



CAU/SP

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo de São Paulo

**CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE SÃO PAULO
COMISSÃO ESPECIAL DE AQUISIÇÃO DA SEDE DO CAU/SP
ATA EXECUTIVA DA 1ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 17/02/2017**

1 Às 14 horas e 30 minutos do dia 17 de fevereiro de 2017, nas dependências da sede do Conselho de
2 Arquitetura e Urbanismo de São Paulo, situada à rua Formosa 367, 23º andar, São Paulo – SP, reuniu-
3 se a Comissão especial de aquisição da sede do CAU/SP para a sua 1ª Reunião Extraordinária de 2017,
4 com a presença dos membros da referida Comissão e convidados: a Conselheira Coordenadora
5 **JACOBINA ALBU VAISMAN**, os Conselheiros membros titulares **BRUNO GHIZELLINI NETO**, **LUCIANA**
6 **RANDO DE MACEDO BENTO** e **SILVANA SERAFINO CAMBIAGHI**, e os convidados, a Diretora
7 Administrativa Adjunta **VIOLÊTA SALDANHA KUBRUSLY**, o Diretor de Relações Institucionais Adjunto
8 **PIETRO MIGNOZZETTI**, o Diretor Financeiro **JOSÉ BORELLI NETO** e o Assessor Jurídico **JOSÉ**
9 **RODRIGUES GARCIA FILHO**. O Coordenador Adjunto **ROGERIO BATAGLIESI** e o Diretor
10 Administrativo **LUIZ FISBERG** justificaram ausência. A pauta da reunião consiste em: 1. Discussão
11 sobre apresentação em PowerPoint para aprovação da compra do imóvel da Rua Teodoro Sampaio;
12 2. Minuta final da apresentação; e 3. Valor da oferta e forma de pagamento, demonstração da
13 proveniência de entrada e projeção dos pagamentos mensais (Diretoria Financeira). Dada a
14 verificação de quórum, a Coordenadora **JACOBINA ALBU VAISMAN** iniciou a reunião com análise da
15 apresentação a ser feita na próxima Plenária. Reforçou a importância de se mostrar o histórico da
16 busca da sede própria do CAU/SP desde a criação do Conselho, além de citar as entidades que
17 fizeram parte deste processo e o início dos trabalhos, com busca por imóveis tombados, antes de
18 partir para busca no mercado. O Assessor Jurídico **JOSÉ RODRIGUES GARCIA FILHO** fez observações
19 sobre critérios importantes para constar na justificativa, sob o aspecto jurídico: as informações não
20 podem ser de conotação pessoal; o ideal é juntar os documentos sobre as buscas aos imóveis
21 tombados, os registros da Comissão anterior, como atas e fotos, uma vez que a atual Comissão deu
22 continuidade a estes trabalhos, de modo a demonstrar que tal etapa foi devidamente cumprida. O
23 Diretor de Relações Institucionais Adjunto **PIETRO MIGNOZZETTI** informou que devem haver
24 registros dos trabalhos da Comissão anterior na Diretoria Financeira, que era onde estavam
25 concentradas as atividades. Reforçou ainda que a Comissão anterior precisou focar na busca por
26 imóvel para locação, uma vez que o contrato com o espaço na Avenida Angélica era válido por apenas
27 seis meses. O Diretor Financeiro **JOSÉ BORELLI NETO** informou que tais detalhes constarão na
28 justificativa para juntar ao processo, que será redigida posteriormente. Neste momento, o foco é
29 finalizar a apresentação a ser feita ao Plenário. Retornando à apresentação, a Coordenadora
30 **JACOBINA ALBU VAISMAN** considera importante constar a informação sobre os valores de avaliação
31 e de restauro de um dos imóveis tombados, levantados pela Comissão anterior, pois apesar de ser
32 público, está em condições precárias e demonstra a inviabilidade deste imóvel. A Comissão considera

