

**ATA DA 3ª REUNIÃO PLENÁRIA EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA EM 08 DE JULHO DE 2016.**

1 Aos oito dias do mês de julho de dois mil e dezesseis, às quatorze horas e trinta minutos, reuniu-se o  
2 Plenário do **Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR**, no Conselho Federal de  
3 Economia, SCS Quadra 2, Bloco B, 12º andar - Edifício Palácio do Comércio - Asa Sul, DF. Sob a  
4 **presidência** de Haroldo Pinheiro Villar de Queiroz, os **conselheiros**: Clênio Plauto de Souza Farias, Heitor  
5 Antônio Maia da Silva Dorés, Claudemir José Andrade, José Alberto Tostes, Hugo Seguchi, Napoleão  
6 Ferreira da Silva Neto, Anderson Fioreti de Menezes, Maria Eliana Jubé Ribeiro, Maria Laís da Cunha  
7 Pereira, José Antônio Godoy, Celso Costa, Ana de Cássia Moraes Abdalla Bernardino, Wellington de  
8 Souza Veloso, Hélio Cavalcante de Lima, Fernando Diniz Moreira, Sanderland Coelho Ribeiro, Manoel de  
9 Oliveira Filho, Fernando José de Medeiros Costa, Roseana de Almeida Vasconcelos, Luiz Afonso Maciel  
10 de Melo, Gislaíne Vargas Saibro, Ricardo Martins da Fonseca, Marcelo Augusto Costa Maciel, Renato  
11 Luiz Martins Nunes, Luis Hildebrando Ferreira Paz e José Roberto Geraldine Júnior e a **Secretária Geral**  
12 **da Mesa** - Daniela Demartini Fernandes. **1. Abertura:** O presidente **HAROLDO PINHEIRO**, às quatorze  
13 horas e trinta minutos do dia 07 de julho de dois mil e dezesseis, iniciou a 3ª Plenária Extraordinária do  
14 CAU/BR. **2. Execução do Hino Nacional Brasileiro:** O presidente **HAROLDO PINHEIRO** pediu que  
15 todos, de pé, ouvissem a execução do Hino Nacional Brasileiro. **3. Verificação da pauta:** O presidente  
16 **HAROLDO PINHEIRO** leu a pauta perguntou se alguém teria alguma observação, dúvida ou mesmo  
17 necessidade de esclarecimento. Depois de aprovada, deu-se continuidade à pauta. **4. Pauta Única:**  
18 **Aprovação dos termos do contrato de parceria para construção conjunta de sedes do CAU/BR e do**  
19 **IAB/DF, e dá outras providências.** O presidente **HAROLDO PINHEIRO** explicou que essa convocação  
20 iria contribuir para o ganho de 15 dias no cronograma do contrato com o Instituto de Arquitetos do Brasil  
21 do Distrito Federal. Agradeceu ao Conselho Federal de Economia na pessoa do seu atual presidente, o  
22 Doutor Júlio Miragaia, que gentilmente, emprestou o plenário e fez um breve relato sobre o andamento do  
23 processo. O Plenário aprovou o início do diálogo para a construção de uma sede conjunta no terreno do  
24 IAB/DF na 51ª Plenária, no Rio de Janeiro em fevereiro deste ano. Na 52ª, em 31 de março e primeiro de  
25 abril aprovou o memorando de entendimento, que fixou as bases para o contrato da construção conjunta das  
26 sedes do CAU Brasil e do IAB-DF. A partir desse memorando, passamos a desenvolver ordenadamente o  
27 que estava ali estabelecido. Elegemos a comissão de acompanhamento, composta pelos conselheiros,  
28 Heitor Maia, de Alagoas, Celso Costa, de Mato Grosso, Sanderland Ribeiro, do Piauí, como suplente e o  
29 presidente Haroldo Pinheiro. No mês seguinte, 28 e 29 de abril, na 53ª Plenária aprovamos a minuta do  
30 documento contratual da construção conjunta das sedes do CAU Brasil e do IAB-DF. Na 3ª Plenária  
31 Extraordinária, analisaremos a proposta de contrato já concluída, para que possamos, na próxima Plenária,  
32 na 56ª, em 21 de julho, lançarmos o edital do concurso público. Sobre os trabalhos da Comissão, farei um  
33 breve relato. No final de abril, fizemos uma primeira reunião com a presença de todos, onde discutimos  
34 procedimentos gerais. Na segunda reunião, com a presença dos presidentes, conselheiros, jurídicos e  
35 administrativos do IAB/DF e do CAU/BR, avaliamos a minuta do contrato e uma segunda proposta da



