



1 **ATA DA REUNIÃO PLENÁRIA ORDINÁRIA Nº 012/2016 DO**
2 **CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO RIO**
3 **DE JANEIRO - CAU/RJ, REALIZADA EM 13 DE**
4 **DEZEMBRO DE 2016.**

5 Aos 13 (treze) dias de dezembro de 2016 (dois mil e dezesseis), em primeira convocação às 16h e
6 em segunda convocação às 16h30, na sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de
7 Janeiro, sito à Rua Evaristo da Veiga, no. 55/21º. Andar – Centro – Rio de Janeiro, foi realizada a
8 Reunião Plenária Ordinária do CAU/RJ de no. 012/2016, que teve início às 16h10, sob a
9 coordenação do Presidente do CAU/RJ, Senhor Jerônimo de Moraes Neto, presença do Vice-
10 Presidente do CAU/RJ e presenças dos Conselheiros: Almir Fernandes, Angela Botelho,
11 Armando Ivo de Carvalho Abreu, Augusto Cesar Farias Alves, Eduardo Carlos Cotrim Guimarães,
12 Flávio de Oliveira Ferreira, Ilka Beatriz Albuquerque Fernandes, José Canosa Miguez, Júlio
13 Cláudio da Gama Bentes, Leonardo Marques de Mesentier, Luis Fernando Valverde Salandía,
14 Marat Troina Menezes, Maria Isabel de V. Porto Tostes, Patricia Cavalcante Cordeiro, Pedro
15 Motta Lima Cascon, Ronaldo Foster Vidal, Rosemary Compans da Silva, Ronaldo José da Costa,
16 Claudia Baima Mesquita e Luiz Carlos de Andrade Flórido. Justificaram ausência os
17 Conselheiros: Antonio Augusto Veríssimo, Armando Leitão Mendes, Carlos Fernando de Souza
18 Leão Andrade, Grasiela Mancini França Pereira, João Carlos Laufer Calafate, Paulo Oscar Saad,
19 Sérgio Oliveira Nogueira da Silva, Washington Menezes Fajardo, Guilherme Araújo de
20 Figueiredo, Manoel Vieira Gomes Júnior e Sérgio Antônio da Silva Sá Pinto. Encontram-se
21 Licenciados os Conselheiros: Luiz André de Barros Falcão Vergara e Vicente de Paula Loureiro.
22 Dando início à reunião, Item 1 – Verificação do Quórum, o Presidente anunciou o número
23 mínimo de 13 (treze) Conselheiros presentes para começar a sessão. Na sequência, Item 2 – Hino
24 Nacional Brasileiro, o Presidente convidou a todos para ouvir o Hino Nacional Brasileiro e em
25 seguida convocou os Conselheiros: Luis Fernando Valverde Salandía, Augusto Cesar Farias
26 Alves, José Canosa Miguez, Júlio Cláudio da Gama Bentes e Maria Isabel de V. Porto Tostes para
27 compor a mesa Diretora. Com esta composição reuniu-se o CAU/RJ para deliberar sobre os temas
28 que compõem a pauta da Reunião Plenária no. 012/2016, de forma a tratar os assuntos referentes
29 ao mês de dezembro de 2016, a saber: Item 3 – Aprovação da Ata da Reunião Plenária
30 Ordinária n. 011/2016, de 08 de novembro de 2016, que foi aprovada, acatadas as sugestões
31 dos Conselheiros Augusto Cesar de Farias Alves e Marat Troina Menezes, com 02 votos de
32 abstenção dos Conselheiros Almir Fernandes e Ronaldo Foster Vidal devido a seus não
33 comparecimentos na última Plenária. Antes de prosseguir para o próximo ponto de pauta, a



34 Conselheira Ilka Beatriz Albuquerque Fernandes sugeriu que fosse feita uma Resolução a partir da
35 proposta feita pelo Conselheiro Marat Troina Menezes na última Plenária, com relação ao
36 segundo RRT de projeto do mesmo autor, e que a mesma fosse encaminhada ao CAU/BR, pois,
37 em seu entendimento, será de grande ajuda ao CAU/RJ, além de valorizar os projetos de
38 Arquitetura. Em resposta, o Presidente acolheu a referida sugestão informando que,
39 primeiramente e por prudência, a proposta será enviada à Comissão de Exercício Profissional para
40 aprimorá-la para, então, encaminhá-la ao Conselho Federal. O Conselheiro Augusto Cesar
41 informou que esse projeto de resolução já foi minutado e o Presidente completou dizendo que a
42 CEP deve encaminhar a discussão para o Plenário para depois encaminhar ao CAUBR. A seguir,
43 **Item 4 – Leitura de extratos e correspondências recebidas e/ou expedidas, não há.** Em
44 continuidade, o Presidente prosseguiu para o **Item 6 - Pauta de Assuntos para Apreciação e**
45 **Deliberação, subitem 6.1 – Deliberação sobre a Aquisição da Sede própria do CAU/RJ**
46 **(documentos em anexo); 6.1.1 – Apresentação do Relatório da Comissão Temporária para**
47 **Aquisição do Imóvel da Sede CAU/RJ – Relator: Conselheiro José Canosa Miguez, que**
48 **segue na íntegra conforme solicitação da Conselheira Ilka Beatriz Albuquerque Fernandes.** Após
49 entendimentos formais sobre o tempo de manifestação de cada Conselheiro, o Presidente
50 aproveitou o momento para agradecer o empenho da Comissão Temporária que trabalhou por seis
51 meses no assunto, pelo intenso trabalho que ora resulta na declaração de vencedor provisório do
52 imóvel. A seguir, o Conselheiro José Canosa Miguez iniciou a apresentação na versão atualizada,
53 já com as informações solicitadas na última reunião de Diretoria ampliada: “Foram recebidas duas
54 propostas: a primeira do 20º pavimento do Clube da Aeronáutica, na Rua Santa Luzia-Centro/RJ,
55 que foi Desabilitada por ter apresentado área útil inferior à especifica no edital. A segunda
56 proposta é a do 23º andar do Centro Empresarial Castelo Branco, na Avenida República do Chile,
57 230, Centro/RJ, cujo Proponente é a Chevron Brasil Upstream Frade Ltda, antiga Texaco, que foi
58 considerado Habilitado – Vencedor Provisório, imagem de sua fachada - por atender às condições
59 exigidas no edital. O projeto foi feito pelos Arquitetos Haroldo Cardoso de Souza e Rogério
60 Marques de Oliveira em 1968 e a construção da Comissão de Construção do Banco Nacional de
61 Habitação-BNH, sendo inaugurado em 1973”. Prosseguiu informando serem os Engenheiros e
62 Arquitetos responsáveis pela construção e projeto, Mario Trindade e Claudio Luiz Pinto. A seguir,
63 informou os dados gerais do edifício: “esta é a planta original do 23º pavimento com área útil
64 privativa de 952,09m2, sendo que a lâmina Norte tem 454 m2 e a Sul 384m2 e ainda existem
65 compartimentos privativos na lâmina central, como 04 banheiros e 01 copa, além de 11 (onze)
66 vagas de garagem no subsolo integrantes da unidade. Uma outra característica interessante é que
67 não há colunas nos espaços de utilidade do pavimento. A construção foi concluída em 1973,



