PROCESSO	Processo Administrativo CAU/SC nº 024/2022
INTERESSADO	CAU/SC
ASSUNTO	Aquisição de imóvel para abrigar a sede própria do CAU/SC

DELIBERAÇÃO PLENÁRIA DPESC Nº 690/2022

Aprova a proposta de aquisição de imóvel situado na Avenida Rio Branco, 828, Centro, Florianópolis/SC, para abrigar a sede própria do CAU/SC.

O PLENÁRIO DO CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE SANTA CATARINA (CAU/SC), no exercício das competências e prerrogativas de que tratam os artigos 2º, 3º e 29 do Regimento Interno do CAU/SC, reunido extraordinariamente no dia 29 de agosto de 2022, de forma virtual, nos termos da DPOSC nº 589/2021, e presencial, nos termos da Deliberação Plenária CAU/SC nº 642/2021, após análise do assunto em epígrafe, e

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 viabilizar a contratação da Sede própria do CAU/SC;

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 elaborado pela CTP-CAU/SC de avaliação das propostas apresentadas, segundo a qual o imóvel situado na Avenida Rio Branco, 828, proposto pela empresa Nunes Administradora de Imóveis LTDA, foi o melhor avaliado no ranqueamento proposto e identificado como 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 referido imóvel, considerando os termos da proposta apresentada pela CTP-CAU/SC;

Considerando o relatório final elaborado pela CTP-CAU/SC, de 17 de agosto de 2022, por meio do qual a Comissão solicitou "*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 a competência regimental da Comissão de Organização e Finanças – COAF-CAU/SC deliberar sobre os aspectos administrativos e organizacionais, bem como os econômico-financeiros (art. 96, IV e XVI, Regimento Interno, CAU/SC)

Considerando o "Levantamento de Aspectos Sócio-Econômico-Financeiros para a Comissão Ordinária de Organização, Administração e Finanças COAF – CAU/SC", subscrito pelas Gerências Geral e Administrativa e Financeira, solicitado pela COAF-CAU/SC, para subsidiar a tomada de decisão da comissão;

Considerando que após análise do processo e encaminhamento do relatório final e processo da sede própria a COAF-CAU/SC deliberou no sentido de *"(...) 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)"*, nos termos da Deliberação COAF-CAU/SC nº 030/2022;

Considerando o parecer jurídico nº 022/2022 da Assessoria Jurídica do CAU/SC;

Considerando a proposta da Presidência de aquisição do bem imóvel situado na Avenida Rio Branco, 828, Centro, Florianópolis-SC, Matrícula 24.867, juntada aos autos do processo em epígrafe (fls. 1-374 e 8 apensos); e

Considerando a apresentação da proposta pela Presidente Figueiredo Sarquis Herden e a ampla discussão dos conselheiros e conselheiras em Plenário, com participação da Arquiteto e Urbanista Daniela Pareja Garcia Sarmento, atualmente Conselheira Federal e ex-presidente do CAU/SC; do Arquiteto e Urbanista Luiz Alberto de Souza, atualmente Presidente do IAB-SC, membro do CEAU-CAU/SC e, também, ex-presidente do CAU/SC e; do Arquiteto e Urbanista Mateus Szomorovszky, membro externo da CTP-CAU/SC.

DELIBERA:

1 – Aprovar a proposta de aquisição do bem imóvel situado na Avenida Rio Branco, 828, Centro, Florianópolis-SC, Matrícula 24.867, para abrigar a sede própria do CAU/SC, conforme anexo.

2 – Encaminhar esta deliberação para publicação no sítio eletrônico do CAU/SC.

Esta Deliberação Plenária entra em vigor na data da sua publicação.

Florianópolis, 29 de agosto de 2022.

PATRICIA FIGUEIREDO SARQUIS HERDEN:88779700900

Assinado de forma digital por PATRICIA FIGUEIREDO SARQUIS HERDEN:88779700900
Dados: 2022.08.31 17:16:14 -03'00'

Patrícia Figueiredo Sarquis Herden
Presidente do CAU/SC

Publicada em: 31/08/2022.

Anexo – DPESC nº 690/2022

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 024/2022

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 015/2022

PROPOSTA DE AQUISIÇÃO E EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS PARA JUSTIFICAR a aquisição de bem imóvel (matrícula 24.867) situado na Avenida Rio Branco, 828, Centro, Florianópolis-SC, proposto pela empresa Nunes Administradora de Imóveis LTDA., por meio de dispensa de licitação, nos termos do artigo 24, X, da Lei 8.666/93, normas regimentais do CAU/SC e considerações do Parecer Jurídico nº 022/2022.

