**SÚMULA DA 14ª REUNIÃO ORDINÁRIA CTP - CAU/SC**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **DATA** | 17 de agosto de 2022 | **HORÁRIO** | 13h30 às 17h30 |
| **LOCAL** | Sede e/ou virtual (formato híbrido) |

|  |
| --- |
| **Verificação de Quórum** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Membros presentes** | **Horário chegada** | **Horário saída** |
| Silvya Helena Caprario | Coordenadora | 13h15 | 15h20 |
| Gogliardo Vieira Maragno | Coordenador Adjunto | 13h | 15h20 |

|  |  |
| --- | --- |
| **ASSESSORIA** | Jaime Teixeira Chaves – Secretário dos Órgãos Colegiados |

|  |
| --- |
| **Ausências Justificadas** |
| **Membro** | Mateus Szomorovszky – arquiteto e urbanista |
| **Justificativa** | Motivo profissional |

|  |
| --- |
| **Leitura, discussão e aprovação de súmulas anteriores.** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Encaminhamento** | Aprovada a Súmula da 6ª reunião extraordinária e encaminhada para publicação  |

|  |
| --- |
| **Comunicação** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Responsável** | Jaime Teixeira Chaves – Secretário dos Órgãos Colegiados |
| **Comunicado** | O Secretário Jaime informou que a convocação da reunião extraordinária do dia 29/8, para tratar da possível aquisição da sede própria do CAU/SC, deve sair até sexta-feira, 19/8, ocasião em que se deseja que todo o processo esteja instruído juntamente com o relatório final da CTP-CAU/SC. |

|  |
| --- |
| **ORDEM DO DIA** |

|  |  |
| --- | --- |
| **1** | Atualização sobre os encaminhamentos para continuidade do processo de aquisição da sede própria |
| **Fonte** | Coordenação |
| **Apresentação**  | Silvya Helena Caprario |
| **Encaminhamento** | Coordenadora Silvya relatou a intenção de saber dos encaminhamentos do processo para que a CTP estivesse preparada para fornecer eventuais informações à COAF ou a Presidência.Secretário Jaime informou que após a conclusão do relatório e instrução do processo de dispensa de licitação na CTP o processo seria encaminhado para a Presidência, que possivelmente despacharia simultaneamente para a COAF e para a Assessoria Jurídica.Sendo que essas manifestações se somariam ao processo como um todo que seria disponibilizado ao Plenário para a tomada de decisão sobre a aquisição do imóvel. |

|  |  |
| --- | --- |
| **2** | Apresentação das atividades já executadas como síntese para reforçar entendimento de todos (relatório final) |
| **Fonte** | Coordenação |
| **Apresentação**  | Silvya Helena Caprario |
| **Encaminhamento** | Secretário Jaime fez a apresentação do processo com um todo, mostrando todas as etapas percorridas pela comissão até o presente momento, dando destaque para os documentos mais importantes, como o Edital de Chamamento; a análise das propostas; laudos técnicos; laudo de avaliação da Caixa Econômica, que formam o processo de dispensa de licitação, cuja abertura foi aprovada pelo Plenário, para a eventual aquisição do imóvel (prédio), para abrigar a sede própria do CAU/SC, localizado na Av. Rio Branco, 828.Secretário Jaime apresentou uma minuta de relatório final para os membros da CTP e deu-se início a finalização do documento com a inserção de várias contribuições por parte da coordenadora Silvya e coordenador adjunto Gogliardo, que versaram desde o incremento na parte histórica da tentativa de aquisição da sede própria do CAU/SC, que remonta 2015, até ao maior detalhamento do imóvel que está se pretendo adquirir.Ao final, o relatório, conforme **anexo** desta súmula, foi finalizado e aprovado pelos membros presentes, sendo que restou acordado que o mesmo seria enviado ao membro da CTP Mateus Szomorovszky, ausente na reunião, para sua apreciação e assinatura, considerando seu próprio pedido e ausência involuntária da reunião.  |

Esta Súmula foi aprovada na 15ª Reunião Ordinária da CTP-CAU/SC de 14/09/2022, com os votos favoráveis dos Conselheiros Silvya Helena Caprario – Coordenadora; Gogliardo Vieira Maragno – Coordenador Adjunto; e Arquiteto e Urbanista Mateus Szomorovszky – membro.

**Jaime Teixeira Chaves**

Secretário da reunião

Considerando o estabelecido na Deliberação Plenária CAU/SC nº 589, de 12 de março de 2021, que trata dos termos das reuniões virtuais dos órgãos colegiados do CAU/SC, atesto a veracidade das informações prestadas. Publique-se.

**Jaime Teixeira Chaves**

Secretário dos Órgãos Colegiados

do CAU/SC

**RELATÓRIO FINAL**

À Senhora Presidente do CAU/SC

Patrícia Figueiredo Sarquis Herden

**Assunto**: Solicitação de prosseguimento do processo administrativo para aquisição de imóvel por dispensa de licitação (cuja abertura foi autorizada pela DPOSC nº 664/2022), em atendimento ao objetivo da criação da Comissão Temporária de Patrimônio do CAU/SC, de viabilizar a contratação da Sede própria do CAU/SC

**Imóvel: Edifício Diva** localizado na Avenida Rio Branco, 828, proposto pela empresa Nunes Administradora de Imóveis LTDA., com 1.395,27m² no valor de R$ 7.800.000,00.

Senhora Presidente,

Considerando os trabalhos realizados pela Comissão Temporária de Patrimônio do CAU/SC (CTP-CAU/SC) para a viabilização da aquisição da sede própria do CAU/SC, desde maio de 2021 até o presente momento.

Considerando o resultado do Chamamento Público nº 001/2022 (Processo Administrativo 002/2022), deflagrado com o objetivo, em síntese, de se prospectar imóveis em Florianópolis, para eventual aquisição para abrigar a sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina – CAU/SC”, com base nas diretrizes do Edital e seus anexos.

Considerando a autorização do Plenário (DPOSC nº 664/2022) de abertura de processo de Dispensa de Licitação para aquisição do Imóvel (Edifício Diva) localizado na Avenida Rio Branco, 828, proposto pela empresa Nunes Administradora de Imóveis LTDA., para abrigar a sede própria do CAU/SC.

Considerando a instrução do referido processo até o presente momento pela CTP-CAU/SC, levando em conta principalmente os termos do Edital de Chamamento Público nº 001/2022;

Solicitamos o prosseguimento do processo administrativo para compra de imóvel localizado na Avenida Rio Branco, 828, proposto pela empresa Nunes Administradora de Imóveis LTDA., para abrigar a sede própria do CAU/SC, por dispensa de licitação, com base no artigo 24, X, da Lei 8.666/93 e em consonância com a aprovação do Plenário do CAU/SC (DPOSC nº 664/2022), devendo este percorrer as instâncias deliberativas do CAU/SC e demais pertinentes ao tema.

**1 - Histórico**

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina – CAU/SC atualmente tem sua sede funcionando em dois imóveis locados, situados na avenida Osmar Cunha, 260, Centro, em Florianópolis, sendo um de cerca de 230m² no 6º andar (inaugurado em dezembro de 2014) e outro com cerca de 80m², na parte térrea do mesmo edifício (inaugurado em setembro de 2017).

O espaço ocupado atualmente pela sede do CAU/SC tem se demonstrado insuficiente para o seu funcionamento, onde as condições não são as ideais de funcionamento, demandando locação de espaços externos para a realização de eventos ou mesmo reuniões ampliadas, além de que ao longo desses mais de dez anos o Conselho vir investindo recursos em imóveis de terceiros.