68 destinada à sede do BNH e é composta por um bloco principal com três lâminas e um anexo: uma
69 central com 33 pavimentos, onde estão os elevadores, hall, escada interna e externa enclausurada,
70 sanitários e shafts; a lâmina Sul com 29 pavimentos, sem interferências estruturais, assim como a
71 lâmina Norte, um pouco mais alta, com 32 pavimentos. As lâminas laterais foram projetadas com
72 uma estrutura de concreto no perímetro da edificação, disponibilizando amplos espaços livres de
73 qualquer coluna nos pavimentos tipo. O prédio dispõe de 08 elevadores sociais, 01 privativo e 01
74 para carga. O 23º pavimento tem área útil privativa de 952,09 m² e está em ótimo estado de
75 conservação, dispondo de vários compartimentos com divisórias que permitem imediata
76 adaptação às necessidades atuais do CAU/RJ. O Centro Empresarial Castelo Branco conta com
77 auditório para 150 pessoas, privativo dos Condôminos, situado no mezanino; o anexo tem 03
78 pavimentos e abriga o Teatro Nelson Rodrigues. Modernizações que foram implantadas: sistema
79 de água gelada para o ar condicionado central, impermeabilização dos espelhos d'água da
80 esplanada, reforma do auditório (privativo, com cabine de luz e som e capacidade para 150
81 lugares), substituição dos conectores de emergência, infraestrutura de telecomunicações e de
82 instalações elétricas, renovação completa dos elevadores (da casa de máquina às cabines), sistema
83 de para-raios, sistema de controle de acesso, implantação da unidade de reaproveitamento de
84 águas e brigada de incêndio permanente que realiza exercícios de evacuação. O imóvel apresenta
85 características técnicas, estéticas, funcionais, ambientais e arquitetônicas relevantes. Maiores
86 detalhes estão consignados no laudo técnico de vistoria predial de 07 de julho de 2014 e outro
87 mais recente e complementar de 02 de setembro de 2016, apresentados pela empresa Pódium
88 Arquitetura e assinado pelos seus responsáveis técnicos. Este é o layout do 23º pavimento atual e
89 as divisórias existentes; o aproveitamento já foi imaginado pela nossa área técnica para uma
90 possível ocupação imediata por parte do CAU/RJ. Estas áreas seriam compartimentos ainda a
91 construir". Em seguida, o Conselheiro apresentou uma imagem em 3D das ruas e edifícios que
92 compõem o mapa de localização do referido imóvel. Com relação à situação do imóvel fez
93 algumas referências: "este imóvel está catalogado no Guia da Arquitetura Moderna do RJ, editado
94 pela Prefeitura no ano de 2000 e citado como exemplar típico da Arquitetura modernista do RJ.
95 Este site conta a história dos serviços públicos e urbanos do RJ, identificando o edifício sede do
96 BNH, atual Caixa Econômica Federal, como referência do modernismo". Logo após, apresentou
97 algumas considerações históricas do local, quais sejam, "aberta na segunda metade do séc.XX, a
98 Avenida Chile foi ocupada após os anos 60; fica na esplanada resultante do desmonte quase total
99 do Morro de Santo Antonio, mantido o Convento de Santo Antonio de frente para o Largo da
100 Carioca; relíquias históricas preservadas; a construção do "Triângulo das Bermudas" aconteceu
101 nos anos 70 com a edificação do BNDES, BNH, e Petrobras, constituem marcos da arquitetura

Dois assinaturas manuscritas em azul, uma mais legível e outra mais abstrata.



102 moderna para grandes corporações; a qualidade das construções é notável até hoje. Algumas
103 imagens detalhadas do imóvel (acessos, salas, portarias, caixas eletrônicos, elevadores, elevador
104 privativo, hall de serviço, escadas de incêndio interna e enclausurada externa, mezanino, acesso
105 ao auditório para cadeirantes, auditório privativo com 150 lugares, com cabine de som e ótimo
106 estado, espaço para exposições, imagem das garagens que são demarcadas com saída para
107 República do Chile, caixas eletrônicos no subsolo etc.) e detalhes do auditório do Teatro Nelson
108 Rodrigues que foi inaugurado em 1976. Concluída esta parte, o Conselheiro apresentou outras
109 considerações: “esta tela foi apresentada na reunião Plenária Extraordinária do CAU/RJ em 21 de
110 junho de 2016, em que foram apontadas as deficiências da atual sede, a saber: sem condições de
111 acessibilidade, sem controle nos acessos, sem segurança e vigilância patrimonial, elevadores com
112 funcionamento muito deficiente, instalações elétricas do PC condenadas pela fiscalização da
113 Light, escadas de incêndio com acesso desprotegido no térreo, sem brigada de incêndio, sede
114 fragmentada em 02 pavimentos e com dificuldades de comunicação, deslocamento,
115 gerenciamento e operação; espaços insuficientes, 463m2 para os 02 pavimentos, para os
116 funcionários, chefias, secretarias, diretorias e Presidência. O nosso custo mensal de aluguel,
117 condomínio e IPTU totaliza R\$ 35.507,50 mil reais. Na mesma reunião foram estabelecidas as
118 características necessárias e desejáveis para uma nova sede, a saber: andar linear com área mínima
119 de 650 m2, localizada no Centro do RJ, extensível ao bairro Flamengo, mobilidade exigida à
120 proximidade das estações do metrô e VLT, instalações novas ou retrofitadas, condições adequadas
121 de acessibilidade, circulação vertical, segurança e controles. Condições desejáveis: vagas de
122 garagem, qualidade arquitetônica, projeto assinado por um Arquiteto e proximidade de espaços
123 para convenções. O vencedor provisório atendeu, absolutamente, a todas as condições necessárias
124 e todas desejáveis. O andar é corrido, área útil 952 m2 contra 463 atuais, localizada no centro,
125 vizinho às sedes da Petrobras, BNDES e outras, mobilidade e proximidade da estação carioca do
126 Metrô e VLT, idade de 43 anos, instalações novas ou retrofitadas, 11 vagas de garagem, projeto
127 assinado por arquiteto, marco do modernismo, proximidade de espaço para Convenções etc.
128 Estes são dados de uma pesquisa de mercado recente realizada no primeiro semestre de 2016
129 relativa à aquisição de imóveis (05 amostras) e a área média obtida foi de 1.024 m2 e o valor
130 médio de venda R\$ 10,936 milhões de reais; venda média R\$ 10.679,00 mil reais por m2 e
131 condomínio mensal médio de R\$ 27.096,00 mil reais. Neste quadro, nós temos uma pesquisa de
132 aluguel dos imóveis realizada em novembro de 2015 (10 amostras), com área média de 1.125m2,
133 aluguel médio de R\$ 118.426,00 mil reais, aluguel médio de R\$ 105 mil reais por m2 e o
134 condomínio mensal de R\$ 21.035,00 mil reais por m2”. Prosseguiu fazendo o seguinte destaque:
135 “quando eu lidava com avaliações de imóveis há muitos anos, se dizia que o valor da locação



136 deveria corresponder a 1% do valor do imóvel e que as empresas financeiras deveriam ter este
137 percentual como ideal. Na verdade, para o nosso caso, isto não se aplica, apesar do mercado estar
138 refletindo esta situação. Neste slide há uma comparação entre o condomínio no Centro
139 Empresarial Castelo Branco e o da nossa sede atual, onde no primeiro, os serviços prestados são
140 segurança predial e patrimonial (32%), segurança interna, pessoal de apoio operacional (3%),
141 recepção, sistema de rádio e telefonia; concessões do serviço público (17%) (energia elétrica,
142 água, esgoto, telefone e gás encanado), manutenção predial (19%), elevadores, e outros itens.
143 Além de pessoal de condomínio (13%), salários e encargos, conservação predial (11%), limpeza,
144 jardins, fachadas, coleta de lixo, pessoal da administração (1,7%), material (1,3%), totalizando o
145 custo de R\$ 36,20 reais por m2 mensais para área de R\$ 952,09 m2. Para a nossa sede atual, os
146 dados são os seguintes (novembro de 2016): aluguel do 16º andar de R\$ 13,430 mil reais, IPTU
147 R\$ 787,00 reais, condomínio R\$ 3,095 mil reais. No 21º andar, o aluguel é de R\$ 13,300 mil reais,
148 IPTU R\$ 721,00, condomínio R\$ 3,700 mil reais e R\$ 441,00 de vagas de garagem, totalizando
149 R\$ 35,507 mil reais. Dos 463m2, nós pagamos R\$ 76,69 reais por m2, daí a importância desta
150 comparação para saber o quanto nós iremos pagar na nova sede. Alguns valores a considerar: a
151 disponibilidade orçamentária em julho de 2016 foi fixada em R\$ 11,477 milhões de reais
152 divididos em R\$ 8,550 milhões de reais para o imóvel, instalação e reforma R\$ 2 milhões de reais,
153 móveis e equipamentos R\$ 526 mil reais. A título de informação correlata, os dados do mercado
154 em junho de 2016 estabeleciam como valor do m2 médio de venda R\$ 9,317 mil reais,
155 condomínio R\$ 22,34 reais. Valores na aquisição (total): R\$ 7,356, valor que foi oferecido após
156 uma primeira redução solicitada pelo nosso Presidente; a área útil de 952 m2 e o valor por m2 de
157 R\$ 7,7 mil reais. Valores estimados para a mudança: R\$ 18 mil reais (mudança), R\$ 89 mil reais
158 para as instalações e R\$ 107 mil reais para as divisórias. Na verdade, estão sendo comprometidos
159 66% da disponibilidade orçamentária. Este é o quadro mais importante da apresentação, pois
160 esclarece todas as dúvidas com relação aos valores: a oferta é de R\$ 7,356 mil reais, a área útil,
161 como já informada, é de 952 m2, 11 vagas de garagem, R\$ 7,700 reais o m2. Vamos, agora,
162 comparar com os dados do mercado: valor médio do m2 está na faixa de R\$ 10,679 mil reais,
163 condomínio mensal de R\$ 27, 96 reais. Segundo a avaliação da Caixa Econômica Federal
164 recebida na data de hoje, o imóvel está apreciado em R\$ 10 milhões de reais e o m2 a R\$ 10,503
165 mil reais; valor, esse, bem próximo ao estimado no mercado. Agora, vamos analisar as duas
166 despesas mensais, primeiramente, a do Condomínio Empresarial Castelo Branco: R\$ 34,4 mil
167 reais de condomínio, o que equivale a R\$ 36,20 reais o m2, consumo de energia elétrica estimado
168 em R\$ 6 mil reais e manutenção de ar condicionado R\$ 1,8 mil reais. Ainda faltou incluir o valor
169 da água, mas acredito que seja um custo reduzido. O total mensal no novo edifício equivale a R\$



