



**CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE SÃO PAULO
COMISSÃO ESPECIAL DE AQUISIÇÃO DA SEDE DO CAU/SP
ATA EXECUTIVA DA 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA REALIZADA EM 10/01/2017**

1 Às 14 horas e 30 minutos do dia 10 de janeiro de 2017, nas dependências da sede do
2 Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo, situada à rua Formosa 367, 23º andar,
3 São Paulo – SP, reuniu-se a Comissão especial de aquisição da sede do CAU/SP para a sua 1ª
4 Reunião Ordinária de 2017, com a presença dos membros da referida Comissão e
5 convidados: a Conselheira Coordenadora **JACOBINA ALBU VAISMAN**, Coordenador Adjunto
6 **ROGERIO BATAGLIESI**, os Conselheiros membros titulares **BRUNO GHIZELLINI NETO** e
7 **LUCIANA RANDO DE MACEDO BENTO**, os Conselheiros membros substitutos **GERSON**
8 **GERALDO MENDES FARIA** e os convidados, o Diretor Administrativo **LUIZ FISBERG**, a
9 Diretora Administrativa Adjunta **VIOLÊTA SALDANHA KUBRUSLY**, o Diretor de Relações
10 Institucionais Adjunto **PIETRO MIGNOZZETTI** e o Assessor Jurídico **JOSÉ RODRIGUES**
11 **GARCIA FILHO**. A Conselheira membro titular **SILVANA SERAFINO CAMBIAGHI** e o Diretor
12 Financeiro **JOSÉ BORELLI NETO** justificaram ausência. A pauta da reunião consiste em: 1.
13 Apresentação da avaliação da CEF; 2. Andamento das negociações; 3. Valor oferecido pelo
14 Diretor Financeiro ao Banco Itaú para aquisição do imóvel; 4. Novas estratégias para compra
15 do imóvel para CAU/SP. Dada a verificação de quórum, a coordenadora **JACOBINA ALBU**
16 **VAISMAN** iniciou a reunião com a leitura e análise do Laudo de Avaliação da Caixa
17 Econômica Federal e ressaltou a área construída total da edificação registrada no relatório
18 de R\$7.586,89 m², informação que confirmaria posteriormente com a planta aprovada pela
19 Prefeitura, porém a diretora administrativa adjunta **VIOLÊTA SALDANHA KUBRUSLY**
20 esclareceu que o técnico responsável declara no laudo que teve acesso a documentação do
21 edifício e os dados foram tomados como de boa-fé. No item 09.01 - Determinação do Valor
22 do imóvel, constante na folha 5, o conselheiro titular **BRUNO GHIZELLINI NETO** observou o
23 Padrão apresentado de 1.68, assegurando o aumento de 68% sobre o valor total do prédio,
24 porém ponderou que o relatório não considerou o valor de depreciação por idade do imóvel.
25 Assegurou, ainda, que normalmente se adota a depreciação de 1% ao ano, neste momento
26 a coordenadora **JACOBINA ALBU VAISMAN** afirmou que no IPTU já consta o valor de
27 depreciação. O item em questão foi destacado para futura consulta da Norma Brasileira. O
28 coordenador adjunto **ROGERIO BATAGLIESI** relatou não concordar com a importância de
29 R\$45.000.000,00 adotada, porque não foi destacado o preço do espaço ocupado pela



30 Agência do Banco Itaú, que possui valor distinto do restante do prédio, o conselheiro titular
31 **BRUNO GHIZELLINI NETO** garantiu que deveria ter sido usado um fator de correção
32 diferente para cada parte do imóvel, inclusive para a garagem e contou com o apoio dos
33 outros membros da Comissão. Analisando a tabela constante na página 13, o assessor
34 jurídico **JOSÉ RODRIGUES GARCIA FILHO** notou que a localização, apontada na folha 16,
35 consta como sendo igual a 2, sendo apresentada como referência 1 no início do laudo,
36 expondo, desta forma, uma inconsistência no relatório. A coordenadora **JACOBINA ALBU**
37 **VAISMAN** apontou que o técnico trabalhou diferentes bairros e áreas diversas que não
38 correspondem ao local onde está instalado o imóvel avaliado e que também não considerou
39 critérios básicos e importantes como a distância do metrô. Assim, a coordenadora
40 questionou qual a relação das amostras analisadas com o edifício na rua Teodoro Sampaio.
41 Alguns conselheiros esclareceram que não seria possível encontrar 15 imóveis com as
42 mesmas características na região do metrô Fradique Coutinho, deste modo o técnico avaliou
43 diversos imóveis comerciais em regiões diferentes e utilizou fórmulas para equalizar os
44 dados amostrais. A conselheira **LUCIANA RANDO DE MACEDO BENTO** relatou que o único
45 item divergente no laudo é a metragem do imóvel na rua Bela Cintra de 15.904 m² de área
46 construída, pois está muito acima dos 7.586,89 m² do edifício avaliado e, portanto, esse
47 seria um dado de risco, porém ressalta que o resultado final do laudo ficou dentro da
48 expectativa da Comissão e isso demonstra que, caso o prédio seja comprado no valor
49 oferecido ao Banco Itaú, o CAU/SP fará um ótimo negócio, uma vez que estará comprando
50 um imóvel com preço inferior ao valor de mercado. A diretora administrativa adjunta
51 **VIOLÊTA SALDANHA KUBRUSLY** relatou que, na página 13, as amostras coletadas na rua dos
52 Pinheiros são exatamente iguais, a Comissão concordou que foi cometido um erro, porém
53 a conselheira **LUCIANA RANDO DE MACEDO BENTO**, afirmou que o técnico da Caixa
54 Econômica Federal apresentou 21 amostras e que o mínimo obrigatório são apenas 15,
55 assim o equívoco não gerou grande impacto no resultado final. O IPTU que consta no final
56 do laudo foi analisado, pois a Comissão tinha interesse em conhecer o valor venal do imóvel,
57 visto que, de acordo com a coordenadora **JACOBINA ALBU VAISMAN**, o preço real está
58 entre o valor venal e o valor de mercado. Nesse momento foi consultado o site da Prefeitura
59 e o valor de referência do imóvel encontrado foi de R\$26.943.212,00. O diretor de relações
60 institucionais adjunto **PIETRO MIGNOZZETTI** afirmou que esse foi exatamente o valor
61 oferecido ao Banco Itaú, R\$27.000.000,00 podendo chegar a R\$32.000.000,00. A



