

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR CONSELHEIRO SUBSTITUTO-AUDITOR ANTÔNIO
CARLOS DOS SANTOS**

O Ministério Público de Contas do Estado de São Paulo, por seu Procurador que esta subscreve, com fundamento no artigo 74, §2º, da Constituição Federal¹, no artigo 35, §2º, da Constituição Estadual², nos artigos 2º, *caput* e 3º, inc. IV da Lei Complementar Estadual 1.110/2010³ e no artigo 110 e seguintes da Lei Complementar Estadual 709/1993⁴, vem propor a presente

REPRESENTAÇÃO

para acompanhamento dos investimentos e da gestão do Regime Próprio de Previdência Social (RPPS) do Município de Brodowski (Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Brodowski – CNPJ 04.897.737/0001-00).

¹ CF, art. 74, §2º. Qualquer cidadão, partido político, associação ou sindicato é parte legítima para, na forma da lei, denunciar
² CE/SP, art. 35, §2º. Qualquer cidadão, partido político, associação ou entidade sindical é parte legítima para, na forma da lei, denunciar irregularidades ao Tribunal de Contas ou à Assembleia Legislativa.

³ LCE 1.110/2010, art. 2º. Compete ao Ministério Público junto ao Tribunal de Contas do Estado promover, nesse específico âmbito de jurisdição, a defesa da ordem jurídica, objetivando, como guarda da lei e fiscal de sua execução, assegurar a concreta observância, pela Administração Pública, dos princípios constitucionais de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

Art. 3º. Para o cumprimento de sua finalidade institucional, caberá ao Ministério Público junto ao Tribunal de Contas do Estado: IV - interpor as ações e os recursos previstos em lei;

⁴ LCE 709/1993, art. 110. Qualquer cidadão, partido político, associação ou sindicato é parte legítima para denunciar irregularidades ou ilegalidades perante o Tribunal de Contas.

I – RELATÓRIO.

Em pesquisa nos bancos de dados deste Tribunal de Contas, especialmente os dados informados via Relatório de Investimento dos Regimes Próprios de Previdência Social (RIRPP), verificou-se que o RPPS de **Brodowski** aplicou **R\$ 4.00.000,00** (quatro milhões de reais) em cotas do fundo de investimento imobiliário Nest Eagle (CNPJ 54.422.883/0001-57, *ticker* EAGL11, código ISIN⁵ BREAGLCTF004).

Segundo foi constatado por este Ministério Público de Contas (MPC), a aplicação em referido fundo de investimento imobiliário (FII), ocorrida em **11/11/2024**, não se deu mediante aquisição de cotas no mercado secundário, mas sim mediante subscrição da oferta primária das cotas.

Ainda que atualmente seja juridicamente possível um RPPS adquirir cotas de FII em oferta primária (também conhecida pela sigla IPO, de *initial public offering*), conforme atestado pelo Ministério da Previdência Social na Nota Técnica SEI 71/2024/MPS (doc.01 anexo), diversas salvaguardas devem ser observadas, de modo a resguardar a segurança de seus investimentos.

A presente representação visa fiscalizar se tais medidas preventivas foram adotadas pelo RPPS de Brodowski.

II – DOS FATOS.

II.1 Do FII Nest Eagle.

Registre-se, inicialmente, que os documentos referentes ao fundo foram obtidos via acesso ao sistema Fundos.NET⁶, disponibilizado pela B3, e via *site* da gestora Nest International Administradora de Carteira de Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ 08.466.131/0001-70)⁷.

O FII Nest Eagle anunciou sua 1ª oferta pública de emissão de cotas em 18/09/2024. Na ocasião o fundo visava captar R\$ 500 milhões⁸.

⁵ O International Securities Identification Number (ISIN) é um código utilizado para a identificação de ativos financeiros. Seu objetivo é ter segurança e confiabilidade nas operações do mercado. Vide: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-a-vista/codigo-isin/sobre-codigo-isin/

⁶ <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=54422883000157>

⁷ <https://nestam.com.br/fundo/nest-eagle-fii/>

⁸ Mediante a distribuição de 5 milhões de cotas de R\$ 100,00 cada.

Conforme adiantado no relatório, uma oferta pública primária é também conhecida pela sigla IPO, do inglês *initial public offering*.

Segundo o item 2.1 do prospecto definitivo (doc.05 anexo) “os recursos que serão captados com a presente Oferta não possuem destinação específica, podendo, portanto, serem alocados na aquisição de quaisquer Ativos do Fundo que sejam compatíveis com a política de investimentos do Fundo, de forma ativa e discricionária pela Administradora, sob recomendação da Gestora” (doc.05, fls. 18 do prospecto definitivo).

