

## PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 14/2018

REF.: Manifestação da Comissão de Acompanhamento para Prospecção de Mercado, Instituída na forma da Portaria CRCRS nº 2018/101, acerca das propostas recebidas.

A Comissão constituída especificamente para o acompanhamento da prospecção de mercado visando à aquisição de imóvel para abrigar a sede do CRCRS, após o encerramento do prazo previsto pelo Chamamento Público 01-18, constatou que foram recebidas propostas de quatro empreendimentos distintos, a saber:

- 1) PROPONENTE: GUTEMBERG INCORPORAÇÕES LTDA  
Empreendimento: NEO 360°  
Localização: Rua Gutemberg nº 151 - Bairro Petrópolis
- 2) PROPONENTE: OPEN – ADMIN. EMPREEND. E PARTICIPAÇÕES LTDA  
Empreendimento: DUO CONCEPT  
Localização: Av. Loureiro da Silva, 1960 - Bairro Cidade Baixa
- 3) PROPONENTE: CG 258 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA  
Empreendimento: Edifício Capital Tower  
Localização: Av. Carlos Gomes, 258 - Bairro Boa Vista
- 4) PROPONENTE: VEGA SPE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA  
Empreendimento: MURANO OFFICE  
Localização: Av. Icaraí, 1.717 – Bairro Cristal

A primeira das proponentes citadas apresentou três propostas com configurações distintas relativas ao mesmo empreendimento imobiliário, enquanto a segunda das proponentes citadas acima apresentou duas propostas relativas ao mesmo imóvel, com configurações diferentes. Cada uma das duas últimas proponentes referidas acima apresentou uma proposta.

Após comparecer aos imóveis no dia 09/11/2018 em visita técnica e efetuar reuniões para avaliação de cada uma das situações, sendo, a derradeira, no próprio dia 09/11/2018, a Comissão elaborou as anexas planilhas, as quais constituem parte integrante do presente relatório, examinando a cada uma das propostas apresentadas frente aos termos do Chamamento Público realizado e contemplando as observações oriundas da visita técnica realizada.

O empreendimento Murano Office, da proponente VEGA SPE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA (MURANO), além de não estar dentro do raio de 6 Km desde o marco zero de Porto Alegre (o imóvel está localizado na avenida Icaraí,

1717, Bairro Cristal, a um raio de 7,47 Km, partindo do marco zero da cidade), também não satisfaz a outros requisitos exigidos, não tendo apresentado qualquer documentação, nem mesmo avaliação ou comprovação de área mínima, motivo pelo qual entendemos que não atende aos anseios do CRCRS.

O empreendimento Edifício Capital Tower, apresentado por CG 258 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA., localiza-se num raio de 4,40 Km partindo do marco zero da cidade e possui área total de 1.318,57m<sup>2</sup>. De maneira geral atende aos requisitos do Chamamento Público, mas não dispõe de possibilidade de ambiente térreo destinado ao atendimento. O valor total é de R\$ 19.700.000,00, correspondendo a um valor de R\$ 14.940,43 por m<sup>2</sup>.

O empreendimento NEO 360°, apresentado por GUTEMBERG INCORPORAÇÕES LTDA., localiza-se num raio de 5,55 Km partindo do marco zero da cidade, tendo sido objeto de três propostas:

1ª. Composta por loja, localizada no andar térreo, juntamente com 11º, 13º e 14º pavimentos, perfazendo área total de 1.792,93m<sup>2</sup>, ao custo de R\$ 19.700.000,00, ou seja, R\$ 10.987,60 por m<sup>2</sup>.

2ª. Composta pelos pavimentos 11º, 13º e 14º, perfazendo área total de 1.359,27m<sup>2</sup>, ao custo de R\$ 13.100.000,00, ou seja, R\$ 9.637,52 por m<sup>2</sup>.

3ª. Composta pelos pavimentos 11º, 13º, 14º e 16º, perfazendo área total de 1.811,84m<sup>2</sup>, ao custo de R\$ 16.900.000,00, ou seja, R\$ 9.327,53 por m<sup>2</sup>.

O empreendimento DUO CONCEPT, apresentado por OPEN - ADMIN. EMPREEND. E PARTICIPAÇÕES LTDA., localiza-se em um raio de 905m partindo do marco zero da cidade, tendo sido objeto de duas propostas:

1ª. Composta por loja, localizada no andar térreo, juntamente com o 5º, 6º e 11º pavimentos do empreendimento, perfazendo área total de 1.817 m<sup>2</sup>, ao custo de R\$ 19.700.000,00, ou seja, R\$ 10.842,00 por m<sup>2</sup>.

