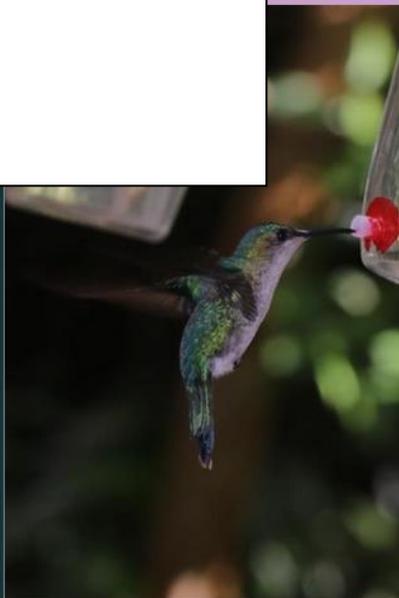
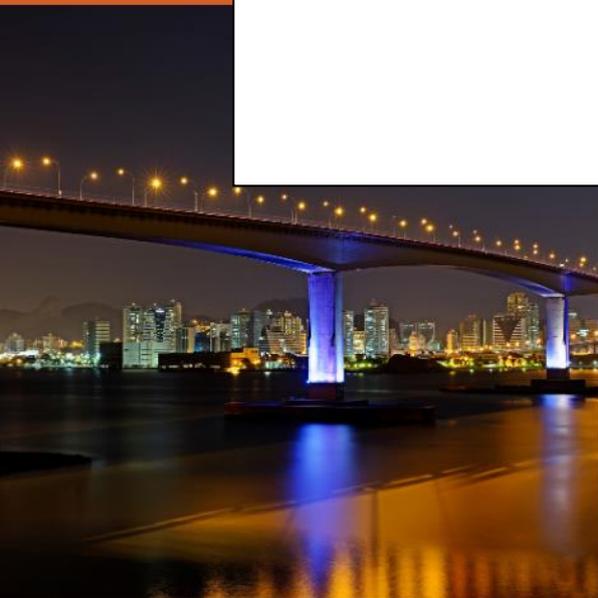




COMISSÃO TEMPORÁRIA DE AVALIAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E ECONÔMICA DE IMÓVEL DO CAUES

RELATÓRIO FINAL





SUMÁRIO

- 1. APRESENTAÇÃO**
- 2. ATIVIDADES DA COMISSÃO**
- 3. SOBRE O IMÓVEL**
 - 3.1 Histórico de Aquisição das Salas – Nova Sede**
 - 3.2 Projeto para a Nova Sede**
 - 3.2.1 Custos do Projeto Propostos
 - 3.3 Situação Atual**
 - 3.3.1 Condições das Instalações
 - 3.3.2 Condições Documentais
 - 3.3.3 Valores Atuais
 - 3.3.4 Despesas Regulares do Imóvel
- 4. PARECER DA COMISSÃO**
 - 5.1 Considerações sobre o Trabalho da Comissão anterior**
 - 5.2 Recomendações da Comissão**
- 5. ANEXOS**



1. APRESENTAÇÃO

A COMISSÃO TEMPORÁRIA DE AVALIAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E ECONÔMICA DE IMÓVEL DO CAUES foi instituída por meio da deliberação plenária DPOES nº 454, de 29 de fevereiro de 2024, com o propósito primordial de avaliar a possibilidade e a viabilidade de transferência definitiva da sede do CAU ES para um imóvel próprio. Esta iniciativa se justifica pela atual condição de locação da sede, que impõe custos adicionais à operação do Conselho, impactando sua eficiência e recursos disponíveis. O relatório ora apresentado é fruto de um extenso período de investigação, análise e discussão por parte dos membros da comissão, consolidando os resultados alcançados e as recomendações fundamentadas para o futuro do Conselho.

Ao longo dos meses dedicados aos trabalhos, a Comissão concentrou esforços na avaliação minuciosa dos aspectos técnicos, financeiros e estratégicos envolvidos na possível mudança. O relatório sintetiza não apenas os desafios identificados, mas também as oportunidades que uma sede própria poderia proporcionar, incluindo a potencial otimização dos recursos financeiros atualmente destinados ao aluguel. Essa mudança não se limita a uma decisão administrativa, mas sim a um passo estratégico que visa fortalecer a infraestrutura do CAU ES, garantindo melhores condições para o desempenho de suas atividades e a expansão de seus serviços em benefício dos profissionais e da sociedade.

Nesse contexto, o relatório da COMISSÃO TEMPORÁRIA DE AVALIAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E ECONÔMICA DE IMÓVEL DO CAUES não se limita a um exercício analítico, mas constitui um instrumento relevante para o desenvolvimento estratégico e a sustentabilidade institucional do CAU ES. Espera-se que as conclusões apresentadas contribuam de maneira decisiva para as deliberações futuras, visando o bem-estar institucional e o fortalecimento contínuo do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Espírito Santo. A decisão final sobre a mudança para uma sede própria representa não apenas um marco administrativo, mas também um compromisso com a sustentabilidade financeira e a eficácia operacional do CAU ES, alinhando-se aos interesses da comunidade arquitetônica capixaba e ao compromisso contínuo com a excelência na promoção e regulamentação da Arquitetura e Urbanismo em nosso estado.



2. ATIVIDADES DA COMISSÃO

A Comissão Temporária de Avaliação Orçamentária e Econômica de Imóvel do CAUES foi instituída pela Deliberação Plenária DPOES nº 454, de 29 de fevereiro de 2024 (ver anexo 01), durante a 130ª Sessão Plenária Ordinária do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Espírito Santo (CAU/ES), conforme prerrogativa estatutária estabelecida pelo art. 29 do Regimento Interno, aprovado pela Deliberação Plenária CAU/ES nº 121, de 21 de agosto de 2018. A comissão foi formada com os membros:

Genildo Coelho Hautequestt Filho (Conselheiro Titular, Coordenador da Comissão)

Elza Santos Pinto (Conselheira Suplente)

Roberta Bernardo Narcizo (Conselheiro Titular)

Renata Salles Ramos Modenesi (Conselheiro Titular)

André Lima Ferreira (Conselheiro Titular).

O principal objetivo da Comissão é realizar uma avaliação detalhada da situação orçamentária e econômica do imóvel sob a responsabilidade do CAU/ES. Este estudo se insere em um prazo determinado de 180 dias, visando fornecer subsídios precisos e fundamentados para futuras deliberações sobre a gestão patrimonial do Conselho. A análise abrangerá aspectos cruciais como viabilidade financeira, condições estruturais e custos operacionais associados ao referido imóvel.

A criação desta comissão demonstra o comprometimento do CAU/ES com a transparência, a eficiência administrativa e o uso responsável de seus recursos patrimoniais. Os resultados esperados deste trabalho não apenas subsidiarão decisões estratégicas importantes, mas também reforçarão a capacidade do Conselho de promover melhores condições para o desenvolvimento de suas atividades em prol da arquitetura e urbanismo no Espírito Santo.