**1.1. Comissão Temporária de Patrimônio - Gestão 2015-2017**

De qualquer forma, é de amplo conhecimento, considerando principalmente os registros existentes, que o CAU/SC desde sua 2ª gestão vem tentando adquirir a sua própria sede, o que pode ser constatado no **APENSO 1**, onde consta, inicialmente, o relatório de atividades da referida da Comissão Temporária de Patrimônio (Gestão 2015-2017), que narra o histórico de tentativa de viabilizar a sede própria do Conselho, sendo tal comissão instituída para coordenar esse trabalho, no caso, de apresentar uma proposta para as instâncias deliberativas do Conselho, tinha como escopo, conforme DPOSC nº 054 de 17 de julho de 2015 que a instituiu:

“

(...)

II - Analisar a possível cessão/doação de terreno/imóvel edificado público;

III - Elaborar programa de necessidades;

IV - Propor diretrizes para eventual realização de concurso de projeto;

V - Acompanhar e fiscalizar a eventual realização de concurso de projeto;

VI - Acompanhar e fiscalizar a eventual execução de obra.

(...)”

No referido relatório também é possível verificar a composição da Comissão Temporária de Patrimônio dos anos de 2015 a 2017, distribuída da seguinte forma:

Ano de 2015: Membros Titulares: Coordenador Edson Lima, Coordenador Adjunto Maykon Luiz da Silva e membro Diego Minks Rossi Fermo.

- Membros suplentes: Carlos Alexandre Vieira Lopes, Patrícia Figueredo Sarquis e Giorgio Bayer.

Ano de 2016: Membros Titulares: Coordenador Rodrigo Kirck Rebêlo, Coordenador Adjunto Edson Luiz de Lima e membro Marcelo Mannrich.

Membros suplentes: Carlos Alexandre Vieira Lopes, Giorgio Alexandro Bayer e Sérgio Oliva.

Ano de 2017: Membros Titulares: Coordenador Giovani Bonetti, Coordenador Adjunto Marcelo Mannrich e membro Edson Luiz de Lima.

- Membros suplentes: Leonardo Henrique Dantas, Carlos Alexandre Vieira Lopes e Giorgio Alexandro Bayer.

Nota-se do histórico mencionado, que também houve a elaboração de programa de necessidades à época, consulta para recebimento de propostas de imóveis, consulta pública junto aos arquitetos e urbanistas, entre outras atividades, além de todo o trâmite interno, passando por análise de comissão, até se chegar ao Plenário, ocasião em que a proposta de aquisição de terreno, visando a realização de um concurso público de projeto e posterior construção de um edifício, não foi aprovada, conforme Deliberação Plenária CAU/SC nº 194 de 08 de dezembro de 2017.

* 1. **Comissão Temporária de Patrimônio - Gestão 2018-2020**

Posteriormente, na Gestão 2018-2020, houve a retomada dos trabalhos para viabilização da sede própria do Conselho, com a instituição de uma nova Comissão Temporária de Patrimônio, o que pode se extrair do **APENSO 2.**

Na ocasião, ao se criar a nova comissão, o que ocorreu por meio da DPOSC nº 261 de 10 de agosto de 2018, teve-se como objetivo e composição de membros o que segue:

“(...)

1 – Criar a Comissão Temporária de Patrimônio – CTP com o objetivo de realizar trabalho específico sobre a viabilização da contratação da Sede própria do CAU/SC, abordando os seguintes aspectos:

I - Analisar a possível aquisição de terreno ou compra de imóvel edificado;

II - Analisar a possível cessão/doação de terreno/imóvel edificado público;

III - Elaborar programa de necessidades;

IV - Propor diretrizes para eventual realização de concurso de projeto.

(...)

3 – Aprovar que a comissão seja composta pelos seguintes membros:

I - Conselheira Rosana Silveira;

II - Conselheira Silvya Helena Caprario;

III - Arquiteto e Urbanista Ronaldo de Lima

(...)”

Os trabalhos, que findarem no final de 2019, conforme se pode notar do **APENSO 2**, versaram sobre a abertura de um Edital de Chamamento Público para apresentação de propostas de imóveis em geral (imóveis edificados e terrenos), bem como iniciativas junto a órgãos públicos para obtenção de imóvel em cessão, seguida do início da pandemia da COVID, o que inviabilizou a sua conclusão.

**2 - Gestão 2021-2023 – Atual Comissão Temporária de Patrimônio do CAU/SC**

Dando prosseguimento à intenção de se viabilizar a sede própria do Conselho, na atual gestão (2021-2023), por iniciativa do Conselho Diretor (Deliberação CD-CAU/SC nº 013/2021) que apresentou a proposta, o Plenário do CAU/SC aprovou, por meio da Deliberação Plenário 598/2021, de 14 de maio de 2021 (p.2-4), a (re)criação da Comissão Temporária de Patrimônio do CAU/SC[[1]](#footnote-1), com as seguintes justificativas, atribuições, membros e prazo:

“(...)

Considerando a necessidade do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina – CAU/SC de reiniciar os procedimentos para aquisição ou construção de sua sede própria;

Considerando a Deliberação Plenária n° 8, de 4 de maio de 2012 do CAU/BR, que recomenda aos Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal (CAU/UF) a adoção de procedimentos específicos para a implantação de suas sedes definitivas e dá outras providências;

Considerando que a Sede do CAU/SC pode e deve ser exemplo da boa arquitetura e dos marcos referenciais no Estado;

Considerando a economia a ser realizada com gastos de locação de espaços e equipamentos para a realização de atividades do conselho, proporcionada a partir da inclusão desses espaços no programa de necessidades da nova sede;

Considerando os trabalhos realizados pela gestão 2015-2017 e pela Gestão 2018-2020;

(...)

1. Aprovar a criação da Comissão Temporária de Patrimônio – CTP-CAU/SC, com o objetivo de realizar trabalho específico sobre a viabilização da contratação da Sede própria do CAU/SC, abordando os seguintes aspectos:

I - Analisar a possível aquisição de terreno ou compra de imóvel edificado;

II - Analisar a possível cessão/doação de terreno/imóvel edificado público;

III - Consolidar o programa de necessidades;

IV - Propor diretrizes para eventual realização de concurso de projeto.

2 - O funcionamento da Comissão Temporária de Patrimônio terá a duração de 6 (seis) meses.

3 - A comissão será composta pelos seguintes membros:

1. Gogliardo Vieira Maragno - conselheiro;
2. Silvya Helena Caprario – conselheira; e
3. Mateus Szomorovszky - arquiteto e urbanista.

4 – Coordenação ficará a cargo da conselheira Silvya Helena Caprario e a coordenação-adjunta a cargo do conselheiro Gogliardo Vieira Maragno;

(...)”

Instaurada a CTP-CAU/SC, em 23 de junho ocorreu a 1ª reunião (p. 5-6), sendo que, dentre outros encaminhamentos, tinha-se como prioridade buscar informações sobre o processo de cessão pública de imóvel junto ao Governo do Estado, que teria ficado suspenso em virtude da pandemia da COVID.

**3 - Processo de Tratativa de Cessão de Uso de Imóvel do Governo do Estado**

Após envio de e-mail à Secretaria de Estado da Administração (SEA), em 14 de julho de 2021 foi recebido o e-mail da SEA (p.9) informando de um erro de digitação por parte daquela Secretaria, de e-mail enviado em 27/05/2020, que encaminhara o ofício 302/2020, que não teria chegado para o CAU/SC à época, ofício esse que solicitava a manifestação do Conselho para impulsionamento do processo de cessão do imóvel que estava em “negociação”.