Mesmo com tal discricionariedade, foi apresentado um ‘*pipeline indicativo*’ para alocação dos recursos a serem captados:

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 550m² 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		

Como dito, referidos projetos foram apenas indicativos, eis que textualmente ressalvado que “a escolha por qualquer um dos ativos, bem como a ordem de prioridade, mencionados no pipeline indicativo acima será definida de acordo com o melhor entendimento da Gestora, tendo em vista os melhores interesses do Fundo e a conclusão de processo de due diligence, de modo que o investimento pode acontecer em um, ou mais ou nenhum dos ativos listados” (doc.05, fls. 18 do prospecto definitivo).

O Estudo de Viabilidade apresentado (doc.05, anexo IV do prospecto definitivo, fls. 283/319), elucida que o **foco do FII visa empreendimentos imobiliários residenciais que se enquadrem no segmento de alto-altíssimo padrão** (doc.05, fls. 285), também dito **mercado imobiliário de luxo e superluxo** (doc.05, fls. 292/298).

Também é dito que o FII buscará “*ganhos de capital por meio da aquisição, exploração, desenvolvimento, construção/ ou reforma, para posterior alienação ou locação, dos Ativos Alvo, sendo estes 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” (doc.05, fls. 300, destaques do MPC).

Em resumo, **o foco do FII é investir no segmento residencial de alto padrão.**

Segundo um trecho do Estudo de Viabilidade, os cotistas poderiam esperar uma Taxa Interna de Retorno (TIR) entre 15% e 25% ao ano ao longo da vida do fundo, líquida de taxas (fls. 308). Entretanto, a planilha resumo apresentada no *pipeline* indicativo e no Estudo de Viabilidade apresentou **TIR anual esperada** entre 22,42% a até impressionantes 58,30% (doc.05, fls. 18 e 311):

DESENVOLVIMENTO

Projeto	Breve descrição	Início Projeto	Estágio do Empreendimento	Local	No Unidades	Valor Investimento	GVV 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 550m² 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		

Ainda assim, segundo o anúncio de encerramento, datado de 17/03/2025 (doc.07 anexo), o FII captou apenas R\$ 157,8 milhões em sua oferta primária.

Talvez por conta da baixa captação em sua oferta primária, logo aos 11/04/2025 o FII anunciou sua 2ª emissão de cotas, visando captar os R\$ 360.220.000,00 faltantes (doc.13 anexo).

Todavia, novamente mostrando pouco interesse do mercado na tese de investimento, apenas R\$ 28.899.730,16 foram captados nesta 2ª emissão, que se encerrou em 08/10/2025 (doc.14 anexo).

Segundo o último relatório gerencial disponível, de fevereiro de 2026, o FII Nest Eagle conta com apenas 12 cotistas (doc.16 anexo).

II.2 Dos requisitos para um RPPS investir no IPO de um FII.

Conforme adiantado no relatório, atualmente considera-se juridicamente possível um RPPS adquirir cotas de FII em oferta primária, desde que cumpridos determinados requisitos, conforme aclarado pelo Ministério da Previdência Social na Nota Técnica SEI 71/2024/MPS (doc.01 anexo).

Da leitura atenta de referida Nota Técnica, os requisitos podem assim ser organizados:

- (i) Regulamento do FII preveja obrigação para que o Administrador providencie a listagem das cotas junto à B3 no mercado organizado de bolsa;
- (ii) A oferta primária das cotas do FII aos RPPS, e sua aquisição por esses últimos, se deem somente quando a listagem das referidas cotas no mercado organizado de bolsa tenha sido previamente deferida pela B3;
- (iii) Elaboração de Atestado de Compatibilidade pela unidade gestora do RPPS, conforme art. 115 da Portaria MTP 1.467/2022⁹;
- (iv) Acompanhar os fluxos de pagamentos dos ativos, dos prazos e dos montantes dos fluxos dos passivos, conforme art. 128 da Portaria MTP 1.467/2022¹⁰;
- (v) Prévio credenciamento das instituições financeiras que irão fazer os papéis de administrador, de gestor e de distribuidor do fundo, conforme art. 1º, §1º,

⁹ Portaria MTP 1.467/2022, art. 115. A aplicação dos recursos do RPPS deverá observar as necessidades de liquidez do plano de benefícios e a compatibilidade dos fluxos de pagamentos dos ativos com os prazos e o montante das obrigações financeiras e atuariais do regime, presentes e futuras.

§1º. As aplicações que apresentem prazos para desinvestimento, inclusive para vencimento, resgate, carência ou para conversão de cotas de fundos de investimento, deverão ser precedidas de atestado elaborado pela unidade gestora, evidenciando a compatibilidade prevista no caput.

§2º. As rentabilidades e os fluxos projetados deverão estar em consonância com a política de investimentos do RPPS e considerar eventuais descasamentos de fluxos de ativos e passivos que acarretem risco de reinvestimento dos recursos a taxas de retorno inferiores às da carteira corrente.