36 Comissão de Valores Imobiliários. Na terceira reunião, no início de julho, com a presença do IAB/DF,  
37 avaliamos o laudo feito pela Caixa Econômica. **4.1. Laudo de Avaliação da Caixa Econômica Federal**  
38 **para o lote situado na Av. L-2 Sul, Quadra 603, pertencente ao IAB/DF:** Sobre a avaliação do lote do  
39 IAB/DF. No memorando de entendimento, assinado em março de 2016, ficou estabelecido que seria  
40 contratado uma empresa para avaliar o lote, a princípio a Caixa Econômica ou Banco do Brasil,  
41 infelizmente a Caixa nos solicitou 90 dias para a entrega do laudo, o que atrasaria ainda mais o  
42 cronograma, na ocasião foi sugerido a Comissão de Valores Imobiliários, sediada aqui em Brasília, que se  
43 prontificou a fazer a avaliação em uma semana. Contratada, a empresa nos encaminhou no dia quatro de  
44 maio, um laudo com valor de avaliação de R\$ 13 milhões, 250 mil reais. O IAB/DF ao ler o laudo de  
45 avaliação, percebeu que os lotes de referência para a comparação estavam localizados em outros bairros e  
46 cidades do Distrito Federal, e apenas um, se localizava na Asa Sul. Desta forma, o IAB/DF entrou em  
47 contato com o avaliador, o engenheiro Antonio Bartasson Neto, que prontamente se dispôs a corrigir aquele  
48 laudo. No mesmo dia, o Sr. Antônio, entrou em contato com a administração do CAU/BR e solicitou que  
49 devolvêssemos o laudo para uma reavaliação que iria considerar lotes localizados na Asa sul para  
50 parâmetros de comparação e chagaria ao valor de R\$ 18 milhões e 600 mil reais. Naturalmente, o CAU/BR  
51 não aceitou. Fizemos uma reunião com a presença dos colegas do IAB, seu advogado e nossa assessoria  
52 jurídica e manifestamos que não concordávamos com variação de mais de 30% na avaliação. Como a  
53 Comissão de Valores Imobiliários perdeu a credibilidade, buscamos a Caixa Econômica Federal que nos  
54 atendeu com mais rigor técnico, selecionando por sorteio, o avaliador arquiteto Marcelo Carvalho, dentro de  
55 uma equipe de arquitetos e engenheiros credenciados para fazer esse tipo de laudo. No dia 10 de junho, a  
56 Caixa Econômica encaminhou em envelope lacrado, o laudo feito pelo avaliador Marcelo e verificado pela  
57 equipe técnica da Caixa. Em reunião conjunta do CAU/BR e IAB/DF, com a presença do avaliador  
58 Marcelo, abrimos o envelope com o valor de R\$ 14 milhões e 740 mil reais, tiramos as dúvidas necessárias  
59 para o andamento do processo e ao final, consideramos que esse laudo era razoável. Em seguida passou a  
60 palavra para o arquiteto Marcelo Carvalho. Informou que se formou na Universidade de Brasília em  
61 Arquitetura, em 1981, e trabalhou 29 anos na Caixa, principalmente na área de avaliação de imóveis.  
62 Participou de inúmeros cursos, congressos e atividades ligadas a essa área e se especializou em Avaliação e  
63 Perícia. Ao se aposentar ingressou numa das 20 empresas credenciadas pela Caixa que foi selecionada por  
64 um sistema próprio que distribui os trabalhos conforme demanda, evitando que as empresas recebam  
65 serviços em sequência. Informou que as avaliações seguem a NBR 14653 sobre avaliação de bens e o  
66 método comparativo de dados de mercado, um modelo de regressão onde se determina uma equação que  
67 ajusta a reta que melhor se aproxima dos dados coletados, no caso em questão, 700 dados históricos,  
68 incluindo terrenos comerciais com as mesmas especificações do avaliado. Essa metodologia chega a um  
69 valor de 80% de confiança que justifica um valor dentro desse intervalo. Em função da instabilidade  
70 econômica e política, optou-se por adotar um valor de 5% abaixo da estimativa pontual, resultando no valor  
71 de R\$ 14 milhões, 740 mil reais, mas não deixamos de considerar que historicamente é uma área valorizada  
72 na medida em que o estoque de terrenos vazios está se acabando. Informou ainda que o uso do terreno para