62 coordenadora **JACOBINA ALBU VAISMAN** leu o e-mail recebido do diretor financeiro **JOSÉ**
63 **BORELLI NETO**, que passou por cirurgia e está em recuperação em casa. No e-mail foi
64 descrito que a nova proposta encaminhada pelo CAU/SP, para a compra da sede, foi bem
65 recebida pelo Itaú e que a Comissão deveria receber a resposta até o final da semana. A
66 Comissão entendendo a importância de receber o quanto antes uma resposta do Banco ou
67 de, pelo menos, ter um prazo para o retorno, redigiu um e-mail ao diretor financeiro **JOSÉ**
68 **BORELLI NETO** salientando a importância de obter a resposta da Instituição Financeira, para
69 que, caso o Banco rejeite proposta, possa tomar as providências necessárias para a
70 continuação dos trabalhos da Comissão. Sem mais assuntos a tratar, foi designado a mim,
71 Gisele Gomes de Vitto, elaborar esta ata, assinada por todos os presentes.

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

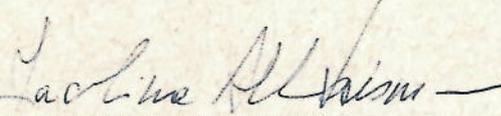
93

94

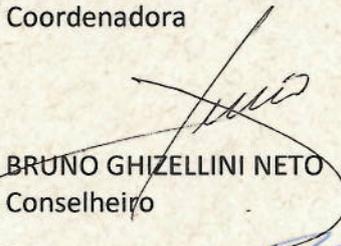
95

96

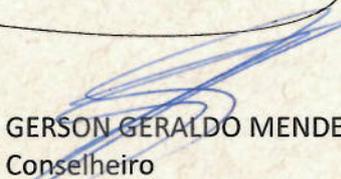
97

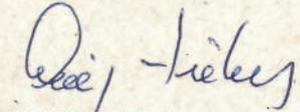

JACOBINA ALBU VAISMAN
Coordenadora

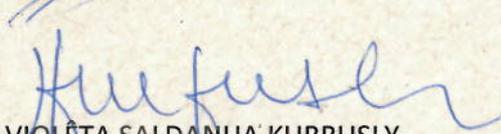

ROGERIO BATAGLIESI
Coordenador Adjunto

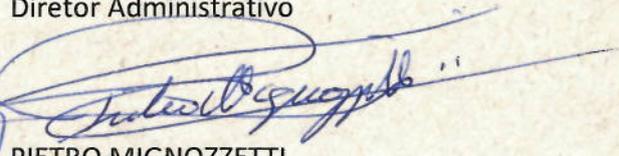

BRUNO GHIZELLINI NETO
Conselheiro

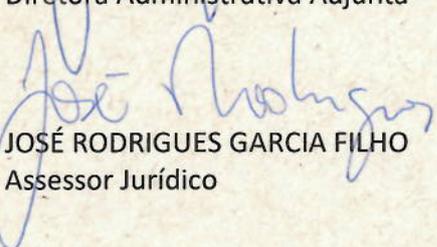

LUCIANA RANDO DE MACEDO BENTO
Conselheira


GERSON GERALDO MENDES FARIA
Conselheiro


LUIZ FISBERG
Diretor Administrativo


VIOLETA SALDANHA KUBRUSLY
Diretora Administrativa Adjunta


PIETRO MIGNOZZETTI
Diretor de Relações Institucionais Adjunto


JOSÉ RODRIGUES GARCIA FILHO
Assessor Jurídico