Nesse âmbito, a comissão realizou 03 (quatro) reuniões, conforme súmulas apresentadas no ANEXO 02, nas quais foram realizadas análises e discussões detalhadas sobre diversos aspectos administrativos e operacionais do CAU/ES. Durante essas reuniões, foram avaliados os processos internos inerentes à aquisição das salas comerciais destinadas à nova sede, identificadas oportunidades e propostas alternativas. Com base nessas análises, foram elaborados relatórios e recomendações que servirão de base para a tomada de decisões e para o aprimoramento contínuo das práticas institucionais.



SOBRE O IMÓVEL

O objeto de avaliação da Comissão consiste em duas salas comerciais contíguas no Edifício "Vértice Empresarial Enseada", situado na Rua Tenente Mário Francisco Brito, Enseada do Suá, Vitória-ES, conforme descrição adiante:

- **Sala nº1203**

Constituída por sala, banheiro feminino e masculino, copa, cinco varandas e cinco áreas técnicas para ar-condicionado, com área privativa de 187,94m², a área real de 408,65m e área de construção de 320,757m², e respectiva fração ideal de 0,015123 nas áreas comuns do prédio e do terreno de marinha onde está edificado. O imóvel devidamente registrado no Cartório do Registro Geral de imóveis de Vitória- ES, 2ªZona, Livro 2, Matrícula 77565; com inscrição Fiscal na Prefeitura de Vitória- ES, sob o número 17046261 (ver ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E TRANSFERÊNCIA no ANEXO 03).

O preço acordado para a venda foi de R\$ 1.325.000,00 (um milhão trezentos e vinte e cinco mil reais), dividido em diferentes pagamentos, conforme especificado na escritura, e adquirido em 25 de agosto de 2022. A transação gerou encargos que totalizaram R\$ 7.788,26 (Sete mil setecentos e oitenta e oito reais e vinte e seis centavos).

- **Sala nº1204**

Também constituída por sala, banheiro feminino e masculino, copa, cinco varandas e cinco áreas técnicas para ar-condicionado, com área privativa de 187,94m², a área real de 408,65m e área de construção de 320,757m², e respectiva fração ideal de 0,015123 nas áreas comuns do prédio e do terreno de marinha onde está edificado. O imóvel devidamente registrado no Cartório do Registro Geral de imóveis de Vitória- ES, 2ªZona, Livro 2, Matrícula 77566; com inscrição Fiscal na Prefeitura de Vitória- ES, sob o número 17046262 (ver ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E TRANSFERÊNCIA no ANEXO 03).

O preço acordado, também é idêntico ao da sala 1203, correspondendo ao valor de R\$ 1.325.000,00 (um milhão trezentos e vinte e cinco mil reais), dividido em diferentes pagamentos, conforme especificado na escritura, e adquirido em 25 de agosto de 2022. Por se tratar de imóvel com as mesmas características do descrito anteriormente, a transação gerou encargos que também totalizaram R\$ 7.788,26 (Sete mil setecentos e oitenta e oito reais e vinte e seis centavos).

As salas comerciais contíguas propiciam a unificação dos imóveis, resultando espacialmente e imóvel único (como será tratado nesse relatório) com área total de 375,88m² (trezentos e



setenta e cinco vírgula oitenta e oito metros quadrados) o que atende as prerrogativas do Conselho quanto ao espaço para alocação dos seus setores funcionais.

2.1 Histórico de Aquisição das Salas – Nova Sede

A seguir são apresentados uma síntese dos documentos mais relevantes elaborados pela comissão denominada “Nova Sede”, que conduziu os trabalhos e tratativas para a aquisição das salas descritas acima:

- **30/07/2019 - PLENÁRIA ORDINÁRIA 077/2019:** Aprova o relatório de aquisição de sede própria. O documento DPOES 183/2019 com o título Relatório para justificar a aquisição de sede própria elaborado pela Comissão de Planejamento, Finanças e Atos Normativos, apresenta análise das instalações atuais do CAU -ES, cujo conteúdo é resumido a seguir.

O documento informa que a Casa do Arquiteto, situada na Rua Hélio Marconi, nº 58, Bento Ferreira, a Casa possui uma área construída de 347m², com estrutura que inclui escritórios, auditório, pavilhão de exposições, cozinha e banheiros, além de um pátio central e uma vaga de garagem. O imóvel pertence a empresa Bozi Construtora e Incorporadora e está locado ao CAU/ES desde 15 de agosto de 2012, conforme contrato nº 05/2012 e seus aditivos.

A estrutura foi pensada para ser um espaço destinado à integração das entidades de arquitetura e urbanismo do estado, abrigando o CAU/ES, o IAB/ES e o SINDARQ-ES desde sua inauguração em 2014. O objetivo inicial era fortalecer essas instituições através da convivência e cooperação, porém, desde 2018, apenas o CAU/ES utiliza efetivamente suas instalações.

O documento aponta a insegurança no bairro como um dos fatores negativos das instalações atuais. De acordo com o relatório a Casa do Arquiteto registrou vários incidentes, incluindo furtos e arrombamentos, o que gerou custos adicionais com reparos e medidas de segurança. Indica ainda que apesar de possuir infraestrutura como auditório e pavilhão de exposições, esses espaços são pouco utilizados, incapazes de atender a demandas maiores de eventos que o CAU/ES promove ao longo do ano, obrigando o conselho a buscar outros locais.

Os custos operacionais são significativos, incluindo aluguel mensal, segurança, limpeza e manutenção, além das despesas com reparos devido aos incidentes de segurança. Ante o exposto, o documento indica que alternativas como aquisição do imóvel atual ou parcerias para ocupar edifícios públicos estão sendo consideradas, porém enfrentam desafios como custos adicionais e questões estruturais.



Segundo relatório O CAU/ES busca soluções que garantam eficiência operacional e segurança para suas atividades, enquanto avalia oportunidades para melhorar a utilização dos recursos disponíveis na Casa do Arquiteto. Essas alternativas refletem diferentes considerações em relação a custo, segurança, manutenção e flexibilidade futura para o CAU/ES ao buscar uma solução para sua sede.

