

**ATA DA 3^a REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DE 2025 DO CONSELHO
ADMINISTRATIVO**

1 Aos vinte dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco, no período vespertino,
2 às treze horas e trinta minutos, reúne-se o Conselho Administrativo do IPMM, com
3 o Diretor Presidente, Sr. Nailor Lis. O encontro inicia-se com os cumprimentos por
4 parte de todos os presentes. Realiza-se a chamada dos membros titulares
5 presentes, quais sejam: Maysa Pimentel Dzus (Presidente do Conselho), Joyce
6 Zanetti Silva (secretária), Gislaine Caroline Gonçalves Paes, Tiago Michael
7 Fernandes de Andrade, Tiago Weber, Rogério de Barros, Francisco Kojikovski, Eroni
8 Terezinha Machado e os suplentes Roseli Chableski Sokolski, Maria de Fátima
9 Strapasson, Ivana Jhan e Rosa Maria Baumgartner de Souza Luz. Quórum atendido.
10 O diretor presidente informa da importância da reunião envolvendo a
11 descompatibilização patrimonial, e portanto, a necessidade do aval dos conselheiros,
12 de forma plena, com titulares e suplentes, para a deliberação da aprovação ou não
13 da venda de três imóveis (devolução) à Administração Municipal. Nailor explica dos
14 imóveis Ginásio de Esportes Tutão, Centro de Serviços e CEMMA. O dirigente do
15 Instituto abordou o teor do Ofício 1dco nº. 13.304/2025, recebido da Prefeitura
16 Municipal – Gabinete, trata-se da continuidade aos atos dos ofícios nº.
17 811/20222/GAB e de nº. 294/2023/GAB, quais já haviam sido discutidos pelos
18 conselhos. O novo expediente sobre o mesmo assunto, tem como objeto principal
19 reafirmar pelo Poder Executivo, a intenção de recompra dos imóveis Ginásio Werner
20 Weinschultz “tutão” e Centro de Serviços, contudo, retifica a proposta elaborada,
21 dado atualizações nas avaliações da Comissão Oficial do Município, qual seja, a
22 Comissão de Avaliação de Imóveis e Arbitramento de Aluguel. O dirigente aponta,
23 que se por um lado, houve certo aumento de valor nos terrenos, por outro lado,
24 houve depreciação severa na construção do ginásio tutão, o que era de se esperar,
25 face ao atual abandono que se encontra e na demora da resolução da situação, a
26 qual se arrasta já por vários anos. Apresentou o laudo de engenharia com as
27 considerações e conclusões do profissional habilitado, qual atesta que o imóvel
28 atualmente não possui condições de habitabilidade e recomenda as reformas. O

29 conselheiro Francisco questiona se não vale mais a pena reformar e depois
30 vender. Nailor responde que o objetivo do IPMM é repassar ao Executivo, para
31 que este assuma e reforme através de recurso de emenda parlamentar, por
32 exemplo, e que este bem deve voltar à comunidade, não teria cabimento legal e
33 técnico a previdência municipal orientar-se neste sentido. Aos termos da nova
34 proposta, o município recompraria os imóveis, cujos valores seriam os já
35 avaliados pela comissão de avaliação de imóveis municipal. A forma de
36 pagamento, sem manifestação diversa, a princípio permaneceria a mesma
37 conforme já acordado anteriormente, com 10% de entrada e o saldo em até 60
38 parcelas, corrigidas conforme legislação aplicável. Complementa o expediente,
39 solicitando a análise e manifestação do Conselho, para que os trâmites
40 administrativos e legislativos possam ser concretizados. O dirigente pontuou o
41 seu ver e entendimento acerca do caso, para que após, o conselho discuta e
42 delibere ao seu entendimento. O dirigente ratificando mais uma vez seu
43 posicionamento, posicionou-se de que as avaliações dos imóveis foram
44 realizados por comissão técnica do município, composta por técnicos,
45 engenheiros e agentes públicos concursados e efetivos, quais dentro de
46 conhecimentos abalizadores, fizeram avaliação por quesitos e critérios técnicos,
47 fiscais, geoeconômicos e tributários, APARTADOS de condições especulativas de
48 mercado imobiliário, qual é muito vulnerável e oscilativo, as vezes confundindo-
49 se conforme interesses, não raro, distorcidos, a exemplo, na busca de maiores
50 comissões. Continuou dizendo que os laudos das avaliações feitas, a seu ver,
51 gozam de credibilidade, e suficientes para nortear os valores. Ao evento de
52 parcelamento, frente a natureza institucional previdenciária, seja, o da captação
53 de recursos constantes e de longo prazo, não se vê impedimentos relevantes
54 para que se adote a proposta, dado que as parcelas terão correção. Ademais,
55 como já dito, restou zelado por todo o contexto fiscal, tributário, orçamentário e
56 de gastos a que o município está limitado, dessa forma, temos que considerar de
57 modo incontroverso também, e pesar nas contas, a necessidade de
58 investimentos e manutenção das diversas políticas públicas voltadas a população,
59 das quais o ente municipal é responsável. A aquisição por parte do município, se

