

Edital

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO

Nº 001/2025

O **CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO ESTADO DE MINAS GERAIS – CAU/MG**, leva ao conhecimento dos interessados que realizará chamamento público para consulta de imóveis disponíveis no mercado imobiliário do Município de Belo Horizonte/MG, com a finalidade de aquisição de imóvel conforme as descrições e exigências estipuladas no descritivo do imóvel constantes no Edital e anexos, aplicando-se, subsidiariamente a Lei Federal nº. 14.133, de 1º de abril de 2021, suas alterações e demais legislações aplicáveis à espécie.

1 OBJETO

1.1 O presente Chamamento Público tem por objetivo a aquisição de imóvel comercial em área urbana para uso institucional que atenda às necessidades de instalação da sede do CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO ESTADO DE MINAS GERAIS – CAU/MG, mediante coleta de propostas técnicas de imóveis não residenciais urbanos que atendam todas as disposições e os requisitos mínimos especificados neste Edital, inclusive as disposições previstas nos anexos, cuja íntegra será disponibilizada no Portal da Transparência do CAU/MG.

1.2 Como forma de garantir a ampla publicidade e transparência ao processo de aquisição de imóvel para instalação de nova Sede, o CAU/MG publica o presente Chamamento Público no Diário Oficial da União e no site do CAU/MG, para que seja garantida a livre concorrência entre os interessados, levando-se em consideração os critérios de oportunidade e conveniência para a escolha de imóvel que seja mais vantajoso ao conselho.

1.3 As especificações contidas neste Edital deverão contemplar as exigências mínimas necessárias, não limitando à gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

1.4 O presente Edital não implica em obrigatoriedade de aquisição do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas, seja em qual fase for, tampouco aquela de menor valor, reservando ao CAU/MG o direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público.

2 ORÇAMENTO

2.1 O orçamento máximo disponível para aquisição e estruturação do imóvel para a Nova Sede do CAU/MG é de R\$9.600.000,00 (nove milhões e seiscentos mil reais), sendo estimado o valor de R\$8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) para aquisição.

3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3.1 Da destinação do imóvel

A destinação do imóvel é a instalação da sede própria do CAU/MG, conforme condições e especificações discriminadas neste Edital e seus anexos.

3.2 Das condições mínimas do imóvel

As especificações e condições do imóvel exigidas para apresentação de proposta deste Chamamento Público estão devidamente descritas no Termo de Referência e Estudo Técnico Preliminar – ETP.

3.3 Valor do imóvel

O valor da proposta de venda do imóvel deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário local e no máximo

estipulado no item 2.

Assim, em havendo interesse do CAU/MG pela edificação, esta será submetida à avaliação por comissão composta de arquitetos e urbanistas a serem designados pela Presidência e Conselho Diretor, de modo a constatar as características que o enquadrem nos modelos de aquisição estabelecidos no inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.

4 DAS PROPOSTAS

4.1 O proponente deverá apresentar a proposta de forma detalhada de acordo com as especificações a seguir descritas, em conformidade com a Proposta Comercial, descrevendo o imóvel com suas características e os valores propostos, sob pena de desclassificação de sua proposta.

4.2 A proposta deverá conter obrigatoriamente:

- a) Identificação do Proponente, com nome, telefone, e-mail para contato;
- b) Descrição detalhada do imóvel, localização (com ponto de referência), número de matrícula, IPTU, áreas;
- c) Indicar procurador ou corretor responsável, se for o caso;
- d) Valor do imóvel a ser credenciado;
- e) Declaração:

Declara, sob as penas da lei, que:

- I - Está regular perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, INSS, Trabalhista e FGTS;
- II - Não está impedido de contratar com a Administração Pública, estando ciente de que eventual situação superveniente que altere essa situação deverá ser imediatamente comunicada;
- III - A proposta apresentada foi elaborada de maneira independente, e o conteúdo da proposta não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido de qualquer outro participante potencial ou de fato deste Chamamento, por qualquer meio ou por qualquer pessoa;
- IV - Está ciente que correm por sua conta e risco eventuais despesas com sua participação no Chamamento Público.
- V - Que o imóvel ofertado encontra-se em ótimo estado de conservação; que foi construído e acabado em ótimas condições; que se encontra inteiramente regularizado, livre e desembaraçado, dispondo de todas as licenças, alvarás e demais documentações necessárias ao seu uso; que estará devidamente desocupado ou com possibilidade de pronta ocupação no ato da aquisição;
- VI - Que entregará o edifício ofertado, com todas as condições exigidas neste Edital, e seus Anexos, no exercício financeiro de 2025, a permitir a realização das medidas administrativas necessárias, inclusive de transferência de propriedade, com os devidos registros nos cartórios competentes, a permitir a realização do pagamento neste mesmo ano.

5 APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

5.1 O prazo para os interessados apresentarem proposta será do dia **04 de junho de 2025 até 25 de julho de 2025 até às 14h00m00s**.

5.2 Os interessados deverão encaminhá-las para a sede atual do conselho, Avenida Getúlio Vargas, nº 447, 11º andar, Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG, CEP 30112-020, ou por meio digital para o e-mail licitacoes@caumg.gov.br devendo estar identificado o número do Edital de Chamamento Público e o nome do proponente.

5.3 Qualquer pessoa poderá impugnar esse edital e apresentar pedido de esclarecimento, que deverão ser remetidos para o e-mail licitacoes@caumg.gov.br, **até o dia 22 de julho de 2025**.

5.4 Será realizada sessão pública para abertura das propostas no dia 25 de julho de 2025, 14h00, na sede do CAU/MG, situada no endereço descrito no item 5.2 acima.

5.5 O CAU/MG poderá prorrogar a fase de apresentação das propostas do Chamamento Público caso não sejam apresentadas propostas em tempo hábil, a critério da Administração.

6 DA VALIDADE DA PROPOSTA

6.1 A validade das propostas deverá ser garantida no mínimo de 120 (cento e vinte) dias, contados do final do prazo para apresentação de propostas.

7 DOCUMENTAÇÃO PARA CREDENCIAMENTO

7.1 Além da proposta de preço do imóvel, no mesmo prazo de apresentação desta, para análise de credenciamento, os participantes deverão entregar a seguinte documentação, dentro do prazo de validade:

Em se tratando de Proprietário pessoa física (se o proprietário for casado(a) deverão ser apresentados os mesmos documentos abaixo relacionados relativos ao seu cônjuge):

- a. Cópia da Cédula de Identidade e do CPF;
- b. Certidão de estado civil;
- c. Cópia da escritura pública de pacto antenupcial, caso o casamento tenha se realizado em data posterior a dezembro/1977, com regime de comunhão total ou de separação de bens;
- d. Cópia do comprovante de endereço em nome do proprietário referente aos locais de residência e domicílio dos últimos 05 (cinco) anos;
- e. Certidões negativas válidas de:

- Ações na Justiça Federal;
- Ações cíveis;
- Interdição, tutela e curatela;
- Ações das Fazendas Estadual e Municipal (Executivos Fiscais);
- Protesto de títulos – 5 anos;
- Certidão de quitação de tributos e contribuições federais (se empresário/comerciante);
- Certidão quanto à dívida ativa da União (se empresário/comerciante);
- CND/INSS, com a finalidade da Lei 8.212/91 (se empresário/comerciante);
- Ministério Público Estadual;
- Justiça do Trabalho; e
- Ministério Público Federal e do Trabalho.

OBS 1: Caso o proprietário não resida na localidade do imóvel, deverá apresentar todas as certidões do seu atual domicílio e da localidade do imóvel;

OBS 2: Havendo certidão positiva, com efeito negativo, encaminhar certidão de inteiro teor das ações apontadas, não podendo estas serem substituídas por certidões de objeto e pé.

Em se tratando de Proprietário pessoa jurídica:

- a. Cópia da Cédula de Identidade e do CPF dos representantes legais da empresa;
- b. Procuração, lavrada em cartório de notas, do(s) representante(s) da empresa que firmará(ão) o contrato (documento necessário somente se a indicação do(s) representante(s) não estiver prevista no contrato social da empresa e/ou em suas alterações);
- c. Registro comercial, no caso de empresa ou empresário individual;
- d. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores, bem como todas as alterações contratuais, se houverem, ou da consolidação respectiva;
- e. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade civil simples, acompanhada de prova de diretoria em exercício;
- f. Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
- g. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) do Ministério da Fazenda;
- h. Prova de regularidade relativa à Seguridade Social, bem como de regularidade perante à Fazenda Federal, mediante apresentação de certidão unificada expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – SRF e pela Procuradoria da Fazenda Nacional - PGFN, conforme Portaria MF 358, de 5 de setembro de 2014;
- i. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviços (FGTS), através do Certificado de Regularidade de Situação (CRS) expedido pela Caixa Econômica Federal;
- j. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Trabalhistas, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1º de maio de 1943. (Incluído pela Lei nº 12.440, de 2011) (Vigência);
- k. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da Lei;
- l. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, relativo aos tributos mobiliários e imobiliários, do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da Lei;
- m. Certidões Negativas correspondentes à sede e filiais, ainda que encerradas nos últimos 10 anos:

- Ações na Justiça Federal;
- Ações cíveis;
- Falências e concordatas;
- Ações da Fazenda Estadual e Municipal (executivos Fiscais);
- Protesto de títulos;
- Ministério Público Estadual;
- Justiça do Trabalho, e
- Ministério Público Federal e do Trabalho.

OBS 1: Havendo certidão positiva, com efeito negativo, encaminhar certidão de inteiro teor da(s) ação(ões) apontadas(s), não podendo estas serem substituídas por certidões de objeto e pé.

n. Declarações:

- Declaração expressa da licitante, conforme Decreto no 4.358, de 05/09/2002, de que não existe na sua empresa, trabalhador nas situações previstas no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal.
- Declaração de Inexistência de Impedimento para Contratar ou Licitar com a Administração Pública.

Documentos do imóvel

Os proponentes deverão apresentar também os seguintes documentos relativos ao imóvel ofertado:

- a. Título de propriedade com o respectivo registro no RGI;
- b. Certidão dominial vintenária;
- c. Certidão negativa de ônus reais, contendo expressamente que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus;
- d. Certidão negativa de IPTU;
- e. CND/INSS averbadas no Cartório de Registro de Imóveis competente, quando se tratar de imóvel novo;
- f. Planta baixa, cortes e fachadas, de térreo, pavimento tipo e subsolo, quando for o caso, e demais documentos gráficos para compreensão do projeto arquitetônico;
- g. Regimento Interno e Regulamento interno do Condomínio, quando for o caso;
- h. Declaração negativa de débito de condomínio, quando for o caso;
- i. Declaração de saldo devedor, se o imóvel for financiado, emitida pelo agente financeiro;
- j. Projeto arquitetônico aprovado na Prefeitura;
- k. Projetos complementares (se houver), tais como estrutural, elétrico, hidráulico, telefonia e lógica, proteção e combate ao incêndio, ar condicionado, intrusão e furto e automação;
- l. Certidão de Informações Básica para a edificação emitida pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte - PBH;
- m. Relatório Fotográfico;
- n. Declaração se o imóvel se encontra ocupado e/ou alugado ou não.

7.2 O rol descrito é exemplificativo, podendo, assim, ser solicitada documentação adicional referente ao imóvel e ao proponente da oferta, bem como realização de reuniões com os proponentes, visitas aos imóveis e, ainda, realização de quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

7.3 A habilitação para integrar o Cadastro não gera obrigação de aquisição da propriedade.

7.4 Todas as despesas decorrentes da confecção dos documentos, laudos e demais emolumentos não terão reembolso pelo CAU/MG, correndo por conta e risco do ofertante.

7.5 A apresentação de proposta e os atos dela decorrentes não geram direito à indenização.

7.6 Os referidos documentos deverão ser apresentados juntamente da proposta, com referência ao Edital.

7.7 Na análise dos documentos de habilitação, a comissão de contratação poderá sanar erros ou falhas, que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, registrada em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação.

8 SELEÇÃO E DESCLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 O presente Edital não implica a obrigatoriedade de aquisição do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas,

tampouco daquela de menor valor estimativo, ainda que atenda(m) integralmente os requisitos estabelecidos, reservando-se o CAU/MG o direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, em observância ao ditame do art. 74, V, da Lei nº 14.133/21, negociar o valor ofertado, bem como optar por não adquirir nenhum dos ofertados, conforme a conveniência e oportunidade da Administração.

8.2 Após a entrega das propostas o CAU/MG as analisará e, se necessário for, realizará visitas para esclarecer eventuais dúvidas. Caso julgue necessária a apresentação de documentação complementar, convocará o(s) proponentes(s) para apresentar(em) a mesma no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

8.3 A seleção e classificação dos imóveis credenciados será feita em duas fases:

1) Na primeira fase serão analisadas, pelo setor de compras do CAU/MG, as propostas e documentação enviada de acordo com os critérios estabelecidos no edital e deferida ou não a inscrição.

a. O resultado do deferimento das inscrições será publicado no site do CAU/MG, do qual caberá recurso à Presidência no prazo de 3 (três) dias úteis.

b. Encerrada a fase recursal, as propostas deferidas serão encaminhadas para a segunda fase.

2) A segunda fase consiste em uma análise técnica com emissão de Relatório de Avaliação do Imóvel, assinado por profissional habilitado, providenciado pelo CAU/MG, classificando os imóveis habilitados ao cadastro.

2.1) Para fins de levantamento para as informações necessárias para análise técnica, o CAUMG realizará visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

2.2) A análise técnica será formulada por comissão ou grupo de trabalho composta por arquitetos e urbanistas designados pela Presidência e Conselho Diretor, que deverá considerar as seguintes diretrizes e aspectos para análise:

2.2.1 Diretriz Econômica

- i. Custo final do investimento da compra;
- ii. Tempo de implementação;
- iii. Custo de adaptação do imóvel;
- iv. Custo de manutenção;
- v. Custos transitórios;

2.2.2 Diretriz Arquitetônica e Urbanística

- i. Visibilidade institucional à sociedade e aos profissionais;
- ii. Localização adequada à demanda;
- iii. Compatibilidade com programa de necessidades;
- iv. Flexibilidade espacial e possibilidade de ampliação;
- v. Estado de conservação do imóvel;
- vi. Valor cultural, histórico, social e ambiental;
- vii. Articulação aos sistemas de mobilidade urbana;
- viii. Atendimento as normas de acessibilidade universal;
- ix. Soluções visando a sustentabilidade e eficiência energética.

8.4 O custo de adaptação do imóvel, somado ao valor de aquisição deverá ser compatível com a Disponibilidade Orçamentaria do CAU/MG, constante no item 2.1 deste Edital.

8.5 Caso o imóvel não atenda as diretrizes apontadas acima será desclassificado.

8.6 O resultado desta seleção de imóveis será publicado no sítio do CAU/MG e no PNCP – Portal Nacional de Contratações Públicas e, oportunamente, poderá ser convocado o seu proprietário/procurador para prática dos demais atos inerentes à formalização do contrato administrativo, na forma da lei, caso a Administração encontre o imóvel pretendido.

a. Do resultado da seleção de imóveis caberá recurso ao Conselho Diretor, no prazo de 3 (três) dias úteis.

8.7 Caso não haja nenhum imóvel apto ao cadastro, o órgão divulgará nota informando que as propostas ofertadas não atendem as exigências desta Administração.

9 DA CONTRATAÇÃO

9.1 Após a apresentação de todas as documentações necessárias e comprovando sua regularidade, o resultado será apresentado a Presidência e ao Conselho Diretor para autorização de contratação de empresa para avaliação técnica especializada para validação do preço praticado em comparação ao valor de mercado.

9.2 Realizada a avaliação técnica e validado o valor proposto, o resultado da seleção será apresentado ao Plenário para autorização do negócio e posterior publicação na imprensa oficial e convocação do proprietário para formalização do contrato de compra e venda e demais atos, na forma da lei.

9.3 O vendedor, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar a desocupação e processo de transferência da escritura e documentações correlatas;

9.4 Para assinatura do Contrato, caso necessário, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal do proprietário.

10 EFEITOS FINANCEIROS E PAGAMENTO

10.1 O pagamento será realizado no ato da assinatura da escritura do imóvel;

10.2 A futura aquisição, caso concretizada, deverá estar concluída e a respectiva despesa liquidada até 31 de dezembro de 2025;

10.3 Todo e qualquer imposto que incida sobre o vendedor do imóvel será retido do valor a ser pago e recolhido pelo CAU/MG.

11 OBSERVAÇÕES GERAIS

11.1 A documentação relacionada não elimina a necessidade de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso;

11.2 Em caso de apresentação de procuração, a mesma deverá ser lavrada em cartório de notas. Caso o instrumento tenha mais de 12 (doze) meses de expedição, deverá estar acompanhado de certidão do respectivo ofício de notas que o lavrou indicando sua validade;

11.3 No caso do imóvel classificado para aquisição, todos os documentos relacionados devem ser apresentados em seu original ou cópia simples acompanhado do original para serem autenticados pelo CAUMG.

11.4 Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso;

11.5 Caso a proposta seja assinada por intermediário, esta deverá estar acompanhada de cópia simples da carteira profissional do corretor de imóvel e da autorização fornecida pelo proprietário.

11.6 Tratando-se de proposta apresentada através da Imobiliária ou Corretores de Imóvel, as mesmas deverão ser acompanhadas da respectiva autorização de venda assinada pelo proprietário com firma reconhecida.

11.7 O promitente vendedor deverá garantir através de declaração que o imóvel estará livre e desembaraçado, pronto para concretização do negócio, sem quaisquer ônus ou restrições civis ou judiciais e desocupado no ato da assinatura da escritura;

11.8 O mesmo prazo será aplicado para imóvel cujas instalações ainda não tenham recebido acabamentos do tipo: pintura, piso, azulejo, entre outros, garantindo assim a habitação do mesmo em plenas condições de utilização.

12 DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 A eventual aquisição de um dos imóveis ofertados seguirá os ditames da Lei nº 14.133/2021, ficando desde já esclarecido que o CAU/MG não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência do presente Edital, bem como de possível e posterior aquisição imobiliária.

12.1.1 Caso o proprietário do imóvel esteja representado por corretor e/ou procurador, os valores relacionados à corretagem serão de inteira responsabilidade do proprietário proponente.

12.2 O aviso do presente Edital de Chamamento Público será publicado no Diário Oficial da União, PNCP – Portal Nacional de Contratações Públicas e em sítio eletrônico do CAU/MG onde também será disponibilizada a íntegra deste instrumento convocatório.

12.3 Eventuais dúvidas relativas ao presente Edital de Chamamento Público poderão ser encaminhadas exclusivamente através do

endereço eletrônico de e-mail licitacoes@caumg.gov.br

12.4 Não poderão participar do chamamento público pessoas físicas ou jurídicas que se enquadrem nas situações previstas na Lei 14.133/21, art. 14.

13 CASOS OMISSOS

13.1 Os casos omissos serão decididos pela Administração, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133/21 e demais normas federais aplicáveis, sendo as normas previstas interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, sem comprometimento da segurança do futuro contrato.

Belo Horizonte, 03 junho de 2025

Arq. e Urb. Cecília Fraga de Moraes Galvani
Presidente do CAU/MG



Documento assinado eletronicamente por **CECÍLIA FRAGA DE MORAES GALVANI, Presidente**, em 03/06/2025, às 15:28 (horário de Brasília), conforme Decreto Nº 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5º da Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no portal do SEI CAU, endereço caubr.gov.br/seicau, utilizando o código CRC **D107C5D4** e informando o identificador **0604503**.

Avenida Getúlio Vargas, 447 11º andar | CEP 30112-020 - Belo Horizonte/MG
www.caumg.gov.br

00158.000067/2025-17

0604503v2

Termo de Referência

TERMO DE REFERÊNCIA AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO

(Chamamento Público – Prospecção do mercado imobiliário para aquisição de imóvel)

Chamamento Público Nº 001/2025

(Processo Administrativo n.º 002/2025)

01 - DO OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário em Belo Horizonte/MG, com vistas à futura e eventual aquisição de imóvel para instalação da sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de Minas Gerais – CAU/MG, mediante coleta de propostas técnicas de imóveis não residenciais urbanos que atendam todas as disposições e os requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência e anexos.

1.1 – DESCRIÇÃO DO OBJETO

O imóvel objeto deste edital deve conter área construída mínima de 1.159,71 m² e máxima de 1.546,29 m², podendo variar para mais ou para menos em até 10%, com viabilidade para atender o programa de necessidades disposto no Anexo I.

02 - JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

A referida contratação se justifica pelo fato de o CAU/MG não possuir uma sede própria, que atenda às suas demandas, visando qualificar seu atendimento, bem como o desenvolvimento de suas atribuições junto à sociedade e aos profissionais.

Atualmente a sede ocupa dois andares alugados em edifício comercial em Belo Horizonte, porém os espaços são insuficientes para abrigar todas as atuais necessidades do Conselho, inclusive suas projeções de crescimento.

Hoje o CAU/MG conta com 38 (trinta e oito) colaboradores na sua Sede, alugada, em Belo Horizonte, sendo que a Autarquia tem mais 10 (dez) estagiários e 25 (vinte e cinco) conselheiros Titulares. O CAU/MG irá realizar Concurso Público em 2025, para contratar mais 14 (quatorze) colaboradores, o que demandará ainda mais espaço na sua Sede em Belo Horizonte.

O CAU/MG tem como objetivo no Plano de Ação de 2025, a disponibilização de espaços (Coworking) para serem utilizados pelos Profissionais de Arquitetura e Urbanismo registrados na Autarquia. A possibilidade de disponibilizar esses espaços traz benefícios aos Profissionais e devolve a Classe parte das contribuições pagas anualmente.

Somada todas as necessidades, fica evidente a necessidade e interesse público na aquisição da nova Sede do CAU/MG.

A aquisição do imóvel dará maior visibilidade e notoriedade do Conselho perante os profissionais arquitetos e urbanistas e sociedade em geral. Sendo que, terá o acesso facilitado, caso o imóvel esteja no nível da rua. Permitindo ainda a utilização de placas, que dará a identidade visual do CAU/MG, para os transeuntes.

Considerando que, durante os doze anos de existência deste Conselho sua sede esteve localizada no interior de edifícios, sem visibilidade ao público, sem reconhecimento visual de sua existência, uma Sede é fundamental para consolidar a identidade institucional, garantindo autonomia, representatividade e um ambiente adequado para atender arquitetos e urbanistas.

Considerando que, além de proporcionar estrutura para eventos, reuniões e capacitações, um prédio próprio demonstra compromisso com a valorização da profissão e possibilita a aplicação de boas práticas arquitetônicas, servindo como referência para o setor.

Dentro do planejamento estratégico do conjunto autárquico CAU, há diversos objetivos estratégicos, inserido no Mapa. No Plano de Ação do Triênio 2024 x 2026 do CAU/MG, foi aprovada a ação “Aquisição e Estruturação da Nova Sede do CAU/MG”, como um projeto a ser custeado por recursos do superávit visando alcançar o objetivo “Ter sistemas de informação e infraestrutura que viabilizem a

gestão e o atendimento dos arquitetos e urbanistas e a sociedade”.

Considerando ainda a Deliberação Plenária CAU/BR Nº 008 de 4 de maio de 2012, onde recomenda a aquisição de edificações de relevante valor histórico ou arquitetônico, em dimensões compatíveis com as necessidades apuradas no programa de necessidades prediais (anexo II).

A não aquisição de um Imóvel pode trazer possíveis danos à Autarquia uma vez que não será possível acomodar todos os Colaboradores, Estagiários e Conselheiros além de não ter espaço para receber os Profissionais de Arquitetura e Urbanismo.

03 - ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS:

Quanto às características a serem avaliadas nos imóveis a serem adquiridos, são condições mínimas do imóvel a ser cadastrado:

- 1.1. Área construída mínima de 1.159,71 m² e máxima de 1.546,29 m², podendo variar para mais ou para menos em até 10%, com viabilidade para atender o programa de necessidades disposto no Anexo I;
- 1.2. Localizado no município de Belo Horizonte/MG, região centro-sul;
- 1.3. Imóvel preferencialmente no nível da rua ou monousuário;
- 1.4. Mínimo de 05 vagas de garagem.

04 - VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e no ETP.

O orçamento máximo disponível para aquisição e estruturação do imóvel para a Nova Sede do CAU/MG é de R\$9.600.000,00 (nove milhões e seiscentos mil reais), sendo estimado o valor de R\$8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) para aquisição.

05 - CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o CAU/MG, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender (órgão ou entidade pública) o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

06 - SELEÇÃO E DESCLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 O presente Edital não implica a obrigatoriedade de aquisição do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas, tampouco daquela de menor valor estimativo, ainda que atenda(m) integralmente os requisitos estabelecidos, reservando-se o CAU/MG o direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, em observância ao ditame do art. 74, V, da Lei nº 14.133/21, negociar o valor ofertado, bem como optar por não adquirir nenhum dos ofertados, conforme a conveniência e oportunidade da Administração.