São consideradas no documento as seguintes possibilidades:

- A aquisição do imóvel atual onde está localizada a sede do CAU/ES foi considerada, mas o valor proposto para venda (superior a R\$ 3 milhões) excede a capacidade financeira do Conselho. Apesar de não necessitar de reformas imediatas e possibilitar a ampliação do espaço, não resolveria problemas como segurança e despesas contínuas de manutenção, paisagismo e limpeza externa. Além disso, a equipe administrativa continuaria sobrecarregada com a gestão dos problemas recorrentes, como furtos.
- Uma alternativa seria a parceria ou cessão de edifícios da União, como o casarão da Chácara Von Schilgen em Vitória, que é patrimônio arquitetônico. Essa opção eliminaria o custo do aluguel e poderia aumentar o patrimônio financeiro do Conselho, mas não permitiria modificações estruturais e implicaria em despesas de manutenção significativas. Além disso, a localização no Centro de Vitória apresenta desafios como acesso difícil e problemas de segurança similares aos da sede atual.
- Aquisição de um imóvel comercial térreo seria uma opção para eliminar o custo do aluguel, mas não resolveria todos os problemas atuais, mantendo as questões de segurança e despesas de manutenção.
- Aquisição de unidades comerciais em edifícios de salas comerciais oferece maior segurança, controle de acesso e redução de despesas operacionais através das taxas condominiais. Essa opção proporcionaria visibilidade ampliada para o Conselho, melhorando o acesso com veículo próprio e liberando tempo administrativo ao terceirizar diversas responsabilidades de manutenção. No entanto, limitaria a expansão futura da sede do Conselho conforme a disponibilidade de unidades adjacentes.

O relatório apresenta ainda os critérios de aquisição para a sede do CAU/ES e detalha aspectos relevantes para a escolha de um novo imóvel. Em relação ao quadro de funcionários, que à época era composto por 14 funcionários e 1 estagiário, indica a previsão de crescimento para 17 funcionários e 4 estagiários até 2023, e 19 funcionários e 5 estagiários até 2026, incluindo novas posições administrativas e técnicas.



Quanto ao quadro de conselheiros, com base nos profissionais ativos (3.125 em julho de 2019), o CAU/ES terá 10 conselheiros titulares e 10 suplentes após as eleições de 2020, conforme estabelecido pela legislação vigente.

O horário de atendimento atual será mantido, e as instalações ideais para a nova sede devem compreender aproximadamente 250 m², incluindo áreas como recepção, salas de reunião, banheiros adaptados, copa, salas específicas para equipes técnicas e administrativas, além de espaços para presidência, jurídico, comunicação, arquivo e almoxarifado.

Os quesitos essenciais a serem considerados para aquisição do novo imóvel incluem segurança (com portaria 24h e monitoramento eletrônico), estacionamento coberto para pelo menos duas vagas, boa mobilidade por transporte coletivo e particular, facilidade de acesso, e um condomínio que ofereça manutenção adequada e acessibilidade plena.

O valor máximo disponível para compra é de R\$ 1,5 milhão, com preferência por entrada de R\$ 1.000.000,00 e financiamento do restante em um prazo ideal de 6 a 9 anos, dependendo das condições financeiras das instituições de crédito. Esses critérios são fundamentais para garantir que a nova sede atenda às necessidades atuais e futuras do CAU/ES de maneira eficiente e sustentável.

No documento há ainda indicação de localização preferencial para o novo imóvel. Foram então identificados os seguintes possíveis bairros: Barro Vermelho, Bento Ferreira, Enseada do Suá, Ilha de Monte Belo, Ilha de Santa Maria, Jardim da Penha, Praia do Canto, Praia do Suá, Santa Helena, Santa Lúcia e Santa Luíza.

O relatório foi aprovado na 77^a SESSÃO PLENÁRIA ORDINÁRIA DO CAU/ES, com 06 votos favoráveis e uma ausência.

- **25/10/2019 - PLENÁRIA EXTRAORDINÁRIA 012/2019:** Aprova a DELIBERAÇÃO PLENÁRIA DPEES N° 203 do Edital de Chamamento Público para recebimento de propostas de imóvel para aquisição.

O referido edital aponta, além das condições para participação dos interessados no processo, especificações acerca o imóvel, resumidas adiante:

Segundo edital, o imóvel ofertado deve estar situado em salas ou lojas comerciais de edifícios em condomínio, com fácil acesso ao público, e ser licenciado pela Prefeitura Municipal de Vitória. A área útil privativa mínima é de 250 m², podendo ser constituída por uma sala/loja única ou pela integração de unidades contíguas.



Além disso, o imóvel deve possuir pé direito adequado conforme o Código de Edificações de Vitória, permitir flexibilidade de layout para diferentes configurações de espaços, e preferencialmente incluir no mínimo duas vagas de estacionamento exclusivas. Deve garantir acessibilidade plena de acordo com a ABNT NBR 9050, segurança conforme normas federais, estaduais e municipais, e estar localizado em área com faixa de valor por metro quadrado compatível com o mercado imobiliário de Vitória.

As instalações mínimas necessárias incluem conformidade com normas de acessibilidade, sistema de climatização adequado e, idealmente, elementos de sustentabilidade ambiental como reuso de água da chuva e células fotovoltaicas.

A disponibilidade financeira para aquisição do imóvel é limitada a até R\$ 1,5 milhão, com um pagamento inicial de dois terços do valor total da proposta após averbação do contrato de compra e venda, e o valor residual dividido em parcelas mensais num financiamento com duração ideal entre 6 e 9 anos. O imóvel deve estar localizado em um dos bairros especificados de Vitória (Barro Vermelho, Bento Ferreira, Enseada do Suá, Ilha de Monte Belo, Ilha de Santa Maria, Jardim da Penha, Praia do Canto, Praia do Suá, Santa Helena, Santa Lúcia e Santa Luíza), proporcionando fácil acesso aos profissionais da região e não sendo excluída a possibilidade de propostas fora dessas áreas.

O edital foi aprovado por 07 votos, tendo ainda o registro de 01 abstenção.

- **3.1.3 30/06/2022 - PLENÁRIA EXTRAORDINÁRIA 019/2022:** Definição do imóvel a ser adquirido como Nova Sede

Após análise dos imóveis oriundos do Edital de Chamamento, os conselheiros, reunidos em plenária extraordinária aprovaram por unanimidade (09 votos) a aquisição do imóvel SALAS COMERCIAIS NÚMERO 1203 E NÚMERO 1204 DO EDÍFICIO VÉRTICE EMPRESARIAL no valor de R\$ 2.650.000,00 (dois milhões seiscentos e cinquenta mil reais).

- **3.1.4 10/10/2022 - PLENÁRIA EXTRAORDINÁRIA 020/2022:** Aprova o Relatório conclusivo para revisão de layout (COD 014/2022) e cria nova comissão temporária para acompanhamento do projeto executivo (COD 015/2022)
- **3.1.5 13/12/2022 - PLENÁRIA ORDINÁRIA 117/2022:** Aprova a contratação dos projetos da Nova Sede.



Na plenária ordinária de 13 de dezembro de 2022, número 117/2022, foi aprovada a contratação dos projetos para a Nova Sede, com base no Projeto Básico detalhado a seguir:

ITEM 1 - PROJETO COMPLETO

Levantamento Arquitetônico;

Projeto Completo de Arquitetura e de Interiores;

Maquetes Eletrônicas (3D);

Projeto Luminotécnico;

Projeto de Sinalização e Comunicação Visual;

Memorial Descritivo dos Serviços Técnicos (Caderno de Encargos e Especificações);

Planilha Orçamentária Detalhada;

Cronograma Físico-Financeiro;

Gerenciamento e compatibilização dos projetos.