73 fins de administração pública, instituições beneficentes, educacionais, quer dizer, não faz restrição para  
74 faculdades ou qualquer tipo de órgão de educação, culturais, religiosas, associações de classe, empresas de  
75 pesquisa científica, de computação, processamento de dados, centros de saúde, foram considerados. **4.2.**  
76 **Contrato a ser firmado pelos presidentes do CAU/BR e do IAB/DF para construção em parceria das**  
77 **sedes do CAU/BR e do IAB/DF.** O presidente Haroldo Pinheiro passou a palavra para o Chefe da  
78 Assessoria Jurídica, CARLOS MEDEIROS, que explicou cada capítulo do Contrato de Parceria para  
79 Construção Conjunta de Sedes e anotou as dívidas para posterior esclarecimento. O conselheiro **LUIS**  
80 **HILDEBRANDO** mostrou preocupação na fiscalização da qualidade dos projetos apresentados pela  
81 equipe vencedora. O Dr. **CARLOS MEDEIROS**, explicou que a Lei 8666 nos orienta que a gestão e  
82 fiscalização do contrato é uma função de um agente público e que o processo terá que se valer de  
83 consultorias internas, inclusive o contrato já prevê despesas com contratação de consultoria, mão de obra,  
84 tudo aquilo que efetivamente seja necessário para o empreendimento. O conselheiro **LUIS**  
85 **HILDEBRANDO** questionou sobre a observância das normas sobre eficiência energética e edifícios  
86 sustentáveis. O presidente **HAROLDO PINHEIRO**, informou que está contemplado no edital do  
87 concurso. O conselheiro **MANOEL DE OLIVEIRA FILHO**, sugeriu que tenha uma conta específica para  
88 a construção da sede, que haja divulgação de boletins com os gastos, que o edital do concurso proíba que os  
89 projetos apresentem uma tecnologia de execução muito cara e haja uma independência entre as duas sedes.  
90 O Dr **CARLOS MEDEIROS** e o presidente **HAROLDO PINHEIRO** explicaram que o Portal da  
91 Transparência poderá publicar todos os gastos, que está previsto dois subcondomínios para cada sede e a  
92 garantia da independência. Sobre os projetos vencedores, a comissão do júri do concurso terá dois  
93 consultores especialistas, um orçamentista e um técnico de aprovação de projetos. Se houver interesse na  
94 inclusão de algo que não está previsto, podemos fazer independente do IAB/DF, mas a tentativa será  
95 convergir para a obra o mais acabada possível. Para os objetivos do conselho será importante  
96 comprovarmos que é possível fazer uma obra no prazo certo, pelo custo certo, seguindo o que defendemos.  
97 Ter o projeto completo, ter o projeto escolhido por concurso, ter o Seguro Performance Bond e termos o  
98 nosso edifício como exemplo de boa gestão. O conselheiro **HEITOR MAIA**, explicou que o metro  
99 quadrado deverá ser construído por R\$2.000,00 (dois mil reais), que é um orçamento bastante restrito, mas  
100 viável. Demonstrou preocupação com a experiência da comissão julgadora. O conselheiro **RENATO**  
101 **NUNES** demonstrou contentamento com a minuta do contrato, mas solicitou atenção na definição dos  
102 programas e na identidade das duas unidades que vão ocupar o terreno, disse que o concurso promove uma  
103 especulação intelectual com toda a liberdade. O conselheiro **NAPOLEÃO FERREIRA** sugeriu que o  
104 projeto siga as características de um edifício condominial, com caráter monolítico e possibilidade das partes  
105 disponibilizarem áreas comercializáveis, com o intuito de arrecadação de aluguéis. Isso inclusive  
106 viabilizaria a manutenção ao longo dos anos, pois essa manutenção não pode ser maior que um aluguel, se  
107 não se tornará antieconômico. Demonstrou preocupação com as atuais instalações e que deveríamos pensar  
108 em uma sede temporária que abarcasse de maneira mais tranquila o trabalho. O conselheiro  
109 **WELLINGTON VELOSO** disse que não concordava com o contrato, pois o conselho não estava