170 42,2 mil reais; ou seja, R\$ 44,40 reais por m2. Com relação ao nosso atual Condomínio
171 Bartolomeu de Gusmão, os dados são os seguintes: área de 463 m2, aluguel de R\$ 26, 7 mil reais,
172 condomínio R\$ 6,7 mil reais, IPTU R\$ 1,5 mil reais, vaga de garagem R\$ 441,00 reais, energia
173 elétrica R\$ 4,166 mil reais, manutenção do ar condicionado R\$ 2,09 mil reais. Nós pagamos
174 mensalmente R\$ 41,7, o que vem a constituir R\$ 90,20 por m2. É muito importante considerar
175 que nós iremos pagar metade do que nós pagamos aqui por m2. Vamos, ainda, considerar uma
176 possibilidade alternativa financeira onde nós aplicaríamos o valor da compra em fundos de
177 investimento, com a taxa média de 0,4% ao mês, aplicando o mesmo valor da compra,
178 rentabilidade seria de R\$ 29,4 mil reais ao mês, cuja lucratividade acumulada em três anos tem
179 sido de 38%. Notem que o que iremos receber numa aplicação financeira é muito inferior ao que
180 nós estamos precisando. Uma outra alternativa para pensarmos seria numa locação similar a do
181 Condomínio Empresarial Castelo Branco, com a mesma área que temos aqui e com os valores de
182 mercado para condomínio etc, cujo valor mensal de locação seria de R\$ 120 mil reais. Eu gostaria
183 de fazer uma consideração muito importante com relação ao balanço patrimônio: os ativos são
184 compostos por imóveis e instalações, máquinas e equipamentos e todo o dinheiro que estiver em
185 caixa relativo a crédito a receber. Os passivos são os fornecedores a pagar, empréstimos e
186 financiamentos e obrigações sociais e fiscais. Qual o impacto na aquisição dos ativos? Os valores
187 correspondentes aos imóveis e equipamentos, além dos valores em caixa e em bancos são ativos
188 da instituição, cuja aquisição não configura saída de recursos. Ou seja, o que sai do CAU/RJ para
189 compra de imóveis continua nos ativos, não havendo desembolso, não há saída de recursos. Desta
190 forma, é lícito considerar a valorização do imóvel com valores abaixo do mercado, como neste
191 caso, cuja redução é de 72%. Com relação ao impacto dos passivos: os valores correspondentes às
192 despesas mensais permanecem praticamente os mesmos, R\$ 42 mil reais, com expressivo ganho
193 na relação custo-benefício, sem o pagamento de alugueres no novo Condomínio. Quer dizer,
194 dividindo um pelo outro, nós chegamos ao valor da metade. Eu trago para colegas duas notas que
195 eu julguei por bem informar com relação ao cenário econômico recentes, que são da Associação
196 de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário/ADEMI e indicam os dados comerciais
197 lançados em 2014, cujo total foi de 3.484; em 2015, o número caiu para 843 unidades. A pesquisa
198 do primeiro semestre, pois ainda não foi anunciado a do segundo, demonstrou zero de
199 lançamentos de imóveis comerciais em 2016. Esta é uma matéria do Jornal O Globo, de 24 de
200 novembro de 2016 sobre as aquisições que estão sendo feitas na crise sob a ótica de janelas de
201 oportunidades, empresas pouco endividadas aproveitam recessão para abocanhar concorrentes.
202 Nós podemos citar algumas empresas muito poderosas como a Brookfield Gestora de Ativos
203 adquirindo, simplesmente, a rede de gasodutos da Petrobrás e outros exemplos, cujos valores são



204 realmente significativos. Nesta matéria há os comentários de alguns CEO's destas empresas, que
205 afirma que, apesar da crise, o Brasil é viável. E, finalmente, cumpridas todas as etapas previstas
206 na chamada pública do edital 001/2016 de 26 de julho de 2016 e atendidas as características do
207 imóvel estabelecidas como necessárias e desejáveis, a Comissão homologou como Vencedor
208 Provisório, o Proponente do imóvel situado na Avenida República do Chile, no.230/23º
209 pavimento, Centro do RJ, nos termos da Ata da reunião ordinária nº 009 de 01 de dezembro de
210 2016. A comissão temporária para a aquisição da sede é composta pelos Conselheiros Antônio
211 Augusto Veríssimo, José Canosa Miguez (como Coordenador), Júlio Cláudio da Gama Bentes,
212 Manoel Vieira Gomes Júnior e Maria Isabel de V. Porto Tostes. E, por fim, uma última colocação
213 muito pessoal: a aquisição do imóvel indicada pela Comissão referenda a valorização de um
214 exemplar com história, assinatura profissional e estilo arquitetônico significativo, valores, estes,
215 agregados ao integral atendimento das necessidades operacionais do atual Conselho. Representa,
216 hoje, para os futuros Arquitetos, a valorização da produção arquitetônica fluminense de real
217 qualidade, exemplar inequívoco de uma época fértil de nossa Arquitetura e um espaço digno para
218 receber os nossos colegas de todo o mundo por ocasião do evento UIA 2020. Esta nos parece uma
219 oportunidade imperdível. Muito obrigado". Concluída a exposição, deu-se início ao debate. O
220 Conselheiro Flávio de Oliveira Ferreira: "Primeiramente, eu gostaria de cumprimentar à Comissão
221 pelo trabalho exaustivo e em segundo lugar, eu gostaria de fazer três observações: embora a
222 estrutura da análise seja um pouco enviesada, o que levou à Comissão destacar todas as
223 qualidades do imóvel, penso que os defeitos também deveriam ser apontados, pois edificação
224 perfeita, não há. Perdoem-me, mas esta análise é extremamente infantil, pois faz parte da pesquisa
225 achar alguns defeitos. Eu estive no Edifício e vi três defeitos extremamente graves, inclusive, os
226 enviei por escrito ao Presidente, são eles: a modulação é errônea, ela não existe. Vejam bem, a
227 (inaudível) internacional é 1,25, uma das dez razões pela qual a lâmpada comum tem 1,20m e sim,
228 variável entre 90cm e 88cm; não existe sistema de troca, não é divisória móvel, é uma invenção,
229 que impossibilita a flexibilidade completa, seja mecanicamente ou porque você não consegue
230 articular as iluminações, além dos insuflamentos de ar condicionado com os retornos. Notem, é
231 fácil saber, pois uma modulação é de 1,25m, em tabuleiro de xadrez; as casas pretas, uma é
232 insuflação e a outra é retorno e, por fim, a outra é a iluminação e sprinkler. Finalizando, foram
233 feitos onze convites e só duas empresas responderam ao edital; talvez o nosso prazo curto tenha
234 sido o motivo desta baixa demanda. Ou seja, num mercado onde a Comissão afirma que é
235 extremamente vendedor, como se convidam onze empresas e só duas retornam à chamada? Este
236 ponto teria que ser visto. Muito obrigado". Em seguida, a Conselheira Ilka Beatriz Albuquerque
237 Fernandes: "Primeiramente, eu peço a degravação na íntegra de todas as falas relativas ao item



