|  |  |
| --- | --- |
| **PROCESSO** | Processo para aquisição de imóvel por dispensa de licitação autorizada pela DPOSC nº 664/2022 |
| **INTERESSADO** | COAF-CAU/SC |
| **ASSUNTO** | Despacho da Presidência – Proposta de aquisição de imóvel para a instalação da sede do CAU/SC |
|  |  |
| **DELIBERAÇÃO Nº 030/2022 – COAF-CAU/SC** | |

A COMISSÃO DE ORGANIZAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS – COAF – CAU/SC, reunida extraordinariamente, de forma virtual, nos termos da Deliberação Plenária CAU/SC nº 589/2021, no uso das competências que lhe conferem os artigos 91 e 96 do Regimento Interno do CAU/SC, após análise do assunto em epígrafe, e

Considerando os termos do Despacho da Presidência, de 18 de agosto, que encaminhou o processo em epígrafe para a COAF-CAU/SC se manifestar, sobre a proposta de aquisição de imóvel para instalação da sede própria do CAU/SC, nos termos das competências regimentais da comissão;

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, dentre outros, analisar a possível aquisição de terreno ou compra de imóvel edificado;

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 a Reprogramação Orçamentária 2022 para aquisição da sede, contida no Plano de Ação do CAU/SC 2022, denominado “Sede definitiva do CAU/SC”, código contábil 6.2.2.1.1.02.01.04.001 no valor total de R$ 11.098.600,19 (onze milhões, noventa e oito mil, seiscentos reais e dezenove centavos);

Considerando o relatório final elaborado pela CTP-CAU/SC de avaliação das propostas apresentadas, segundo a qual o imóvel localizado na Avenida Rio Branco, 828, proposto pela empresa Nunes Administradora de Imóveis LTDA, foi o melhor avaliado no ranqueamento proposto e único dentre os disponíveis que atenderia as necessidades do CAU/SC;

Considerando a Deliberação Plenária CAU/SC n° 664, de 08 de abril de 2022, a qual autorizou a abertura de processo de Dispensa de Licitação para aquisição do Imóvel localizado na Avenida Rio Branco, 828, considerando os termos da proposta apresentada pela CTP-CAU/SC;

Considerando o laudo de inspeção predial do referido imóvel, elaborado pela empresa JM Engenharia Diagnóstica, segundo o qual não foi identificado dano estrutural na edificação, bem como não foram detectadas patologias graves e tampouco necessidade de grandes intervenções;

Considerando o laudo de avaliação de preço do referido imóvel pela Caixa Econômica Federal, segundo o qual o edifício apresenta conformidade quanto a sua documentação, sem aparentes patologias, vícios de construção ou danos graves e que ainda aparente condições de estabilidade, solidez e habitabilidade, bem como calcula o imóvel (R$ 5.706,50/m²) com valor superior ao da proposta pelo vendedor (R$ 5.636,00/m²), ainda que dentro do range entre o mínimo (R$ 5.291,60/m²) e o máximo (R$ 6.153,93/m²) para imóveis na região;

Considerando as propostas concorrentes do imóvel selecionado estão fora do range de avalição para imóveis na região (R$ 7.644,00 e R$ 8.784,00, propostas 4 e 5 Edital de Chamamento Público nº 01/2022, respectivamente);

Considerando Consulta de Viabilidade - Reforma com ou sem acréscimo - do imóvel em questão, realizada pela Prefeitura de Florianópolis, segundo a qual o imóvel apresenta condição de utilização para as atividades do CAU/SC, atende as exigências da Lei do Plano Diretor de Florianópolis (nº 482/2014: edificação de até 16 pavimentos [AMC 16.5] Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 5,36 e Taxa de Ocupação Máxima de 50%);

Considerando levantamento e projeção dos custos para adaptação do imóvel em questão, para uso imediato, bem como levantamento dos custos para desocupação da sede atual, apontam para viabilidade operacional e financeira, segundo os quais apresentados de forma resumida para a CTP-CAU/SC e, ora demonstrado na análise em anexo;

Considerando o relatório final elaborado pela CTP-CAU/SC, de 17 de agosto de 2022, por meio do qual a Comissao solicita “*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*”;

Considerando Despacho da Presidência do CAU/SC de 18 de agosto de 2022 solicitando que a COAF-CAU/SC se manifeste sobre a proposta em questão, sob os aspectos de suas competências regimentais, para posterior apreciação do Plenário;

