



**CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE SÃO PAULO
COMISSÃO ESPECIAL DE AQUISIÇÃO DA SEDE DO CAU/SP
ATA EXECUTIVA DA 7ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 28/06/2017**

1 Às 14 horas do dia 28 de junho de 2017, nas dependências da sede do Conselho de Arquitetura e
2 Urbanismo de São Paulo, situada à rua Formosa 367, 23º andar, São Paulo – SP, reuniu-se a Comissão
3 especial de aquisição da sede do CAU/SP para a sua 7ª Reunião Extraordinária de 2017, com a presença
4 dos membros da referida Comissão e convidados: A Conselheira Coordenadora **JACOBINA ALBU**
5 **VAISMAN**, o Conselheiro Coordenador Adjunto **ROGERIO BATAGLIESI**, os Conselheiros membros titulares
6 **BRUNO GHIZELLINI NETO**, **LUCIANA RANDO DE MACEDO BENTO** e **SILVANA SERAFINO CAMBIAGHI** e os
7 convidados, a Diretora Administrativa Adjunta **VIOLÊTA SALDANHA KUBRUSLY**, o Diretor de Relações
8 Institucionais Adjunto **PIETRO MIGNEZZOTTI** e o Assessor Jurídico **JOSÉ RODRIGUES GARCIA FILHO**. Os
9 convidados, o Diretor Administrativo **LUIZ FISBERG** e o Diretor Financeiro **JOSÉ BORELLI NETO** justificaram
10 ausência. A pauta da reunião consiste em: 1. Apresentação de outros imóveis recebidos; 2. Relatório da
11 visita ao edifício New Offices Augusta (conselheiros participantes da vistoria); 3. Apresentação da análise
12 dos documentos recebidos da ITAURENT (Dep. Jurídico); 4. Contatos com TCU (Dep. Jurídico e financeiro);
13 5. Abertura dos documentos recebidos do edifício New Offices Augusta (Dep. Jurídico); 6. Terrenos do
14 Metrô; 7. Próximos passos. Dada a verificação de quórum, a Coordenadora **JACOBINA ALBU VAISMAN**
15 iniciou a reunião com informe sobre as visitas aos imóveis Edifício Urban Offices Pacaembu – Rua Mario
16 de Andrade nº 48 e Edifício New Offices Augusta – Rua Augusta nº 1168, realizada no dia 13 de junho de
17 2017. O Edifício Santa Catarina – Avenida Paulista nº 287 não estava mais disponível. Participaram da
18 visita a Coordenadora e os membros da Comissão Bruno, Gerson e Silvio. O edifício New Offices Augusta
19 está vazio e o preço é interessante, apesar de maior que o imóvel da Rua Teodoro Sampaio. No caso do
20 New Offices Augusta, a compra seria de três andares. Como o imóvel é novo, não possui piso nem teto,
21 então o preço poderia ser negociado. Complementou que a Certidão Negativa de Débitos (CND) do banco
22 Itaú ainda não foi entregue e é fundamental para a compra do imóvel da Rua Teodoro Sampaio. Os
23 proprietários alegam estar no aguardo do retorno da consulta feita ao Tribunal de Contas da União.
24 Acredita que a resposta será negativa. A Engebanc ainda enviou e-mail informando que parte da dívida
25 do banco foi paga e o restante ainda seria resolvido. Com isto, a CND seria providenciada em vinte dias.
26 O Diretor de Relações Institucionais Adjunto **PIETRO MIGNEZZOTTI** perguntou se há informação sobre o
27 título desta dívida. O Assessor Jurídico **JOSÉ RODRIGUES GARCIA FILHO** esclareceu que a emissão da CND
28 depende do pagamento integral da dívida. Informou que conseguiu entrar em contato com um assessor
29 do TCU e soube que a consulta foi encaminhada para Brasília para análise. O assessor do TCU adiantou
30 que não haverá retorno, pois há o entendimento que autarquia não possui direito de resposta do TCU,
31 somente os ministros de Estado e casos excepcionais. Extraoficialmente, foi informado de que a resposta
32 seria de que a compra não pode ser feita sem a CND. A Coordenadora **JACOBINA ALBU VAISMAN**
33 informou que tem pressionado a imobiliária semanalmente quanto à entrega dos documentos pendentes
34 e solicitou que enviem um protocolo formalizando que a CND está sendo providenciada, porém, não



