SÚMULA
2ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO TEMPORÁRIA DE PATRIMÔNIO CTP-CAU/SC

LOCAL E DATA:	
DATA:	22 de março de 2017
LOCAL:	Sede do CAU/SC
HORÁRIO:	10h25min às 13h10min

DADOS GERAIS:	
PRESIDIDA POR:	Giovani Bonetti
TIPO DE REUNIÃO:	2ª Reunião Extraordinária da Comissão Temporária de Patrimônio
ASSESSOR:	Alexandre Junckes Jacques
ASSISTENTE:	N/A
SECRETÁRIA:	Jaqueline Freitas Vilain
PARTICIPANTES:	Giovani Bonetti
	Marcelo Mannrich
	Edson Luiz Lima
CONVIDADO:	Jaime Teixeira Chaves

PAUTA:

1. **Abertura dos trabalhos:**
   1.1. 1ª chamada às 10h;
   1.2. 2ª chamada às 10h15m.
2. **Verificação do quórum:**
   a. Membros presentes;
   b. Membros que solicitaram dispensa.
3. **Leitura, discussão e aprovação da súmula da reunião anterior (anexo).**
4. **Comunicados dos Conselheiros e Membros da Comissão.**
5. **Leitura de extrato de correspondências expedidas ou recebidas.**
6. **Assuntos extrapauta.**
7. **Discussão dos assuntos da pauta:**
   7.1. Validação dos potenciais construtivos para os imóveis apresentados segundo o PD atual e a proposta para 2017;
   7.2. Análise sobre a possibilidade de uma oficina de *design thinking* para análise dos imóveis e base para termo de referência;
   7.3. Carta em resposta aos interessados que apresentaram os imóveis noticiando que faremos uma licitação;
   7.4. Avaliação dos modelos de editais, frutos se pesquisa e estudo dos mesmos com análise da procuradoria geral.
8. **Apreciação de assuntos extrapauta.**
9. **Deliberações.**

3	MATÉRIA:	Leitura, discussão e aprovação da súmula da reunião anterior.
	FONTE:	1ª Reunião Ordinária da CTP realizada em 08 de março de 2017.
	RELATOR:	Vice-presidente Giovani Bonetti
	ENCAMINHAMENTO:	Foi aprovada a súmula da primeira reunião ordinária, realizada no dia oito do mês de março de dois mil e dezessete, por unanimidade.

5	MATÉRIA:	Leitura de extrato de correspondências expedidas ou recebidas.
	FONTE:	Ducon Construções
	RELATOR:	Vice-presidente Giovani Bonetti
	ENCAMINHAMENTO:	Tendo em vista que a 65ª Reunião Plenária Ordinária do CAU/SC autorizou o recebimento de documentos fora do prazo, ou seja, até o dia 21 de março, de envelopes lacrados nos mesmos formatos exigidos na "Comunicação de Interesse na Aquisição de Imóvel em Florianópolis", recebeu-se da empresa DUCON CONSTRUÇÕES LTDA ME, inscrita sob CNPJ nº 83.929.810/0001-54, proposta comercial para aquisição de terreno de marinha, com área de 973m², situado na Avenida Prefeito Waldemar Vieira, Bairro Saco dos Limões, Florianópolis/SC, no valor de R$ 3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais), que será avaliado posteriormente pela CTP em momento oportuno.

7.1.	MATÉRIA:	Validação dos potenciais construtivos para os imóveis apresentados segundo o PD atual e a proposta para 2017.
	FONTE:	CTP
	RELATOR:	Vice-presidente Giovani Bonetti
	ENCAMINHAMENTO:	Em virtude da carência de tempo hábil, não foram validados os potencias construtivos dos imóveis, entretanto a Comissão deliberou que seja encaminhado à residência do Coordenador da CTP Giovani Bonetti, todo o material recebido sobre os imóveis ofertados para que seja elaborado um estudo de viabilidade de construção destes, conforme item 8 da Deliberação CTP nº 04/2017.