238 que se refere à aquisição da sede própria do CAU/RJ. Solicito, também, que sejam anexadas todas
239 as informações aqui apresentadas. Gostaria de parabenizar a Comissão, pois todos os dados aqui
240 expostos foram muito bem apresentados e de forma clara, embora possam faltar informações,
241 como o conselheiro colocou. Apesar de eu ter visto os números, eu gostaria que fossem
242 esclarecidos de forma simples, os valores das seguintes taxas: IPTU, Luz, condomínio e outros
243 custos mensais, que porventura incidam sobre o imóvel. Em relação à utilização do auditório é
244 livre ou acarretará em custos? Em caso afirmativo, qual o valor da locação por evento? O acesso é
245 feito individualmente, livremente, ou requer identificação? E em quais modos? São estas as
246 solicitações que faço no momento, de forma a dar celeridade à Plenária”. A seguir, a Conselheira
247 Maria Isabel de V. Porto Tostes: “Boa tarde a todos. Eu participei de todos os passos da proposta
248 de compra deste imóvel e, por incrível, que pareça eu também estranhei o fato de terem aparecido
249 apenas dois candidatos. Antes da chamada pública que nós fizemos, é importante deixar registrado
250 que o nosso Presidente enviou correspondência para alguns órgãos, como o Governo do Estado do
251 RJ, Governo Municipal do RJ e ao Governo Federal solicitando que se apresentassem imóveis
252 disponíveis para que o CAU/RJ pudesse utilizá-los. Ou seja, esta opção não foi descartada. Sinto-
253 me tranquila, pois nós procuramos todas as possibilidades que houvesse. Eu gostaria de relatar o
254 seguinte: o Conselheiro Washington Menezes Fajardo, atualmente licenciado, nos encaminhou, na
255 gestão passada, uma relação de imóveis que foram apreciados por nós, em que a maioria deles era
256 terrenos ou imóveis que não atendiam a área que nós precisávamos. O Conselheiro Manoel Vieira
257 Gomes Júnior julgou estranho que não tivesse sido oferecido o imóvel do Automóvel Clube, que
258 nos atenderia, no caso. Quanto às perguntas da Conselheira Ilka Beatriz, eu gostaria de dizer que
259 não pagaremos mais IPTU, caso se efetive a compra, pois seremos proprietários, condição que
260 seremos abonados de tal cobrança; o valor do aluguel do auditório é de R\$ 100,00/hora, preço
261 muito mais baixo do que o praticado no mercado. Seguimos, portanto, todos os passos que eram
262 possíveis para a conclusão deste processo; fomos, inclusive, visitar o outro imóvel e identificamos
263 que a área não correspondia ao que estava sendo pedido no edital. Todos os membros da
264 Comissão pensaram nos detalhes, nas oportunidades existentes e nos interesses de todos. Enfim,
265 estou convicta de que esta é uma oportunidade única”. Logo após, a Conselheira Rosemary
266 Compans da Silva: “Eu gostaria de parabenizar a Comissão e dizer que todos nós reconhecemos
267 que foi um excelente trabalho e exaustivo. Eu já havia assistido a esta apresentação na reunião de
268 Diretoria Ampliada, na semana passada, e, apesar de não ter visitado o imóvel, o conheço de
269 outras ocasiões e afirmo que as condições físicas são excelentes. Do ponto de vista da simbologia,
270 embora seja uma arquitetura da época da Ditadura (há, inclusive, uma estátua do Castelo Branco
271 no local) é um exemplar deste nosso modernismo. No entanto, com relação às condições



272 financeiras e como eu já havia pontuado na referida reunião, eu considero desfavorável a compra
273 do imóvel neste momento porque o condomínio de R\$ 35 mil reais equivale a uma despesa de R\$
274 420 mil reais/ano e como todos sabem, esta taxa só aumenta. Eu faço parte do Conselho Fiscal do
275 condomínio de onde moro e posso dizer que esta taxa só aumenta. Eu gostaria de lembrar que nós
276 não somos uma empresa de petróleo como a Chevron e sim, um Conselho que vive da
277 arrecadação variável. A arrecadação do CAU/RJ cresce com o dinamismo econômico, com o
278 emprego dos nossos colegas, e com as contribuições anuais (RRT's etc) e a conjuntura de 2016 é
279 muito preocupante, de crise econômica, instabilidade política, construção civil parada, colapso do
280 governo do estado, além da Prefeitura do RJ, que é o maior empregador de Arquitetos da cidade
281 está bloqueada e o próprio Prefeito já disse que vai cortar investimentos e que não haverá
282 contratações em 2017. Ou seja, é muito provável que a arrecadação do CAU/RJ caia no próximo
283 ano. Ao contrário da apresentação do Conselheiro Miguez, eu conheço de aplicação financeira e
284 posso, inclusive, oferecer os contatos do gerente do meu banco, pois a taxa é de 1% ao mês e não,
285 0,35% renda fixa. Desculpe-me, mas eu desconheço este índice. É 1% ao mês, por isso são 38%
286 em três anos. Ou seja, nós iremos nos descapitalizar e assumir uma despesa fixa, que só tende a
287 crescer e, nestes termos, eu pergunto para que nós precisamos onze vagas de garagem? Por que
288 nós precisamos de uma brigada de incêndio? Há problemas neste prédio? Sim. Vamos sair daqui?
289 Sim. Mas, vamos procurar mais. Acredito que em 2017 nós tenhamos vários profissionais
290 desempregados, que não conseguirão honrar com as unidades do CAU/RJ. Quer dizer, como
291 explicar para a categoria que o CAU/RJ irá para uma sede luxuosa, com todos os serviços etc?
292 Penso, Presidente, que este não é o momento. A minha proposta é que ampliemos o prazo para
293 uma nova busca e eu mesma me prontifico a fazer parte da Comissão, a falar com o novo Governo
294 da Prefeitura do RJ, que dispõe de muitos imóveis, inclusive, do Automóvel Club, que está vazio e
295 aguardando uma proposta para a sua utilização. Como disse, me disponho a batalhar por uma área
296 no centro da cidade mais interessante, ao invés de nos descapitalizarmos e firmarmos um
297 compromisso de uma despesa obrigatória, sem sabermos como será a arrecadação de 2017. O que
298 iremos fazer se a nossa arrecadação cair significativamente mantendo despesas tão permanentes,
299 sem mais o recurso para comprar outro imóvel? Ou seja, nós teremos que vendê-lo e todos sabem
300 que não é fácil vender uma área de 900 m², com um condomínio de R\$ 35 mil reais, daí o grande
301 número de imóveis vazios no centro da cidade. Eu tenho receio de que isso aconteça. A palavra de
302 ordem do mercado e de todo o mundo, neste momento de profunda crise pela qual passamos, é
303 cautela. Eu recomendo, portanto, cautela, mais tempo para esta compra e me prontifico, como
304 disse, a participar desta nova Comissão com um pouco mais de prazo, a negociar com a nova
305 gestão da Prefeitura do RJ, que começará a partir de janeiro de 2017, uma boa oportunidade para



306 nós no centro da cidade. Obrigada”. Em continuidade, o Conselheiro Eduardo Carlos Cotrim
307 Guimarães: “O trabalho da Comissão foi mais detalhado e profundo agora do que o que foi
308 apresentado na reunião de Diretoria. Eu só posso comparar a proposta do edifício com o que foi
309 apresentado, pois foram expostas duas outras alternativas que, de fato, estão muito aquém dos
310 quesitos exigidos pela Comissão. É difícil comparar o edifício do BNH com outra hipotética
311 edificação que se apresente, embora seja possível que se encontre, mas eu não acredito que seja
312 algo tão distinto quando se exige um determinado perfil de área, proximidade dos meios de
313 transportes, etc. Enfim, uma série de questões que, pela natureza, valorizarão o imóvel, seja ele
314 qual for, pelo patrimônio antigo ou o mais moderno; questão, essa, no meu ponto de vista,
315 irrelevante. Eu não ouvi nenhum argumento que diga ‘não vamos comprar uma sede porque nós
316 temos que fazer algo que não foi feito’. Os discursos se pautaram em descapitalização em termos
317 financeiros como se fôssemos uma empresa privada e não tivéssemos segurança dos recursos. Ok,
318 provavelmente nós teremos uma redução da arrecadação das RRT’s, mas os Arquitetos continuam
319 se formando e nós somos uma autarquia e temos condições e mérito de termos uma sede para
320 usufruto próprio e, também, dos nossos colegas para serem atendidos. Na minha opinião, falta um
321 argumentação consistente, como por exemplo, vamos economizar R\$ 8 mil reais porque o
322 CAU/RJ precisa investir em fomento para a produção cultural ou precisa organizar a assistência
323 técnica; temas, esses, que já são projetos nossos e há recursos para isso e penso que deve
324 continuar estimulando ou outros programas que, eventualmente, o CAU/RJ possa desenvolver
325 junto às Prefeituras ou às instituições de ensino. No meu ponto de vista, a compra ou não do
326 imóvel só pode ser contraditada com algum projeto relevante que o CAU/RJ deva fazer, porque,
327 no meu entender, capitalizar para investimentos de até 3% não é função de uma autarquia pública.
328 Obrigado.” Logo após, O Conselheiro Ronaldo Foster Vidal : “Boa tarde a todos. Desculpem-
329 me, mas este assunto é para profissional. O relator incluiu o assunto na matéria onde estão as
330 grandes incorporações alcançando a bacia das almas, não é? Os proprietários que tem imóveis de
331 primeira linha retraíram os seus negócios, por isso, não vieram atender ao edital do CAU/RJ. A
332 empresa Carvalho Hosken tem centenas de apartamentos na Barra da Tijuca, porém a imobiliária
333 não abaixou o preço porque ele pode esperar esta fase passar”. Em seguida, o Conselheiro fez um
334 breve histórico profissional exemplificando a compra de uma sede quando Presidente de outra
335 instituição, valores e reforma. Após, complementou: “Nós estamos numa situação de mercado
336 francamente recessivo e eu impugno estas avaliações e as da Caixa Econômica Federal, inclusive.
337 Eu fiz um levantamento do que está acontecendo este mês nas transações imobiliárias: foi
338 negociado no dia 29 de novembro passado, vinte e seis pavimentos de um prédio da Av. Chile,
339 330, no centro do RJ, pelo valor total de R\$ 1,046 bilhão de reais, cujo valor do m2 é de R\$ 27,2



