

INVESTIMENTO NOVA SEDE E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

O valor a ser pago pelo novo empreendimento, corresponde a um total de **R\$ 19.700.000,00** (dezenove milhões e setecentos mil reais), o qual será recuperado com a respectiva alienação dos imóveis da antiga sede, conforme valores apresentados nos laudos de avaliação da sede antiga.

RESUMO AVALIAÇÃO	
LAUDO (agosto 2017) – Caixa Econômica Federal	R\$ 17.749.000,00
PRÉDIO COMERCIAL – RUA BARÃO DO GRAVATAÍ, 301	R\$ 5.487.000,00
PRÉDIO COMERCIAL – RUA BARONESA DO GRAVATÍ, 471	R\$ 12.262.000,00
LAUDO (outubro 2018) – Lautec Engenharia e Patrimônio	R\$ 17.810.000,00
PRÉDIO COMERCIAL – RUA BARÃO DO GRAVATAÍ, 301	R\$ 8.600.000,00
PRÉDIO COMERCIAL – RUA BARONESA DO GRAVATÍ, 471	R\$ 9.210.000,00

INVESTIMENTO IMÓVEL NOVA SEDE	R\$ 19.700.000,00
*VALOR MÉDIO MERCADO AVALIAÇÃO IMÓVEIS SEDE ANTIGA	R\$ 17.810.000,00
DIFERENÇA	R\$ 1.890.000,00

*considerado valor da última avaliação.

DESPESAS COMPARTILHADAS

Em um empreendimento *corporate*, há o compartilhamento de diversas despesas, as quais representam expressivos dispêndios orçamentários, quando assumidas individualmente, tais como segurança, recepção, manutenção predial, seguro predial, energia elétrica, limpeza e conservação.

Apresentamos o quadro resumo abaixo, contendo estimativa das principais despesas suportadas para manutenção de uma sede, na condição de mono proprietária. O valor das taxas condominiais do novo empreendimento, alcançam a monta aproximada de R\$ 16.000,00 mensais.

DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
Posto segurança 24h	R\$ 21.384,21	R\$ 256.610,46
Manutenção predial (troca de telhados, manutenção de infiltrações, manutenção nos motores portões de acesso, pintura predial, reposição de vidros e esquadrias, manutenção calçamento, manutenção bombas de drenagem hidrossanitárias).	R\$ 10.000,00	R\$ 120.000,00
Posto Recepção	R\$ 3.109,60	R\$ 37.315,20
Seguro predial	R\$ 504,12	R\$ 6.049,45
Manutenção preventiva elevadores	R\$ 513,21	R\$ 6.158,52
Manutenção reposição peças elevadores	R\$ 833,33	R\$ 10.000,00
TOTAL	R\$ 36.344,47	R\$ 436.133,63

QUADRO RESUMO DESPESAS

	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
SEDE PRÓPRIA (MONO PROPRIETÁRIA)	R\$ 36.344,47	R\$ 436.133,63
EMPREENDIMENTO CORPORATE	R\$ 16.000,00	R\$ 192.000,00
ECONOMIA	R\$ 20.344,47	R\$ 244.133,63

DESPESAS SEDE PROVISÓRIA

Além da redução mensal de aproximadamente **R\$ 20.344,47**, referente aos valores gastos com manutenção da sede antiga, frente ao valor de aproximadamente R\$ 16.000,00 mensal das taxas condominiais do novo empreendimento, serão reduzidas despesas assumidas em razão da instalação em sede provisória (Av. Praia de Belas, 1554), as quais, atualmente, alcançam a monta de **R\$ 54.749,46** mensais, conforme abaixo.

DESPESAS ATUAIS	MÊS	ANO
Segurança armada 24h sede provisória	R\$ 21.384,21	R\$ 256.610,46
Aluguel imóvel sede provisória	R\$ 31.833,85	R\$ 382.006,20
IPTU sede provisória	R\$ 1.531,40	R\$ 18.376,83
TOTAL	R\$ 54.749,46	R\$ 656.993,49

Dessa forma, mantendo-se as condições atuais, e logrando-se êxito na alienação dos imóveis, estima-se que a economia a ser obtida pela redução mensal das referidas despesas, cobre o investimento da diferença de R\$ 1.890.000,00, em um período aproximado de 26 meses.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

1) Em dezembro de 2018 foi celebrado Contrato de Mútuo com o Conselho Federal de Contabilidade, onde foi efetivado empréstimo no valor de R\$ 13.500.000,00. O repasse se dará em duas parcelas, a primeira no valor de R\$ 6.000.000,00 em dezembro de 2018, a segunda no valor de R\$ 7.500.000,00 com repasse previsto para março de 2019. A restituição se dará em 20 anos com parcelas nos meses de junho e dezembro de cada ano, totalizando 40 parcelas, as quais terão incidência de juros simples exatos de 6% ao ano. O contrato também prevê que na alienação da sede de propriedade do CRCRS os recursos serão usados prioritariamente para quitação do empréstimo.

2) Considerando a previsão de instalação do Shopping Belvedere, nas imediações da futura sede do CRCRS, há expectativa de valorização dos imóveis em seu entorno. Conforme notícia vinculada ao Jornal do Comércio, em 19/09/2018, o referido Shopping vai compor um dos maiores complexos imobiliários na zona leste de Porto Alegre, bem como já obteve a licença prévia (LP), emitida pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente e da Sustentabilidade (Smams). (https://www.jornaldocomercio.com/_conteudo/economia/2018/09/649212-shopping-belvedere-recebe-licenca-previa-para-detalhar-complexo-em-porto-alegre.html)

3) Salieta-se que os valores apurados refletem a realidade atual da Entidade. No momento, não estão contempladas despesas adicionais que poderão advir nos estágios iniciais de adaptação ao novo conceito. Todavia, a medida em que tais despesas ocorrerem, serão devidamente informadas em nosso portal da transparência, integrando nossas peças orçamentárias dentro das melhores práticas de uma gestão pública eficaz, ética e transparente.