

26 ABR. 2024

Eriqui Lorenz



Ofício nº 113/DP/2024

Novo Hamburgo, 25 de abril de 2024.

Exmo. Senhor

GERSON PETEFFI**MD. PRESIDENTE DE CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO**

Novo Hamburgo – RS

Assunto:

Resposta ao ofício de nº 176/2024 Requerimento nº 490/2024.

Prezado Presidente,

O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE NOVO HAMBURGO – IPASEM, por sua Diretora-Presidente, em atendimento ao solicitado através do ofício, informar o que segue:

O IPASEM-NH integra a Administração Pública Municipal Indireta, foi criado pela Lei Municipal n.º 154, de 24 de dezembro de 1992, tendo por objetivo primordial “a realização das operações de seguridade social aos servidores públicos e seus dependentes, do Município e fundações, no campo previdenciário e assistencial, nos termos desta Lei”.

Por ser uma autarquia municipal, o IPASEM-NH é adstrito ao princípio da legalidade, observando as normas pertinentes no âmbito municipal, estadual e federal.

Ainda, o Instituto é mantido pela taxa de administração, ou seja, o pagamento de funcionários do IPASEM-NH, fornecedores, materiais e demais despesas para manter o seu funcionamento são pagas através de repasse do Município, exclusivamente para este fim.

Assim, esta Autarquia Municipal é mantida pelo Município de Novo Hamburgo e não por contribuição dos servidores.



Importante referir que o órgão máximo do IPASEM-NH é o Conselho Deliberativo, formado por servidores de carreira, que representam todos os servidores do Município, ativos e inativos.

Esta Diretoria Executiva tomou posse em 20 de dezembro de 2020, primando pelo equilíbrio financeiro e atuarial, sendo suas decisões tomadas com comprometimento e responsabilidade, visando o melhor para o Instituto e seus segurados, bem como observando os princípios constitucionais da publicidade e transparência de seus atos.

Dentre as primeiras ações, no ano de 2021 foi realizado orçamento para a pintura da atual sede, todavia, foi constatada a impossibilidade de realização do serviço em virtude de diversas rachaduras existentes.

Além disso, apurou-se que há mais de dez anos haviam sido feitos orçamentos para pintura, reforma e acessibilidade da atual sede que não foram levados adiante pelas gestões anteriores, razão pela qual o prédio, atualmente, necessita de reforma de grande monta.

A sede do IPASEM-NH passou por uma avaliação minuciosa do Engenheiro Leandro Koch, o qual apontou diversos problemas na estrutura, devendo o prédio passar por uma reforma geral.

A Crise no IPASEM, mencionada por essa comissão, iniciou no final do ano 1995, quando do primeiro parcelamento, bem como as vantagens dadas na ativa para determinadas categorias, justificado no cálculo atuarial que um terço desse déficit é ocasionado por essas vantagens.

Esta taxa cobre as despesas de funcionários, manutenção e, também, serve para todas as questões administrativas, não sendo utilizados recursos do fundo da previdência ou da assistência.

Assim, feitos os devidos esclarecimentos, responde-se aos quesitos enviados:



- 1) Não existe suposta desocupação, e, sim ata autorizativa do Conselho Deliberativo para procurar imóveis até a escolha do que melhor se adequou a essa instituição, inclusive com local de fácil acesso (atas presentes no site). Frise-se que não há como realizar a reforma indicada no laudo de engenharia (telhado, elétrica, hidráulica e acessibilidade) com os funcionários trabalhando e atendendo segurados, pois a responsabilidade sobre o que vier a acontecer é desta Gestão.
- 2) Não existe, ainda, decisão, por parte deste Colegiado, sobre a destinação da atual sede, o que será objeto de próxima deliberação, com a avaliação do custo-benefício de uma alienação ou reforma, considerando que o imóvel pertence à Administração da Previdência, onde a Assistência paga mais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para a previdência, segundo recomendação do Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Sul – TCE-RS.
- 3) Por se tratar de imóvel público, a avaliação foi efetuada por três engenheiros do Município, corroborando com a preocupação desta Gestão no ano de 2022, bem como, o Engenheiro Leandro Koch em seu laudo (Anexo, pág. 05), ambos em anexo.