6.2 Após a entrega das propostas o CAU/MG as analisará e, se necessário for, realizará visitas para esclarecer eventuais dúvidas. Caso julgue necessária a apresentação de documentação complementar, convocará o(s) proponentes(s) para apresentar(em) a mesma no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

6.3 A seleção e classificação dos imóveis credenciados será feita em duas fases:

1) Na primeira fase serão analisadas as propostas e documentação enviada de acordo com os critérios estabelecidos no edital e deferida ou não a inscrição.

2) A segunda fase consiste em uma análise técnica com emissão de Relatório de Avaliação do Imóvel, assinado por profissional habilitado, providenciado pelo CAU/MG, classificando os imóveis habilitados ao cadastro.

2.1) Para fins de levantamento para as informações necessárias para análise técnica, o CAU/MG realizará visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

2.2) A análise técnica será formulada por comissão ou grupo de trabalho composta por arquitetos e urbanistas designados pela

Presidência e Conselho Diretor, que deverá considerar as seguintes diretrizes e aspectos para análise:

2.2.1 Diretriz Econômica

- i. Custo final do investimento da compra;
- ii. Tempo de implementação;
- iii. Custo de adaptação do imóvel;
- iv. Custo de manutenção;
- v. Custos transitórios;

2.2.2 Diretriz Arquitetônica e Urbanística

- i. Visibilidade institucional à sociedade e aos profissionais;
- ii. Localização adequada à demanda;
- iii. Compatibilidade com programa de necessidades;
- iv. Flexibilidade espacial e possibilidade de ampliação;
- v. Estado de conservação do imóvel;
- vi. Valor cultural, histórico, social e ambiental;
- vii. Articulação aos sistemas de mobilidade urbana;
- viii. Atendimento as normas de acessibilidade universal;
- ix. Soluções visando a sustentabilidade e eficiência energética.

6.4 O custo de adaptação do imóvel, somado ao valor de aquisição deverá ser compatível com a Disponibilidade Orçamentaria do CAU/MG, constante no item 2.1 deste Edital.

6.5 Caso o imóvel não atenda as diretrizes apontadas acima será desclassificado.

6.6 O resultado desta seleção de imóveis será publicado no sítio do CAU/MG e no PNCP – Portal Nacional de Contratações Públicas e, oportunamente, poderá ser convocado o seu proprietário/procurador para prática dos demais atos inerentes à formalização do contrato administrativo, na forma da lei, caso a Administração encontre o imóvel pretendido,

6.7 Caso não haja nenhum imóvel apto ao cadastro, o órgão divulgará nota informando que as propostas ofertadas não atendem as exigências desta Administração.

07 - CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

Na apresentação da proposta, para análise de credenciamento, os participantes deverão entregar a seguinte documentação, dentro do prazo de validade:

Em se tratando de Proprietário pessoa física (se o proprietário for casado(a) deverão ser apresentados os mesmos documentos abaixo relacionados relativos ao seu cônjuge):

- a. Cópia da Cédula de Identidade e do CPF;
- b. Certidão de estado civil;
- c. Cópia da escritura pública de pacto antenupcial, caso o casamento tenha se realizado em data posterior a dezembro/1977, com regime de comunhão total ou de separação de bens;
- d. Cópia do comprovante de endereço em nome do proprietário referente aos locais de residência e domicílio dos últimos 05 (cinco) anos;
- e. Certidões negativas válidas de:
 - Ações na Justiça Federal;
 - Ações cíveis;
 - Interdição, tutela e curatela;
 - Ações das Fazendas Estadual e Municipal (Executivos Fiscais);
 - Protesto de títulos – 5 anos;
 - Certidão de quitação de tributos e contribuições federais (se empresário/comerciante);
 - Certidão quanto à dívida ativa da União (se empresário/comerciante);
 - CND/INSS, com a finalidade da Lei 8.212/91 (se empresário/comerciante);
 - Ministério Público Estadual;
 - Justiça do Trabalho; e
 - Ministério Público Federal e do Trabalho.

OBS 1: Caso o proprietário não resida na localidade do imóvel, deverá apresentar todas as certidões do seu atual domicílio e da localidade do imóvel;

OBS 2: Havendo certidão positiva, com efeito negativo, encaminhar certidão de inteiro teor das ações apontadas, não podendo estas serem substituídas por certidões de objeto e pé.

Em se tratando de Proprietário pessoa jurídica:

- a. Cópia da Cédula de Identidade e do CPF dos representantes legais da empresa;
- b. Procuração, lavrada em cartório de notas, do(s) representante(s) da empresa que firmará(ão) o contrato (documento necessário somente se a indicação do(s) representante(s) não estiver prevista no contrato social da empresa e/ou em suas alterações);
- c. Registro comercial, no caso de empresa ou empresário individual;
- d. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores, bem como todas as alterações contratuais, se houverem, ou da consolidação respectiva;
- e. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade civil simples, acompanhada de prova de diretoria em exercício;
- f. Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
- g. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) do Ministério da Fazenda;
- h. Prova de regularidade relativa à Seguridade Social, bem como de regularidade perante à Fazenda Federal, mediante apresentação de certidão unificada expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – SRF e pela Procuradoria da Fazenda Nacional - PGFN, conforme Portaria MF 358, de 5 de setembro de 2014;
- i. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviços (FGTS), através do Certificado de Regularidade de Situação (CRS) expedido pela Caixa Econômica Federal;
- j. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) **ou** Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Trabalhistas, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1º de maio de 1943. (Incluído pela Lei nº 12.440, de 2011) (Vigência);
- k. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da Lei;
- l. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, relativo aos tributos mobiliários e imobiliários, do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da Lei;
- m. Certidões Negativas correspondentes à sede e filiais, ainda que encerradas nos últimos 10 anos:
 - Ações na Justiça Federal;
 - Ações cíveis;
 - Falências e concordatas;
 - Ações da Fazenda Estadual e Municipal (executivos Fiscais);
 - Protesto de títulos;
 - Ministério Público Estadual;
 - Justiça do Trabalho, e
 - Ministério Público Federal e do Trabalho.

OBS 1: Havendo certidão positiva, com efeito negativo, encaminhar certidão de inteiro teor da(s) ação(ões) apontadas(s), não podendo estas serem substituídas por certidões de objeto e pé.

n. Declarações:

- Declaração expressa da licitante, conforme Decreto no 4.358, de 05/09/2002, de que não existe na sua empresa, trabalhador nas situações previstas no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal (conforme modelo constante no Anexo I do Termo de Referência);
- Declaração de Inexistência de Impedimento para Contratar ou Licitar com a Administração Pública (conforme modelo constante no Anexo I do Termo de Referência).

Documentos do imóvel

Os proponentes deverão apresentar também os seguintes documentos relativos ao imóvel ofertado:

- a. Título de propriedade com o respectivo registro no RGI;
- b. Certidão dominial vintenária;
- c. Certidão negativa de ônus reais, contendo expressamente que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus;
- d. Certidão negativa de IPTU;
- e. CND/INSS averbadas no Cartório de Registro de Imóveis competente, quando se tratar de imóvel novo;

- f. Planta baixa, cortes e fachadas, de térreo, pavimento tipo e subsolo, quando for o caso, e demais documentos gráficos para compreensão do projeto arquitetônico;
- g. Regimento Interno e Regulamento interno do Condomínio, quando for o caso;
- h. Declaração negativa de débito de condomínio, quando for o caso;
- i. Declaração de saldo devedor, se o imóvel for financiado, emitida pelo agente financeiro;
- j. Projeto arquitetônico aprovado na Prefeitura;
- k. Projetos complementares (se houver), tais como estrutural, elétrico, hidráulico, telefonia e lógica, proteção e combate ao incêndio ar condicionado, intrusão e furto e automação;
- l. Certidão de Informações Básica para a edificação emitida pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte - PBH;
- m. Relatório Fotográfico;
- n. Declaração se o imóvel se encontra ocupado e/ou alugado ou não.

Observações Gerais:

- a. A documentação relacionada não elimina a necessidade de apresentação de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso, podendo ser concedido prazo para a apresentação de documentação complementar pelos proponentes;
- b. Todas as cópias dos documentos relacionados devem ser apresentadas em seu original (em se tratando de documentos eletrônicos) ou por cópia simples;
- c. Caso o imóvel contenha reforma/ampliação, estas deverão estar devidamente averbadas em cartório;
- d. Caso a proposta seja assinada por intermediário, imobiliária ou Corretores de Imóveis, aquela deverá estar acompanhada de autorização/procuração fornecida pelo proprietário com firma reconhecida e documento de identidade original ou cópia autenticada do proprietário e do representante;
- e. A proposta selecionada deverá apresentar toda documentação apresentada na forma original ou autenticada, para conferência.

8 - DO PRAZO, LOCAL E FORMA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS

O prazo para os interessados apresentarem proposta será do dia **04 de junho de 2025 até 24 de julho de 2025 até às 14h00m00s**.

Os interessados deverão encaminhá-las para a sede atual do conselho, Avenida Getúlio Vargas, nº 447, 11º andar, Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG, CEP 30112-020, ou por meio digital para o e-mail licitacoes@caumg.gov.br devendo estar identificado o número do Edital de Chamamento Público e o nome do proponente.

As propostas encaminhadas via correio deverão ser postadas até a data final determinada para a entrega dos Envelopes, certificando o interessado que a correspondência seja entregue no CAU/MG até a data da Sessão Pública de abertura dos envelopes, sob pena de desclassificação.

As propostas entregues diretamente na Sede do CAU/MG deverão respeitar o horário de expediente, 08 as 17h.

Os envelopes postados, entregues na Sede ou encaminhados por e-mail após a data limite acima especificada serão desconsiderados.

Qualquer pessoa poderá impugnar esse edital e apresentar pedido de esclarecimento, que deverão ser remetidos para o e-mail licitacoes@caumg.gov.br, **até o dia 22 de julho de 2025**.

O CAU/MG poderá prorrogar a fase de apresentação das propostas do Chamamento Público caso não sejam apresentadas propostas em tempo hábil, a critério da Administração.

09 - DISPOSIÇÕES FINAIS

As especificações mínimas exigidas para a oferta do imóvel encontram-se no item 03 deste Termo de Referência e ETP.

As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

Belo Horizonte, 03 de junho de 2025.

Vilmar Martins Borges Filho
Gerente Administrativo

Aprovo o Presente Termo de Referência, nos termos dos arts. 6º, XXIII, e 40, § 1º, da Lei 14.133/2021. Em atendimento ao disposto no art. 50, IV, Lei 9.784/99, bem como no art. 72, VIII, da Lei 14.133/2021, autorizo a contratação direta.

Arq. e Urb. Cecília Fraga de Moraes Galvani
Presidente do CAU/MG



Documento assinado eletronicamente por **VILMAR MARTINS BORGES FILHO**, Gerente Administrativo, em 03/06/2025, às 15:15 (horário de Brasília), conforme Decreto Nº 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5º da Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **CECÍLIA FRAGA DE MORAES GALVANI**, Presidente, em 03/06/2025, às 15:27 (horário de Brasília), conforme Decreto Nº 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5º da Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no portal do SEI CAU, endereço caubr.gov.br/seicau, utilizando o código CRC **BFF84DD4** e informando o identificador **0604455**.

Avenida Getúlio Vargas, 447 11º andar | CEP 30112-020 - Belo Horizonte/MG
www.caumg.gov.br

00158.000067/2025-17

0604455v2



ANEXO 0604479 - CAUMG/GERAD/COORCOM

ANEXO I – DO TERMO DE REFERÊNCIA

DECLARAÇÃO DE REGULARIDADE PERANTE O MINISTÉRIO DO TRABALHO

A empresa, inscrita no CNPJ nº, por intermédio de seu representante legal o(a) Sr.(a), portador(a) da Carteira de Identidade nº e do CPF nº, DECLARA, para fins do disposto no inciso VI do art. 68 da lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.

Ressalva:

() Emprega menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz.

Observação: em caso afirmativo, assinalar a ressalva acima.

Belo Horizonte, de de 2025

Assinatura representante Legal da Licitante



CAU/MG

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais

ANEXO 0604485 - CAUMG/GERAD/COORCOM

ANEXO II – DO TERMO DE REFERÊNCIA

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO PARA CONTRATAR OU LICITAR COM A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Eu (a empresa) , inscrita no CNPJ/MF sob nº, por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a)....., portador(a) da Carteira de Identidade nºe do CPF nº, DECLARA, para fins legais, a inexistência de impedimento para contratar ou licitar com a administração pública, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Belo Horizonte, de de 2025

Assinatura representante Legal da Licitante

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar – ETP é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma aquisição que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução é dar base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da aquisição.

ÁREA SOLICITANTE

Presidência do CAU/MG

RESPONSÁVEL PELA ÁREA SOLICITANTE

Cecília Fraga de Moraes Galvani – Presidente do CAU/MG

JUSTIFICATIVA:

Esta contratação justifica-se pelo fato de o CAU/MG não possuir uma sede própria, que atenda às suas demandas, visando qualificar seu atendimento, bem como o desenvolvimento de suas atribuições junto à sociedade e aos profissionais. Atualmente a sede ocupa dois andares alugados em edifício comercial em Belo Horizonte, porém os espaços são insuficientes para abrigar todas as atuais necessidades do Conselho, inclusive suas projeções de crescimento.

Hoje o CAU/MG conta com 38 (trinta e oito) colaboradores na sua Sede, alugada, em Belo Horizonte, sendo que a Autarquia tem mais 10 (dez) estagiários e 25 (vinte e cinco) conselheiros Titulares. O CAU/MG, irá realizar Concurso Público em 2025, para contratar mais 14 (quatorze) colaboradores, o que demandará ainda mais espaço na sua Sede em Belo Horizonte.

O CAU/MG tem como objetivo no Plano de Ação de 2025, a disponibilização de espaços (Coworking) para serem utilizados pelos Profissionais de Arquitetura e Urbanismo registrados na Autarquia. A possibilidade de disponibilizar esses espaços, traz benefícios aos Profissionais e devolve a Classe parte das contribuições pagas anualmente.

Somada todas as necessidades, fica evidente a necessidade e interesse público na aquisição da nova Sede do CAU/MG.

A aquisição do imóvel dará maior visibilidade e notoriedade do Conselho perante os profissionais arquitetos e urbanistas e sociedade em geral. Sendo que, terá o acesso facilitado, caso o imóvel esteja no nível da rua.

Permitindo ainda a utilização de placas, que dará a identidade visual do CAU/MG, para os transeuntes.

Considerando que, durante os doze anos de existência deste Conselho sua sede esteve localizada no interior de edifícios, sem visibilidade ao público, sem reconhecimento visual de sua existência, uma Sede é fundamental para consolidar a identidade institucional, garantindo autonomia, representatividade e um ambiente adequado para atender arquitetos e urbanistas.

Considerando que, além de proporcionar estrutura para eventos, reuniões e capacitações, um prédio próprio demonstra compromisso com a valorização da profissão e possibilita a aplicação de boas práticas arquitetônicas, servindo como referência para o setor.

Dentro do planejamento estratégico do conjunto autárquico CAU, há diversos objetivos estratégicos, inserido no Mapa. No Plano de Ação do Triênio 2024 x 2026 do CAU/MG, foi aprovada a ação “Aquisição e Estruturação da Nova Sede do CAU/MG”, como um projeto a ser custeado por recursos do superavit visando alcançar o objetivo “Ter sistemas de informação e infraestrutura que viabilizem a gestão e o atendimento dos arquitetos e urbanistas e a sociedade”

Considerando ainda a Deliberação Plenária CAU/BR Nº 008 de 4 de maio de 2012, onde recomenda a aquisição de edificações de relevante valor histórico ou arquitetônico, em dimensões compatíveis com as necessidades apuradas no programa de necessidades prediais (anexo II).

A não aquisição de um Imóvel, pode trazer possíveis danos à Autarquia uma vez que não será possível acomodar todos os Colaboradores, Estagiários e Conselheiros além de não ter espaço para receber os Profissionais de AU.

DO OBJETO:

Aquisição de imóvel no Município de Belo Horizonte para abrigar a sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais – CAU/MG, mediante coleta de propostas de imóvel comercial que atenda aos requisitos mínimos especificados. Conforme consta no documento “Estudo Técnico Preliminar visando subsidiar processo administrativo para ocupação de novo imóvel para a Sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de Minas Gerais - CAU/MG” realizado em dezembro de 2023 (anexo I), aprovado pela Deliberação do Conselho Diretor – DCD-CAU/MG Nº 210.3.6/2024. Documento este que será atualizado em função dos valores gastos com as despesas com a locação do imóvel hoje ocupado pelo CAU/MG entre outras informações.

INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM AO OBJETO

O CAU/MG, através da sua assessoria técnica, procedeu consultas aos órgãos Municipal, Estadual e Federal, acerca da disponibilidade de cessão de imóvel ao Conselho. Os imóveis disponibilizados, conforme apontou a assessoria técnica, quando ofertados pelas instâncias públicas citadas, não ofereciam condições de serem aceitos pela Autarquia por fatores econômicos, etc.

Imóveis do Município de Belo Horizonte.

Inicialmente prospectou-se o imóvel que abrigava a escola municipal Paulo Mendes Campos, localizada na Avenida Assis Chateaubriand, nº 429, Floresta, devido ao tamanho do imóvel, por este encontra-se, a época, desocupado e também por se encontrar dentro do perímetro de localização apontado no Estudo Técnico Preliminar como de fácil acesso para os profissionais e funcionários do CAU/MG. Neste sentido, em junho de 2024, a Assessoria Técnica do CAU/MG entrou em contato com a Prefeitura de Belo Horizonte, por meio


do e-mail dirp@pbh.gov.br, solicitando informações sobre a possibilidade de cessão do imóvel em questão, bem como sobre a existência de outros imóveis disponíveis para cessão de propriedade da PBH.

Todavia, não obtivemos retorno do e-mail em questão.

Desta forma, entramos em contato por whatsapp, com o Sr. Raphael, gerente na Secretária de Fazenda de Belo Horizonte e um dos responsáveis por acompanhar a gestão dos imóveis do município.

Por meio do contato telefônico em questão este informou que o imóvel da Avenida Assis Chateaubriand, nº 429, Floresta foi destinado a Biblioteca Infantil, e que já se encontrava em processo de instalação. Recomendando o envio de novo e-mail a dirp@pbh.gov.br para verificação de imóveis disponíveis na região centro sul.

Ressalta-se que o e-mail em questão foi novamente encaminhado, porém não obtivemos retorno.



CAU/MG

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais

De: Maria Elisa
Enviada em: quarta-feira, 19 de junho de 2024 10:24
Para: dirp@pbh.gov.br
Assunto: Cessão de Imóvel para Uso Público - Sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais

Prezados,

Bom dia!

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais, autarquia federal responsável pela regulamentação e fiscalização do exercício da profissão de Arquiteto e Urbanista, está em busca de um imóvel público para fins de cessão, objetivando que o imóvel em questão se torne a sede do CAU/MG em Belo Horizonte.


Neste sentido, viemos por meio deste e-mail questionar se a Prefeitura de Belo Horizonte possui imóveis na região Centro Sul disponíveis para cessão e que possuam tamanho mínimo de 1200m², suficiente para abarcar todas as atividades administrativas do CAU/MG.

Na oportunidade, o CAU/MG manifesta interesse no imóvel localizado na Avenida Assis Chateaubriand, nº 429, Floresta, onde se localizava a antiga escola Paulo Mendes Campos e que hoje se encontra desocupado e questiona se o mesmo já possui destinação definida.

Desde já agradecemos a atenção e aguardamos retorno.


Atenciosamente,

Maria Elisa Vasconcelos – Assessora Técnica
+55 31 2519-0950 • maria.elisa@caumg.gov.br
Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais – CAU/MG
Av. Getúlio Vargas, 447, 9º andar • Funcionários • Belo Horizonte/MG • 30112-020



CAU/MG

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais



Oi Raphael, aqui é a Maria Elisa que trabalhava na DPCA. Desculpa entrar em contato com você por aqui. O CAU/MG está buscando um imóvel na região Centro/Sul para sua sede. E estão buscando imóvel em cessão. Me lembrei que há um tempo atrás a DPCA estava cogitando ir para um imóvel na Floresta que era uma antiga escola, Paulo Mendes Campos, na Assis Chateaubriand. Você sabe me dizer se esse imóvel ainda segue sem destinação definida e se a prefeitura teria interesse em fazer cessão?

13:30 ✓

Tudo bem?

19:21

Esse imóvel tá destinado para a Biblioteca Infantil

19:21

Obrigada pelo retorno Raphael, tem algum e-mail oficial que eu possa enviar para consultar se existe algum imóvel disponível pra cessão na região Centro Sul?

20:14 ✓

Pode mandar para dirp@pbh.gov.br

20:22

19 de junho de 2024

Muito obrigada, Raphael

08:54 ✓

Ótimo dia!

08:55 ✓

Imóveis do Estado de Minas Gerais.

Por outro lado, em consulta ao Estado de Minas Gerais, por meio do Sr. Marcos Soares, Sub Secretário de Logística e Patrimônio da SEPLAG, foi ofertado ao CAU/MG a possibilidade de cessão de dois imóveis, quais sejam: o antigo Teatro Clara Nunes, localizado na Rua Rio de Janeiro, nº 1063, Centro e o antigo prédio do DOPS, localizado na Av. Afonso Pena, nº 2351, Centro.

Primeiramente, em relação ao antigo Teatro Clara Nunes, cabe destacar que este se encontra em região bem central de Belo Horizonte, sendo que o prédio em questão, por ser um antigo Teatro precisaria de uma grande reestruturação. Ainda, no ano de 2009, as atividades deste foram suspensas devido a questões estruturais e de adequação de acessibilidade.

Cabe ressaltar que o Teatro em questão não possui estacionamento próprio, sendo que o estacionamento presente no local é de utilização exclusiva do Diário Oficial. Assim, diante de todas as questões estruturais que impunham um alto custo para a reestruturação do espaço para uso do CAU/MG e a ausência de estacionamento próprio, o espaço em questão foi descartado por não atender as necessidades do CAU/MG.



Em se tratando do imóvel que abrigava o antigo DOPS, cabe esclarecer que, em visita técnica ao imóvel, os arquitetos e urbanistas que foram ao local, verificaram que este precisaria de várias intervenções estruturais e de acessibilidade para abrigar o CAU/MG, tendo sido informado pelo próprio governo do Estado de que as intervenções estruturais teriam valor aproximado de R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais). Ainda, ressalta-se que seria necessária a instalação de elevadores para garantir a acessibilidade em todo o prédio.

Frisa-se que o imóvel em questão é tombado em nível estadual pelo IEPHA, tendo sido inscrito no livro do Tombo III – Histórico, das obras de Arte Históricas e dos Documentos Paleográficos ou Bibliográficos.

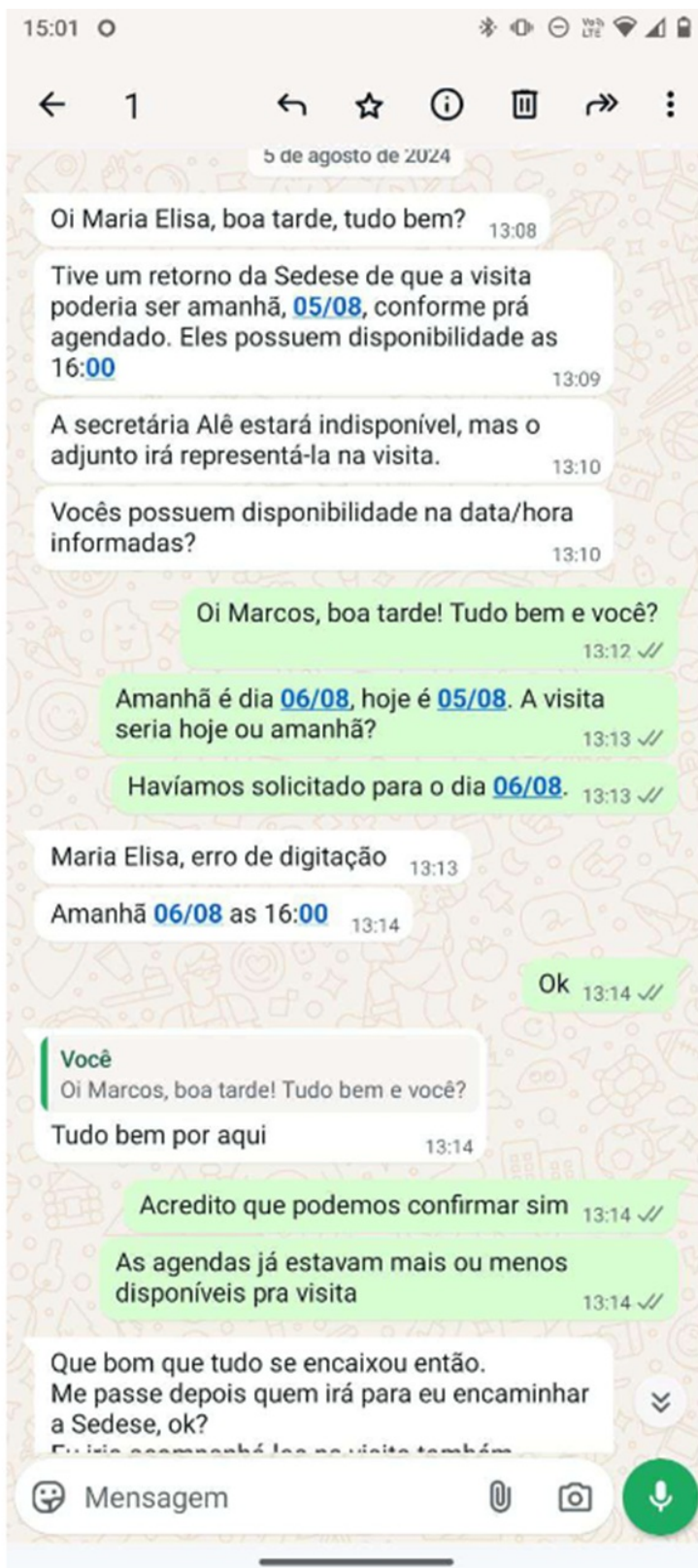
Ainda, cabe esclarecer que o imóvel seria cedido pelo prazo de 05 (cinco) anos, com a possibilidade de prorrogação por mais 05 (cinco) anos, mediante justificativa, tendo em vista o alto investimento realizado pelo CAU/MG no imóvel. Todavia, o pedido de prorrogação seria apreciado pelo executivo que poderia deferir ou não o pedido.