7.2.	MATÉRIA:	Análise sobre a possibilidade de uma oficina de *design thinking* para análise dos imóveis e base para termo de referência.
	FONTE:	CTP
	RELATOR:	Vice-presidente Giovani Bonetti
	ENCAMINHAMENTO:	Após discussão da mesa, os membros deliberaram que seja realizada uma oficina de *design thinking* para embasar e validar os parâmetros e critérios para construção do Termo de Referência para aquisição do imóvel para construção da Sede do CAU/SC, no 20/04/2017, das 17h às 21h30min e que para viabilizar a realização da oficina, seja contratado um facilitador, para coordenar os trabalhos. Em relação a publicidade da oficina de *design thinking*, a Comissão deliberou que a Assessoria Especial faça o encaminhamento à Comissão Temporária de Comunicação – CTC para a devida publicidade nas mídias sociais e *e-mail marketing* dos arquitetos e urbanistas de Santa Catarina para data, horário e cronograma da supracitada oficina. Consoante aos itens 3, 4 e 6 da Deliberação CTP nº 04/2017.

7.3.	MATÉRIA:	Carta em resposta aos interessados que apresentaram os imóveis noticiando que faremos uma licitação.
	FONTE:	Ibagy Imóveis LTDA, Cota Empreendimentos Imobiliários, Celesc Distribuição SA, Gama Delta, Beco Castelo Construções e Incorporações de Imóveis LTDA e Ducon Construções Ltda ME.
	RELATOR:	Vice-presidente Giovani Bonetti
	ENCAMINHAMENTO:	Deliberaram por encaminhar ofício aos proponentes que apresentaram ofertas de imóveis na "Comunicação de Interesse na Aquisição de Imóvel em Florianópolis" agradecendo as manifestações e informando que houve a necessidade de um reposicionamento de escopo, sendo que será feito edital de licitação a ser publicado brevemente, conforme item 2 da Deliberação CTP nº 04/2017.

7.4.	MATÉRIA:	Avaliação dos modelos de editais, frutos se pesquisa e estudo dos mesmos com análise da procuradoria geral.
	FONTE:	CTP
	RELATOR:	Gerente Geral Jaime Teixeira Chaves
	ENCAMINHAMENTO:	Em virtude do período de férias da Procuradora-geral Isabel Leal Marcon Leonetti, o Gerente Geral Jaime Teixeira Chaves fez um relato abordando os principais pontos relacionados ao processo, que integra esta súmula como anexo, dentre eles: a hipótese de Edital de Chamada Pública e opção por Dispensa de Licitação. Considerando a apresentação do Gerente Geral Jaime e a sugestão de elaborar parecer técnico e econômico da vantajosidade da futura aquisição, a ser incluído no próprio Projeto Básico, e de acordo com as propostas de imóveis oferecidas em atendimento à "Comunicação de Interesse na Aquisição de Imóvel em Florianópolis", a Comissão deliberou que seja realizado pela Gerência Administrativa/Financeira do CAU/SC um estudo do impacto financeiro para aquisição de um futuro terreno no limite de R$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), cujo valor é aferido ante as ofertas apresentadas, conforme item 5 da Deliberação CTP nº 04/2017. Após esclarecimentos do Gerente Geral Jaime, acerca de relançar o edital, necessitaríamos realizar novas consultas aos órgãos, ou seja, seria recomendável atualizá-las. Em relação aos órgãos Municipal e Estadual, para base de construção do Termo de Referência para aquisição do imóvel para construção da Sede Administrativa do CAU/SC, serão utilizadas todas as consultas realizadas a partir de janeiro de 2015 até o momento da elaboração do edital, de acordo com o item 2 da Deliberação CTP nº 05/2017. Ficou estabelecido que o Assessor da CTP Alexandre elaborará a Minuta do Edital de Chamada Pública, considerando os apontamentos apresentados pelo Gerente Geral Jaime, contidos no anexo I desta súmula.