1 - Histórico

Conforme citado no relatório final da atual Comissão de Patrimônio do CAU/SC (fls. 196-215), a aquisição de imóvel para abrigar a Sede Própria do CAU/SC é um anseio desde a sua 2ª gestão, que iniciou os trabalhos com a instauração da 1ª Comissão Temporária de Patrimônio (Gestão 2015-2017), por meio da DPOSC nº 054 de 17 de julho de **2015**, passando a ter outras composições nos anos de 2016 e 2017.

Nesse período, pelo histórico mencionado, houve a elaboração de programa de necessidades, 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, foi rejeitada pelo Plenário do CAU/SC, conforme Deliberação Plenária CAU/SC nº 194 de 08 de dezembro de 2017.

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 ocorreu por meio da DPOSC nº 261 de 10 de agosto de 2018, cujo trabalho encerrou-se no final de 2019, conforme **APENSO 2**.

Na ocasião, houve 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, que seguidas do início da pandemia da COVID, inviabilizou a sua conclusão.

Já em 2021, na atual gestão, foi novamente instituída uma Comissão Temporária de Patrimônio, com o objetivo de "(...) de realizar trabalho específico sobre a viabilização da contratação da Sede própria do CAU/SC (...)" (Deliberação Plenária CAU/SC nº 598/2021).

Instaurada, a nova CTP-CAU/SC priorizou o prosseguimento do processo de cessão pública de imóvel do Governo do Estado de Santa Catarina ao CAU/SC (Solicitação Nº: SEA 00017749/2019), iniciado sob a coordenação da CTP-CAU/SC anterior e suspenso em virtude da pandemia da COVID19.

Em síntese, destaca-se dos trâmites realizados para a contratação (autorizada pela Deliberação Plenária nº 6920/2021 – fls. 32-34) de laudo técnico para verificação das patologias existentes no imóvel a ser possivelmente cedido ao Conselho, para servir de subsídio na tomada de decisão do Plenário do CAU/SC.

Com fundamento neste laudo, que identificou uma série de patologias no imóvel, acrescido de outros fatores, a CTP-CAU/SC propôs ao Plenário (fls. 64-65) "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", com o que o Plenário concordou, por meio da Deliberação Plenária nº 632/2021 (fls. 66-68) declinando da oferta de cessão em tela e, por meio desta mesma Deliberação, aprovou-se o lançamento de Edital de Chamamento Público para prospecção de imóveis edificados, visando prosseguir os trabalhos para se viabilizar a sede própria do CAU/SC.

Assim, a partir de então, a CTP-CAU/SC coordenou a construção do edital de chamamento público nº 01/2022 para prospecção de imóveis em Florianópolis para abrigar a sede própria do CAU/SC, tendo emitido relatório analisando as propostas apresentadas (Anexo da Súmula da 4ª Reunião Extraordinária da CTP-CAU/SC, de 16/03/2022 – fls. 105-108), o qual, ao final, sugeriu a aquisição do imóvel que ora se pretende adquirir.

Em atenção a esta análise realizada pela CTP-CAU/SC, o Plenário aprovou (Deliberação Plenária CAU/SC nº 664/2022 – fls. 138-140) a abertura do presente processo de dispensa de licitação para aquisição do imóvel em questão e a contratação de laudos de inspeção predial e de avaliação de preço do referido imóvel, novamente para subsidiar o Plenário na tomada de decisão, assim como cumprir os requisitos para a sua aquisição.

2 - Considerações acerca do Parecer Jurídico nº 022/2022 (fls. 251-278)

No tocante à menção ao **Programa de Necessidades**, sobre a sugestão do mesmo ser submetido ao Plenário para aprovação, registra-se que o próprio Plenário delegou à Comissão Temporária de Patrimônio essa atribuição, quando a instituiu, nos seguintes termos:

> "Deliberação Plenária 598/2021, de 14 de maio de 2021 (p.2-4):
> (...)
> 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:
> (...)
> **III - Consolidar o programa de necessidades;**
> (...)" (grifamos).