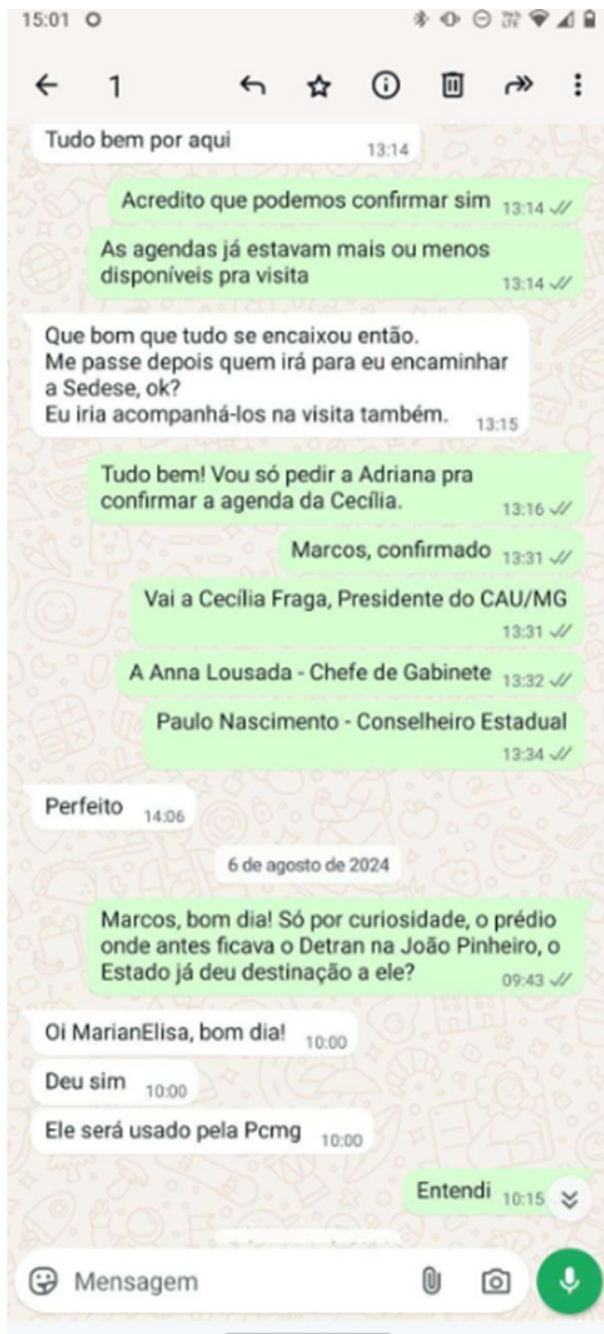
Por fim, necessário ainda mencionar que o uso do imóvel seria realizado de forma compartilhada com a Secretaria de Desenvolvimento Social do Estado de Minas Gerais - SEDESE que pretende implantar no primeiro andar simienterrado (antiga carceragem), o Memorial dos Direitos Humanos.

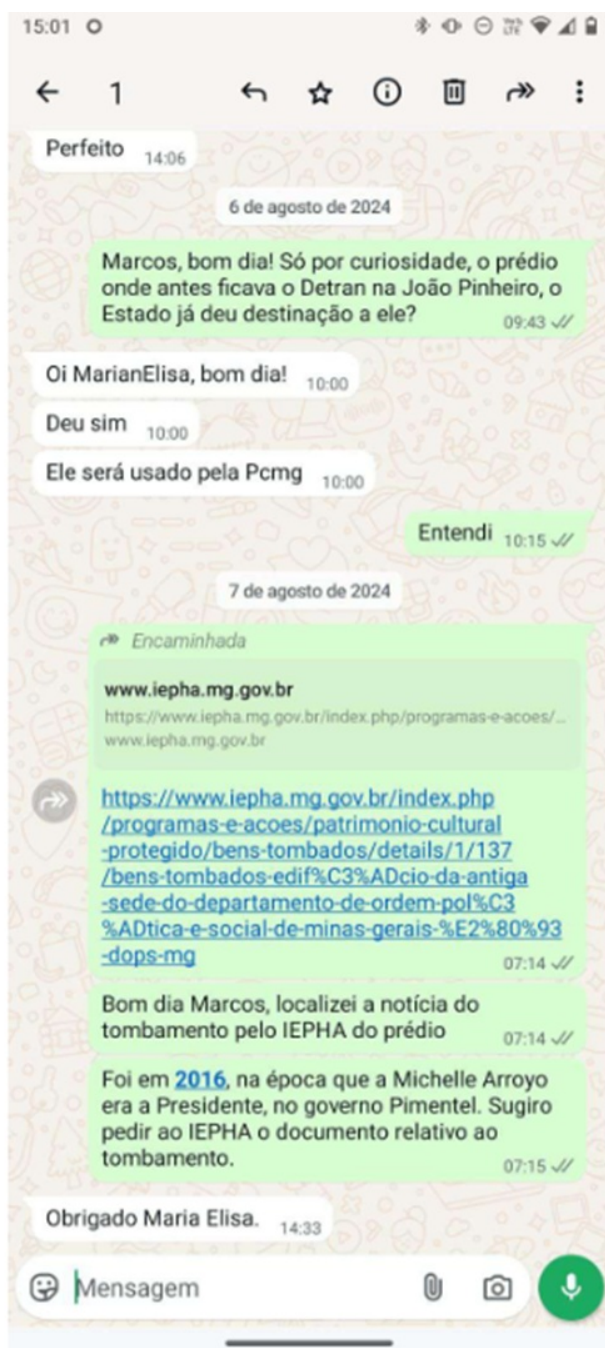
Pelo exposto, diante das condições em que se encontram o imóvel, do alto custo para a sua recuperação para fins de plena utilização, do curto prazo da cessão e da insegurança em relação ao deferimento ou não de sua prorrogação, a obtenção do imóvel em cessão não se mostra interessante economicamente.



A Assessoria Técnica, manteve contanto com o responsável pela Fazenda Estadual, para prospectar os imóveis, conforme conversas por aplicativo de mensagem, conforme demonstrado abaixo:







Imóveis da União.

Em se tratando de imóveis da União, o CAU/MG realizou pesquisa no SISREI não tendo inicialmente localizado nenhum imóvel que atendesse a todas as necessidades da autarquia, quais sejam, localização na região centro sul e com acesso direto para a rua, com estacionamento amplo e em boas condições de uso, necessitando de poucas intervenções para sua utilização.

Cabe esclarecer que foi ofertado pela Superintendência de Patrimônio da União em Minas Gerais, o 9º andar da Av. Afonso Pena, nº 867 - Edifício Acaiaca, anteriormente ocupado pelo IBGE, com cerca de 500 m². Contudo, o imóvel em questão não atende ao interesse do CAU/MG por possuir uma área inferior ao necessário, não possuir acesso direto a rua e também, após visita ao imóvel, restou constatado que esse se encontrava em condições que exigiam intervenções significativas para que fosse utilizado para atendimento, pois parte do espaço antes era utilizado como depósito pelo IBGE.

Diante da ausência de imóveis localizados via SISREI, iniciamos uma pesquisa de imóveis com situação não definida no referido sistema, tendo localizado três imóveis nessa situação, quais sejam: Rua Sapucaí, nº 571, Floresta (Chagas Dória); Rua Carangola, nº 300, Santo Antônio (Coleginho) e Rua Conde de Linhares, nº 141, Cidade Jardim (Antiga Faculdade de Odontologia da UFMG).

Os imóveis foram apresentados ao Conselho Diretor, tendo este, por meio da deliberação DCD-CAU/MG Nº 214.3.3/2024 aprovado a solicitação de agendamento de visitas e reuniões institucionais com o propósito de viabilizar a disponibilização dos imóveis da União (Chagas Dória e Coleginho).

Os referidos imóveis foram visitados, todavia todos apresentam necessidades urgentes de grandes reformas, ausência de estacionamento, compartilhamento com outros órgãos e espaço insuficiente para receber o CAU/MG. O CAU/MG, despenderia de grande recurso, para reforma, adaptar sendo que com o passar dos anos, poderia ter que devolver o imóvel para órgão detentor da posse.





A Assessoria Técnica, manteve contato com a SPU/MG, para prospectar os imóveis, conforme troca de e-mail demonstrado abaixo:

De: Assessoria Técnica - CAU/MG

Enviada em: quinta-feira, 8 de agosto de 2024 15:20

Para: Estágio Assessoria Técnica <estagio.asstec@caumg.gov.br>

Assunto: ENC: Solicitação de Pranchas - Rua Conde de Linhares, nº 141.

Favor criar agenda para essa reunião.

E colocar o endereço.

De: SPU-MG <spumg@gestao.gov.br>

Enviada em: terça-feira, 6 de agosto de 2024 14:30

Para: Assessoria Técnica - CAU/MG <assessoria.tecnica@caumg.gov.br>; MG/SR - Superintendência Regional <gab.srmg@pf.gov.br>

Cc: Anna Maria Louzada Drummond Nogueira <chefe.gabinete@caumg.gov.br>; Cédilia Fraga de Moraes Galvani <presidente@caumg.gov.br>; Rita Gomes Lopes <gerente.geral@caumg.gov.br>

Assunto: RE: Solicitação de Pranchas - Rua Conde de Linhares, nº 141.

Prezados, boa tarde.

Conforme solicitação de agenda com a Sra. Lorhany Ramos de Almeida - Superintendente da SPU/MG, para tratar do imóvel da Rua Conde de Linhares, nº 141, podemos agendar para o dia **13/07 às 11:00h**.

Na sede da SPU/MG **Av. Afonso Pena 1316, 11º andar - ala B**.

Atenciosamente,

Maria Aparecida Vieira
Gabinete/SPU/MG
3218-6075

De: Assessoria Técnica - CAU/MG <assessoria.tecnica@caumg.gov.br>

Enviado: terça-feira, 6 de agosto de 2024 10:33

Para: Lorhany Ramos de Almeida <lorhany.almeida@gestao.gov.br>; SPU-MG <spumg@gestao.gov.br>

Cc: Anna Maria Louzada Drummond Nogueira <chefe.gabinete@caumg.gov.br>; Cédilia Fraga de Moraes Galvani <presidente@caumg.gov.br>; Rita Gomes Lopes <gerente.geral@caumg.gov.br>

Assunto: RES: Solicitação de Pranchas - Rua Conde de Linhares, nº 141.

Prezada Superintendente Lorhany Almeida,

Bom dia!

Conforme contato telefônico já realizado, reiteramos nosso pedido para realização de reunião com o Dr. Richard, Superintendente Regional da Polícia Federal em Minas Gerais, a fim de que possamos discutir uma possível divisão do imóvel da Rua Conde de Linhares, nº 141 entre a Polícia Federal e o Conselho de Arquitetura de Minas Gerais.

Na oportunidade gostaríamos de realizar uma visita *in loco* ao imóvel, se possível.

Por fim, aguardamos o envio das pranchas do imóvel.

Desde já agradecemos a atenção e aguardamos o retorno.

Maria Elisa Vasconcelos - Assessora Técnica

+55 31 2519-0950 • assessoria.tecnica@caumg.gov.br

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais – CAU/MG

Av. Getúlio Vargas, 447, 9º andar • Funcionários • Belo Horizonte/MG • 30112-020

De: Assessoria Técnica - CAU/MG

Enviada em: terça-feira, 23 de julho de 2024 18:06

Para: SPU-MG <spumg@gestao.gov.br>

Cc: Anna Maria Louzada Drummond Nogueira <chefe.gabinete@caumg.gov.br>; Cedília Fraga de Moraes Galvani <presidente@caumg.gov.br>

Assunto: Solicitação de Pranchas - Rua Conde de Linhares, nº 141.

Prezada Lorhany,

Boa tarde!

Como contato telefônico, solicito o envio das pranchas do imóvel localizado na Rua Conde de Linhares, nº 141, Cidade Jardim, Belo Horizonte/MG.

Ademais, solicito o agendamento da reunião com o Dr. Richard, Superintendente Regional da Polícia Federal em Minas Gerais, após o retorno deste do gozo de férias, a partir do dia 05/08/2024.

Na oportunidade agradeço a atenção ao nosso pleito.

Atenciosamente,

Maria Elisa Vasconcelos - Assessora Técnica

+55 31 2519-0950 • assessoria.tecnica@caumg.gov.br

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais – CAU/MG

Av. Getúlio Vargas, 447, 9º andar • Funcionários • Belo Horizonte/MG • 30112-020

De: Maria Elisa

Enviada em: quarta-feira, 19 de junho de 2024 10:24

Para: dirp@pbh.gov.br

Assunto: Cessão de Imóvel para Uso Público - Sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais

Prezados,

Bom dia!

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais, autarquia federal responsável pela regulamentação e fiscalização do exercício da profissão de Arquiteto e Urbanista, está em busca de um imóvel público para fins de cessão, objetivando que o imóvel em questão se torne a sede do CAU/MG em Belo Horizonte.

Neste sentido, viemos por meio deste e-mail questionar se a Prefeitura de Belo Horizonte possui imóveis na região Centro Sul disponíveis para cessão e que possuam tamanho mínimo de 1200m², suficiente para abarcar todas as atividades administrativas do CAU/MG.

Na oportunidade, o CAU/MG manifesta interesse no imóvel localizado na Avenida Assis Chateaubriand, nº 429, Floresta, onde se localizava a antiga escola Paulo Mendes Campos e que hoje se encontra desocupado e questiona se o mesmo já possui destinação definida.

Desde já agradecemos a atenção e aguardamos retorno.

Atenciosamente,

Maria Elisa Vasconcelos – Assessora Técnica

+55 31 2519-0950 • maria.elisa@caumg.gov.br

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais – CAU/MG

Av. Getúlio Vargas, 447, 9º andar • Funcionários • Belo Horizonte/MG • 30112-020

De: Maria Elisa

Enviada em: quarta-feira, 26 de junho de 2024 10:50

Para: dirp@pbh.gov.br

Assunto: RES: Cessão de Imóvel para Uso Público - Sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais

Prezados,

Bom dia!

Teriam algum retorno sobre a consulta de disponibilidade de imóveis para cessão?

Atenciosamente,

Maria Elisa Vasconcelos – Assessora Técnica

+55 31 2519-0950 • maria.elisa@caumg.gov.br

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais – CAU/MG

Av. Getúlio Vargas, 447, 9º andar • Funcionários • Belo Horizonte/MG • 30112-020

De: Maria Elisa

Enviada em: quarta-feira, 19 de junho de 2024 10:24

Para: dirp@pbh.gov.br

Assunto: Cessão de Imóvel para Uso Público - Sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais

Prezados,

Bom dia!

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais, autarquia federal responsável pela regulamentação e fiscalização do exercício da profissão de Arquiteto e Urbanista, está em busca de um imóvel público para fins de cessão, objetivando que o imóvel em questão se torne a sede do CAU/MG em Belo Horizonte.

Neste sentido, viemos por meio deste e-mail questionar se a Prefeitura de Belo Horizonte possui imóveis na região Centro Sul disponíveis para cessão e que possuam tamanho mínimo de 1200m², suficiente para abarcar todas as atividades administrativas do CAU/MG.

Na oportunidade, o CAU/MG manifesta interesse no imóvel localizado na Avenida Assis Chateaubriand, nº 429, Floresta, onde se localizava a antiga escola Paulo Mendes Campos e que hoje se encontra desocupado e questiona se o mesmo já possui destinação definida.

Desde já agradecemos a atenção e aguardamos retorno.

Atenciosamente,

Maria Elisa Vasconcelos – Assessora Técnica

+55 31 2519-0950 • maria.elisa@caumg.gov.br

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais – CAU/MG

Av. Getúlio Vargas, 447, 9º andar • Funcionários • Belo Horizonte/MG • 30112-020

De: Assessoria Técnica - CAU/MG

Enviada em: quinta-feira, 8 de agosto de 2024 15:20

Para: Estágio Assessoria Técnica <estagio.asstec@caumg.gov.br>

Assunto: ENC: Solicitação de Pranchas - Rua Conde de Linhares, nº 141.

Favor criar agenda para essa reunião.

E colocar o endereço.

De: SPU-MG <spumg@gestao.gov.br>

Enviada em: terça-feira, 6 de agosto de 2024 14:30

Para: Assessoria Técnica - CAU/MG <assessoria.tecnica@caumg.gov.br>; MG/SR - Superintendência Regional <gab.srmg@pf.gov.br>

Cc: Anna Maria Louzada Drummond Nogueira <chefe.gabinete@caumg.gov.br>; Cecília Fraga de Moraes Galvani <presidente@caumg.gov.br>; Rita Gomes Lopes <gerente.geral@caumg.gov.br>

Assunto: RE: Solicitação de Pranchas - Rua Conde de Linhares, nº 141.

Prezados, boa tarde.

Conforme solicitação de agenda com a Sra. Lorhany Ramos de Almeida - Superintendente da SPU/MG, para tratar do imóvel da Rua Conde de Linhares, nº 141, podemos agendar para o dia **13/07 as 11:00h**.

Na sede da SPU/MG **Av. Afonso Pena 1316, 11º andar - ala B**.

Atenciosamente,

Maria Aparecida Vieira

Gabinete/SPU/MG

3218-6075

De: Assessoria Técnica - CAU/MG <assessoria.tecnica@caumg.gov.br>

Enviado: terça-feira, 6 de agosto de 2024 10:33

Para: Lorhany Ramos de Almeida <lorhany.almeida@gestao.gov.br>; SPU-MG <spumg@gestao.gov.br>

Cc: Anna Maria Louzada Drummond Nogueira <chefe.gabinete@caumg.gov.br>; Cecília Fraga de Moraes Galvani <presidente@caumg.gov.br>; Rita Gomes Lopes <gerente.geral@caumg.gov.br>

Assunto: RES: Solicitação de Pranchas - Rua Conde de Linhares, nº 141.

Prezada Superintendente Lorchany Almeida,

Bom dia!

Conforme contato telefônico já realizado, reiteramos nosso pedido para realização de reunião com o Dr. Richard, Superintendente Regional da Polícia Federal em Minas Gerais, a fim de que possamos discutir uma possível divisão do imóvel da Rua Conde de Linhares, nº 141 entre a Polícia Federal e o Conselho de Arquitetura de Minas Gerais.

Na oportunidade gostaríamos de realizar uma visita *in loco* ao imóvel, se possível.

Por fim, aguardamos o envio das pranchas do imóvel.

Desde já agradecemos a atenção e aguardamos o retorno.

Maria Elisa Vasconcelos - Assessora Técnica

+55 31 2519-0950 • assessoria.tecnica@caumg.gov.br

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais – CAU/MG

Av. Getúlio Vargas, 447, 9º andar • Funcionários • Belo Horizonte/MG • 30112-020

De: Assessoria Técnica - CAU/MG

Enviada em: terça-feira, 23 de julho de 2024 18:06

Para: SPU-MG <spumg@gestao.gov.br>

Cc: Anna Maria Louzada Drummond Nogueira <chefe.gabinete@caumg.gov.br>; Cecília Fraga de Moraes Galvani <presidente@caumg.gov.br>

Assunto: Solicitação de Pranchas - Rua Conde de Linhares, nº 141.

Prezada Lorchany,

Boa tarde!

Como contato telefônico, solicito o envio das pranchas do imóvel localizado na Rua Conde de Linhares, nº 141, Cidade Jardim, Belo Horizonte/MG.

Ademais, solicito o agendamento da reunião com o Dr. Richard, Superintendente Regional da Polícia Federal em Minas Gerais, após o retorno deste do gozo de férias, a partir do dia 05/08/2024.

Na oportunidade agradeço a atenção ao nosso pleito.

Atenciosamente,

Maria Elisa Vasconcelos - Assessora Técnica

+55 31 2519-0950 • assessoria.tecnica@caumg.gov.br

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais – CAU/MG

Av. Getúlio Vargas, 447, 9º andar • Funcionários • Belo Horizonte/MG • 30112-020

De: Assessoria Técnica - CAU/MG

Enviada em: sexta-feira, 28 de junho de 2024 14:57

Para: ramana.soares@gestao.gov.br

Cc: Rita Gomes Lopes <gerente.geral@caumg.gov.br>; Cecília Fraga de Moraes Galvani <presidente@caumg.gov.br>; Anna Maria Louzada Drummond Nogueira <chefe.gabinete@caumg.gov.br>

Assunto: RES: Solicitação de Visita - Imóvel localizado na rua Carangola, nº 300, Bairro Santo Antônio, Belo Horizonte

Prezada Ramana,

Boa tarde!

Não sei se é necessário esclarecer isso, mas gostaríamos de visitar tanto a obra do imóvel em construção, que foi construído aos fundos do Coleginho, quanto o Coleginho, pois, caso seja de nosso interesse algum dos dois imóveis, iremos nos manifestar pedindo a cessão de um dos dois.

Sem mais, aproveitamos o ensejo para renovar nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Respeitosamente,

Maria Elisa Vasconcelos - Assessora Técnica

+55 31 2519-0950 • assessoria.tecnica@caumg.gov.br

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais – CAU/MG

Av. Getúlio Vargas, 447, 9º andar • Funcionários • Belo Horizonte/MG • 30112-020

De: Assessoria Técnica - CAU/MG

Enviada em: quinta-feira, 27 de junho de 2024 13:43

Para: ramana.soares@gestao.gov.br

Cc: Rita Gomes Lopes <gerente.geral@caumg.gov.br>; Cecília Fraga de Moraes Galvani <presidente@caumg.gov.br>; Anna Maria Louzada Drummond Nogueira <chefe.gabinete@caumg.gov.br>

Assunto: Solicitação de Visita - Imóvel localizado na rua Carangola, nº 300, Bairro Santo Antônio, Belo Horizonte

Prezada,

Boa tarde!

Solicito agendamento de visita no imóvel localizado na rua Carangola nº 300, Bairro Santo Antônio, Belo Horizonte, a fim de que o Conselho de Arquitetura e Urbanismo possa analisar a viabilidade de solicitar a cessão do imóvel, realizar o término da obra e se mudar para lá como sua sede administrativa.

Sem mais, aproveitamos o ensejo para renovar nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Respeitosamente,

Maria Elisa Vasconcelos - Assessora Técnica

+55 31 2519-0950 • assessoria.tecnica@caumg.gov.br

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais – CAU/MG

Av. Getúlio Vargas, 447, 9º andar • Funcionários • Belo Horizonte/MG • 30112-020

De: Assessoria Técnica - CAU/MG

Enviada em: quarta-feira, 3 de julho de 2024 11:29

Para: Ramana Guimarães Soares <ramana.soares@gestao.gov.br>; Janaina Martins dos Reis <janaina.reis@gestao.gov.br>; Paulo Gabriel de Andrade Mileo <paulo.mileo@gestao.gov.br>

Cc: Rita Gomes Lopes <gerente.geral@caumg.gov.br>; Cecília Fraga de Moraes Galvani <presidente@caumg.gov.br>; Anna Maria Louzada Drummond Nogueira <chefe.gabinete@caumg.gov.br>; Álvaro Siqueira Mauriz <alvaro.mauriz@gestao.gov.br>; Seção de Assuntos Administrativos <adm.spumg@gestao.gov.br>

Assunto: RES: Solicitação de Visita - Imóvel de propriedade da União/DNIT e FUNDACENTRO

Prezada Ramana,

Bom dia!

Muito Obrigada pelo retorno.

Em relação a visita ao imóvel Ed. Chagas Doria - Rua Sapucaí, nº 571 – bairro Floresta, gostaria de verificar a disponibilidade de agendarmos a visita para sexta feira, 05/07/2024, às 14:00.

Nome dos visitantes:

Rita Gomes Lopes

Cecília Fraga de Moraes Galvani

Anna Maria Louzada Drummond Nogueira

Maria Elisa de Andrade Vasconcelos

Aguardo retorno em relação ao agendamento.