ITEM 2 – PROJETOS COMPLEMENTARES

Projeto Completo de Prevenção e Combate a Incêndio;

Projeto Completo Hidrossanitário;

Projeto Completo de Redes Elétricas;

Projeto Completo de Cabeamento Estruturado (Voz e Dados);

Projeto Completo de Segurança (Alarme e CFTV);

Projeto Completo de Ar-Condicionado/Exaustão (Climatização).

Esses itens compõem o escopo detalhado que será desenvolvido para a construção da Nova Sede, abrangendo desde a arquitetura e design de interiores até os sistemas essenciais de infraestrutura e segurança. A aprovação desses projetos essenciais reflete o compromisso com a qualidade e funcionalidade do novo espaço, proporcionando um ambiente adequado e seguro para as atividades a serem realizadas.



3.2 Projeto para a Nova Sede

Na plenária ordinária de 13 de dezembro de 2022, número 117/2022, foi aprovada a contratação dos projetos para a Nova Sede, com base no Projeto Básico detalhado, que abrange que considera aspectos técnicos e funcionais. O projeto foi contratado e desenvolvido pelo escritório DM Arquitetura e Interiores e assinado pelas arquitetas Alice Pedroni e Daniela Cuzzuol. (VER ANEXO 04). O valor pago pelo projeto foi de R\$ 50.684,32 (cinquenta mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e trinta e dois centavos) em 2023.

A contratação dos serviços foi formalizada pelo contrato nº01/2023. O escopo dos serviços inclui Projeto Completo de Arquitetura e de Interiores, Maquetes Eletrônicas (3D), Projeto Luminotécnico, Projeto de sinalização e comunicação visual, Memorial Descritivo dos Serviços Técnicos, Planilha Orçamentária Detalhada, Cronograma Físico-Financeiro, Gerenciamento e compatibilização, Projetos complementares (Prevenção e Combate a Incêndio, Hidrossanitário, Redes Elétricas, Cabeamento Estruturado (Voz e Dados), Segurança (Alarme e CFTV), Ar Condicionado/Exaustão (Climatização)), para a instalação da sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Espírito Santo – CAU/ES.

Os serviços contratados são divididos em dois itens principais: o primeiro engloba o Projeto Completo de Arquitetura e Interiores, totalizando R\$ 33.209,11, enquanto o segundo se refere aos Projetos Complementares (Prevenção e Combate a Incêndio, Hidrossanitário, Redes Elétricas, etc.), no valor de R\$ 17.475,41, perfazendo um total de R\$ 50.684,52. Os pagamentos foram condicionados à aprovação dos serviços pelo CAU/ES e obedeceram a um cronograma específico, conforme as etapas de entrega e aceitação dos projetos.

A vigência do contrato foi de 80 dias corridos a partir da assinatura. O contrato também prevê cláusulas específicas quanto às responsabilidades das partes, procedimentos de pagamento, fiscalização dos serviços e possíveis sanções em caso de descumprimento das condições estabelecidas.

No que tane aos espaços funcionais, onde serão desenvolvidas as atividades técnico-administrativas da nova sede, o projeto, mostrado na figura 01, dispõe de:

Ambiente	m ²	Capacidade (postos de trabalho)
Recepção	27,16	03
Gerência Geral	7,50	01
Setor Jurídico/ Comunicação	17,40	04
GERTEC	31,91	08
Gerência GERTEC	6,65	01
GERADFIN	21,19	05
Gerência GERADFIN	7,06	01
TOTAL:		22

Quadro 01 – Ambientes Funcionais Nova Sede CAU/ES



Fig. 01 – Projeto Nova Sede. Fonte: CAU/ES

Conforme identificado no quadro e figura acima, o projeto não atende ao número indicado de postos de trabalho (24) previstos no Relatório em que são apresentadas as demandas para a nova sede e o organograma vigente à época de contratação do projeto. Ainda que se considere a possibilidade de alternância de turnos entre os funcionários, o fato de serem insuficientes os postos de trabalho impõem que o conselho funcione em turno estendido, o que constitui um fator limitador caso seja necessário limitar o horário de expediente (por exemplo, em caso de contenção de despesas, economia de energia etc.). Tal fato também limita o crescimento do número de colaboradores, que pode vir a ser necessário com o aumento do número de arquitetos inscritos.



Há que se consideram ainda incongruências na distribuição funcional dos postos de trabalho. Tal distribuição impõe que 01 colaborador desenvolva suas atividades em ambiente destinado ao atendimento ao público, o que pode gerar desconforto devido a barulho e movimentação.

Quanto ao quadro de conselheiros, que participam das plenárias, foi considerado incremento até 2020. O relatório aponta “com base nos profissionais ativos (3.125 em julho de 2019), o CAU/ES terá 10 conselheiros titulares e 10 suplentes após as eleições de 2020, conforme estabelecido pela legislação vigente”. Essa estimativa foi subestimada e limitada quanto a abrangência temporal. Atualmente, considerando titulares e suplentes, são 22 conselheiros. Isso impacta possibilidade de realização de atividades ampliadas no miniauditório.

Também são pertinentes considerações acerca dos fluxos no espaço, notadamente no que tange ao serviço de biometria (um dos principais serviços prestados pelo Conselho e exclusivamente presencial). O espaço destinado à biometria está localizado no miniauditório, acessado pela circulação/circulação interna. Ou seja, para ter acesso a Biometria, o arquiteto urbanista precisará circular dentro dos setores técnico e administrativo financeiro, o que pode ser inconveniente. O mesmo fluxo inconveniente ocorrerá na realização das plenárias, já que para acessar o miniauditório, conselheiros e convidados circularão pelos setores funcionais.

Embora o projeto contemple aspectos essenciais como arquitetura, interiores, sistemas de segurança e infraestrutura, a conformidade com as normas de acessibilidade ainda precisa ser revisada e ajustada para garantir a inclusão e acessibilidade plena a todas as pessoas, independentemente de suas capacidades físicas. Quando estas limitações são consideradas (no caso do banheiro PCDs proposto) é feito de forma inadequada, uma vez que a localização do banheiro – na parte frontal do miniauditório, junto à tela de projeção e cadeiras de presidente e vice-presidente- impõe situação de exposição da pessoa com deficiência. Ou seja, a utilização do banheiro coloca o usuário em situação de evidência, por vezes vexatórias (há que se lembrar que as plenárias são transmitidas ao vivo e gravadas e disponibilizadas nos canais de comunicação do CAU/ES).

