ITEM DE PAUTA	**3.2**
INTERESSADO	CAU/MG
ASSUNTO	Aprecia o memorando e o parecer jurídico sobre a inviabilidade da construção da Sede Conjunta do CAU/MG e IAB-MG no terreno do IAB-MG

DELIBERAÇÃO DO CONSELHO DIRETOR – DCD-CAU/MG Nº 099.3.2.2019

O CONSELHO DIRETOR do CAU/MG – CD-CAU/MG, reunido, ordinariamente, no dia 1º de julho de 2019, nas instalações da Sede do CAU/MG, localizada na Avenida Getúlio Vargas, nº 447, 11º andar, Funcionários, em Belo Horizonte, Minas Gerais, no exercício das competências e prerrogativas que tratam o art. 154 do Regimento Interno aprovado pela Deliberação Plenária do CAU/MG nº 0085.6.5/2018, homologado pela Deliberação Plenária do CAU/BR nº DPABR Nº 0087-11/2019, e, ainda:

Considerando que a Conselheira Rosilene Guedes Souza apresentou, na 35ª Reunião Extraordinária do CEAU, realizada no dia 11 de março de 2019, a proposta de realização de debate sobre a formulação de um Concurso de Projeto Arquitetônico para o conjunto de lote da Casa do Arquiteto Sylvio de Vasconcellos e ato contínuo, o CEAU propôs que, primeiramente, fosse requerida à Assessoria Jurídica e à Comissão de Planejamento e Finanças a elaboração de pareceres jurídico e financeiro, respectivamente, a respeito do tema;

Considerando que o pedido foi, ainda, ratificado na 90ª Reunião Ordinária do Conselho Diretor, que também ocorreu no dia 11 de março de 2019;

Considerando o Parecer Jurídico GJ-CAU/MG nº 36/2019, que conclui pela inviabilidade de execução de sede conjunta do IAB/MG e CAU/MG no terreno da entidade, em razão da vedação expressa contida no artigo 6º da Lei Municipal nº 2073/72, que dispõe, *verbis*: "*Art. 6º. Fica o Executivo autorizado a doar ao Instituto dos Arquitetos do Brasil. Departamento de Minas Gerais os lotes 1 (um) 2 (dois) e 3 (três), do quarteirão 20 A (vinte A), da 1ª Seção Suburbana da Capital,* ***destinados <u>exclusivamente</u> à construção de sua sede própria***." (grifos no original).;

Considerando o encaminhamento pela Conselheira Rosilene Guedes Souza do Acórdão nº 1301/2013 – Plenário – TCU; e

Considerando o Memorando nº 05/2019 da Gerência Jurídica do CAU/MG, que analisa a aplicabilidade da modalidade da "Locação Sob Medida" ou "*Built to Suit*" prevista no Acórdão nº 1301/2013 – Plenário – TCU - ao caso da eventual construção de sede conjunta do CAU/MG e do IAB/MG, que conclui que, *verbis*: "independente da modalidade de contratação, qualquer utilização do terreno constituído pelos lotes 1 (um) 2 (dois) e 3 (três), do quarteirão 20-A (vinte A), da 1ª Seção Suburbana da Capital diversa da sede própria do Instituto dos Arquitetos do Brasil - Departamento de Minas Gerais não é admitida pela Lei nº 2.073/72.".

X
X
X
X
X
X
X
X
X
X
X
X
X
X
X
X
X

DCD-CAU/MG Nº 099.3.2.2019

DELIBEROU:

1. **Solicitar** a realização de reunião da Presidência do CAU/MG, Presidência do IAB-MG e Procuradoria do Município, para tratar da alteração do art. 6º da Lei Municipal nº 2073/72.

2. **Encaminhar** para a 38ª reunião do CEAU, a ser realizada no dia 05 de agosto, para conhecimento.

Belo Horizonte, 1º de julho de 2019.

Danilo Silva Batista
Presidente do CAU/MG

Paulo Henrique Silva de Souza
Vice-Presidente do CAU/MG

Marília Palhares Machado
Coordenadora da CED-CAU/MG

Cecília Fraga de Moraes Galvani
Coordenadora da CEP-CAU/MG

Douglas Paiva Costa e Silva
Coordenador da COA-CAU/MG

Rosilene Guedes Souza
Coordenadora da CPFi-CAU/MG

Parecer Jurídico GJ-CAU/MG Nº 36/2019

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DOAÇÃO IMÓVEL PELO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE. DESTINAÇÃO EXCLUSIVA PARA CONSTRUÇÃO SEDE IAB/MG. IMPOSSIBILIDADE DE DESTINAÇÃO DIVERSA.