Considerando o relatório “Levantamento de Aspectos Sócio-Econômico-Financeiros para a Comissão Temporária de Patrimônio – CAU/SC – Atualização AGOSTO/2022” produzido pela Gerência Geral em conjunto com a Gerência Administrativa Financeira, que apresenta ponderações aos custos e variáveis importantes para suporte à formulação de proposta e tomada de decisão para aquisição, cessão ou locação de Sede do Conselho;

Considerando que, de acordo com os incisos IV e XVI do art.96 do Regimento Interno do CAU/SC, compete à COAF propor, apreciar e deliberar sobre propostas de aquisição de bens imóveis pelo CAU/SC com relação aos aspectos administrativos e organizacionais e econômico-financeiros;

Considerando análise acerca da aquisição proposta pela COAF-CAU/SC sob a perspectiva organizacional, administrativa e econômico-financeiros, com destaque:

1. a demanda histórica do CAU/SC em busca da aquisição de uma sede própria para a melhor consecução de seus fins institucionais, sendo que desde 2015 se analisa institucionalmente diferentes formatos e propostas do imóvel a ser adquirido, consoante documentos que constam nos autos do processo administrativo correlato e resgate resumido que consta no relatório final da CTP-CAU/SC;
2. a constatação da existência do programa de necessidades para a futura nova sede do CAU/SC, elaborado de forma colaborativa em 2015, contando com a participação de empregados do Conselho e dos então conselheiros, e que o mesmo programa foi devidamente revisado neste exercício de 2022 pela CTP-CAU/SC e pelo Conselho Diretor, e que o documento atualizado corrobora com a necessidade de ampliação das estruturas físicas do CAU/SC para atendimento das projeções de seu crescimento;
3. a constatação que o espaço ocupado atualmente pela sede do CAU/SC em imóvel locado tem de fato esgotado sua capacidade de expansão e, dentro das possibilidades, a ampliação para espaços adicionais ou deslocamento para outros imóveis locados trariam problemas logísticos e operacionais, bem como ineficiências administrativas e financeiras, com a possível perda de investimentos mobiliários já realizados ou a indispensável realização de investimentos para adequação em imóvel de terceiros;
4. a constatação que o espaço ocupado atualmente pela sede do CAU/SC em imóvel locado esgotou sua capacidade de ampliação para atender a crescente demanda de atividades organizacionais e operacionais, bem como para a efetividade do planejamento de longo prazo, que invariavelmente depara-se com ampliação do quadro efetivo de funcionários e aumento do quadro de conselheiros para os próximos anos;
5. a constatação que a condição do imóvel ser localizado no “triângulo central”, estabelecido por uma extensão territorial significativa, visando proporcionar uma condição ampla de participação e replicar as condições atuais para menor impacto às rotinas operacionais de funcionários e conselheiros, e que simultaneamente garanta a mobilidade, acessibilidade e conectividade facilitados, tanto para profissionais quanto para visitantes, em especial daqueles que se utilizam de transporte público, além dos demais citados no Termo de Referência do EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2022;
6. a constatação de resultado satisfatório do atendimento dos objetivos CTP-CAU/SC, culminando com a orientação e coordenação do chamamento público nº 01/2022 para a prospecção de imóveis, ratificada pelo Plenário (Deliberação Plenária CAU/SC n° 632/2021), visando identificar imóvel edificado para uso exclusivo ao atendimento e interesse de instalação de sede própria do CAU/SC, com área total de, no mínimo, 1.200,00m², com variação aceitável de -10% (menos dez por cento), localizado na região central de Florianópolis,
7. a constatação do resultado satisfatório do chamamento público nº 01/2022, coordenado pela CTP-CAU/SC, cujos requisitos do programa de necessidades foram plenamente atendidos pela “Proposta 2”, imóvel localizado junto a Avenida Rio Branco, 828 (Ed. Diva);
8. a constatação que o edifício referente a “Proposta 2” foi inspecionado, cujo Laudo Técnico foi emitido por empresa especializada, datado de junho de 2022, encontra-se no processo e aparentemente não apresenta constatações que impeçam o prosseguimento da análise;
9. a constatação que o respectivo laudo de inspeção predial oferece razoável segurança para classificação contábil no Ativo Não Circulante, compondo o Imobilizado do CAU/SC;
10. a constatação que a “Proposta 2” apresenta Laudo de Avaliação realizada pela Caixa Econômica Federal (nº 7710.7465.0004107547/2022.01.01.01) e que não só apresenta a condição para aquisição financeiramente mais vantajosa para o CAU/SC, como também é a única proposta dentro do range de preços por metro quadrado entre as propostas qualificadas (Avaliação da CEF: R$ 5.706,50/m² - Variação -7,27% a + 7,84%: mínimo de R$ 5.291,60/m² e o máximo de R$ 6.153,93/m² - Proposta 2: R$ 5.636,00/m²)
11. a constatação que as propostas concorrentes (Propostas 4 e 5) do imóvel selecionado (“Proposta 2”) estão fora do range de avalição (mínimo de R$ 5.291,60/m² e o máximo de R$ 6.153,93/m²) para imóveis na região (Propostas 4: R$ 7.644,00 - Propostas 5: R$ 8.784,00, todas do Edital de Chamamento Público nº 01/2022, respectivamente);
12. a constatação que a previsão orçamentária para a aquisição de sede própria, não só se encontra devidamente reprogramada no Plano de Ação 2022, como há efetiva disponibilidade financeira destes recursos em caixa;
13. a constatação que a aquisição em análise possui condão de oportunidade e relevância estratégica diante dos cenários estudados, superando o peso dos reflexos do desembolso financeiro, com a redução de receitas financeiras futuras e de liquidez sobre seus ativos;
14. a constatação que o estudo (anexo) de impacto econômico-financeiro foi realizado projetando a aquisição e a manutenção da sede própria visando prever o impacto na saúde financeira do CAU/SC, considerando o “cenário conservador”, aplicando com rigor técnico uma projeção de restrição de recursos financeiros, considerando execução integral e imediata do investimento, custo de manutenção 10% maior que a programada, taxa de rendimentos 15% inferior que a série histórica e outros fatores de austeridade, e que ainda assim apontam para uma capacidade e viabilidade de execução financeira e orçamentária estimada superior a 10 anos;
15. a constatação de que a aquisição do imóvel edificado perfaz maior segurança do comprometimento do recurso aplicado, uma vez que o investimento em imóveis possui tendência de valorização;
16. a constatação de que possuir imóvel de uso individual e exclusivo, em detrimento de salas compartilhadas, garante autonomia de alterações, adaptações necessárias para o melhor funcionamento da instituição.

