

RELATÓRIO DO GRUPO DE TRABALHO INSTITUÍDO PARA EFETUAR ANÁLISE E PROPOR SUGESTÕES EM RELAÇÃO À SEDE DO CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO RS

Em 1º/08/16, por intermédio da Portaria CRCRS nº 069/16 (anexo nº 1), foi constituído Grupo de Trabalho para efetuar análise e propor sugestões em relação à sede do Conselho Regional de Contabilidade, mediante: análise e avaliação da viabilidade de reconstrução ou reforma da sede; avaliação técnica e de custos para retomada do projeto de construção de uma nova sede; análise e avaliação quanto à possibilidade de aquisição mediante alienação ou permuta da sede com outro local que se ajuste às necessidades do CRCRS. Devendo concluir o trabalho até a data de 31 de março de 2017.

No dia 02/09/16, foi realizada a primeira reunião do Grupo de Trabalho, ocasião em que ficou deliberada a forma de trabalho e calendário de reuniões do Grupo. Nesta mesma reunião o Grupo deliberou por encaminhar a solicitação de contratação de empresa especializada, para apresentação dos estudos preliminares visando a revitalização da antiga sede ou a retomada do projeto de construção da nova sede do CRCRS. A partir da decisão, o Diretor Ricardo, apoiado pelos setores competentes do CRCRS coletou subsídios para desenvolvimento de descritivo que possibilitasse a elaboração do Termo de Referência do Processo de Licitação.

De acordo com a deliberação do Grupo de Trabalho, foi publicado o Edital de Licitação (anexo nº 2), objetivando a contratação de pessoa jurídica para prestação de serviços de engenharia e/ou arquitetura, visando realizar estudos preliminares para a revitalização da antiga sede do CRCRS ou a construção de uma nova sede, conforme especificações apresentadas. O Pregão foi levado a efeito no dia 04/11/16, tendo como vencedora do certame a empresa STUDIO HBL Ltda, CNPJ 19.022.645/0001-53, pelo valor global de R\$ 19.800,00 (dezenove mil e oitocentos reais), conforme processo administrativo nº 21/16.

Na reunião do dia 09/11/16, foi apresentado ao Grupo o resultado do pregão realizado e foi decidido convidar o responsável técnico da empresa vencedora do certame para a próxima reunião do Grupo de Trabalho, com o intuito de verificar o andamento dos trabalhos e troca de informações. No mesmo dia foi realizada visita do Grupo de Trabalho à sede do CRCRS, na Rua Baronesa do Gravataí, que resultou na sugestão à Presidência do CRCRS, para que fossem adotadas medidas de proteção de áreas na sede que ainda estavam sujeitas às intempéries climáticas.

Em nova reunião do Grupo de Trabalho realizada no dia 13/12/16, compareceu o representante da empresa STUDIO HBL Ltda, o Engenheiro

Humberto Luiz Carvalho Enchaki, que esclareceu aos integrantes do grupo como seriam desenvolvidos os serviços contratados.

O prazo contratual para entrega dos trabalhos foi de 60 dias, encerrando-se no dia 08/02/17. Nesse período, foram realizadas inúmeras reuniões entre a área operacional do CRCRS e a empresa contratada, coordenadas pelo Diretor Executivo do CRCRS, para definição do layout e planos de necessidades para elaboração das planilhas de preço, para que atenda ao que foi proposto no Edital de Licitação e no contrato firmado.

Em 08/02/17, a empresa STUDIO HBL Ltda., contratada para execução dos serviços de engenharia e/ou arquitetura, fez a entrega dos serviços contratados descritos no contrato nº 85/2016 – Pregão Eletrônico CRCRS nº 13/2016 (anexo nº 3), conforme abaixo:

1 - A estimativa de custo para a revitalização e/ou modernização da antiga sede do CRCRS, totalizou R\$ 8.042.003,96 (oito milhões, quarenta e dois mil, três reais e noventa e seis centavos).