Sem mais, aproveitamos o ensejo para renovar nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Maria Elisa Vasconcelos - Assessora Técnica

+55 31 2519-0950 • assessoria.tecnica@caumg.gov.br

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais – CAU/MG

Av. Getúlio Vargas, 447, 9º andar • Funcionários • Belo Horizonte/MG • 30112-020

De: Ramana Guimarães Soares <ramana.soares@gestao.gov.br>

Enviada em: quarta-feira, 3 de julho de 2024 08:51

Para: Assessoria Técnica - CAU/MG <assessoria.tecnica@caumg.gov.br>; Janaina Martins dos Reis <janaina.reis@gestao.gov.br>; Paulo Gabriel de Andrade Mileo <paulo.mileo@gestao.gov.br>
Cc: Rita Gomes Lopes <gerente.geral@caumg.gov.br>; Cecília Fraga de Moraes Galvani <presidente@caumg.gov.br>; Anna Maria Louzada Drummond Nogueira <chefe.gabinete@caumg.gov.br>; Álvaro Siqueira Mauriz <alvaro.mauriz@gestao.gov.br>; Seção de Assuntos Administrativos <adm.spumg@gestao.gov.br>
Assunto: RES: Solicitação de Visita - Imóvel de propriedade da União/DNIT e FUNDACENTRO

Prezada Maria Elisa,

Em relação à solicitação de visitas realizadas no e-mail abaixo, seguem respostas:

- 1) Imóvel desocupado - 9º andar da Av. Afonso Pena, nº 867 - Edifício Acaiaca: verificaremos a disponibilidade de servidores para acompanhá-los na visita e entraremos em contato logo que possível.
- 2) Imóvel localizado no 23º e 24º andar da Av. Afonso Pena, nº 726 – Edifício Clemente de Faria: desconhecemos tal imóvel e não foram encontradas as chaves no Serviço de Destinação (SEDEP). Dessa forma, solicito que a [@Janaina Martins dos Reis](#) ou o [@Paulo Gabriel de Andrade Mileo](#), que nos leem em cópia, verifiquem e repassem maiores informações sobre o referido imóvel à CAU/MG e a esta SEAA.
- 3) Imóvel desocupado - Ed. Chagas Doria - Rua Sapucaí, nº 571 – bairro Floresta: gentileza informar o horário desejado da visita (preferencialmente de 09 às 11hs ou 14 às 17hs) e o nome completo das pessoas que visitarão para que possamos autorizar a entrada junto aos porteiros do imóvel.

Atenciosamente,

Ramana Guimarães Soares	
Chefe	
Seção de Assuntos Administrativos (SEAA)	
Superintendência do Patrimônio da União em MG	
Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos	
ramana.soares@gestao.gov.br	

De: Assessoria Técnica - CAU/MG <assessoria.tecnica@caumg.gov.br>
Enviada em: sexta-feira, 28 de junho de 2024 16:06
Para: Ramana Guimarães Soares <ramana.soares@gestao.gov.br>
Cc: Rita Gomes Lopes <gerente.geral@caumg.gov.br>; Cecília Fraga de Moraes Galvani <presidente@caumg.gov.br>; Anna Maria Louzada Drummond Nogueira <chefe.gabinete@caumg.gov.br>
Assunto: Solicitação de Visita - Imóvel de propriedade da União/DNIT e FUNDACENTRO

Prezada Ramana,

Boa tarde!

Solicitamos agendamento de visita aos imóveis indicados abaixo, a fim de que o Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais possa analisar a viabilidade de se candidatar para obter a cessão de algum dos referidos imóveis com o objetivo de que este se torne sua sede administrativa, caso e quando estejam disponíveis para cessão pela União.

- 9º andar da Av. Afonso Pena, nº 867 - Edifício Acaiaca (atualmente ocupado pelo IBGE - **cerca de 500 m²**) e 23º e 24º andar da Av. Afonso Pena, nº 726 – Edifício Clemente de Faria (23º andar inteiro e parte do 24º andar, **em um total de 640 m²**. 23º andar com 559 m², sendo um auditório, duas salas anexas, copa e banheiro masculino e feminino. 24º andar com 81,52 m² sendo duas salas.)
- Rua Sapucaí, nº 571 – bairro Floresta, Belo Horizonte/MG.

Sem mais, aproveitamos o ensejo para renovar nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Respeitosamente,

Maria Elisa Vasconcelos - Assessora Técnica

+55 31 2519-0950 • assessoria.tecnica@caumg.gov.br

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais – CAU/MG

Av. Getúlio Vargas, 447, 9º andar • Funcionários • Belo Horizonte/MG • 30112-020

De: Assessoria Técnica - CAU/MG

Enviada em: segunda-feira, 1 de julho de 2024 14:55

Para: Lorchany Ramos de Almeida <lorhany.almeida@gestao.gov.br>; SPU-MG <spumg@gestao.gov.br>; Janaina Martins dos Reis <janaina.reis@gestao.gov.br>; Danilo Francisco de Moura Mendes <danilo.mendes@gestao.gov.br>; Álvaro Siqueira Mauriz <alvaro.mauriz@gestao.gov.br>

Cc: Anna Maria Louzada Drummond Nogueira <chefe.gabinete@caumg.gov.br>; Rita Gomes Lopes <gerente.geral@caumg.gov.br>; Cecília Fraga de Moraes Galvani <presidente@caumg.gov.br>

Assunto: RES: Protocolo nº MG0115/2024 - Rua Sapucaí, nº 571, Belo Horizonte para fins de possível cessão ao CAU/MG

Prezada Superint. do Pat. da União em Minas Gerais

Vossa Senhoria Lorchany Almeida,

Boa tarde!

Agradeço o pronto retorno do e-mail.

Primeiramente, cabe esclarecer somente um ponto, o Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais não é uma entidade da Sociedade Civil, mas sim uma autarquia federal, criada por meio da Lei Federal nº 12.378/2010.

Portanto, por integrar a administração indireta federal, restaria plenamente possível a cessão de imóvel ao CAU/MG, mesmo que em ano de eleições municipais.

Já estamos em contato com o Danilo e ele chegou a nos apresentar algumas propostas, inclusive uma no Edifício Acaiaca, mas que não atenderia as necessidades do CAU/MG, especialmente pelo espaço ser menor do que ocupamos hoje, nos dois andares da Getúlio Vargas, nº447, e por não possuir vagas de garagem. E mesmo com a possibilidade de ocupar um outro espaço que seria da Fundacentro, a gestão de dois espaços distintos não é algo de interesse, pelo menos em primeiro momento, pela Presidência.

Todavia, ele nos apresentou outra possibilidade em relação ao espaço que seria destinado ao Museu da Anistia, no que se refere ao prédio em construção e ao Coleginho (imóvel tombado pelo Município de Belo Horizonte e que necessita de intervenções) que se encontram no mesmo terreno (Rua Carangola, nº 300).

Em relação a esses imóveis, e estamos aguardando um retorno ao nosso pedido de visita, formalizado junto a Sra. Ramana Soares, a fim de que possamos visitar os dois imóveis e caso verifiquemos que algum deles atenderia a demanda do CAU/MG, formalizar o pedido de cessão em relação ao imóvel em questão.

No entanto, também formalizamos um pedido de visita em relação ao Ed. Chagas Dória, para que possamos verificar as condições internas do imóvel. Esse imóvel, hoje, atenderia as necessidades do CAU/MG e compactuaria com uma das finalidades deste Conselho que é a de preservação do Patrimônio Arquitetônico e Histórico, sendo, inclusive, essa, uma das diretrizes de destinação dos recursos públicos do CAU.

Entendemos que a cessão de qualquer imóvel se trata de uma decisão administrativa e que o pedido seria apreciado por Vossa Senhoria, mas desde já manifestamos nosso interesse em garantir a preservação arquitetônica e a destinação do imóvel para fins públicos como um compromisso do CAU/MG.

Pelo exposto reiteramos o nosso pedido de visita aos imóveis supramencionados.

Por fim, solicitamos que a nossa candidatura a cessão do Ed. Chagas Dória continue a ser apreciada, inclusive no que se refere a uma possível destinação provisória, com fundamento no interesse público e a necessidade de garantir uma melhor preservação do imóvel, que hoje se encontra bem deteriorado em sua parte externa, como permitido pelo art. 21 da Lei 11.483/2007, art. 6 do Decreto nº 6.018/2019 e Manual de Incorporação e Destinação de Imóveis da RFFSA elaborado pela SPU.

Atenciosamente,

Maria Elisa Vasconcelos - Assessora Técnica

+55 31 2519-0950 • assessoria.tecnica@caumg.gov.br

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais – CAU/MG

Av. Getúlio Vargas, 447, 9º andar • Funcionários • Belo Horizonte/MG • 30112-020

De: Lorchany Ramos de Almeida <lorhany.almeida@gestao.gov.br>

Enviada em: segunda-feira, 1 de julho de 2024 10:30
Para: Assessoria Técnica - CAU/MG <assessoria.tecnica@caumg.gov.br>; SPU-MG <spumg@gestao.gov.br>; Janaina Martins dos Reis <janaina.reis@gestao.gov.br>; Danilo Francisco de Moura Mendes <danilo.mendes@gestao.gov.br>; Álvaro Siqueira Mauriz <alvaro.mauriz@gestao.gov.br>
Cc: Anna Maria Louzada Drummond Nogueira <chefe.gabinete@caumg.gov.br>
Assunto: RE: Protocolo nº MG0115/2024 - Rua Sapucaí, nº 571, Belo Horizonte para fins de possível cessão ao CAU/MG

Bom dia,

Recebemos a demanda com relação à cessão do Edifício Chagas Dória, e entendemos as justificativas muito bem fundamentada.

No entanto, além da pendência com relação à incorporação do imóvel da extinta Rede Ferroviária ao patrimônio da União, cumpre-nos informar da impossibilidade de destinações à quaisquer entidades da sociedade civil, em ano eleitoral.

Outro ponto, é que existe outra solicitação prévia à do CAU, também devidamente registrada via SISREI, e que possui prioridade em uma eventual destinação no próximo ano.

No entanto, possuímos outras possibilidades de imóveis desocupados em Belo Horizonte, que poderão ser consultados através do nosso técnico Danilo, que nos lê em cópia, e que, caso possível, teremos grande prazer em ceder à esta importante instituição.

Neste sentido, destacamos que o processo poderá ser tramitado este ano, com a assinatura do contrato no ano seguinte.

Sem mais, reiteramos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

Lorhany Almeida	
Superintendente	
Superint do Pat. da Uniao em Minas Gerais	
Secretaria do Patrimonio da Uniao	
Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos	
lorhany.almeida@gestao.gov.br	

De: Assessoria Técnica - CAU/MG <assessoria.tecnica@caumg.gov.br>
Enviado: quarta-feira, 26 de junho de 2024 14:07
Para: Lorhany Ramos de Almeida <lorhany.almeida@gestao.gov.br>
Cc: Anna Maria Louzada Drummond Nogueira <chefe.gabinete@caumg.gov.br>
Assunto: Protocolo nº MG0115/2024 - Rua Sapucaí, nº 571, Belo Horizonte para fins de possível cessão ao CAU/MG

Prezada Superintendente do Patrimônio da União em Minas Gerais
Sra. Lorhany Ramos de Almeida,

Boa tarde!

O CAU/MG formalizou hoje, via Sisrei, consulta sobre o status do imóvel localizado na Rua Sapucaí, nº 571, Floresta, Belo Horizonte, conforme protocolo nº MG0115/2024.

Formalizamos também, por meio desta comunicação eletrônica, a consulta conforme justificativa apresentada.

O CAU/MG está em busca de um imóvel público para fins de cessão, objetivando que o imóvel em questão se torne a

sede administrativa do CAU/MG, tendo em vista a necessidade de adequação do espaço para melhor atendimento e conforto aos cinquenta e dois funcionários, necessidade de recomposição do quadro de funcionários, por meio de concurso público, devido a várias solicitações de exonerações nos últimos anos e que devido à falta de espaço resta impossibilitada, melhores condições de atuação e acomodação dos vinte e cinco Conselheiros Titulares para realização das reuniões de Comissões, Conselho Diretor e Plenária e também melhores condições de atendimento aos Arquitetos e Urbanistas e público em geral.

Neste sentido, em pesquisa no sistema e informações disponibilizadas pela SPU, encontramos o imóvel localizado na Rua Sapucaí, nº 571, Floresta, Belo Horizonte. O imóvel, conforme informações constantes do sistema de Transparência Ativa encontra-se sem destinação definida.

Buscando mais informações sobre o imóvel, descobrimos que este pertencia a Rede Ferroviária Federal S.A. – RFFSA, assim, acreditamos que, após a extinção da referida RFFSA, nos termos do art. 8 da Lei Federal nº 11.483/2007, a propriedade do referido imóvel foi transferido automaticamente para o DNIT.

Contudo, acreditamos que o imóvel aguarda para ser incorporado ao Patrimônio da União, conforme tramitação constante do Manual de Incorporação e Destinação de Imóveis oriundos da extinta RFFSA, produzido pela SPU em 2008. Assim, questionamos o que se segue:

- 1) O imóvel se encontra disponível para cessão?
- 2) Qual o status do processo de incorporação, há alguma previsão para o seu término?
- 3) Conforme disposto no Manual supramencionado, seria possível agilizar o processo de incorporação diante do interesse do CAU/MG e da importância histórica e arquitetônica do imóvel?
- 4) É possível fazer uma visita *in loco* para verificar as condições internas do imóvel?

Ressaltamos que o referido imóvel possui uma grande importância arquitetônica, tendo sido tombado nas esferas municipal e estadual. Ademais, foi o primeiro prédio alto construído na região do bairro Floresta em Belo Horizonte e, por muitos anos, era possível ver o referido imóvel de vários lugares da região. Ademais, foi um dos primeiros imóveis construídos no estilo *art déco* em Belo Horizonte.

Assim, o objetivo do CAU/MG é de, não somente, utilizar o imóvel como sua sede administrativa, como também restaurar e devolver o imóvel para fruição da população de Belo Horizonte.

Atenciosamente,

Maria Elisa Vasconcelos - Assessora Técnica

+55 31 2519-0950 • assessoria.tecnica@caumg.gov.br

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais – CAU/MG

Av. Getúlio Vargas, 447, 9º andar • Funcionários • Belo Horizonte/MG • 30112-020

COMPROVAÇÃO DA IMPOSSIBILIDADE DE COMPARTILHAMENTO EM RAZÃO DA NATUREZA DAS ATIVIDADES DO ÓRGÃO OU DA ENTIDADE DEMANDANTE

Da Mesma forma, o CAU/MG, realizou prospecção de imóveis para compartilhamento com outras entidades, que demonstraram inviabilidade, conforme apresentado no item anterior.

O compartilhamento de imóvel com outros órgãos públicos poderia gerar diversos transtornos operacionais, tendo em vista a existência de estruturas organizacionais distintas, público-alvo específico de cada órgão, além de questões relacionadas à segurança, instalações de rede, despesas fixas de manutenção predial e comunicação visual.

Além disso, no caso de compartilhamento de um imóvel público por uma possível cessão de uso, seriam necessárias negociações diferentes, com trâmites legais diversos e provavelmente incompatíveis devido aos motivos expostos acima.

LOCAÇÃO:

O CAU/MG tem sua sede funcionando, desde 2017, em imóvel locado, situado à Avenida Getúlio Vargas, nº 447, 9º e 11º andar, Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG. A área ocupada pelo CAU/MG, não atende à demanda de espaços para reuniões, reuniões plenárias, reuniões de comissões, eventos, espaço adequado para atendimento aos profissionais, Ouvidoria e Presidência. Em função das diretrizes existentes hoje na Autarquia, número de Funcionários e Conselheiros o espaço se mostra incompatível com as necessidades. O custo anual de locação com a atual sede, considerados os meses de janeiro a dezembro de 2024, é de R\$301.096,86.

Descrição	Custo Mensal (R\$)	Custo Anual (R\$)
Despesa de Aluguel- 9º Andar	R\$ 7.067,47	R\$ 301.096,86
Despesa Condomínio-9º Andar	R\$ 3.372,34	
Despesa de Aluguel- 11º Andar	R\$ 10.105,05	
Despesa Condomínio-11º Andar	R\$ 3.372,34	
Aluguel de Espaço para Arquivo de documentação	R\$ 1.174,20	

Fonte: Gerência Financeira (GFIN-CAU/MG), 2025.

O valor do condomínio é variável, valor apresentado é referente a média dos pagamentos realizados no ano de 2024. O aluguel do 9º andar possui valor menor, devido ao desconto referente ao custo das obras custeadas pelo CAU/MG. Informações complementares constam no anexo I (pág. 5).

Conforme estudo realizado, para locação de imóvel condizente com as necessidades aprovadas pela instância competente do CAU/MG. O levantamento apontou que o custo mensal médio para locação corresponde à R\$85.286,40 (oitenta e cinco mil, duzentos e oitenta e seis reais e quarenta centavos).

LOCAÇÃO			
IMÓVEL	ÁREA	VALOR	VALOR POR M²
AP	1900	110.000,00	57,89
AP 372	2390	49.000,00	20,50
BM 1543	2170	68.432,00	31,54
AP 2918	2350	99.000,00	42,13
CC 39	1679	100.000,00	59,56
VALOR MÉDIO			85.286,40

A fim de garantir uma análise completa do cenário, fizemos também uma busca por imóveis que se encontrassem disponíveis para locação e que atendessem a algum dos critérios do CAU/MG, especialmente no que se refere a localização e tamanho do imóvel. Nesse cenário, o primeiro imóvel localizado é o mesmo prédio visitado na Avenida Afonso Pena, com anúncio de venda. O imóvel possui área construída de 1900m², dividida em cinco pavimentos abertos. O valor de locação do prédio, sem a loja, é de R\$110.000,00 (cento e dez mil reais) por mês.



O segundo imóvel analisado foi o imóvel de propriedade da ACPINAS, localizado na Avenida Afonso Pena, 372, Centro. O imóvel possui cinco andares, auditório, sala de conferência e sala de imprensa. Possui 2.390m², contudo não possui vagas de garagem e loja de propriedade do imóvel com acesso a rua. Ressalta-se que o valor de locação do imóvel é de R\$49.000,00 mil reais/mês.



O terceiro imóvel analisado na prospecção de mercado para locação, se refere a imóvel situado na Avenida Bernardo Monteiro, nº 1543, Funcionários. O imóvel possui 2.170 m², dividido em duas lojas de rua e quatro andares abertos. Possui doze vagas de garagem, elevador, ar condicionado e oito banheiros. O preço de locação do imóvel é de R\$ 65.000,00 e R\$ 3.432,00 de IPTU.



O quarto imóvel encontra-se localizado na Avenida Afonso Pena, nº 2918, Funcionários. O prédio comercial encontra-se totalmente reformado, recepção em mármore e granito, pé direito duplo, dois elevadores, três níveis de garagem com aproximadamente 55 vagas. Prédio com 14 andares, sendo três níveis de garagem. Pilotis com cozinha e área externa totalmente adaptada, sendo onze andares com aproximadamente 150 m², duas salas de 75 m² cada, piso elevado, parte elétrica nova e toda a manutenção do prédio em dia. Área total construída com 4.040 m², área útil de 2.350 m², contando corredor e hall. O valor de locação é de R\$99.000,00 (noventa e nove mil reais) por mês.



Por fim, o último imóvel prospectado para fins de locação, também se encontra a venda, e situa-se na Praça Carlos Chagas, nº 39, bairro Santo Agostinho.

Edifício comercial com 11 andares, uma área útil total de 1.679,50 m² e uma área total de 2.586,70 m². Oferece garagem e vagas de estacionamento para funcionários e clientes, além de espaço de loja e sobreloja. O valor mensal de locação é de R\$100.000,00 (cem mil reais).





JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA PELA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

A decisão pela aquisição de um imóvel pelo CAU/MG, é baseada na ausência ou inviabilidade econômica de ocupar imóveis públicos, tendo em vista o custo de reforma e adaptação dos imóveis ofertados e disponíveis conforme já demonstrado no ponto acima. A aquisição foi explanada no anexo I (pág 26). Neste documento, os resultados orçamentários foram atualizados, conforme demonstrado abaixo:

ANO	RESULTADOS ORÇAMENTÁRIOS CAU/MG
2012	R\$ 2.654.991,67
2013	R\$ 676.949,03
2014	-R\$ 697.473,88
2015	R\$ 80.370,08
2016	R\$ 439.592,14
2017	R\$ 584.385,44
2018	R\$ 669.863,19
2019	R\$ 2.022.136,95
2020	R\$ 3.318.318,19
2021	R\$ 4.063.417,90
2022	R\$ 3.767.992,41
2023	R\$ 84.278,71
2024	R\$ 485.895,98
Total:	R\$ 18.150.717,81

Nota: Despesa Empenhada



A soma dos resultados orçamentários totaliza o valor de R\$ 18.150.717,81 conforme demonstrado no quadro acima. Contudo, para à utilização dos recursos acumulados pelo CAU/MG ao longo dos anos é necessário seguir os termos da Resolução Nº 200, de 15 de dezembro de 2020, do Conselho de Arquitetura de Urbanismo do Brasil que estabelece em seu art. 9 que para fins de utilização de superávit deve ser utilizado o superávit financeiro acumulado até o exercício imediatamente anterior, apurado no balanço patrimonial. A mencionada resolução acrescenta ainda no § 1º que o superávit financeiro deve ser apurado através da diferença positiva entre o ativo financeiro e o passivo financeiro, observando os princípios contábeis da prudência ou conservadorismo, assim o CAU considera apenas a parte do ativo financeiro relativa à disponibilidade financeira (liquidez imediata) para fins de cálculo do superávit.

Isto posto, para utilização dos recursos do superávit acumulado é necessário observar o Balanço Patrimonial do exercício de 2024, conforme o quadro abaixo. Como o ativo financeiro do CAU/MG perfaz o montante de R\$ 20.336.358,79 e o passivo financeiro possui o valor de R\$ 1.843.590,29, portanto, o CAU/MG possui um superávit financeiro de R\$ 18.492.768,56 que pode ser utilizado para despesas de capital, como aquisição de sede para o CAU/MG, aquisição de itens do imobilizado ou utilização parcial em projetos estratégicos.

TOTAL	27.825.040,69	TOTAL	27.825.040,69
ATIVO FINANCEIRO	20.336.358,79	PASSIVO FINANCEIRO	1.843.590,29
ATIVO PERMANENTE	7.488.681,90	PASSIVO PERMANENTE	34.500,00
SALDO PATRIMONIAL		25.946.950,40	

Compensações

ESPECIFICAÇÃO	Exercício Atual	ESPECIFICAÇÃO	Exercício Atual
Saldo do Atos Potenciais Ativos		Saldo do Atos Potenciais Passivos	
Execução de Garantias e Contragarantias Recebidas	0,00	Execução de Garantias e Contragarantias Concedidas	0,00
Execução de Direitos Conveniados	0,00	Execução de Obrigações Conveniadas	0,00
Execução de Direitos Contratuais	0,00	Execução de Obrigações Contratuais	2.217.874,20
Execução de Outros Atos Potenciais do Ativo	0,00	Execução de Outros Atos Potenciais do Passivo	0,00
TOTAL	0,00	TOTAL	2.217.874,20

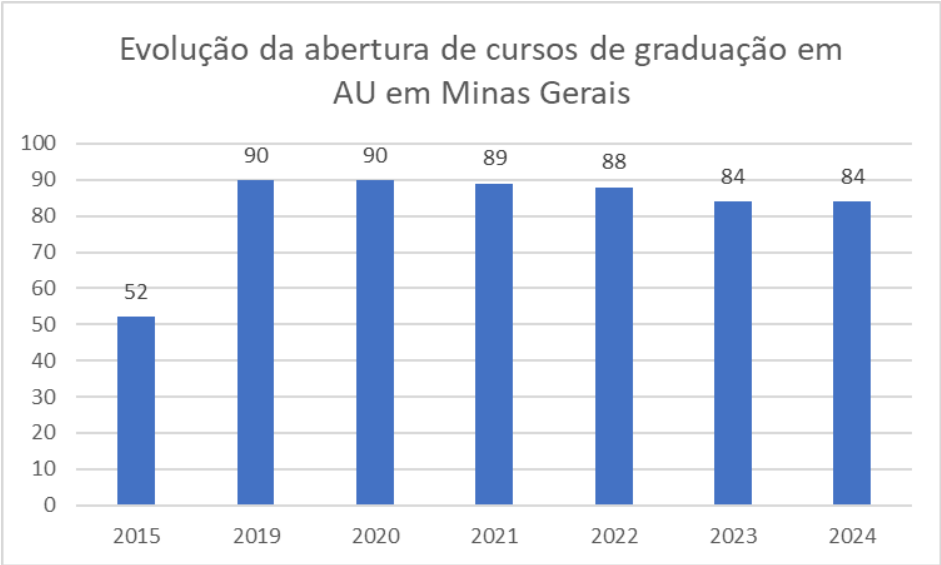
Quadro do Superávit/Déficit Financeiro

	Exercício Atual	Exercício Anterior
Superávit Financeiro	18.492.768,50	16.981.825,85

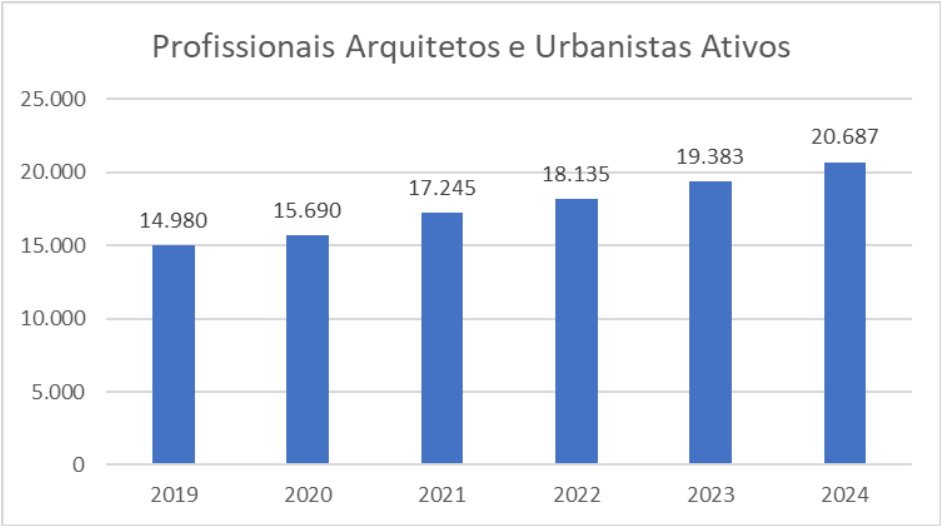
REQUISITOS DO IMÓVEL

O imóvel a ser adquirido, necessita atender aos aspectos (ambientais e localização) elencados no anexo I (págs. 6-16). Destaca-se ainda que, o CAU/MG, irá realizar em 2025, novo Concurso Público que prevê a contratação de 14 colaboradores ao longo dos próximos 4 (quatro) anos. Atualmente na atual Sede (alugada), em Belo Horizonte, o CAU/MG tem 38 Colaboradores 10 (dez) Estagiários e 25 (vinte e cinco) Conselheiros Titulares. Com as novas contratações a Autarquia passará a ter 52 (cinquenta e dois) Colaboradores em sua Sede em Belo Horizonte.