**DELIBERA:**

1 – Aprovar, no que se refere às necessidades organizacionais, administrativas e econômico-financeiras contidas nas especificações do “TERMO DE REFERÊNCIA - PROSPECÇÃO DE IMÓVEL EDIFICADO PARA ABRIGAR A SEDE PRÓPRIA DO CAU/SC”, anexo 1 do Chamamento Público nº 01/2022, a aquisição do imóvel referente a “Proposta 2”, junto a Avenida Rio Branco, 828 (Ed. Diva).

2 – Encaminhar esta deliberação à Presidência do CAU/SC para providências cabíveis.

Florianópolis, 24 de agosto de 2022.

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

**4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COAF - CAU/SC**

**Folha de Votação**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Função** | **Conselheiro (a)** | **Votação** | | | |
| **Sim** | **Não** | **Abst** | **Ausên** |
| Coordenador | Maurício Andre Giusti | X |  |  |  |
| Coordenadora Adjunta | Silvya Helena Caprario | X |  |  |  |
| Membro Suplente | Ana Carina Lopes de Souza Zimmermann | X |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Histórico da votação:** | |
| **Reunião COAF-CAU/SC:** 4ª Reunião Extraordinária de 2022 | |
| **Data:** 24/08/2022  **Matéria em votação:** Despacho da Presidência – Proposta de aquisição de imóvel para a instalação da sede do CAU/SC. | |
| **Resultado da votação: Sim** (03) **Não** (00) **Abstenções** (00) **Ausências** (00) **Total** (03) | |
| **Ocorrências:** Anexo – Levantamento de Aspectos Sócio-Econômico-Financeiros para a COAF-CAU/SC elaborado pela Gerência Geral e Gerência Administrativa e Financeira (13 páginas) | |
| **Secretário da Reunião:** Assistente Administrativo Vinícius Bastos | **Condutor da Reunião:** Coordenador Maurício Andre Giusti |