O imóvel em questão, de propriedade do Governo do Estado de Santa Catarina e gestão da SEA, envolvia a possível cessão de 5 pavimentos, sendo dois deles de forma parcial, perfazendo 1.077m², no Edifício Henrique Berenhauser, na Rua Trajano nº 168, em Florianópolis, conforme demonstrado no Ofício SEA nº 4405/2021(p.17) e fazia parte do processo de Cessão de Uso de Imóvel do Governo do Estado (Solicitação Nº: SEA 00017749/2019), iniciado em 2019 pela Gestão 2018-2020.

Assim, retomado o interesse do CAU/SC pela cessão e considerando que o interesse do Governo do Estado em realizar tal cessão envolvia a necessidade de execução de melhorias no imóvel, o que na verdade, aparentemente, envolvia reparos e manutenções emergenciais, o que o necessitaria de dimensionamento, inclusive em relação à edificação como um todo, visto que o local passaria a ser sua sede e seu uso teria relação com toda a estrutura do prédio, fez-se necessário avaliar a edificação antes da efetivação do aceite.

Assim, a CTP-CAU/SC, visando angariar subsídios para eventualmente se aprovar e negociar os termos do recebimento da cessão desse imóvel e o processo poder seguir os trâmites do Estado, em 04 de agosto de 2021 (p.23) apresentou o referido assunto ao Plenário, com a seguinte proposta:

“(...)

- Solicitar autorização do Plenário para contratação de laudo técnico para verificação das patologias existentes; de plano de execução para recuperação, modernização e manutenção do prédio, bem como a metodologia a ser empregada.

(...)”.

O assunto, apreciado na 118ª Reunião Plenária do CAU/SC de 13 de agosto de 2021, com a apresentação da contextualização do processo (p.25-31), exposição de fotos do imóvel, aprovou a referida contratação por meio da DPOSC 6920/2021 nº (p. 32-34) nos seguintes termos:

“(...)

1. Autorizar a contratação de laudo técnico para verificação das patologias existentes; de plano de execução para recuperação, modernização e manutenção do prédio, bem como a metodologia a ser empregada.

(...)”

Na sequência, os trabalhos da Comissão versaram sobre os detalhes para a elaboração do Termo de Referência para a contratação dos serviços aprovados, o que restou exitoso, com a contratação e entrega dos seguintes serviços: Laudo Técnico que avaliou as patologias detectadas; Plano de Recuperação e; Orçamento estimado que indicaria o eventuais custos a serem assumidos com o aceite da cessão. (**APENSO 3** – P. 1-341)

De posse do laudo e demais entregas realizadas pela contratada, a CTP-CAU/SC, após análise, em especial ao orçamento estimado para execução do plano de recuperação do imóvel, que atingiu R$ 1.944.679,30 (vide **APENSO 3** – p. 339) apresentou a seguinte proposta ao Plenário (p. 64-65), com base nas justificativas a seguir expostas:

“(...)

Considerando a Deliberação Plenária CAU/SC n° 598 de 14 de maio de 2021, que criou a Comissão Temporária de Patrimônio – CTP-CAU/SC, com o objetivo de:

(...) realizar trabalho específico sobre a viabilização da contratação da Sede própria do CAU/SC, abordando os seguintes aspectos:

I - Analisar a possível aquisição de terreno ou compra de imóvel edificado;

II - Analisar a possível cessão/doação de terreno/imóvel edificado público;

III - Consolidar o programa de necessidades;

IV - Propor diretrizes para eventual realização de concurso de projeto.

Considerando o processo de Cessão de Uso de Imóvel do Estado (Solicitação Nº: SEA 00017749/2019), iniciado em 2019, no qual o CAU/SC pleiteia a cessão de imóvel ao Governo do Estado de Santa Catarina, para abrigar a sede do Conselho.

Considerando que a pedido da CTP-CAU/SC, o Plenário autorizou a contratação de laudo técnico para verificação das patologias existentes, entre outros serviços (Deliberação Plenária nº 620, de13 de agosto de 2021).

Considerando que o laudo da empresa contratada apontou um grande número de patologias com necessidade de intervenção urgente, dentre elas na fachada e esquadrias, reservatório superior, cobertura, elétrica e dados, preventivo de incêndio, elevadores, cisterna e impermeabilização, acessibilidade e forros.

Considerando a complexidade de intervenção dada a localização de difícil acesso.

Considerando o risco eminente de descolamento e desabamento dos revestimentos da fachada principal sobre os transeuntes do calçadão.

Considerando a insegurança do setor elétrico do prédio, que apresenta risco de incêndio em unidades privadas, carentes de intervenção as quais o CAU/SC não terá garantia de acesso.

Considerando que a recuperação necessária inclui áreas a serem cedidas ao Conselho, mas, também, áreas comuns e áreas de outros particulares.

Considerando que o laudo aponta situação precária de manutenção/segurança do edifício, resultado de longo tempo sem manutenção/correção dos problemas apontados;

Considerando as atuais condições do edifício são precárias e não haveria como o CAU/SC ocupar-se somente da reforma dos andares destinados à cessão, pois, as tratativas com o Governo do Estado sempre foram no sentido de o Conselho arcar com a reforma do edifício, numa espécie de contrapartida pela cessão;

Considerando o custo elevado da reforma e imponderabilidade nas ações sob responsabilidade do condomínio, de particulares e do cedente (Governo do Estado) em relação a eventuais ações por parte do Conselho, principalmente devido a insegurança jurídica revelada pela Assessoria Jurídica, que prescreve dever haver robustas justificativas, caso o CAU/SC optasse por prover reforma em ambientes fora do objeto da cessão;

Considerando que, além dos custos com a reforma das patologias apontadas, que abrangeria o prédio como um todo, ainda teria que ser levado em conta que o CAU/SC teria que investir ainda na reforma dos andares destinados especificamente à cessão para a sede do Conselho; e.

Considerando a 3ª Reunião Extraordinária da CTP-CAU/SC, onde o tema foi analisado e discutido.

**PROPÕE AO PLENÁRIO:**

1 – Declinar da oferta do imóvel em questão, objeto do processo de Cessão de Uso de Imóvel do Governo do Estado (Solicitação Nº: SEA 00017749/2019), pelos motivos elencados;

2 – Aprovar o lançamento de Edital de Chamamento Público, para aquisição de imóvel edificado, para abrigar a sede do CAU/SC.

(...)”.

O Plenário, por sua vez, após a apresentação da matéria na 121ª Reunião Plenária de 12 de novembro de 2021, por meio da DPOSC nº 632/2021 (p.66-68), aprovou a proposta nos seguintes termos:

“(...)

1. Declinar da oferta do imóvel em epígrafe, objeto do processo de Cessão de Uso de Imóvel do Governo do Estado (Solicitação Nº: SEA 00017749/2019), pelos motivos elencados;

(...)”.

No mesmo texto deliberativo, assim como proposto pela CTP-CAU/SC, o Plenário também aprovou “... o lançamento de Edital de Chamamento Público, para aquisição de imóvel edificado, para abrigar a sede do CAU/SC”.

**4 - Edital de Chamamento Público 2022**

Na sequência, os trabalhos da Comissão passaram a focar na construção de Termo de Referência para lançamento Edital de Chamamento Público, para efetivamente conseguir se chegar a uma proposta para se apresentar ao Plenário, bem como na revisão do Programa de Necessidades existente.

Após análises e debates, o Termo de Referência para lançamento do Edital de Chamamento Público de prospecção de imóveis e Revisão do Programa de Necessidades foram finalizados e aprovados na 7ª Reunião Ordinária da CTP-CAU/SC, de 26 de janeiro de 2022 (p. 85-94), sendo que o referido Termo de Referência deu origem ao edital (minuta) e ambos foram submetido ao Conselho Diretor para apreciação.

