GRUPO DE TRABALHO – SEDE CAU/MG
Estudo Técnico

Estudo Técnico Preliminar para mudança da Sede do CAU/MG

Grupo de trabalho - Sede

Presidente do CAU/MG, Danilo Silva Batista

Gerente Geral do CAU/MG, Anna Maria Louzada Drumond Nogueira,

Coordenadora de Compras do CAU/MG, Kátia Cristina de Oliveira Gomes

Gerente Técnica e de Fiscalização, Samira de Almeida Houri

Arquiteto Analista da Gerência Especial de Planejamento e Gestão Estratégica (Geplan-CAU/MG), Marcus César Martins da Cruz

Colaboradores

Gerente de Planejamento e Gestão Estratégica do CAU/MG, Rita Gomes Lopes

Gerente Administrativo e Financeiro do CAU/MG, Luiz Gustavo Souza Moura

Assessor Jurídico da Gerência Jurídica do CAU/MG, Luiz Felipe de Moraes Araujo

Belo Horizonte, 24 de janeiro de 2020

Sumário

1. Introdução 2

2. Diagnóstico da atual sede do CAU/MG 3

2.1 Situação quanto à locação 4

2.2. Situação quanto ao espaço físico 5

3. Condições gerais e vantagens da compra 9

4. Aspectos jurídicos gerais e iniciais da compra 11

5. Características necessárias para a nova sede do CAU/MG 13

5.1. Localização da nova sede do CAU/MG 13

5.2 Demandas por espaço físico na nova sede 21

7. Levantamento de imóveis 24

7.1 Imóveis Públicos 26

7.1.1 Edifício Tancredo Neves (Rainha da Sucata) 26

7.1.2 Casa Azul 28

7.1.3 Palacete Dantas e Solar Narbona 29

7.1.4 Manifestação de Interesse de uso do Edifício Tancredo Neves (Rainha da Sucata) 30

7.1.5 Consulta à Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais (CODEMIG/CODEMGE) – P7 Criativo 31

7.1.6 Antigo Restaurante da EE/UFMG – Rua Guaicurus, Centro 33

7.2 Imóveis privados para compra e locação 33

7.2.1 Rua Domingos Vieira – Região Hospitalar 33

7.2.2 Rua Levindo Lopes, n° 357 33

7.2.3 Edifício Maranhão, Rua Maranhão 360 38

7.2.4 Edifício Mirafiori – Rua Guajajaras, nº 40, 12° andar 34

7.2.5 Edifício Tenco – Avenida Getúlio Vargas, n° 1.300, 20° andar 35

7.3 Levantamento de imóveis para locação 36

7.3.1 Rua Levindo Lopes, nº 357 36

7.3.2 Edifício Mirafiori – Rua Guajajaras, nº 40, 12° andar 36

7.3.3 Avenida Afonso Pena, nº 1.500 37

7.3.5 Loja na região da Savassi 37

7.3.6 Avenida Afonso Pena, 4.000 38

9. Considerações 40

1. Introdução

O grupo de trabalho[1] foi instituído através da Portaria Ordinatória nº 13, de 15 de abril de 2019, para a realização de estudo técnico[2] visando subsidiar o processo administrativo para a mudança de sede do CAU/MG. O grupo de trabalho foi reinstituído pela Portaria Ordinatória n° 89, de 10 de setembro de 2019, para a conclusão dos trabalhos.

A realização de estudos por grupo de trabalho para a mudança de sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais (CAU/MG) é ação prevista no Plano de Ação do CAU/MG para o biênio 2019-2020[3] elaborado com o envolvimento de todas as unidades operacionais e órgãos colegiados do Conselho.

Dentre as atribuições deste grupo de trabalho, destacam-se:

- A identificação das possibilidades de localização e acomodação de nova sede para o CAU/MG, considerando as necessidades do Conselho, a acessibilidade, a facilidade de acesso da população em geral e dos empregados e conselheiros da Autarquia, bem como a distribuição territorial de empresas e profissionais de Arquitetura e Urbanismo na Região Metropolitana de Belo Horizonte;
- O levantamento das necessidades espaciais, atuais e futuras, do CAU/MG que justificam a mudança, considerando as atribuições e funcionamento de seus órgãos colegiados e da estrutura administrativa, bem como o quantitativo atual e projetado de pessoas, equipamentos e mobiliários necessários à prestação dos serviços públicos, a fim de se atender eficazmente o cumprimento das funções precípuas do CAU/MG;
- O levantamento de imóveis e respectivos preços dos imóveis na região

[1] Os grupos de trabalho são órgãos colegiados consultivos que compõem a organização do Conselho e que têm a finalidade de assessorar os órgãos deliberativos e a presidência. Conforme o regimento interno do CAU/MG, compete à Presidência instituir e compor grupos de trabalho para atender demandas administrativas específicas, de caráter temporário (art. 10° e inciso XXXIX, do art. 152 do Regimento Interno do CAU/MG).

[2] Os estudos técnicos preliminares têm como objetivo analisar a viabilidade e apontar os elementos essenciais que vão compor o termo de referência ou o projeto básico, de modo a melhor atender às necessidades da Administração. É nessa etapa que serão estudadas as modelagens e as alternativas de mercado para a tomada da decisão sobre a solução a ser contratada.

[3] Aprovado na 82ª Reunião Plenária do CAU/MG, de 18 de setembro de 2018, mediante DPOMG n°0085.6.3/2018 e avaliado e revisado três vezes pelo Plenário do CAU/MG, ao longo de 2019, sendo que a última avaliação e revisão foi decidida, na 96ª Reunião Plenária do CAU/MG, em 18 de novembro de 2019, mediante deliberação plenária DPOMG N° 0096.6.5/2019. Nesta terceira revisão, a ação em tela recebeu número identificador 5.2.3, por corresponder à Ação Interna n° 3, do Programa n° 5.2 (Estruturação da Sede e Escritórios do CAU/MG: bens, serviços e equipamentos), da Área Temática n° 5 (Infraestrutura).

pesquisada, de forma a acusar compatibilidade com a disponibilidade financeira do CAU/MG, devendo-se, para tanto, incluir-se as despesas com as reformas/adaptações e os custos de implantação da transferência.

As atividades do grupo de trabalho são custeadas por elementos de despesas programados para a execução das rotinas das próprias unidades operacionais de que seus membros estão lotados e, portanto, de seus respectivos centros de custo. Não gerando gastos operacionais adicionais.

Na Programação Orçamentária do Plano de Ação 2020 do CAU/MG, aprovada pelo CAU/BR mediante deliberação plenária DPABR n° 0031-01/2019, de 20 de dezembro de 2019, a mudança de sede é iniciativa do tipo Projeto, visando o alcance do objetivo estabelecido no Mapa Estratégico do CAU na perspectiva "Pessoas e Infraestrutura": "Ter sistemas de informação e infraestrutura que viabilizem a gestão e o atendimento dos arquitetos e urbanistas e a sociedade".

Cabe mencionar ainda que o Plano de Ação do CAU/MG para o biênio 2019-2020 possui seus Programas e Ações vinculados aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 das Nações Unidas. O Programa 5.2, que comporta os estudos para a mudança sede, busca contribuir para as metas do ODS 8 (emprego digno e crescimento econômico), do ODS 16 (paz, justiça e instituições fortes) e do ODS 17 (parcerias em prol das metas).

Destarte, seguem os estudos e atividades realizados pelo grupo de trabalho.

2. Diagnóstico da atual sede do CAU/MG

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais (CAU/MG) tem sua sede institucional funcionando, desde 2017, em imóvel locado, situado à Avenida Getúlio Vargas, nº 447, 11º andar, bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG. No segue, expomos a situação da referida sede no que se refere aos custos de sua locação e das condições de suas instalações.

2.1 Situação quanto à locação

Os gastos totais de locação com a atual sede, considerados os meses de janeiro à outubro, de 2019, são da ordem de R$ 293.900,99 (ver Tabela 1 e Anexo 1).

Despesas	Total Geral
Vale Transporte dos Empregados Lotados na Sede do CAU/MG	R$ 25.611,53
Fornecimento de Pão	R$ 4.129,40
Material de Copa e Cozinha	R$ 210,00
Materiais para Manutenção de Bens Imóveis (Materiais p/ reparo hidráulico)	R$ 995,00
Serviços de Apoio Administrativo e Operacional (Locação de box p/ arquivo e reparo elétrico)	R$ 1.335,99
Seguros Diversos	R$ 297,25
Locação de Impressoras sede do CAU/MG	R$ 13.457,06
Aluguel	R$ 114.081,00
Condomínio	R$ 32.215,04
Serviços de Energia Elétrica e Água	R$ 20.532,14
Serviços de Limpeza,Conservação e Jardinagem	R$ 44.737,79
Despesas com Telecomunicações	R$ 18.344,41
Serviços de Segurança Predial e Preventiva (Câmeras e Serviço de Segurança Eletrônica)	R$ 2.762,47
Serviços de Internet	R$ 10.164,16
Demais Serviços Prestados (Manutenção do Ar Condicionado)	R$ 5.027,75
Total Geral	R$ 293.900,99

Tabela 1. Fonte: Gerência Administrativa e Financeira (GAF-CAU/MG), 5 nov. 2019.

Em termos organizacionais e administrativos, o espaço físico atualmente ocupado pela sede do CAU/MG já vem sendo insuficiente para o seu funcionamento, haja vista que, desde a sua instalação, demanda a locação de espaços externos (Anexo 2) para a realização de suas reuniões plenárias e de comissões e para o depósito de bens e documentos, aumentando os custos mensais de manutenção do Conselho e de recursos humanos para o deslocamento de pessoal, materiais e equipamentos. Quando somadas as despesas de locação de imóvel externo às dependências do CAU/MG (Tabela 2), o valor total com locação, considerando o mesmo período, de janeiro à outubro, de 2019, passa a ser de R$ 337.884,79.

Cabe mencionar que, os imóveis externos utilizados pelo CAU/MG para as atividades mencionadas, estão situados a uma distância média de 2 quilômetros da atual sede.

Despesas	Total Geral
Seguros Diversos	R$ 64,80
Locação de Bens Imóveis	R$ 43.919,00
Total Geral	R$ 43.983,80

Tabela 2. Despesas totais com locação de imóvel externo, considerados os meses de janeiro à outubro de 2019. Fonte: Gerência Administrativa e Financeira (GAF-CAU/MG), 5 nov. 2019.

Como agravante da situação, além da contratação de estagiários, a realização de Concurso Público para o provimento de vagas em cargos de nível médio e superior do CAU/MG – mediante Edital nº 01/2019, de 28 de fevereiro de 2019, tendo a homologação do seu resultado e classificação publicada no Diário oficial da União (DOU), em 11 de outubro de 2019 - implica na consequente e iminente chegada de novos colaboradores, evidenciando, ainda mais, as necessidades de alteração da instalação e funcionamento da sede, bem como da demanda por mais espaço físico, analisado a seguir.

2.2. Situação quanto ao espaço físico

A atual sede do CAU/MG está ocupada apenas pelas unidades administrativas: Presidência, Gerência Geral, Secretaria Geral, Assessoria de Comunicação, Assessoria de Eventos, Gerência Especial de Planejamento e Gestão Estratégica, Gerência Técnica e de Fiscalização, Atendimento, Gerência Administrativa e Financeira e Gerência Jurídica, sendo necessária, como já mencionada, a locação de outros espaços externos às instalações mencionadas para a realização das reuniões Plenárias, de Comissões Permanente.

Atualmente, o quadro funcional do CAU/MG é composto por 30 (trinta) empregados, entre efetivos e de livre provimento e demissão e está prevista a contratação de pelo menos cinco empregados aprovados no concurso público realizado mediante Edital n° 01/2019.

Cabe mencionar que, a ampliação do quadro de empregados encontra demanda nas próprias atividades operacionais e de rotina necessárias às unidades administrativas, mas além disso, o CAU/MG ampliou seus órgãos colegiados, instituindo, em abril de 2019, duas novas Comissões Permanentes Especiais: de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (Cathis-CAU/MG) e de Patrimônio Cultural (CPC-CAU/MG).

Não deve se perder de vista também que, nos últimos anos, o número de cursos superiores de Arquitetura e Urbanismo no Estado de Minas Gerais multiplicaram, apontando para uma perspectiva de crescimento do número de profissionais registrados quando estes cursos começarem a formar suas primeiras turmas.