8.1.	MATÉRIA:	Avaliação da Súmula x Ata
	FONTE:	Item extrapauta
	RELATOR:	Vice-presidente Giovani Bonetti
	ENCAMINHAMENTO:	O Coordenador da CTP Giovani Bonetti fez uma reflexão das vantagens da ata, destacou que é um documento formal de registro dos itens discutidos e os argumentos que houve dentro da Comissão, desta forma o conteúdo não fica perdido e resumido. O Gerente Geral Jaime Teixeira Chaves esclareceu que o Regimento Interno do CAU/SC prevê a elaboração de súmula. Considerando o disposto no art. 114 do Regimento Interno do CAU/SC e a decisão recente de adotar a súmula em substituição a ata, a Comissão deliberou por solicitar a inclusão do item de pauta "Avaliação da validade da súmula em detrimento da ata" na 66ª Reunião Plenária Ordinária do CAU/SC, de acordo com o item 1 da Deliberação CTP nº 04/2017. Diante do exposto, deliberaram que seja solicitado ao Presidente do CAU/SC, a convocação do arquiteto e urbanista Edson Luiz de Lima para relato desta Comissão na 66ª Reunião Plenária Ordinária do CAU/SC, conforme item 7 da Deliberação CTP nº 04/2017.

8.2.	MATÉRIA:	Avaliação da disponibilidade dos imóveis do patrimônio da União.
	FONTE:	Item extrapauta
	RELATOR:	Assessor da CTP Alexandre Junckes Jacques
	ENCAMINHAMENTO:	O Analista Administrativo Alexandre relatou sobre a visita que ele e o Gerente Geral Jaime fizeram ao Superintendente Carlos José Bauer da Superintendência do Patrimônio da União – SPU/SC em 14 de março. Considerando o protocolo feito pelo CAU/SC no Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis – SISREI para doação/cessão de um imóvel do patrimônio da União para o Conselho, o Analista Administrativo Alexandre informou sobre a existência de três possíveis terrenos e sobre a dificuldade da SPU/SC em afirmar claramente as possibilidades de cessão. Sobre os três terrenos: um terreno somente 5% da área total é de propriedade da União; outro terreno é de endereço desconhecido, sendo que seria necessário uma busca em cartórios para identificar o local e se o mesmo não está ocupado; por fim, o último terreno disponibilizado é situo à Rua Almirante Lamego esquina com a Avenida Rubens de Arruda Ramos e os membros consultaram ao Plano Diretor de Florianópolis de 2014 para verificar o zoneamento e constataram que o imóvel está situado em uma área com três zoneamentos distintos, conforme segue: AMC 12.5 (Área Mista Central), AVL (Áreas Verdes de Lazer) e APT (Área de Parque), ou seja, a maior parte do imóvel encontra-

		se em AVL e APT, que inviabiliza aplicar o programa de necessidades construído por esta Comissão e deliberado pelo Plenário do CAU/SC. Considerou-se também que a utilização deste último imóvel seria no formato de cessão, impedindo a propriedade definitiva. Sendo assim, decidiu-se desconsiderar a supracitada oferta, de acordo com o item 1 da Deliberação CTP nº 05/2017.

ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a tratar, o Coordenador Giovani Bonetti, às treze horas e dez minutos do dia vinte e dois do mês de março de dois mil e dezessete, declarou encerrada a segunda reunião extraordinária da Comissão Temporária de Patrimônio do CAU/SC.

Giovani Bonetti
Coordenador da CTP

Marcelo Mannrich
Coordenador Adjunto da CTP

Edson Luiz Lima
Membro da CTP

Alexandre Junckes Jacques
Assessor da CTP

Jaqueline Freitas Vilain
Secretária da CTP

ANEXO I

ANÁLISE DE 21/03/2017

1. Consultas aos órgãos públicos

Refazer as consultas de imóveis à Secretaria de Patrimônio da União (SPU), Estado e Prefeitura. Entendo que podem ser feitas enquanto se constrói TR (projeto básico) e o próprio edital.