O Conselho Diretor por sua vez, em 07 de fevereiro de 2022, por meio da Deliberação CD-CAU/SC nº 007/2022 (p. 95-98), aprovou a proposta apresentada pela CTP-CAU/SC nos seguintes termos:

“(...)

1 – Aprovar a abertura do **Edital de Chamamento Público para “Prospecção para eventual aquisição de imóvel edificado para uso exclusivo com área total de, no mínimo, 1.200,00m²**, admitindo-se uma tolerância de até 10% (dez por cento), no município de Florianópolis/SC, para abrigar a sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina – CAU/SC.

2 – Aprovar o Programa de Necessidades revisado e atualizado pela CTP-CAU/SC.

(...)”. (grifado)

Após a aprovação do Conselho Diretor, o Edital de Chamamento Público (e seus anexos) foram publicados em 11 de fevereiro de 2022, com prazo para recebimento de propostas até 14 de março de 2022. (**APENSO 4** – parte 1 – p. 14-27).

Findado o prazo para apresentação das propostas, a CTP-CAU/SC se reuniu durante dois dias (16 e 25 de março de 2022), para analisar as propostas apresentadas, tendo sido realizadas diligências em alguns imóveis, sendo que é possível verificar toda a documentação compulsando os autos do **APENSO 4** (formado por dois arquivos digitais, sendo o primeiro da página 1-143 e o segundo da página 144-358) onde consta o edital na íntegra, finalizando com o relatório final desse processo que individualizou um imóvel específico para seguir adiante com o processo de aquisição.

Para fins de demonstração dessa etapa, a seguir se expõe o relatório na íntegra (**APENSO 4** – parte 2 – p. 210-212) que analisou as propostas apresentadas, que posteriormente foi apresentado ao Plenário, como se demonstrará mais adiante:

“(...)

***Relatório da Comissão Temporária de Patrimônio – CTP-CAU/SC***

*Aos 16 de março de 2022, às 13h45, os membros da Comissão Temporária de Patrimônio – CTP-CAU/SC se reuniram, durante a sua 9ª reunião ordinária, para dar início a análise das propostas apresentadas para o Edital de Chamamento Público nº 02/2022, que tem por objeto a “Prospecção para eventual aquisição de imóvel edificado para uso exclusivo com área total de, no mínimo, 1200,00m², admitindo-se uma tolerância de até 10% (dez por cento), no município de Florianópolis – SC, para abrigar a sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina – CAU/SC. Após a apresentação das propostas sistematizadas pelo assessor da comissão Jaime Chaves, Secretário dos Órgãos Colegiados, no total de 06 (seis), encaminhadas até a data limite de 15.03.2022, conforme o seguinte resumo:*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Propnº*** | ***Proponente*** | ***Síntese da descriçãofornecida pelos proponentes*** | ***Valor da Proposta*** | ***m² Total Edificada\**** | ***m² Total Terreno\**** | ***Vagas-Garagem*** | ***Endereço*** |
| *1* | *Par Agroinvest LTDA.* | *Loja e sobreloja* | *13.941.000,00* | ***1011*** | *1395* | *12* | *Av. Pres. Nereu Ramos, 146* |
| *2* | *Nunes Administradora de Imóveis LTDA.* | *Edifício com 5 andares e um ático* | *7.800.000,00* | *1384* | *~~537~~****415*** | *7* | *Av. Rio Branco, 828* |
| *3* | *Pátria Engenharia e Participações LTDA.* | ***Terreno*** *com edificação de 1339m² edificada aguardando averbação*  | *14.000.000,00* | *1339* | *436* | *4* | *Rua Des. Desembargador Arno Hoeschl, 243* |
| *4* | *Henrique Stefan Administradora LTDA.* | *Edifício com 4 pavimentos mais sobreloja, subsolo e ático (comercial)* | *12.600.000,00* | *1644* | *359* | *10* | *Av. Rio Branco, 701* |
| *5* | *Paris Administradora de Imóveis LTDA.* | *Edifício com 4 pavimentos mais sobreloja, subsolo e ático (comercial)*  | *9.900.000,00* | *1127* | *385* | *10* | *Rua Esteves Junior, 280* |
| *6* | *CMM Administradora de Bens Imóveis LTDA.* | *Casa de alvenaria* | *8.500.000,00* | ***1000*** | *380* | *15* | *Praça Getúlio Vargas, 312* |

*\*a m² foi arredondada*

*Ato contínuo os membros da CTP-CAU/SC passaram a analisar os critérios eliminatórios previstos no item 8.1 do Termo de Referência, anexo do Edital em análise.*

*A primeira das cinco exigências estabelecidas como critérios mínimos estipula que o imóvel edificado deve ser de uso exclusivo com área total de, no mínimo, 1200,00m², admitindo-se uma tolerância de até 10% (dez por cento), ou seja, com no mínimo 1080,00m².*

*Assim sendo, a proposta 1 da Par Agroinvest LTDA. foi desclassificada por tratar-se de imóvel de condomínio, ou seja, não se trata de imóvel de uso exclusivo. Além disso, o imóvel possui 1011,572m², ou seja, inferior aos 1080,00m² minimamente exigidos.*

*A proposta 3 da Pátria Engenharia e Participações LTDA. também foi desclassificada, por se tratar de um terreno, conforme descrito na matrícula do imóvel, ainda que houvesse uma edificação construída e com processo de averbação em curso.*

*Restou desclassificada também a proposta 6 da CMM Administradora de Bens Imóveis LTDA. pelos seguintes motivos: o Imóvel possui 1000,00m², ainda que na planta enviada conste 917,54m², de qualquer forma, inferior aos 1080,00m² minimamente exigidos. Além disso, na proposta enviada não consta assinatura do proprietário ou de procurador com procuração.*

*Na sequência, foi solicitada diligência junto à empresa “Henrique Stefan Administradora LTDA.” (proposta 4), para solicitar o envio da matrícula atualizada do imóvel.*

*Por fim, restou solicitado pela comissão o agendamento de visitas aos três imóveis restantes, para depois das visitas poder se passar a análise dos critérios classificatórios do item 8.2 do Termo de Referência, anexo do Edital:*

*- Proposta 2 - Nunes Administradora de Imóveis LTDA.;*

*- Proposta 4 - Henrique Stefan Administradora LTDA.; e*

*- Proposta 5 - Paris Administradora de Imóveis LTDA.*

*A reunião de análise das propostas foi encerrada às 17h30 com previsão de retomada no dia 25.03.2022, após as visitas serem realizadas.*

*A reunião foi retomada às 09h do dia 25.03.2022, com a realização das visitas programadas para as seguintes propostas: Proposta 2 - Nunes Administradora de Imóveis LTDA.; Proposta 4 - Henrique Stefan Administradora LTDA.; e Proposta 5 - Paris Administradora de Imóveis LTDA., que foram realizadas entre 09h e 11h30.*

*Na retomada da análise das propostas, na sede do CAU/SC, foi analisada inicialmente a proposta recebida de forma extemporânea no dia 16.03.2022, considerando que o prazo final de recebimento de propostas era até o dia 15.03.2022:*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Propnº*** | ***Proponente*** | ***Descrição***  | ***Valor da Proposta*** | ***m² Total Edificada\**** | ***m² Total Terreno\**** | ***Vagas-Garagem*** | ***Endereço*** |
| *7* | *RC Administração e Participações LTDA.* | *Casa de alvenaria* | *7.350.000,00* | ***631*** | *543* | *7* | *Praça Getúlio Vargas, 268* |