35 houve retorno. O Assessor Jurídico **JOSÉ RODRIGUES GARCIA FILHO** informou que foi feita uma checagem
36 completa sobre os documentos exigidos em edital e vários estão faltando. A parte jurídica é simples, como
37 troca de certidões vencidas e cópias de documentos de identidade. O problema é que os documentos
38 estão sendo enviados de forma muito aleatória. Por exemplo, é preciso que os documentos sejam
39 enviados em sua via original ou em cópia autenticada, mas foram enviadas em cópia simples. Há
40 documentos como planta do edifício e AVCB que não foram entregues. A Comissão solicitou ao Assessor
41 Jurídico que envie por e-mail a informação à Engebanc sobre o contato feito com o TCU e a relação de
42 documentos pendentes. Em breve participação na reunião, o Presidente **GILBERTO BELLEZA** sugeriu
43 estabelecer um prazo para que os proprietários do imóvel entreguem a documentação pendente. A
44 Coordenadora **JACOBINA ALBU VAISMAN** sugeriu o prazo de entrega até o dia 14 de julho de 2017. A
45 Comissão elaborou uma carta solicitando os documentos pendentes ao Itaú, que será enviada com o e-
46 mail do Assessor Jurídico à Engebanc, além das tabelas de especificações técnicas e jurídicas do imóvel. O
47 Assessor Jurídico **JOSÉ RODRIGUES GARCIA FILHO** informou que verificará ainda a necessidade de
48 documentos complementares. Na matrícula apresentada, consta que o proprietário é Itaú Rent S.A. e o
49 restante dos documentos consta como Itaú Rent Ltda., o que pode gerar problemas no cartório. Quanto
50 à documentação exigida no edital, informou que ainda existem várias pendências, como por exemplo a
51 planta baixa. O Diretor de Relações Institucionais Adjunto **PIETRO MIGNEZZOTTI** e a Coordenadora
52 **JACOBINA ALBU VAISMAN** informaram que as plantas foram entregues. O Conselheiro **BRUNO**
53 **GHIZELLINI NETO** informou que existe a planta de regularização do prédio. O Diretor de Relações
54 Institucionais Adjunto **PIETRO MIGNEZZOTTI** comentou que o valor do IPTU não é necessário pois o
55 Conselho não precisará pagar. O Conselheiro **BRUNO GHIZELLINI NETO** esclareceu que posteriormente
56 haverá o processo para obter a isenção do IPTU, porém, as informações são necessárias para a transação.
57 Neste momento, o Assessor Jurídico **JOSÉ RODRIGUES GARCIA FILHO** ausentou-se da reunião. A Comissão
58 revisou a tabela de especificações técnicas para envio à imobiliária, confirmado que estão atendidos os
59 itens: G) DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA (ENVELOPE 1): b) Identificação do(s) proprietário(s) e seus
60 procuradores, caso seja necessário; c) Cópia do contrato de prestação de serviços com a imobiliária, se
61 for o caso (não se aplica); d) Tratando-se de proposta apresentada através de imobiliária ou corretor de
62 imóveis, estas deverão ser acompanhadas da respectiva autorização para realização da transação
63 fornecida pelo proprietário (não se aplica); APENSO I – CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES – 3. DO IMÓVEL
64 OFERTADO: a) O projeto deverá ser licenciado pela Prefeitura Municipal de São Paulo e ser de autoria de
65 um arquiteto ou grupo de arquitetos; b) Possuir área útil privativa de no mínimo 2.000 m², parcelados em
66 até 5 (cinco) pavimentos contíguos de ocupação exclusiva, excluindo-se a área dedicada a estacionamento
67 de veículos; c) Possuir, preferencialmente, no mínimo 15 vagas de estacionamento exclusivas, com
68 dimensões de acordo com as posturas legais vigentes na cidade de São Paulo; d) Estar localizado em um
69 raio de até 600 m de estações de metrô e/ou CPTM em funcionamento, propiciando facilidade de acesso
70 tanto por meio de transporte coletivo como por veículos particulares e transportes não motorizados,
71 conforme segue: Linha 1 – Azul: entre as estações Luz e Vila Mariana; Linha 2 – Verde: entre as estações