¹⁰ Portaria MTP 1.467/2022, art. 128. A unidade gestora, tanto em caso de carteira própria quanto administrada, deverá, no que se refere ao risco de liquidez, verificar se os recursos estarão disponíveis na data do pagamento dos benefícios e demais obrigações do regime por meio do acompanhamento dos fluxos de pagamentos dos ativos, dos prazos e dos montantes dos fluxos dos passivos.

inc. VI e §3º, da Resolução CMN 4.963/2021¹¹ e artigos 103,104 e 106 da Portaria MTP 1.467/2022¹²;

(vi) Observância dos requisitos impostos pelo art. 21, §2º, da Resolução CMN 4.963/2021 e art. 107 da Portaria MTP 1.467/2022¹³;

¹¹ Resolução CMN 4.963/2021, art. 1º, §1º. Na aplicação dos recursos de que trata esta Resolução, os responsáveis pela gestão do regime próprio de previdência social devem:

VI - realizar o prévio credenciamento, o acompanhamento e a avaliação do gestor e do administrador dos fundos de investimento e das demais instituições escolhidas para receber as aplicações, observados os parâmetros estabelecidos de acordo com o inciso IV.

§3º. Os parâmetros para o credenciamento das instituições de que trata o inciso VI do § 1º deverão contemplar, entre outros, o histórico e a experiência de atuação, o volume de recursos sob a gestão e administração da instituição, a solidez patrimonial, a exposição a risco reputacional, padrão ético de conduta e aderência da rentabilidade a indicadores de desempenho.

¹² Portaria MTP 1.467/2022, art. 103. A unidade gestora do RPPS deverá realizar o prévio credenciamento de todas as instituições que recebam ou administrem recursos do regime.

§1º. As aplicações dos recursos do RPPS deverão observar os parâmetros de mercado e poderão ser realizadas por meio de instituições públicas ou privadas, desde que registradas, autorizadas ou credenciadas pela CVM ou pelo Banco Central do Brasil.

§2º. Os critérios para o credenciamento das instituições deverão estar relacionados à boa qualidade de gestão, ao ambiente de controle interno, ao histórico e experiência de atuação, à solidez patrimonial, ao volume de recursos sob administração, à exposição a risco reputacional, ao padrão ético de conduta e à aderência da rentabilidade a indicadores de desempenho e a outros destinados à mitigação de riscos e ao atendimento aos princípios de segurança, proteção e prudência financeira.

§3º. Para o credenciamento da instituição, deverão ser observados e formalmente atestados pela unidade gestora do RPPS:

I - registro ou autorização na forma do § 1º e inexistência de suspensão ou inabilitação pela CVM, pelo Banco Central do Brasil ou por outro órgão competente;

II - observância de elevado padrão ético de conduta nas operações realizadas no mercado financeiro e ausência de restrições que, a critério da CVM, do Banco Central do Brasil ou de outros órgãos competentes, desaconselhem um relacionamento seguro;

III - análise do histórico de sua atuação e de seus principais controladores;

IV - experiência mínima de 5 (cinco) anos dos profissionais diretamente relacionados à gestão de ativos de terceiros; e

V - análise quanto ao volume de recursos sob sua gestão e administração, bem como quanto a qualificação do corpo técnico e segregação de atividades.

§4º. O credenciamento se aplica ao gestor e ao administrador dos fundos de investimento e das instituições financeiras bancárias emissoras de ativos financeiros aptos a receberem diretamente as aplicações do regime.

Art. 104. Deverá ser realizado o credenciamento do distribuidor, instituição integrante do sistema de distribuição ou agente autônomo de investimento, certificando-se sobre a sua regularidade perante a CVM e o contrato para distribuição e mediação do produto ofertado.

Art. 106. A conclusão da análise das informações e da verificação dos requisitos estabelecidos para o credenciamento deverá ser registrada em Termo de Credenciamento, que deverá observar os seguintes parâmetros:

I - estar embasado nos formulários de diligência previstos em códigos de autorregulação relativos à administração de recursos de terceiros, disponibilizados por entidade representativa dos participantes do mercado financeiro e de capitais que possua convênio com a CVM para aproveitamento de autorregulação na indústria de fundos de investimento;

II - ser atualizado a cada 2 (dois) anos;

III - contemplar, em caso de fundos de investimentos, o administrador, o gestor e o distribuidor do fundo; e

IV - ser instruído, com os documentos previstos na instrução de preenchimento do modelo disponibilizado na página da Previdência Social na Internet.

§1º. O Termo de Credenciamento é o documento pelo qual se formaliza a relação entre a unidade gestora do RPPS e a credenciada, demonstrando o cumprimento das condições de sua habilitação e aptidão para intermediar ou receber as aplicações dos recursos.