2 - Para a construção de uma nova sede, nos terrenos de propriedade do Conselho, com a retomada e atualização do projeto existente, terá um custo estimado de R\$ R\$ 17.654.406,31 (dezessete milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e seis reais e trinta e um centavos).

No entender do Grupo de Trabalho os serviços recebidos atendem ao que foi proposto no Edital de Licitação e no contrato firmado.

Com vistas a atender ao terceiro quesito referente aos objetivos do Grupo de Trabalho, no dia 05/12/2016, foi publicado edital de chamamento público (anexo nº 4) tendo por objeto a realização de consulta pública junto ao mercado imobiliário, visando localizar imóveis cujas características fossem adequadas às necessidades administrativas do CRCRS, para uma eventual instalação da sede.

Em resposta ao chamamento público, foram recebidas as seguintes propostas, protocoladas no CRCRS até a data de 30/12/16.

1 – AV. D. PEDRO II, 1619 – BAIRRO HIGIENÓPOLIS

OFERTANTE: AUXILIADORA PREDIAL – Marcelo Hack
VALOR: R\$ 13.850.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 3.506,71m²
ÁREA ÚTIL: aproximadamente 1.700m²

2 – RUA MIGUEL COUTO, 301 – BAIRRO MENINO DEUS

OFERTANTE: CORRETORA MEZZOMO – Carlos Mezzomo
VALOR: R\$ 18.000.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 6.286,40m²

ÁREA ÚTIL: aproximadamente 2.500 m²,

3 – RUA GEN. JOÃO MANOEL, 147/157/167 – BAIRRO CENTRO HISTÓRICO

OFERTANTE: W LIFE IMOBILIÁRIA – Jarbas Medeiros

VALOR: R\$ 35.000.000,00

ÁREA CONSTRUÍDA: 8.319,25m²

ÁREA ÚTIL: 6.409,46 m²

4 – PR. MONSENHOR EMÍLIO LOTTERMANN, 96 – BAIRRO FLORESTA

OFERTANTE: AD GERENC. PATRIMONIAL – Daniel Letti Grazziotin

VALOR: R\$ 13.000.000,00

ÁREA CONSTRUÍDA: 5.000m²

5 – RUA DR. BARROS CASSAL, 68 E 72 – CENTRO HISTÓRICO

OFERTANTE: PEDREIRA LOCAÇÕES IMOB. LTDA. - Josel Maciel

VALOR: R\$ 6.500.000,00

ÁREA CONSTRUÍDA: 2.154,62m²

ÁREA ÚTIL: 1.707,67m²

Para subsidiar avaliação dos integrantes do Grupo de Trabalho sobre os imóveis ofertados, a área operacional do CRCRS, sob coordenação do Diretor Executivo, realizou visitas aos referidos imóveis, exceto o localizado na Rua Barros Cassal, por não atender requisitos mínimos previstos no edital, sendo oportuno registrar os seguintes apontamentos aprovados pelo Grupo de Trabalho, conforme segue:

1 – AV. D. PEDRO II, 1619 – BAIRRO HIGIENÓPOLIS (anexo nº 5)

DATA: 04/01/2017

Imóvel construído há 12 anos, encontrando-se em perfeito estado de conservação. Atualmente utilizado no segmento comercial, uma estética, tendo a proprietária manifestado necessidade de dispor de cerca de dez meses para desocupação. Dispõe de três pavimentos superiores ao nível da rua e três pavimentos inferiores para estacionamento (66 vagas). Conforme referido na proposta, há possibilidade de ampliação de mais 900 m².

As divisórias dos pavimentos superiores são em gesso acartonado (DryWall), de fácil remoção, permitindo o aproveitamento melhor das áreas.

O imóvel só comportaria a estrutura atual do CRCRS se considerarmos a construção de mais um piso.