Devemos considerar também, o aumento do número de abertura de Cursos de Graduação em AU em Minas Gerais. Sendo que o aumento no número de Profissionais em Arquitetura e Urbanismo impacta diretamente no acréscimo na quantidade de Conselheiros da autarquia, assim como em todas as atividades finalísticas ou atividades meio, conforme podemos visualizar no quadro abaixo.



Somente cursos presenciais e classificados como “em atividade” no sistema e-MEC.
Fonte: Dados do MEC e Dados da CEF-CAU/MG



Profissionais Arquitetos e Urbanistas Ativos. Fonte: IGEIO-CAU/MG e GERTEC

Informações complementares, podem ser obtidas no anexo I (págs. 6-13).

DA ESTIMATIVA DE ÁREA MÍNIMA

A nova Sede do CAU/MG deverá contemplar as demandas atuais e a necessidade de ampliação dos setores e serviços já existentes conforme o planejamento estratégico, crescimento já descrito no ponto onde detalha os requisitos do imóvel. A partir do diagnóstico descrito no anexo I (págs. 16-24), o imóvel deverá ter aproximadamente área mínima de 1.159,7 m² e máxima de 1.546,29 m², podendo variar para mais ou para menos em até 10%, com viabilidade para atender o programa de necessidades disposto no Anexo I. No ato da seleção do imóvel, será um diferencial aquele que apresentar a possibilidade de expansão da área construída, sem custo de aquisição de nova área e ausência de aprovação municipal para construção.

Importante destacar que, para cálculo da área do imóvel, foi observado o Art. 5º Inciso V da Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, de 30 dezembro de 2022.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A decisão sobre a compra do Imóvel envolve despesas, tais como, segurança, manutenção, assistência técnica, etc. As despesas com todos esses pontos, hoje já são realizadas no imóvel alugado. Todavia, caso seja escolhido um imóvel monousuário, ou seja, não compartilhado com outras empresas irá trazer despesas unicamente para o CAU/MG. Os valores dessas despesas deverão ser calculados antes da decisão para aquisição, no momento da escolha preliminar do Imóvel a ser adquirido.

AUTORIZAÇÃO DA DESPESA

Para a aquisição da nova Sede do CAU/MG, foi aprovado um Projeto, que consta no Plano de Ação de 2025 da Autarquia. O Plano de Ação de 2025 foi aprovado pela Comissão de Planejamento e Finanças (CPFI CAU/MG), conforme Deliberações Nº 214.1/2024 e 214.2/2024 e pelo Plenário do CAU/MG conforme Deliberações DPOMG Nº 0156.7.4/2024 e 0156.7.5/2024.

ESTIMATIVA DO VALOR DA COMPRA E INFORMAÇÕES GERAIS

Tendo em vista a inexistência de imóveis disponíveis para cessão, iniciou-se uma pesquisa de mercado para aquisição de imóvel que atendesse as demandas do CAU/MG e suas projeções de crescimento. Neste sentido, foram realizadas visitas aos seguintes imóveis:

O primeiro imóvel visitado é um prédio que se encontra localizado na Avenida Afonso Pena, nº 3880 e possui área construída de 1900m², dividida em cinco pavimentos e loja sem informação quanto a metragem, trinta vagas de garagem sem manobrista. Os cinco pavimentos do prédio são configurados como pavimentos abertos, sendo necessário, contudo, pequenas intervenções nas áreas dos banheiros para adequações. O valor solicitado foi de R\$12 milhões, com a loja.



Já o segundo imóvel, localizado na Rua Espírito Santo, nº 1892 possui área construída de 2.967m², dividido em sete andares e nove lojas de 600m². O imóvel possui andares locados, o que impossibilitou a visita a todos os andares. Ademais, cada andar possui uma forma de acabamento interno, conforme executado pelo locatário. O prédio possui 20 (vinte) vagas, sendo 18 (dezoito) livres. O valor venal é de R\$11 milhões.



O terceiro prédio visitado encontra-se situado na Avenida Assis Chateaubriand, nº 558, Floresta, possuindo uma área

construída de 1.940m², andares abertos e 25 vagas de garagem. Na visita, observou-se a necessidade de intervenção e adaptação de todos os banheiros do prédio e a adequação do sistema de iluminação e circulação de ar, haja vista que não há janelas. O valor solicitado pelo imóvel é de R\$18 milhões.



O quarto imóvel visitado se situa na Av. Bias Fortes, nº 803, possui área construída de 3.687,73m², com doze andares, divididos em duas salas de igual tamanho por andar e vinte e três vagas de garagem sem manobrista. A loja de frente para a rua possui 545m². O valor pedido foi de R\$18 milhões.



O quinto imóvel visitado durante a prospecção de mercado se encontra localizado na Av.do Contorno, nº 5592. O prédio possui área construída de 2000m², oito andares, elevador e vinte e quatro vagas de garagem. Todavia, possui problemas documentais por não possuir habite-se. O valor solicitado em caso de aquisição é de R\$22milhões.





O sexto imóvel visitado encontra-se no Barro Preto, na rua Av. Barbacena, nº 58. O referido imóvel possui área construída de 1.920m², com dezenove vagas livres, cobertas e demarcadas. Contudo o imóvel possui uma péssima divisão interna, dando a impressão de vários “puxadinhos”. O valor solicitado no imóvel é de R\$7 milhões.

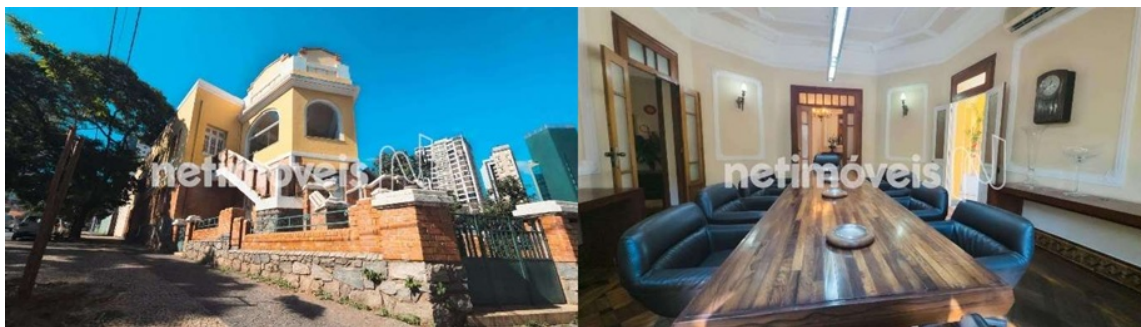


O sétimo imóvel, localizado na rua Pacatu, nº 100, Barro Preto possui 1.800m² de área construída. No imóvel funcionava uma antiga loja de ferramentas, então todos os andares são abertos, com poucas repartições. Todavia, é um imóvel com qualidade de acabamento inferior, precisaria de várias adequações para receber o CAU/MG e não possui elevador. Ao lado do imóvel existe um galpão de 300m², que integra o imóvel, e pode ser convertido em estacionamento. O valor solicitado para o imóvel é de R\$6 milhões.



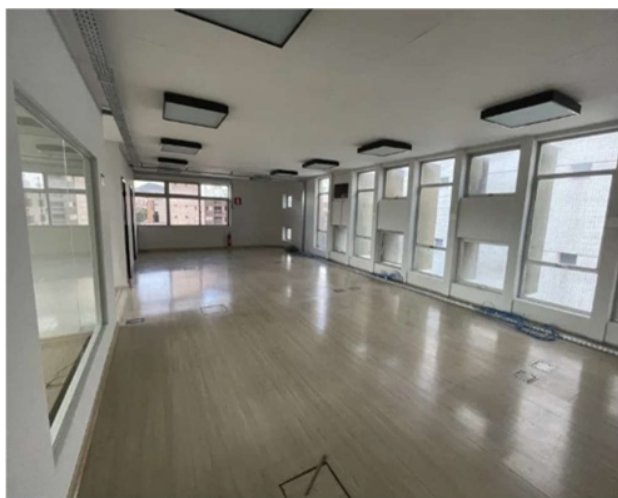
O oitavo, o imóvel localizado na Praça Tiradentes. O imóvel possui área construída de 1.122m² e lote de aproximadamente 1.381m². A área construída está dividida em dois imóveis, um Casarão tombado pelo poder público municipal e uma nova construção que não tem interesse de proteção.

O Casarão encontra-se em bom estado de conservação e possui sete banheiros, alguns já adequados para atendimento a acessibilidade e possui vinte duas vagas de garagem. O imóvel encontra-se a venda pelo valor de R\$9 milhões e 700 mil reais.



Por fim, o último imóvel prospectado para fins de locação, também se encontra a venda, e situa-se na Praça Carlos Chagas, nº 39, bairro Santo Agostinho.

Edifício comercial com 11 andares, uma área útil total de 1.679,50 m² e uma área total de 2.586,70 m². Oferece garagem e vagas de estacionamento para funcionários e clientes, além de espaço de loja e sobreloja. O valor venal do imóvel é de R\$9 milhões.



A pesquisa de mercado que apontou o de valor por metro quadrado de R\$ 7.169,95 (sete mil, cento e sessenta nove reais e noventa cinco centavos) para imóveis comerciais monousuários, podendo tais valores sofrerem variação de até 20% para mais.

Abaixo quadro demonstrado o valor apontado, baseado na pesquisa realizada.

AQUISIÇÃO			
IMÓVEL	ÁREA	VALOR	VALOR POR M²
AF 3880	1900	12.000.000,00	6.315,79
ES 1892	2967	11.000.000,00	3.707,45
AC 558	1940	18.000.000,00	9.278,35
AB 803	3687	18.000.000,00	4.882,02
C 5592	2000	22.000.000,00	11.000,00
B 58	1920	7.000.000,00	3.645,83
P 1000	1800	6.000.000,00	3.333,33
PT	1122	9.700.000,00	8.645,28
CC 39	1679	11.000.000,00	6.551,52
VALOR MÉDIO POR M²			7.169,95

O chamamento público não implica em obrigatoriedade de aquisição do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas em qualquer uma das fases deste projeto, nem tampouco daquela de menor valor estimativo.

O pagamento será realizado de acordo com o definido em contrato, nos termos negociados, no ato da transferência do imóvel via Cartório.

O promitente vendedor deverá garantir que o imóvel está livre e desembaraçado, pronto para concretização do negócio, sem quaisquer ônus ou restrições civis ou judiciais.

O pagamento das taxas e demais encargos decorrentes do negócio ficarão a cargo do CAU/MG, após a assinatura do contrato.

Fica desde já esclarecido que, o CAU/MG não pagará despesas de intermediação ou corretagem.

O CAU/MG reserva-se ao direito de vistoriar os imóveis ofertados, que deverão estar à disposição para visitas, avaliações e perícias eventuais.

ANÁLISE DE RISCOS

A análise de risco para a compra de um imóvel público é uma investigação documental que visa identificar e avaliar potenciais problemas. O objetivo é garantir a segurança jurídica do imóvel, segurança do Comprador e evitar prejuízos financeiros.

São questões importantes a serem analisadas:

FASE DE ANÁLISE		
(X) Planejamento da Contratação		
() Gestão do Contrato		
RISCO 01 - Imóvel possui toda a documentação em dia;		
Probabilidade:	() Baixa (X) Média () Alta	
Impacto:	() Baixa (X) Média () Alta	
Id	Dano	
1.	Atraso no procedimento licitatório.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
	Deixar expreso a necessidade de apresentação de todos os documentos e verificar.	Gerência Jurídica.
1.	Estabelecer de forma clara e minuciosa, no Termo de Referência, todos os documentos necessários previstos em Lei.	Gerência Administrativa
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Adotar as providências necessárias ao cumprimento da exigência legal no menor prazo possível, de modo a permitir a continuidade da licitação.	Gerência Jurídica e Administrativa.

FASE DE ANÁLISE		
(X) Planejamento da Contratação		
() Gestão do Contrato		
RISCO 02 - Imóvel é tombado		
Probabilidade:	() Baixa (X) Média () Alta	
Impacto:	() Baixa (X) Média () Alta	
Id	Dano	
1.	Impossibilidade de fazer reformas, acrescimo de área construida e modificações	
Id	Ação Preventiva	Responsável
	Deixar expreso a necessidade de apresentação de todos os documentos e verificar	Gerência Jurídica.
1.	Estabelecer de forma clara e minuciosa, no Termo de Referência, todos os documentos necessários previstos em Lei.	Gerência Administrativa

Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Adotar as providências necessárias ao cumprimento da exigência legal no menor prazo possível, de modo a permitir a continuidade da licitação.	Gerência Jurídica e Administrativa.

FASE DE ANÁLISE		
(X) Planejamento da Contratação		
() Gestão do Contrato		
RISCO 03 - Se é permitido a instalação de placa/Painel para identificação da Autarquia		
Probabilidade:	() Baixa (X) Média () Alta	
Impacto:	() Baixa (X) Média () Alta	
Id	Dano	
1.	Impossibilidade de instalação de placa, que identifique o CAU/MG	
Id	Ação Preventiva Na fase da escolha do imóvel, verificar se a legislação vigente, permite a instalação de placas.	Responsável Gerência Jurídica.
1.	Estabelecer de forma clara e minuciosa, no Termo de Referência, todos os documentos necessários previstos em Lei.	Gerência Administrativa
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Caso não seja possível, verificar junto a Presidência a continuidade ou não da análise do imóvel em fase de escolha.	Gerência Geral.

FASE DE ANÁLISE		
(X) Planejamento da Contratação		
() Gestão do Contrato		
RISCO 04 - Se há pendências judiciais ou dívidas;		
Probabilidade:	() Baixa (X) Média () Alta	
Impacto:	() Baixa () Média (x) Alta	
Id	Dano	
1.	Impossibilidade de realizar a compra, caso o imóvel seja escolhido.	
Id	Ação Preventiva Deixar expresso a necessidade de apresentação de todos os documentos e verificar	Responsável Gerência Jurídica.
1.	Estabelecer de forma clara e minuciosa, no Termo de Referência, todos os documentos necessários previstos em Lei.	Gerência Administrativa
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Verificar juntamente com os órgãos competentes a existência de dívidas.	Gerência Jurídica e Administrativa.

FASE DE ANÁLISE		
(X) Planejamento da Contratação		
() Gestão do Contrato		
RISCO 05 - Se o imóvel é objeto de penhora;		
Probabilidade:	() Baixa (X) Média () Alta	
Impacto:	() Baixa () Média (X) Alta	
Id	Dano	
1.	Impossibilidade de realizar a compra, caso o imóvel seja escolhido.	
Id	Ação Preventiva Deixar expresso a necessidade de apresentação de todos os documentos e verificar	Responsável Gerência Jurídica.

1.	Estabelecer de forma clara e minuciosa, no Termo de Referência, todos os documentos necessários previstos em Lei.	Gerência Administrativa
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Verificar juntamente com os órgãos competentes a existência de dívidas.	Gerência Jurídica e Administrativa.

FASE DE ANÁLISE		
(X) Planejamento da Contratação		
() Gestão do Contrato		
RISCO 06 – Se o vendedor não for o proprietário,		
Probabilidade:	() Baixa (X) Média () Alta	
Impacto:	() Baixa (X) Média () Alta	
Id	Dano	
1.	O risco de problemas na Negociação e assinatura nos documentos.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
	Deixar expreso a necessidade de apresentação de procuração com poderes para fazer a negociação	Gerência Jurídica.
1.	Estabelecer de forma clara e minuciosa, no Termo de Referência, todos os documentos necessários previstos em Lei.	Gerência Administrativa
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Adotar as providências necessárias ao cumprimento da exigência legal no menor prazo possível, de modo a permitir a continuidade da licitação.	Gerência Jurídica e Administrativa.

FASE DE ANÁLISE		
(X) Planejamento da Contratação		
() Gestão do Contrato		
RISCO 07 - Se o imóvel possui vícios de construção;		
Probabilidade:	() Baixa (X) Média () Alta	
Impacto:	() Baixa () Média (X) Alta	
Id	Dano	
1.	Impossibilidade de habitar o imóvel	
Id	Ação Preventiva	Responsável
	Deixar expreso a necessidade de apresentação de todos os documentos e verificar	Gerência Jurídica.
1.	Estabelecer de forma clara e minuciosa, no Termo de Referência, todos os documentos necessários previstos em Lei.	Gerência Administrativa
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Solicitar vistoria para certificar da não existência de problemas estruturais.	Gerência Jurídica e Administrativa.

FASE DE ANÁLISE		
(X) Planejamento da Contratação		
() Gestão do Contrato		
RISCO 08 - Se o imóvel possui irregularidades urbanísticas;		
Probabilidade:	() Baixa (X) Média () Alta	
Impacto:	() Baixa () Média (X) Alta	
Id	Dano	
1.	Impossibilidade de compra do imóvel	
Id	Ação Preventiva	Responsável
	Deixar expreso a necessidade de apresentação de todos os documentos e verificar	Gerência Jurídica.

1.	Estabelecer de forma clara e minuciosa, no Termo de Referência, todos os documentos necessários previstos em Lei.	Gerência Administrativa
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Adotar as providências necessárias ao cumprimento da exigência legal no menor prazo possível, de modo a permitir a continuidade da licitação.	Gerência Jurídica e Administrativa.

FASE DE ANÁLISE		
(X) Planejamento da Contratação		
() Gestão do Contrato		
RISCO 09 - Se o imóvel possui restrições ambientais e Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional.		
Probabilidade:	() Baixa (X) Média () Alta	
Impacto:	() Baixa () Média (X) Alta	
Id	Dano	
1.	Impossibilidade de compra.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
	Deixar expresso a necessidade de apresentação de todos os documentos e verificar	Gerência Jurídica.
1.	Estabelecer de forma clara e minuciosa, no Termo de Referência, todos os documentos necessários previstos em Lei.	Gerência Administrativa
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Adotar as providências necessárias ao cumprimento da exigência legal no menor prazo possível, de modo a permitir a continuidade da licitação.	Gerência Jurídica e Administrativa.

FASE DE ANÁLISE		
(X) Planejamento da Contratação		
() Gestão do Contrato		
RISCO 10 - Se as áreas comuns quanto as partes privativas do edifício, deverão atender ou permitir adequação à norma de acessibilidade NBR 9050, que trata do acesso das pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;		
Probabilidade:	() Baixa (X) Média () Alta	
Impacto:	() Baixa () Média (X) Alta	
Id	Dano	
1.	Impossibilidade de compra	
Id	Ação Preventiva	Responsável
	Deixar expresso a necessidade de apresentação de todos os documentos e verificar	Gerência Jurídica.
1.	Estabelecer de forma clara e minuciosa, no Termo de Referência, todos os documentos necessários previstos em Lei.	Gerência Administrativa
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Adotar as providências necessárias ao cumprimento da exigência legal no menor prazo possível, de modo a permitir a continuidade da licitação.	Gerência Jurídica e Administrativa.

FASE DE ANÁLISE		
(X) Planejamento da Contratação		
() Gestão do Contrato		
RISCO 11 - Se o imóvel ofertado deverá possuir ou permitir a instalação de sistema de climatização de acordo com as normas da ABNT;		
Probabilidade:	() Baixa (X) Média () Alta	
Impacto:	() Baixa () Média (X) Alta	
Id	Dano	

1.	Impossibilidade de fazer reformas, para a instalação de equipamentos de climatização.	
Id	Ação Preventiva Deixar expreso a necessidade de apresentação de todos os documentos e verificar	Responsável Gerência Jurídica.
1.	Estabelecer de forma clara e minuciosa, no Termo de Referência, todos os documentos necessários previstos em Lei.	Gerência Administrativa
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Adotar as providências necessárias ao cumprimento da exigência legal no menor prazo possível, de modo a permitir a continuidade da licitação.	Gerência Jurídica e Administrativa.

FASE DE ANÁLISE	
<input checked="" type="checkbox"/> Planejamento da Contratação	
<input type="checkbox"/> Gestão do Contrato	
RISCO 12 -Se as instalações hidrossanitárias estão de acordo com as normas da ABNT vigentes. Se o imóvel atende as condições de funcionamento de demanda/carga elétrica lógica, Telefonica e hidraulica.	
Probabilidade:	<input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta
Impacto:	<input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta
Id	Dano
1.	Impossibilidade de fazer reformas, acrescimo de área construida e modificações
Id	Ação Preventiva Deixar expreso a necessidade de apresentação de todos os documentos e verificar
1.	Estabelecer de forma clara e minuciosa, no Termo de Referência, todos os documentos necessários previstos em Lei.
Id	Ação de Contingência
1.	Adotar as providências necessárias ao cumprimento da exigência legal no menor prazo possível, de modo a permitir a continuidade da licitação.

FASE DE ANÁLISE	
<input checked="" type="checkbox"/> Planejamento da Contratação	
<input type="checkbox"/> Gestão do Contrato	
RISCO 13 -Se o imóvel ofertado deverá possuir elevadores funcionais habilitados perante aos órgãos competentes;	
Probabilidade:	<input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta
Impacto:	<input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta
Id	Dano
1.	Impossibilidade de compra, caso não seja possivel a instação de elevadores.
Id	Ação Preventiva Deixar expreso a necessidade de apresentação de todos os documentos e verificar
1.	Estabelecer de forma clara e minuciosa, no Termo de Referência, todos os documentos necessários previstos em Lei.
Id	Ação de Contingência
1.	Adotar as providências necessárias ao cumprimento da exigência legal no menor prazo possível, de modo a permitir a continuidade da licitação.

FASE DE ANÁLISE	
<input checked="" type="checkbox"/> Planejamento da Contratação	
<input type="checkbox"/> Gestão do Contrato	

RISCO 14 -Se o imóvel ofertado deverá possuir controle identificado de acesso, caso seja edifício comercial multiusuário. O imóvel ofertado deverá possuir uma brigada de incêndio, conforme norma do Corpo de Bombeiros – CBMEMG. Assim como Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico PPCI.		
Probabilidade:	<input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta	
Impacto:	<input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta	
Id	Dano	
1.	Acrescimento no custo operacional.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
	Deixar expreso a necessidade de apresentação de todos os documentos e verificar	Gerência Jurídica.
1.	Estabelecer de forma clara e minuciosa, no Termo de Referência, todos os documentos necessários previstos em Lei.	Gerência Administrativa
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Adotar as providências necessárias ao cumprimento da exigência legal no menor prazo possível, de modo a permitir a continuidade da licitação.	Gerência Jurídica e Administrativa.

FASE DE ANÁLISE		
<input checked="" type="checkbox"/> Planejamento da Contratação		
<input type="checkbox"/> Gestão do Contrato		
RISCO 15 - Se o imóvel ofertado está localizado na região delimitada, conforme previsto no Anexo I.		
Probabilidade:	<input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta	
Impacto:	<input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Alta	
Id	Dano	
1.	Acrescimento no custo operacional.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
	Deixar expreso a necessidade de apresentação de todos os documentos e verificar	Gerência Jurídica.
1.	Estabelecer de forma clara e minuciosa, no Termo de Referência, todos os documentos necessários previstos em Lei.	Gerência Administrativa
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Adotar as providências necessárias ao cumprimento da exigência legal no menor prazo possível, de modo a permitir a continuidade da licitação.	Gerência Jurídica e Administrativa.