§2º. A assinatura do Termo de Credenciamento não estabelece obrigatoriedade de aplicação ou adesão a nenhum fundo de investimento ou ativo financeiro emitido, administrado, gerido ou distribuído pela credenciada.

¹³ Resolução CMN 4.963/2021, art. 21, §2º. Os regimes próprios de previdência social somente poderão aplicar recursos em cotas de fundos de investimento quando atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:

I - o administrador ou o gestor do fundo de investimento seja instituição autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil obrigada a instituir comitê de auditoria e comitê de riscos, nos termos da regulamentação do Conselho Monetário Nacional;



- (vii) Analisar, caso a caso, as informações contidas nos arts. 108 e 111 da Portaria MTP 1.467/2022¹⁴, adaptando-as conforme necessário às circunstâncias específicas de cada investimento em fundos imobiliários – em resumo, uma análise criteriosa das características do fundo, como sua liquidez, volatilidade, composição do portfólio de ativos, entre outros aspectos relevantes, a fim de avaliar sua adequação aos objetivos e à política de investimentos do RPPS;
- (viii) Inferir o potencial de negociabilidade e atratividade do fundo a outros investidores, a segurança e a possível rentabilidade do fundo.

Ou, como resumido nos parágrafos 88 e 89 da referida Nota Técnica:

“88. Ao analisar uma oferta primária de cotas de FII, os gestores dos RPPS devem se concentrar nas informações disponíveis sobre o fundo e sua estrutura, como as características dos créditos imobiliários e garantias atreladas, caso existam, a descrição dos riscos inerentes aos ativos-alvo que podem ser investidos pelo FII, a qualidade do gestor e do administrador do fundo, entre outros fatores relevantes. Essa análise deve ser guiada pelo objetivo de avaliar a adequação

II - o administrador do fundo de investimento detenha, no máximo, 50% (cinquenta por cento) dos recursos sob sua administração oriundos de regimes próprios de previdência social;

III - o gestor e o administrador do fundo de investimento tenham sido objeto de prévio credenciamento, de que trata o inciso VI do § 1º do art. 1º, e sejam considerados pelos responsáveis pela gestão de recursos do regime próprio de previdência social como de boa qualidade de gestão e de ambiente de controle de investimento.

¹⁴ Portaria MTP 1.467/2022, art. 108. Na seleção de fundos de investimento deverão ser analisados, no mínimo:

I - o regulamento e demais documentos disponibilizados pelo fundo de investimento, previamente às alocações, identificando os riscos inerentes às operações previstas;

II - as características do fundo frente às necessidades de liquidez do RPPS;

III - a política de investimentos do fundo quanto à seleção, alocação e diversificação de ativos e, quando for o caso, à concentração de ativos;

IV - os custos, retorno e riscos relativos a fundos de investimento com classificação, características e políticas de investimento similares;

V - a compatibilidade entre o objetivo de retorno do fundo de investimento, a política de investimento do fundo, o limite de risco divulgado pelo gestor, quando couber, e eventual adequação do parâmetro utilizado para a cobrança da taxa de performance;

VI - as hipóteses de eventos de avaliação, amortização e liquidação, inclusive antecipada, quando aplicável;

VII - o histórico de performance do gestor em relação à gestão do fundo de investimento e de demais fundos por ele geridos, com classificação, características e políticas de investimento similares; e

VIII - o atendimento, em caso de fundos de investimento cujas carteiras sejam representadas, exclusivamente ou não, por cotas de outros fundos de investimento, dos requisitos previstos em resolução do CMN, relativamente à carteira desses fundos investidos.

Art. 111. Na seleção de Fundos de Investimento Imobiliários - FII, adicionalmente ao disposto no art. 108, deverão ser, ainda, analisados, no mínimo:

I - as características dos créditos imobiliários e garantias atreladas, caso existam;

II - a descrição dos riscos inerentes aos ativos-alvo que podem ser investidos pelo FII;

III - o laudo de avaliação, quando houver definição específica dos ativos-alvo que integrarão a carteira do FII;

IV - fato relativo ao FII, considerado relevante, que possa afetar a decisão do potencial investidor no que diz respeito à aquisição das cotas do FII;

V - os critérios e metodologias utilizados pelo gestor ou empresa avaliadora independente por ele contratada para realizar a avaliação dos investimentos do FII ao valor justo;

VI - a política para a contratação de consultores e terceiros para auxiliar na gestão dos ativos do FII ou dos empreendimentos imobiliários; e

VII - o nível de negociabilidade em pregões de Bolsa de Valores.

do investimento às necessidades e aos objetivos do RPPS, bem como à sua estratégia de alocação de ativos.

89. Portanto, é crucial que os gestores dos RPPS adotem uma abordagem criteriosa e contextualizada ao analisar as informações mínimas exigidas pela regulamentação ao considerar uma aplicação em FII, levando em consideração as características específicas de cada oferta e as necessidades do regime previdenciário.”