A falta de conformidade total com as normas de acessibilidade pode impactar negativamente a acessibilidade geral da Nova Sede, afetando a experiência e a inclusão de indivíduos com mobilidade reduzida. Portanto, é recomendável que ajustes e adaptações sejam realizados no projeto para garantir que todas as instalações e espaços sejam acessíveis de forma universal.

As considerações acima inviabilizam o projeto apresentado por exceder a capacidade financeira do conselho e se, mas evidenciam a necessidade de sua revisão para melhor atender as demandas atuais e futuras do Conselho.



3.2.1 Custos do Projeto Propostos

A partir da aprovação do projeto desenvolvido (VER ANEXO 04) foi elaborada em janeiro de 2023 a planilha orçamentária (VER ANEXO 05) com objetivo fornecer uma estimativa detalhada dos custos envolvidos na execução do projeto.

Nessa planilha são indicados todos os serviços a serem executados, bem como a especificação dos materiais a serem empregados para a implantação o projeto e, conseqüentemente, para dotar as salas do Edifício Vértice de condições de uso e ocupação. O quadro 02 apresenta síntese dessa planilha:

Item	Descrição dos Serviços	Custo (R\$)
1	Serviços Preliminares (demolição, locação etc.)	53.289,67
2	Instalação de Canteiro de Obras	3.448,50
3	Movimentação de Terra (Remoção de Entulho)	1904,61
4	Estruturas (já finalizadas)	0,00
5	Paredes e Painéis	43.378,86
6	Esquadrias de Madeira	23.847,98
7	Esquadrias Metálicas (já finalizadas)	0,00
8	Vidros e Espelhos	61.705,89
9	Cobertura	0,00
10	Impermeabilização	4.165,20
11	Tetos e Forros	2.325,30
12	Revestimentos de Paredes	27.707,39
13	Pisos Internos e Externos	145.282,35
14	Instalações Hidrossanitários	11.622,60
15	Instalações Elétricas	124.662,96
16	Outras Instalações (Prevenção e combate a incêndio, dados e voz etc.)	126.200,10
17	Aparelhos Hidrossanitários	40.158,09
18	Aparelhos Elétricos	69.029,48
19	Pintura	64.076,57
20	Instalações de Ar-Condicionado, Ventilação e Exaustão	26.684,69
21	Serviços Complementares	8.294,81
22	Limpeza	4.411,62
TOTAL:		841.236,68

Quadro 02- Resumo Orçamento Analítico – Reforma para Implantação da Nova Sede do CAU/ES

Notas:

Valores de referência em 2023.

Os itens identificados como já finalizados correspondem a serviços/produtos instalados no local quando na aquisição do imóvel.

Não há previsão de gastos com mobiliário (mesas, cadeiras, equipamentos, armários) já que foi considerado o aproveitamento dos itens já em uso na sede atual do CAU/ES.



O valor orçado – R\$ 841.236,68- inviabilizou a realização do projeto no ano de 2023, tendo em vista que o CAU/ES dispunha do R\$ 448.690,15 para a execução da obra. Se somado o valor empenhado pelas salas comerciais no Edifício Vértice – R\$ 2.650,00 – ao valor destinado às obras de reforma e acabamento das referidas salas, se chega ao valor total necessário para viabilizar o funcionamento da nova sede: R\$ 3.491.36,68. Devem ser acrescidos valores de emolumentos destinados a escritura (R\$ 15.735,38) e registro da escritura do imóvel (estimado em R\$ 30.000,00 – ainda a ser pago). Somados, os valores empenhados na nova sede somam **R\$ 3.536.972,06 (três milhões, quinhentos e trinta e seis mil, novecentos e setenta e dois reais e seis centavos de real).**

Nota-se que o valor orçado **excede em R\$ 2.036.972,06 (dois milhões, trinta e seis mil, novecentos e setenta e dois reais e seis centavos) do valor inicialmente indicado** para a aquisição da nova sede de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais). Se considerados valores percentuais tem-se um valor adicional de **235,8% (duzentos e trinta e cinco vírgula oitenta por cento)**. Cabe destacar que o valor total a ser empenhado nas novas salas, segundo a proposta apresentada, excede inclusive o valor levantado para a aquisição das instalações atuais, cujo valor de 3.000.000,00 foi considerado excedente a capacidade financeira do Conselho.

3.3 Situação Atual

3.3.1 Condições das Instalações

As salas atualmente disponíveis no que tange às questões condominiais, contudo, não podem ser ocupadas pois ainda demandam de obras de infraestrutura para efetiva ocupação, tendo em vista que:

- faltam instalações elétricas;
- falta instalação de piso elevado;
- faltam instalações de ar condicionado, ventilação e exaustão;
- faltam instalações de divisórias e esquadrias internas.

As fotografias abaixo foram registradas em visita na comissão ao local em 05 de agosto de 2024 e ilustram os fatos descritos acima:







3.1.2 Condições Documentais

Apesar das escrituras de compra e venda terem sido lavradas no ato da compra das salas, o registro no Cartório Geral de Imóveis ainda não foi efetivado, tenho em vista que em 2022 foi dado entrada no pedido de isenção de ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) conforme preconiza o artigo 25, da lei 12.378 mencionado, citando o art. 150, inciso VI, alínea a, da Constituição Federal. A isenção foi concedida em dezembro de 2023. Ainda assim, estima-se o custo de R\$ 30.000,00 a serem pagos em emolumentos do processo.

Ainda no âmbito documental, é preciso verificar a necessidade de transformação do imóvel em bem dominical, definido como:



Art. 99. São bens públicos: (...) III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades. (Lei 10.406/2002 - Código Civil).

Ao se referir à Administração Pública como "conjunto de instituições", subtede-se que são bens públicos aqueles pertencentes tanto à Administração Pública Direta (União, Estados, Distrito Federal e Municípios), quanto a Indireta (Autarquias, Fundações Públicas, Sociedades de Economia Mista e Empresas Públicas).

Os dominicais, também conhecidos como patrimoniais disponíveis ou bens públicos sem afetação. Diferentemente dos bens públicos afetados, que têm destinação específica, os dominicais são definidos de maneira genérica no Código Civil como integrantes do patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, disponíveis para uso tanto pessoal quanto real por essas entidades. Essa categorização se distancia da tradição italiana e francesa, onde domínio público refere-se aos bens afetados. Inicialmente denominados patrimoniais no Código Civil de 1916, foram oficialmente reconhecidos como dominicais após revisões legislativas, termo que permanece até hoje incorporado na doutrina e jurisprudência brasileiras.

A característica central dos bens dominicais é a ausência de afetação, o que significa que não há uma destinação jurídica vinculada a usos primários específicos. Todos os tipos de uso são permitidos, desde que autorizados e compatíveis com os interesses públicos primários e as finalidades das entidades públicas proprietárias. Não existem preferências hierárquicas entre os usos, não havendo distinção entre usos normais e anormais além da diferenciação entre usos lícitos e ilícitos.