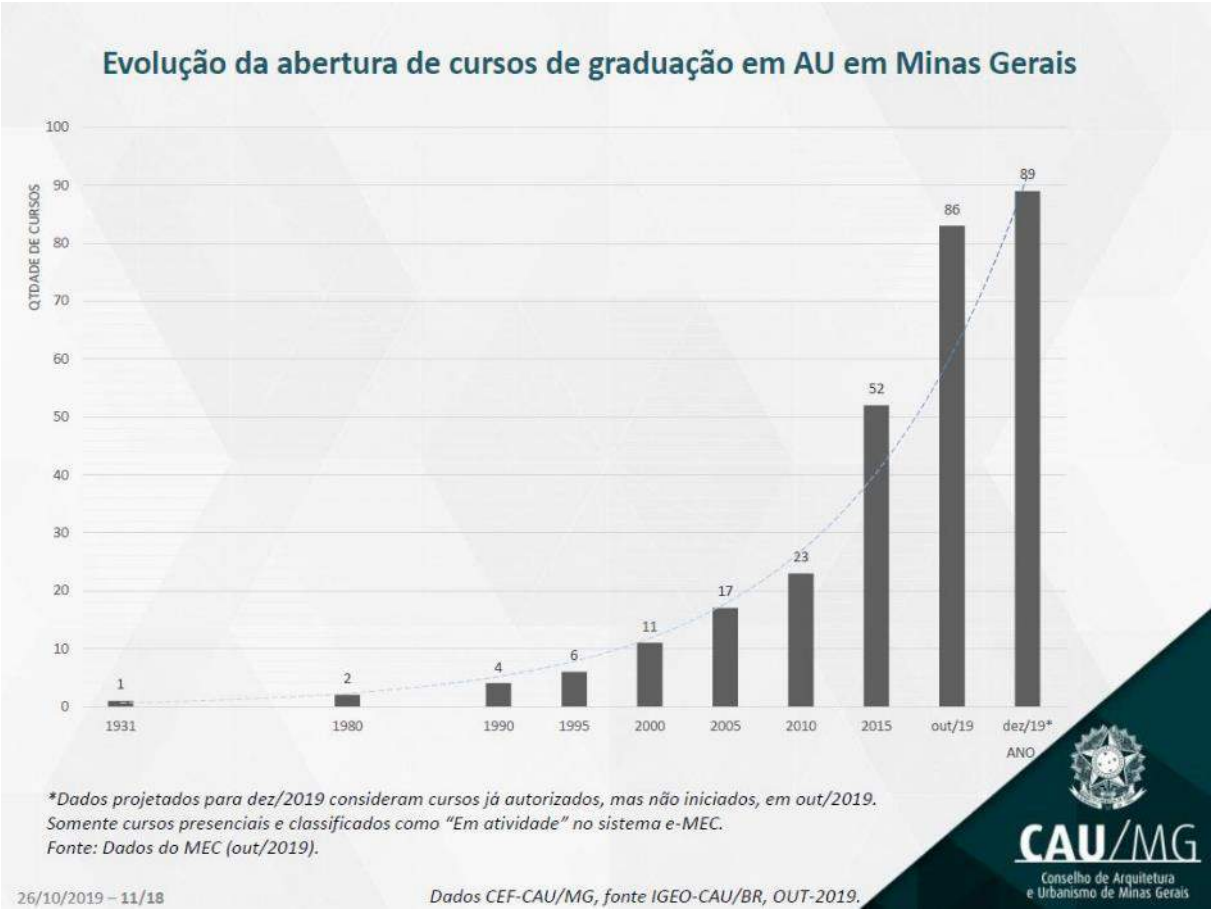

Figura 1. Abertura dos cursos de Arquitetura e Urbanismo em Minas Gerais. Fonte: CEF-CAU/MG

Além das necessidades de acomodação de pessoal e equipamentos, a atual sede não oferece espaços adequados para almoxarifado, para o acervo de documentos, pastas de processos, livros e publicações que compõem seu acervo ou geradas para divulgação de suas ações, entre outros. Parte superior de armários ou embaixo de mesas são ocupadas por boa parte destes materiais. A distribuição de pontos de rede, elétrica, ar condicionado e posição de janelas também não estão compatíveis com a disposição das estações de trabalho.

Seguem registros da situação atual de ocupação da sala comercial alugada para sede do CAU/MG que além de demonstrar inadequações, expressam também inviabilidade de adaptações ou expansão.

Figura 2. Condições do cabeamento no atendimento ao profissional (coleta biométrica) e questões no condicionamento de ar exigem outros equipamentos de ventilação. Foto: GT Sede, jan. 2020.

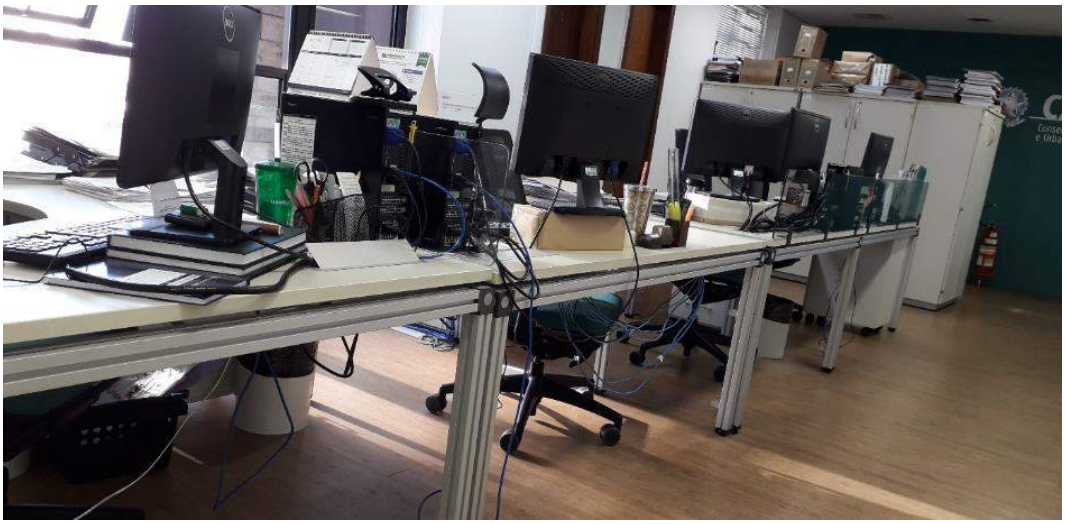

Figura 3 e 4. Instalações e disposição das estações de trabalho (Secretaria Executiva, Assessoria de Comunicação e Assessoria de Eventos) acomodadas imediatamente a circulação de pessoas. No fundo, a parte superior de armários acomodam documentos, materiais de divulgação entre outros. Foto: GT Sede, jan. 2020.

Figura 5. À esquerda e centro, os espaços de trabalho são divididos com caixas de materiais diversos. À direita, o mesmo ocorre no espaço destinado ao servidor de rede. Foto: GT Sede, jan. 2020.

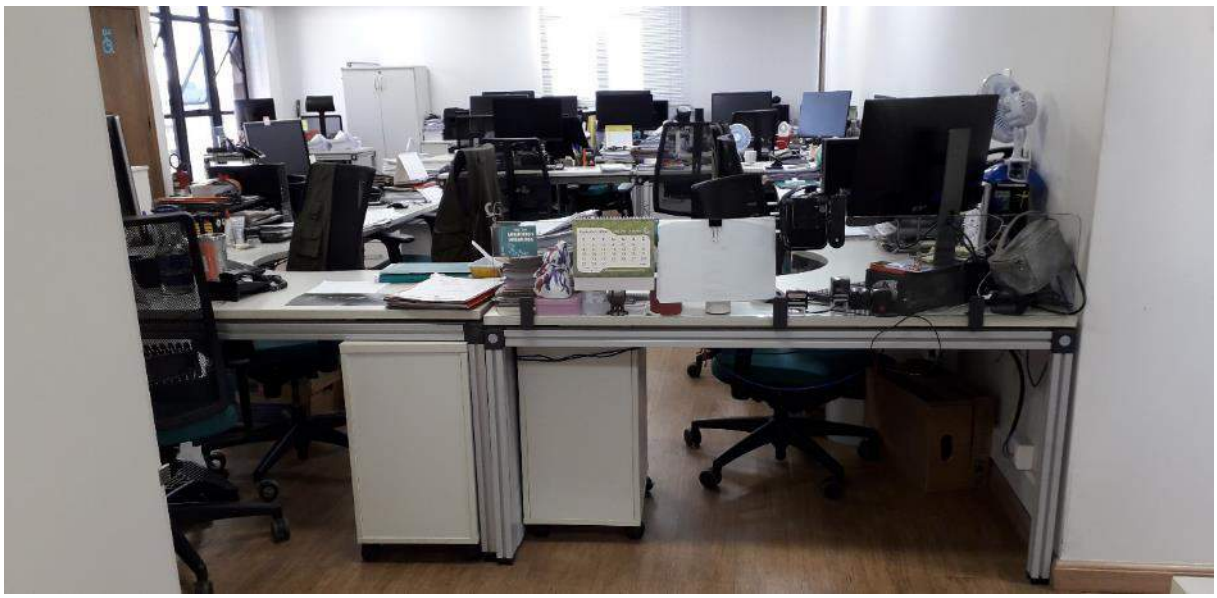

Figura 6. Adensamento das estações de trabalho. À frente, a Gertef e ao fundo, a GAF. Foto: GT Sede, jan. 2020.

Figura 7. Aproveitamento de espaço, quando empregado está de férias. Foto: GT Sede, jan. 2020.

Pelo exposto, vê-se que as condições de espaço físico não suportam as atuais necessidades da Autarquia, tendo no horizonte a expansão das suas atividades e propósito de consolidação de sua imagem institucional junto à sociedade, que julgamos alcançável também por intermédio da transferência para local adequado e que atenda satisfatoriamente interesse institucional e público.

3. Condições gerais e vantagens da compra

Há recursos disponíveis em Receitas de Capital representados pelo superávit financeiro de exercícios anteriores. Estes recursos, da ordem de R$ 4.825.410,48 (quatro milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e dez reais e quarenta e oito centavos) podem ser destinados a suprir Despesas de Capital. Dentre os gastos classificados como Despesas de Capital está a compra de bens imóveis.

Cumpre salientar, por oportuno, que o CAU/BR flexibilizou, inclusive, a possibilidade de aplicação do superávit de exercícios anteriores, permitindo-se até mesmo sua utilização "... em projetos específicos com seus respectivos Planos de Trabalho e com duração não superior a um exercício, de caráter não continuado, em ações cuja realização seja suportada por despesas de natureza corrente" (Deliberação Plenária DPOBR Nº 0084-03/2018).

Além disso, há expectativa de que o presente exercício gere novo superávit

financeiro, na casa de cerca de R$ 1.500.00,00 (um milhão e quinhentos mil reais) que, ao se incorporar às Receitas de Capital já existentes poderá suportar os gastos com a compra de imóvel. Ante o exposto, estima-se disponibilidade financeira da ordem de R$ 6.325.000,00 (seis milhões, trezentos e vinte e cinco mil reais) legalmente hábeis a suportar Despesa de Capital referente à compra de imóvel por parte do CAU/MG, precedida de Chamamento Público.

Cumpre abordar as questões atinentes à tramitação da Proposta de Emenda Constitucional nº 108/2019 e a sustentabilidade dos Conselhos Profissionais. Muito se tem discutido acerca da possibilidade de aprovação da PEC n° 108/2019 que viria a tornar facultativa a inscrição nos Conselhos de Fiscalização Profissional gerando, por consequência, a "falência" destas Autarquias. Neste sentido, a manutenção do numerário hoje representado pelo superávit financeiro seria mandatória a fim de que se pudesse garantir a sustentabilidade a estes órgãos.

Com efeito, cabem ainda algumas reflexões:

O superávit de exercícios anteriores, conforme já apontado, é contabilmente classificado como receita de capital. Há inúmeras limitações em nossa legislação quanto à utilização das receitas de capital para financiar o custeio. A respeito do tema, consulte-se, dentre outros, o ACÓRDÃO Nº 506/2017 – TCU – Plenário, cuja parte interessada é o Conselho Regional de Psicologia do Distrito Federal. Tem-se, portanto, que o superávit de exercícios anteriores, além de se mostrar insuficiente para garantir a sustentabilidade da Autarquia, encontraria óbices legais para sua pacífica utilização em despesas correntes.

Some-se a isto o fato de que os juros estão em queda no país, reduzindo os ganhos das aplicações financeiras.

Adicionalmente, o cenário atual ainda é de vantajosidade para os compradores de imóveis, o que não deve permanecer no médio prazo exatamente porque, em contexto de queda de juros, investidores tendem a migrar para o mercado imobiliário, ocasionando inevitável alta.

Finalmente, quanto aos eventuais riscos de aprovação da PEC 108 e da "privatização" dos Conselhos, parece-nos que o patrimônio do CAU/MG estaria significantemente mais seguro e resguardado se estiver imobilizado, na forma de uma sede própria, do que aplicado em um banco oficial, muito mais facilmente sujeito à apropriação por parte da União.

Em vista das considerações acima, parece-nos que o momento se mostra propício à compra de imóvel pelo CAU/MG para o funcionamento de sua Sede.

4. Aspectos jurídicos gerais e iniciais da compra

Conforme cediço, as obras, serviços, compras e alienações no âmbito da Administração Pública serão, via de regra, efetuadas por meio de licitação pública, a teor do que estabelece o artigo 37, XXI, da Constituição da República de 1988 (CR/88):

> *Art. 37. **A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios** obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:*
>
> *(...)*
>
> *XXI - **ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes**, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.*

Neste cenário, surgiu em nosso ordenamento jurídico a Lei 8.666/93 destinada a regulamentar o dispositivo constitucional acima citado por meio da instituição de normas para licitações e contratos da Administração Pública.

Assim, segundo se infere do artigo 3º da Lei nº 8.666/93, duas são as finalidades principais da licitação: observância do princípio constitucional da isonomia, dando igual oportunidade aos que desejam contratar com a Administração Pública, e a seleção da proposta mais vantajosa para o Poder Público.

Ocorre que, conforme igualmente aduz o texto da CR/88, acima transcrito, à legislação ordinária permitiu-se a especificação de casos nos quais a licitação, com seus complexos procedimentos, poderia ser afastada.

Exsurge da Lei, no entanto, que a dispensabilidade e a inexigibilidade da

licitação são procedimentos **excepcionais**, com hipóteses delimitadas à enumeração contida nos artigos 17, 24 e 25 da Lei 8.666/93.

Cumpre observar, ainda, que a não realização do procedimento licitatório não significa, por óbvio, que a Administração está dispensada do cumprimento de procedimento prévio e vinculado para efetivação da contratação almejada. Isto porque, independentemente do procedimento adotado, haverão de prevalecer, em qualquer hipótese, os princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, insculpidos no artigo 37 do texto constitucional. Em suma, é imprescindível o cumprimento das formalidades previstas nas normas de regência para fins de concretização dos procedimentos de dispensa e inexigibilidade de licitação.

Destarte, como modalidade de contratação excepcional, há a exigência de procedimento prévio e vinculado, como determina, dentre outros, o artigo 26 da Lei nº 8.666/93, destinado a assegurar a prevalência dos princípios alhures.

Pois bem. Ao caso em apreço, eventual contratação para compra no mercado, em sentido amplo, de nova sede do CAU/MG, poderá ser realizada pela hipótese excepcional de dispensa de licitação prevista no artigo 24, X, da Lei nº 8.666/93, *in verbis*:

> Art. 24. É **dispensável a licitação**:
>
> (...)
>
> X - para a **compra ou locação de imóvel** destinado ao atendimento das finalidades **precípuas 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**;

Assim, à Administração Pública, ao se utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo dispositivo supracitado, faz-se imprescindível a observância de dois pressupostos mínimos:

- Justificação e comprovação objetiva de que o imóvel, a ser destinado ao exercício das atividades precípuas da Administração Pública, indiscutivelmente condiz com as necessidades e peculiaridades de instalação e localização da Entidade;
- Avaliação prévia no mercado quanto ao preço do aluguel ou da compra do

imóvel, a fim de que se demonstre a compatibilidade do valor a ser pago com o praticado para imóveis similares, afastando a possibilidade de prejuízos à Administração. Neste quesito, é recomendável, além da pesquisa mercadológica, a avaliação prévia por avaliador imobiliário devidamente credenciado.