De qualquer forma, ressalta-se que Comissão de Organização e Finanças – COAF-CAU/SC, responsável por deliberar sobre as necessidades organizacionais e administrativas já se manifestou quanto à aquisição, favoravelmente, nos termos da Deliberação COAF-CAU/SC nº 030/2022 (fls. 222-240) e que o Plenário terá a oportunidade de apreciar o processo e todos os seus aspectos, para fins de aprovação final da aquisição do imóvel, bem como já tomou conhecimento prévio do imóvel e os requisitos que o individualizaram quando, em abril de 2022, aprovou a abertura do processo de dispensa de licitação.

No tocante à consulta aos órgãos públicos sobre a disponibilidade de imóveis para cessão, conforme mencionado no próprio parecer jurídico, "a priori" bastaria consulta do CAU/SC junto à União, nos termos da jurisprudência do Tribunal de Contas da União e de previsão do art. 13 da Instrução Normativa – IN nº 22/2017 da Secretaria do Patrimônio da União – SPU, que diz:

> Art. 13, IN 22/2017, SPU - São requisitos para a aquisição imobiliária por compra, sem prejuízo daquelas previstas no art. 10 desta IN:
> **II - Indisponibilidade de imóvel da União para atendimento da necessidade do órgão requerente**; (**Grifamos**)

Sendo que esta consulta à SPU consta nos autos, e foi atualizada em 04/07/2022, quanto à disponibilidade de imóvel da União (fls. 179-181), não se tendo identificado imóveis que atendam às condições estabelecidas pelo Conselho, consoante análise feita pelo Gerente Geral (fl. 191), tem-se que esse quesito restou cumprido, ainda que conste nos autos a tentativa inexitosa de se obter a resposta perante à Prefeitura de Florianópolis e menção ao fato que junto ao Governo do Estado a tentativa de cessão de imóvel restou fracassada no final do ano de 2021, o que justamente deu início, na sequência, ao Edital de Chamamento Público para prospecção de imóveis, que culminou com a individualização do imóvel que se pretende adquirir.

Quanto a sugestão de análise do teor da Consulta de viabilidade do imóvel emitida pela PMF- Prefeitura Municipal de Florianópolis (processo número 057481/2022 constante do processo páginas 176 a 178), registra-se que a CTP-CAU/SC se manifestou sobre o documento no seu relatório final, assim como a Gerência Geral, ao encaminhar o referido documento à CTP-CAU/SC, para compor o processo.

Neste mesmo sentido, corroborando o exposto, assim se manifestou a COAF-CAU/SC:

> Deliberação COAF-CAU/SC nº 030/2022 (fls. 222-240):
> (...)
> 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%);(...)

Nestes termos, segundo a consulta de viabilidade o coeficiente de aproveitamento aplicável é de 5,36, ou seja, o potencial construtivo máximo da edificação em questão notificado pela PMF é de 5,36 vezes a área do terreno em que se insere e, ao analisarmos o projeto “as built” (fls. 9-14 do APENSO 5), podemos aferir que o coeficiente atual é de 3,31,, assim, 40% inferior ao potencial máximo notificado.

O mesmo documento, no caso, é o que fornece subsídio para a questão de haver **parte da obra edificada não averbada**, conforme mencionado no próprio parecer, que replica a manifestação da CTP-CAU/SC (fl. 214) sobre assunto, ao 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. (Grifamos)

Inicialmente, frisa-se, já há a manifestação da CTP-CAU/SC sobre a não afronta a legislação e menção a desdobramentos que podem ser promovidos, caso a compra venha a ser aprovada.

De qualquer forma, é possível concluir que os acréscimos constatados pelo projeto “as built” (fls. 9-14 do APENSO 5) e confirmados pelo laudo de inspeção “in loco” no imóvel, além de

terem sido observados na avaliação de preço pela Caixa Econômica Federal, de serem de fácil desmonte, a exemplo da estrutura metálica instada no ático, em optando-se pela reversão dos acréscimos, são de fácil regularização, na opção pela absorção dos acréscimos, pois conforme constatado a metragem acrescida está aquém do potencial máximo notificado na Consulta de Viabilidade.

Ademais, do rol de documentos apresentado pelo proprietário, extrai-se o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (fls. 15 do APENSO 5), o que indica não haver óbice à aquisição, tampouco se vislumbra prejuízo posterior, no caso de eventual aquisição, pois permite afirmar a regularidade presente da edificação em pauta em relação aos padrões de segurança contra incêndio.