1. Relatório

Trata-se de consulta remetida a esta Gerência Jurídica pelo il. Presidente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais, com base na solicitação aprovada na 35ª Reunião Extraordinária do CEAU e ratificada na 90ª Reunião Ordinária do Conselho Diretor, indagando sobre a viabilidade de execução de sede conjunta do IAB/MG e CAU/MG no terreno daquela entidade, considerando a Lei Municipal 20172/72 de Doação.

Diante do exposto, na tentativa de atender ao solicitado pela Presidência, exaramos o seguinte parecer.

2. Parecer

Inicialmente, cumpre-nos analisar o disposto na Lei Municipal nº 2.073, de 19 de maio de 1972, que autorizou o Município de Belo Horizonte a doar os lotes 1 (um), 2 (dois) e 3 (três), do quarteirão 20-a (vinte a) da 1ª Secção Suburbana ao Instituto dos Arquitetos do Brasil – Departamento de Minas Gerais. No mencionado imóvel está hoje edificada a sede da entidade.

O artigo 6º da Lei dispõe:

> ***Art. 6º**. Fica o Executivo autorizado a doar ao Instituto dos Arquitetos do Brasil. - Departamento de Minas Gerais - os lotes 1 (um) 2 (dois) e 3 (três), do quarteirão 20-A (vinte A), da 1ª Seção Suburbana da Capital, **destinados <u>exclusivamente</u> à construção de sua sede própria**.*

Veja-se que a autorização da doação está condicionada à uma destinação específica do uso do imóvel, qual seja, **exclusivamente,** à construção da sede própria do IAB/MG.

Partindo-se do pressuposto de que a lei não contém palavras inúteis, o uso da palavra *exclusivamente* pelo legislador vislumbrava, claramente, a intenção de enfatizar a finalidade específica do imóvel doado e vedar qualquer outra hipótese ou tipo de uso pelo donatário.

Nesse sentido, foi incluído o artigo 7º na Lei, que prevê a reversão do imóvel ao patrimônio público municipal se outra destinação lhe for dada:

> ***Art. 7º.** Os lotes doados nos termos dos artigos 5º e 6º serão gravados com as*

> *cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade a reverterão ao patrimônio municipal em caso de lhes ser dada destinação diversa da prevista nesta Lei.*

Portanto, sob uma interpretação literal do texto legal, também considerando a vontade do legislador, não se admite qualquer outro uso do imóvel em questão que não a sede do IAB/MG, o que impede e inviabiliza a construção ou uso do terreno como sede do CAU/MG, sob pena de reversão do imóvel ao patrimônio municipal.

Por fim, no mesmo sentido do entendimento ora exposto, oportuno colacionar um julgado que retrata o posicionamento pacífico do **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA** acerca do tema:

> *PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. DOAÇÃO DE BEM IMÓVEL PÚBLICO. DESCUMPRIMENTO DO ENCARGO PELO BENEFICIÁRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. ARGUMENTOS INSUFICIENTES PARA DESCONSTITUIR A DECISÃO ATACADA. I - Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. Assim sendo, in casu, aplica-se o Código de Processo Civil de 2015.*
> ***I - É pacífico o entendimento no Superior Tribunal de Justiça segundo o qual o descumprimento do encargo estabelecido em lei que determinara a doação de bem público enseja, por si só, a sua desconstituição.***
> *II - O recurso especial, interposto pela alínea a e/ou pela alínea c, do inciso III, do art. 105, da Constituição da República, não merece prosperar quando o acórdão recorrido encontra-se em sintonia com a jurisprudência dessa Corte, a teor da Súmula n. 83/STJ.*
> *III - O Agravante não apresenta, no agravo, argumentos suficientes para desconstituir a decisão agravada.*
> *IV - Agravo Interno improvido.*
> *(AgInt no REsp 1255350/MG, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 21/03/2017, DJe 30/03/2017)*

3. Conclusão

Ante todo o exposto, atentos ao questionamento formulado, concluímos pela inviabilidade de execução de sede conjunta do IAB/MG e CAU/MG no terreno da entidade, em razão da vedação expressa contida no artigo 6º da Lei Municipal nº 2073/72.

Este o Parecer que submetemos à consideração superior.

Belo Horizonte, 14 de maio de 2019.