Noutro giro, havendo viabilidade de competição e não estando presentes as hipóteses do art. 24, X, do Diploma em análise, a licitação deverá ser realizada, a fim de que não sejam violados os princípios da competitividade e da isonomia já aludidos.

Desta forma, caso exista mais de um imóvel que atenda, de igual forma, às necessidades e peculiaridades da Administração, estarão presentes os pressupostos da competição, recomendando-se a licitação

Ademais, de forma a propiciar a eficiência e a economicidade na Administração, impõe-se a consulta formal prévia à Secretaria do Patrimônio da União (SPU), para que se verifique a existência e disponibilidade de imóvel adequado às necessidades da Entidade solicitante, atestando, em caso negativo, a respectiva indisponibilidade no processo administrativo de contratação. Igual procedimento deve ser realizado nas demais esferas federativas (municipal e estadual), com as suas devidas adequações.

5. Características necessárias para a nova sede do CAU/MG

5.1. Localização da nova sede do CAU/MG

Para definição da localização da nova sede do CAU/MG, foram realizadas pesquisas com os empregados efetivos e de livre provimento e demissão, bem como com os conselheiros, além de levantamento georreferenciado para a identificação da distribuição de profissionais e empresas de Arquitetura e Urbanismo em Belo Horizonte.

Entre os 40 colaboradores do CAU/MG, responderam ao questionário 29 deles (72,5%), enquanto que, entre os 36 (trinta e seis) conselheiros, participaram da pesquisa 15 deles (41,60%).

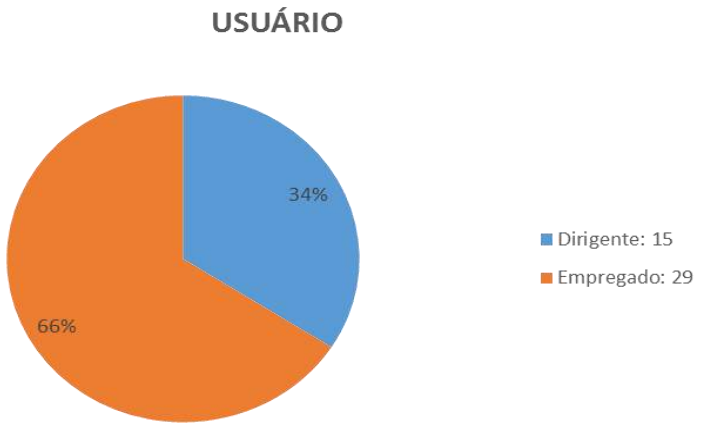

Gráfico 1. Participação na pesquisa – Formulário 1. Elaboração: grupo de trabalho, 2019.

Com relação ao deslocamento que realizam para chegar a atual Sede do CAU/MG, a maioria utiliza transporte público, sendo o ônibus o meio mais utilizado.

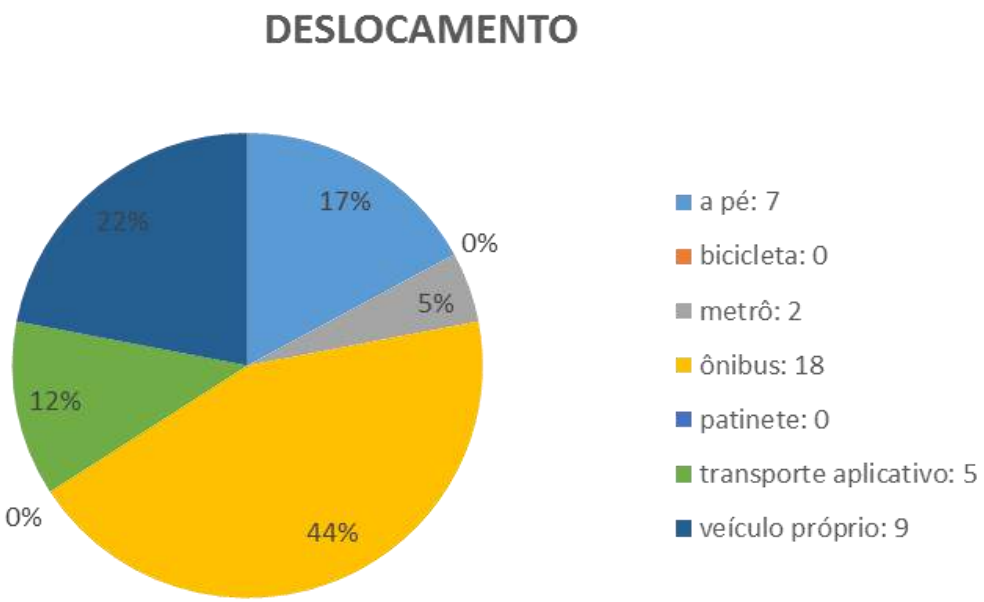

Gráfico 2. Forma de deslocamento de colaboradores ao CAU/MG. Elaboração: grupo de trabalho, 2019.

Sobre a localização que consideram mais adequada para a localização do imóvel a ser adquirido, 87% dos participantes da pesquisa informaram que a regional Centro-Sul de Belo Horizonte seria o local mais adequado.

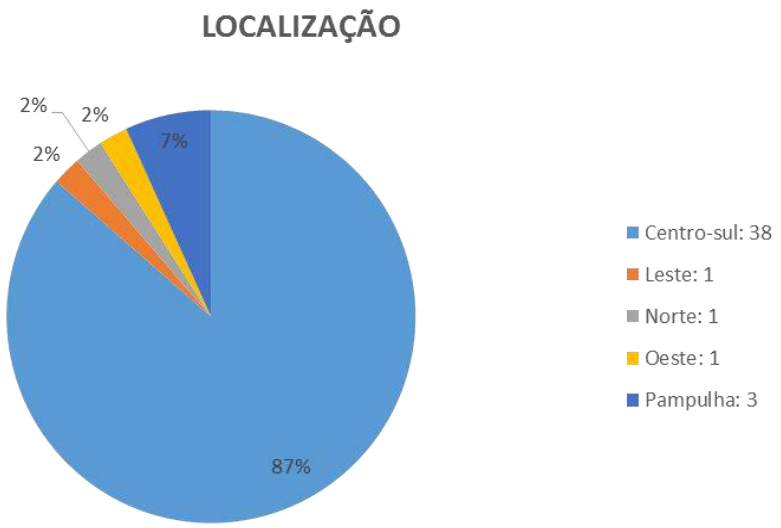

Gráfico 3. Escolha da localização para a nova sede do CAU/MG. Elaboração: grupo de trabalho, 2019.

Além das questões relacionadas ao deslocamento e à localização, também questionamos os participantes quanto aos serviços que deveriam se localizar próximo à nova sede, de modo que as respostam demonstraram a importância da acessibilidade à meios de transporte coletivo, bem como de estarmos servidos por restaurantes e centros comerciais, principalmente.

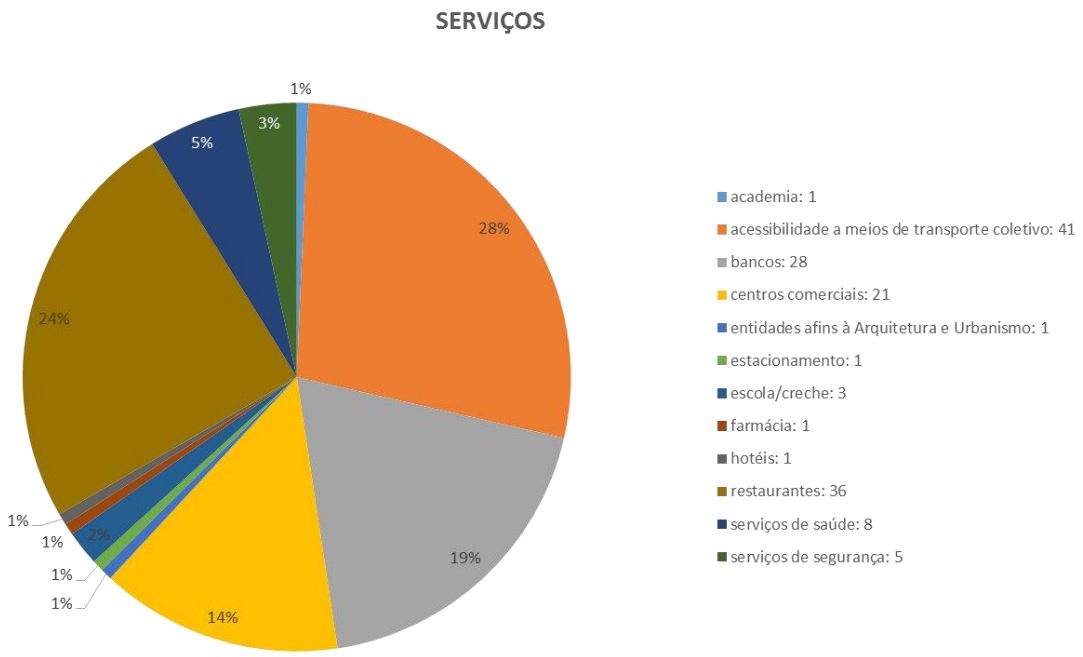

Gráfico 4. Serviços que devem ter entorno da nova sede do CAU/MG. Elaboração: grupo de trabalho, 2019.

Com a aplicação do primeiro formulário, a regional Centro-Sul foi indicada como a mais adequada para a instalação da nova sede do CAU/MG que seguida da aplicação de novo formulário para consulta de bairro para a localização dela.

Entre os 40 empregados do CAU/MG, responderam ao questionário 31 deles (77,5%), enquanto que, entre os 36 conselheiros, participaram da pesquisa 11 deles. (30,55%).

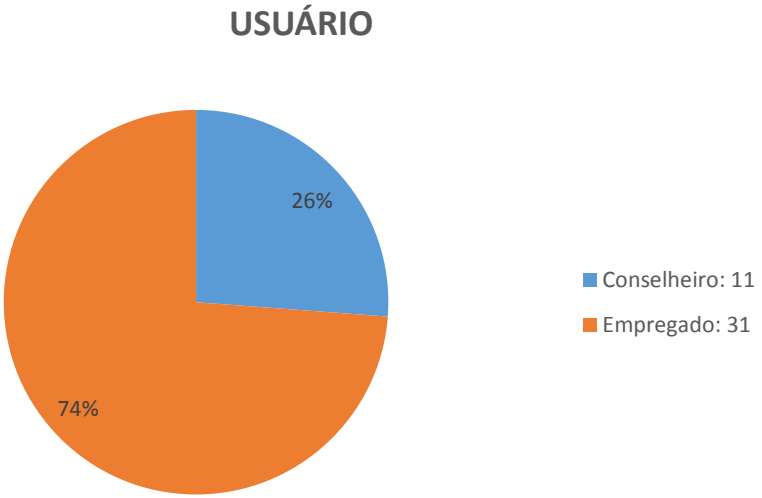

Gráfico 5. Participação na pesquisa – Formulário 2. Elaboração: grupo de trabalho, 2019.

No formulário 2, a regional Centro-Sul foi dividida em 4 zonas: Central, Zona 1, Zona 2 e Zona 3, sendo composta, respectivamente, pelos seguintes bairro: Central – Barro Preto, Boa Viagem, Centro, Floresta, Funcionários, Lourdes, Santa Efigênia, Santo Agostinho e Savassi, Zona 1: Mangabeiras, São Lucas e Serra; Zona 2: Anchieta, Belvedere, Carmo, Comiteco, Cruzeiro e Sion; e Zona 3: Cidade Jardim, Coração de Jesus, Luxemburgo, São Bento, São Pedro, Santa Lúcia, Santo Antônio e Vila Paris. A Zona Central apareceu em 93% das respostas.

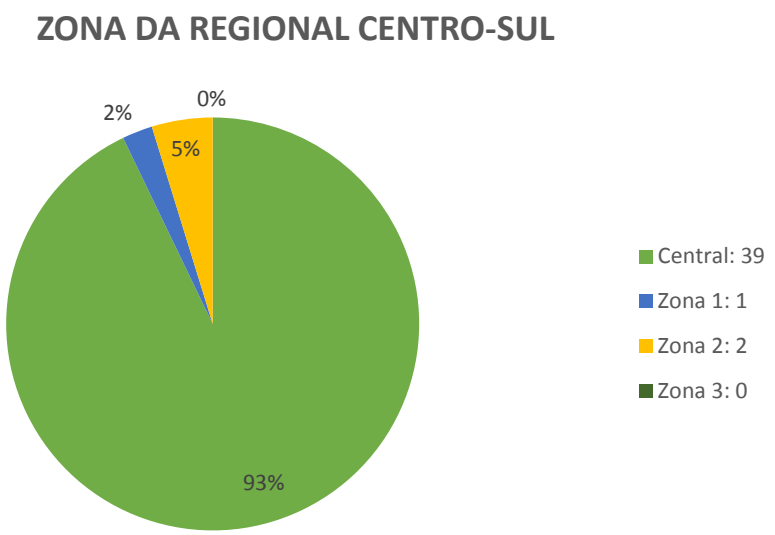

Gráfico 6. Localização da nova sede do CAU/MG na Regional Centro-Sul. Elaboração: grupo de trabalho, 2019.

Tendo em vista que há diferença na periodicidade e permanência entre conselheiros e empregados na utilização da Sede, segue abaixo a análise da localização por usuários:

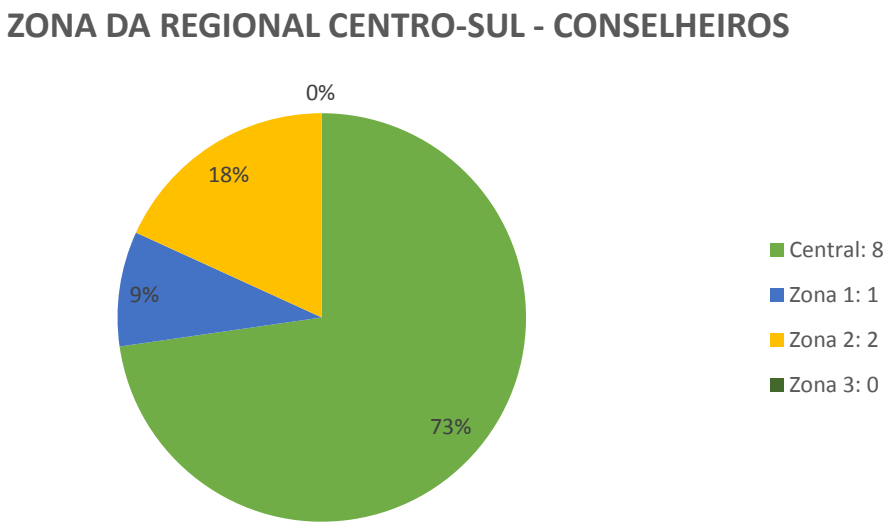

Gráfico 7. Localização da nova sede do CAU/MG na Regional Centro-Sul – Escolha entre Conselheiros. Elaboração: grupo de trabalho, 2019.