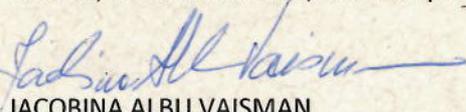


33 importante também mostrar a distância do imóvel proposto até a estação de metrô. Foram
34 selecionadas fotos do edifício para melhor demonstração dos espaços. Também serão apresentadas
35 algumas observações feitas na avaliação pela Caixa Econômica Federal, como valor avaliado, normas
36 seguidas, distâncias de ruas importantes e caracterização do imóvel na região. Constará também as
37 informações da negociação: valor avaliado pela Caixa (R\$ 45.000.000,00, equivalente a R\$
38 5.930,78/m²), valor solicitado pelo Itaú (R\$ 44.000.000,00, equivalente a R\$ 5.798,99/m²) e valor
39 fechado com o CAU/SP (R\$ 33.000.000,00, equivalente a R\$ 4.349,24/m²). O Diretor Financeiro **JOSÉ**
40 **BORELLI NETO** informou que a forma de pagamento proposta foi parcelada, porém, na minuta do
41 contrato de compra e venda deverá constar a alienação fiduciária e considera que o ideal seria pagar
42 à vista e evitar esta condicional. A questão deverá ser melhor analisada. Com relação às áreas, a área
43 hoje ocupada pela agência do Banco Itaú é para futura expansão do CAU/SP, uma vez que o banco
44 pretende retirá-la do edifício. Ainda, lembrou que na negociação, o banco somente venderá o imóvel
45 inteiro, inclusive esta área da agência. O Assessor Jurídico **JOSÉ RODRIGUES GARCIA FILHO** observou
46 que a proposta foi alterada, pois inicialmente, ao ser apresentada pela imobiliária, constava que
47 seriam somente cinco andares e estacionamento, sendo que agora há esta exigência de venda do
48 edifício completo. Esta situação deverá estar registrada. O Diretor Financeiro **JOSÉ BORELLI NETO**
49 informou que na negociação foi esclarecido pelo proprietário que a informação passada pela
50 imobiliária estava incorreta, pois além de a venda parcial demandar divisão do imóvel em seu
51 registro, não é de interesse do proprietário. Informou ainda que conversou com o sr. Alexandre do
52 Tribunal de Contas da União e foi informado de que é preciso caracterizar que a área a ser locada
53 não fará falta para o Conselho. Uma vez que não há necessidade deste espaço no momento, não o
54 locar seria um prejuízo. O Assessor Jurídico **JOSÉ RODRIGUES GARCIA FILHO** observou que é preciso
55 fazer uma pesquisa de valores de locação na região para demonstrar que o valor do aluguel que será
56 pago pelo banco está de acordo com o mercado. Esclareceu que o correto não é locação, mas cessão
57 de uso de espaço, por se tratar de órgão público. Disse ainda que o correto seria realizar chamada
58 pública para eventuais interessados. No caso em questão, é preciso verificar possibilidade de
59 dispensa ou inexigibilidade de licitação pelo fato de a locação ser circunstância de negócio. A
60 Coordenadora **JACOBINA ALBU VAISMAN** reforçou que neste caso, a cessão do espaço para a
61 agência do banco faz parte da negociação da compra do imóvel, portanto, uma licitação é inviável.
62 Complementou que o valor em negociação para locação deste espaço é superior ao atual pago pela
63 própria sede do Conselho, por uma área de tamanho similar. A vantagem deste negócio é clara e
64 inequívoca. A Diretora Administrativa Adjunta **VIOLÊTA SALDANHA KUBRUSLY** perguntou o motivo
65 da antecipação, com ações adicionais, sobre um possível questionamento devido a esta locação,
66 sendo que o negócio é vantajoso para o Conselho e todos os procedimentos necessários foram
67 realizados. O Assessor Jurídico **JOSÉ RODRIGUES GARCIA FILHO** esclareceu que até pouco tempo



68 atrás, seria feita uma compra apenas, sendo que a hipótese da locação surgiu com este imóvel e,
69 portanto, é um fato jurídico novo. Com este fato novo, há uma nova exigência. O Diretor de Relações
70 Institucionais Adjunto **PIETRO MIGNOZZETTI** comentou que é preciso somente mencionar esta
71 peculiaridade, que não causa prejuízo ao Conselho, mas ao contrário, é favorável. A Conselheira
72 **LUCIANA RANDO DE MACEDO BENTO** comentou que foi muito bem colocado o histórico sobre as
73 três sedes já ocupadas pelo CAU/SP, que mostra o quanto foi preciso mudar em pouquíssimo tempo
74 e reforça a necessidade de ter uma área maior para o Conselho. O Assessor Jurídico **JOSÉ RODRIGUES**
75 **GARCIA FILHO** comentou também que esta informação auxilia no aspecto jurídico, pois a cobrança
76 é feita sob alguns critérios, sendo preciso justificar o que se está fazendo, porquê está fazendo e qual
77 o benefício. Além da questão do valor que é essencial, provar que foi pago o valor adequado.
78 Encerrada a discussão, a Comissão finalizou o arquivo para apresentação na próxima Plenária, a ser
79 realizada no dia 23 de fevereiro de 2017. Ainda, aprovou e assinou a ata da 2ª Reunião Ordinária,
80 realizada no dia 07 de fevereiro de 2017. Sem mais assuntos a tratar, foi designado a mim, Litsuko
81 Yoshida, elaborar esta ata, assinada por todos os presentes.

82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97


JACOBINA ALBU VAISMAN
Coordenadora


LUCIANA RANDO DE MACEDO BENTO
Conselheira

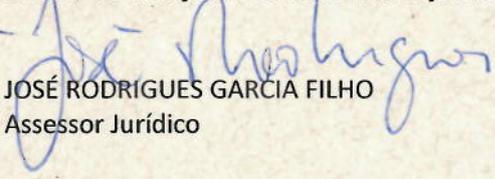

VIOLETA SALDANHA KUBRUSLY
Diretora Administrativa Adjunta


JOSÉ BORELLI NETO
Diretor Financeiro


BRUNO GHIZELLINI NETO
Conselheiro


SILVANA SERAFINO CAMBIAGHI
Conselheira


PIETRO MIGNOZZETTI
Diretor de Relações Institucionais Adjunto


JOSÉ RODRIGUES GARCIA FILHO
Assessor Jurídico