60 mostra de relevante interesse público e social, visto que os imóveis tem larga
61 utilidade e aplicação na coletividade e para a população. Fazer com que os bens
62 voltem para a população, de onde nunca deveriam ter saído parece uma medida
63 acertada, pontua o dirigente. Certo ainda, que é mais lógico e legalmente aceito,
64 a busca por esse, de recursos públicos e emendas para a aplicação nas
65 melhorias dos imóveis. Por outro lado, para a previdência municipal, se mostra
66 precário a titularidade de bens da espécie, visto que detém um direito imobiliário
67 sobre o qual pode recair responsabilidade civil por vários fatos que possam
68 ocorrer (incêndios, acidentes, questões estruturais...), ou seja, seria temerário
69 ficar com imóveis não inerentes à finalidade previdenciária e com riscos
70 agregados. Ademais, qualquer investimento nestes imóveis – manutenção -
71 ampliação – conservação – adequação - reforma, ou ainda que fosse uma
72 incerta cessão, demandariam trabalhos administrativos exaustivos e
73 desnecessários, e ainda assim, seriam objeto de fortes questionamentos, não só
74 por parte do Tribunal de Contas, Ministério da Previdência, do próprio Ministério
75 Público, entre outros, visto a destinação de recursos de natureza previdenciária,
76 a objetos estranhos as finalidades da instituição. Registre-se que na avaliação da
77 área denominada "centro de serviço", é de ponderar, que o valor tem certa
78 depreciação considerável, dado que está inserido em área de cota de enchente
79 do município no Mapa de Áreas de Risco de Enchentes – cota 776-779, o que
80 acaba desvalorizando o item e comprometendo grande interesse na área, dado a
81 limitação de uso do solo e de eventuais construções, licenças e financiamentos,
82 e também próximo a linha férrea como pontuaram a comissão de avaliação. E
83 quanto ao ginásio tutão, a depreciação é grande e será maior com o tempo,
84 visto o abandono e as condições precárias atualmente verificáveis, conforme o
85 próprio laudo de relatos e fotos pelo profissional avaliador, dependendo de uma
86 reforma ampla para ser colocada a disposição da população novamente, o que
87 pode ser feito pelo município através de emendas parlamentares e outros
88 recursos captáveis, não inerentes a função da previdência municipal.
89 Apresentou-se todas as avaliações realizadas, bem como a avaliação de
90 engenharia da edificação do tutão, quais serão apenas a esta ata, finalizou o

91 dirigente. Os Conselheiros se manifestam-no sentido de que tal recompra já foi
92 discutida anteriormente nos Conselhos Institucionais, Fiscal e Administrativo,
93 quais dentro de ponderações óbvias, entenderam da pertinência do negócio,
94 dado que não é objetivo da instituição previdenciária avocar imóveis para seu
95 registro patrimonial, sendo muito mais útil a revenda, ao fim de capitalizar o
96 recurso através de investimentos líquidos, e a disposição imediata da instituição
97 previdenciária para investimentos no mercado financeiro, ainda que sob
98 parcelamento, tendo como preocupação compromissos previdenciários, ao qual é
99 a natureza institucional. Da proposta atualizada, os membros do Conselho
100 Superior, respeitam e acreditam que de fato se deve dar credibilidade a
101 comissão avaliadora, visto estar instituída no Ente para essa função, e não há
102 nada que desabone os seus pareceres, dado que agiram dentro dos parâmetros
103 fiscais e tributários ao qual são vinculados, sem uma visão frente a isso,
104 mercadológica ou visando algum lucro de operação, assim, entendem o contexto
105 e aprovam a pretensão, reiterando posicionamento anterior, visto que a questão
106 pende a décadas de solução, mais de 20 anos, tendo consciência de que é
107 interesse do instituto ativos financeiros em espécie, e que possam render
108 financeiramente ao crescimento do objeto institucional, que é ao pagamento de
109 benefícios previdenciários. Além do que, é de pesar, que o imóvel tutão em
110 especial, demanda cuidados, estando sujeito inclusive, a eventuais danos cíveis
111 a terceiros, refletindo em responsabilização, dado que está sem utilização, pois
112 necessita de reforma e adequação ao regular uso – o que se verifica no
113 levantamento fotográfico realizado pela engenharia. Desse modo, após
114 discussões e ponderações, a Presidente do Conselho, Maysa, ratifica e concorda
115 com o posicionamento narrado pelo diretor presidente e diz que a Comissão de
116 Avaliação é formada por técnicos que levam em conta critérios venais,
117 tributáveis e de georreferenciamento e não há nada que os desabone, além de
118 terem fé pública e devem ser sim respeitados e credibilizados. Continua Maysa
119 dizendo que é melhor repassar logo o tutão ao município, para que esse busque
120 recurso e reforme, antes que aconteça o pior e o IPMM tenha de responder civil
121 e criminalmente de alguma forma. Ela afirma que a Prefeitura está disposta a