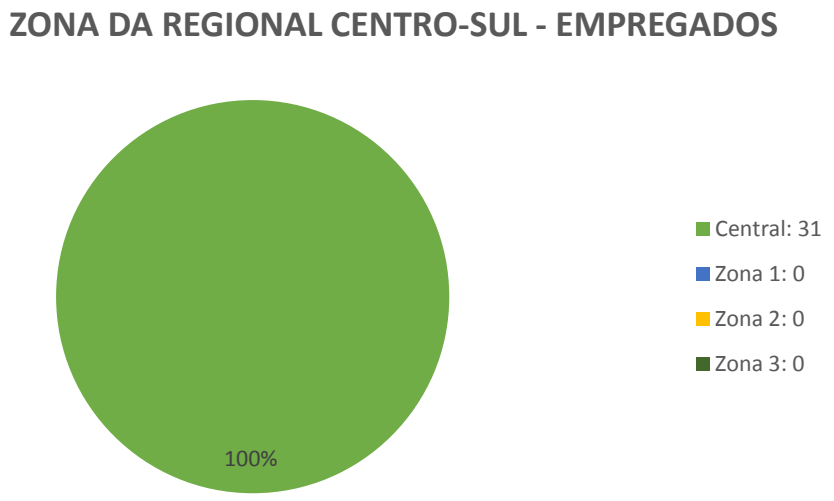

Gráfico 8. Localização da nova sede do CAU/MG na Regional Centro-Sul – Escolha entre Empregados. Elaboração: grupo de trabalho, 2019.

Além da Zona, o participante deveria informar, entre os bairros que a compõem, qual deles considerava o mais adequado para a instalação da nova Sede do CAU/MG:

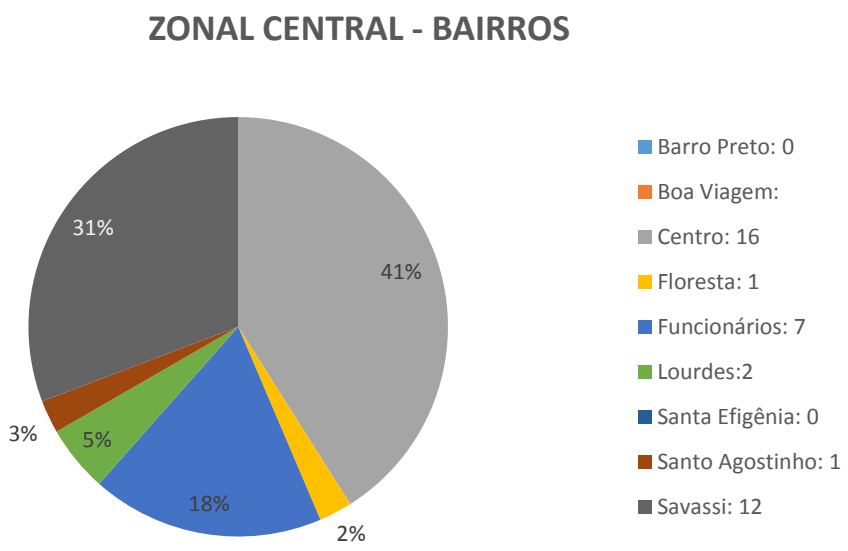

Gráfico 9. Localização da nova sede do CAU/MG por bairros/zona. Elaboração: grupo de trabalho, 2019.

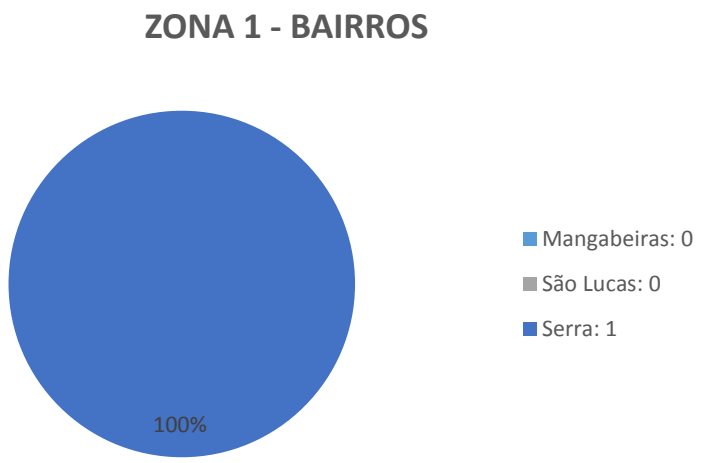

Gráfico 10. Localização da nova sede do CAU/MG por bairros/zona. Elaboração: grupo de trabalho, 2019.

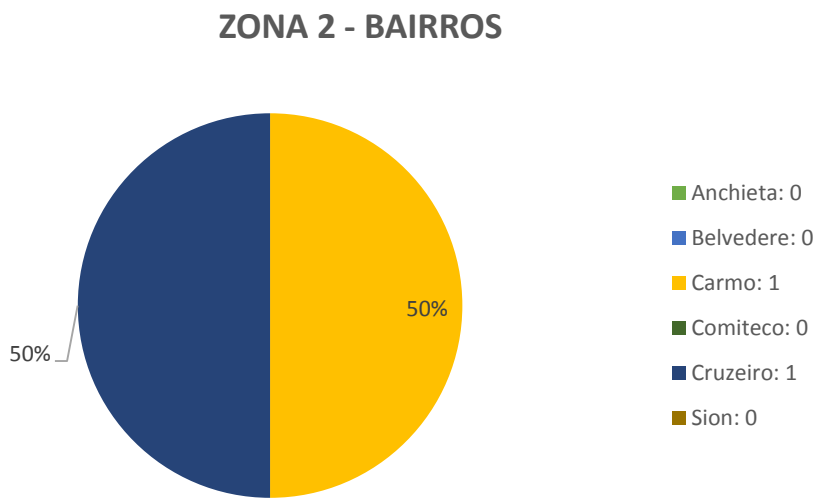

Gráfico 11. Localização da nova sede do CAU/MG por bairros/zona. Elaboração: grupo de trabalho, 2019.

Isto posto, a pesquisa aponta para a região Central como a mais adequada para a instalação da nova Sede do CAU/MG, sendo indicados os bairros Centro, Savassi e Funcionários, respectivamente, em ordem de preferência. Vê-se, portanto, que o bairro que abriga a atual sede não seria um fator gerador de mudança de sede. Mas, implicada pelas outras condicionantes já mencionadas, tais como: ampliação do quadro de empregados, a locação de espaços externos e distantes das instalações permanentes, a expectativa de mudança de sede deve obedecer as escolhas locacionais, nos bairros mencionados, também por sua infraestrutura de comércio, transportes e serviços já destacadas na pesquisa interna junto aos empregados e conselheiros.

Além dos questionários aplicados aos empregados efetivos e comissionados e aos Conselheiros, levantou-se no Sistema de Informações Geográficas do CAU – IGEO a localização dos profissionais e empresas de Arquitetura e Urbanismo na cidade de Belo Horizonte, a partir dos endereços de correspondência.

De posse dessas informações, elaboraram-se dois gráficos de calor (1), cuja gradação vai do vermelho (maior concentração) ao verde (menor concentração). Nota-se a grande concentração de profissionais e empresas de Arquitetura e Urbanismo na região Centro-Sul da cidade.

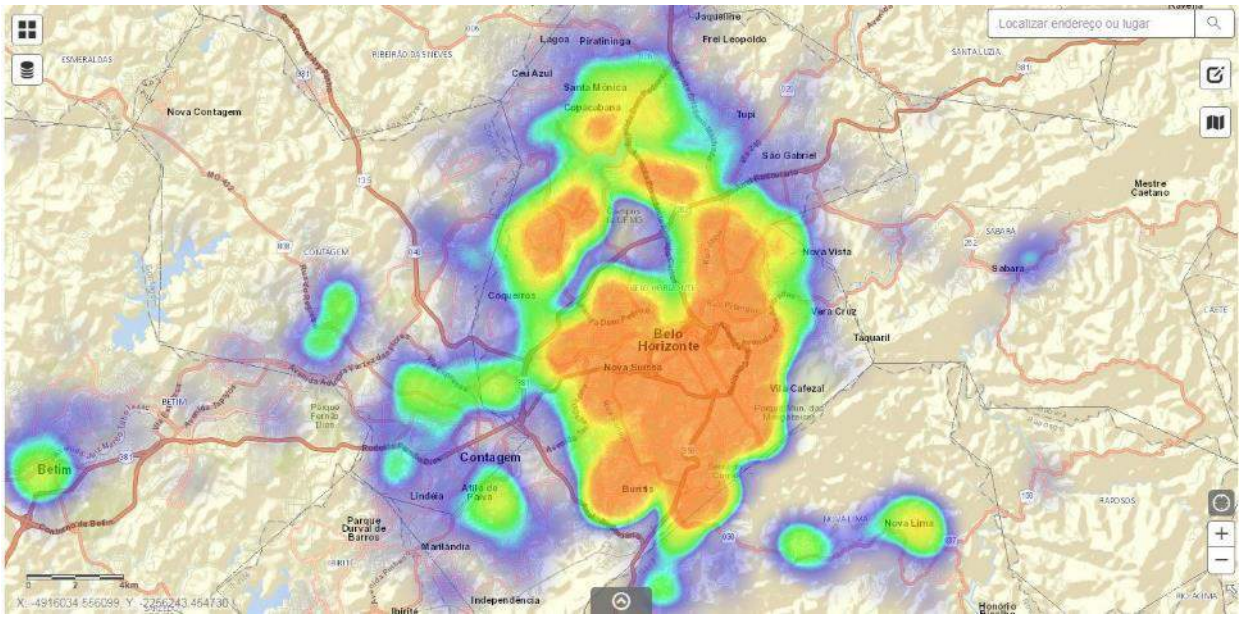

Figura 8. Localização dos profissionais de Arquitetura e Urbanismo. Fonte: IGEO-CAU/BR.

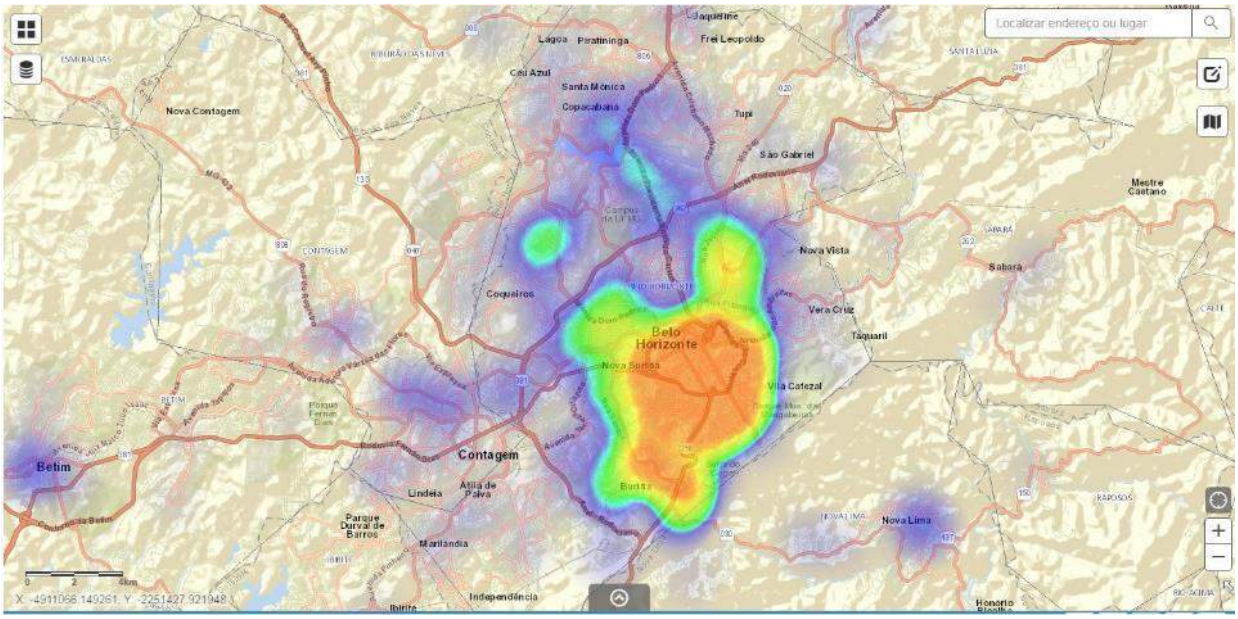

Figura 9. Localização das empresas de Arquitetura e Urbanismo. Fonte: IGEO-CAU/BR.

5.2 Demandas por espaço físico na nova sede

No formulário de pesquisa realizada pelo GT, foi reservado um campo para que os participantes expressassem a(s) qualidade(s) espacial(ais) e de acomodação(ões) que consideram ideais para a nova Sede. As transcritas a seguir, apareceram com mais frequência:

a) Ambiente que integre todas as atividades do CAU/MG (Plenária, reunião de comissões, gerências, atendimento e arquivo/almoxarifado);
b) Espaço adequado à equipe atual e possível expansão (concurso), considerando ergonomia e conforto térmico e ambiental, ampliação da área de copa/refeitório, banheiros com maior privacidade, além de divisão entre os setores;
c) Localização central, em área segura e acessível a todos, preferencialmente com fachada no nível da rua, proporcionando maior destaque visual da Sede do CAU, integrado com a cidade, ou em edifício de relevância estética e cultural;
d) Outras qualidades espaciais: espaço de *coworking*, *open office*, sala multiuso para pelo menos 50 pessoas e auditório

O formulário questionava também a opinião sobre as possibilidade da nova Sede ocupar edifício protegido como patrimônio cultural e, de modo geral, a iniciativa foi bem aceita, tendo em vista que a utilização de bem imóvel tombado seja condizente com a função do CAU na defesa da Arquitetura e Urbanismo. Contudo, ressalta-se que devem ser consideradas no momento da escolha as condições da edificação, o custo e a dificuldade para adequação estrutural, bem como a questão da segurança, além da acessibilidade da edificação.