340 mil reais. Aproveito para informar que sou profissional e estou entre os cinco maiores Avaliadores
341 do Brasil” Em seguida, informou os nomes dos proprietários do respectivo imóvel. Retornou
342 dizendo: “Por outro lado, o mesmo fundo imobiliário que comprou, por este preço, o edifício ao
343 lado, vendeu o 6º andar por R\$ 4,7 milhões de reais. Percebam que está havendo um jogo no
344 mercado imobiliário. No dia 18 do mês passado, um fundo de investimentos comprou a sua
345 participação e passou a escritura de dezesseis salas, de um prédio no centro do RJ, por R\$ 29,9
346 milhões de reais, sendo R\$ 8 mil reais o m2. Enfim, Senhores, concluo dizendo o seguinte:
347 agarrem esta oportunidade”. Em seguida, o Conselheiro Leonardo Marques de Mesentier: “Eu
348 estive no edifício e sobre o acesso eu tenho a dizer que é mediante crachá e é parcialmente
349 bloqueado; ou seja, o edifício não é permeável. É uma edificação corporativa complementarmente
350 impregnado de preocupação por segurança corporativa, como se olhasse o mundo exterior como
351 se fosse um inimigo. Só que este tipo de segurança é um pouco falha, pois há uma agência da
352 Caixa Econômica Federal dentro do edifício, sendo contraditório neste sentido. Eu comentei com
353 o Presidente que, se adquirirmos esta sede, nós teremos que ter uma solução para recepcionar o
354 nosso público, que são os contribuintes Arquitetos, pois cada pessoa que desejar subir terá que ser
355 identificado antes, para, então, receber o crachá. Neste ponto vista, o edifício é permeável. Eu
356 verifiquei o quadro de ocupantes do edifício e não consegui entender se está ocupado ou em parte
357 vazio. Não tenho o informe da Comissão, da qual eu parabeno pelo trabalho realizado, detalhado
358 e inteligente, mas penso que seria interessante ter alguma informação sobre as Atas do
359 condomínio pra saber qual a dinâmica que está havendo no edifício. Este esclarecimento é
360 importante. A relação custo-benefício foi esclarecida e eu tive a impressão, após estar no local,
361 que o piso do andar está danificado e será preciso trocá-lo, pois não oferece segurança. Por fim,
362 empregar o dinheiro na compra de uma sede é positivo para o CAU/RJ porque nós não poderemos
363 utilizá-lo para outro investimento. Ou seja, a sede é uma aplicação, com menos liquidez do que
364 uma aplicação financeira, mas gera uma valorização, o que é secundário. “A questão é se o
365 referido edifício tem as qualidades que nos atendem e esta é a minha dúvida”. Na sequência, o
366 Conselheiro Luis Fernando Valverde Salandía: “Eu gostaria de reconhecer e parabenizar o
367 trabalho da Comissão, pois está muito esclarecedor e bem explicado, atendendo, inclusive,
368 algumas recomendações que foram feitas na reunião ampliada da Diretoria no sentido de explicar,
369 não apenas os custos com a aquisição da sede, mas, também, com a própria gestão futura do
370 imóvel comparado com o que nós temos atualmente. Eu gostaria apenas de resgatar a nossa
371 motivação inicial para ter criado esta Comissão e iniciar este processo. Havia um consenso de que
372 nós precisávamos superar a fase do provisório, do imprevisto e do desconforto das atuais
373 instalações. A comparação com o imóvel atual é válida no sentido de ter uma referência, mas não



374 é mais aceitável que o nosso Conselho permaneça nessas condições, seja com a mudança para o
375 imóvel em questão ou para qualquer outro. Mas, penso que há um consenso com relação à
376 precariedade que nós temos aqui. Em segundo lugar e pelo que foi exposto, inclusive, eu fico até
377 mais tranquilo depois da fala de um especialista como o nosso Conselheiro Ronaldo Foster Vidal,
378 o que estava previsto e que foi aprovado em Plenária como sinalização de que nós poderíamos
379 investir no imóvel, o resultado, após as negociações com o proponente, chega a aproximadamente
380 70% do que imaginávamos de ter de custos gerais e até mesmo com valores de avaliação de
381 mercado de imóveis semelhantes. Julgo importante o registro feito pelo Conselheiro José Canosa
382 Miguez, pois às vezes nos esquecemos de que não estamos simplesmente nos desfazendo do
383 capital. Na verdade, nós estamos mudando a sua forma, mantendo-o como ativo. Penso que nós
384 estamos fazendo um investimento que se apresenta como adequado. É lamentável de fato que não
385 tenhamos tido outros proponentes que atendessem todas as condições, mas é algo que escapa as
386 possibilidades da Comissão. São estas as minhas considerações. Obrigado”. Em prosseguimento,
387 o Conselheiro Júlio Cláudio da Gama Bentes: “Boa tarde a todos. Eu participei da Comissão e eu
388 gostaria de fazer algumas observações: desde que nós entramos no Conselho, ano passado e ainda
389 na época da eleição, já nos incomodava a questão do Conselho ter parte dos seus recursos vindos
390 dos Arquitetos, sendo acumulados e visando uma renda para o CAU/RJ. Nós somos uma autarquia
391 federal e não, uma empresa para dar lucro e nem um lugar para tirar vantagem por ter R\$ 11
392 milhões de reais em caixa. A felicidade do nosso Gerente Financeiro, ao conseguir atingir a meta
393 de ter R\$ 500 mil reais só de rendimentos, para nós é uma tristeza porque este recurso deveria
394 estar aplicado no próprio Conselho e para atender aos profissionais. Por isso, nada mais justo, e
395 este é um dos motivos da minha participação nesta Comissão, de que escolhêssemos a melhor
396 sede possível para o Conselho dentro daquelas que aparecessem na chamada que foi pública.
397 Poderiam aparecer muitas propostas, mas infelizmente só apareceram duas empresas e uma delas,
398 não cumpria um preceito básico do edital, que era a área mínima de 650 m2, o que nos entristece,
399 pois é um ótimo local. Dito isto, comparar um condomínio como este, onde os nossos
400 funcionários ficaram presos há um mês dentro do elevador e os porteiros não tiveram a
401 capacidade de resgatá-los, a um condomínio com mais qualidades em todos os sentidos, é
402 imensurável. É difícil comparar um edifício de alto padrão com este tipo de edificação daqui, o
403 que se reflete, obviamente, nos serviços e nas *facilities* que este edifício tem e que influenciam no
404 valor do condomínio e que agregam valor ao próprio edifício e, eventualmente, para a sua venda
405 ou aluguel. Quanto às vagas de garagem, as mesmas podem ser alugadas, já que o CAU/RJ não
406 necessita de todas as unidades, como aqui, também, não são utilizadas. Lembro que a Prefeitura
407 do RJ, apesar de não ventilar tanto, está vendendo imóveis e é difícil acreditar que a entidade



408 cederá, de maneira não onerosa, um imóvel ao Conselho, a exemplo do Edifício da Rio Urbe, que
409 está sendo vendido pela Prefeitura e até o Prefeito está questionando este e outros imóveis. Enfim,
410 desde que nós entramos aqui este é o nosso objetivo e faz parte do planejamento estratégico ter a
411 nossa sede. Entendo que, das propostas ofertadas e pelas suas qualidades, este é o melhor lugar
412 para nos situarmos e para atender aos colegas Arquitetos. Obrigado”. Em continuidade, o
413 Conselheiro Augusto Cesar de Farias Alves: “Um dos pontos que eu quero indicar é que eu não
414 sou nenhum especialista, mas fico muito feliz em ouvir a palavra de um, que está aqui, que
415 concorda com o mesmo pensamento que eu tenho a respeito da compra deste imóvel, o que para
416 mim já é um embasamento bastante sólido, assim eu diria. Depois de escutar alguns Conselheiros,
417 eu gostaria de dizer que é um absurdo ouvir não ser necessário ter uma brigada de incêndio
418 (desculpe-me Conselheira Rosemary Compans), pois é uma questão de segurança de todos nós e
419 dos profissionais que são atendidos pelo CAU/RJ. A comparação, inclusive, do valor do
420 respectivo condomínio com os nossos gastos daqui, até em termos absolutos está equivalente.
421 Quer dizer, o valor que o CAU/RJ gasta para pagar de condomínio, aluguel, e outras taxas, em
422 termos absolutos é quase igual ou um pouco menor; outro argumento que considero tosco. Na
423 verdade, nós poderemos discutir durante anos a respeito de ideias sobre a nova sede e guardando o
424 nosso dinheiro dentro de uma situação de instabilidade tão grave quanto essa que estamos
425 vivendo, política e econômica, e quem nos garante que esse dinheiro que está aplicado
426 atualmente, não será grampeado por uma ação qualquer governamental da forma que nós vivemos
427 em tempos anteriores. Este é um outro argumento, para mim, que nós podemos pensar seriamente.
428 Obrigado”. Em seguida, o Conselheiro Armando Ivo de Carvalho Abreu: “Eu apreciei bastante o
429 trabalho da Comissão e o julguei bem completo; o prédio realmente me agrada muito, o sistema
430 de controle da entrada não é exclusividade daquele prédio, pois nós aqui temos e é um edifício de
431 segunda classe. Desculpe-me, mas é verdade. Hoje, em dia, em qualquer edifício que não haja
432 salas individuais existe este sistema de ingresso, à semelhança do prédio da Petrobrás, se não for
433 mais exagerado do que este do BNH. O único ponto que eu gostaria de destacar aqui e que senti
434 falta e, não sei se é possível, uma comparação entre o pagamento à vista ou pagando-se uma parte
435 e aplicando o resto, se haveria ou não alguma vantagem em termos econômico- financeiros para o
436 CAU/RJ. Considerarei oportuna a observação do Conselheiro Augusto César de Farias Alves, pois
437 estamos vivendo numa época realmente perigosa, dada às necessidades do Governo Federal. Com
438 relação ao Governo do Estado do RJ, eu nem comento, pois não há condições de fazer transações
439 com a entidade e com a Prefeitura do RJ, julgo difícil, também, pois o órgão anuncia alguns
440 imóveis, mas não os vende. Eu não vejo condições tão boas para o funcionamento do CAU/RJ
441 como o edifício deste padrão, que pode ser qualquer outro. No meu entendimento, um edifício