Quanto a sugestão de redação dos documentos (i) Estudo Técnico Preliminar – ETP, (ii) Termo de Referência e (iii) Mapa de Gerenciamento de Riscos, internalizados no CAU/SC por meio da Portaria Normativa nº 07/2020 do CAU/SC, importante esclarecer que o a seguir exposto não é uma justificativa, mas, uma demonstração que o processo em si não é comum como os demais e que o escopo desses instrumentos, a despeito de não usar a mesma forma também foram observados.

Primeiramente, cabe ressaltar que há termo de referência nos autos (APENSO 4 - fls. 16-22), oriundo do Edital de Chamamento Público 01/2022, que deu origem a prospecção de imóveis para abrigar a sede própria do Conselho, que posteriormente individualizou a presente proposta e que deu origem a presente Dispensa de Licitação.

No tocante ao ETP e Mapa de Gerenciamento de Riscos, comumente usado para licitações ou mesmo dispensa de licitação, como citado no parecer jurídico, não é destinado para Editais de Chamamento Público, de simples prospecção e sem obrigação entre as partes. Ainda assim, os preceitos desses instrumentos foram inseridos ao longo do processo e, seguramente, em maior escala devido a natureza atípica do objeto de aquisição.

Vejamos, a Portaria Normativa nº 07/2020 do CAU/SC estabelece no seu artigo 15 os itens que o ETP deve conter e que foram observados no processo, em especial a justificativa de contratação, requisitos e o próprio levantamento de mercado, que foi feito de forma transparente, por meio de Chamamento Público, com indicação de requisitos prévios.

Ademais, a própria Deliberação nº 030/2022 da COAF (fls. 222-240), encarregada regimentalmente de analisar os aspectos organizacionais e administrativos da aquisição de imóvel, que a aprovou a referida aquisição, teceu robustas considerações acerca da escolha do referido imóvel e sua viabilidade do ponto de vista organizacional e também orçamentário-financeiro, com levantamento específico das Gerências Geral e Administrativa e Financeira para o caso em questão, o que demonstra cumprimento dos requisitos de planejamento para a decisão inicialmente tomada.

Igualmente, a questão do Gerenciamento de Risco não deixou de ser observada, o que se pode notar pelas diligências feitas e citadas no Relatório Final da CTP-CAU/SC (fls. 196-215), que demonstrou de forma clara que a opção por este imóvel é a que apresenta mais segurança ao Conselho, consoante o próprio Laudo de Inspeção do prédio (APENSO 6), bem como o levantamento feio internamente, que subsidiou a tomada de decisão da COAF-CAU/SC.
Ressalta-se, que o objeto da presente dispensa de licitação é a aquisição do imóvel em si, não se confundido com a eventual contratação de projetos, concurso público ou mesmo contratação de execução da obra, de serviços técnicos ou de mobiliários.

Já quanto a menção de ausência da **Declaração de disponibilidade orçamentária – DDO**, necessária para instrução do processo, informa-se que esta foi emitida pela própria COAF-CAU/SC, por meio da Deliberação COAF-CAU/SC nº 030/2022 (fls. 222-240), que assim se manifestou:

> "(...)
> 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);
> (...)
> (xii) 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;
> (...). (grifamos).

Importante ressaltar que a aquisição de um bem imóvel é uma contratação atípica, vez que exige regimentalmente que duas instâncias aprovem a efetiva contratação, no caso, inicialmente a COAF-CAU/SC e posteriormente o Plenário.

2.1 - Da análise da documentação exigida para aquisição do imóvel

Dos apontamentos sobre a documentação, constantes no parecer jurídico 022/2022, destaca-se o caso da certidão de Protesto de Títulos da pessoa física do proprietário e cônjuge (fls.272):

> **"(...)**
> **5.3. Protesto de títulos:** inicialmente foi realizada consulta de títulos protestados em nome dos sócios da empresa, Aparício Nunes e Diva Schneider Nunes, a qual retornou negativa. Para corroborar essa situação, foram solicitadas as respectivas certidões negativas, as quais ainda se encontram pendentes de atendimento, **recomendando-se, desde já, sejam apresentadas e juntadas aos autos anteriormente à conclusão do negócio**;
> **(.**..)" (grifamos).

Assim, nesse caso, a referida certidão deverá ser juntada aos autos posteriormente e antes da eventual concretização da aquisição.

Outra questão aventada pela Assessoria Jurídica (ASSJUR), que merece consideração é quanto à existência da **Ação Popular n. 0051870-41.2001.8.24.0023**, descrita no referido parecer jurídico (fls. 269-272), que tramita perante a 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital/SC.