Guilherme Alves Ferreira e Oliveira
Gerente Jurídico – CAU/MG
OAB/MG 107.122

DE	Gerência Jurídica
PARA	Presidência – CAU/MG
ASSUNTO	Julgado TCU (Acórdão nº 1301/2013 - Plenário) sobre Contratos de "Locação Sob Medida" e sua aplicabilidade à eventual construção de sede conjunta entre CAU/MG e IAB/MG
DATA	10/06/2019

MEMORANDO Nº 05/2019

Senhor Presidente,

Em atenção ao questionamento remetido a esta Gerência Jurídica, solicitando análise sobre a aplicabilidade da modalidade da "Locação Sob Medida" ou *"Built to Suit"* prevista no Acórdão nº 1301/2013 – Plenário – TCU - ao caso da eventual construção de sede conjunta do CAU/MG e do IAB/MG, temos a informar o seguinte.

Inicialmente, cabe esclarecer que o caso tratado no Acórdão proferido pelo Plenário do TCU trata-se de decisão em sede de consulta formulada pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho – CSJT acerca da aplicabilidade do art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, ou seja, da possibilidade de contratação, com dispensa de licitação, de locação sob medida de imóvel a ser construído de acordo com parâmetros mínimos estabelecidos por órgão ou entidade da Administração Pública.

Como define o próprio julgado, a "locação sob medida" ou "*built to suit*" *"consiste em operação imobiliária na qual um investidor ou empreendedor adquire um terreno e constrói um prédio de acordo com as necessidades e especificações do futuro locatário, o qual irá utilizá-lo pelo período previamente estabelecido em contrato, com valor locatício fixado de modo a abranger a remuneração pelo uso do imóvel, aí incluída a depreciação ou amortização incidente sobre o custo total ou parcial do empreendimento, compreendendo as benfeitorias porventura realizadas".*

Aquele Tribunal de Contas admitiu a hipótese vertente na consulta, em apertada síntese, por ter entendido que *"a despeito de a realização de licitação dever ser a regra, admite-se excepcionalmente a contratação direta de locação sob medida (operação built to suit), por meio de licitação dispensável fundada no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, desde que, além da observância das demais disposições legais aplicáveis ao caso, o terreno onde será construído o imóvel seja de propriedade do particular que será o futuro locador."*

No julgado, o TCU ainda recomendou ao órgão consulente que a contratação deve observar, também, as seguintes orientações:

> ***9.4.1.*** *caracterização da efetiva necessidade do novo imóvel, com demonstração de que o imóvel até então porventura em uso não atende mais ao interesse público e de que não comporta readequação;*
> ***9.4.2.*** *comprovação da inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da administração pública federal, estadual, distrital ou municipal, de acordo com as "Orientações para destinação do Patrimônio da União", que foram editadas pela SPU/MPOG em 2010;*

> ***9.4.3.*** *fundamentação da decisão pela locação sob medida baseada em estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem tal opção contratual, incluindo a necessidade de se demonstrar que, comprovada a impossibilidade de suprir a demanda por outras formas, a utilização da locação sob encomenda mostra-se inequivocamente mais favorável economicamente do que a realização de reforma ou adequação em imóvel alugado sob a forma convencional;*

Balizando os fundamentos do julgado com a questão vertente, qual seja, a construção de sede conjunta entre CAU/MG e IAB/MG no terreno de propriedade do Instituto dos Arquitetos, entendemos que, acaso observadas todas as condicionantes impostas pelo TCU no julgado analisado acima transcritas, principalmente se constatado for que a modalidade da locação por encomenda seja mais vantajosa economicamente do que a locação de outro imóvel que necessite de reforma ou adequação, seria, em tese, possível a utilização da modalidade, com dispensa de licitação.

No entanto, para o caso específico do terreno de propriedade do IAB/MG, como já tratado no mencionado Parecer Jurídico GJ-CAU/MG nº 36/2019, em virtude das disposições contidas na Lei Municipal nº 2.073, de 19 de maio de 1972, por meio da qual o imóvel foi doado pelo Município de Belo Horizonte ao Instituto, a doação foi condicionada à utilização do imóvel **exclusivamente** como sede do IAB/MG. O uso do terreno como sede do CAU/MG, ainda que mediante locação, desvirtuaria a utilização imposta pela lei, o que nos termos do artigo 7º do diploma legal implica em reversão do imóvel ao Patrimônio Municipal.

Assim, independente da modalidade de contratação, qualquer utilização do terreno constituído pelos lotes 1 (um) 2 (dois) e 3 (três), do quarteirão 20-A (vinte A), da 1ª Seção Suburbana da Capital diversa da sede própria do Instituto dos Arquitetos do Brasil - Departamento de Minas Gerais não é admitida pela Lei nº 2.073/72.

Sendo o que nos competia para o momento e esperando haver atendido ao solicitado, mantemo-nos à disposição para quaisquer novos esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Guilherme Alves Ferreira e Oliveira
Gerente Jurídico - CAU/MG
OAB/MG 107.122