Assim, somente deveria ser considerada a hipótese, caso o local atenda as condições de infraestrutura e serviços anunciadas na pesquisa de localização e que as instalações do edifício estejam em conformidade com as normas de segurança e qualidade de vida no trabalho e, especialmente, se trouxer benefícios tributários como isenção de IPTU.

Houve duas opiniões contrárias que ressaltaram a necessidade de potencial construtivo adequado à demanda do CAU/MG que as instalações mais novas proporcionariam, pois estariam melhor preparadas para as adequações tecnológicas e de infraestrutura.

Foi ressaltada também a necessidade de não se cometer o mesmo erro com as instalações elétricas e de lógica atuais, que são curtas e impedem a alteração do layout, além dos cabos ficarem "bagunçados e pra fora, igual está agora". Houve ainda um comentário sobre a possibilidade de utilização de espaços pelas entidades de Arquitetos(as) e Urbanistas.

Com isso, a identificação das necessidades imobiliárias do CAU/MG pelo grupo de trabalho partiu do levantamento do número de empregados lotados na atual sede, considerando o crescimento do corpo técnico, por meio de convocação de novos empregados aprovados no concurso realizado. Também foram levantadas as dimensões dos espaços operacionais utilizados por cada unidade administrativa do Conselho.

Para a realização das reuniões dos órgãos colegiados do Conselho foram considerados o número de conselheiros mais os respectivos assessores. Cabe lembrar que, na última eleição, o número de conselheiros estabelecido pela Lei Federal n° 12.378, de 2010, elevou para 18 (dezoito) conselheiros titulares e 18 (dezoito) suplentes, e estima-se um acréscimo de 2 (dois) conselheiros a cada 3 (três) anos. Visto que, que um conselheiro é acrescido a cada 1.000 (mil) inscritos ou fração (pelo inciso IV, do art. 32, Lei 12.378, de 2010).

Tendo em vista as demandas por espaço mencionadas, foi elaborado quadro comparativo com os valores das áreas atuais e aquelas pretendidas, estimando-se a área total necessária de 750m², cerca de 260% além da que possuímos hoje.

QUADRO DE ÁREA		
SETOR	**ÁREA ATUAL (m²)**	**ÁREA PRETENDIDA (m²)**
ATENDIMENTO	17,42	31,36
COLETA BIOMÉTRICA	8,21	14,77
GERTEF	18,08	43,39
GAF	25,22	52,96
GERJUR	9,44	16,99
GEPLAN	12,32	19,22
GERGEL	8,04	12,54
PRESIDÊNCIA	15,59	24,32
SECRETARIA EXECUTIVA	5,70	20,51
SECRETARIA PLENÁRIO	5,70	8,89
ASSESSORIA COMUNICAÇÃO	4,77	8,89
ASSESSORIA EVENTOS	4,77	8,89
Subtotal	135,25	**262,73**
PLENÁRIA	-	72,00
SALA DE REUNIÃO 1	24,64	18,00
SALA DE REUNIÃO 2	-	18,00
SALA DE REUNIÃO 3	-	18,00
SALA DE REUNIÃO 4	-	18,00
SALA DE REUNIÃO 5	-	18,00
Subtotal	24,64	**162,00**
SALA ENTIDADE 1	-	18,00
SALA ENTIDADE 2	-	18,00
SALA ENTIDADE 3	-	18,00
Subtotal	-	**54,00**
ARQUIVO	10,15	36,00
BANHEIROS	18,42	57,45
COPA	13,94	43,48
SERVIDOR	2,64	9,00
ÁREA CIRCULAÇÃO	27,41	42,75
Subtotal	72,55	**188,68**
CASA DE MÁRQUINAS	12,00	18,72
CIRCULAÇÃO VERTICAL E HORIZONTAL	38,00	59,28
Subtotal	50,00	**78,00**
	ÁREA ATUAL	**ÁREA PRETENDIDA**
TOTAL	282,44	745,42

Tabela 3. Projeção de área necessária para a nova sede do CAU/MG. Elaboração: grupo de trabalho, 2019.

7. Levantamento de imóveis

No que segue, serão apresentados os resultados do levantamento e das pesquisas de imóvel consentâneo ao resultado da pesquisa realizada junto aos colaboradores e dirigentes do CAU/MG, a legislação e as demandas de espaço identificadas pelo GT.

A pesquisa de imóveis teve como ponto de partida imóveis públicos. Foi realizada consulta junto à Superintendência do Patrimônio da União no Estado de Minas Gerais (SPU), mediante solicitação de Consulta Prévia (Anexo 3), em 25 de maio de 2019, através de cadastro no Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis da União (Sisrei), sistema instituído pela Portaria nº 457, de 18 de dezembro de 2014. Em resposta à essa solicitação, recebeu-se Declaração de Indisponibilidade (Anexo 4), em 29 de maio de 2019. Apesar de o prazo de validade do comprovante citado ser de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, ou seja, até 29 de maio de 2020, ainda assim, foi encaminhada nova solicitação de Consulta Prévia (Anexo 5), em 4 de novembro de 2019, para a qual ainda se aguarda retorno.

Considerando a recomendação da Comissão Especial de Patrimônio Cultural (CPC-CAU/MG) (Deliberação n° 02/2019 – CPC-CAU/MG) que alertou para a existência de patrimônios edificados em condições de abandono, subutilizados e/ou desocupados no município de Belo Horizonte que poderiam atender as necessidades de sede para o CAU/MG, foi realizada consulta da disponibilidade de imóveis à Superintendência do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan-MG), em 3 de julho de 2019, em reunião realizada com a Superintendente Célia Corsino, na qual foi questionada sobre a disponibilidade de imóveis tombados pela União, em Belo Horizonte, visando possível cessão de uso, com contrapartidas a serem propostas pelas partes. A Superintendente citou o Edifício Chagas Dória, na Rua Sapucaí. Entretanto, argumentou que o estado de conservação do mesmo era precário e que sua ocupação estaria sob responsabilidade do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT), que estaria utilizando como arquivo.

A Superintendente disse ainda que poderia consultar à SPU sobre a disponibilidade de outros imóveis. Entretanto, não houve um retorno e, posteriormente, a Superintendente foi desligada do referido cargo. Entretanto, em reunião realizada, em 18 de julho de 2019, com a atual Presidente do Iepha-MG, foram oferecidos três imóveis: o Edifício Tancredo Neves (Rainha da Sucata),

inaugurado em 1990, situado na Avenida Bias Fortes, n° 50, bairro Lourdes, a Casa Azul, situada na Rua da Bahia, n° 2.287, Lourdes e o Palacete Dantas e Solar Narbona, situados na Praça da Liberdade, n° 312, bairro Funcionários. Os edifícios citados foram visitados por membros do GT sempre acompanhados de representantes do Iepha e, algumas das visitas, foram acompanhadas por membros da CPC-CAU/MG.

Uma vez esgotadas as alternativas em bens públicos, foram levantadas opções de imóveis privados para compra e locação. Com objetivo de identificar valores praticados no mercado e imóveis disponíveis para locação com características semelhantes às definidas nas pesquisas realizadas e nas reuniões do grupo de trabalho. Foi realizada uma prospecção nos sítios eletrônicos de imobiliárias que atuam no município de Belo Horizonte. Após as pesquisas, foram selecionados alguns imóveis e agendadas visitas para verificação das condições de utilização dos imóveis localizados dentro da Zona Central da Regional Centro Sul, que se enquadram nas características definidas.

Quanto ao levantamento de imóveis privados para compra, deve-se compreender que se trata, neste momento, de procedimento balizador para eventual Chamamento Público de Prospecção no Mercado Imobiliário, no qual serão apresentadas propostas de vendas de imóveis ao CAU/MG. E, portanto, não são imóveis para a compra imediata de um deles.

Considerando o solicitado por meio da deliberação da Comissão de Planejamento e Finanças, DCPFi-CAU/MG N° 139.3.3.2019, de 10 de dezembro de 2019, foi realizada nova consulta às imobiliárias, com o intuito de buscar novas indicações de imóveis para venda e locação que se enquadram dentro dos requisitos mínimos de localização e espaço estabelecidos conforme pesquisas e levantamentos do grupo de trabalho.

Em resposta, somente duas corretoras se manifestaram, sendo que a maioria dos imóveis indicados já tinham sido apresentados por outras corretoras e já visitados pelo grupo de trabalho, não tendo sido encontrado nenhum imóvel que atenda aos critérios já expostos.

A maioria destes novos imóveis apresentados tinham valores superiores ao estimado para compra, de R$ 5.000.000,00. Entretanto, aqueles verificados na primeira consulta, o valor médio encontrado foi de R$ 4.250.000,00.

7.1 Imóveis Públicos

7.1.1 Edifício Tancredo Neves (Rainha da Sucata)

Figura 10. Edifício Tancredo Neves (Rainha da Sucata). Disponível em: https://images.adsttc.com/adbr001cdn.archdaily.net/wp-content/uploads/2011/12/1324329652_06_fotos_003.jpg. Acesso em: 5 nov. 2019.

Em visita realizada, em 26 de julho de 2019, o imóvel, aparentemente desocupado, estava funcionando como Centro de Informação ao Visitante do Circuito Liberdade. Apresenta ótimo estado de conservação com mobiliários da Secretaria de Estado Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Ensino Superior (SEDECTES) que seriam retirados no caso de uma possível instalação do CAU/MG no edifício. Aparentemente, as condições de uso e segurança estão adequadas.

O edifício possui 4 pavimentos e um subsolo de 258 m² para vestiário e banheiros públicos com acesso voltado para a Avenida Bias Fortes. O pavimento térreo possui 164 m², onde ainda estão instaladas duas recepções mobiliadas (Centro de Informação e Centro de Informação ao Visitante). Os outros três pavimentos são todos acessíveis por escada e elevadores, equipados com banheiros e uma copa e são atravessados por um prisma central de ventilação e iluminação: o primeiro pavimento possui 277m² onde está instalado um Centro de Processamento de Dados (CPD) ou data center, área de café, sala multiuso com capacidade para 30 pessoas e

espaço expositivo; o segundo pavimento possui 299 m² com quatro salas com divisórias e área de planta livre; o terceiro pavimento com 352 m² possui três salas com divisórias e área planta livre. A área externa do edifício, com cercamento improvisado, possui um anfiteatro equipado com projetor e tela automática apara projeção.

Figura 11. Recepção principal e primeiro pavimento (Rainha da Sucata). Foto: grupo de trabalho – Sede, 26 jul. 2019.

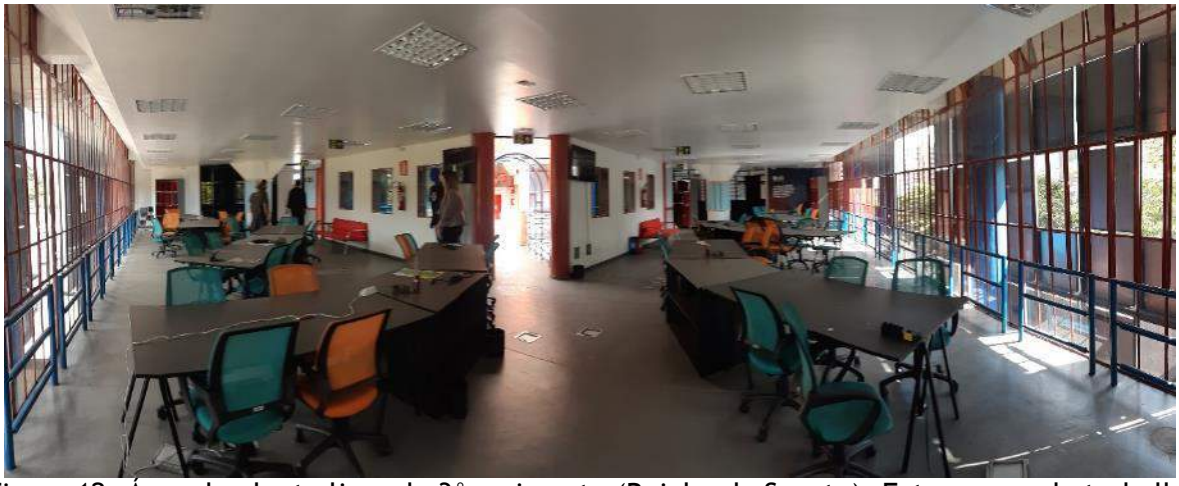

Figura 12. Área de planta livre do 3°pavimento (Rainha da Sucata). Foto: grupo de trabalho – Sede, 26 jul. 2019.

7.1.2 Casa Azul

A edificação que compõe o conjunto de bens da fundação do Iepha foi visitada, em 26 de julho de 2019. A Casa Azul possui dois pavimentos desocupados em estado de conservação precário, sem móveis, e, aparentemente, em condições frágeis de segurança. O edifício possui um auditório, instalações para Ar Condicionado, elevador e rampa lateral acessíveis. Parte dos ambientes possuem divisórias acústicas fixadas à parede de alvenaria. Foi disponibilizado projeto arquitetônico da Companhia Processamento de Dados do Estado de Minas Gerais (Prodemge) que inclui infraestrutura elétrica e de lógica, e ações de reparo e manutenção da edificação, cujo valor estimado de execução está entorno de R$1.2 milhões.

Figura 13. Fachada principal da Casa Azul, de outubro de 2018. Disponível em: *Google Maps*. Acesso em: 5 nov. 2019.