2 – RUA MIGUEL COUTO, 301 – BAIRRO MENINO DEUS (anexo nº 6)

DATA: 09/01/2017

Imóvel construído há 28 anos, constituído de dois blocos: o de frente com 5 pavimentos e de fundos com 8 pavimentos; 46 boxes para estacionamento (subsolo e 2º pavimento), com possibilidade de ampliação no número de vagas tendo em vista seu melhor aproveitamento; auditório no pavimento térreo, com

previsão de 120 lugares; 1 elevador no bloco da frente e 2 elevadores no bloco dos fundos.

Salas amplas, arejadas e bem iluminadas, sem divisórias, com a possibilidade de melhor aproveitamento dos espaços, tornando viável a acomodação da atual estrutura da Entidade sem a necessidade de adequações expressivas. O prédio ainda dispõe de cobertura com cozinha, churrasqueira e salão, apropriados para atividades sociais.

Embora o tempo de construção, o imóvel apresenta ótimo estado de conservação, com equipe permanente de manutenção.

3 – RUA GEN. JOÃO MANOEL, 147/157/167 – BAIRRO CENTRO HISTÓRICO

DATA: 09/01/2017

Imóvel com mais de 40 anos, sede da HABITASUL, em aparente bom estado de conservação, constituído de 18 pavimentos, 2 lojas no térreo, 43 salas comerciais em 16 pavimentos, 102 boxes em edifício garagem.

De acordo com a atual estrutura do CRCRS, imóvel com área muito superior às necessidades, acarretando, igualmente, necessidades de fontes de recursos muito acima das demais alternativas. Consultada, a empresa não se propõe a alienar parte do imóvel.

4 – PR. MONSENHOR EMÍLIO LOTTERMANN, 96 – BAIRRO FLORESTA

DATA: 10/01/2017

Imóvel da Mitra da Arquidiocese de P. Alegre, construção bem antiga, com 3 pavimentos, estacionamento com 40 vagas; com uma loja, diversas salas, um apartamento, um elevador, auditório para 400 pessoas.

Imóvel com sérios problemas de conservação, tanto externa como internamente, entrada principal bastante reduzida. Construção voltada ao atendimento do plano de necessidades do segmento religioso ao qual o prédio estava destinado. Acreditamos que as adequações às nossas necessidades poderiam representar um investimento elevado. A área disponível é significativamente superior às necessidades do CRCRS.

Na sequência dos trabalhos, o Coordenador do Grupo de Trabalho fez um relato sobre as visitas efetuadas aos dois prédios oferecidos para aquisição que mais se aproximam dos pré-requisitos estabelecidos na chamada pública para instalação da sede do CRCRS:

1 – O imóvel localizado na Av. D. Pedro II, 1619, foi ofertado pelo valor de R\$ 13.850.000,00 (treze milhões, oitocentos e cinquenta mil reais); sendo que esse imóvel não possui a área necessária para comportar todas as atividades do CRCRS, em especial o auditório, necessitando a construção de mais um pavimento.

2 – O imóvel localizado na Rua Miguel Couto, 301, foi ofertado pelo valor de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais) sendo que a área construída desse imóvel comporta toda a estrutura do CRCRS, sem a necessidade de nenhuma intervenção estrutural, necessitando apenas adaptações de ambientes.

Diante das propostas apresentadas, foram consultados formalmente (anexo nº 7) os representantes dos proprietários dos imóveis em questão, sobre a possibilidade de redução do valor estipulado, mediante pagamento integral, em consonância com a realidade atual do mercado imobiliário, adequando assim a proposta às expectativas do Conselho Regional de Contabilidade do RS.

Em resposta, o representante do imóvel localizado na Rua Miguel Couto, 301, reduziu o valor para R\$ 16.560.000,00 (dezesseis milhões, quinhentos e sessenta mil de reais) (anexo nº 8). O proprietário do imóvel localizado na Av. D. Pedro II, 1619, por sua vez, reduziu o valor para R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais) (anexo nº 9).