RESULTADOS PRETENDIDOS

Os resultados pretendidos são os benefícios diretos que a Autarquia almeja com a aquisição do imóvel, em termos de economicidade, eficácia, eficiência, de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos, bem como, se for caso, de melhoria da qualidade na prestação dos serviços oferecidos, de forma a atender à necessidade da compra.

POSICIONAMENTO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após uma análise metódica e consideração de todos os aspectos relacionados para futura e eventual aquisição de Imóvel, com fundamento na Lei nº 14.133/2021, conclui-se pela viabilidade e razoabilidade da compra proposta. Esta conclusão apoia-se nos seguintes elementos, diretamente correlacionados aos fundamentos e disposições da mencionada legislação:

1. Análise detalhada do Estudo Técnico Preliminar (ETP): De acordo com o §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, o ETP apresentou demonstração de maneira eficaz o problema a ser resolvido e sua melhor solução, evidenciando a necessidade da aquisição e garantindo a avaliação da viabilidade técnica e econômica da aquisição proposta.
2. Alinhamento ao planejamento estratégico: Consoante à mesma lei, o planejamento da compra demonstrou alinhamento com o Plano de Ação do Triênio 2024 x 2026, respeitando as diretrizes para o desenvolvimento sustentável e a eficiência na aplicação dos recursos públicos.
3. Racionalidade econômica: Em consonância com os princípios de economicidade e eficiência, preconizados no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, a estimativa do valor da aquisição, fundamentada em robusto levantamento de mercado, demonstrou que os valores praticados pelo mercado para imóveis da dimensão, localização e demais características demonstradas, irá garantir assim, a obtenção de preços justos e adequados às necessidades.
4. Desenvolvimento sustentável e responsabilidade social: A seleção do imóvel irá considerar critérios de sustentabilidade e responsabilidade social, em conformidade com o art. 5º da Lei 14.133/2021, promovendo práticas que contribuem para o desenvolvimento sustentável e o bem-estar dos colaboradores, estagiários, conselheiros e profissionais de arquitetura e urbanismo,

assim como para toda a sociedade, alinhando-se assim aos objetivos de desenvolvimento sustentável e de promoção do bem-estar comum.

Considerando que a possibilidade de cessão de imóvel público se tornou inviável em função do alto valor financeiro para a adequação dos imóveis às necessidades do Conselho (custo das obras);

Considerando que durante os doze anos de existência deste Conselho sua sede esteve localizada no interior de edifícios, sem visibilidade ao público, sem reconhecimento visual de sua existência;

Considerando o alto valor de investimento anual com a locação;

Considerando que a aquisição de um edifício próprio para a sede do CAU MG é fundamental para consolidar sua identidade institucional, garantindo autonomia, representatividade e um espaço adequado para atender arquitetos e urbanistas.

Considerando que, além de proporcionar estrutura para eventos, reuniões e capacitações, um prédio próprio demonstra compromisso com a valorização da profissão e possibilita a aplicação de boas práticas arquitetônicas, servindo como referência para o setor.

Considerando que o Conselho possui recurso financeiro para a aquisição de imóvel próprio.

Diante dos elementos apresentados e fundamentados na legislação pertinente, conclui-se que a aquisição é não apenas viável e razoável do ponto de vista técnico e econômico, mas também alinhada aos melhores interesses do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais. Sendo assim, recomenda-se a continuidade do processo de aquisição do Imóvel para a futura Sede própria, garantindo-se assim, a consecução dos objetivos estratégicos e o atendimento adequado às necessidades da Autarquia.

Belo Horizonte, 03 de junho de 2025.

Flávio Vidigal de Cavalho Pereira.

Gerente de Planejamento e Gestão Estratégica



Documento assinado eletronicamente por **FLÁVIO VIDIGAL DE CARVALHO PEREIRA**, Gerente Especial de Planejamento e Gestão Estratégica, em 03/06/2025, às 14:27 (horário de Brasília), conforme Decreto Nº 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5º da Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no portal do SEI CAU, endereço caubr.gov.br/seicau, utilizando o código CRC **68552D66** e informando o identificador **0603852**.



CAU/MG

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais

GRUPO DE TRABALHO – NOVA SEDE CAU/MG

Estudo Técnico

Estudo Técnico Preliminar visando subsidiar processo administrativo para ocupação de novo imóvel para a Sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de Minas Gerais - CAU/MG

Membros

Ariel Luís Romani Lazzarin
Gerente Geral do CAU/MG

Rita Gomes Lopes
Gerente Especial de Planejamento e Gestão Estratégica do CAU/MG

Guilherme Alves Ferreira e Oliveira
Gerente Jurídico do CAU/MG

Reinaldo Antero De Jesus Júnior
Gerente Administrativo e Financeiro do CAU/MG

Daniela Costa Santos
Arquiteta e Urbanista

Carolina Martins de Oliveira Barbosa
Arquiteta e Urbanista

Belo Horizonte, 29 de dezembro de 2023.



Sumário

1. INTRODUÇÃO	3
2. CONDIÇÕES ATUAIS DA SEDE DO CAU/MG	5
2.1. ASPECTOS FINANCEIROS	5
2.2. ASPECTOS AMBIENTAIS	6
3. CONDIÇÕES IDEAIS	14
3.1. LOCALIZAÇÃO	14
3.2. PROPOSTA DE PROGRAMA DE NECESSIDADES	16
4. CONSIDERAÇÕES DE ORDEM FINANCEIRA	26
5. CONSIDERAÇÕES E ORDEM JURÍDICA	28
6. CENÁRIOS POSSÍVEIS	36
6.1. Locação	36
6.2. Cessão por outro órgão público	36
6.3. Aquisição	36
6.4. Aquisição de terreno seguida de construção	36
6.5. Parceria institucional para construção conjunta	36
6.6. Cessão por outro órgão público a curto prazo seguida por expansão em sede própria	37
7. CONSIDERAÇÕES PARCIAIS	37



1. INTRODUÇÃO

Em 27 de abril de 2023, através da Portaria Ordinária nº21/2023, foi instituído o Grupo de Trabalho para a realização do presente estudo técnico visando subsidiar o processo administrativo para construção, aquisição ou locação de imóvel para a sede do Conselho de Arquitetura do Estado de Minas Gerais - CAU/MG, na cidade de Belo Horizonte, conforme solicitado na Deliberação do Conselho Diretor DCD CAU/MG Nº185.3.3/2023.

Atualmente, o CAU/MG ocupa imóveis alugados, situados na Avenida Getúlio Vargas nº 447, 9º e 11º andares, Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG. O processo de ampliação de sua área foi realizado durante o ano de 2022, quando o Conselho passou a alugar o 9º andar do mesmo edifício em que já ocupava o 11º andar. A ampliação foi necessária para atendimento das demandas institucionais, atendimento a profissionais e aumento na área de trabalho, necessário devido à ampliação do quadro de pessoal, em consequência das nomeações correspondentes ao Concurso Público nº 001/2019, e de estagiários.

Contudo, as melhorias foram idealizadas com o objetivo de atendimento das demandas à curto prazo, considerando que caberia o presente estudo para o planejamento a longo prazo, uma vez que é sabido que a atual estrutura não atenderá a demanda em um futuro próximo, pois há a previsão de aumento do número de conselheiros, previsto para as próximas gestões, conforme projeções realizadas pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR, bem como para comportar inevitável incremento no quadro de empregados, ampliação da quantidade de reuniões e eventos simultâneos e guarda de documentos e equipamentos de rotina, necessários para a execução atividades da Autarquia.

Diante deste cenário e conforme deliberado pelo Conselho Diretor do CAU/MG, a Portaria Ordinária nº21/2023 atribuiu as seguintes competências ao grupo de trabalho para elaboração deste estudo:

“I- realizar o levantamento de imóveis disponíveis para compra e venda ou locação em Belo Horizonte, a partir da elaboração de estudos acerca das necessidades de espaço físico do Conselho, considerando as atribuições e funcionamento de seus órgãos colegiados e de órgãos da estrutura administrativa, o quantitativo atual e projetado de pessoas, equipamentos e mobiliário necessários aos serviços, bem como o cumprimento das funções legais do CAU/MG.

II- desenvolver análise técnica detalhada sobre a viabilidade jurídica, econômica e quanto à adequação às necessidades do Conselho da ação conjunta proposta pelo IAB/MG de construção de sede compartilhada entre CAU/MG e IAB/MG, analisadas pelas deliberações do Conselho Diretor e do Plenário do CAU/MG acima citadas. (...)”



Desse modo, a realização do presente estudo objetiva definir as características necessárias para que o imóvel pretendido atenda as demandas do CAU/MG, visando qualificar seu atendimento, bem como o desenvolvimento de suas atribuições junto à sociedade e aos profissionais. Para isso será apresentado o programa de necessidades, a delimitação da área de interesse para localização do imóvel e os atributos mínimos desejáveis para o imóvel em termos quantitativos e qualitativos, assim como a demonstração de aspectos financeiros e jurídicos das alternativas estudadas.

Para a realização deste estudo foi utilizado como base o Estudo Técnico Preliminar para Mudança da Sede do CAU/MG, conforme previsto pela Portaria Ordinatória nº 13, de 15 de abril de 2019 e publicado em 24 de janeiro de 2020. Além da revisão dos aspectos anteriormente analisados, foram incluídas análises sobre outras configurações para a nova sede, como por exemplo, a possibilidade de parceria institucional, conforme Deliberação do Conselho Diretor DCD CAU/MG nº 184.3.9/2023, de 24 de fevereiro de 2023, a qual considera a manifestação do Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento Minas Gerais – IAB/MG sobre o assunto.

Também foram utilizados como referência outros documentos já produzidos para a contratação de objetos similares (aquisição, construção e locação de imóveis para sede própria) elaborados por outros CAU/UF, bem como o contrato CAU/BR N ° 16/2016 para construção de sede conjunta entre o CAU/BR e o Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento Distrito Federal – IAB/DF.

Cabe ressaltar que foi considerado o que preconiza a Lei nº 14.133/21, a Nova Lei de Licitações, para análise das hipóteses de aquisição, construção e locação de imóveis para sede do CAU/MG. Sendo assim, seguindo o disposto nessa legislação, o presente estudo será importante para o planejamento a ser definido pela gestão da Autarquia.

A elaboração do presente trabalho não acarretou ônus financeiro ao CAU/MG, pois as atividades foram executadas nas unidades operacionais de que seus membros estão lotados e, por esse motivo, não sendo necessária a previsão de dotação orçamentária para sua realização.



2. CONDIÇÕES ATUAIS DA SEDE DO CAU/MG

O CAU/MG tem sua sede funcionando, desde 2017, em imóvel locado, situado à Avenida Getúlio Vargas, nº 447, 11º andar, Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG. Em 2022, foi locado outro andar no mesmo edifício a fim de atender à demanda de espaços para reuniões, reuniões plenárias, reuniões de comissões, eventos, espaço adequado para atendimento aos profissionais, Ouvidoria e Presidência. Neste estudo, expomos a situação da referida sede no que se refere aos custos de sua locação e das condições de suas instalações.

2.1. ASPECTOS FINANCEIROS

O custo anual de locação com a atual sede, considerados os meses de janeiro a dezembro de 2023, é de R\$ 323.715,14 (ver Tabela 1).

Descrição	Custo Mensal (R\$)	Custo Anual (R\$)
Despesa de Aluguel – 9º Andar	R\$ 9.513,30	R\$ 323.715,14¹
Despesa Condomínio – 9º Andar	R\$ 3.467,06	
Despesa de Aluguel – 11º Andar	R\$ 10.105,05	
Despesa Condomínio – 11º Andar	R\$ 3.467,06	

Tabela 1. Fonte: Gerência Administrativa e Financeira (GAF-CAU/MG), 2023.

Em termos organizacionais e administrativos, o espaço físico ocupado pela sede do CAU/MG, apesar do acréscimo de área promovido pela locação de outro imóvel no mesmo edifício, vem se tornando limitado para o seu funcionamento ideal, já que houve um significativo aumento no número de empregados, assim como um aumento no número de conselheiros e participantes das reuniões e eventos ocorridos na sede. Além disso, o armazenamento de arquivos continua ocorrendo em espaço externo à sede.

Considerando o regime de teletrabalho, instituído provisoriamente no período da pandemia do COVID-19 e implementado no CAU/MG por meio do projeto piloto em execução, é possível, ainda, alocar os empregados em postos de trabalho compartilhados de acordo

¹ Valores de condomínio e locação podem variar em decorrência de algumas taxas e cobranças extraordinárias não sendo uma constante mensal absoluta.



com a frequência presencial. Porém, sabe-se que o crescimento do número de empregados e conselheiros é constante e que, por isso, em breve, mesmo com uma escala de revezamento regida pelo teletrabalho, o espaço físico da sede se tornará insuficiente.

Cabe mencionar que a realização de Concurso Público para o provimento de vagas em cargos de nível médio e superior do CAU/MG – mediante Edital nº 01/2019, de 28 de fevereiro de 2019, tendo a homologação do seu resultado e classificação publicada no Diário oficial da União - DOU, em 11 de outubro de 2019 – teve seu vencimento em outubro de 2023. Há uma previsão orçamentária para a realização de novo Concurso, o que reforça a iminente chegada de novos empregados, evidenciando, ainda mais, as necessidades de alteração da instalação e funcionamento da sede, bem como da demanda por mais espaço físico, o qual será analisado a seguir.

2.2. ASPECTOS AMBIENTAIS

A atual sede do CAU/MG está ocupada pelas unidades administrativas: Presidência, Gerência Geral, Secretaria Geral, Assessoria de Comunicação, Assessoria de Eventos, Gerência Especial de Planejamento e Gestão Estratégica, Gerência Técnica e de Fiscalização, Gerência Administrativa e Financeira, Gerência Jurídica e Ouvidoria. Além disso, apresenta espaço para atendimento e realização das Reuniões Plenárias e Reuniões das Comissões Permanentes e Especiais e Reuniões em geral, pela equipe ou com participação de convidados externos.

Atualmente, o quadro funcional do CAU/MG é composto por 53 empregados entre efetivos e de livre provimento e demissão, sendo previstos 58 empregados até o final de 2024, a depender da nova gestão.

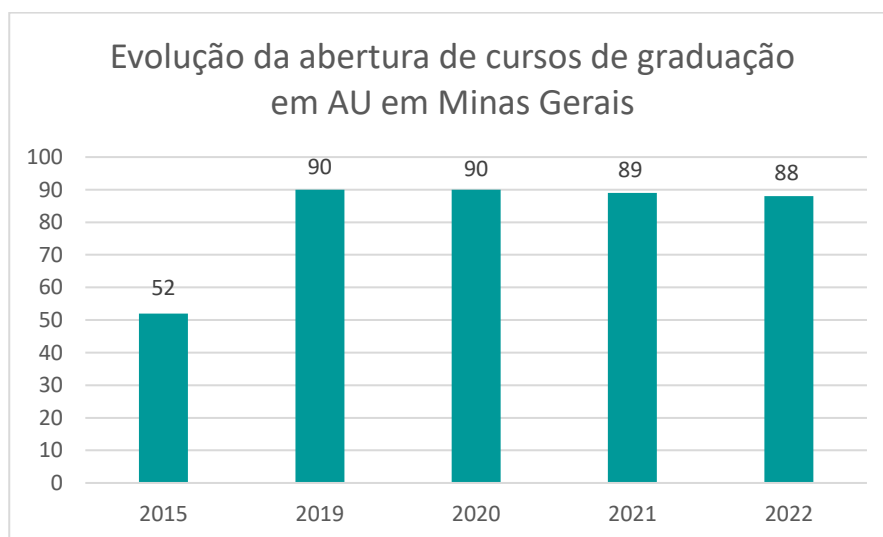
Cabe mencionar que, além das comissões permanentes que já existem na autarquia - Comissão de Ensino e Formação – CEF-CAU/MG, Comissão de Ética e Disciplina – CED-CAU/MG, Comissão de Exercício Profissional – CEP-CAU/MG, Comissão de Organização e Administração – COA-CAU/MG, Comissão de Planejamento e Finanças – CPF-CAU/MG, Comissão de Política Urbana e Ambiental – CUPA-CAU/MG, Comissão de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social – CATHIS-CAU/MG e Comissão de Patrimônio Cultural – CPC-CAU/MG - o CAU/MG tem a previsão de instituição de uma nova Comissão Permanente Especial, prevista no novo Regimento Interno do CAU/MG e pendente de aprovação pelo CAU/BR: a Comissão de Políticas Afirmativas – CPA-CAU/MG, a qual existiu temporariamente no CAU/MG nesta gestão e denominada Comissão Temporária de



Equidade e Diversidade - CTED-CAU/MG.

Destaca-se que, a partir de 2015, o número de cursos superiores de Arquitetura e Urbanismo no Estado de Minas Gerais aumentou significativamente, ampliando o número de profissionais registrados. Apesar de estabilizado o número de cursos a partir de 2020, é crescente o número de profissionais registrados, número que, em linhas gerais, dobrou desde a criação do CAU, chegando a mais de 19 mil profissionais registrados em Minas Gerais em 2023.

O aumento do número de profissionais está diretamente relacionado ao crescimento do número de conselheiros da autarquia e ao aumento das atividades operacionais e de rotina necessárias, sejam atividades finalísticas ou atividades meio, ou seja, o Conselho deve ampliar sua capacidade de atendimento à sociedade proporcionalmente ao número de profissionais registrados.



*Somente cursos presenciais e classificados como “em atividade” no sistema e-MEC.

Fonte: Dados do MEC e Dados da CEF-CAU/MG

Gráfico 1. Abertura dos cursos de Arquitetura e Urbanismo em Minas Gerais. Fonte: CEF-CAU/MG

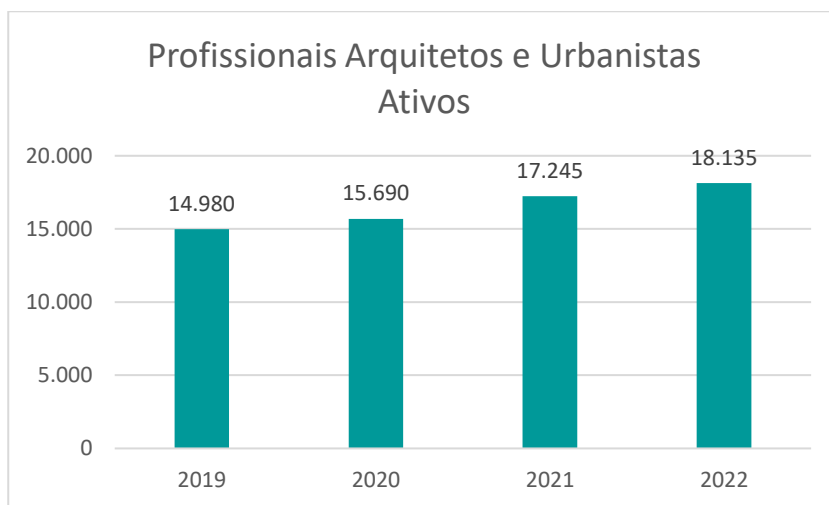
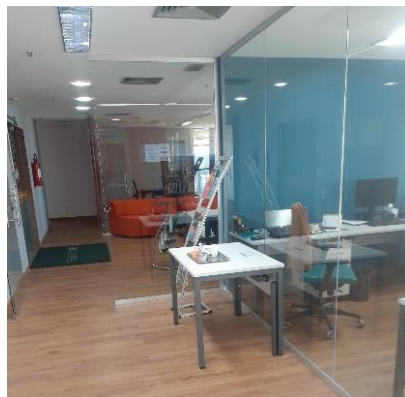


Gráfico 2. Profissionais Arquitetos e Urbanistas Ativos. Fonte: IGEO- CAU/MG

Conforme citado anteriormente, em 2022 foi incorporado, na forma de locação, o 9º andar do Edifício Edisa Maria à sede do CAU/MG. A partir de então, foi possível abrigar na sede a realização de todas as reuniões mensais, as quais dependiam de empréstimo ou locação de espaços externos, bem como proporcionar atendimento adequado aos profissionais e à sociedade. Ainda, foi possível abrigar de forma mais adequada a Presidência, a Ouvidoria, implantada na atual gestão, bem como demais setores existentes, os quais dividiam um único pavimento e, em alguns casos, o mesmo ambiente. Em aspectos gerais, foi possível criar ambientes mais adequados ao trabalho e ao atendimento dos conselheiros e da sociedade. No entanto, como se trata de uma adequação para curto prazo, ainda se apresentam desafios para a solução definitiva do espaço destinado à sede do CAU/MG, conforme indicamos abaixo.

Com o espaço disponível, nota-se grande proximidade entre o atendimento do CAU/MG e as áreas destinadas às reuniões. A inevitável movimentação de conselheiros, profissionais e visitantes geram interferências tanto no atendimento quanto nessas reuniões.



Figuras 1 e 2. Espaço do atendimento e a proximidade com a área de acesso ao espaço multiuso. Foto: GT Sede, maio. 2023.

Embora bastante qualificado com as melhorias realizadas, o espaço para coleta biométrica e de atendimento podem ser qualificados, na medida em que verificou-se ser possível um atendimento mais humanizado e longo aos profissionais que visitam o espaço. Assim, poderão ser oferecidos ainda mais possibilidades, com pontos elétricos e área de estar e convívio.



Figura 3. Espaço para coleta biométrica e proximidade com área de circulação. Foto: GT Sede, maio. 2023.

Na área destinada à Gerência Técnica e de Fiscalização – GERTEF-CAU/MG e parte da Secretaria Geral - SECGE-CAU/MG, que antes destinava-se à GERTEF, Gerência Administrativa e Financeira – GAF-CAU/MG e Gerência Jurídica – GERJUR-CAU/MG, conta com 16 estações de trabalho, as quais ainda não são utilizadas em sua totalidade, dada a rotina de revezamento implementada com o regime de teletrabalho. Contudo, identifica-se a necessidade de mais áreas de armazenamento e solução definitiva a longo prazo para o



sistema de climatização, o qual, por ser antigo e integrado ao imóvel, passa por constantes processos de manutenção.



Figura 4. Disposição das estações de trabalho na GERTEF. Foto: GT Sede, maio. 2023.

Outro amplo ambiente integrado comporta as atividades da GEPLAN-CAU/MG, GAF-CAU/MG e parte da SECGE-CAU/MG, as quais possuem estações de trabalho contíguas em três porções da sala. Essas atividades, principalmente a longo prazo, necessitarão de mais espaços de armazenamento, estações de trabalho e privacidade.



Figura 5. Armazenamento temporário de documentos – GAF-CAU/MG. Foto: GT Sede, maio. 2023.



Figura 6 e 7. Espaço da SECGE-CAU/MG e da GERJUR-CAU/MG. Foto: GT Sede, maio. 2023.

A GERJUR-CAU/MG, que hoje conta com 5 empregados e com previsão futura de 8, também está localizada em um ambiente que demanda mais espaço a curto prazo. Hoje a sala comporta 3 estações de trabalho, as quais atendem devido ao regime de teletrabalho.

A Sala Multiuso comporta eventos presenciais de pequeno porte, com aproximadamente 30 pessoas presencialmente. No entanto, com a retomada de atividades presenciais, percebe-se a necessidade de espaços que comportem mais pessoas para os eventos maiores, além do atendimento ao aumento do número de conselheiros com mais qualidade.

A Sede passou a contar com espaço para armazenamento de equipamentos, contudo, sendo um espaço compartilhado com o servidor desse pavimento, tem-se um uso que apresenta a necessidade de qualificação.

Além disso, com a constante necessidade de transmissões e eventos em formato híbrido, hoje verifica-se a necessidade de uma central de transmissão, espaço adequado para gravações, bem como a qualificação dos equipamentos e instalações permanentes para utilização de mídias com a qualidade que os eventos exigem e disponíveis no mundo da comunicação.

Verifica-se a necessidade de ampliação do espaço de depósito de materiais utilizados na sala multiuso, como mesas, cadeiras, telas, equipamentos, etc.

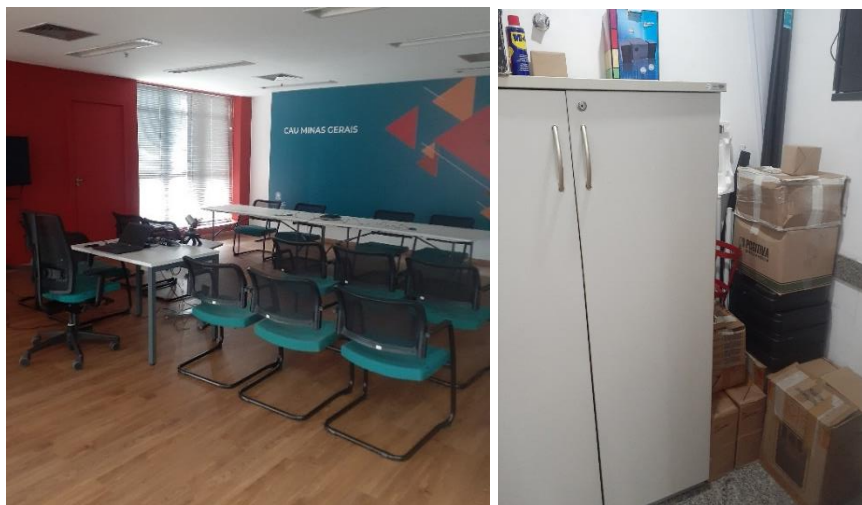


Figura 8 e 9. Espaço Multiuso e espaço para armazenamento de equipamentos. Foto: GT Sede, maio. 2023.