Esta ação foi proposta em **10/10/2001** por cidadão em face da empresa Nunes e do sócio Sr. Aparício, dentre outros demandados, tendo por objeto o "*reconhecimento da nulidade de diversos contratos de locação firmados pelo Estado com os demais demandados, além do ressarcimento dos valores pagos no âmbito das relações contratuais, tudo em razão de irregularidades nas dispensas de licitação que as antecederam*". Dentre as locações imobiliárias questionadas, destaca-se a locação, pelo Estado, do imóvel que ora se pretende adquirir.

O valor atribuído a causa é de R$ 4.499.247,10 (quatro milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, duzentos e quarenta e sete reais e dez centavos), correspondente a soma da quantia total dos valores dos contratos de locação pactuados com proprietários diversos, **tendo como polo passivo mais de 50 (cinquenta) demandados**, dentre eles, agentes públicos e privados, pessoas físicas e jurídicas, inclusos a Nunes Administradora de Imóveis e o Sr. Aparício Nunes.

Frisa-se, o **processo remonta ao ano 2001** e, até o momento, não se finalizou a fase de citação dos demandados, não tendo sido proferida sentença relativa à fase de conhecimento, tampouco decisão em caráter liminar (o que sequer foi requerido na petição inicial, aliás) ou medida constritiva de bens de qualquer dos demandados.

Ao longo dos anos o autor desistiu da ação e o Ministério Público de Santa Catarina (MPSC) assumiu o polo ativo em **2009**.

O sócio Sr. Aparício e a empresa Nunes já apresentaram defesa na forma de contestação, conforme mencionado no parecer jurídico.

Conforme mencionado pela ASSJUR, "(...) o principal risco por conta da tramitação da ação popular 0051870-41.2001.8.24.0023 é, que em caso de eventual condenação da empresa Nunes e/ou do Sr. Aparício nesta ação, reconhecer-se que houve fraude a execução em relação a venda do imóvel da empresa ao CAU/SC, caso em que a venda seria considerada ineficaz em relação ao autor da ação popular – o MPSC para fins do pagamento de valor de eventual condenação pecuniária".

Nesse sentido, a informação do disposto no art. 792 do Código de Processo Civil – CPC:

> Art. 792, CPC - **A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução**:
> IV - **quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência. (Grifamos);**

Cabe também destacar, também, a informação sobre a redação da Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça – STJ:

> "O **reconhecimento da fraude** à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente".

Conforme mencionado ainda pela ASSJUR, **durante esses mais de 20 anos de duração do processo** não foi determinada a penhora de bens (medida constritiva de apreensão de bens do devedor com o intuito de garantir o pagamento do débito) no curso da ação popular em questão, pelo que a eventual caracterização, neste processo, de que a presente venda representa fraude à execução com fundamento no art. 792, IV, do CPC dependeria, a princípio, da comprovação da má-fé do CAU/SC, enquanto terceiro adquirente.

Todavia, a ASSJUR menciona haver doutrinadores que sustentam que caberia ao terceiro adquirente "comprovar a sua boa-fé", ou seja, demonstrar que agiu com a cautela devida na aquisição do bem, mediante a exibição das certidões pertinentes.

Assim, a ASSJUR sugere-se ao CAU/SC que adote providências que evidenciem sua "boa fé" e minorem o risco jurídico existente.

Para tanto, a própria ASSJUR, por meio de diligências constatou, de forma preliminar, que o proprietário possui outros dois imóveis no centro de Florianópolis, que somam o valor

aproximado de R$1.662.000,00 (um milhão, seiscentos e sessenta e dois reais), além do mais, caso a aquisição se concretize, é possível cogitar que o valor pago pelo CAU/SC em favor da Nunes Administradora, de alguma forma poderá estar à disposição da Justiça, o que não se pode desprezar.

Ainda assim, a ASSJUR recomenda "(...) que se solicite a empresa proprietária que comprove ser possuidora de outros bens ademais dos dois imóveis já indicados, de maneira ao valor total de todos os bens eventualmente indicados igualar-se ou ultrapassar o valor da causa (...)", ainda que ressalve que não haveria óbice intransponível a realização da compra almejada, caso o proprietário não disponha de outros bens, que somado aos mencionados, atingisse o valor da causa da ação citada.