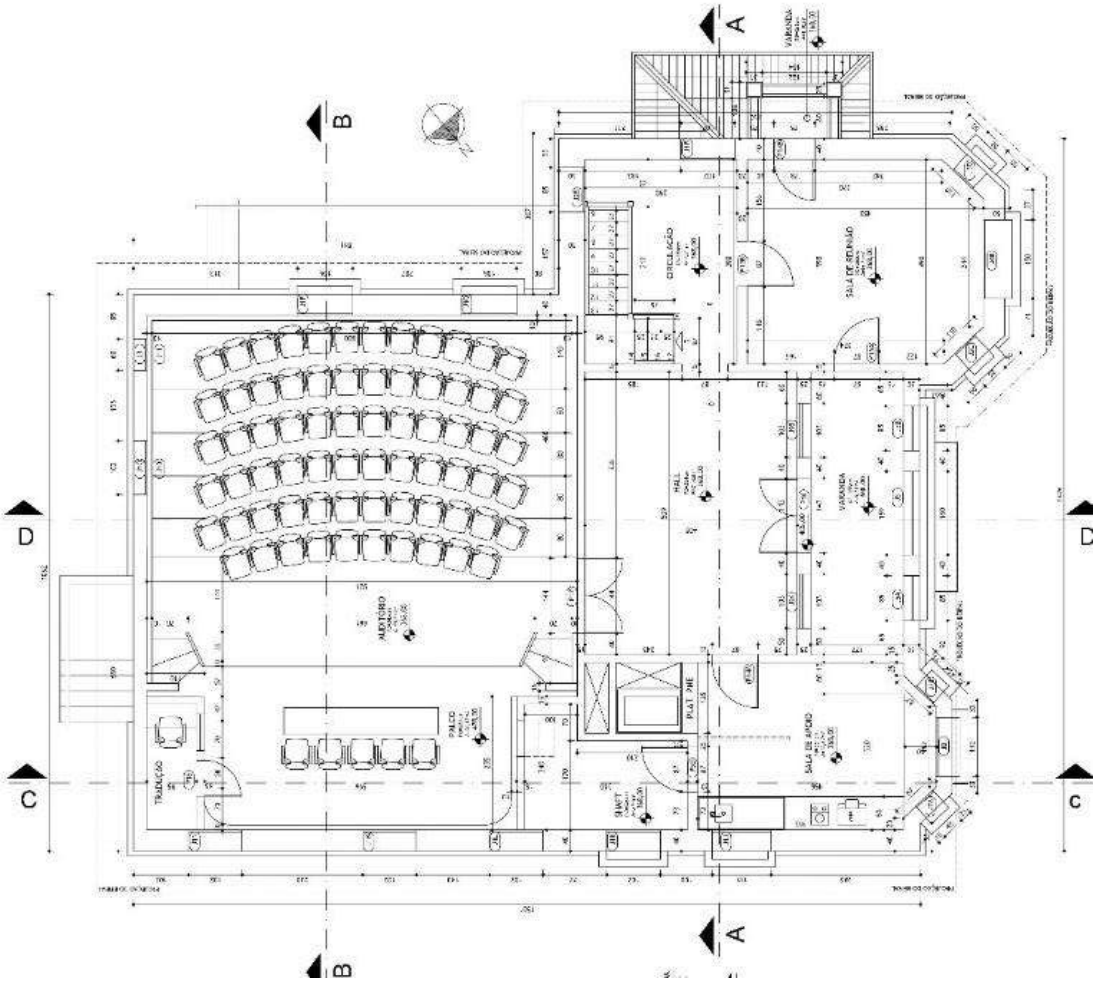

Figura 14. Planta baixa do segundo pavimento da Casa Azul. Fonte: Iepha-MG.

7.1.3 Palacete Dantas e Solar Narbona

Em 31 de julho de 2019, o Palacete Dantas e o Solar Narbona foram visitados por membros do grupo de trabalho. O imóvel encontra-se desocupado, em péssimo estado de conservação, sem móveis, e, aparentemente, em condições precárias de segurança. Os representantes do Iepha já adiantaram a informação de que os custos estimados para uma restauração são elevados e que a cessão de uso seria menos provável.

Figura 15. Solar Narbona (esq.) e Palacete Dantas (dir.) Disponível em: https://www.ufmg.br/90anos/wp-content/uploads/2017/08/solar-narbona-ufmg-google-maps.jpg. Acesos em: 5 nov. 2019.

7.1.4 Manifestação de Interesse de uso do Edifício Tancredo Neves (Rainha da Sucata)

Uma vez visitados todos os imóveis oferecidos pelo Iepha-MG, em evento promovido pelo CAU/MG, na Biblioteca Pública Estadual, em que estava presenta a Presidente do Iepha-MG Michele Arroyo, foi entregue em suas mãos a Manifestação de Interesse de Uso do Edifício Rainha da Sucata (Anexo 6). Posteriormente, o documento foi devidamente protocolado junto ao Iepha (Ofício CAU/MG n° 1502/2019) recebido pelo instituto, em 20 de agosto de 2019).

Entretanto, o Iepha não emitiu nenhuma resposta ao ofício contendo a Manifestação de Interesse. Em contato telefônico com a Chefe de Gabinete da Presidente do Iepha, a Sra. Edilane Carneiro informou que a cessão de uso do Edifício Rainha da Sucata dependia de um posicionamento político, que estaria sendo discutido internamente, sem previsão para a resolução do caso.

7.1.5 Consulta à Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais (CODEMIG/CODEMGE) – P7 Criativo

A partir de reunião com o Diretor-Presidente da CODEMIG/CODEMGE, Dante de Matos, em 2 de julho de 2019, um dos itens de pauta foi o questionamento da disponibilidade de espaço comercial no P7 Criativo, prédio situado na Praça Sete de Setembro, projetado por Oscar Niemeyer, em 1953, um dos prédios que marcam o início da arquitetura moderna dos arranha-céus em Belo Horizonte.

Figura 16. O Prédio P7 (centro). Fonte: bhumafotopordia.com.

O Presidente Dante informou que haveriam espaços disponíveis e indicou a Sra. Márcia Andrade, da Federação de Indústrias de Minas Gerais (FIEMG), como a gestora responsável para o agendamento de visitas e informações de locação. No mesmo dia, ela enviou uma correspondência eletrônica, em 2 de julho de 2019, ao CAU/MG, contendo plantas da edificação e estimativas de valores para a locação, a saber:

> O valor dos andares âncora, aprovados na última gestão, onde poderá sofrer alterações, é R$ 55,00 m2. Se for ocupar o andar inteiro de 673 m2 o valor será R$37.000,00, incluindo todos os custos de internet, energia/água, copa, recepção, auditório, salas de reunião, entre outros.

Em visita ao P7 Criativo, em 4 de julho de 2019, membros do grupo de trabalho estiveram acompanhados a Sra. Márcia Andrade, da FIEMG, e a Sra. Ednea Hosken, da CODEMGE/CODEMIG.

O imóvel apresentava-se desocupado, em fase avançada de obra de reforma e revitalização, devidamente aprovados pelos órgãos de Patrimônio. Os membros do GT visitaram os diversos pavimentos constatando perfeitas condições de acessibilidade e segurança. Durante a visita, não foram confirmados, pelas representantes da FIEMG e CODEMGE, se os valores de locação seriam os mesmos informados na referida correspondência eletrônica, e que haveria uma pendência referente à gestão condominial do edifício.

Figura 17. Sala em reforma no P7 Criativo. Foto: grupo de trabalho, 2019.

Figura 18. Sala em reforma no P7 Criativo. Foto: grupo de trabalho, 2019.

Em 2 de setembro de 2019 a Sra. Márcia Andrade, representante da FIEMG, enviou por meio de correspondência eletrônica, um Termo de Compromisso (Anexo 7) ao CAU/MG, com a argumentação que se tratava de uma reserva do 22º andar do edifício P7 Criativo. Em seguida, a Gerência Jurídica do CAU/MG indicou pequenas ressalvas no documento e, em 10 de setembro de 2019, houve a primeira tentativa

de encaminhamento do Termo. Entretanto, correspondências eletrônicas e contatos telefônicos realizados pelo CAU/MG não tiveram retorno da representante da FIEMG.

Em nova reunião com o Diretor-Presidente da CODEMIG/CODEMGE, Dante de Matos, em 21 de outubro de 2019, discutiu-se sobre a real disponibilidade do 22º andar do P7 Criativo, cobrando uma definição precisa dos valores de locação e prazo final da obra. O Presidente Dante informou quanto a uma mudança de gestão e propriedade do edifício, o que acarretou em atraso na negociação e também na entrega da obra. Entretanto, reiterou o interesse e alugar o espaço para o CAU/MG, e indicou um novo contato na CODEMGE, o Gerente Marcelo Braga. Disse ainda que em três semanas o CAU/MG receberia novas informações. Após este período de três semanas, não houve mais retorno da CODEMGE.

Em contatos telefônicos realizados pelo CAU/MG, no final do mês de novembro, ao Gerente Marcelo Braga e à Sra. Ednea Hosken, ambos da CODEMGE, a informação é que não havia mais uma previsão de entrega da obra, nem uma definição dos valores de locação, e ainda que o prédio apresentava problemas na rede elétrica.

7.1.6 Antigo Restaurante da EE/UFMG – Rua Guaicurus, Centro

Em reunião com o reitor da Universidade Federal de Minas Gerais, no Campus Pampulha, em 7 de janeiro de 2020, fomos informados que o conjunto que abrigava a Escola de Engenharia da UFMG, incluindo o restaurante, pertence ao Tribunal Regional do Trabalho (TRT), que embora não esteja ocupando as instalações no momento, pode requere-la a qualquer momento.

7.2 Imóveis privados para compra ou locação

7.2.1 Rua Domingos Vieira – Região Hospitalar

Situado no bairro Santa Efigênia, o edifício possui 16 salas comerciais em andar corrido disponível para venda somando 835 m², 6 vagas de garagem e 12 banheiros e 4 vestiários inclusos, no valor de R$ 4.000.000,00.

7.2.2 Rua Levindo Lopes, n° 357

Situado no bairro Funcionários, o edifício possui sala comercial disponível para venda com 767 m², 6 vagas de garagem livres e demarcadas e 3 banheiros, no valor de R$ 4.500.000,00. Trata-se de andar corrido com área privativa, piso em

porcelanato, ar condicionado e projeto luminotécnico.

7.2.3 Edifício Mirafiori – Rua Guajajaras, nº 40, 12°andar

Situado no Centro de Belo Horizonte, o edifício possui salas comercial disponível para venda com aproximadamente 1.000 m², 7 vagas de garagem e 12 banheiros inclusos, no valor de R$ 4.500.000,00.

Figura 19. Pavimento livre do 12° andar do edifício Mirafiori. Foto: GT Sede, jan. 2020.

Figura 20. Pavimento livre do 12° andar do edifício Mirafiori. Foto: GT Sede, jan. 2020.

7.2.4 Edifício Tenco – Avenida Getúlio Vargas, n° 1.300, 20° andar

Situado na Praça Savassi, o edifício projetado pelo Arquiteto e Urbanista Flávio Almada possui sala comercial com 780 m² divido em dois pavimentos de 390m² cada, onde estão distribuídos 12 banheiros, um acessível a pessoas portadoras de necessidades especiais, teto rebaixado termo acústico, piso em granito, ar condicionado central com apoio de equipamentos paralelas. O imóvel está anunciado para venda no valor de R$ 7.900.000,00.

Figura 21. Sala comercial, no Edifício Tenco, 20° andar. Foto: GT Sede, jan. 2020.

Figura 22. Sala comercial, no Edifício Tenco, 20° andar. Foto: GT Sede, jan. 2020.

7.3 Levantamento de imóveis para locação

7.3.1 Rua Levindo Lopes, nº 357

Situado no bairro Funcionários, o edifício foi visitado por membros do GT, em 29 de agosto de 2019. O prédio possui 6 vagas para carros e sala comercial disponível para locação com 780 m² e 3 banheiros. O valor do aluguel é R$25.000,00, o condomínio é R$3.265,00 e o IPTU no valor de R$2.385,00, totalizando R$ 30.650,00.

Figura 23. Sala comercial da Rua Levindo Lopes, n° 357. Foto: grupo de trabalho – Sede, 29 ago. 2019.

7.3.2 Edifício Mirafiori – Rua Guajajaras, nº 40, 12° andar

Situado no Centro de Belo Horizonte, o edifício foi visitado por membros do GT, em 29 de agosto de 2019. O prédio possui sala comercial disponível para locação com 758 m² e 14 banheiros. O valor do aluguel é R$ 18.000,00, o condomínio é R$ 1.250,00 e o IPTU no valor de R$2.454,00, totalizando R$ 21.704,00.

Figura 24. Sala comercial do Edifício Miafiori. Fonte: Corretora Trindade, 29 ago. 2019.

7.3.3 Avenida Afonso Pena, nº 1.500

Situado no Centro de Belo Horizonte, o edifício foi visitado por membros do GT, em 29 de agosto de 2019. O prédio possui Copa e Recepção com bancada em granito e sala comercial disponível para locação com 1.043,91 m² e 5 banheiros. O valor do aluguel é R$ 25.000,00, o condomínio é R$ 5.722,00 e o IPTU no valor de R$1.956,16, totalizando R$ 32.678,16.

Figura 25. Sala comercial Avenida Afonso Pena, nº 1.500. Foto: grupo de trabalho – Sede, 29 ago. 2019.

7.3.5 Loja na região da Savassi

Situada na Savassi, loja de 940 m² para alugar, com 07 banheiros e 04 vagas de garagem. Não foi informado endereço. O valor do aluguel é R$ 49.900,00, condomínio R$ 1.926,00 e IPTU não foi informado, totalizando R$ 51.826,00.

Figura 26. Loja Andar próxima a Praça da Liberdade. Foto: Link enviado pela corretora.

7.3.6 Avenida Afonso Pena, 4.000

Situado no Bairro Cruzeiro, Andar-pilotis de 694m² para alugar, com 02 banheiros e 07 vagas. O valor do aluguel é R$ 23.000,00, condomínio R$ 5.367,00 e IPTU R$ 2.294,00, totalizando R$ 30.661,00.

Figura 27. Andar-pilotis Av. Afonso Pena, 4.000 – Bairro Cruzeiro. Foto: Link enviado pela corretora

7.3.7 Edifício Maranhão - Rua Tupinambás, n° 360

Situado no Centro de Belo Horizonte, o Edifício Maranhão está tombado desde 1994, integralmente pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte – CDPC/BH. Projetado em 1945 pelo Arquiteto e Urbanista Raphael Hardy Filho, o edifício encontra-se em excelentes condições de manutenção, sendo esta oferecida pelo gestor do edifício. Estão disponíveis salas e andares que atingem até 900 m² de área. O gestor realizou proposta de aluguel para os 12º (323,11m²) e 13º (314,9 m²) andares no valor de R$ 25.410,00 (vinte e cinco mil quatrocentos e dez reais) por mês.

Figura 28. Circulação em andar do Edifício Maranhão. Foto: grupo de trabalho, 2020.

Figura 29. Circulação em andar do Edifício Maranhão. Foto: grupo de trabalho, 2020.