A sede atual conta com duas copas, uma no 11º destinada aos funcionários, a qual foi ampliada nessa adequação e que é dotada de equipamentos de apoio às refeições e armazenamento de alimentos e objetos, mesa, cadeiras e televisão. Outra copa de apoio está localizada no 9º andar e, de forma contígua à Sala Multiuso, apoia os eventos realizados na Sede. Menciona-se aqui a área criada para armazenamento de objetos pessoais destinada também aos empregados, próxima à copa e a um núcleo de sanitários.



Figura 10 e 11. Espaço de apoio para a Sala Multiuso e Copa. Foto: GT Sede, maio. 2023.

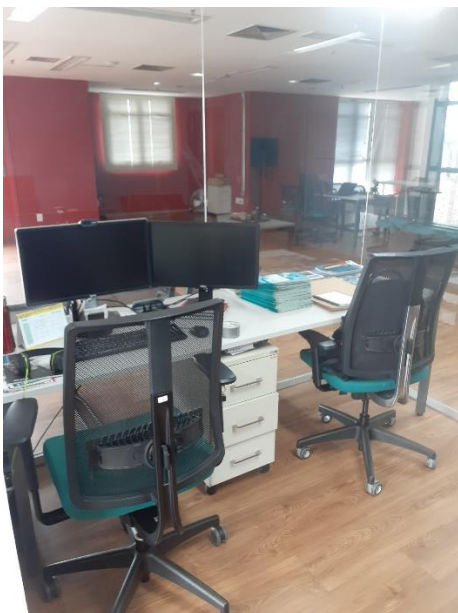


Figura 12. Espaço da Assessoria de Comunicação. Foto: GT Sede, maio. 2023.

O espaço da Ouvidoria do CAU/MG atualmente comporta um empregado e, assim como a Presidência, poderão ser espaços qualificados futuramente, para melhor atendimento à sociedade.

Outros aspectos levantados pelos empregados são a possibilidade de oferta de melhoria nos espaços de convivência, desconpressão e criação de espaços destinados à crianças, amamentação e à família de empregados e profissionais.

Pelo exposto, vê-se que o espaço destinado à Sede atualmente suporta suas funções, contudo cabem providências para que o CAU/MG comporte seu inevitável crescimento e, desde já, qualifique seu ambiente, inclusive por se tratar de um Conselho totalmente ligado a construção de espaços e cidades melhores. Além disso, a Sede do CAU/MG poderá representar aspectos importantes da profissão, tanto na organização de seus espaços, como na forma como se insere na cidade e é visto pela sociedade, aspectos que são limitados na utilização de andares de um edifício comercial e que são importantes para o atendimento de seus objetivos sociais e institucionais.

3. CONDIÇÕES IDEAIS

3.1. LOCALIZAÇÃO

Para definição da localização da nova sede do CAU/MG foi utilizado como base o levantamento realizado em 2019 da localização dos profissionais e empresas de Arquitetura e Urbanismo na cidade de Belo Horizonte (figuras 14 e 15), obtidos através de dados fornecidos pelo Sistema de Informações Geográficas do CAU – IGEO, a partir dos endereços de correspondência cadastrados no Sistema de Informações e Comunicação do CAU (SICCAU).

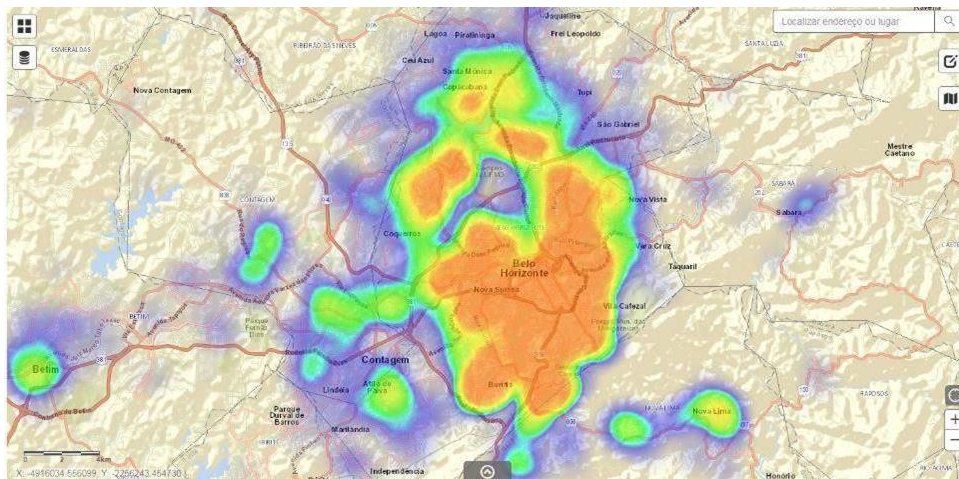


Figura 13. Localização das empresas de Arquitetura e Urbanismo. Fonte: IGEO-CAU/BR, 2019.

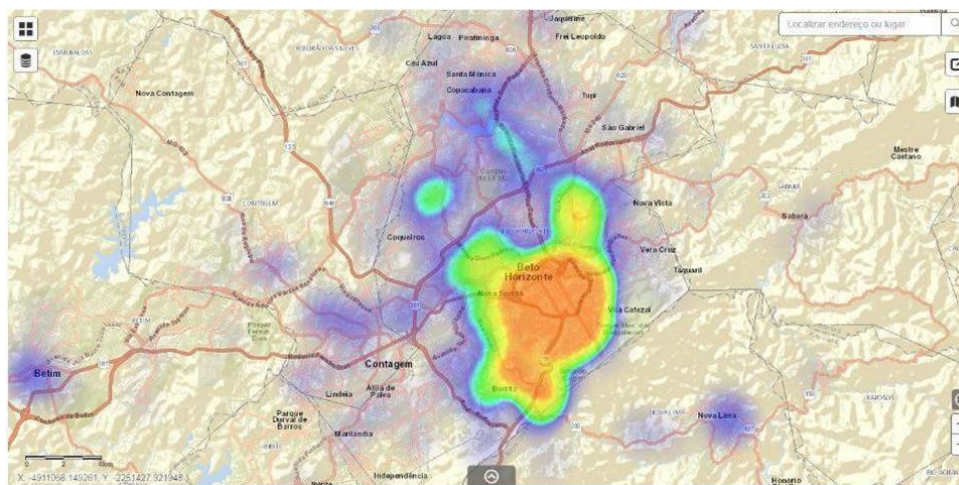


Figura 14. Localização das empresas de Arquitetura e Urbanismo. Fonte: IGEO-CAU/BR, 2019.

Considerando os mapas obtidos, pode-se constatar que a concentração de

profissionais e empresas de Arquitetura e Urbanismo está localizada na regional centro-sul de Belo Horizonte, indicada na figura acima pelo mapa de calor gerado pelas informações do SICCAU e IGEO, demarcada na imagem pela mancha de cor vermelha, sendo que a gradação do mapa de calor vai do vermelho (maior concentração) ao verde (menor concentração).

A partir dos dados levantados e de acordo com o estudo realizado pelo grupo de trabalho em 2019, conforme Portaria Ordinatória nº 13/2019, a região central de Belo Horizonte foi a região definida como prioritária para o estabelecimento da nova Sede do CAU/MG. Em 2023 foi realizado um novo levantamento da localização dos profissionais e empresas de Arquitetura e Urbanismo na cidade de Belo Horizonte apresentados conjuntamente na figura 16. A partir do novo levantamento foi verificado que a região central de Belo Horizonte continua a apresentar a maior concentração de empresas e profissionais de arquitetura e urbanismo.

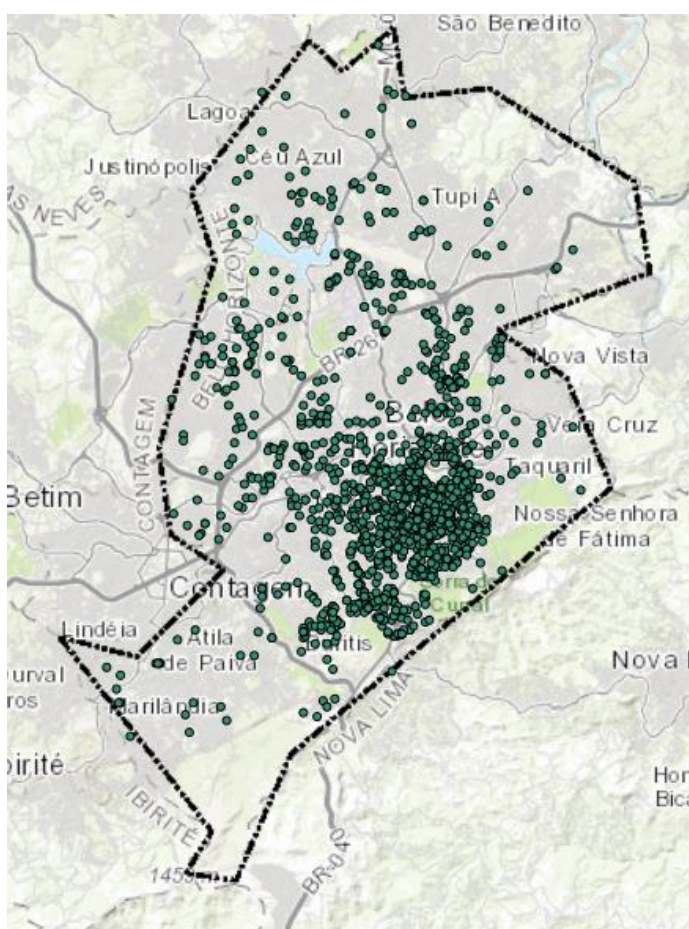


Figura 15. Localização das empresas e profissionais de Arquitetura e Urbanismo. Fonte: IGEO-CAU/BR, 2023.

Sendo assim, a região central de Belo Horizonte foi mantida como a região de



interesse para localização da nova Sede do CAU/MG, tendo em vista ser a região com maior concentração do público-alvo e apresentar a infraestrutura necessária de serviços para atendimento da demanda de empregados, conselheiros e sociedade em geral.

3.2. PROPOSTA DE PROGRAMA DE NECESSIDADES

A nova Sede do CAU/MG deverá contemplar as demandas atuais e a necessidade de ampliação dos setores e serviços já existentes conforme o planejamento estratégico. A partir do diagnóstico da atual sede foram identificadas as seguintes demandas:

- a) **DEMANDA INTERNA DOS SETORES** – Espaços destinados aos empregados e atividades dos setores: Atendimento ao Público, Coleta Biométrica, GERTEF-CAU/MG, GAF-CAU/MG; GERJUR-CAU/MG, GEPLAN-CAU/MG, GERGEL-CAU/MG, SECGE-CAU/MG, Assessoria Técnica – ASTEC-CAU/MG, Assessoria de Comunicação – ASCOM-CAU/MG, Assessoria de Eventos – ASSEV-CAU/MG, Ouvidoria e Presidência;
- b) **PROJEÇÃO DE CRESCIMENTO** – Espaços flexíveis que possibilitem ampliação futura conforme definido pela projeção de crescimento da estrutura do Conselho;
- c) **ESPAÇOS MULTIUSO** – Espaço destinado para realização das Reuniões Plenárias podendo ser utilizado também para palestras, treinamentos, feiras, exposições e demais eventos (capacidade aproximada de 150 a 200 participantes);
- d) **ESPAÇO DE VIVÊNCIA DO ARQUITETO E URBANISTA** – Salas para reunião de entidades ligadas a valorização da profissão de arquiteto e urbanista (capacidade aproximada de 20 a 30 participantes), salas para estações de trabalho colaborativas – “coworking” – (capacidade aproximada de 10 a 20 pessoas) e salas para reunião para atendimento ao cliente (capacidade aproximada de 4 a 8 pessoas);
- e) **ÁREAS DE APOIO** – Espaços destinados aos sanitários, áreas de convivência e refeições, área de circulação horizontal e vertical, área de serviços gerais, área de armazenamento de documentos, área de armazenamento de insumos, área de armazenamento de mobiliário,
- f) **ÁREAS TÉCNICAS DE MANUTENÇÃO** - Espaços destinados às áreas técnicas do servidor de rede e demais máquinas.

A partir das demandas identificadas foi elaborado o quadro de áreas contendo o quantitativo de áreas pretendidas e áreas atuais (conforme tabela 1). O programa de necessidades e o quantitativo visam subsidiar o anteprojeto para construção ou adaptação do imóvel para nova Sede do CAU/MG, bem como apresentar diretrizes e aspectos a serem



observados para atendimento da demanda.

Para subsidiar o programa de necessidades preliminar para futura nova Sede do CAU/MG foi utilizada a metodologia do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, a Portaria Conjunta nº 38/2020 e a Portaria Interministerial nº 323/2020.

Cabe ressaltar, no entanto, que o dimensionamento do programa de necessidades deverá ser recalculado após a eventual alteração do organograma do CAU/MG e conforme a previsão de novas contratações, tendo em vista a necessidade e possibilidade da realização de novo concurso público.

O Manual de referência orienta que o dimensionamento preliminar parte do cálculo da população principal. A população deve considerar os servidores, empregados, colaboradores e terceirizados, sendo a população principal o quantitativo resultante da soma de Postos de Trabalho Integrais e Reduzidos aplicados os devidos pesos.

Tendo em vista o atual regime de teletrabalho adotado pelo CAU/MG, em vigor desde setembro de 2023, adotou-se para os funcionários e colaboradores com escala de trabalho presencial igual ou superior a 60% (presencial 3 dias na semana) o peso 1 (100%) e para escala de trabalho inferior a 60% adotou-se o peso 0,5 (50%). Para o cálculo da população principal para a nova Sede do CAU/MG foram considerados apenas os funcionários e colaboradores lotados em Belo Horizonte. Foi considerado também, conforme orienta o manual, que colaboradores com carga horária média igual ou superior a 06 horas diárias demandam postos de trabalho exclusivos.

Colaboradores	Situação	Frequência	Quantidade de postos	Peso	População
Jornada de 30h a 40h	Atual	Integral	8	1	8
Jornada de 30h a 40h	Previsto	Integral	1*	1	1
Jornada de 30h a 40h	Atual	Parcial	35	0,5	17,5
Jornada de 30h a 40h	Previsto	Parcial	24*	0,5	12
Jornada de 30h	Atual	Parcial	0	0,5	0
Jornada de 20h	Atual	Integral	7	1	7
Jornada de 20h	Atual	Parcial	4*	1	4



Auxiliar de limpeza (terceirizada)	Atual	Integral	2	1	2
Assistência de TI (terceirizada)	Atual	Parcial	1	0,5	0,5
Conselheiros	Atual	Parcial	25 a 50	0,5	25
Conselheiros	Previsto*	Parcial	1 a 10	0,5	5
Total de postos de trabalho computáveis na população principal					82

Observação: * Estimativa de aumento de colaboradores, ainda a ser analisado.
Tabela 1. Estimativa da população principal para a Sede do CAU/MG

O Manual indica que a partir do cálculo da população principal e definição dos ambientes do programa de necessidades pode-se dimensionar a área demanda, devendo os ambientes serem categorizados conforme a necessidade de computação da sua área construída para o cálculo do programa de necessidades, bem como e tipificados de acordo com a finalidade de ocupação do ambiente, sendo os ambientes caracterizados conforme a tabela abaixo.

Categoria	Tipo de área	Considerações
	Área de Escritório	<ul style="list-style-type: none">- Áreas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel.- A soma deve representar de 70% a 82% da Área Computável Total da edificação, considerando o Cálculo da População Principal (1 para posto de trabalho integral e 0,5 para posto de trabalho reduzido)- Índice De Ocupação e Área Computável deve variar entre 7m² e 9 m² por pessoa da população principal.



Área Computável	Área de Apoio	<ul style="list-style-type: none">- Áreas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, salas de arquivos correntes, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial etc.- A soma deve representar de 18% a 30% da Área Computável Total da edificação, considerando o Cálculo da População Principal (1 para posto de trabalho integral e 0,5 para posto de trabalho reduzido)- Índice De Ocupação e Área Computável deve variar entre 2m² e 3 m² por pessoa da população principal.
	Área Específica	<ul style="list-style-type: none">- Áreas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como Depósito de Mercadoria Apreendidas (DMA), área de espera para atendimento ao público, restaurante, edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, laboratórios e arsenais.
Área Não Computável	Área Técnica	<ul style="list-style-type: none">- Áreas destinadas à circulação principal e infraestrutura do imóvel, tais como <i>hall</i>, <i>foyers</i>, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, <i>shafts</i>, <i>switchs</i>, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc.- Para fins de dimensionamento preliminar, correspondem a aproximadamente 30% das Áreas Úteis totais do edifício.

Fonte: BRASIL. Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional. Brasília: Ministério da Economia, 2020.

Quadro 1. Especificações das áreas computáveis e não computáveis

A partir da população principal estimada e utilizando os índices de ocupação indicados pelo Manual usado como referência, foram calculadas as áreas de ocupação desejáveis para a Nova Sede do CAU/MG.



Área Computável	Índice	População considerada	Área de ocupação (m²)
Área computável mínima (AC mín.)	Índice 9 m²	82	738
Área computável máxima (AC máx.)	Índice 12 m²	82	984
Área construída mínima	(AC mín.)/0,7 x 1,1	82	1159,71
Área construída máxima	(AC máx.)/0,7 x 1,1	82	1546,29
Área de escritório mínima	Índice 7 m²	82	574
Área de escritório máxima	Índice 9 m²	82	738
Área de apoio mínima	Índice 2 m²	82	164
Área de apoio máxima	Índice 3 m²	82	246
Área útil bruta	Área construída máx./1,1	82	1405,71

Observação: Os índices utilizados têm como fonte o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional. Brasília: Ministério da Economia, 2020.

Tabela 2. Estimativa da Área de Ocupação conforme índices e população

A partir do levantamento de demandas para a Nova Sede do CAU/MG foi proposto o Programa de Necessidades Preliminar a seguir.

SETOR/ AMBIENTE	COLABORADORES E USUÁRIOS	ÍNDICE	m²	CATEGORIA
ATENDIMENTO AO PÚBLICO				
Hal de Entrada e Recepção ¹	(previsto 1)*	-	60	Área Técnica
Exposições	80 usuários	1,5 m²/pessoa	120	Área Específica
Biblioteca	(previsto 1)*	-	30	Área Específica
Atendimento e coleta biométrica ²	3 atuais (previsto 1)*	-	20	Área de Escritório (computável)
Ouvidoria	1 atual (previsto 2)*	-	20	Área de Escritório (computável)

**ACOLHIMENTO E CONVÍVIO**

Espaço do(a) arquiteto(a) e urbanista	60 usuários	4m²/estação	120	Área Específica
Espaço para Entidades	10 usuários	2,5 m²/pessoa	50	Área Específica
Copa/café/refeições	30 usuários	-	40	Área Específica
Descompressão/convívio	30 usuários	-	40	Área Específica
Espaço família e amamentação	6 usuários	-	20	Área Específica
Espaço da criança	8 usuários	-	30	Área Específica

ESPAÇO INSTITUCIONAL

Gabinete da Presidência	1 atual (previsto 2)*	9 m²/posto	40	Área de Escritório (computável)
Plenário/auditório e apoio ³	100 usuários	1,5 m²/pessoa	250	Área Específica
Sala de Reuniões 1	8 usuários	2,5 m²/pessoa	20	Área de Escritório (computável)
Sala de Reuniões 2	8 usuários	2,5 m²/pessoa	20	Área de Escritório (computável)
Sala de Reuniões 3	8 usuários	2,5 m²/pessoa	20	Área de Escritório (computável)
Sala de Reuniões 4	8 usuários	2,5 m²/pessoa	20	Área de Escritório (computável)
Sala de Reuniões 5	8 usuários	2,5 m²/pessoa	20	Área de Escritório (computável)
Sala de Reuniões 6	8 usuários	2,5 m²/pessoa	20	Área de Escritório (computável)

SECRETARIA

Secretaria Geral	4 atuais (previsto 1)*	9 m²/posto	40	Área de Escritório (computável)
Secretaria do Plenário	2 atuais (previsto 1)*	9 m²/posto	15	Área de Escritório (computável)

COMUNICAÇÃO E EVENTOS



Assessoria de Eventos	2 atuais (previsto 1)*	9 m²/posto	20	Área de Escritório (computável)
Assessoria de Comunicação	1 atual (previsto 1)*	9 m²/posto	20	Área de Escritório (computável)
Estúdio para gravações	8 usuários	2,5 m²/pessoa	20	Área de Escritório (computável)

SETOR TÉCNICO

Gerência Geral	1 atual (previsto 1)*	9 m²/posto	20	Área de Escritório (computável)
Setor Administrativo	6 atuais (previsto 3)*	9 m²/posto	45	Área de Escritório (computável)
Setor Financeiro	6 atuais (previsto 3)*	9 m²/posto	45	Área de Escritório (computável)
Setor Técnico	7 atuais (previsto 3)*	9 m²/posto	60	Área de Escritório (computável)
Setor de Fiscalização	5 atuais (previsto 3)*	9 m²/posto	60	Área de Escritório (computável)
Setor Jurídico	5 atuais (previsto 1)*	9 m²/posto	35	Área de Escritório (computável)
Setor de Planejamento e Gestão Estratégica	3 atuais (previsto 1)*	9 m²/posto	30	Área de Escritório (computável)
Assessoria Técnica	1 atual (previsto 1)*	9 m²/posto	20	Área de Escritório (computável)
Tecnologia da Informação	(Previsto 1)*	9 m²/posto	15	Área de Escritório (computável)
Arquivo	-	-	30	Área de Apoio (computável)

SETOR DE APOIO

Almoxarifado/depósito	-		30	Área de Apoio (computável)
Copa para funcionários	-		9	Área de Apoio (computável)
Refeitório/Espaço de convivência	População principal (p) = 82	2 m²xPx20%	40	Área de Apoio (computável)
Vestiários	-		40	Área de Apoio (computável)



Sanitários	-	50	Área de Apoio (computável)
DML	-	10	Área de Apoio (computável)
Circulação	-	-	Área Técnica
Depósito de lixo	-	10	Área Técnica
Bicicletário/prça pública	10 vagas	-	Área Técnica
Estacionamento	mínimo 5 vagas	-	Área Técnica

TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA ESTIMADA**1624**

Tabela 3. Programa de Necessidades Preliminar

Observações:

- Total área computável = 854m²* valor de referência de ocupação 738m² a 984m²- Total área de escritório = 645m² (75,52% da área computável)*valor de referência de ocupação de 574m² a 738m²- Total área de apoio = 209m² (24,48% da área computável)*valor de referência de ocupação de 164m² a 246m²- Total áreas específicas = 700m²- Total áreas técnicas = 70m²- Total áreas não computáveis = 770m²

¹ Para o cálculo de área Hal de Entrada Recepção foi considerado um valor estimado, considerando prédio com hall próprio.

² Para o cálculo do Setor de Atendimento e Coleta biométrica foi considerado o dimensionamento para área de escritório, com 02 postos de trabalho (área computável: posto de trabalho, contabilizar 5m² por posto, e área não computável: posto de espera, 1,5m² para cada posto de espera como cadeira e assentos diversos).

³ Para o cálculo do ambiente Plenário/auditório e apoio o Manual orienta que seja considerado o dimensionamento de Área Auditório plano = 1,5 m² x n^o de pessoas que o auditório comporta, sendo indicado para unidades com população de até 250 pessoas, somente auditórios planos, com mobiliário flexível/removível, que favoreça seu caráter multiuso, e que comporte a capacidade máxima de até 50 pessoas no auditório. No entanto, foi sugerido que a capacidade máxima seja de até X pessoas, tendo em vista a projeção do aumento do número de conselheiros e funcionários (população total considerada 77 colaboradores). Área de Espera = 1,5 m² x Média de atendimentos diários x 25%.

Considerações adicionais para o dimensionamento de ambientes, conforme o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional. Brasília: Ministério da Economia, 2020:

Limites sugeridos para criação de escritório fechado para o trabalho individual e de uso exclusivo (sala de chefia), conforme cargo ou função:

I. Servidores com DAS ou FCPE 6 = até 30m².II. Servidores com DAS ou FCPE 5 = até 25m².III. Chefes de gabinete, chefes de unidades descentralizadas, chefes das áreas jurídicas das unidades vinculadas e chefes de equipes compostas por 20 ou mais ocupantes de posto de trabalho equivalente ao integral = até 20m².Área Auditório plano = 1,5 m² x n^o de pessoas que o auditório comportaÁrea Auditório com inclinação = 2 m² x n^o de pessoas que o auditório comporta



Capacidade máxima dos auditórios:

I. Unidades com população de até 250 pessoas: somente auditórios planos, com mobiliário flexível/removível, que favoreça seu caráter multiuso, e que comporte até 50 pessoas.