Resta saber se o RPPS de Brodowski cercou-se de todas essas cautelas previamente a investir no IPO do FII Nest Eagle.

II.3 Do investimento feito pelo RPPS no IPO do FII Nest Eagle.

Além da demonstração dos requisitos estabelecidos na Nota Técnica SEI 71/2024/MPS, conforme sintetizados no item II.2 acima, outros pontos demandam esclarecimento pelo RPPS de Brodowski.

II.3.1 Da concentração em FII em fase de IPO.

Segundo a Resolução CMN 4.963/2021, vigente à época, os RPPS podiam investir no máximo 5% em fundos de investimento imobiliários, salvo estivessem em maior nível de governança:

Resolução CMN 4.963/2021, art. 11. No segmento de fundos imobiliários, as aplicações dos recursos do regime próprio de previdência social sujeitam-se ao limite de até 5% (cinco por cento) em cotas de fundos de investimento imobiliários (FII) negociadas nos pregões de bolsa de valores.

§1º. Aos ativos financeiros de emissores privados que integrem as carteiras dos fundos de que trata o caput aplica-se o previsto nos §§ 1º e 2º do art. 8º.

§2º. Os regimes próprios de previdência social que comprovarem, nos termos do § 7º do art. 7º, o segundo, terceiro e quarto níveis de governança, terão, respectivamente, o limite de que trata o caput elevado para 10% (dez por cento), 15% (quinze por cento) e 20% (vinte por cento) do total de recursos.

§3º. Os limites previstos nesta Resolução não se aplicam às cotas de FII que sejam integralizadas, conforme regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários, por imóveis vinculados por lei ao regime próprio de previdência social.¹⁵

Segundo as informações mais recentes disponibilizadas pelo Ministério da Previdência Social sobre o tema¹⁶, o RPPS de Brodowski não aderiu ao Pró-Gestão (Programa de Certificação Institucional e Modernização da Gestão dos Regimes Próprios de Previdência Social da União, dos

¹⁵ Resolução CMN 4.963/2021, art. 21. A gestão das aplicações dos recursos dos regimes próprios de previdência social poderá ser própria, por entidade autorizada e credenciada ou mista.

¹⁶ §2º. Os regimes próprios de previdência social somente poderão aplicar recursos em cotas de fundos de investimento quando atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:

I - o administrador ou o gestor do fundo de investimento seja instituição autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil obrigada a instituir comitê de auditoria e comitê de riscos, nos termos da regulamentação do Conselho Monetário Nacional;

¹⁶ <https://www.gov.br/previdencia/pt-br/assuntos/rpps/pro-gestao-rpps-certificacao-institucional>, acesso em 12/03/2026.



Estados, do Distrito Federal e dos Municípios), instituído pela Portaria MPS 185/2015, submetendo-se, portanto, ao limite inferior de 5%.

No caso do RPPS de Brodowski, o investimento no IPO do FII Nest Eagle foi de **R\$ 4 milhões**, representando aproximadamente **3,20%** da carteira do Instituto na ocasião.

Todavia, ainda que estivesse dentro do limite de 5% estabelecido pela Resolução CMN 4.963/2021, chama a atenção tamanha concentração do investimento do RPPS de Brodowski em um FII em fase de IPO.

E, conforme se demonstrará adiante no tópico II.3.3, com tal investimento, o RPPS extrapolou sua estratégia alvo de investimentos em FII, que no exercício estava estipulada em 2,00% da carteira.

II.3.2 Do pouco interesse do mercado no FII Nest Eagle.

Conforme detalhado no item II.1, o IPO do FII Nest Eagle visava captar R\$ 500 milhões - entretanto, o FII captou apenas R\$ 157,8 milhões em sua oferta primária.

Segundo os dados disponíveis das carteiras dos RPPS, além de Brodowski, outros 8 RPPS investiram no FII Nest Eagle, num total de R\$ 153,8 milhões:

UF	Ente	Total Valor Atual
RJ	Governo do Estado do Rio de Janeiro	R\$ 75.000.000,00
AL	Maceió	R\$ 50.000.000,00
SP	São Roque	R\$ 20.000.000,00
MS	Fátima do Sul	R\$ 2.000.000,00
MS	Tacuru	R\$ 2.000.000,00
MS	Aquidauana	R\$ 1.800.000,00
MS	Angélica	R\$ 1.500.000,00
MS	Bodoquena	R\$ 1.500.000,00
Total		R\$ 153.800.000,00

Ou seja, considerando os R\$ 4 milhões investidos por Brodowski, os RPPS representaram 100% do montante total captado pelo FII em sua oferta primária, mostrando pouquíssimo interesse do mercado em geral por tal tese de investimento.

Conforme dito anteriormente, segundo o último relatório gerencial disponível, de fevereiro de 2026, o FII Nest Eagle conta com apenas 12 cotistas (doc.16 anexo).