442 deste tipo é o ideal para o funcionamento da nossa autarquia. Obrigado”. A seguir, o Conselheiro
443 Marat Troina Menezes: “Boa tarde a todos. Acredito que todos que estão presentes tenham
444 participado da última Plenária, na qual eu me declarei contra a compra da sede e dei minhas
445 razões. Contudo, eu aprovei e parabenizei a instrução da mesa, que trouxe à Plenária prontamente
446 um documento que seria, digamos, o que foi colocado no mercado para receber as propostas de
447 imóvel e para fazer uma discussão diretamente no nível operacional e não, um debate prévio que
448 poderia ter havido, mas que não ocorreu sobre tipologias, etc. Se a sessão de hoje estiver sendo
449 conduzida para a votação sobre a compra ou não da sede, manifesto aqui a minha contrariedade a
450 esta condução porque só houve uma proposta elegível e se abriu uma sequência de visitas e
451 discussão, sendo esta a primeira Plenária em que estamos reunidos para tratar do assunto e neste
452 sentido, me parece inoportuno deliberar, a não ser que haja algum sentido regime de urgência a ser
453 colocado hoje. Caso não seja um grande divisor de águas, a princípio, eu me posiciono contra a
454 deliberação sobre a compra ou não da sede e dou as minhas razões: existe uma análise da sede
455 que, no meu entender, deveria ser feita em conjunto, pois trata-se de uma narrativa para defender
456 esta compra perante os profissionais que não são Conselheiros. Este operacional aqui do Conselho
457 é ruim, pois há problemas nos elevadores etc, mas o profissional, que está na sua condição
458 majoritária e que paga ao CAU/RJ e não vem à sede, esta estrutura, sendo maior ou menor, é
459 indiferente. Nós estamos indo para uma sede que tem o dobro da nossa área atual, o que é muito.
460 Desse modo, eu pergunto: qual o benefício que os profissionais terão como um todo com esta área
461 maior? Um exemplo de uma narrativa positiva é: hoje o CAU/RJ não tem um espaço para oferecer
462 cursos para os profissionais e com a nova sede, várias salas serão disponibilizadas. Hoje o
463 CAU/RJ tem um espaço de atendimento ineficiente, pois há filas e na nova sede este problema
464 não ocorrerá. Atualmente, nós temos uma despesa de aluguel que, no novo local, deixará de existir
465 e este recurso será investido numa ação itinerante, etc. Ou seja, na comparação entre a atual e a
466 nova sede, nós estamos vendo benefícios e malefícios do ponto de vista do gestor que somos,
467 enquanto Conselheiros. Mas, eu não vejo hoje uma narrativa forte para enfrentar o mercado. Eu
468 vou dizer aos Senhores o que eu já ouvi dos meus colegas Arquitetos: o CAU/RJ vai comprar uma
469 sede nababesca com o dinheiro dos Arquitetos para o conforto dos funcionários e dos
470 Conselheiros. Afirmo que não penso desta forma e não concordo com este comentário, mas
471 gostaria que houvesse mais tempo para se construir uma narrativa que faça sentido para os
472 profissionais que não fazem parte do Conselho, para que todos enxerguem benefícios neste gesto.
473 Por exemplo, onze vagas de garagem para quem? Penso que devemos elaborar uma narrativa onde
474 os Arquitetos vejam que esta transação não é apenas um benefício dos Conselheiros e funcionários
475 perante a opinião pública. Eu digo isto, inclusive, para os Servidores que estão aqui e com os



476 quais eu me relaciono muito bem, para não parecer que eu sou contra porque eu estou querendo
477 construir um ambiente em que sejamos bem avaliados pelos demais Arquitetos. É muito
478 confortável, para quem não é Conselheiro, criticar o Conselho e não se comprometer com nada.
479 Será que nós não fazemos algum gesto de comprometimento junto aos Arquitetos não
480 Conselheiros com esta ação? Acredito que eu não tenha feito nenhum voto aqui na Plenária desta
481 relevância e por conta disso, eu reitero a minha proposta de não deliberar hoje sobre esta matéria”.
482 Em continuidade, a Conselheira Ângela Botelho: “Eu ia fazer três colocações, que já foram feitas
483 pelo Conselheiro Augusto Cesar de Farias Alves. Com relação à fala da Conselheira Rosemary
484 Compans da Silva, sobre a brigada de incêndio, confesso que me surpreendi com o seu
485 posicionamento e acredito que tenha sido equivocado, pois este tipo de segurança é o que
486 devemos ter mais em conta. Espero que em outros edifícios nós tenhamos sempre esta estrutura.
487 Eu gostaria de dizer que nós estamos na época de comprar uma sede, sim, pois estamos vivendo
488 uma enorme recessão e dada às atuais circunstâncias que estão acontecendo no Governo Federal,
489 convém aplicar este recurso em um bem seguro, ao invés de investimentos voláteis. O valor do
490 novo condomínio será, relativamente, mais barato, em termos percentuais e com relação ao fato
491 de que esta taxa só tende a crescer, como foi colocado, eu discordo, pois sou síndica do meu
492 condomínio e eu consegui reduzir o valor, implantando uma boa gestão. Finalizo dizendo que eu
493 concordo com a compra da sede”. A seguir, o Conselheiro Flávio de Oliveira Ferreira: “Qual foi o
494 prazo dado nesta chamada pública porque o número de documentos exigidos no certame é
495 gigantesco e, talvez, este tenha sido o motivo da pouca demanda neste processo. O outro ponto
496 seria se existe uma avaliação consistente e profissional de que nós precisamos dobrar a nossa
497 área? Será que nós iremos, também, dobrar o número de funcionários? Eu não participei de
498 nenhuma discussão sobre a metragem que nós precisamos; ou seja, se pensarmos numa média de
499 7m² por funcionário, chegaremos à conclusão de que não é necessário uma área tão grande e este
500 ponto precisa ser bem defendido porque nós vamos comprar uma área, mas em termos de imóvel,
501 nós gastaremos mais, o que me parece absurdo. Há uma série de companhias que não compram os
502 seus imóveis, pois com o aluguel é possível flexibilizar o aumento, ao longo do tempo, da
503 utilização de área. Quanto tempo o CREA-RJ levou para comprar a sua sede, se é que tem?
504 Concluo questionando sobre o estudo profissional para esta compra e qual foi o prazo dado pelo
505 CAU/RJ para a apresentação das propostas. Obrigado”. Concluídas as inscrições, o Presidente
506 prestou alguns esclarecimentos antes de passar a palavra ao Relator para as suas considerações
507 finais: “A chamada pública teve o curso de 30 dias. Com relação à oferta, nós conseguimos um
508 segundo desconto de R\$ 100 mil reais, o que reduziu o valor final do imóvel para R\$ 7,250
509 milhões de reais, válido até o dia 14 de dezembro de 2016. A outra oferta de R\$ 7,350 milhões de