72 Consolação e Ana Rosa; Linha 3 – Vermelha: entre as estações Barra Funda e Sé; Linha 4 – Amarela: entre
73 as estações Luz e Pinheiros; e) Possuir ou permitir implantação de meios de transporte vertical acessível,
74 conforme NTO/ABNT (NBR 9050), em número e tamanho suficientes para atendimento à demanda do
75 edifício; f) Possuir ou permitir a instalação de grupo gerador para o funcionamento do edifício; g) Atender
76 às normas federais, estaduais e municipais no que diz respeito à segurança das edificações; h) Faixa de
77 valor por metro quadrado de R\$ 7.129,73 para imóveis monousuários ou condomínios, e para edifícios
78 corporativos, o valor médio de R\$ 12.794,42, podendo tais valores sofrerem variação de até 20% para
79 mais ou para menos; 4. INSTALAÇÕES MÍNIMAS: a. DA ACESSIBILIDADE: Tanto o edifício, quanto a parte
80 ideal, deverão atender ou permitir implementação à norma de acessibilidade NBR 9050, que trata do
81 acesso das pessoas com deficiência e mobilidade reduzida; b. DA CLIMATIZAÇÃO: O imóvel ofertado
82 deverá possuir ou permitir a instalação sistema de climatização de acordo com as normas da ABNT; c. DAS
83 INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: As instalações deverão estar de acordo com as normas da ABNT
84 vigentes. Ficaram pendentes de apresentação de documentação pertinente os itens: G) DA
85 APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA (ENVELOPE 1): a) Identificação do proponente, com nome, telefone e e-
86 mail para contato (para verificação quanto a S.A. ou Ltda.); e) Valor total do imóvel, das despesas
87 condominiais (se for o caso), do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e dos demais tributos e tarifas
88 incidentes sobre o imóvel, acompanhado dos comprovantes dos três últimos pagamentos de cada um
89 deles; f) Área útil disponível do imóvel; g) Declaração expressa, sob as penas da lei, de que não há
90 informação ou previsão de reforma do edifício onde se encontra localizado o imóvel, no período
91 subsequente de 01 (um) ano ou, caso haja tal previsão, a informação da natureza, extensão e tempo da
92 referida obra, bem como de sua estimativa de custos; h) Especificações do imóvel em função da Chamada
93 Pública e do Caderno de Especificações (Apenso I deste Projeto Básico), com apresentação de: Memorial
94 Descritivo; Último projeto aprovado na Prefeitura Municipal de São Paulo, acompanhado de Habite-se;
95 Planta baixa, cortes e fachadas, de térreo, pavimento tipo e subsolo, quando for o caso, e demais
96 documentos gráficos para compreensão do projeto arquitetônico; Auto de Vistoria do Corpo de
97 Bombeiros – AVCB, em vigor; Auto de Vistoria de Segurança – AVS, em vigor. Quanto à documentação de
98 análise jurídica, ficaram pendentes de apresentação ou de revalidação: 2. Documentos do proprietário –
99 pessoa jurídica: a. Cópia da Cédula de Identidade e do CPF/MF dos representantes legais da empresa
100 (cópias autenticadas); d. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado,
101 em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de
102 documentos de eleição de seus administradores, bem como todas as alterações contratuais, se houverem,
103 ou da consolidação respectiva (revalidar procuração que possui validade até 04 de julho de 2017); h. Prova
104 de regularidade relativa à Seguridade Social, bem como de regularidade perante à Fazenda Federal,
105 mediante apresentação de certidão unificada expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal
106 do Brasil – SRF e pela Procuradoria da Fazenda Nacional - PGFN, conforme Portaria MF 358, de 5 de
107 setembro de 2014; i. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviços (FGTS),
108 através do Certificado de Regularidade de Situação (CRS) expedido pela Caixa Econômica Federal