II.3.3 Da cronologia do investimento.

Consultando as Atas do Comitê de Investimentos do RPPS de Brodowski (disponíveis em <https://www.sisprevbrodowski.sp.gov.br/docpublico.php?id=1&tipo=3>, docs. anexos), pode-se traçar a seguinte cronologia sobre o investimento na oferta primária do FII Nest Eagle:

Reunião de 04/10/2024 (doc.17 anexo): relatado que o Comitê foi “*convocado para deliberar sobre a destinação de recursos inicialmente previstos para o Fundo Imobiliário Next [sic] Eagle, cuja documentação foi recebida e analisada pela consultoria Crédito & Mercado, atestando sua viabilidade e conformidade com diretrizes institucionais*”. Como o FII se encontrava em fase de subscrição, o comitê deliberou por manter os recursos em Letras Financeiras do Tesouro até a captação. Por fim, “*com base na análise da consultoria e na justificativa técnica apresentada, o Comitê aprovou por unanimidade a aplicação provisória dos recursos em LFTs, com posterior transferência ao Fundo Next [sic] Eagle tão logo haja abertura da oferta*”;

Reunião de 08/11/2024 (doc.18 anexo): relatado e-mail de Thiago Rezende Dias Fonseca, representante da Vibra Investimentos¹⁷, distribuidora do Fundo Imobiliário Next [sic] Eagle, com destinação de R\$ 4 milhões à subscrição do fundo. A Sra. Silvana Franciscione Adami, Diretora de Previdência e Atuária, “*solicitou esclarecimentos quanto à periodicidade de distribuição de rendimentos do fundo, sendo esclarecido que a distribuição ocorrerá mensalmente, conforme regulamento da classe dos Fundos Imobiliários (FIIs)*” (destaques deste MPC);

Consultando as Atas do Conselho de Administração do RPPS de Brodowski (disponíveis em <https://www.sisprevbrodowski.sp.gov.br/docpublico.php?id=1&tipo=1>, docs. anexos), pode-se traçar a seguinte cronologia sobre o investimento na oferta primária do FII Nest Eagle:

Reunião de 29/11/2024 (doc.19 anexo): a Diretora Administrativa e Financeira Luciano Balbino Albieri “*reforçou que o Fundo Imobiliário Next [sic] Eagle atende aos requisitos da Política de Investimentos 2024, observando os princípios de segurança, rentabilidade, liquidez e diversificação*” (destaques deste MPC).

¹⁷ Vibra Investimentos é nome fantasia de Vamos Investir Brasil – Assessor de Investimentos Ltda. CNPJ 51.941.034/0001-11

Tal cronologia, além de ser indicativa que as ressalvas e diligências necessárias para investir no IPO do referido FII não foram devidamente adotadas, também demonstra que o investimento encontrou resistências não ponderadas a contento antes da subscrição da oferta pública, devendo ser esclarecidas.

De início, registre-se que Política de Investimentos **2024** do RPPS de Brodowski, com aplicações à época de 1,175 da carteira em FII, estipulou uma estratégia alvo de investimentos em FII de 2% (doc.20 anexo, fls. 23).

Após o investimento no FII Nest Eagle, os investimentos em FII atingiram 4,07% da carteira do RPPS em novembro de 2024 (doc.21 anexo), quase o dobro da estratégia alvo da política de investimentos.

Registre-se, ainda, que os investimentos anteriores do RPPS de Brodowski no setor de fundos imobiliários foram sofríveis, para não dizer desastrosos (dadas as impressionantes perdas nos fundos investidos CARE11 e ATCR11), o que demandaria ainda maior diligência dos envolvidos em tornar a investir em tal classe de ativos.

O investimento no fundo CARE11 (Brazilian Graveyard Death Care CNPJ 13.584.584/0001-31) já havia sido objeto de críticas no Relatório de Fiscalização do balanço de **2023** do Instituto de Previdência (TC-002623.989.23-3, evento 13.75, fls. 30), sendo que no balanço de **2021** (TC-003017.989.21-1, evento 13.99, fls. 23/24) também havia sido alertada a desvalorização expressiva de tal aplicação.

Por sua vez, o investimento no fundo ATCR11 (Haz FII CNPJ 14.631.148/0001-39) já havia sido objeto de críticas no Relatório de Fiscalização do balanço de **2017** do Instituto de Previdência (TC-002324.989.17-7, evento 11.133, fls. 23/24), sendo que recentemente, em 10/12/2025, foi deliberado o encerramento do fundo (doc.22 anexo).

Ademais, o questionamento sobre a periodicidade de distribuição dos rendimentos do FII Nest Eagle não foi devidamente avaliado. O estudo do material disponibilizado na oferta pública tornava claro que não haveria distribuição mensal de rendimentos. Aliás, até o momento, o fundo não distribui rendimentos.