2. Programa de Necessidades:

Inserir no TR (projeto básico) e verificar compatibilidade com o Decreto 7.689/2012, que prevê:

> Art. 3º Decreto 7.689 - Nos contratos para aquisição, locação, nova construção ou ampliação de imóvel, deverá ser observada a área média de até nove metros quadrados de área útil para o trabalho individual, a ser utilizada por servidor, empregado, militar ou terceirizado que exerça suas atividades no imóvel.
> § 2º Para a aquisição ou locação de imóvel devem ser consideradas todas as opções disponíveis no mercado, vedada restrição a qualquer bairro ou região, <u>salvo quando houver atendimento ao público, caso em que poderá ser privilegiada a localização do imóvel em razão da facilidade de acesso do público alvo</u>.

Está mais ligado à aquisição de imóvel edificado.
3.1. O TCU condena o excessivo detalhamento das características do imóvel. Nesse caso, também mais direcionado à imóvel edificado ou locação.

3. Definição de critérios claros para a avaliação dos imóveis:

Para tanto a melhor opção seria definir o objeto antes, ou seja, optar por Terreno ou Imóvel edificado.
Caso contrário:
a) aceitar proposta de Terreno (detalhar) e;
b) aceitar proposta de Imóvel Edificado (detalhar).

3.1. Prever regras claras e objetivas para a avaliação dos imóveis candidatos.

4. Definição e justificativa de preço

Necessário definir um valor teto e justificado, por dois fatores:
1 – Existir um valor limite;
2 – Dever existir previsão orçamentária para lançar o edital.

5. Parecer técnico e econômico da vantajosidade da aquisição:

Creio que o parecer técnico possa ser incluído no próprio Projeto Básico, onde será demonstrada a vantajosidade técnica da futura aquisição.

O parecer técnico também poderia ser contratado.

Já o parecer econômico deve contemplar a vantajosidade econômica da aquisição. Para isso a importância (talvez maior facilidade) se ter um único tipo de imóvel e o seu preço estimado.

O parecer econômico, resumidamente, deve demonstrar a vantajosidade de adquirir algo para depois construir ou mesmo adquirir algo já edificado.

No caso do parecer econômico ele pode ser contratado e deve ser submetido à aprovação da CCAA.

6. Hipótese de Edital de Chamada Pública e opção por Dispensa de Licitação:

Para fazer a aquisição por dispensa de licitação os requisitos são:

(i) CAU/SC identificar um único imóvel que atenda às suas necessidades;

(ii) o imóvel se destinar ao atendimento das finalidades precípuas da Entidade – o que se entende que seria o caso de imóvel a ser adquirido pelo CAU/SC, que se destinaria ao cumprimento das funções institucionais do Conselho, o que deve restar claro no parecer técnico.

(iii) a escolha ser condicionada a necessidades de instalação e de localização – ou seja, deve haver justificativas objetivas para a escolha do imóvel.

(iv) existir compatibilidade do preço do imóvel com o valor de mercado, aferido em avaliação prévia – nesse caso, eventualmente usar os valores que foram aferidos no chamamento inicial, somando com outras pesquisas de mercado, para se chegar a um valor de referência e lançar o Edital de Chamada Pública, condicionando que a proposta vencedora seja submetida à avaliação prévia (Caixa Econômica), antes da contratação.

Obs.: É inaplicável a contratação direta se há mais de um imóvel que atende o interesse da Administração.

7. Trâmite final - Autorização do Plenário

A CTP ao final emite relatório do referido imóvel escolhido. GERAD instrui processo. Jurídico emite parecer. Plenário autoriza a contratação pelo Presidente.

8. Documentos de Habilitação

Se for por Dispensa poderia se exigir a declaração de comprometimento em apresentar os documentos (a ser definido) no prazo de XX dias da escolha do imóvel.

_____

Jaime Teixeira Chaves
Gerente Geral do CAU/SC