



ITEM DE PAUTA	6.11
INTERESSADO	CAU/MG
ASSUNTO	Reavaliação e estudo do contrato de locação firmado entre o CAU/MG e o IAB-MG.

DELIBERAÇÃO PLENÁRIA DO CAU/MG – DPOMG Nº 0088.6.11/2019

Aprova alterações no contrato de locação firmado entre o CAU/MG e o IAB-MG e dá outras providências.

O PLENÁRIO do CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE MINAS GERAIS – CAU/MG, reunido, ordinariamente, no dia 25 de março de 2019, no Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB-MG, localizado na Rua Mestre Lucas, nº 70, Cruzeiro, em Belo Horizonte/MG, no exercício das competências e prerrogativas que tratam o art. 29 do Regimento Interno aprovado pela Deliberação Plenária do CAU/MG DPMG nº 0085.6.5/2018 e homologado pela Deliberação Plenária do CAU/BR DPABR nº 0087-11/2019, após análise do assunto em epígrafe, e, ainda:

Considerando o inciso IX do art. 29 do Regimento Interno do CAU/MG, que dispõe que compete ao Plenário do CAU/MG apreciar e deliberar sobre matérias encaminhadas pela Presidência, pelo Conselho Diretor, por comissões ordinárias e por comissões especiais;

Considerando o contrato firmado pelo CAU/MG com o IAB-MG para a locação de bem imóvel, que prevê, na sua cláusula primeira, que “O contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço: Rua Mestre Lucas, nº 70, bairro Cruzeiro, Município de Belo Horizonte, Minas Gerais, constituído por 1 (uma) sala de 26 metros quadrados e 1 (um) cômodo de 4 metros quadrados, parte integrante do imóvel objeto da doação 62646, livro nº-BJ, Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis, para abrigar as instalações de escritório do CAU-MG.”. “Integram o imóvel objeto da locação, como acessórios, o seguinte: 02 (duas) mesas em formato L; 01 (uma) mesa para impressora; 01 (um) armário vertical; 1 (um) gaveteiro; 05 (cinco) vagas de estacionamento; Internet wireless e 03 (três) linhas telefônicas disponíveis; direito de uso da sala de reuniões em espaço multiuso; direito de uso dos espaços coletivos de todo o imóvel, tais como, sala de espera, cozinha, banheiros e jardim e a prestação de serviços de copa, limpeza, segurança e manutenção em geral.”, conforme consta dos autos do Processo Administrativo nº 092/2016;

Considerando que se extrai da Justificativa para a dispensa de licitação que “as necessidades de instalação e localização que condicionaram a escolha do imóvel”, conforme exigência legal, “estão ligadas intrinsecamente às questões afetas ao atendimento aos profissionais”;

Considerando que, a partir do dia 05 de novembro de 2018, o Posto de Atendimento localizado no referido imóvel locado foi transferido para a Sede do CAU/MG, a fim de alcançar os objetivos de melhoria no atendimento para a consecução da sua excelência, de cumprimento do dever de economicidade, bem como de acompanhamento e monitoramento da gestão do atendimento;

Considerando a superveniente mudança de destinação do imóvel locado, agora passando a ser espaço para almoxarifado e eventuais reuniões;

Considerando a imprescindibilidade de reestudo e reanálise do ajuste contratual à nova realidade fática, nos termos do disposto no artigo 24, inciso X, e artigo 65, ambos da Lei 8.666/93¹;

¹ Art. 24. É dispensável a licitação:

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

Art. 65. Os contratos regidos por esta Lei poderão ser alterados, com as devidas justificativas, nos seguintes casos:

I - unilateralmente pela Administração:

a) quando houver modificação do projeto ou das especificações, para melhor adequação técnica aos seus objetivos;

b) quando necessária a modificação do valor contratual em decorrência de acréscimo ou diminuição quantitativa de seu objeto, nos limites permitidos por esta Lei;

II - por acordo das partes:

a) quando conveniente a substituição da garantia de execução;

b) quando necessária a modificação do regime de execução da obra ou serviço, bem como do modo de fornecimento, em face de verificação técnica da inaplicabilidade dos termos contratuais originários;

c) quando necessária a modificação da forma de pagamento, por imposição de circunstâncias supervenientes, mantido o valor inicial atualizado, vedada a antecipação do pagamento, com relação ao cronograma financeiro fixado, sem a correspondente contraprestação de fornecimento de bens ou execução de obra ou serviço;

d) para restabelecer a relação que as partes pactuaram inicialmente entre os encargos do contratado e a retribuição da administração para a justa remuneração da obra, serviço ou fornecimento, objetivando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis, ou previsíveis porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou, ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual.



Considerando a Deliberação Plenária DPOMG nº 0085.6.9/2018, que aprovou a manutenção do contrato de locação de bem imóvel com o IAB-MG nos moldes atuais pelo prazo improrrogável de 90 (noventa) dias, a contar da data da sua publicação, qual seja, 10 de dezembro de 2018, e determinou o encaminhamento aos Conselheiros do contrato e seus aditivos, bem como demais documentações, para subsidiar propostas de reavaliação e estudo a serem enviados à Presidência;

Considerando o recebimento das propostas das Comissões Ordinárias do CAU/MG, bem como os encaminhamentos e debates realizados na Plenária;

Considerando a alteração do objeto do instrumento contratual, realizada de imediato nesta oportunidade, para fins de adequação às suas atuais destinações, conforme termo aditivo minutado;

Considerando a necessidade de elaboração de estudo financeiro completo, contendo comparativo dos preços praticados no mercado, que envolva todos os aspectos relativos à locação, sobretudo os discriminados na cláusula primeira do ajuste, nos termos alterados;

Considerando, por fim, a determinação de inclusão do referido estudo na ordem do dia da 89ª Reunião Plenária Ordinária, a ser realizada em 22 de abril de 2019, para fins de amparar nova reavaliação e reestudo do citado contrato.