9. Considerações

Ante o exposto, concluímos ser indiscutível a necessidade de mudança de sede. Estando demonstrada a insuficiência do atual espaço físico para alojar os atuais empregados, os aprovados dentro do número de vagas previstas no Edital do Concurso Público, além das inúmeras deficiências apontadas mesmo quanto ao atendimento das necessidades atuais da Autarquia, a Programação Orçamentária 2020 previu verba específica destinada a suportar a desmobilização da atual sede e a mobilização em novo endereço.

Além disso, caso a opção seja pela locação de novo imóvel, considerando-se o sensível aumento na área locada, foi igualmente prevista no Orçamento para o próximo exercício o eventual aumento da verba destinada à locação da Sede do CAU/MG.

Nesse contexto as seguintes considerações foram constatadas:

- Área deverá ser pelo menos de 750 m² localizada em uma área atendida por meio de transportes público, preferencialmente, por ônibus, na região centro-sul de Belo Horizonte, conforme resultado da pesquisa aplicada;
- Os imóveis públicos consultados estão indisponíveis para a concessão de uso;
- **Os imóveis comerciais para locação na região consultada estão com preço médio total de cerca de R$ 35.000,00 por mês, considerando que possuem a área pretendida neste estudo;**
- **Os imóveis comerciais para compra na região consultada estão com preço médio total de cerca de R$ 4.350.000,00, considerando que possuem a área pretendida neste estudo;**
- Optando-se pela compra de imóvel para se tornar Sede própria do CAU/MG, há recursos disponíveis em Receitas de Capital representados pelo superávit financeiro de exercícios anteriores. Estes recursos, da ordem de 4.825.410,48C (quatro milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e dez reais e quarenta e oito centavos) podem ser destinados a suprir Despesas de Capital. Dentre os gastos classificados como Despesas de Capital está a compra de bens imóveis. Cumpre salientar, por oportuno, que o CAU/BR flexibilizou, inclusive, a possibilidade de aplicação do superávit de exercícios

anteriores, permitindo-se até mesmo sua utilização "... em projetos específicos com seus respectivos Planos de Trabalho e com duração não superior a um exercício, de caráter não continuado, em ações cuja realização seja suportada por despesas de natureza corrente" (Deliberação Plenária DPOBR Nº 0084-03/2018);

- Além disso, há expectativa de que o presente exercício gere novo superávit financeiro, na casa de cerca de R$ 1.500.00,00 (um milhão e quinhentos mil reais) que, ao se incorporar às Receitas de Capital já existentes poderá suportar os gastos com a compra de imóvel;
- Ante o exposto, estima-se **disponibilidade financeira da ordem de R$ 6.325.000,00** (seis milhões, trezentos e vinte e cinco mil reais) legalmente hábeis a suportar Despesa de Capital referente à compra de imóvel por parte do CAU/MG";
- Cumpre abordar, por fim, as questões atinentes à tramitação da Proposta de Emenda Constitucional nº 108/2019 e a sustentabilidade dos Conselhos Profissionais;
- Muito se tem discutido acerca da possibilidade de aprovação da PEC 108/2019 que viria a tornar facultativa a inscrição nos Conselhos de Fiscalização Profissional gerando, por consequência, a *"falência"* destas Autarquias. Neste sentido, a manutenção do numerário hoje representado pelo superávit financeiro seria mandatória a fim de que se pudesse garantir a sustentabilidade a estes órgãos;
- Some-se a isto o fato de que os juros estão em queda no país, reduzindo os ganhos das aplicações financeiras;
- Adicionalmente, o cenário atual ainda é de vantajosidade para os compradores de imóveis, o que não deve permanecer no médio prazo exatamente porque, em contexto de queda de juros, investidores tendem a migrar para o mercado imobiliário, ocasionando inevitável alta;
- Finalmente, quanto aos eventuais riscos de aprovação da PEC 108 e da "privatização" dos Conselhos, parece-nos que o patrimônio do CAU/MG estaria significantemente mais seguro e resguardado se estiver imobilizado, na forma

de uma sede própria, do que aplicado em um banco oficial, muito mais facilmente sujeito à apropriação por parte da União.

Em vista das considerações acima, recomendamos à Presidência do CAU/MG que, neste momento, sejam tomadas providências para a realização de Chamamento Público de Prospecção no Mercado Imobiliário que inclua além dos critérios espaciais e locacionais já mencionados, aqueles relacionados a bens reconhecidos pelo Patrimônio Cultural e/ou edifícios projetados por Arquitetos(as) e Urbanistas, ou seja, valores que reafirmem o exercício profissional da Arquitetura e Urbanismo e que promovam a adequada visibilidade e valorização social do CAU/MG.

ANEXO 1

DESPESAS MENSAIS DA SEDE DO CAUMG

Despesas	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maio	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Total Geral
Vale Transporte dos Empregados Lotados na Sede do CAU/MG	R$ 2.388,44	R$ 2.080,49	R$ 3.028,64	R$ 2.461,81	R$ 2.762,30	R$ 2.610,00	R$ 2.781,50	R$ 3.253,05	R$ 1.917,35	R$ 2.327,95	R$ 25.611,53
Fornecimento de Pão	R$ 440,00	R$ 380,00	R$ 360,00	R$ 420,00	R$ 420,00	R$ 360,00	R$ 460,00	R$ 418,20	R$ 415,80	R$ 455,40	R$ 4.129,40
Material de Copa e Cozinha			R$ 210,00								R$ 210,00
Materiais para Manutenção de Bens Imóveis (Materiais p/ reparo hidráulico)	R$ 735,00						R$ 260,00				R$ 995,00
Serviços de Apoio Administrativo e Operacional (Locação de box p/ arquivo e reparo elétrico)	R$ 68,00						R$ 166,67			R$ 1.101,32	R$ 1.335,99
Seguros Diversos	R$ 44,35	R$ 44,35	R$ 44,35	R$ 44,35		R$ 23,97	R$ 23,97	R$ 23,97	R$ 23,97	R$ 23,97	R$ 297,25
Locação de Impressoras sede do CAU/MG	R$ 1.505,06	R$ 1.328,00	R$ 1.328,00	R$ 1.328,00	R$ 1.328,00	R$ 1.328,00	R$ 1.328,00	R$ 1.328,00	R$ 1.328,00	R$ 1.328,00	R$ 13.457,06
Aluguel	R$ 11.408,10	R$ 11.408,10	R$ 11.408,10	R$ 11.408,10	R$ 11.408,10	R$ 11.408,10	R$ 11.408,10	R$ 11.408,10	R$ 11.408,10	R$ 11.408,10	R$ 114.081,00
Condomínio	R$ 3.146,00	R$ 3.146,00	R$ 3.240,38	R$ 3.240,38	R$ 3.240,38	R$ 3.240,38	R$ 3.240,38	R$ 3.240,38	R$ 3.240,38	R$ 3.240,38	R$ 32.215,04
Serviços de Energia Elétrica e Água	R$ 1.971,62	R$ 2.814,64	R$ 2.363,93	R$ 2.062,39	R$ 2.044,29	R$ 2.017,03	R$ 1.490,95	R$ 1.555,44	R$ 1.862,13	R$ 2.349,72	R$ 20.532,14
Serviços de Limpeza,Conservação e Jardinagem	R$ 4.376,73	R$ 4.142,60	R$ 4.022,52	R$ 4.009,33	R$ 4.546,88	R$ 4.604,16	R$ 4.615,31	R$ 4.491,86	R$ 4.602,11	R$ 5.326,29	R$ 44.737,79
Despesas com Telecomunicações	R$ 1.830,28	R$ 1.836,67	R$ 1.817,78	R$ 1.829,49	R$ 1.856,67	R$ 1.868,28	R$ 1.826,68	R$ 1.828,20	R$ 1.829,47	R$ 1.820,89	R$ 18.344,41
Serviços de Segurança Predial e Preventiva (Câmeras e Serviço de Segurança Eletrônica)	R$ 310,00	R$ 310,00	R$ 310,00	R$ 310,00	R$ 277,47	R$ 249,00	R$ 249,00	R$ 249,00	R$ 249,00	R$ 249,00	R$ 2.762,47
Serviços de Internet	R$ 1.010,00	R$ 1.010,00	R$ 1.010,00	R$ 1.010,00	R$ 1.010,00	R$ 1.010,00	R$ 1.026,04	R$ 1.026,04	R$ 1.026,04	R$ 1.026,04	R$ 10.164,16
Demais Serviços Prestados (Manutenção do Ar Condicionado)	R$ 490,66	R$ 490,66	R$ 490,66	R$ 490,66	R$ 490,66	R$ 514,89	R$ 514,89	R$ 514,89	R$ 514,89	R$ 514,89	R$ 5.027,75
Total Geral	R$ 29.724,24	R$ 28.991,51	R$ 29.634,36	R$ 28.614,51	R$ 29.384,75	R$ 29.233,81	R$ 29.391,49	R$ 29.337,13	R$ 28.417,24	R$ 31.171,95	R$ 293.900,99

ANEXO 2

DESPESAS MENSAIS COM LOCAÇÃO EXTERNA

Despesas	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maio	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Total Geral
Seguros Diversos						R$ 12,96	R$ 12,96	R$ 12,96	R$ 12,96	R$ 12,96	R$ 64,80
Locação de Bens Imóveis	R$ 6.000,00	R$ 6.000,00	R$ 6.000,00	R$ 6.000,00	R$ 6.000,00	R$ 4.041,00	R$ 4.041,00	R$ 2.331,00	R$ 3.506,00		R$ 43.919,00
Total Geral	R$ 6.000,00	R$ 6.000,00	R$ 6.000,00	R$ 6.000,00	R$ 6.000,00	R$ 4.053,96	R$ 4.053,96	R$ 2.343,96	R$ 3.518,96	R$ 12,96	R$ 43.983,80

ANEXO 3
PRIMEIRA CONSULTA PRÉVIA À SPU

04/12/2019 SISREI

BRASIL

SISREI

SISTEMA DE REQUERIMENTO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS

Olá, Anna Maria Louzada Drummond Nogueira! Sair

Cadastro Requerimento Declaração de indisponibilidade Manual Perguntas frequentes

Acompanhar Consulta Prévia

Passo-a-Passo: Envio > Resposta

Consulta Prévia

Consulta Prévia Nº:	MG-0229/2019	Data de Solicitação da Consulta Prévia:	25/05/2019

Órgão/Entidade Requerente

Administração:	Indireta	Endereço:	Avenida Getúlio Vargas 447 - 11º andar
Esfera:	Federal	CEP:	30.112-020
Poder:	Executivo	Nome do Usuário:	Anna Maria Louzada Drummond Nogueira
Entidade/ Órgão:	CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO ESTADO DE MINAS GERAIS	Telefone:	(31) 2519-0950
CNPJ:	14.951.451/0001-19	e-mail:	gerente.geral@caumg.gov.br
Estado:	Minas Gerais		
Municipio:	Belo Horizonte		

Dados da consulta

Tema: Administração Pública Uso: Sede/unidade administrativa

Recurso assegurado para execução projeto: Não

Características do imóvel desejado

País: Brasil Estado: Minas Gerais Municipio: Belo Horizonte

https://sisrei.spu.planejamento.gov.br/sisrei/pages/consultapreviaimoveis/acompanharSolicitacaoConsultaPrevia.xhtml 1/2

Tipo de Imóvel:
- [ ] Prédio
- [ ] Terreno
- [ ] Galpão
- [ ] Sala

Zona: Urbana

Área do Terreno: até: m²

Área Construída: 700 até: 1000 m²

Localização: Região Centro-Sul de Belo Horizonte

Observações/necessidades especiais:

CEP:

Nº de servidores : 40

Há imóvel locado para este fim atualmente?: Não

Justificativa/fundamentação

Descrição do uso proposto: Edificação para instalação da sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais - CAU/MG

Justificativa: A aquisição da sede do CAU/MG foi definida no Plano de Ação para 2019-2020, sendo prevista para o 1º semestre de 2019, conforme Deliberação Plenária DPOMG Nº 0085.6.3/2018. O termo aquisição, nesse caso, deverá ser compreendido em seu sentido amplo, podendo ser doação, compra, concessão e locação. Foi realizada pesquisa com os conselheiros e empregados para saber qual região da cidade é a mais indicada. A partir do primeiro formulário, definiu-se que a Nova Sede do CAU/MG deverá estar na Regional Centro-Sul.

Avaliação da SPU

Servidor responsável pela aprovação: Alvaro Siqueira Mauriz

Data Aprovação: 29/05/2019

Não existem imóveis disponíveis com as características fornecidas

Declaração de Indisponibilidade Imóveis

Voltar

Barra GovBr

ANEXO 4

PRIMEIRA DECLARAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE SPU

Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria de Patrimônio da União

DECLARAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE

Consulta Prévia No: MG-0229/2019 | Data da solicitação da Consulta Prévia: 25/05/2019

Código de Verificação: e8298822-d4eb-4f8f-bd39-612441091b82
Data de Emissão Declaração de Indisponibilidade: 29/05/2019
Validade da Declaração de Indisponibilidade: 29/05/2020

Resultado da Consulta Prévia: Não existem imóveis no Patrimonio da União disponíveis com as caracteristicas solicitadas

Orgão/Entidade Requerente

Administração: Indireta
Esfera: Federal
Poder: Executivo
Entidade/Orgão: CONSELHO DE ARQUITETURA E

CNPJ: 14.951.451/0001-19
Endereço: Avenida Getúlio Vargas 447 - 11º andar
CEP: 30.112-020
Estado: MG
Município: Belo Horizonte

DADOS DA SOLICITAÇÃO

Finalidade
Tema: Administração Pública
Uso: Sede/unidade administrativa
Política/programa governamental:

Caracteristica solicitadas do imóvel

País: Brasil
Estado: MG
Município: Belo Horizonte
Zona: Urbana
Localização: Região Centro-Sul de Belo Horizonte
Tipo Imóvel: Prédio, Sala

Área Construída: 700 até 1000
Observações:
Nº de servidores: 40

Justificativa / fundamentação
Descrição do uso proposto: Edificação para instalação da sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais - CAU/MG
Justificativa: A aquisição da sede do CAU/MG foi definida no Plano de Ação para 2019-2020, sendo prevista para o 1º semestre de 2019, conforme Deliberação Plenária DPOMG Nº 0085.6.3/2018. O termo aquisição, nesse caso, deverá ser compreendido em seu sentido amplo, podendo ser doação, compra, concessão e locação.
Foi realizada pesquisa com os conselheiros e empregados para saber qual região da cidade é a mais indicada.
A partir do primeiro formulário, definiu-se que a Nova Sede do CAU/MG deverá estar na Regional Centro-Sul.

