – Segue anexo.

Item 06 – Conforme citado no item 03, a instituição que realizou a distribuição do produto junto ao Instituto foi a VIBRA INVESTIMENTOS – VAMOS INVESTIR BRASIL, nos termos dos documentos arquivados. Um equívoco da interpretação da ata e de outro compromisso realizado pelo Instituto à época dos fatos levou o MPC citar a empresa PRIVATIZA AGENTES AUTÔNOMOS DE INVESTIMENTOS como distribuidora do fundo, porém, não persistem quaisquer documentos neste Instituto que façam relação desta empresa com o FII.

Item 07 – Segue anexo o documento solicitado. Destaca-se que o DAIR de novembro de 2024 está assinado pelo atual presidente do Instituto, em razão de ter sido enviado após a troca da gestão. Entretanto, as deliberações e movimentações financeiras a respeito do citado investimento foram realizadas exclusivamente pela gestão anterior, cabendo a atual gestão somente a prestação das informações aos órgãos competentes, tal qual o envio do DAIR ao Ministério da Previdência sobre as aplicações e resgates realizados no mês de novembro de 2024.



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE SÃO ROQUE

SÃO ROQUE PREV
– São Roque – a Terra do Vinho e Bonita por Natureza –

Item 08 – Dos membros do Comitê de Investimento do Instituto temos as qualificações e certificações à época: Vanderlei Massarioli, Diretor Presidente e Gestor de Recursos do SÃO ROQUE PREV – CP RPPS DIRIG I, CGINV I; Gabriela Thays de Moraes Agostinho, Diretora Administrativa e Financeira - CP RPPS DIRIG I, Lisete de Fátima Oliveira – CP RPPS CODEL I, CP RPPS CGINV I; Margareth Andreoli Pinto – CP RPPS CGINV I, CP RPPS COFIS I. Segundo a legislação, o Conselho Deliberativo também possui determinada participação nos aspectos de investimentos, era assim composto à época: Lisete de Fátima Oliveira; Rosana Teixeira de Carvalho – CP RPPS CODEL I; Mauracy Moraes de Oliveira – CP RPPS CODEL I. O Conselho Fiscal do Instituto à época era composto por: Margareth Andreoli Pinto e Rogério Aparecido Rosa – CP RPPS COFIS I; além destes participava das reuniões do Comitê de Investimentos e do Conselho Deliberativo Solange Siqueira Duarte Silva, na qualidade de suplente.

Item 09 – Anexos ao item 01 estão as atas solicitadas. Nota-se que na ata de outubro de 2024 do Comitê de Investimentos, consta uma preocupação registrada por uma conselheira, que em seguida conta com as providências e definições adotadas pelo Instituto à época, que resultaram em informar sobre a impossibilidade de desistência do investimento, ante a assinatura do termo de aceite e, segundo o Gestor à época, a resposta obtida junto ao representante da consultoria de investimentos Crédito & Mercado, Sr. Renan Calamia.

Item 10 – Seguem anexos os documentos e pareceres elaborados à época dos investimentos no item 01.



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE SÃO ROQUE

SÃO ROQUE PREV
– São Roque – a Terra do Vinho e Bonita por Natureza –

Item 11 - Atualmente o investimento corresponde a R\$ 20.584.000,00, com uma variação positiva no capital de R\$ 584.000,00 após a segunda chamada de capital realizada pela gestora, durante o exercício de 2025. No mais, não houveram alterações significativas nos registros da custodiante em razão da ausência de negociação do ativo no mercado secundário, até o presente momento. Para fins de ilustração, segue o último relatório gerencial emitido pela Gestora.

Item 12 - Após os ofícios e representações realizados pelo Ministério Público de Contas, o Instituto prestou os esclarecimentos necessários ao citado órgão, disponibilizando toda a documentação solicitada. No âmbito interno, intensificou o contato junto à Gestora visando o apoio em responder as demandas e esclarecimentos necessários. Destaca-se as posições registradas em Assembleia Geral de Cotistas, especialmente quanto à troca de administrador do FII com entrega de quitação total ao antigo administrador, do qual o Instituto se posicionou contrário, exigindo uma solução diante dos questionamentos recebidos do Tribunal de Contas. Urge salientar, inclusive, que determinados posicionamentos em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, mesmo com sugestões de concordância por parte da consultoria de investimentos, a nova gestão do Instituto manteve-se com abstenções e manifestações contrárias às proposituras. Além disso, o Comitê de Investimentos avaliou as possibilidades e iniciou uma posição de venda de parte das cotas do citado fundo, através da corretora do Banco Safra, aguardando a localização de eventuais interessados na aquisição e segue monitorando a situação. Outra solução buscada também foi através da eventual liquidação da posição junto à própria, a qual registrou a impossibilidade. No dia 07 de



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE SÃO ROQUE

SÃO ROQUE PREV
– São Roque – a Terra do Vinho e Bonita por Natureza –

abril de 2026 a Gestora disponibilizou o dia para visitas dos cotistas investidores à dois imóveis localizados no Estado de São Paulo, momento em que o Instituto se fez representado por dois representantes e pode acompanhar o avanço das obras dos imóveis que compõem a carteira do fundo. Os representantes do Instituto realizarão um relatório sobre a citada visita e seus dados serão apreciados pelos órgãos da Autarquia.