*\*a m² foi arredondada*

*Nesse sentido, considerando a extemporaneidade, bem como o fato do imóvel possuir 631,14m, inferior aos 1080,00m² minimamente exigidos, a referida proposta também restou desclassificada.*

*Em resumo, foram desclassificadas as seguintes propostas:*

*- Proposta 1 - Par Agroinvest LTDA.;*

*- Proposta 3 - Pátria Engenharia e Participações LTDA.;*

*- Proposta 6 - CMM Administradora de Bens Imóveis LTDA.*

*- Proposta 7 - RC Administração e Participações LTDA.;*

*Na sequência os membros da comissão passaram a fazer a análise dos critérios classificatórios, sendo que cada um dos três membros pontuou suas respectivas notas a partir dos itens exigidos, sendo ao final lançados na planilha a seguir, com as devidas ponderações de pesos:*

**

*A respeito dos imóveis em questão a comissão fez as seguintes considerações:*

***- Imóvel da Proposta 2 da Av. Rio Branco, 828:***

*O prédio possui boa acessibilidade estando no nível da rua, contém 7 vagas de estacionamento no recuo frontal. É o que apresenta maior testada e maior terreno, com boa visibilidade e ótima conservação externa e interna. A localização periférica da torre de serviço propícia planta mais livre e todos os andares dotados de boa iluminação e ventilação cruzada. Uma parte do imóvel (térreo) se encontra locada para uma ótica, que segundo o proprietário será desocupado, caso haja concretização da venda. O imóvel possui o entorno com lindeiros já consolidados. Há uma diferença entre a área prevista na matrícula do imóvel (1.104m²) e a edificada declarada (1.384m²), decorrente do fechamento do mezanino e da cobertura do ático, que se levando em consideração a área da matrícula ainda assim atende aos 1080,00m² minimamente exigidos.*

***- Imóvel da Proposta 4 da Av. Rio Branco, 701:***

*O pavimento térreo do prédio está localizado acima do nível da rua com acesso por escada com uma rampa bem acentuada e plataforma elevatória. Há um subsolo com vaga de estacionamento que foram adaptadas para salas e foi constatada a instalação proteção contra enchentes. A torre de serviços é central dividindo em dois o pavimento tipo. Boas condições de iluminação e ventilação cruzada. Tanto na sobreloja quanto no quarto pavimento há um indesejável desnível no piso, e foi constatado umidade no subsolo. Também apresenta uma cobertura no ático que não consta da área de 1.644,86m² registrados e declarados na proposta.*

***- Imóvel da Proposta 5 da Rua Esteves Junior, 280:***

*O pavimento térreo do prédio está localizado acima do nível da rua com acesso por escada e plataforma elevatória, que se apresenta danificada. Há um subsolo com vagas de estacionamento e umidade evidente. Os pavimentos estão todos subdivididos e não demonstram estado de conservação satisfatório. A torre de serviços está na parte frontal. Há infiltrações nos dois últimos pavimentos. Há uma cafeteria em funcionamento no prédio, construída no afastamento frontal.*

*Por fim, considerando os critérios classificatórios* ***a proposta 2 do imóvel localizado na Av. Rio Branco, 828****, apresentada pela empresa Nunes Administradora de Imóveis, recebeu a maior nota (9,23), dentre os itens avaliados, bem como apresenta o menor valor do m².*

*Ante ao exposto, esta comissão informa que dará prosseguimento ao processo de eventual aquisição do referido imóvel, observando o estabelecido neste Edital de Chamamento Público.*

*(...)”.*

**5 – Da proposta de abertura de processo de dispensa de licitação**

Tendo sido individualizada uma proposta pela Comissão, no caso, a apresentada pela empresa Nunes Administradora de Imóveis, referente ao imóvel (edifício Diva) localizado na Av. Rio Branco, 828, e considerando o disposto no item 12.1 do Edital de Chamamento Público (**APENSO 4** – parte 1 – p. 21), a Comissão prosseguiu seus trabalhos:

“(...)

12. DA COMPA DO IMÓVEL

12.1 A eventual concretização da compra de imóvel, pelo CAU/SC, será precedida pela instauração de procedimento licitatório **ou pela realização de procedimento de dispensa/inexigibilidade de licitação**, nos termos da legislação vigente. (grifado).

(...)

Nesse sentido, a CTP-CAU/SC, reunida na 5ª Reunião Extraordinária da CTP-CAU/SC, após debate sobre a proposta apresentada pela empresa Nunes Administradora de Imóveis, referente ao imóvel (edifício) localizado na Av. Rio Branco, 828, chegou a seguinte proposta ao plenário (p.109-112), reproduzida na íntegra a seguir:

(...)

Considerando a Deliberação Plenária CAU/SC n° 598 de 14 de maio de 2021, que criou a Comissão Temporária de Patrimônio – CTP-CAU/SC, com o objetivo de:

(...) realizar trabalho específico sobre a viabilização da contratação da Sede própria do CAU/SC, abordando os seguintes aspectos:

I - Analisar a possível aquisição de terreno ou compra de imóvel edificado;

II - Analisar a possível cessão/doação de terreno/imóvel edificado público;

III - Consolidar o programa de necessidades;

IV - Propor diretrizes para eventual realização de concurso de projeto.

Considerando a Deliberação Plenária CAU/SC n° 632, de 12 de novembro de 2021, que aprovou o lançamento de Edital de Chamamento Público, para aquisição de imóvel edificado, para abrigar a sede do CAU/SC;

Considerando o lançamento do Edital de Chamamento Público nº 001/2022, com o objeto “Prospecção para eventual aquisição de imóvel edificado para uso exclusivo com área total de, no mínimo, 1200,00m², admitindo-se uma tolerância de até 10% (dez por cento), no município de Florianópolis – SC, para abrigar a sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina – CAU/SC”;

Considerando o relatório final de avaliação das propostas apresentadas;

Considerando a análise das três propostas remanescentes no processo, bem como levando-se em conta as visitas realizadas in loco aos três imóveis, a Comissão Temporária de Patrimônio do CAU/SC apresenta as seguintes considerações em relação ao Imóvel da Proposta 2, da Av. Rio Branco, nº 828, o que obteve maior nota (9,23) no ranqueamento estabelecido no edital:

- O prédio possui boa acessibilidade estando no nível da rua;

- Contém 7 vagas de estacionamento no recuo frontal;

- É o prédio que apresenta maior testada e possui o maior terreno;

- O prédio possui boa visibilidade e ótima conservação externa e interna;

- Todos os andares são dotados de boa iluminação e ventilação cruzada;

- Possui localização periférica da torre de serviço o que propícia planta livre;

- O imóvel possui o entorno com lindeiros já consolidados;

- Dentre as propostas é a que apresenta o menor valor por m² - R$ 5.636,00;

- É a proposta que apresenta o menor valor global – R$ 7.800.000,00.

Considerando que dentre os três imóveis analisados esse seria o único que poderia atender as necessidades do CAU/SC, principalmente por apresentar melhores condições de uso e com o menor valor, o que eventualmente poderá ser atestado por meio de contratação de laudos específicos, caso haja continuidade do processo.

Considerando o encaminhamento da 5ª Reunião Extraordinária da CTP-CAU/SC, ocasião em que o tema foi analisado, discutido, resultando no seguinte encaminhamento.

**PROPOR AO PLENÁRIO:**

1 – Que seja autorizada a abertura de processo de Dispensa de Licitação para aquisição do Imóvel localizado na Avenida Rio Branco, 828, proposto pela empresa Nunes Administradora de Imóveis LTDA., para abrigar a sede própria do CAU/SC.