DELIBEROU:

1. **Aprovar** as alterações no objeto do contrato de locação firmado entre o CAU/MG e o IAB-MG, conforme minuta de termo aditivo em anexo;
2. **Encaminhar** solicitação à Gerência Administrativa e Financeira (GAF-CAU/MG) de elaboração de estudo financeiro completo, contendo comparativo dos preços praticados no mercado, que envolva todos os aspectos relativos à locação da Sede do IAB-MG, sobretudo os discriminados no item 1.1.1.7. do contrato, nos termos alterados nesta oportunidade.

Esta Deliberação Plenária entra em vigor nesta data.

Aprovada com 09 (nove) votos favoráveis dos Conselheiros Ademir Nogueira de Avila, Ariel Luis Lazzarin, Douglas Paiva Costa e Silva, Iracema Generoso de Abreu Bhering, Italo Itamar Caixeiro Stephan, José Eustáquio Machado de Paiva, Luzia Edvan de Oliveira, Maria Edwirges Sobreira Leal e Rita Gomes Lopes; **00 (zero) votos contrários; 00 (zero) abstenções; 06 (seis) ausências** dos Conselheiros Cecilia Fraga de Moraes Galvani, Cecilia Maria Rabelo Geraldo, Luciana Fonseca Canan, Fabio Almeida Vieira, Paulo Henrique Silva de Souza e Vitor de Castro França; e **01 (um) impedimento** da Conselheira Rosilene Guedes Souza.

Belo Horizonte, 25 de março de 2019.


Arquiteta e Urbanista Marília Palhares Machado
Presidente do CAU/MG em exercício



88ª REUNIÃO PLENÁRIA ORDINÁRIA

Folha de Votação

Conselheiros Estaduais			Votação				
			Sim (a favor)	Não (contra)	Abstenção	Ausência na votação	Ausência na reunião
	MARILIA PALHARES MACHADO	PRESIDENTE EM EXERCÍCIO					
1	ADEMIR NOGUEIRA DE AVILA	TITULAR	x				
2	ARIEL LUIS LAZZARIN	TITULAR	x				
3	CECILIA FRAGA DE MORAES GALVANI	TITULAR					x
4	CECILIA MARIA RABELO GERALDO	TITULAR					x
5	DOUGLAS PAIVA COSTA E SILVA	TITULAR	x				
6	FABIO ALMEIDA VIEIRA	TITULAR					x
7	IRACEMA GENEROSO DE ABREU BHERING	TITULAR	x				
8	ITALO ITAMAR CAIXEIRO STEPHAN	TITULAR	x				
9	LUCIANA FONSECA CANAN	TITULAR					x
10	JOSÉ EUSTÁQUIO MACHADO DE PAIVA	TITULAR	x				
11	LUZIA EDVAN DE OLIVEIRA	SUPLENTE	x				
12	MARIA EDWIRGES SOBREIRA LEAL	TITULAR	x				
13	RITA GOMES LOPES	TITULAR	x				
14	ROSILENE GUEDES SOUZA	TITULAR	-	-	-	-	-
15	PAULO HENRIQUE SILVA DE SOUZA	TITULAR					x
16	VITOR DE CASTRO FRANÇA	SUPLENTE					x

Histórico da votação:

Reunião: 88ª Sessão Plenária Ordinária

Data: 25/03/2019

Matéria em votação: 6.11. Proposta de Deliberação Plenária que aprecia e decide sobre a reavaliação e estudo do contrato de locação firmado entre o CAU/MG e o IAB/MG, assim como os seus aditivos. Origem: Presidência.

Resultado da votação: Sim (09) Não (00) Abstenção (00) Ausências (06) Impedimentos (01) Total (16)

Ocorrências: Impedida a Conselheira Rosilene Guedes Souza, nos termos do disposto no art. 25, VI e § 1º, do Regimento Interno do CAU/MG;

Secretária da Sessão: Marina de Figueiredo Lima

Presidente em exercício da Sessão: Marília Palhares Machado



ANEXO

[MINUTA DE TERMO ADITIVO]

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1.1. O contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço Rua Mestre Lucas, nº 70, Bairro Cruzeiro, Município de Belo Horizonte, Minas Gerais, constituído por 01 (uma) sala de 26 metros quadrados e 01 (um) cômodo de 04 (quatro) metros quadrados, parte integrante do imóvel objeto da doação 62646, livro nº 3-BJ, Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis, para abrigar as instalações destinadas para atividades de interesse do CAU/MG, tais como: reuniões de Comissões; cursos de capacitação e/ou treinamentos; arquivo e outras inerentes à finalidade institucional do CAU/MG.

[omissis]

1.1.1.7. Direito de uso da sala de reuniões em espaço multiuso, conforme agendamento prévio com o LOCADOR e especificações a seguir:

- até 02 (dois) dias para Reuniões Plenárias mensais;
- até 06 (seis) dias para Reuniões de Comissões;
- até 06 (seis) dias para eventos atrelados às atividades do CAU/MG;
- reserva de mais 05 (cinco) vagas de estacionamento, além das já previstas no item 1.1.1.5, quando da realização das atividades acima elencadas.