Na reunião do dia 20/02/17, o Grupo de Trabalho deliberou por solicitar à Direção do CRCRS que contratasse junto à Caixa Econômica Federal, Laudo de Avaliação dos imóveis de propriedade do Conselho, situados na Rua Baronesa do Gravataí, 471 e na Rua Barão do Gravataí, 301, destinados a uma possível alienação ou permuta, no caso de aquisição de um imóvel. Como até o momento não houve a conclusão do trabalho contratado junto à Caixa Econômica Federal, utilizamos, a título de referência, a avaliação realizada em 2011, conforme valores constantes nos registros contábeis:

- Sede - Rua Baronesa do Gravataí, 471 = Valor de mercado: R\$ 5.725.000,00 (cinco milhões, setecentos e vinte e cinco mil reais).
- Centro de Cultura - Rua Barão do Gravataí, 301 = Valor de mercado: R\$ 1.315.000,00 (um milhão, trezentos e quinze mil reais).
- Terrenos localizados na Rua Baronesa do Gravataí nºs 393, 401, 409, 417 e 431 (estacionamento) = Valor de mercado (matrículas individuais): R\$ 1.036.800,00 (um milhão, trinta e seis mil e oitocentos reais).

Consolidando os valores dos prédios com os terrenos, os imóveis do CRCRS foram avaliados no montante de R\$ 8.076.800,00 (oito milhões, setenta e seis mil e oitocentos reais).

CONCLUSÃO

Em consonância com o disposto na Portaria nº 069/16, apresentamos as opções a serem consideradas:

1. REVITALIZAÇÃO DA SEDE:

A revitalização da antiga sede do CRCRS implicará num investimento estimado de R\$ 8.042.003,96 (oito milhões, quarenta e dois mil, três reais e noventa

e seis centavos), sendo que haverá um incremento da área construída, de 3.750m² atuais, para 4.081m², após a conclusão das obras.

Para execução do projeto de revitalização, cumpre que sejam adotados procedimentos licitatórios para elaboração do projeto básico e, posteriormente, para contratação da execução propriamente dita.

O tempo estimado para conclusão de todas as fases a serem implementadas, é de aproximadamente 2 anos.

Registre-se, ainda, que nesta solução haverá necessidade de se manter a área do Centro de Cultura, para solução de estacionamento.

2. CONSTRUÇÃO DE UMA NOVA SEDE:

Para a retomada do projeto de construção de uma nova sede nos terrenos de propriedade do CRCRS, pressupõe um investimento na ordem de R\$ R\$ 17.654.406,31 (dezessete milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e seis reais e trinta e um centavos).

Nesse projeto a área a ser construída totalizará 5.462m².

Observe-se, também, que deverão ser vencidas as etapas relacionadas aos procedimentos licitatórios e de licenças junto aos órgãos competentes da Prefeitura. Igualmente deverão ser respeitados os prazos licitatórios e de execução da obra.

O tempo estimado para construção de uma nova sede é de aproximadamente 3 anos.

Nesta alternativa, a obra seria sobre o terreno onde funciona o Centro de Cultura, avaliado em 2011 por R\$ 2.351.800,00 (dois milhões, trezentos e cinquenta e um mil e oitocentos reais).

3. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL:

Considerando a aquisição de um novo imóvel para abrigar a sede do CRCRS, o Grupo de Trabalho entende que as duas opções que mais atendem às necessidades operacionais da entidade são:

- **Imóvel localizado na Av. D. Pedro II, 1619**

Após as negociações efetuadas, a aquisição do referido imóvel implicará num investimento inicial de R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais), perfazendo o custo do m² em R\$ 2.864,90, para uma área construída de 3.316m², sendo que para atender as necessidades do Conselho, será necessária a construção de mais um pavimento.

Considerando que o referido imóvel não está desocupado e que a área atual não atende as necessidades do Conselho, a previsão de tempo para a efetiva ocupação é de aproximadamente 2 anos.

