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:

Prop nº	Proponente	Síntese da descrição fornecida 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	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:

Prop nº	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:

PROPONENTES			PROPOSTA 2 Nunes Adm. Av. Rio Branco, 828		PROPOSTA 4 Henrique Stefan Adm. Av. Rio Branco, 701		PROPOSTA 5 Paris Adm. Rua Esteves Junior, 280	
VALORES DAS PROPOSTAS			R$ 7.800.000,00		R$ 12.600.000,00		R$ 9.900.000,00	
ITENS	CRITÉRIOS	PESO	Soma das 3 notas dos avaliadores	Soma ponderada	Soma das 3 notas dos avaliadores	Soma ponderada	Soma das 3 notas dos avaliadores	Soma ponderada
1	Acessibilidade Arquitetônica	3	24,50	24,50	19,00	19,00	19,00	19,00
2	Área, flexibilidade de uso e adaptação ao programa	3	27,00	27,00	20,00	20,00	19,00	19,00
3	Localização	3	29,50	29,50	29,00	29,00	27,00	27,00
4	Qualidade construtiva e conservação	3	27,50	27,50	23,00	23,00	20,00	20,00
5	Solidez e segurança	3	26,00	26,00	25,50	25,50	23,50	23,50
6	Disponibilidade de infraestrutura urbana e serviços	2	30,00	20,00	30,00	15,00	29,00	19,33
7	Linguagem Arquitetônica	2	25,50	17,00	24,00	16,00	21,00	14,00
8	Testada e Visibilidade da edificação	2	28,00	28,00	26,00	17,33	20,00	13,33
9	Possibilidade de ampliação e crescimento futuro	1	11,00	3,67	7,00	2,33	7,00	2,33
SOMA				203,17		167,17		157,50
NOTA FINAL			9,23		7,60		7,16	

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.

Nada mais havendo a tratar, a presente reunião foi encerrada às 13h50, tendo sido o presente relatório aprovado e assinado pelos membros da CTP-CAU/SC.

Silvya Helena Caprario
Coordenadora

Gogliardo Vieira Maragno
Coordenador-adjunto

Mateus Szomorovszky
Membro

Jaime Teixeira Chaves
Secretário dos Órgãos Colegiados
Assessor da Comissão