Vejamos, a esse processo de dispensa de licitação **foram juntadas dezenas de documentos afim de se promover a concretização da aquisição da forma mais segura possível, dentre elas várias certidões negativas e documentos em relação ao imóvel, à empresa proprietária do imóvel e, por uma segurança maior, também das pessoas físicas sócias da empresa proprietária do imóvel (vide APENSO 8)**, ora, tem-se como única ressalva uma ação popular iniciada há mais de 20 anos, sem que o MPSC tenha feito algum tipo de pedido liminar ou tomado qualquer iniciativa nesse sentido, tendo mais de **50 (cinquenta) demandados**, incluída a empresa Nunes, proprietária do edifício Diva, e o sócio Sr. Aparício.

Ainda assim, o CAU/SC foi diligente ao levantar a existência de outros imóveis que poderiam suportar uma eventual condenação, partindo da premissa conservadora de que a Nunes Administradora e o Sr. Aparício não recorressem da decisão ou mesmo não viessem a pagar por uma eventual condenação que lhes viesse a ser imposta.

De qualquer forma, para fins de maior segurança ainda, poderá ser solicitado à empresa Nunes a comprovação da existência de outros bens, que somado aos dois existentes, por ventura atinja ou ultrapasse o valor da causa da ação popular.

Cumpre mencionar, que para a juntada e organização de toda a documentação necessária para se eventualmente concretizar a aquisição foi criado um **novo apenso do processo**, no caso, o **APENSO 8 – Documentação do Imóvel-PF-PJ**, local onde se concentrará toda a documentação necessária para a concretização da compra, caso venha a ser aprovada.

3 - Dos requisitos para a compra direta:

O artigo 24, X, da Lei 8.666/1993 autoriza a aquisição de imóvel por meio de dispensa de licitação nos seguintes termos:

> Art. 24. É dispensável a licitação:
> (...)
> X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;
> (...)

Nesse sentido, o Tribunal de Contas da União – TCU previu na ementa do acórdão 5948/2014 o seguinte, que é considerado paradigma quanto à matéria:

> 5. Na aquisição de imóvel mediante dispensa de licitação (art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93) faz-se necessária a conjugação de três requisitos: (i) comprovação de que o imóvel se **destina ao atendimento das finalidades precípuas da Administração**; (ii) **escolha condicionada a necessidades de instalação e de localização**; e (iii) compatibilidade do **preço com o valor de mercado, aferida em avaliação prévia**. É inaplicável a contratação direta se há mais de um imóvel que atende o interesse da Administração. (Grifamos)

Inicialmente, pontua-se que tanto o Plenário como a CTP-CAU/SC reputaram que **o** imóvel que se almeja contratar seria o único disponível no mercado, dentre as propostas que atenderam ao Chamamento Público, que atenderia as necessidades do CAU/SC, consoante restou consignado na Deliberação Plenária CAU/SC nº 664/2022 (fls. 138-140) e no relatório final elaborado no CTP-CAU/SC (fls. 213-214), o que deu origem a abertura do processo de dispensa de licitação, o que foi corroborado pela Deliberação nº 030/2022 – COAF-CAU/SC.

Destacam-se os seguintes trechos destes documentos:

> Deliberação Plenária CAU/SC nº 664/2022 –
> 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; (Grifamos)
>
> Relatório final CTP-CAU/SC -
> 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. (Grifamos)

> Deliberação nº 030/2022 – COAF-CAU/SC - (fls. 222-240):
> (...)
> x. 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 (sic) 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). (grifamos).

Já quanto ao imóvel se destinar ao atendimento das finalidades precípuas do Conselho, consoante corroborado em diversos documentos dos autos (a exemplo do relatório final da CTP-CAU/SC – fls. 196-215), o imóvel a ser adquirido servira como nova sede do Conselho.

Logo, ele se destinaria ao exercício das finalidades legais atribuídas ao CAU/SC enquanto autarquia federal e Conselho Profissional, dentre as quais as principais são orientar, fiscalizar e disciplinar o exercício profissional da arquitetura e urbanismo (art. 24, Lei nº 12.378/2010).