110 comprando e pagando, considerando que hoje a média de R\$ 9 mil o valor do metro quadrado do terreno e  
111 que 50% da sede seria do CAU/BR e 50% do IAB. Disse que se considerássemos o custo de mercado e  
112 dividíssemos por R\$ 9 mil, o IAB teria direito a 820 m<sup>2</sup> de obra construída acabada. Lembrou que o  
113 CAU/BR recentemente iria comprar uma sede em um prédio comercial, onde o metro quadrado custava R\$  
114 14 mil. Informou que daquela forma o CAU/BR vai disponibilizar R\$ 10 milhões e 100 mil e pagar juros  
115 ao IAB de R\$ 4 milhões, porque não foi colocado o dinheiro na hora. Disse que, como estava o contrato,  
116 não era favorável. Concluiu falando que o valor do custo do metro quadrado, só do terreno, foi de R\$  
117 2.918,00 e questionando aquele Plenário se a construção da obra custaria apenas um terço da compra do  
118 terreno. O conselheiro **NAPOLEÃO FERREIRA** disse que, em relação ao programa de necessidades,  
119 mesmo considerando que a comissão discutiu com arquitetos e funcionários do CAU, mas achava seria  
120 importante refletir um pouco mais, pois são 2.500 metros quadrados. O presidente **HAROLDO**  
121 **PINHEIRO** leu a deliberação plenária, colocou o tema em regime de votação e anunciou a aprovação da  
122 matéria, com 23 votos a favor, 02 votos contrários, Pará e Acre, e nenhuma abstenção. Cumprimentou os  
123 colegas da comissão e agradeceu aos conselheiros Heitor, Celso e Sanderland pelo trabalho decorrido até  
124 aquele dia. Disse que será uma obra conjunta de todos nós, dos colegas funcionários que estão  
125 contribuindo, para que ao final todos fiquem satisfeitos e conscientes de que foi feito o trabalho correto,  
126 exemplar e que nos alegrará no futuro. **8.Encerramento.** O presidente **HAROLDO PINHEIRO** encerrou  
127 a reunião extraordinária às dezessete horas e quarenta minutos.

**HAROLDO PINHEIRO VILLAR DE QUEIROZ**

Presidente do CAU/BR

**DANIELA DEMARTINI FERNANDES**

Secretária Geral da Mesa do CAU/BR

**61ª REUNIÃO PLENÁRIA ORDINÁRIA DO CAU/BR****Folha de Votação**

UF	Conselheiro	Votação			
		Sim	Não	Abstenção	Ausência
AC	Clênio Plauto de Souza Farias	X			
AL	Heitor Antônio Maia da Silva Dores	X			
AM	Claudemir José de Andrade	X			
AP	José Alberto Tostes	X			
BA	Hugo Seguchi	X			
CE	Napoleão Ferreira da Silva Neto	X			
DF	Haroldo Pinheiro Villar de Queiroz	-	-	-	-
ES	Anderson Fioreti de Menezes	X			
GO	Maria Eliana Jubé Ribeiro	X			
MA	Maria Laís da Cunha Pereira	X			
MG	Maria Elisa Baptista			X	
MS	Celso Costa	X			
MT	Luciano Narezi de Brito			X	
PA	Wellington de Souza Veloso	X			
PB	Hélio Cavalcanti da Costa Lima	X			
PE	Fernando Diniz Moreira	X			
PI	Sanderland Coelho Ribeiro	X			
PR	Manoel de Oliveira Filho	X			
RJ	Luiz Fernando Donadio Janot	X			
RN	Josenita Araújo da Costa Dantas			X	
RO	Roseana de Almeida Vasconcelos				X
RR	Luiz Afonso Maciel de Melo	X			
RS	Gislaine Vargas Saibro	X			
SC	Ronaldo Lima			X	
SE	Marcelo Augusto Costa Maciel	X			
SP	Renato Luiz Martins Nunes	X			
TO	Luis Hildebrando Ferreira Paz	X			
IES	José Roberto Geraldine Júnior	X			

**Histórico da votação:****Sessão Plenária nº:** 61ª Plenária Ordinária**Data:** 16/12/2016**Matéria em votação:** Aprovação da ata da 03ª Plenária Extraordinária CAU/BR.**Resultado da votação:** Sim (22) Não (0) Abstenções (04) Ausências (01) Total (27)**Ocorrências:****Secretário da Sessão:****Presidente da Sessão:**