2 – Que seja autorizada a contratação dos laudos de inspeção predial e de avaliação de preço do referido imóvel, para compor a instrução do processo, e retorno ao Plenário ao final da instrução, para se deliberar sobre a aquisição do referido imóvel.

(...)”

Proposta esta submetida ao Plenário durante a 126ª Reunião Plenária do CAU/SC, ocasião onde foi apresentada uma síntese do processo (p.113-137), onde foi possível demonstrar que a proposta indicada seria a única que poderia atender às necessidades do Conselho e não somente pela questão de preço (menor dentre 3 propostas analisadas), mas, também, pelas condições relatadas sobre o edifício.

Na ocasião mencionada, o Plenário do CAU/SC, por meio da DPOSC nº 664 de 08 de abril de 2022 (p. 138-140), aprovou a proposta apresentada pela CTP-CAU/SC nos seguintes termos:

“(...)

1 – Aprovar que seja autorizada a abertura de processo de Dispensa de Licitação para aquisição do Imóvel localizado na Avenida Rio Branco, 828, proposto pela empresa Nunes Administradora de Imóveis LTDA., para abrigar a sede própria do CAU/SC.

2 – Que seja autorizada a contratação dos laudos de inspeção predial e de avaliação de preço do referido imóvel, para compor a instrução do processo, e retorno ao Plenário ao final da instrução, para se deliberar sobre sua aquisição.

(...)”.

Tendo sido aprovado a abertura do referido processo de Dispensa de Licitação para aquisição do imóvel (Edifício Diva) da avenida Rio Branco, 828, proposto pela empresa Nunes Administradora de Imóveis LTDA., a CTP-CAU/SC fez os seguintes encaminhamentos na 10ª Reunião Ordinária (145-146), de 13 de abril de 2022, para seguir instruindo o processo:

- Solicitar documentação complementar ao proponente, conforme previsto no Edital de Chamamento Público (itens 12.2 e 12.3 – **APENSO 4** – PARTE 1 – P. 21), inclusive para processo de dispensa de licitação;

- Solicitar à Assessoria da comissão as providências em relação às contratações do laudo de verificação de eventuais patologias e orçamento de medidas corretivas, bem como o laudo de avaliação de preço do imóvel.

O objetivo, no caso, seria fazer o levantamento de um segundo tipo de documentação, bem como aprofundar, agora de forma mais específica, contratando os referidos laudos para segurança e transparência do processo.

Na mesma ocasião, também houve um encaminhamento à Presidência no seguinte sentido:

Solicitar à Presidência:

- Que seja feito o levantamento de custo de adaptação para eventual uso imediato do imóvel, cujo início do processo de dispensa de licitação foi aprovado pelo Plenário do CAU/SC (DPOSC nº 664/2022), bem como o custo da desocupação da sede atual;

- Que seja providenciada a obtenção da “Consulta de viabilidade” junto à Prefeitura de Florianópolis;

- Que seja realizada novamente a consulta junto à Secretaria de Patrimônio da União e Município de Florianópolis sobre a eventual existência de imóvel para cessão, que atenda ao Programa de Necessidades aprovado pela Deliberação CD-CAU/SC nº 022/2022.

Registra-se que a intenção da Comissão, a partir da aprovação da abertura do processo de Dispensa de Licitação, focou seu trabalho na instrução do processo, objetivando fornecer todos os subsídios para as instâncias deliberativas apreciar o processo posteriormente.

No caso da solicitação de novas consultas aos órgãos públicos, para verificar eventuais cessões de imóveis, optou-se por direcionar somente à União e à prefeitura de Florianópolis, considerando que junto ao Estado o processo de cessão que estava em curso foi encerrado pelo próprio CAU/SC, e no final de 2021, ou seja, recentemente e não com o final satisfatório para o Estado.

Na sequência, após solicitar e receber a documentação da empresa Nunes Administradora de Imóveis LTDA., a Comissão se reuniu e, durante a 11ª Reunião Ordinária de 18 de maio de 2022, analisou a documentação apresentada, que pode ser consultada na íntegra no **APENSO 5** – p. 1-42, que resultou no seguinte relatório que consta na parte final do referido apenso:

“(...)

***Relatório da Comissão Temporária de Patrimônio – CTP-CAU/SC***

*Aos 18 de maio de 2022, às treze horas e quarenta minutos, os membros da Comissão Temporária de Patrimônio – CTP-CAU/SC se reuniram, durante a sua 11ª reunião ordinária, para analisar os documentos apresentados pela empresa Nunes Administradora de Imóveis, proprietária do* ***imóvel localizado na Av. Rio Branco, 828****, que na etapa classificatória recebeu a maior nota (9,23), dentre os itens avaliados, bem como apresentou o menor valor do m², o que deu ensejo ao prosseguimento do processo de eventual aquisição do referido imóvel, nos termos estabelecidos no Edital de Chamamento Público nº 02/2022, que teve por objeto a “Prospecção para eventual aquisição de imóvel edificado para uso exclusivo com área total de, no mínimo, 1200,00m², admitindo-se uma tolerância de até 10% (dez por cento), no município de Florianópolis – SC, para abrigar a sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina – CAU/SC. Ato contínuo se decidiu pela elaboração de um checklist para facilitar a verificação do atendimento ou não dos documentos solicitados, conforme a seguir exposta:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Item*** | ***SIM ou NÃO?*** | ***Observação/Diligência*** |
| *12.3.1. Habite-se*  | *SIM* |  |
| *12.3.2. Último projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF)* | *SIM* |  |
| *12.3.3. “as built” incluindo as alterações posteriores à aprovação do projeto na PMF* | *SIM* |  |
| *12.3.4. Alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente atualizado* | *SIM* |  |
| *12.3.5. Certidão atualizada da (s) matrícula (s) no registro de imóveis* | *SIM* |  |
| *12.3.7. Para proprietário pessoa jurídica: contrato social, comprovante de inscrição e situação cadastral do CNPJ; vi. RG e CPF do (s) proprietário (s) do imóvel e do representante legal, se for o caso:* | *-* | *Não se aplica* |
| *Contrato Social* | *SIM* |  |
| *CNPJ* | *SIM* |  |
| *RG e CPF do proprietário* | *SIM* |  |
| *12.3.8. Documentos que comprovem a regularidade fiscal perante o Fisco (Fazenda Federal, Estadual e Municipal), INSS, FGTS, bem como perante a Justiça do Trabalho, no que couber:* |  |  |
| *Federal* | *SIM* |  |
| *Estadual* | *SIM* |  |
| *Municipal* | *SIM* |  |
| *FGTS* | *SIM* |  |
| *Justiça do Trabalho* | *SIM* |  |
| *Comprovante de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e dos demais tributos e tarifas incidentes sobre o imóvel ou informações sobre sua situação, acompanhado da folha de rosto do carnê do IPTU* | *SIM* | *IPTU do térreo, atualmente locado, está em dia com pagamento de forma parcelada* |

*Nada mais havendo a tratar, a presente análise foi encerrada às quinze horas e trinta minutos, tendo sido o presente relatório aprovado e assinado pelos membros da CTP-CAU/SC e comporá como anexo a Súmula da 11ª reunião ordinária da comissão.*

(...)”

Nota-se, que toda a documentação solicitada foi apresentada, o que foi constatado pela CTP-CAU/SC na data de 18 de maio de 2022, que necessariamente precisará ser revista e atualizada posteriormente, considerando, principalmente, as certidões de negativas fiscais que possuem prazo de validade.