Por fim, a afirmação da Diretora Administrativa e Financeira que o investimento atenderia o princípio da liquidez também não condiz com a realidade. A lâmina da oferta pública inicial (doc. anexo), em sua primeira página, deixava evidente o risco de liquidez:

ALERTAS			
Risco de	X	perda do principal	O investimento nas cotas da oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	X	responsabilidade ilimitada	Não se aplica
	X	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	X	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.

II.4 Da problemática carteira de investimentos do RPPS de Brodowski.

Consultando a carteira de investimentos do RPPS de Brodowski, salta aos olhos a quantidade de investimentos estressados, tais como Leme FIC Multimercado Crédito Privado (CNPJ 12.228.008/0001-99), GGR Prime I FIDC (CNPJ 17.013.985/0001-92), Tower Bridge Renda Fixa FI IMA-B 5 (CNPJ 12.845.801/0001-37), W7 FIP Multiestratégia (CNPJ 15.711.367/0001-90), LME REC Multisetorial IPCA FIDC (CNPJ 12.440.789/0001-80) e Sculptor FI Multimercado Crédito Privado (CNPJ 14.655.180/0001-54).

Há tempos este Tribunal de Contas vem exortando o RPPS de Brodowski a melhor avaliar seus processos decisórios, dadas as perdas expressivas que vem acumulando ao longo dos anos em investimentos de questionável viabilidade.

Já nas contas do balanço de **2017** do Instituto de Previdência (TC-002324.989.17-7, evento 11.133, fls. 20/27) havia graves apontamentos e alertas a respeito do tema.

Nas contas do balanço de **2019** do Instituto de Previdência (TC-003018.989.19-4, evento 17.96, fls. 20/22) foi inclusive anexado ofício do Subsecretário dos Regimes Próprios de Previdência Social relatando indícios de irregularidades nos investimentos do RPPS de Brodowski (TC-008953.989.20-9).

Destaque-se ainda a determinação exposta no balanço de **2021** do Instituto de Previdência (TC-003017.989.21-1, evento 35.1, trânsito em julgado em 02/06/2023):

*“Nesse diapasão, penso que, excepcionalmente, tais falhas não devem motivar a contaminação das contas, mas ensejarem **severas determinações** por parte deste juízo nesta ocasião.*

*É certo que ao se deparar com insistentes rentabilidades negativas, **deve** o Gestor diligenciar no intuito de que as perdas sejam mitigadas e os recursos reavidos, evitando que ocorram maiores danos dos recursos investidos em fundos herdados de gestões pretéritas.*

*Frise-se que a defesa do patrimônio público é poder-dever que se impõe ao Administrador e que a lesão a esse bem jurídico da coletividade pode ser perpetrada tanto por ação **QUANTO POR OMISSÃO**.*

Sendo importante lembrar que a Lei Federal nº 9.717/98 traz responsabilidade solidária aos dirigentes do ente federativo e da unidade gestora, bem como aos demais responsáveis, pelo ressarcimento dos prejuízos de aplicações em desacordo com a legislação vigente a que tiverem dado causa - Art. 8º-A incluído pela Lei nº 13.846, de 2019.

*Desta feita, **deve** a Origem acompanhar atentamente as aplicações realizadas anteriormente e que remanescem em sua carteira, visando fazer o resgate no momento mais apropriado, ou seja, quando houver indicativos de que o prejuízo será mínimo e/ou o lucro maximizado.*

Após um histórico tão problemático de investimentos, é lamentável que o RPPS de Brodowski não tenha adotado uma postura mais cautelosa em relação ao tema.

III – DOS PEDIDOS.

Ante todo exposto, o Ministério Público de Contas requer:

1. O recebimento e processamento da presente Representação, a ser distribuída por dependência ao processo **TC-002527.989.24-8**, referente ao balanço geral do exercício de **2024** do RPPS de **Brodowski** (Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Brodowski – CNPJ 04.897.737/0001-00);
2. Seja assinado prazo ao **gestor** para que apresente alegações de seu interesse (art. 71, inc. IX, da CF¹⁸, art. 33, inc. X, da CE/SP¹⁹, e art. 2º, inc. XIII, da Lei Complementar Estadual 709/1993²⁰),

¹⁸ CF, art. 71. O controle externo, a cargo do Congresso Nacional, será exercido com o auxílio do Tribunal de Contas da União, ao qual compete:

IX - assinar prazo para que o órgão ou entidade adote as providências necessárias ao exato cumprimento da lei, se verificada ilegalidade;

¹⁹ CE/SP, art. 33. O controle externo, a cargo da Assembleia Legislativa, será exercido com auxílio do Tribunal de Contas do Estado, ao qual compete:

X - assinar prazo para que o órgão ou entidade adote as providências necessárias ao exato cumprimento da lei, se verificada a ilegalidade;

²⁰ LCE 709/1993, art. 2º. Ao Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, nos termos da Constituição Estadual e na forma estabelecida nesta lei, compete:

XIII - assinar prazo para que o órgão ou entidade adote as providências necessárias ao exato cumprimento da lei, se verificada a ilegalidade;

esclarecendo, em especial:

- 2.1. Diligências prévias realizadas para investimento no FII Nest Eagle, nos termos da Nota Técnica SEI 71/2024/MPS, em especial o credenciamento da gestora do FII (Nest International Administradora de Carteira de Valores Mobiliários Ltda. CNPJ 08.466.131/0001-70) e do distribuidor (“Vibra Investimentos” – Vamos Investir Brasil – Assessor de Investimentos Ltda. CNPJ 51.941.034/0001-11), e os requisitos previstos nos artigos 108 e 111 da Portaria MTP 1.467/2022;
- 2.2. Diligências realizadas para acompanhamento dos investimentos feitos pelo FII Nest Eagle;
3. Seja assinado prazo aos membros do **Comitê de Investimentos** e também aos membros do **Conselho de Administração** para que apresentem alegações de seu interesse (art. 71, inc. IX, da CF²¹, art. 33, inc. X, da CE/SP²², e art. 2º, inc. XIII, da Lei Complementar Estadual 709/1993²³), esclarecendo, em especial:
 - 3.1. Indiquem a documentação que deu suporte às tomadas de decisões que culminaram na aplicação na oferta primária do fundo de investimento imobiliário Nest Eagle (Nota Técnica SEI 71/2024/MPS e Resolução CMN 4.963/2021, art. 1º, §7º)²⁴;
4. Com base nas informações acrescidas, sejam encaminhados os autos à diligente Fiscalização, para elaboração de Relatório Complementar ao apresentado no evento 13.39 do processo TC-002527.989.24-8, referente ao balanço geral do exercício de 2024 do RPPS de Brodowski, com especial destaque ao tópico C.2 Gestão dos Investimentos;
5. Ouvidas as áreas técnicas do Tribunal de Contas, seja concedida vista dos autos ao MPC ao final da instrução, para sua atuação como fiscal da ordem jurídica.

²¹ CF, art. 71. O controle externo, a cargo do Congresso Nacional, será exercido com o auxílio do Tribunal de Contas da União, ao qual compete:

IX - assinar prazo para que o órgão ou entidade adote as providências necessárias ao exato cumprimento da lei, se verificada ilegalidade;

²² CE/SP, art. 33. O controle externo, a cargo da Assembleia Legislativa, será exercido com auxílio do Tribunal de Contas do Estado, ao qual compete:

X - assinar prazo para que o órgão ou entidade adote as providências necessárias ao exato cumprimento da lei, se verificada a ilegalidade;

²³ LCE 709/1993, art. 2º. Ao Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, nos termos da Constituição Estadual e na forma estabelecida nesta lei, compete:

XIII - assinar prazo para que o órgão ou entidade adote as providências necessárias ao exato cumprimento da lei, se verificada a ilegalidade;

²⁴ Resolução CMN 4.963/2021, art. 1º, §7º. O regime próprio de previdência social deverá manter registro, por meio digital, de todos os documentos que suportem a tomada de decisão na aplicação de recursos..



Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 13 de março de 2026.
RAFAEL NEUBERN DEMARCHI COSTA
Procurador do Ministério Público de Contas

/MPC

Anexos:

- Doc.01:** Nota Técnica SEI 71/2024/MPS
- Doc.02:** regulamento Nest Eagle FII
- Doc.03:** anúncio de início de oferta pública primária
- Doc.04:** lâmina da oferta pública inicial
- Doc.05:** prospecto definitivo da oferta pública primária
- Doc.06:** consulta. conflito de interesses. aquisições
- Doc.07:** anúncio de encerramento
- Doc.08:** ato do Adm - capital autorizado
- Doc.09:** fato relevante 2ª emissão
- Doc.10:** lâmina da 2ª oferta pública
- Doc.11:** anúncio de início da 2ª oferta pública
- Doc.12:** comunicado direito de preferência 2ª emissão
- Doc.13:** prospecto 2ª emissão
- Doc.14:** encerramento 2ª emissão
- Doc.15:** relatório mensal FII Nest Eagle dezembro/2025
- Doc.16:** relatório mensal FII Nest Eagle fevereiro/2026
- Doc.17:** Ata Comitê de Investimentos 2024.10.04
- Doc.18:** Ata Comitê de Investimentos 2024.11.08
- Doc.19:** Ata Conselho Administração 2024.11.29
- Doc.20:** Política de Investimentos 2024
- Doc.21:** Relatório Investimentos 2024.11
- Doc.22:** fato relevante encerramento ATCR11