Quanto **a escolha da Entidade se condicionar a necessidades de instalação e de localização**, vejamos o que consta no Termo de Referência do Edital de Chamamento Público nº 01/2022 para a prospecção de imóveis (fls. 89 e 90):

> 4. DETALHAMENTO DO OBJETO
> 4.1. Os imóveis propostos deverão estar localizados na área do Triângulo Central de Florianópolis e adjacências, conforme imagem abaixo:
> (...)
> 4.2. A demarcação territorial visa atender o estabelecido no Programa de Necessidades, bem como de mobilidade/acessibilidade/conectividade tanto para os moradores de Florianópolis, funcionários e visitantes.
> (...)
>
> 6. PROGRAMA DE NECESSIDADES
> O Programa de Necessidades para a sede própria do CAU/SC foi elaborado e atualizado com base nas seguintes premissas:
> a) DEMANDA INTERNA – Aferida por meio de pesquisa interna;
> b) PROJEÇÃO DE CRESCIMENTO – Aferido pela projeção de crescimento da estrutura do Conselho no futuro;
> c) IDENTIDADE "CASA DO ARQUITETO E URBANISTA" – Levando em conta a ansiedade do profissional com relação à casa da sua entidade;
> d) ESPAÇO MÚLTIPLO – Considerado áreas que possam abranger atividades culturais, como exposições de arte e outras manifestações;
> e) BENCHMARKING – Considerados exemplos e experiências de outros CAUs.
> O Programa de Necessidades elaborado reúne um conjunto de necessidades funcionais que não substituem necessariamente a realização de anteprojeto e foi concebido considerando os seguintes aspectos:
> a) Aspectos Econômicos
> i. Economia do investimento – custo final da sede;
> ii. Rapidez do processo até a sede implantada;
> iii. Custo de manutenção;
> iv. Custo de segurança;
> v. Custo de condomínio.
> b) Aspectos Conceituais

i. Identificação dos arquitetos e urbanistas com a sede do CAU/SC;
ii. Sustentabilidade da sede – certificação;
iii. Ajustar-se à Missão, Visão e Valores do CAU/SC;
iv. Ajustar-se ao programa de necessidades proposto;
v. Visibilidade institucional junto à sociedade;
vi. Ser referência aos arquitetos e urbanistas catarinenses.
c) Aspectos Físicos
i. Acesso dos funcionários (posição geográfica x facilidade de transporte);
ii. Acesso dos arquitetos e urbanistas da região;
iii. Acesso do público em geral;
iv. Acesso dos arquitetos e urbanistas de outras cidades (proximidade com hotéis e
transporte);
v. Facilidade nos modais de transporte alternativo (bicicleta);
vi. Estacionamento para conselheiros, funcionários e visitantes;
vii. Potencial construtivo;
viii. Possibilidade de ampliação e crescimento futuro.

Quanto a esses aspectos a Comissão de Organização, Administração e Finanças também se manifestou por meio da Deliberação nº 030/2022 – COAF-CAU/SC (fls. 222-240):

(...)
(ii) 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;

(iii) 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;

(iv) 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;
(v) 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;
(...).

Já no que diz respeito a **compatibilidade do preço do imóvel com o valor de mercado**, a CTP-CAU/SC, ao avaliar as propostas de imóveis apresentadas no âmbito do chamamento público nº 01/2022 (Anexo da Súmula da 4ª Reunião Extraordinária da CTP-CAU/SC, de 16/03/2022 – fls. 105-108), verificou que o imóvel que se almeja adquirir foi o que apresentou o menor valor por m² em relação as demais propostas então classificadas.

Acrescenta-se que a Caixa Econômica Federal (APENSO 7 – fls. 01-65) avaliou o preço imóvel em R$ 7.962.100,00 (sete milhões, novecentos e sessenta e dois mil e cem reais), valor superior ao que o CAU/SC pagaria pela sua aquisição, de R$ 7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais) proposto inicialmente.

No caso, importante ressaltar que a proposta, que se encontrava com a validade vencida, foi solicitada (fls. 221) a sua renovação junto ao proprietário, juntamente com o pleito formal de redução do valor ofertado para o imóvel, o que, frisa-se, verbalmente já havia sido solicitado, nas diligências junto ao imóvel, inclusive por esta Presidente, sendo que até então o proprietário não havia demonstrado interesse em reduzir tal valor, principalmente pela incerteza de prazo e da própria concretização do negócio.

Assim, para fins de registro, a proposta comercial de venda foi renovada e acostada aos autos (fls. 246-249), onde pode-se constatar que o valor ofertado permaneceu o proposto inicialmente em R$ 7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais), com o seguinte comentário do proprietário:

> "Ressalvamos que o valor apresentado já se encontra no limite de negociação. Nessa proposta renovada, para facilitar o aceite mantivemos o valor apresentado em março de 2022 se reajuste algum."