**6 - Laudo de Inspeção Predial para verificar as condições do imóvel (Edifício Diva)**

Em 20 de junho de 2022, a empresa contratada para realizar o Laudo Técnico de Inspeção do imóvel proposta pela empresa Nunes Administradora de Imóveis LTDA., encaminhou a versão final do laudo, juntamente com o orçamento estimado das ocorrências registradas, que segundo relatado pelos engenheiros responsáveis não indicaria dano estrutural na edificação, bem como não foram detectadas patologias graves e necessidade de grandes intervenções.

Soma-se a isso, que atualmente há um comércio (ótica) ocupando/funcionando regularmente o térreo do edifício, regularmente, que será desocupado com a eventual decisão pela aquisição do prédio.

No caso, para constar, a documentação do referido laudo, na íntegra, pode ser consultada no **APENSO 6** – p.1-204.

**7 – Manifestação da Presidência**

**7.1. Estimativa de custo com adaptação do Edifício Diva para uso**

Para compreender a origem da manifestação da Presidência, por intermédio da Gerência Geral do CAU/SC, cumpre mencionar que a CTP-CAU/SC havia encaminhado à Presidência expediente (p. 143-146) solicitando as seguintes informações, visando instruir o processo de dispensa de licitação, acerca da eventual aquisição do imóvel citado anteriormente, proposto pela empresa Nunes Administradora de Imóveis LTDA., para abrigar a sede própria do CAU/SC.:

*(...)*

*Em atenção aos encaminhamentos da 10ª Reunião Ordinária da CTP-CAU/SC de 13 de abril de 2022, serve o presente para solicitar, em nome da comissão, as seguintes providências relacionadas a procedimentos administrativos:*

*- Que seja feito o levantamento de custo de adaptação para eventual uso imediato do imóvel, cujo início do processo de dispensa de licitação foi aprovado pelo Plenário do CAU/SC (DPOSC nº 664/2022), bem como o custo da desocupação da sede atual;*

*- Que seja providenciada a obtenção da “Consulta de viabilidade” junto à Prefeitura de Florianópolis;*

*- Que seja realizada novamente a consulta junto à Secretaria de Patrimônio da União e Município de Florianópolis sobre a eventual existência de imóvel para cessão, que atenda ao Programa de Necessidades aprovado pela Deliberação CD-CAU/SC nº 022/2022.*

*(...)*

Posteriormente, em 26 de julho de 2022, a Gerência Geral encaminhou à CTP-CAU/SC a resposta (p. 173-191) ao encaminhamento da comissão, cuja parte principal do texto se reproduz a seguir:

*“(...)*

*Em atendimento a V. encaminhamento para providências de atendimento ao Despacho da Comissão Temporária de Patrimônio (CTP) de 18/04/2022, apresentamos a seguir o levantamento da adaptação para eventual uso imediato do imóvel selecionado em processo pela CTP, bem como custo da desocupação da sede atual.*

*Utilizou-se o resultado do Chamamento Público nº 002/2022, cuja proposta mais vantajosa resultou na seleção do imóvel identificado como “PROPOSTA 2”, sendo imóvel localizado junto a Av. Rio Branco, n. 828 (Ed. Diva) que recebeu maior nota (9,23) entre os itens objetivos avaliados pela CTP do CAU/SC.*

*Foram utilizados os valores estimados constantes em RELATÓRIO DE INTERVENÇÕES e informações o LAUDO TÉCNICO DE INSPEÇÃO PREDIAL da proposta selecionada (Ed. Diva) produzidos pela empresa contratada JM ENGENHARIA DIAGNÓSTICA, entregue em Junho de 2022.*

*Foram considerados os itens necessários para ocupação adequada conforme exigências legais de acessibilidade e segurança, bem como necessidades operacionais para funcionamento das atividades.*

**

*Destacamos que o Laudo Técnico apresenta outros custos recomendados e necessários, porém estes não impedem o uso imediato do imóvel. As atividades elencadas acima são consideras essenciais, inclusive sem as quais o imóvel não receberá autorização para uso pelas autoridades competentes.*

*Quanto aos custos de desocupação da sede atual, no momento temos registrado a estimativa de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) para manutenções de entrega dos imóveis (6º andar e loja). Registramos que, por estratégia operacional, até o presente momento não foi aberta negociação com os proprietários para entrega dos espaços. O levantamento de custos detalhados irá requerer uma comunicação antecipada de entrega e negociação sobre as condições que serão entregues os ambientes. Este processo não poderá ser iniciado sem uma condição adequada e previsível da futura sede, sob o risco de descontinuidade do contrato de locação para 2023.*

*Seguem ainda em anexo a Consulta de Viabilidade junto à Prefeitura de Florianópolis e as consultas realizadas junto à Secretaria de Patrimônio da União e Município de Florianópolis. Registra-se que a Prefeitura de Florianópolis informou extraoficialmente a indisponibilidade de imóvel para cessão.*

*(...)*

Destaca-se, que do encaminhamento da Presidência/Gerência Geral, é possível verificar os custos para a eventual adaptação do prédio, que atinge cerca de 300 mil reais, o que poderá subsidiar a análise por parte da Comissão de Organização e Finanças do CAU/SC, bem como atesta que da análise das condições do prédio, não haveriam impedimento para uso imediato do imóvel, bem como foi fornecida a Consulta de Viabilidade junto à Prefeitura de Florianópolis.

**7.2. Consulta de possíveis imóveis para cessão junto à União e Prefeitura de Florianópolis**

Além disso, foram prestadas as informações sobre as consultas junto à União, por meio da Secretaria do Patrimônio da União - SPU, e a Prefeitura de Florianópolis, sobre a disponibilidade de imóvel para cessão. Que após questionamento, foi informado pelo Gerente Geral João Vicente, que por parte da SPU não existem imóveis que atendam as condições e localização estabelecidas.

Já quanto à consulta junto à Prefeitura de Florianópolis, foi mencionado na resposta que ainda não se tem uma resposta formal do município, ainda que informalmente tenham mencionado a indisponibilidade de imóvel para cessão.

Para constar, não foi consultado novamente o Governo do Estado, conforme mencionado anteriormente, considerando que no final de 2021 foi encerrado o processo de cessão iniciado (item 3), com a recusa justificada por parte do CAU/SC, sem que houvesse outro imóvel disponível, na ocasião.

**8 - Laudo de Avaliação de Preço (Caixa Econômica Federal) do Edifício Diva**

Além do Laudo de Inspeção predial mencionado no item 6, do encaminhamento nos autos, resultou a entrega do Laudo de Avaliação de Preço realizado pela Caixa Econômica Federal, que para constar, também, a documentação do referido laudo, na íntegra, pode ser consultada no **APENSO 7** – p.1-65.

Cumpre mencionar que o preço proposto pela empresa Nunes Administradora de Imóveis LTDA., pelo imóvel (edifício Diva) localizado na av. Rio Branco, n. 828, em Florianópolis, é de R$ 7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais), que preliminarmente analisado juntamente com a Gerência Financeira do CAU/SC, o Conselho poderia suportar esse desembolso, o que será aprofundado na análise e deliberação da COAF-CAU/SC.

No referido laudo é possível constatar que o preço do imóvel em questão foi avaliado pela Caixa Econômica Federal em R$ 7.962.100,00 (sete milhões, novecentos e sessenta e dois mil e cem reais), ou seja, compatível com o preço de apresentado.

**9 – Do imóvel (edifício Diva) proposto para abrigar a Sede do CAU/SC**

Analisando o histórico da tentativa de viabilização da sede própria do CAU/SC é possível se afirmar que o que se apresenta, ora, é um processo robusto, e seguramente todo o esforço feito anteriormente pelas gestões anteriores criou condições para se chegar até esse momento.