A gestão dos bens dominicais confere ao gestor público uma ampla discricionariedade para decidir como utilizá-los, seja para serviços públicos, usos comuns, exploração econômica, ou geração de receitas, desde que não haja afetação formal por ato administrativo. Essa flexibilidade na gestão inclui a possibilidade de alienação, transferência ou concessão de uso por meio de contratos privados como compra e venda, locação, arrendamento, ou constituição de direitos reais.

Apesar da falta de afetação, os bens dominicais devem ser administrados de maneira a produzir benefícios públicos e em conformidade com os princípios da função social da propriedade e da economicidade. O descuido ou abandono desses bens por parte do gestor público constitui violação da moralidade administrativa e pode resultar em danos financeiros significativos, sujeitando-se a sanções por órgãos de controle como os Tribunais de Contas e o Ministério Público.



Em suma, os bens dominicais são parte integrante do patrimônio das pessoas jurídicas de direito público interno no Brasil, destacando-se pela sua flexibilidade de uso e gestão, condicionada sempre à promoção do interesse público e à observância dos princípios de boa administração.

3.3.3 Valores Atuais

Pesquisas realizadas em sites especializados em compra e venda de imóveis (ver prints no ANEXO 06) possibilitaram a elaboração do quadro abaixo:

Descrição do Imóvel	Área-m ²	Preço Total R\$	Preço/m ² R\$
Sala com 01 vaga de garagem, 01 banheiro	30,00	480.000,00	16.000,00
Sala com 05 vagas de garagem, 05 banheiros	178,00	1.926.100,00	10.820,22
Sala com 10 vagas de garagem, 12 banheiros	260,00	3.800.000,00	14.615,38
Sala com 01 vaga de garagem, 01 banheiro	34,00	300.000,00	8.823,52
Sala com 01 vaga de garagem, 01 banheiro	33,00	450.000,00	13.636,36
Sala com 01 vaga de garagem, 01 banheiro	34,00	450.000,00	13.235,29
Sala (sem descrição)	34,00	450.000,00	13.235,29
Sala (sem descrição)	48,00	499.000,00	10.395,83
Sala com 01 vaga de garagem, 01 banheiro	48,00	540.000,00	11.250,00
Sala com 05 vagas de garagem, 03 banheiros	182,00	1.870.000,00	10.274,73
Sala com 10 vagas de garagem, 06 banheiros	376,00	3.750.000,00	9.973,40
Sala com 20 vaga de garagem, 06 banheiros	750,00	6.500.000,00	8.666,67
		Preço médio por m² (R\$)	11.743,89

Considerando os valores mínimos, médios e máximo apurado na pesquisa acima e, na área total o imóvel de 375,88m², é possível estimar o valor atual do imóvel variando de R\$ 3.257.627,91 (preço mínimo) a R\$ 6.014.080,00 (preço máximo). O preço médio estimado é de R\$4.411.995,67.

Destaca-se que há grande variação entre os preços mínimo e máximo, em razão principalmente do tamanho os imóveis identificados na pesquisa. Observa-se, ao analisar os dados mais detalhadamente, que quanto maior o imóvel, menor tende a ser o valor por metro quadrado, refletindo no montante total. Dessa forma, uma outra leitura dos dados, considerando características similares – área, número de vagas e banheiros- permite estimar o valor de mercado do imóvel em R\$ 3.750.000,00. Importante destacar que, a variação de preços apresenta-se também em função do empreenho financeiro que o espaço demandará para viabilizar a ocupação.

Por fim, cabe destacar que esta avaliação é um instrumento de mensuração estimada do valor de imóvel, para orientar algumas ações preliminares e que, para se apurar o valor real do imóvel se faz necessária a avaliação por um agente imobiliário credenciado.



3.3.4 Despesas Regulares do Imóvel

Apesar de atualmente não apresentarem condições que possibilitem a imediata ocupação do espaço pelo CAU/ES, as salas adquiridas no Edifício Vértice, geram despesas regulares conforme descrito abaixo:

- IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) – despesa anual. O valor pago em 2023 foi de R\$ 14.081,84 para as duas salas. Já em 2024, o valor despendido foi de R\$ 13.566,88. Totalizando R\$ 27.648,72.
- Condomínio – despesa mensal. O valor pago em 2023 foi de R\$ 29.688,66. Para 2024, estão reservados R\$ 33.600,00 para as duas salas.

Baseado nas informações acima é possível imputar que as salas comerciais, cuja utilização é inviabilizada pela falta de estrutura, onera o orçamento do Conselho, sem justa contraproposta. Há que se pontuar ainda que, se investido em aplicações bancárias, o valor empenhado na compra certamente renderia dividendos relevantes ao CAU/ES.

A tabela abaixo apresenta a síntese das despesas relativas aos imóveis da nova sede:

PLANILHA RESUMO AQUISIÇÃO E OBRA NOVA SEDE			
DESPESAS COM AQUISIÇÃO DAS SALAS	VALOR	ANO	OBS
Aquisição Novas Salas	R\$ 2.650.000,00	2022	
Escrituras	R\$ 15.775,38	2022	
ITBI	R\$ -	2023	Conseguimos a isenção no final de 2023
Registro Escritura (estimado)	R\$ 30.000,00		
SUBTOTAL	R\$ 2.695.775,38		
DESPESA COM PROJETO			
Projeto de Arquitetura de Interiores	R\$ 50.684,32	2023	
SUBTOTAL	R\$ 50.684,32		
DESPESAS COM MANUTENÇÃO DAS SALAS			
IPTU 2023	R\$ 14.081,84	2023	R\$ 7.040,92 por sala
IPTU 2024	R\$ 13.566,82	2024	R\$ 6.783,41 por sala
Condomínio 2023	R\$ 29.688,86	2023	
Condomínio 2024	R\$ 33.600,00	2024	
SUBTOTAL	R\$ 90.937,52		
CUSTO OBRA			
Planilha Obra	R\$ 912.054,24	2023	Planilha orçamentária da licitação janeiro/2023
Saldo em Conta para obra	R\$ 448.690,15	2024	
	-R\$ 463.364,09		



3. PARECER DA COMISSÃO

A Comissão Temporária de Avaliação Orçamentária e Econômica de Imóvel do CAUES dedicou-se minuciosamente à análise das instalações propostas para a nova sede do conselho. Ao longo deste relatório, foram examinados aspectos fundamentais que impactam tanto na viabilidade financeira quanto na adequação das novas instalações às necessidades operacionais do CAUES. Nesta seção final, serão consolidadas as conclusões alcançadas, destacados os pontos-chave identificados durante o processo de avaliação. Serão apresentadas ainda recomendações estratégicas para a decisão final sobre o imóvel destinado a ser a nova sede do conselho.