122 recomprar os imóveis e que inclusive já tem reservado o valor de entrada. Ainda
123 em discussão, os conselheiros ponderam da possibilidade de ser realizado pelo
124 menos uma avaliação externa. A conselheira Eroni acredita que a área do valor
125 terreno do Cemema poderia ser maior e pontua a faixa de terreno da aquarium.
126 Quanto à faixa da área da academia, o dirigente disse que este é um assunto
127 que deverá sendo trabalhado administrativamente e talvez judicialmente, entre
128 IPMM, Prefeitura e aquarium, porque envolve uma pratica feita pela anterior
129 gestão municipal, não sabendo precisar qual, onde efetivou por noticiamento
130 transação imobiliária em troca de serviços da empresa. Assim, é uma questão a
131 ser ainda trabalhada e esclarecida, mas entende que não precisa impedir o que
132 se almeja no momento, até porque já existem matrículas desmembradas. Ao
133 valor questionado, reitera tudo o que já foi dito, contudo, á margem de
134 segurança, poderá ser realizado uma avaliação externa, dado que havendo uma
135 diferença significativa obviamente se tentará melhorar o retorno financeiro,
136 ainda que buscando uma média. Ressalta-se e repete-se a importância do
137 entendimento de que as avaliações não levam em conta a especulação
138 imobiliária, o que sem sombra de dúvida sempre eleva os valores dos imóveis,
139 mas no caso, reitera-se de que não há visão e intensão de lucro, mas tão
140 somente transação entre órgãos públicos, como já amplamente abordado e
141 motivado. Maysa acrescenta que como se busca a melhor negociação importante
142 fazer pelo menos uma avaliação externa para buscar média de valores, o que
143 anuído pelos demais membros. Em continuidade, as avaliações ora apenas
144 nesta ata, caracterizam a área do centro de serviços matrícula 1142, avaliado
145 em R\$ 1.028.748,33. O terreno do CEMMA (lado do tutão) matrícula 15556, no
146 valor de R\$ 599.775,39. O imóvel do tutão matrícula 15557, no valor de
147 R\$ 1.820.292,62. Ao montante total, temos o valor de R\$ 3.448.816,34. Por fim,
148 a Presidente do Conselho questiona se mais algum conselheiro quer fazer
149 considerações ou manifestação. Não houve manifestações. Assim sendo, abriu
150 votação para a revenda dos imóveis. O voto foi aberto e todos os conselheiros
151 votaram pelo sim a venda, perfazendo unanimidade, todavia, ressalvado a
152 avaliação externa para deliberação definitiva em próxima reunião. Assim, o

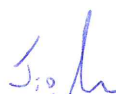
153 dirigente irá providenciar uma avaliação externa e a discussão definitiva e
154 deliberação ficará a próxima reunião com posse dos dados pretendidos. O
155 dirigente informou e acrescentou que da proposta inicial, tentará juntamente
156 com a Presidente do Conselho, intermediar no Poder Executivo, uma melhoria na
157 proposta, mediante uma segunda avaliação a ser realizada. Sem mais nada a
158 tratar, foi encerrada a presente reunião extraordinária, e eu, Joyce Zanetti Silva,
159 lavrei a presente ata, que após lida e aprovada, foi assinada pelos presentes.
160 Término da reunião as 15:50 h, na cidade de Mafra, no dia 20 de agosto de
161 2025.



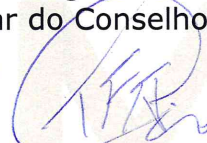
Maysa Pimentel Dzus
Presidente do Conselho Administrativo



Joyce Zanetti Silva
Secretária do Conselho Administrativo



Tiago Weber
Membro Titular do Conselho Administrativo



Tiago Michael Fernandes de Andrade
Membro Titular do Conselho Administrativo



Gislaíne Caroline Gonçalves Paes
Membro Titular do Conselho Administrativo

Rogério de Barros

Membro Titular do Conselho Administrativo

Eroni Terezinha Machado
Membro Titular do Conselho Administrativo



Roseli Chableski Sokolski
Membro Suplente do Conselho Administrativo

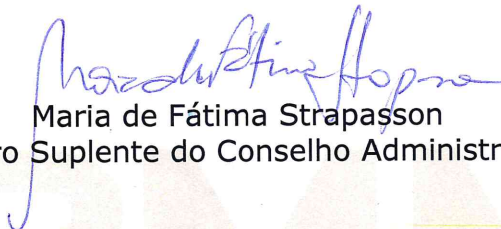
Francisco Kojikovski
Membro Suplente do Conselho Administrativo



Ivana Jhan
Membro Suplente do Conselho Administrativo



Rosa Maria Baumgartner de Souza Luz
Membro Suplente do Conselho Administrativo



Maria de Fátima Strapasson
Membro Suplente do Conselho Administrativo

Presenter:



Nailor Lis
Diretor Presidente do IPMM