A aceitação desta declaração está condicionada à verificação de sua autencidade na Internet, no endereço
https://sisrei.spu.planejamento.gov.br/
DeclaraÃ§Ã£o emitida com base na Portaria MP/SPU nÃº 318, de 18/12/2014.
Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

ANEXO 5

SEGUNDA CONSULTA PRÉVIA À SPU

04/12/2019 SISREI

BRASIL

SISREI

SISTEMA DE REQUERIMENTO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS

Olá, Anna Maria Louzada Drummond Nogueira! Sair

Cadastro Requerimento Declaração de indisponibilidade Manual Perguntas frequentes

Acompanhar Consulta Prévia

Passo-a-Passo: Envio

Consulta Prévia

Consulta Prévia Nº:	MG-0335/2019	Data de Solicitação da Consulta Prévia:	04/12/2019

Órgão/Entidade Requerente

Administração:	Indireta	Endereço:	Avenida Getúlio Vargas 447 - 11º andar
Esfera:	Federal	CEP:	30.112-020
Poder:	Executivo	Nome do Usuário:	Anna Maria Louzada Drummond Nogueira
Entidade/ Órgão:	CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO ESTADO DE MINAS GERAIS	Telefone:	(31) 2519-0950
CNPJ:	14.951.451/0001-19	e-mail:	gerente.geral@caumg.gov.br
Estado:	Minas Gerais		
Municipio:	Belo Horizonte		

Dados da consulta

Tema: Administração Pública Uso: Sede/unidade administrativa

Recurso assegurado para execução projeto: Não

Características do imóvel desejado

País: Brasil Estado: Minas Gerais Municipio: Belo Horizonte

https://sisrei.spu.planejamento.gov.br/sisrei/pages/consultapreviaimoveis/acompanharSolicitacaoConsultaPrevia.xhtml 1/2

Tipo de Imóvel:
- [ ] Prédio
- [ ] Terreno
- [ ] Galpão
- [ ] Sala

Zona: Urbana

Área do Terreno: até: m²

Área Construída: 700 até: 1000 m²

Localização: Regiõ Centro-Sul de Belo Horizonte

Observações/necessidades especiais:

CEP:

Nº de servidores : 40

Há imóvel locado para este fim atualmente?: Sim

Valor mensal do aluguel: R$ 12.000,00

Justificativa/fundamentação

Descrição do uso proposto: Edificação para instalação da sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais - CAU/MG

Justificativa: A aquisição da sede do CAU/MG foi definida no Plano de Ação para 2019-2020, sendo prevista para o 1º semestre de 2019, conforme Deliberação Plenária DPOMG Nº 0085.6.3/2018. O termo aquisição, nesse caso, deverá ser compreendido em seu sentido amplo, podendo ser doação, compra, concessão e locação. Foi realizada pesquisa com os conselheiros e empregados para saber qual região da cidade é a mais indicada. A partir do primeiro formulário, definiu-se que a Nova Sede do CAU/MG deverá estar na Regional Centro-Sul.

Voltar

Barra GovBr

ANEXO 6

MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE ENCAMIINHADA AO IEPHA-MG

CAU/MG SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais

Manifestação de Interesse

Belo Horizonte, 06 de agosto de 2019.

Ao Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais - IEPHA

À Presidente Michele Abreu Arroyo.

Prezada Senhora,

Pelo presente apresentamos manifestação de interesse visando à concessão de uso do imóvel situado na Avenida Bias Fortes nº 50, bairro de Lourdes, em Belo Horizonte/MG, Edifício Tancredo Neves, conhecido como Rainha da Sucata, com o objetivo de abrigar a sede administrativa do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais – CAU/MG, incluindo a realização de reuniões de seus órgãos colegiados e de eventos institucionais.

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais (CAU/MG) é pessoa jurídica de direito público, constituída sob a forma de autarquia federal uniprofissional, com sede e foro na Cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais. Constitui conjunto autárquico criado pela Lei Federal nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010, composto pelo CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal. Sua criação representa uma conquista histórica para a categoria profissional e a sociedade, com maior autonomia e representatividade para a profissão.

O CAU/MG iniciou suas atividades, em 2012, e, no âmbito de sua jurisdição, tem por finalidade *"orientar, disciplinar e fiscalizar o exercício da profissão de Arquitetura e Urbanismo, zelar pela fiel observância dos princípios de ética e disciplina dos arquitetos e urbanistas, bem como pugnar pelo aperfeiçoamento do exercício da Arquitetura e Urbanismo*" (conforme Art. 1º do Regimento Interno do CAU/MG e §1º do Art. 24 da Lei 12.378/2010), além de exercer, dentre outras, ações *"informativas, sobre questões de interesse público; de atendimento ao profissional arquiteto e urbanista e à sociedade; promotoras da discussão de temas relacionados à Arquitetura e Urbanismo quanto às políticas urbana e ambiental, profissional e de relações internacionais"* (conforme Art. 2º, do Anexo I, da Resolução nº 139/217 do CAU/BR - Regimento Geral do Conjunto Autárquico – e Art. 2º do Regimento Interno do CAU/MG).

(31) 2519-0950 | Sede: Av. Getúlio Vargas, 447 - 11º andar • Funcionários • Belo Horizonte, MG • CEP: 30112-020 www.caumg.gov.br

CAU/MG SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais

Atualmente, em sua terceira gestão (2018-2020), o CAU/MG ocupa como sede administrativa, desde 2017, um andar comercial no bairro Funcionários, e espaços externos para a realização de reuniões de seus órgãos colegiados e eventos institucionais, o que prejudica a eficiência das atividades finalísticas do Conselho. Cabe mencionar que, além disso, ocupa cinco imóveis destinados aos seus Escritórios Descentralizados nos municípios de Poços de Caldas, Ipatinga, Uberlândia, Montes Claros e Juiz de Fora, no Estado de Minas Gerais.

Consonante com a sua atuação em defesa da sociedade, na busca por aprimorar sua atividade fiscalizatória em ações conjuntas com prefeituras municipais e diversos órgãos públicos, o CAU/MG instituiu, em 2019, a Comissão de Patrimônio Cultural – CPC-CAU/MG, com a finalidade de zelar pela preservação do patrimônio cultural como política de Estado.

Também em 2019, o CAU/MG realizou seu segundo concurso público para o provimento de vagas e cadastro de reserva para cargos de nível médio e superior, visando à ampliação do seu quadro de pessoal, atualmente com 43 (quarenta e três) empregados públicos. Cabe lembrar que, além de suas unidades administrativas, sua estrutura organizacional é definida por órgãos deliberativos e consultivos nos quais atuam 18 (dezoito) Conselheiros Estaduais.

Diante do exposto e visando a aplicação dos princípios da economicidade e da eficiência, a mudança de sede encontra justificativa na necessidade de se ocupar espaço com dimensões adequadas para comportar o quadro de pessoal ampliado de empregados e conselheiros do CAU/MG, de modo que todas suas atividades administrativas, reuniões e eventos institucionais públicos e gratuitos possam ser realizados em um mesmo local, situado em região central da cidade de Belo Horizonte, amplamente atendida por transporte público e em edificação acessível para pessoas com necessidades especiais.

Cabe ressaltar que a mudança de sede está prevista no Plano de Ação do CAU/MG para o biênio 2018-2020, construído coletivamente com a participação de todos os empregados e conselheiros da atual gestão. Sua estruturação, dentro do Planejamento Estratégico do CAU, inclui os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS definidos na Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas – ONU. Dentre eles, destacam-se os seguintes objetivos que mais se vinculam às ações estratégicas que constituem o referido Plano de Ação:

4 – Educação de Qualidade,

8 – Emprego Digno e Crescimento Econômico,

(31) 2519-0950 | Sede: Av. Getúlio Vargas, 447 - 11º andar • Funcionários • Belo Horizonte, MG • CEP: 30112-020 www.caumg.gov.br

CAU/MG SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais

11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis,

16 – Paz, Justiça e Instituições Fortes,

17 – Parcerias em prol das metas.

Isto posto, acrescido da prerrogativa institucional desta Autarquia de se valorizar a arquitetura e o urbanismo, e em inegável reconhecimento da importância histórica e cultural do Edifício Tancredo Neves (Rainha da Sucata) por sua grande visibilidade e dimensão simbólica, inserido no Circuito Liberdade, adjacente a outros equipamentos de grande importância cultural para Minas Gerais, bem como da intenção de que o imóvel continue sendo uma referência para a sociedade e para o turista, reiteramos nossa manifestação de interesse na cessão de uso do referido imóvel para os usos supracitados.

Com destaque, acusa-se que a referida cessão de uso, amparada pela própria finalidade do Circuito Liberdade de reunir, em um mesmo local, espaços culturais diversos, a partir de parcerias com instituições públicas e privadas, possui relevante interesse público, por viabilizar a conservação e preservação deste patrimônio edificado, considerando o seguinte programa especializado em conformidade com a setorização em anexo:

Nível Subsolo:

- Teatro de Arena com camarins, para eventos culturais diversos, gratuitos e abertos ao público em geral. Proposta de realização de eventos mensais para discussão de temas de interesse coletivo, em especial os voltados para os assuntos urbanos e de patrimônio cultural. O foco principal deve ser o de atrair os estudantes, desde a pré-escola até o nível superior.
- Banheiros para uso público.

Pavimento Térreo:

- Reativação e funcionamento do Centro de Informação ao Visitante – CIV, na área frontal contígua à entrada principal da edificação, para atendimento geral ao cidadão e ao turista. Deverão atuar dois ou três funcionários, a serem custeados pelo CAU/MG, sob coordenação do IEPHA/Circuito Liberdade. Neste local, propõe-se instalar nas paredes equipamentos audiovisuais para exposição permanente de imagens e temas relacionados aos edifícios que compõem o Circuito Liberdade, sua programação cultural, entre outros.

(31) 2519-0950 | Sede: Av. Getúlio Vargas, 447 - 11º andar • Funcionários • Belo Horizonte, MG • CEP: 30112-020 www.caumg.gov.br

CAU/MG SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais

- Atendimento do CAU/MG, na área aos fundos, onde deverão trabalhar três ou quatro funcionários, prestando atendimento técnico ao profissional arquiteto e urbanista e à sociedade. Neste local, propõe-se instalar nas paredes equipamentos audiovisuais para exposição permanente de imagens e temas relacionados à Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais e do Brasil, assim como informações institucionais do Conselho.

Primeiro Pavimento:

- Área para eventos institucionais, reuniões programadas dos órgãos colegiados e espaço multiuso. A ideia é promover palestras e cursos gratuitos programados, coordenados pelas comissões especiais do CAU/MG, de política urbana e ambiental, de assistência técnica para habitação de interesse social e de patrimônio cultural. Os públicos serão diversos.
- Sala das Entidades de Arquitetos e Urbanistas do Colegiado do CAU/MG. Nessa sala os representantes das entidades poderão receber os profissionais e prestar serviços de informações relativas à Arquitetura e Urbanismo.
- Área de Café, para uso interno e compartilhado.

Segundo Pavimento:

- Secretaria, Assessorias, Gerência Geral, Gerência de Planejamento, Gerência Jurídica e Presidência, totalizando cerca de 14 ocupantes, entre funcionários e representantes do CAU/MG.

Terceiro Pavimento:

- Gerência Administrativa e Financeira, Gerência Técnica e de Fiscalização, totalizando cerca de 18 funcionários do CAU/MG.

Certos da sua compreensão e celeridade na apreciação e resposta desta manifestação, renovamos nossos votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Danilo Silva Batista
Arquiteto e Urbanista
Presidente do CAU/MG

(31) 2519-0950 | Sede: Av. Getúlio Vargas, 447 - 11º andar • Funcionários • Belo Horizonte, MG • CEP: 30112-020 www.caumg.gov.br

ANEXO 7

TERMO DE COMPROMISSO P7 CRIATIVO

P7Criativo

TERMO DE COMPROMISSO

COMPRIMITENTE: ASSOCIAÇÃO P7 CRIATIVO, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.001.007/0001-11, com sede na Rua Rio de Janeiro, n.º 471, Centro, Belo Horizonte - MG, CEP: 30.160-040, doravante denominada COMPROMITENTE.

COMPROMISSADO: CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE MG, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o n.º 14.951.451/0001-19, com sede na Av. Getúlio Vargas, n.º 447, Andar 11, Bairro Funcionários, CEP: 30112-020, doravante denominado COMPROMISSADO.

Considerando que a Associação COMPROMITENTE destina-se a criação de um ambiente de negócios voltados a economia criativa, atuando como agência de promoção do desenvolvimento da economia criativa no Estado de Minas Gerais;

Considerando a finalização da obra do Edifício sede localizado na Praça Sete, Belo Horizonte Minas Gerais (antigo edifício do Banco Mineiro de Produção), e a previsão para ocupação em definitivo do edifício para o mês janeiro de 2020;

Considerando que o novo edifício sede da COMPROMITENTE terá espaços destinados a empresas residentes, viabilizando sua operação por intermédio de serviço de escritório e apoio administrativo, sendo eles: salas privativas, andares corridos e espaços de coworking;

Considerando a que a precificação do m² será diferenciada para o tipo de espaço a ser ocupado (salas privativas, andares corridos e espaços coworking) e que esta será divulgada em definitivo até outubro de 2019, sendo compatível com o preço de mercado;

Considerando o interesse do COMPROMISSADO em ocupar o espaço do 22 andar corrido disponibilizado pela COMPROMITENTE no Edifício Sede.

Pelo presente termo de COMPROMISSO, COMPROMITENTE e COMPROMISSADO se comprometem, respectivamente, de um lado, a priorizar o interesse do COMPRIMISSADO na ocupação do espaço indicado no presente termo, e de outro, a aguardar a finalização da obra e emissão do respectivo AVCB por órgão competente para ocupação do espaço da COMPROMITENTE.

Belo Horizonte, 02 de aetembro de 2019.

_____
ASSOCIAÇÃO P7 CRIATIVO - **COMPROMITENTE**
CNPJ n.º 26.001.007/0001-11

_____
Conselho de Arquitetura e Urbanismo de MG. - **COMPROMISSADO**
CNPJ n.º 14.951.451/0001-19

www.p7criativo.com.br
Av. Afonso Pena, 4.000 - 4º andar | Bairro Cruzeiro
Belo Horizonte/MG - 30130-009

P7Criativo