4.1 Considerações sobre o Trabalho da Comissão anterior

Abaixo estão os principais pontos críticos identificados:

Análise de Custo-Benefício Insuficiente: O relatório inicial que orienta o processo de aquisição do imóvel falha em oferecer uma análise detalhada de custo-benefício para cada opção apresentada. Embora mencione valores de compra para diferentes imóveis, não há uma comparação clara entre os custos de aquisição, custos operacionais contínuos (como manutenção e segurança) e os benefícios associados a cada alternativa em termos de economia a longo prazo para o CAU/ES. Uma avaliação mais robusta seria crucial para determinar a viabilidade financeira de cada proposta.

A aquisição de um imóvel por um valor significativamente superior ao seu preço estimado inicialmente levanta questões cruciais sobre avaliação, transparência e estratégia de investimento. No caso em questão, onde um imóvel com valor estimado de 1.5 milhões foi adquirido por 2.65 milhões, há diversas considerações a serem feitas.

Primeiramente, o preço de compra substancialmente superior à estimativa sugere que pode ter havido uma falta de diligência na avaliação do imóvel. Além disso, a discrepância entre o valor estimado e o valor de compra pode indicar um mercado imobiliário volátil ou sobrevalorizado na região específica onde o imóvel está localizado. Isso sinaliza para a possibilidade de avaliar imóveis em outras regiões, mesmo que inicialmente tenha sido feita indicação de localização desejada.



Outro aspecto crítico é a gestão de riscos envolvida na decisão de compra. Pagar mais do que o valor estimado implica um risco maior de não obter retorno satisfatório sobre o investimento no futuro. Por fim, a transparência na transação também é crucial. É importante que todas as partes envolvidas estejam cientes do valor real do imóvel e das razões pelas quais o preço de compra foi tão elevado em relação à avaliação inicial. Em resumo, a aquisição de um imóvel por um valor substancialmente superior ao estimado inicialmente levanta sérias preocupações sobre avaliação precisa e gestão de riscos.

Falta de Avaliação de Impacto a Longo Prazo: Não foi realizada uma análise abrangente do impacto a longo prazo de cada alternativa sobre as operações do CAU/ES. Aspectos como escalabilidade futura das instalações, possibilidade de expansão, custos adicionais não previstos inicialmente, como necessidade de reforma e finalização do imóvel, e potenciais benefícios não foram devidamente considerados. Essa falta de análise pode levar a decisões que não são sustentáveis no futuro.

No edital há exigência quanto as instalações mínimas necessárias quanto aos acabamentos e que incluem conformidade com normas de acessibilidade, sistema de climatização adequado e, idealmente, elementos de sustentabilidade ambiental como reuso de água da chuva e células fotovoltaicas

Ausência de Consulta Ampliada aos Usuários: O relatório não menciona um processo consultivo detalhado com todos os usuários relevantes, incluindo funcionários atuais, conselheiros, e potenciais usuários da nova sede. Uma consulta abrangente poderia fornecer insights valiosos sobre requisitos específicos, preocupações operacionais e preferências de localização que não foram adequadamente capturadas nas opções apresentadas.

Falta de Avaliação de Impacto Ambiental e Sustentabilidade: Não há menção a uma avaliação de impacto ambiental das diferentes opções de sede. Dado o aumento da conscientização ambiental e das regulamentações relacionadas, uma análise sobre eficiência energética, uso de recursos sustentáveis e pegada de carbono das instalações propostas seria essencial. A falta de consideração desses aspectos pode resultar em custos adicionais futuros e uma imagem negativa para o CAU/ES.

Limitação na Exploração de Parcerias Estratégicas: O relatório menciona brevemente a possibilidade de parcerias com entidades como a União ou a Prefeitura Municipal, mas não explora essas opções de forma aprofundada. Parcerias estratégicas poderiam oferecer oportunidades significativas de redução de custos, compartilhamento de recursos e acesso a infraestrutura já existente, o que não foi devidamente investigado.



Em conclusão, o relatório apresentado sobre as alternativas para a sede do CAU/ES oferece uma base inicial, porém carece de análises mais profundas e consultas abrangentes para embasar decisões estratégicas futuras. Recomenda-se revisões adicionais para incluir uma análise mais detalhada de custo-benefício, avaliação de impacto a longo prazo, consulta ampliada aos stakeholders, considerações ambientais e exploração de parcerias estratégicas. Essas medidas são essenciais para garantir que a decisão final seja sustentável, financeiramente viável e alinhada com as necessidades presentes e futuras do CAU/ES.

4.2 Recomendações da Comissão

A Comissão Temporária de Avaliação Orçamentária e Econômica de Imóvel do CAUES dedicou-se à análise minuciosa das opções para a nova sede do conselho. Durante este processo, foram examinados diversos aspectos que impactam diretamente na viabilidade financeira e na adequação das instalações às necessidades operacionais do CAU/ES. Nesta etapa final, são consolidadas as conclusões alcançadas e destacados os pontos cruciais identificados ao longo de nossa avaliação. Além disso, são apresentadas recomendações estratégicas fundamentadas para orientar a decisão final sobre o imóvel que será a futura sede do conselho. São elas:

Considerando a necessidade de finalizar o processo de regularização documental das salas, e considerando a previsão orçamentária para tanto, no valor de R\$ 30.000,00, esta comissão sugere que se proceda o registro da escritura junto ao Cartório Geral de Registro de Imóveis.

Considerando a necessidade de converter o imóvel em propriedade dominical para uso pela autarquia pública, conforme aplicável ao CAU, recomenda-se que o setor jurídico do CAU encaminhe o processo, sendo assessorado no que cabe, pela Assessoria de Relações Institucionais.

Considerando as fragilidades apontadas no Relatório Inicial que orienta todo o processo de aquisição da nova sede do CAU/ES, notadamente no referente a avaliação das possibilidades de parcerias para a concessão de imóvel, é indicada que seja instaurada nova comissão para avaliar a viabilidade de solicitação de imóvel público destinada à sede do CAU/ES por meio de concessão real de uso.

Considerando a proposta apresentada pela Gestão a esta comissão, de solicitação de cessão de uso de imóvel de propriedade da União, se recomenda que seja dado prosseguimento processo já iniciado, com solicitação de direito de real de uso do imóvel situado à Av. Cleto Nunes, Parque Moscoso- Vitória (ES) visitado em 12 de junho de 2024, ou, em caso de inviabilidade, que se procure outro imóvel adequado as demandas do CAU/ES. Destaca-se que



essa ação tem por intuito a valorização do patrimônio arquitetônico capixaba e a potencialização das ações do conselho junto á sociedade.

Considerando que o valor empenhado na aquisição das salas o Edifício Vértice excede em R\$ 2.036.972,06 (dois milhões, trinta e seis mil, novecentos e setenta e dois reais e seis centavos) do valor inicialmente indicado para a aquisição da nova sede de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), aconselha-se que seja encaminhado à Assessoria Jurídica o processo de compra para avaliação de regularidade e possíveis ações regulatórias.