Cabe ressaltar que o próprio Conselho Deliberativo fez algumas visitas em um prédio, localizado na Av. Pedro Adams Filho, o qual não pode ser adquirido, pois ainda não havia laudo justificando a situação para compra de outro, ou locação na época, demonstrando a preocupação dessa direção com os funcionários e situação predial no ano de 2022.

Ainda, em consideração às preocupações dos nobres Vereadores, convidados a todos os Edis para que venham visitar a Autarquia, acompanhando *in loco* o trabalho desempenhado por todos os funcionários, os quais garantem o bom funcionamento do Instituto, atendendo mais de onze mil beneficiados.

Sendo o que tínhamos, renovamos os protestos de elevada estima e apreço.


Maria Cristina Schmitt
Diretora-Presidente



COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

No dia 24 de maio de 2022, presentes os integrantes da comissão permanente de avaliação de imóveis:

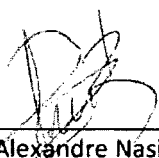
- Eng. Alexandre Nasi Beltrão
- Eng. Daniela Brust
- Arq. Sabrina Lauermann

Nomeados pelo decreto 9306/2020 de 10 de julho de 2020, reuniram-se para avaliar o seguinte imóvel solicitado pelo memorando digital nº **2007/2022** solicitado pela Diretora do Patrimônio Eduarda Luft:

Ao imóvel DIC 4492, código 03.065.00060, Matrícula 12067, terreno com área total de 844,80 m² e testada de 13,20 m, com área construída igual 2215,64 m², situado nesta cidade na Rua Cinco de Abril, 280, Bairro Rio Branco, a comissão atribuiu o valor de R\$ 3.403.543,32.

Ao imóvel DIC 705039, código 23.014.06063, terreno com área total de 14.413,27 m² e testada de 81,52 m, situado nesta cidade na Rua Mundo Novo, Bairro Canudos, a comissão atribuiu o valor de R\$ 4.045.660,76.

Novo Hamburgo, 10 de maio de 2022.


Eng. Alexandre Nasi Beltrão


Eng. Daniela Brust


Arq. Sabrina Lauermann

Adotaremos uma vida útil de 60 anos para este tipo de imóvel, um valor residual de 20% e que o estado da edificação é entre reparos simples e importantes (tipo f).

Para a depreciação do imóvel aplicaremos a tabela de Ross-Heidecke que combina o estado de conservação com a idade em percentual da vida útil referencial provável.

Vida útil referencial: 32 anos de idade da edificação / 60 anos de vida útil
= 53%

Aplicando a Tabela Ross-Heidecke, para estado de edificação tipo f e vida útil referencial, teremos:

Valor de reprodução depreciado (VD): R\$ 6.846.373,25 X 40%
= R\$ 2.738.549,30

Valor total adotado para a Edificação (VD): R\$ 2.740.000,00

Os valores poderão variar em torno de 10% da estimativa pontual adotada em função de outros critérios subjetivos, não adotados e a imprecisões na coleta de dados e índices utilizados, resultando em valores entre R\$ 3.000.000,00 e R\$ 2.500.000,00.

CONCLUSÃO:

O orçamento anexo para recuperação importa em um valor de **R\$ 3.820.000,00**, aproximadamente, que somados ao valor acima depreciado (VD), teremos em torno de **R\$ 6.560.000,00**, retornando o imóvel ao valor de reprodução (VR) ou de estado novo anteriormente calculado, sendo a reforma e recuperação primordiais para restaurar a edificação a sua condição original de uso e de valor, considerando apenas os aspectos construtivos.

Não necessariamente precisa ser toda a reforma realizada ao mesmo tempo, podendo ser definida uma escala de prioridades, mas a depreciação, a cada ano, progride geometricamente, já existindo dependências sem condições de uso, face a degradação, além de requerer custos de manutenções e conservações de elementos já sem eficiência.

Há que se considerar outros aspectos como interesse no imóvel, localização, espaço necessário para usos, manutenções e conservações futuras, transtornos de obras e investimento da reforma propriamente dita, ponderando custos X benefícios específicos da atividade fim do proprietário.

Outros aspectos a considerar e que terão reflexo nos custos é a modernização de elementos construtivos, substituindo os atuais pelo obsolescimento por novos mais eficientes, modernizando a edificação para agregar valor, com investimentos visando a acessibilidade universal.

Novo Hamburgo-RS, 17 de julho de 2023.


LEANDRO KÖCHE
eng. civil – crea/rs 050576-d