- **Imóvel localizado na Rua Miguel Couto, 301**

Após as negociações efetuadas, a aquisição do referido imóvel implicará num investimento inicial de R\$ 16.560.000,00 (dezesesseis milhões, quinhentos e sessenta mil de reais), perfazendo o custo do m² em R\$ R\$ 2.634,43, para uma área construída de 6.286m², sem a necessidade de nenhuma intervenção.

A aquisição deste imóvel, considerando-se as pequenas alterações relacionadas à customização necessária para atender as necessidades do CRCRS, estima-se que acontecerá em menor espaço de tempo. Além disso, esta alternativa possibilitará a alienação dos dois imóveis do CRCRS (Rua Baronesa do Gravataí, 471, Rua Barão do Gravataí, 301 e área de estacionamento), como fonte de financiamento.

Por todo o exposto, o Grupo de Trabalho conclui que deve ser avaliada pela Diretoria do CRCRS como melhor alternativa a aquisição do prédio localizado na Rua Miguel Couto, com especificações já expostas, conforme consta no Resumo Executivo (anexo nº 10).


Sendo o que havia para a oportunidade, firmam o presente relatório os integrantes do Grupo de Trabalho instituído para efetuar análise e propor sugestões em relação à sede do Conselho Regional de Contabilidade do RS.

Porto Alegre, 31 de março de 2017.



PEDRO GABRIL KENNE DA SILVA
Coordenador


Vice-Presidente de Relações Institucionais do CRCRS



PAULO RICARDO PINTO ALANIZ
Conselheiro do CRCRS



CLEITON LUIS CHARUTTI
Delegado Regional do CRCRS em Esteio



SANDRA MARIA LUNARDI BAUMGARTNER
Delegada Regional do CRCRS em Gravataí


DIOGO CHAMUN
Presidente do SESCON/RS


GLICÉRIO CLARISTO BERGESCH
Presidente da FEDERACON


DIEGO ROTERMUND MOREIRA
Presidente do SÍNDICONTA


MARCELO DE DEUS SAWERYN
Presidente do IBRACON


RONALDO TOMAZZONI
Presidente do SESCON – Serra Gaúcha


AMÉRICO MARQUES DOS SANTOS
Representante do Quadro de Funcionários do CRCRS

PROPOSIÇÕES DO GRUPO DE TRABALHO SEDE DO CRCRS

RESUMO EXECUTIVO

OPÇÕES PARA SEDE DO CRCRS	VALORES	ÁREA CONSTRUIDA	AÇÕES NECESSÁRIAS	PRAZOS ESTIMADOS	FATORES POSITIVOS	FATORES NEGATIVOS
Revitalização da antiga sede	R\$ 8.042.003,96	4.081,65m ²	Licitação projeto básico e execução	2 anos	- custo menor; - questões históricas.	- prazo de execução; - impossibilidade de alienação dos terrenos.
Construção de nova sede, nos terrenos de propriedade do CRCRS	R\$ 17.654.406,31	5.462,00m ²	Licitação projeto básico, execução e licenciamento junto a órgãos públicos	3 anos	- construção nova; - longa vida útil.	- alto custo; - prazo de execução.
Aquisição de Imóvel (Rua Miguel Couto, 301)	R\$ 16.560.000,00	6.286,40m ²	Formalização da aquisição e customização do imóvel	6 meses	- imóvel desocupado; - fácil customização; - boa localização; - manutenção em dia; - rápida ocupação; - possibilidade de alienação da antiga sede e terrenos.	Não há fatores negativos.
Aquisição de Imóvel (Av. D. Pedro II, 1619)	R\$ 9.500.000,00	3.506,71m ²	Formalização da aquisição, licitação para construção de mais um pavimento, execução da obra, adaptações e customização dos espaços já existentes.	2 anos	- imóvel novo; - ótimo acabamento; - possibilidade de alienação da antiga sede e terrenos.	- imóvel ocupado; - localização de difícil acesso aos funcionários e profissionais; transporte público deficiente; - necessidade de construção de mais um pavimento, sem custo previsto;

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, likely representing the members of the working group.