Área Sala de Reunião = $2,5 \text{ m}^2 \times \text{n}^\circ$ de pessoas que a sala comporta

Área de ambiente de cotrabalho = $4 \text{ m}^2 \times \text{n}^\circ$ de estações de trabalho

Área máxima do Refeitório = $2 \text{ m}^2 \times \text{população a qual se destina} \times 20\%$

Área de Espera = $1,5 \text{ m}^2 \times \text{Média de atendimentos diários} \times 25\%$

Considerando a estimativa de áreas calculadas no Programa de Necessidades Preliminar observa-se que o total de área construída resultou em 1624 m^2 superando o valor limite calculado de acordo com a população principal, sendo o limite calculado $1546,29 \text{ m}^2$. No entanto, o Manual usado como referência aponta que, quando devidamente justificado e conforme os casos previstos, a superação do limite de área construída máxima pode acontecer visando atender a demanda por Áreas Específicas do órgão.

Para análise das possibilidades deverão ser consideradas as seguintes diretrizes e aspectos:

a) Diretriz Econômica

- i. Custo final do investimento;
- ii. Tempo de implementação;
- iii. Custo de adaptação do imóvel;
- iv. Custo de manutenção;
- v. Custos transitórios;
- vi. Regularidade fiscal do imóvel.

b) Diretriz de Planejamento

- i. Observância à Missão do Conselho de Promover a Arquitetura e Urbanismo para Todos;
- ii. Observância à Visão do Conselho de ser reconhecido como referência na defesa e fomento das boas práticas da Arquitetura e Urbanismo;
- iii. Observância aos Valores do Conselho de Ética e Transparência, Excelência Organizacional, Comprometimento com a Inovação, Unicidade e Integração, Democratização da Informação e Conhecimento, Interlocução da Arquitetura e Urbanismo na Sociedade, conforme o Mapa Estratégico;
- iv. Visibilidade institucional à sociedade e aos profissionais;



CAU/MG

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais

- v. Apropriação do Conselho pelas(os) Arquitetas(os) e Urbanistas;
- vi. Articulação institucional com diferentes agentes para promoção do desenvolvimento urbano, arquitetônico, econômico e social para cidades mais sustentáveis e inclusivas.

c) Diretriz Arquitetônica e Urbanística

- i. Localização adequada à demanda;
- ii. Compatibilidade com programa de necessidades;
- iii. Flexibilidade espacial e possibilidade de ampliação;
- iv. Estado de conservação do imóvel;
- v. Valor cultural, histórico, social e ambiental;
- vi. Articulação aos sistemas de mobilidade urbana;
- vii. Atendimento as normas de acessibilidade universal;
- viii. Soluções visando a sustentabilidade e eficiência energética.



4. CONSIDERAÇÕES DE ORDEM FINANCEIRA

A decisão por qualquer uma das modalidades que serão apresentadas exige a compreensão da saúde financeira do CAU/MG, bem como uma análise comparativa entre os cenários que considere as vantagens e desvantagens, financeiras e institucionais, de cada uma das hipóteses.

Desde sua origem, o CAU/MG obtém resultados orçamentários, financeiros e patrimoniais superavitários. Exceção é dada somente ao exercício de 2014 que teve resultado deficitário. Este fato decorre, via de regra, da falta de capacidade laborativa em decorrência de mão de obra insuficiente para realização de todos os projetos e atividades planejados para execução anual. Todo planejamento orçamentário anual parte do princípio basilar de que os valores arrecadados serão todos investidos em destinação previamente estabelecida. Decorre que, costumeiramente, o CAU/MG arrecada os valores previstos, mas, por motivos diversos, não tem conseguido investir todo o planejado. Vide abaixo o esquema de resultados superavitários orçamentários obtidos pelo CAU/MG ao longo de sua história:



Tabela 4. Resultados orçamentários apresentados pelo CAU/MG desde o ano de fundação (2012).

Isto posto, destacamos que o CAU/MG possui R\$ 19.513.986,19 em números atualizados de 31 de dezembro/2023, acumulados sob a alínea de Receitas de Capital representados pelo superávit financeiro² acumulado de exercícios anteriores (2012 a 2023). Estes recursos, podem ser destinados a suprir Despesas de Capital e dentre estas, sem sombra de dúvidas, destaca-se a aquisição/construção de bens imóveis.

Cumprе salientar, por oportuno, que o CAU/BR flexibilizou, inclusive, a possibilidade de aplicação do superávit de exercícios anteriores, permitindo-se até mesmo sua utilização

² O resultado financeiro diverge, em decorrência de fatores técnicos, do somatório dos resultados orçamentários superavitários subtraídos os deficitários.



“... em projetos específicos com seus respectivos Planos de Trabalho e com duração não superior a um exercício, de caráter não continuado, em ações cuja realização seja suportada por despesas de natureza corrente” (Deliberação Plenária DPOBR Nº 0084-03/2018). Além disso, há expectativa de que o presente exercício gere novo superávit financeiro a se incorporar às Receitas de Capital já existentes caso persistam os indicadores já verificados no primeiro trimestre 2023.

Contudo muitos cenários podem influir diretamente nesta perspectiva, sobretudo a manutenção ou não da taxa SELIC em alta, gerando ganhos representativos nas aplicações financeiras mantidas pela entidade. Ante o exposto, estima-se disponibilidade financeira da ordem de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) legalmente hábeis a suportar Despesa de Capital referente à aquisição de imóvel por parte do CAU/MG no formato que mais adequado se apresentar. Por questões óbvias, parte deste recurso deve ser mantido sob a forma de reserva para sustentar eventuais contingências.

O superávit de exercícios anteriores, conforme já apontado, é contabilmente classificado como receita de capital. Há inúmeras limitações em nossa legislação quanto à utilização das receitas de capital para financiar o custeio. A respeito do tema, consulte-se, dentre outros, o ACÓRDÃO Nº 506/2017 – TCU – Plenário, cuja parte interessada é o Conselho Regional de Psicologia do Distrito Federal. Tem-se, portanto, que o superávit de exercícios anteriores, além de se mostrar insuficiente para garantir a sustentabilidade da Autarquia, encontraria óbices legais para sua pacífica utilização em despesas correntes.

Finalmente, quanto aos eventuais riscos políticos que podem rondar a instituição, como o da recente tramitação de proposta de emenda à Constituição (PEC 108) que foi objeto de muitos comentários, parece-nos que o patrimônio do CAU/MG estaria significativamente mais seguro e resguardado se estiver imobilizado, na forma de uma sede própria, do que aplicado em um banco oficial, muito mais facilmente sujeito à apropriação por entes diversos.

Em vista das considerações acima, parece-nos que o momento se mostra propício ao desenvolvimento de estudo com fins em identificar o melhor formato para aquisição de imóvel pelo CAU/MG para o funcionamento definitivo de sua Sede.



5. CONSIDERAÇÕES E ORDEM JURÍDICA

Conforme cedição, as obras, serviços, compras e alienações no âmbito da Administração Pública serão, via de regra, efetuadas por meio de licitação pública, a teor do que estabelece o artigo 37, XXI, da Constituição da República de 1988 (CR/88):

*Art. 37. **A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios** obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:*

(...)

*XXI - **ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes**, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.*

Neste cenário, buscando regulamentar o dispositivo constitucional acima citado por meio da instituição de normas para licitações e contratos da Administração Pública, ao lado da ainda vigente e aplicável Lei nº 8.666/1993, foi editada a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 – Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, trazendo novas regras sobre o assunto. No caso, a opção pelo emprego da Lei nº 14.133/2021, em detrimento da Lei nº 8.666/93, nos casos de locação de imóveis vêm sendo formuladas pelo CAU/MG desde o início do ano de 2021, com fulcro no disposto no artigo nº 191, da Lei nº 14.133/2021:

*Art. 191. **Até o decurso do prazo de que trata o inciso II do caput do art. 193, a Administração poderá optar por licitar ou contratar diretamente de acordo com esta Lei ou de acordo com as leis citadas no referido inciso, desde que:***
(Redação dada pela Medida Provisória nº 1.167, de 2023)

I - a publicação do edital ou do ato autorizativo da contratação direta ocorra até 29 de dezembro de 2023; e (Incluído pela Medida Provisória nº 1.167, de 2023)

II - a opção escolhida seja expressamente indicada no edital ou no ato autorizativo da contratação direta. (Incluído pela Medida Provisória nº 1.167, de 2023)

§ 1º Na hipótese do caput, se a Administração optar por licitar de acordo com as leis citadas no inciso II do caput do art. 193, o respectivo contrato será



regido pelas regras nelas previstas durante toda a sua vigência. (Incluído pela Medida Provisória nº 1.167, de 2023)

§ 2º É vedada a aplicação combinada desta Lei com as citadas no inciso II do caput do art. 193.

(...)

Art. 193. Revogam-se:

(...)

II - em 30 de dezembro de 2023: (Redação dada pela Medida Provisória nº 1.167, de 2023)

a) a Lei nº 8.666, de 1993; (Incluído pela Medida Provisória nº 1.167, de 2023).

(...)

Ademais, como se trata, em princípio, de contratação complexa, como pode-se observar dos capítulos antecedentes desse estudo, é provável que os atos externos da contratação (publicação do edital ou do ato autorizativo da contratação direta) sejam praticados após 29 de dezembro de 2023, data do fim da vigência da Lei nº 8.666/1993. Assim, como prevenção ao risco de, no curso do processo, alterar a legislação de regência do tema e todos os documentos terem que ser modificados, o que pode trazer morosidade, é oportuno a opção, desde o início, pela Lei nº 14.133/2021.

Dito isso, conforme aduz o texto da CR/88, acima transcrito, embora a licitação pública seja a regra, à legislação ordinária permitiu-se a especificação de casos nos quais a licitação, com seus complexos procedimentos, poderia ser afastada. São os casos de dispensa e inexigibilidade da licitação previstos nos artigos 74 e 75 da Lei nº 14.133/2021.

Exsurge da Lei, no entanto, que a dispensabilidade e a inexigibilidade da licitação são procedimentos **excepcionais**, com hipóteses delimitadas à enumeração contida nos citados artigos 74 e 75, da Lei nº 14.133/2021.

Cumprir observar, ainda, que a não realização do procedimento licitatório não significa, por óbvio, que a Administração está dispensada do cumprimento de procedimento prévio e vinculado para efetivação da contratação almejada. Isto porque, independentemente do procedimento adotado, haverão de prevalecer, em qualquer hipótese, os princípios de *legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência*, insculpidos no artigo 37, do texto constitucional. Em suma, é imprescindível o cumprimento das formalidades previstas nas normas de regência para fins de concretização dos procedimentos de dispensa e inexigibilidade de licitação.

Para o caso em apreço, há possibilidade, portanto, de contratação na hipótese do



artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Nesse sentido, o artigo 51, da Lei nº 14.133/2021 preceitua:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

A partir da interpretação desses dispositivos, em razão da regra específica aplicável para locação de imóveis (princípio da especialidade) a conclusão formada é no sentido que, ao adotar o regime jurídico da Lei nº 14.133/2021, necessariamente, deverá ser realizada a licitação quando houver vários imóveis que podem satisfazer as condições desejadas para ocupação.

Por outro lado, nos casos de inviabilidade de competição, quando restar comprovada a singularidade de um determinado imóvel (impossibilidade de definição de critérios/características objetivas que permitam a comparação e julgamento das propostas) a qual evidencie vantagem para a Administração e atenda às necessidades da Entidade (isto é: quando as características de instalações e de localização tornarem necessária sua escolha, devidamente demonstrada), restará viável a contratação direta por inexigibilidade de licitação.

Neste sentido, nos termos da lei, esta hipótese de contratação direta deverá ser precedida pelo atendimento dos seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º, do artigo 74, da Lei nº 14.133/2021 (transcrito acima):



I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Faz-se oportuno registrar, ainda, sobre o tema, a edição da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.

Muito embora o rol de hipóteses possíveis para a contratação vislumbrada extrapole a única possibilidade de locação, posto que é objeto de análise pelo Grupo de Trabalho, também, a construção de um imóvel, a aquisição, e/ou outras formas de cessão de direito real, a citada Instrução Normativa estabelece procedimentos de seleção de imóveis que podem ser utilizados por analogia para outros casos, que, são, inclusive mais rígidas e excepcionais que a locação.

Dessa forma, ainda que a análise e a conclusão do Grupo de Trabalho não fiquem adstritas à locação de imóveis, é recomendada a adoção dos procedimentos previstos na IN SEGES/ME nº 103/2022, da qual se extraem os seguintes dispositivos com relevo para o caso em testilha:

Art. 1º Esta Instrução Normativa dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.

Parágrafo único. A locação de imóveis deverá ser precedida de licitação, ressalvado o disposto no V do caput do art. 74 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

(...)

Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e



disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia ou por sistema que vier a substituí-lo;

II - a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020;

III - justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º, **demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição** ou continuidade de uso de imóvel da Administração;

IV - requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;

V - estimativa de área mínima, observando-se:

- a) **o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;**
- b) **a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário;** e
- c) **as áreas de escritório não superiores a 9,00m² (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.**

VI - estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:

- a) custos de desmobilização;
- b) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;
- c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e
- d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

VII - descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, se for o caso;

(...)



§ 2º Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do caput deverá demonstrar:

I - consulta aos órgãos e as entidades federais localizados no município pretendido de localização, ou no Distrito Federal, se houver, quanto à disponibilidade ou não da área pretendida; ou

II - comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do órgão ou da entidade demandante.

(...)

Art. 10. Os órgãos ou as entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

(...)

Art. 18. O estudo de leiaute, na forma definida no art. 16, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

§ 1º Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido, nos termos do Capítulo IV.

§ 2º Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V.

(...)

Art. 20. Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

I - quando o BTS for para fins de construção;

II - quando demonstrado no ETP, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, nos termos do inciso II do § 3º do art. 24; e

III - quando for de amplo conhecimento da Administração a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, de forma que o procedimento licitatório deverá ser observado.

Art. 21. Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º do art. 18, ou do inciso III do art. 20, o órgão ou entidade deverá realizar



procedimento licitatório pelo critério de julgamento:

I - menor preço ou maior desconto, nos termos da Instrução Normativa nº 73, de 30 de setembro de 2022; ou

II - maior retorno econômico, nos termos da Instrução Normativa nº 96, de 23 de dezembro de 2022.

(...)

Art. 24. O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

I - documento de formalização de demanda, ETP, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço, se for o caso; e

VIII - autorização da autoridade competente.

Desses dispositivos, extrai-se que, de igual forma à Nova Lei de Licitações, a IN SEGES/ME nº 103/2022 estabeleceu como regra para locação de imóveis a prévia licitação, adotando, como exceção, a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação.

De toda forma, antes da análise do procedimento licitatório, a IN determina, no artigo 5º, alguns elementos do planejamento da contratação que devem estar contidos no ETP que instrui o processo, a se destacar: *os requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros, além da demonstração da vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração, elementos aos quais deve perpassar o presente estudo.*

É de se notar o artigo 10 da IN, que estatui que **“os órgãos ou as entidades deverão**



realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP”, regra excepcionada pelo artigo 20, que dispensa o chamamento público, nas hipóteses que importam para o presente caso, *quando demonstrado no ETP, **de forma inequívoca**, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração(...); e quando for de amplo conhecimento da Administração a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, de forma que o procedimento licitatório deverá ser observado.*

Destarte, a partir da elaboração do ETP nos moldes expostos no artigo 5º, deve-se avaliar, frisa-se, **de forma inequívoca**, se há imóvel singular a ser locado/adquirido, e, do contrário, se há múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às necessidades do CAU/MG, caso em que deverá se proceder a licitação. Em não se constatando nenhum dos casos citados, a medida cabível é o chamamento público para prospecção de mercado para imóveis disponíveis que atendam às necessidades. Se do chamamento público resultar mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado procedimento licitatório. E se somente haver uma proposta nesse sentido, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

Estabelecidas estas considerações introdutórias, prossegue-se na análise dos requisitos autorizadores da contratação, com suporte nos atos normativos ora citados.



6. CENÁRIOS POSSÍVEIS

Os estudos demonstraram que existem algumas alternativas para a solução do problema colocado, são elas: locação, cessão por outro órgão público, aquisição, aquisição de terreno seguida de construção, parceria institucional para construção conjunta e cessão por outro órgão público a curto prazo seguida por expansão em sede própria. Contudo, a avaliação precisa de cada uma das possibilidades, bem como o levantamento de disponibilidades, depende de uma definição da demanda (programa de necessidades e suas características), por parte do CAU/MG.

6.1. Locação

Locação de imóvel condizente com as necessidades a serem aprovadas pela instância competente do CAU/MG. O levantamento será realizado e disponibilizado posteriormente a partir da compatibilidade com as disponibilidades e demanda definitiva.

6.2. Cessão por outro órgão público

Utilização de imóvel pertencente a outro órgão público, sem custos de locação. O levantamento será realizado e disponibilizado posteriormente a partir da compatibilidade com as disponibilidades e demandas definitivas aprovadas pela instância competente do CAU/MG.

6.3. Aquisição

Aquisição de imóvel pronto, com ou sem necessidades de adaptação. O levantamento será realizado e disponibilizado posteriormente a partir da compatibilidade com as disponibilidades e demandas definitivas aprovadas pela instância competente do CAU/MG.

6.4. Aquisição de terreno seguida de construção

Aquisição de terreno e construção posterior, tendo como possibilidade a contratação dos serviços de projeto por meio de concurso público como modelo de licitação. O levantamento será realizado e disponibilizado posteriormente a partir da compatibilidade com as disponibilidades e demandas definitivas aprovadas pela instância competente do CAU/MG.

6.5. Parceria institucional para construção conjunta

Considerando a manifestação de interesse apresentada pelo IAB/MG, conforme comunicação oficial recebida pela Presidência do CAU/MG, esse cenário passou a ser considerado pelos seguintes aspectos: a Entidade é proprietária de terreno em boa localização, correspondente aos requisitos apresentados neste estudo, com a possibilidade de construção de edifício para uso conjunto e contratação dos serviços de projeto por meio de concurso público como modelo de licitação.



6.6. Cessão por outro órgão público a curto prazo seguida por expansão em sede própria

Utilização de edifício cedido, atendendo as demais principais, porém com a previsão de expansão em outro endereço, com a construção de sede própria e, também, com a possibilidade de contratação dos serviços de projeto por meio de concurso público como modelo de licitação.

7. CONSIDERAÇÕES PARCIAIS

Considerando os trabalhos desenvolvidos pelo Grupo de Trabalho instituído pela Portaria Ordinária nº 21/2023, conforme solicitado na Deliberação do Conselho Diretor DCD CAU/MG Nº185.3.3/2023 e com o objetivo de:

“I - realizar o levantamento de imóveis disponíveis para compra e venda ou locação em Belo Horizonte, a partir da elaboração de estudos acerca das necessidades de espaço físico do Conselho, considerando as atribuições e funcionamento de seus órgãos colegiados e de órgãos da estrutura administrativa, o quantitativo atual e projetado de pessoas, equipamentos e mobiliário necessários aos serviços, bem como o cumprimento das funções legais do CAU/MG. II - desenvolver análise técnica detalhada sobre a viabilidade jurídica, econômica e quanto à adequação às necessidades do Conselho da ação conjunta proposta pelo IAB/MG de construção de sede compartilhada entre CAU/MG e IAB/MG, analisadas pelas deliberações do Conselho Diretor e do Plenário do CAU/MG acima citadas. (...)”;

Considerando o Estudo Técnico Preliminar visando subsidiar processo administrativo para ocupação de novo imóvel para a Sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de Minas Gerais - CAU/MG, em desenvolvimento por esse Grupo de Trabalho.

Considerando o conjunto de dados fundamentais para que seja possível definir as características necessárias para que o imóvel pretendido atenda as demandas do CAU/MG, visando qualificar seu atendimento, bem como o desenvolvimento de suas atribuições junto à sociedade e aos profissionais.

Considerando que o relatório apresenta a análise pormenorizada sobre as condições atuais da sede do CAU/MG sob aspectos financeiros e ambientais, a análise sobre a localização ideal para essa nova sede, os atributos mínimos desejáveis para o imóvel em termos quantitativos e qualitativos, a demonstração de aspectos financeiros e jurídicos das alternativas estudadas, como por exemplo locação, aquisição, aquisição de terreno seguida de construção, parceria institucional para construção conjunta ou cessão por outro órgão público.



Considerando que a definição dos atributos mínimos desejáveis para o imóvel constitui pressuposto fundamental para o desenvolvimento do relatório e continuidade do trabalho.

Considerando que este Grupo de Trabalho entende que é imprescindível a análise e contribuição de instância competente do CAU/MG sobre o Programa de Necessidades, devido à extrema relevância da proposta para o futuro do CAU/MG.

Com o objetivo de conclusão da atividade em desenvolvimento, o Grupo de Trabalho apresenta este relatório com a solicitação de apreciação do Programa Preliminar de Necessidades conforme apresentado acima, para possibilitar as análises supracitadas de forma consistente e conclusiva a partir de dados consolidados.

Contudo, dado à proximidade do envio com o fim do ano de 2023 e fim da gestão 2021-2023 do CAU/MG, e havendo outras pautas mais prioritárias, não foi possível a discussão do tema pelas instâncias competentes e, por esse motivo, nem viabilizar a perfeita conclusão dos trabalhos no prazo designado para tanto, qual seja, o dia 31/12/2023.

Por mais que o Grupo de Trabalho tenha envidado esforços para finalizar seus trabalhos e apresentar um relatório conclusivo definitivo, que pudesse conter as bases para um Estudo Técnico Preliminar para o processo de contratação de alguma das soluções apontadas no item 6, a interpretação da legislação vigente sobre o tema, sobretudo a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, nos faz concluir que é impossível prosseguir na análise sem a definição de todos os requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido, em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, o que constitui a base de todo o processo.

Dessa forma, ante a alta relevância dessa definição para o futuro no médio e longo prazo do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais, considerando o seu alto impacto no funcionamento do Conselho, para decisão sobre esses parâmetros é imperiosa a participação e contribuição da gestão da Autarquia (incluindo não só a Presidência, mas, também, as Conselheiras e Conselheiros), para que sejam minimizados os riscos de erros.

Em razão, do exposto, conclui-se parcialmente a análise proposta, aguardando-se que a gestão do CAU/MG analise e tome decisão sobre o programa de necessidades e, se for o caso, institua novo Grupo de Trabalho para prosseguimento e conclusão final dos estudos.

**DELIBERAÇÃO PLENÁRIA Nº 8, DE 4 DE MAIO DE 2012**

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.

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR), no exercício das competências e prerrogativas de que tratam o art. 28, inciso I da Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010, e os artigos 15 e 29, incisos I, II e XXV do Regimento Geral Provisório, de acordo com a deliberação adotada na Sessão Plenária Ordinária nº 6, realizada nos dias 3 e 4 de maio de 2012; e

Considerando que brevemente os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal (CAU/UF) darão início aos procedimentos para aquisição ou construção de suas sedes próprias;

Considerando que, historicamente, os arquitetos e urbanistas e as entidades deles representativas, defendem o concurso público de anteprojetos para os prédios públicos;

Considerando que as sedes dos Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal (CAU/UF) podem e devem ser exemplos da boa arquitetura e dos marcos referenciais nas cidades onde estão sendo implantados;

DELIBERA:

1. Recomendar aos Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal (CAU/UF) que adotem, para a implantação de suas sedes definitivas, os seguintes procedimentos:

I – instalação de sede provisória, mediante a formalização de ajustes ou contratos para o uso de imóveis de terceiros, cedidos ou alugados;

II – definição de um programa de necessidades prediais com vistas a atender a todas as demandas dos serviços do respectivo CAU/UF;

III – aquisição de terrenos ou edificações de relevante valor histórico ou arquitetônico, em dimensões compatíveis com as necessidades apuradas no programa de necessidades prediais, com vistas à futura edificação;

IV – promoção de concurso público de anteprojetos, com vistas à escolha de solução predial que:

a) atenda a todas as necessidades prediais do respectivo CAU/UF, levando em conta as necessidades presentes e as expectativas de necessidades futuras;



b) observe os conceitos da boa arquitetura e dos marcos referenciais nas cidades onde serão construídos;

c) atendam às condições de flexibilidade, economia, sustentabilidade e acessibilidade;

V – construção das sedes próprias, respeitadas as disposições legais aplicáveis.

2. Recomendar aos Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal (CAU/UF) que, diante da possibilidade de recebimento de prédio público, mediante cessão gratuita ou onerosa, com vistas à instalação de suas sedes definitivas, avaliem o interesse desses ajustes tendo em vista a relevância dos aspectos relacionados no art. 1º desta Deliberação.

3. Esta Deliberação entra em vigor nesta data.

Brasília, 4 de maio de 2012.

HAROLDO PINHEIRO VILLAR DE QUEIROZ
Presidente do CAU/BR