Item 13 – De acordo com a cronologia apontada pelo Ministério Público, a aprovação de ingresso no FII ocorrera em julho, após apresentações do produto e análises da consultoria de investimentos, porém, o aporte financeiro junto ao FII somente ocorrera em novembro de 2024, com as movimentações bancárias. Neste lapso, do que se extrai das atas, o Instituto acompanhou o desenvolvimento do Fundo e sua regularidade até o início dos aportes, aguardando-se a permissão para ingresso no FII em um outro ativo tido como “sala de espera”.

Item 14 – Os pareceres e atas que fundamentam a participação do SÃO ROQUE PREV no FII Nest Eagle já se encontram anexos.

Item 15 – Conforme salientado, o investimento se baseou na convicção dos conselheiros do Instituto após a apresentação do produto em evento presencial, além dos pareceres técnicos elaborados pela consultoria de investimento, conforme documentos anexos.

Item 16 – O Instituto visa a adesão ao Pró-Gestão tão logo conclua as etapas consideradas obrigatórias para o seu acesso, especialmente no que tange ao recenseamento previdenciário que se encontra em fase de conclusão, o qual **nunca** havia sido realizado pelo Instituto,



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE SÃO ROQUE

SÃO ROQUE PREV
– São Roque – a Terra do Vinho e Bonita por Natureza –

tampouco em período satisfatório e com alcance mínimo de 80% como exigido pela regulamentação. Destacam-se que profundas alterações ocorreram sobre o tema em razão da publicação da Resolução CMN n.º 5.272/2025, bem como do Manual 4.0 e 4.1 do Pró-Gestão, sendo o mais recente publicado no último dia 13 de abril de 2026, os quais o Instituto visa se adequar para alcançar a certificação.

Item 16.1 – Sim, há registros periódicos dos avanços necessários a respeito do alcance da certificação, com a produção dos respectivos documentos, apresentação e aprovação por parte dos Conselhos do Instituto. As atas sobre o tema podem ser encontradas no link abaixo², pois é um projeto que se iniciou ainda no ano de 2024.

Item 16.3 – Não foram encontrados registros a este respeito, eis que as normas que regem o tema não exigiam à época a certificação no Pró-Gestão para investir em ativos desta natureza.

Item 16.4 – Sim. Conforme salientado, o programa está em fase de implantação no Instituto através da realização de suas ações necessárias, dentre elas, a mais exemplificativa é o recenseamento previdenciário, além da elaboração do Código de Ética, devidamente aprovada pelo Conselho e publicada em Diário Oficial como Resolução CD n.º 4.

Item 16.5 – A necessidade de alcance da certificação do Pró-Gestão é reconhecida por todos os integrantes do Instituto há tempos, os quais estão engendrando seus esforços para alcançá-la nos termos do que a regulamentação dispõe. Especificamente sobre uma

² <https://www.saoroqueprev.com.br/pagina/103/atas-cons-administrativo>



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL
DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE SÃO ROQUE

SÃO ROQUE PREV
– São Roque – a Terra do Vinho e Bonita por Natureza –

recomendação formal da adoção de práticas de governança, consta um debate sobre o tema na ata de 23 de julho de 2024 (06/2024), embora seja algo recomendado por todos os envolvidos no universo da previdência pública em seus regimes próprios. Os desafios rotineiros para sua implantação e manutenção retratam, inclusive, um baixo percentual de RPPS que possuem certificação do programa (cerca de 12%), tendo em vista suas particularidades e dificuldades.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

O link de acesso aos documentos anexo é <https://drive.google.com/drive/folders/1tCB93mGuSdDYmQyoO6FHkzxo77d6J2D-?usp=sharing>

Aproveito o ensejo para renovar meus votos de elevada estima e distinta consideração.

BRUNO CÉSAR OCTÁVIO CAPARELLI
Diretor Presidente do SÃO ROQUE PREV

Ao Excelentíssimo Senhor Prefeito
Sr. Marcos Augusto Issa Henriques de Araújo