De uma síntese do retrospecto, somente dessa gestão, nota-se que houve o empreendimento de esforços para se tentar concluir o processo de cessão junto ao Governo do Estado, iniciado na gestão passada, passando por um Edital de Chamamento Público, o que possibilitou dar transparência ao processo, culminando com a única proposta identificada como possível de ser aprofundada.

Nesse sentido, ao finalizar essa instrução de processo, no âmbito desta comissão, resta concluída a responsabilidade designada pelo próprio Plenário do CAU/SC, que ao criar esta Comissão Temporária, designou a responsabilidade de se viabilizar a sede própria para o CAU/SC.

A aquisição do referido prédio poderá proporcionar a adequação dos espaços ao programa de necessidades da nova sede e inegavelmente fortalecerá a imagem do Conselho, podendo ampliar a execução de ações junto à sociedade com fomento de boas práticas, que podem transformar a vida das pessoas.

O programa de necessidades desenvolvido, bem como o objetivo de destinação do uso do referido imóvel é somente um, que este seja destinado às atividades precípuas do Conselho, previstas na legislação e demais normal pertinentes.

Não é demais ressaltar, que a proposta (Imóvel da Av. Rio Branco, nº 828) que chega ao final para ser apreciada é a única, dentre as ofertadas, que poderia atender as necessidades do CAU/SC, o que já restou demonstrado e aprovado pelo Plenário do CAU/SC pela DPOSC nº 664 de 08 de abril de 2022 (p. 138-140), com a apresentação dos seguintes motivos pela CTP-CAU/SC:

- O prédio possui boa acessibilidade estando no nível da rua;

- Contém 7 vagas de estacionamento no recuo frontal;

- É o prédio que apresenta maior testada e possui o maior terreno;

- O prédio possui boa visibilidade e ótima conservação externa e interna;

- Todos os andares são dotados de boa iluminação e ventilação cruzada;

- Possui localização periférica da torre de serviço o que propícia planta livre;

- O imóvel possui o entorno com lindeiros já consolidados;

- Dentre as propostas é a que apresenta o menor valor por m² - R$ 5.636,00.

Ademais, o referido imóvel apresentou a maior nota (9,23) no ranqueamento estabelecido no edital, o que demonstra correlação da escolha, bem como os adjetivos do referido imóvel.

Somente para constar, além dos apontamentos feitos pela Comissão a respeito dos imóveis objeto das duas demais propostas analisadas (vide item 4), o preço proposto, por m², das propostas 4 e 5, foi de R$ 7.644,00 e R$ 8.784,00, respectivamente.

Nesse sentido, compulsando o Laudo de Avaliação da Caixa Econômica Federal, o valor do m² apurado foi de R$ 5.740,00, que é possível reafirmar que a proposta em estudo está dentro do preço de mercado e, ainda que não se tenha feito uma avaliação específica das demais propostas apresentadas, que o valor apresentado é consideravelmente superior.

**10 – Considerações finais**

Importante mencionar que além da área construída constante do projeto aprovado o edifício ao longo de seu uso recebeu acréscimo, não averbados, porém, incluídos na avaliação da Caixa Econômica Federal, e que não afronta a legislação urbana (vide consulta de viabilidade p. 175-178) e que podem ser mantidos ou revertidos: Caso do piso do 1º pavimento no vazio do mezanino e acréscimo de área no ático.

Destaca-se, por oportuno, que para melhor visualização de projeto da edificação em questão, que se consulte o projeto “as built”, que consta no **APENSO 5** – p. 9-14, que ao ser entregue, atualizado, foi possível constatar que a área total do imóvel (Edifício Diva) é 1.395,27m².

Por fim, importante ressaltar que ao longo da instrução narrou-se o levantamento de várias certidões, que no momento de análise estavam vigentes. Todavia, desde já se solicita à Presidência, que seja feita a atualização dessas certidões, no decorrer do processo, a fim de mantê-las em dia, bem como seja consultado os setores pertinentes sobre a necessidade de apresentação de outros documentos/certidões por parte da empresa vendedora do imóvel, sugerindo-se a criação de um apenso exclusivo para essa documentação.

Ainda nesse sentido, que se avalie a possibilidade dessa eventual nova documentação ser solicitada efetivamente somente após a eventual aprovação da aquisição pela COAF-CAU/SC e do Plenário, ainda que com a inserção da condição dessa entrega posterior, vez que esse processo, naturalmente, já dura mais de seis meses, contando somente da data de apresentação da proposta por parte do proprietário, o que já gerou preocupação da sua parte, consoante e-mail de 28/06/2022 (p. 169), que relatou interessados em visitas para venda e locação do imóvel, pois não haveria segurança da conclusão do negócio.

Ainda para constar, conforme mencionado no item 7.2, que quanto à consulta junto à Prefeitura de Florianópolis ainda não se tinha uma resposta formal do município, acerca da indisponibilidade de imóvel para cessão, tal negativa ainda não foi recebida, sendo que o ulterior recebimento desta poderá ser objeto de juntada ao processo.

Importante mencionar ainda, que por haver um locatário ocupando o térreo do imóvel, este precisará ser notificado, sendo que o proprietário já está ciente dessa condição para concretização da aquisição, o que foi previsto em edital.

Por fim, ressalta-se que esta Comissão cumpriu todas as atribuições que lhe foram destinadas pelo Plenário por meio da Deliberação Plenária CAU/SC nº 598/2021, com exceção das diretrizes para a realização de um eventual concurso público de projetos, que poderá ser avaliado oportunamente.

Assim, conclui-se o presente relatório com a sua leitura e aprovação pelos membros da CTP-CAU/SC, que após sua assinatura comporá como anexo a Súmula da 14ª reunião ordinária da comissão, bem como será juntado aos autos do processo em tela, que desde já se solicita sejam encaminhados para a Presidência para as providências cabíveis, para que ao final seja submetido ao Plenário do CAU/SC para apreciação.

Florianópolis, 17 de agosto de 2022.

**Silvya Helena Caprario**

Coordenadora da CTP-CAU/SC

**Gogliardo Vieira Maragno**

Coordenador-adjunto da CTP-CAU/SC

**Mateus Szomorovszky**

Membro da CTP-CAU/SC

**Jaime Teixeira Chaves**

Assessor da Comissão

**APENSOS:**

APENSO 1 – Síntese do Histórico – Gestão 2015-2017 (p. 1-42)

APENSO 2 – Síntese do Histórico – Gestão 2018-2020 (p. 1-34)

APENSO 3 – Laudo – Edifício Berenhauser – Gov. Estado (p. 1-341)

APENSO 4 – Edital de Chamamento Público – Prospecção de Imóveis (I - p. 1-143 e II - 144-358)

APENSO 5 – Análise dos documentos – Proposta Nunes Adm. – Ed. Diva (p. 1-42)

APENSO 6 – Laudo de Inspeção Predial – Orçamento – Ed. Diva (p. 1-204)

APENSO 7 – Laudo de Avaliação Preço – CEF - Ed. Diva (p.1-65)

1. Cumpre mencionar, que após a criação da CTP-CAU/SC houve duas prorrogações de prazo de funcionamento, sendo a 1ª por meio da DPOSC nº 642 de 10 de dezembro de 2021 e posteriormente a 2ª, por meio da DPOSC nº 676 de 10 de junho de 2022, que estendeu o prazo de funcionamento, de forma excepcional, até 20 de setembro de 2022. [↑](#footnote-ref-1)