2ª. Composta apenas pelo 5º, 6º e 11º pavimentos do empreendimento, sem loja térrea, perfazendo área total de 1.618,00m<sup>2</sup>, ao custo de R\$ 15.600.000,00, ou seja, R\$ R\$ 9.641,53 por m<sup>2</sup>.

A partir da comparação das propostas e com base nas visitas efetuadas e nos termos do Chamamento Público realizado, verificou-se que a proposta apresentada por VEGA SPE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA (MURANO), encontra-se divorciada das pretensões do Conselho para suas novas instalações, além de vir desacompanhada de avaliação e de qualquer documento, até mesmo comprovação de propriedade.

As demais propostas, em tese, atendem ao mínimo necessário para serem consideradas, possuindo, todavia, grande diversidade entre si.

37  
14-18  
H

A proposta apresentada por **CG 258 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA (CAPITAL TOWER)**. A despeito de encontrar-se acompanhada de avaliação e de toda a documentação pertinente, não possui possibilidade de aquisição de loja térrea, além de ter a menor área disponível e o maior valor por metro quadrado, quando comparada com as demais propostas.

Dentre as propostas apresentadas por **GUTEMBERG INCORPORAÇÕES LTDA (NEO 360º)**, por sua vez, verificou-se que contemplam tanto a possibilidade de aquisição de imóvel com loja de atendimento no térreo, com acesso independente, quanto a aquisição de pavimentos sem loja de atendimento. O imóvel ofertado é composto de diversos imóveis menores, cada um matriculado individualmente no cartório de registro de imóveis. Conforme documentos apresentados, a proponente é proprietária de todos os imóveis, os quais, todavia, encontram-se hipotecados ao Banco do Estado do Rio Grande do Sul, tendo o proponente apresentado documentação em que o Banco declara o valor mínimo para liberação da hipoteca. A proponente apresentou certidão positiva com a Fazenda Municipal.

Do mesmo modo, as propostas apresentadas por **OPEN – ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (DUO CONCEPT)**, contemplam tanto a possibilidade de aquisição de imóvel com loja de atendimento no térreo, com acesso independente, quanto a aquisição de pavimentos sem loja de atendimento. O imóvel ofertado é composto de diversos imóveis menores, cada um matriculado individualmente no cartório de registro de imóveis. Conforme documentos apresentados, a proponente é proprietária de parte de alguns destes e, de outros, não detém qualquer parcela da propriedade. Além disso, alguns desses imóveis possuem ônus de responsabilidade dos respectivos proprietários. Registramos que não foram apresentadas procurações pela proponente, nem tampouco documentação relativa aos proprietários atuais desses imóveis. Em visita técnica, verificamos que as salas de reuniões e o auditório condominiais encontram-se em hotel localizado no prédio contíguo, estando disponíveis mediante locação. A proponente não apresentou certidão negativa com a Fazenda Municipal.

A partir dos elementos analisados, considerando que o empreendimento Murano Office, da proponente **VEGA SPE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, não perfaz as condições mínimas pretendidas, considerando que o empreendimento Edifício Capital Tower, apresentado por **CG 258 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA**, possui a menor área disponível, o maior valor por metro quadrado e não dispõe de loja de atendimento com entrada independente no andar térreo, considerando que o Empreendimento **DUO CONCEPT**, apresentado por **OPEN – ADMIN. EMPREEND. E PARTICIPAÇÕES LTDA**, não pertence à proponente estando gravado com diversos ônus de responsabilidade de seus proprietários, sem que tenha a proponente apresentado procuração ou plano de ação efetivo de resolução de tais questões, não dispondo de salas de reuniões e auditório condominiais, conclui a Comissão que o

empreendimento NEO 360º, apresentado por GUTEMBERG INCORPORAÇÕES LTDA., constitui a melhor alternativa, haja vista que encontra-se dentro do raio proposto no Chamamento Público, possuindo, portanto, localização apropriada e perfazendo todas as condições de instalação necessárias à Instituição, dispondo de loja destinada ao atendimento ao público com entrada independente, custo condominial e construtivo condizente, deve-se, todavia, ter atenção para a necessária segurança em relação à liberação da hipoteca constituída sobre o imóvel.

Porto Alegre, 13 de novembro de 2018.

  
PAULO GILBERTO COMAZZETTO

  
ADAUTO MIGUEL FRÖHLICH

  
RICARDO VITÓRIA