510 reais era até o dia 20 de dezembro de 2016. Informo que podemos decidir não comprar,
511 perfeitamente, mas com estes preços, há prazo. Comunico que existem nove Conselhos de
512 Arquitetura e Urbanismo no Brasil já adquiriram os seus imóveis, a exemplo de São Paulo, que
513 está concluindo esta transação no presente momento. Em relação à informação solicitada pelo
514 Conselheiro Leonardo Marques de Mesentier informo que existem três andares no referido
515 edifício (6º, 19º e 30º.) pertencentes ao Fundo de Investimentos de São Paulo que estão vazios; o
516 outro andar que, também, está vazio é o que nós estamos negociando e ainda há um outro
517 pavimento (14º.) que, também, está sendo negociado. Ou seja, me parece que existem cerca de
518 cinco andares vazios, sendo que ocuparíamos um deles, restando, portanto, três pavimentos, que
519 pertencem a este Fundo ora mencionado. De qualquer maneira eu lembro que a responsabilidade
520 de pagar o condomínio é do proprietário e, se não for alugado, terá que ser pago por ele e o imóvel
521 é a garantia deste pagamento. Ou seja, me parece que não há problemas quanto à redução de
522 valores de condomínios”. Na sequência, a Conselheira Ilka Beatriz Albuquerque Fernandes:
523 “solicitou esclarecimentos sobre o valor mensal da luz e se incidem outros custos que,
524 porventura, não estejam aparecendo na apresentação”. Logo a seguir, o Conselheiro José Canosa
525 Miguez fez os seguintes esclarecimentos finais: “Inicialmente, eu gostaria de responder ao
526 Conselheiro Ronaldo Foster Vidal dizendo que eu, também, exerci durante quinze anos atividades
527 na área imobiliária e, inclusive, fui sócio do Instituto do Engenharia Legal naquela época. E eu
528 digo que o colega tem toda a razão ao dizer que esta é a oportunidade que nós temos que agarrar e
529 eu não tenho a menor dúvida disto. Com relação ao comentário do Conselheiro Flávio de Oliveira
530 Ferreira sobre as modulações informo que os modelos atuais são usuais e corriqueiros nos projetos
531 de Arquitetura corporativa e não é possível esperar que estas sejam como as de antigamente. Mas,
532 nós temos que verificar que a composição estrutural, com a modulação de 3,10m entre colunas, é
533 mais que suficiente para permitir a divisão das salas individuais ou propiciar outras composições
534 de layout. Não é possível que a modulação de teto seja um fator impeditivo diante de tantas
535 qualidades existentes no imóvel. Desculpe-me, mas para mim, isto é uma característica de
536 importância relativa. Quanto ao prazo de divulgação, creio que, inicialmente, foi dado um mês e
537 as empresas levaram muito tempo para apresentar a documentação completa. Um aspecto que nós
538 devemos considerar diz respeito ao atendimento à relação de documentos e certidões que foram
539 elencadas pelo nosso setor jurídico para garantir a segurança desta operação que, com certeza,
540 pouquíssimas empresas do mercado imobiliário teriam condição de atender e esta, talvez, é uma
541 das razões do resultado reduzido ao chamamento do edital. Nós não fomos ao mercado e batemos
542 na porta das empresas dizendo: ‘nós queremos comprar’. Nós somos obrigados pelos ritos
543 burocráticos e legais a esperar o retorno do chamamento e o resultado foi apenas de duas



544 empresas, onde uma delas, felizmente, tem as qualidades que nós estamos avaliando agora.
545 Respondendo à Conselheira Ilka Beatriz Albuquerque Fernandes comunico que retornarei com a
546 informação do valor da taxa de água, que pode estar incluído no valor do condomínio; os demais
547 custos foram apresentados. Concluindo, a comunicação e a divulgação foram feitas em prazo mais
548 que suficientes e nós tivemos a felicidade de ter uma empresa que se dispôs a completar com
549 muita dificuldade, inclusive, nós tivemos que prorrogar o prazo várias vezes para que todas as
550 certidões e documentações exigidas fossem apresentadas. Seguindo com as colocações que foram
551 feitas, discordo do comentário do Conselheiro Marat Troina Menezes de que há luxo nas
552 instalações, pois não vejo desta forma. Eu vejo uma edificação que foi construída há cerca de 40
553 anos com críticas e elogios pelo elevado padrão de construção. E, como disse, não identifico luxo
554 nas especificações lá existentes e sim, um retrofit muito bem feito, por sinal. Reiterando, não nos
555 é dada a oportunidade de ir ao mercado e fazer propostas imobiliárias; o mercado é que atende ao
556 nosso chamado. Sobre as Atas do Condomínio informo que esta indagação é pertinente e que
557 iremos verificar o seu histórico. Quanto à possibilidade de compra financiada declaro que, em
558 qualquer transação deste tipo haverá cobrança de juros e estas taxas são muito elevadas
559 atualmente, superando, e muito, qualquer aplicação financeira. E sobre este ponto, eu gostaria de
560 mostrar para a Conselheira Rosemary Compans da Silva que esta tabela de rentabilidade de renda
561 fixa, que está projetada é de hoje, e a média é 0,4%. Se o seu Gerente está pagando 1%, sugiro
562 que o procuremos imediatamente. Por fim, Conselheiro Marat Troina Menezes, é evidente que as
563 condições do imóvel hoje oferecem, sim, a possibilidade de pararmos e de sonhar com todas as
564 possibilidades que nós podemos oferecer aos profissionais Arquitetos, que não nos procuram
565 porque não há nenhum espaço no CAU/RJ de convívio e de interesse, mas porque o objetivo de
566 vir até a esta sede é o de resolver problemas. Acredito que no novo espaço nós poderemos
567 disponibilizar mais opções de capacitação e de serviços para os nossos profissionais. O próximo
568 passo será idealizar todas estas possibilidades. Obrigado”. Antes do processo de votação, o
569 Presidente fez alguns destaques: “Esta Plenária decidiu que a área deveria ter o intervalo entre
570 650m2 a 900m2. Eu queria mostrar, então, a proposta final de R\$ 7,256 milhões de reais
571 (pagamento à vista) e a avaliação da Caixa Econômica Federal para que possamos, em seguida,
572 proceder à votação. Lembro que, por uma questão de mérito, nós temos que deliberar se aceitamos
573 ou não a proposta, pois existe um prazo a ser cumprido e eu não posso prorrogá-lo”. O Presidente
574 informou que o Conselheiro Carlos Fernando de Souza Leão Andrade não pode vir à Plenária, por
575 questões pessoais, mas enviou um voto extenso, que respeita, embora não concorde com tudo,
576 informando que não poderia considerá-lo sob pena de extinguir-se a Plenária e todos responderem
577 por e-mail. Continuando, mostrou a avaliação da Caixa Econômica Federal é de R\$ 10 milhões de



578 reais, totalmente independente do CAU/RJ, sem nenhuma atuação que pudesse interferir nesta
579 conclusão. Enfim, colegas, é uma decisão importante para todos nós e de muita responsabilidade,
580 mas acredito que estamos todos preparados para decidir e votar. É natural que as divergências
581 aconteçam e é neste contraditório que nós construiremos o Conselho”. **Finalizada esta parte,**
582 **procedeu-se à votação, cujo resultado foi favorável ao voto do Relator com 08 votos a favor**
583 **dos Conselheiros Angela Botelho, Augusto Cesar Farias Alves, Eduardo Carlos Cotrim**
584 **Guimarães, José Canosa Miguez, Júlio Cláudio da Gama Bentes, Luis Fernando Valverde**
585 **Salandia, Maria Isabel de V. Porto Tostes e Ronaldo Foster Vidal; 03 votos contrários dos**
586 **Conselheiros Flávio de Oliveira Ferreira, Ilka Beatriz Albuquerque Fernandes e Rosemary**
587 **Compans da Silva; e 06 votos de abstenção dos Conselheiros Almir Fernandes, Armando Ivo**
588 **de Carvalho Abreu, Leonardo Marques de Mesentier, Marat Troina Menezes, Patrícia**
589 **Cavalcante Cordeiro e Pedro Motta Lima Cascon.** Na sequência, iniciaram-se as declarações
590 de votos, primeiramente, pela Conselheira Ilka Beatriz Albuquerque Fernandes: “Presidente, eu
591 não usei o meu tempo e peço só uma consideração. Como todos receberam e em respeito à
592 ausência dos Conselheiros Carlos Fernando de Souza Leão Andrade e Washington Menezes
593 Fajardo, e como eu tenho só um minuto, eu queria fazer o meu não, eu que sempre defendi a
594 compra, mas, neste exato momento, com as informações e com as condições eu votei não por isso.
595 Eu peço que o meu Não seja descrito na íntegra com a informação, com as ponderações sobre a
596 compra da sede própria feitas pelo Conselheiro Carlos Fernando de Souza Leão Andrade e
597 referendada pelo Conselheiro Washington Menezes Fajardo, peço que conste na íntegra e eu
598 referendo o meu não com essa declaração”. A seguir, o Conselheiro Flávio de Oliveira Ferreira:
599 “Eu queria justificar o meu voto contrário devido às considerações sobre a modulação que,
600 realmente, não foram mudadas e são até hoje de 1,25. Além disso, porque não houve nenhum
601 estudo baseado na necessidade de dobrar o tamanho da nossa área de trabalho para os próximos
602 anos”. Logo após, o Conselheiro Marat Troina Menezes, pedindo o registro do porque votou
603 abstenção: “Avaliando, hoje, a proposta de compra deste imóvel eu vi uma série de qualidades,
604 das quais eu destaco: o imóvel está consumindo 60% da economia do CAU/RJ e não, 100% ou
605 próximo disso; a área de 950 m2 será um benefício para o Conselho; as vagas de garagens serão
606 aumentadas; o valor do aluguel do auditório será de R\$ 100,00, o que é irrisório. Ou seja, existe
607 uma série de benefícios defensáveis para nós, enquanto Conselheiros, perante os nossos colegas
608 Arquitetos, justificando o porquê desta decisão. O que não me agrada, motivando-me pelo voto de
609 abstenção, é o fato de deliberar sem termos uma narrativa com o olhar dos profissionais
610 Arquitetos, que é possível de ser feita. Voto pela abstenção para ficar na condição de defesa e
611 marcar esta minha posição”. Em seguida, o Conselheiro Almir Fernandes: “Eu quero justificar o