109 (revalidar); j. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a
110 apresentação de certidão negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) ou Certidão Positiva com Efeitos de
111 Negativa de Débitos Trabalhistas, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho,
112 aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1º de maio de 1943. (Incluído pela Lei nº 12.440, de 2011)
113 (Vigência) (revalidar, documento possui vencimento em agosto de 2017); k. Prova de regularidade para
114 com a Fazenda Estadual, do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da Lei; l. Prova
115 de regularidade para com a Fazenda Municipal, relativo aos tributos mobiliários e imobiliários, do
116 domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da Lei (revalidar, documento com
117 vencimento em julho de 2017); m. Certidões Negativas correspondentes à sede e filiais, ainda que
118 encerradas nos últimos 10 anos: Ações na Justiça Federal (revalidar); Ações cíveis (revalidar); Falências e
119 concordatas (revalidar); Ações da Fazenda Estadual e Municipal (executivos Fiscais); Protesto de títulos
120 (revalidar); Ministério Público Estadual (revalidar); Justiça do Trabalho (revalidar) e Ministério Público
121 Federal e do Trabalho; Havendo certidão positiva, encaminhar certidão de inteiro teor da(s) ação(ões)
122 apontadas(s) (apresentar certidões de inteiro teor); n. Declarações: Declaração expressa da licitante,
123 conforme Decreto no 4.358, de 05/09/2002, de que não existe na sua empresa, trabalhador nas situações
124 previstas no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal (conforme modelo constante no Anexo II)
125 (falta assinatura); Declaração de Inexistência de Impedimento para Contratar ou Licitar com a
126 Administração Pública (Anexo III) (falta assinatura); 3. Documentos do Imóvel: a. Título de propriedade
127 com o respectivo registro (atualizar dados do proprietário); b. Certidão dominial vintenária; c. Certidão
128 negativa de ônus reais, contendo expressamente que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer
129 ônus; d. Certidão negativa de IPTU. O Assessor Jurídico **JOSÉ RODRIGUES GARCIA FILHO** retornou à
130 reunião e a Conselheira **SILVANA SERAFINO CAMBIAGHI** questionou qual é o prazo que o Conselho possui
131 para comprar um imóvel, sendo ano eleitoral. O Assessor Jurídico **JOSÉ RODRIGUES GARCIA FILHO**
132 informou que, de acordo com as pesquisas realizadas, a compra pode ser feita até o final do ano, sendo
133 que o pagamento não pode ser deixado para o próximo ano. O Conselheiro **BRUNO GHIZELLINI NETO**
134 manifestou preocupação quanto a uma compra de imóvel tão próxima das eleições do CAU, por questões
135 éticas, ainda que juridicamente não haja impedimento. A Comissão analisou as propostas de imóveis
136 enviadas pela CBRE, porém, todos possuem algum item que não atende às necessidades do Conselho,
137 como lajes pequenas, falta de andares contíguos, áreas muito grandes sem possibilidade de venda parcial
138 ou valores muito elevados. O imóvel que pode ser adequado é o localizado na Av. Liberdade 823 mediante
139 consulta de preço. A Coordenadora **JACOBINA ALBU VAISMAN** comentou que recebeu do Conselheiro
140 Luiz Cortez material sobre um terreno do Metrô que está disponível para alienação, nos arredores da
141 Estação Brooklin. Tem conhecimento de que há terrenos disponíveis em outras regiões e consideraria a
142 ideia de entrar em contato com a Diretoria do Metrô para análise das possibilidades. A Diretora
143 Administrativa Adjunta **VIOLÊTA SALDANHA KUBRUSLY** considera que o ideal é manter as duas
144 alternativas de imóveis que a Comissão possui, uma vez que a compra de um terreno demanda também
145 disponibilidade orçamentária para construção e maior tempo para análise. O Conselheiro **BRUNO**



146 **GHIZELLINI NETO** comentou que o Metrô não é uma autarquia, mas uma empresa, sujeita a um processo
147 muito complexo para negociação. Ainda, comentou que atualmente os projetos da área corporativa fluem
148 para as chamadas “quitinetes de escritório”, com vários banheiros, o que inviabiliza qualquer projeto
149 corporativo aberto. O edifício New Offices Augusta é o contrário, possui andares abertos, limpos, com
150 sanitários somente nas pontas, copa, rol de circulação, construção nova, garagem excelente e bem
151 localizado. Considerando a disponibilidade orçamentária, é possível adquirir três andares, suficientes para
152 a necessidade do Conselho. A Coordenadora **JACOBINA ALBU VAISMAN** informou que a imobiliária
153 Valentina Caran entregou dois envelopes com parte da documentação do edifício New Offices Augusta e
154 que foi solicitada uma reunião junto com os seus proprietários. Informou que em visita ao Edifício New
155 Offices Augusta, verificou-se que o imóvel, em termos técnicos, atende às especificações do edital.
156 Sugeriu que a análise dos documentos seja feita e caso esteja razoável, o Conselho agende uma reunião
157 com os proprietários e com esta Comissão. O Coordenador Adjunto **ROGERIO BATAGLIESI** considera que
158 a Comissão deve conversar com os proprietários deste edifício, sendo clara sobre as negociações que
159 estão sendo feitas com o Itaú. A Comissão aprovou e assinou a ata da 6ª Reunião Extraordinária realizada
160 em 13 de junho de 2017 e decidiu se reunir no dia 04 de julho de 2017 às 14 horas para análise dos
161 documentos deste imóvel. Sem mais assuntos a tratar, foi designado a mim, Litsuko Yoshida, elaborar
162 esta ata, assinada por todos os presentes.

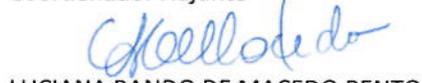
163 
164
165 **JACOBINA ALBU VAISMAN**
166 Coordenadora

167 
168
169 **BRUNO GHIZELLINI NETO**
170 Conselheiro

171 
172
173 **SILVANA SERAFINO CAMBIAGHI**
174 Conselheira

175 
176
177 **PIETRO MIGNEZZOTTI**
178 Diretor de Relações Institucionais Adjunto


ROGERIO BATAGLIESI
Coordenador Adjunto


LUCIANA RANDO DE MACEDO BENTO
Conselheira


VIOLÊTA SALDANHA KUBRUSLY
Diretora Administrativa Adjunta


JOSÉ RODRIGUES GARCIA FILHO
Assessor Jurídico