Ademais, consta igualmente na proposta, que a liberação completa do imóvel somente será possível no prazo de 30 (trinta) dias, a partir de 1º setembro de 2022, considerando que atualmente a parte do térreo do imóvel está ocupada por uma Ótica, conforme citado no relatório da CTP-CAU/SC e mencionado no parecer jurídico. Assim, tem-se que, caso seja aprovada a presente proposta, para todos os efeitos, haveria essa condição para efetivação da aquisição.

Assim sendo, em consonância com o Parecer Jurídico nº 022/2022, reputa-se que os requisitos que a jurisprudência do Tribunal de Contas da União exige que as Entidades Públicas observem para adquirir imóveis por meio de dispensa de licitação com fulcro no art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993 foram cumpridos no caso presente.

No entanto, em atendimento à disposições regimentais, que dispões que para casos de aquisição de imóvel a proposta deve ser submetida a prévia apreciação e deliberação por parte da Comissão Ordinária de Organização e Finanças – COAF-CAU/SC (art. 96, IV e XVI, Regimento Interno, CAU/SC), que no caso já se manifestou, consoante a Deliberação COAF-CAU/SC nº 030/2022 juntada aos autos (fls. 222-240) com robustas considerações e constatações no texto deliberativo e no seu anexo "Levantamento de Aspectos Sócio-Econômico-Financeiros para a Comissão Ordinária de Organização, Administração e Finanças COAF – CAU/SC", subscrito pelas Gerências Geral e Administrativa e Financeira, no seguinte sentido:

> "Deliberação COAF-CAU/SC nº 030/2022 (fls. 222-240):
> (...)
> **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).
> (...)".

Assim sendo, após a devida instrução do processo, restará somente que a presente proposta, assim como todo o processo, seja encaminhada ao Plenário do CAU/SC para apreciação, o que deverá ocorrer na data agendada de 29/08/2022, em Reunião Plenária Extraordinária com este objetivo.

Portanto, com a expectativa de que o imóvel selecionado pela Comissão Temporária de Patrimônio para o CAU/SC contribua para a valorização da Arquitetura e Urbanismo, fortalecimento da imagem e ampliação dos serviços do Conselho, além de promover o melhor desenvolvimento dos trabalhos, seja dos funcionários, conselheiros e visitantes, encaminho a presente proposta de aquisição do **bem imóvel situado na Avenida Rio Branco, 828, Centro, Florianópolis-SC, Matrícula 24.867**, para apreciação e deliberação do Plenário do CAU/SC.

Florianópolis, 26 de agosto de 2022.

PATRICIA FIGUEIREDO SARQUIS HERDEN:88779700900

Assinado de forma digital por PATRICIA FIGUEIREDO SARQUIS HERDEN:88779700900
Dados: 2022.08.31 17:16:56 -03'00'

Patricia Figueiredo Sarquis Herden
Arquiteta e Urbanista
Presidente do CAU/SC

15ª REUNIÃO PLENÁRIA EXTRAORDINÁRIA DO CAU/SC

Folha de Votação

nº	Conselheiro (a)	Votação			
		Sim	Não	Abst.	Ausênc.
1	Patrícia Figueiredo Sarquis Herden*	-			
2	Cláudia Elisa Poletto				X
3	Douglas Goulart Virgílio	X			
4	Eliane de Queiroz Gomes Castro	X			
5	Fárida Mirany de Mira				X
6	Gogliardo Vieira Maragno	X			
7	Henrique Rafael De Lima	X			
8	Janete Sueli Krueger	X			
9	José Alberto Gebara	X			
10	Juliana Córdula Dreher de Andrade	X			
11	Larissa Moreira	X			
12	Rodrigo Althoff Medeiros	X			
13	Rosana Silveira	X			
14	Silvya Helena Caprario	X			

Histórico da votação:

Reunião: 15ª Reunião Plenária Extraordinária.

Data: 29/08/2022.

Matéria em votação: Aquisição de imóvel para abrigar a sede própria do CAU/SC.

*Presidente profere voto exclusivamente em caso de empate em votação (art. 149, VII, do Regimento Interno CAU/SC)

Resultado da votação: Sim (11) **Não** (00) **Abstenções** (00) **Ausências** (02) **Total** (13)

Ocorrências: Não houve.

Secretário da Reunião: Jaime Teixeira Chaves – Secretário dos Órgãos Colegiados

Condutora da Reunião: Presidente Patrícia Figueiredo Sarquis Herden

JAIME TEIXEIRA CHAVES Assinado de forma digital por JAIME TEIXEIRA CHAVES
Dados: 2022.08.31 17:38:32 -03'00'