612 meu voto de abstenção por várias razões, mas a principal é que não me dediquei a acompanhar
613 este processo desde o princípio, pois não estive presente nas última e penúltima Plenárias. Outro
614 fato que pode parecer paradoxal, do qual eu gostaria de registrar, é que eu aprovo o relatório, mas
615 não posso fazê-lo porque não discuti o processo. Ainda que eu discorde de alguns pontos deste
616 relatório, a minha dúvida estaria muito mais nas preliminares, à semelhança das que foram
617 colocadas pelo Conselheiro Carlos Fernando de Souza Leão Andrade, das quais eu não tenho
618 direito de falar. Infelizmente, como disse, não pude acompanhar o processo, senão teria votado
619 com mais tranquilidade, para aprovar ou não a referida compra. Acredito que eu aceitaria ou não a
620 aquisição da sede, mas nunca deixaria de aprovar o relatório. A única dúvida é sobre o
621 rendimento, pois creio que a letra do Tesouro Nacional, de cinco e dez anos, está pagando muito
622 mais – pelo menos 1% ao mês - e é um recurso garantido. Parabéns e muito obrigado”. Após, o
623 Conselheiro Armando Ivo de Carvalho Abreu: “Eu quero justificar o meu voto de abstenção por
624 uma razão: eu concordei com o relatório feito pela Comissão, concordo com a aquisição da sede,
625 pois trata-se de uma transformação do ativo do CAU/RJ, de recursos que iriam para o banco e que
626 serão aplicados num imóvel, o que é altamente positivo. Por que a abstenção? Porque eu gostaria
627 de ter visto este relatório antes de sua apresentação à Plenária para poder votar claramente Sim”.
628 Em continuidade, o Conselheiro Ronaldo Foster Vidal: “Eu gostaria que constasse do meu voto
629 favorável à questão que eu realcei quanto à oportunidade. Eu até entendo a posição de alguns
630 Conselheiros de que certamente haverá críticas sobre esta compra, mas a médio e longo prazo nós
631 fizemos um excelente negócio e eu afirmo isto porque é a segunda vez que eu participo deste tipo
632 de situação. Como disse, a médio e a longo prazo nós teremos uma tranquilidade e a compra está
633 sendo bem realizada. Meus Parabéns”. Em prosseguimento, o Conselheiro Leonardo Marques de
634 Mesentier: “Eu me abstive porque, apesar do relatório estar muito bom e pelo fato de ser positivo
635 a nossa passagem para a sede própria, especialmente, pela troca do dinheiro de financeiro por um
636 bem que prestará um serviço à categoria, nem que seja melhorando a gestão interna do Conselho,
637 o que será refletido para a vida dos profissionais e dos funcionários. Mas eu permaneci com uma
638 dúvida sobre a qualidade do objeto (edifício) e por isso eu pedi que fizessem o exame das Atas e
639 que isto seja feito antes do fechamento desta compra para entender porque existem pessoas saindo
640 do Condomínio. Eu gostaria de olhar para esta questão com outros olhos, pois pode haver um
641 problema qualquer e que precisa ser examinado. Enfim, eu acredito que é necessário um exame
642 mais aprofundado da dinâmica interna do edifício, pois eu estive no local e intui que deveria obter
643 mais informações”. Por fim, o Conselheiro Eduardo Carlos Cotrim Guimarães: “Eu acompanhei o
644 processo e votei a favor, convicto de que foi uma oportunidade do ponto de vista econômico-
645 financeiro, além do fato de não ter havido nenhuma argumentação no lugar da aquisição do



646 edifício. Se tivessem surgido propostas e programas específicos do CAU/RJ para atender os
647 interesses da Arquitetura, que pudessem superar a compra deste imóvel, eu teria questionado
648 bastante esta compra, mas eu não vi isto. Pelo contrário, eu percebo que o CAU/RJ está numa
649 direção positiva, as comissões estão funcionando bem e há perspectivas de avanço independente
650 da compra do imóvel. Eu faço uma crítica, como colocado pelo Conselheiro Armando, embora eu
651 tenha acompanhado porque como coordenador de comissão faço parte da diretoria ampliada,
652 acho que a discussão ficou restrita ao nível da diretoria, o que deve explicar a quantidade de
653 abstenções que poderiam ser reduzidas se houvesse mais aprofundamento.” Esgotado o horário da
654 sessão, o Presidente perguntou à Plenária se poderia haver a prorrogação da reunião por mais meia
655 hora, para votar mais um item da pauta, o que foi consensuado. Em continuidade, o Presidente
656 prosseguiu para o subitem 6.2 – Aprovação do Ato da Presidência n. 012/2016 Ad Referendum
657 do Plenário, referente à parceria com o CAU/BR para a divulgação de propaganda
658 Comemorativa do Dia do Arquiteto e Urbanista (documento em anexo) esclarecendo que não
659 houve êxito no processo de licitação para contratar uma empresa de publicidade, pois não
660 apareceu ninguém no certame sendo considerada, portanto, deserta. Nestes termos, a Presidência
661 decidiu firmar um convênio com o CAU/BR, que dispõe de uma agência de publicidade para fazer
662 os anúncios na cidade do RJ. Em seguida, a jornalista e Assessora de Comunicação do CAU/RJ,
663 Marita Boos, fez uma sucinta apresentação sobre a campanha publicitária do Dia do Arquiteto e
664 Urbanista comemorado no dia 15 de dezembro, cujo objetivo é o de conscientizar gestores
665 públicos sobre a importância da Arquitetura e Urbanismo, com o seguinte mote “O Planejamento
666 urbano melhora o nosso lugar no mundo. Concorda, Prefeito?” Em seguida informou sobre
667 algumas mídias de alto impacto e de memorização como o envelopamento do VLT, que terá a
668 duração de cerca de um mês, além da campanha em *busdoor*, que abrangerá 18 (dezoito) linhas de
669 ônibus que passam pelo centro da cidade do RJ, zona norte, oeste e sul e um anúncio de meia
670 página no jornal O Globo e no Jornal Metro. Concluiu informando que o filme de 30 segundos
671 sobre a campanha já está em veiculação nas grandes redes de televisão como a TV Globo, Globo
672 News, GNT e Record até o dia 17 de dezembro de 2016, além da inserção de spot’s nas rádios
673 AM e FM; portais e alguns canais do setor de Arquitetura e Urbanismo e a linha verde do Metrô
674 de São Paulo, também, foi envelopada. Concluída a apresentação e não havendo mais
675 comentários, procedeu-se à votação, cujo resultado foi favorável com 12 votos dos
676 Conselheiros Angela Botelho, Armando Ivo de Carvalho Abreu, Augusto Cesar Farias Alves,
677 Eduardo Carlos Cotrim Guimarães, José Canosa Miguez, Júlio Cláudio da Gama Bentes,
678 Leonardo Marques de Mesentier, Luis Fernando Valverde Salandía, Maria Isabel de V.
679 Porto Tostes, Patrícia Cavalcante Cordeiro, Pedro Motta Lima Cascon e Ronaldo Foster



680 Vidal; e 04 votos de abstenção dos Conselheiros Almir Fernandes, Flávio de Oliveira
681 Ferreira, Marat Troina Menezes e Rosemary Compans da Silva. Por fim, o Presidente
682 convidou a todos para a Festa de Final do Ano do CAU/RJ a realizar-se no próximo dia 15 de
683 dezembro, no Fórum de Ciência e Cultura da URFJ, Botafogo/RJ. Vencidos todos os pontos de
684 pauta e, não havendo quem desejasse fazer o uso da palavra, o Presidente do CAU/RJ, Senhor
685 Jerônimo de Moraes Neto, agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião Plenária
686 n. 012/2016, que terminou às 18h35min. E, para constar, eu, **Rosane Barreto**, revisei a presente
687 Ata que foi lavrada por serviço terceirizado e que vai assinada por mim e pelo **Presidente do**
688 **CAU/RJ, Senhor Jerônimo de Moraes Neto. Rio de Janeiro, 13 de dezembro de 2016.**

689

690

691

Rosane Barreto

692

Secretária da Mesa

Jerônimo de Moraes Neto

Presidente do CAU/RJ