Considerando que a Lei 12.378, citando a Constituição Federal, em seu art. 150, inciso VI, alínea a preconiza a isenção de tributos aos entes públicos e que foram pagos nos anos de 2023 e 2024 valores referentes ao IPTU, é recomendado à Gerência Administrativa e Financeira que se protocole junto à Prefeitura Municipal de Vitória, pedido de ressarcimento das cifras.

Considerando as análises e documentações constantes neste documento, recomenda-se o uso das salas no Ed. Vertice como Sede administrativa, após aprovação em Plenária e início prioritário da obra para mudança celere da equipe administrativa para entrega do imóvel locado.

Considerando que seja validado o processo de aquisição das salas no Edifício Vértice, e que se decida pela efetiva mudança do conselho para local e ainda que o projeto apresentado não atende as demandas funcionais (ausência de postos de trabalho) e possibilidade de expansão do quadro funcional do CAU/ES e excede a capacidade orçamentária do conselho, indica-se a contratação de novo projeto para ocupação das salas, em cujo edital especifique a verba disponível e o programa de necessidades adequado.

Considerando a contratação de novo projeto, recomenda-se que seja elaborado Documento de Formalização de Demanda (ver considerações da Lei 14.133/2021) que justifique de maneira inequívoca a incapacidade financeira do CAU-ES de executar o projeto contratado e pago, bem como a inadequação do mesmo às demandas atuais quanto aos espaços para alocação de postos de trabalho. Após aprovação do relatório é indicado que se proceda Edital de Chamamento público (com ampla divulgação e possibilidade de concorrência) para contratação de novo projeto.



Por fim, considerando a urgente necessidade de espaço físico para alocar as atividades administrativas e técnicas do CAU/ES (o contrato de locação atual encerra em setembro de 2024), bem como as reuniões de comissões e plenário, e considerando também a impossibilidade de ocupação imediata das salas adquiridas, esta comissão sugere que seja mantido o contrato de locação do imóvel da atual sede do CAU, situado à rua Hélio Marconi, nº 58, Bairro Bento Ferreira, Vitória (ES), conforme previsto na cláusula 3.3, do item 3 do contrato firmado em 25 de agosto de 2023. Faz-se relevante destacar que a presença dessa cláusula, que prevê renovação automática do contrato de locação do imóvel até 30 de setembro de 2025 é um indicador de que mesmo na gestão passada já se considerava a hipótese de impossibilidade de transferência das atividades para a sede adquirida frente a necessidade de obras extensas e empenho de recursos indisponíveis no orçamento e na previsão de receitas do CAU/ES.

Vitória, 22 de agosto de 2024 (última alteração)

Genildo Coelho Hautequestt Filho (Conselheiro Titular, Coordenador da Comissão)

Elza Santos Pinto (Conselheira Suplente)

Roberta Bernardo Narcizo (Conselheiro Titular)

Renata Salles Ramos Modenesi (Conselheiro Titular)

André Lima Ferreira (Conselheiro Titular).



4. ANEXOS

ANEXO 01 – DELIBERAÇÃO PLENÁRIA DPOES n° 454



INTERESSADO	PLENÁRIO
ASSUNTO	INSTITUIÇÃO DE COMISSÃO TEMPORÁRIA DE AVALIAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E ECONÔMICA DE IMÓVEL DO CAUES

DELIBERAÇÃO PLENÁRIA DPOES N° 454, DE 29 DE FEVEREIRO DE 2024.

Institui Comissão Temporária de avaliação orçamentária e econômica de imóvel do CAUES.

O Plenário do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Espírito Santo (CAU/ES), no uso da atribuição prevista no art. 29 do Regimento Interno, aprovado pela Deliberação Plenária CAU/ES n° 121, de 21 de agosto de 2018, reunido ordinariamente na sede deste Conselho, para a 130ª Sessão Plenária Ordinária, realizada no dia 29 de fevereiro de 2024, após análise do assunto em referência; e

DELIBEROU:

Por Aprovar a instituição de Comissão Temporária de avaliação orçamentária e econômica de imóvel do CAUES, nos termos abaixo:

- a) Composição: Genildo Coelho Hautequestt Filho, Elza Santos Pinto, Roberta Bernardo Narcizo; Renata Salles Ramos Modenesi e André Lima Ferreira.
- b) Objetivo: avaliação orçamentária e econômica de imóvel do CAUES;
- c) Prazo: 180 (cento e oitenta) dias;
- d) Plano de ação e orçamento: reuniões presenciais e virtuais sem custo de verba indenizatória.
- e) Calendário de atividades e reuniões: Será definido na primeira reunião.

2. Por **Encaminhar** esta deliberação ao setor competente para adoção dos trâmites necessários.

3. Por **Encaminhar** esta deliberação para publicação no sítio eletrônico do CAU/ES.

Esta Deliberação entra em vigor na data de sua publicação.

Com 09 votos favoráveis; 0 votos contrários; 0 abstenções e 0 ausências.

Vitória/ES, 29 de fevereiro de 2024.

Documento assinado digitalmente
gov.br PRISCILA CEOLIN GONCALVES PEREIRA
Data: 11/03/2024 16:46:55-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

PRISCILA CEOLIN GONÇALVES PEREIRA
PRESIDENTE DO CAU/ES



130ª SESSÃO PLENÁRIA ORDINÁRIA DO CAU/ES

Folha de Votação

Conselheiro(a)	Votação			
	Sim	Não	Abst.	Ausência
PRISCILA CEOLIN GONÇALVES PEREIRA	-----	-----	-----	-----
LUCAS DAMM CUZZUOL	X			
GREGORIO GARCIA REPSOLD	X			
GENILDO COELHO HAUTEQUESTT FILHO	X			
DÉBORA DOS SANTOS R. BORGES	X			
ANDRÉ LIMA FERREIRA	X			
CARLA TAÍS GOMES FEU	X			
RENATA SALLES RAMOS MODENESI	X			
JOANA SEGATTO SCABELO	X			
ROBERTA BERNARDO NARCIZO	X			

Histórico de Votação:

Reunião Plenária Ordinária N° 130

Data: 29/02/2024

Matéria em votação: INSTITUIÇÃO DE COMISSÃO TEMPORÁRIA DE AVALIAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E ECONÔMICA DE IMÓVEL DO CAUES.

Resultado da votação:

Sim (09) Não (0) Abstenções (0) Ausências (0) Total (09)

Ocorrências:

Secretário: Alan Marcel Braga da Silva Melo

Conductor dos Trabalhos (Presidente): PRISCILA CEOLIN GONÇALVES PEREIRA



**ANEXO 02 – SÚMULAS DAS REUNIÕES DA COMISSÃO TEMPORÁRIA DE AVALIAÇÃO
ORÇAMENTÁRIA E ECONÔMICA DE IMÓVEL DO CAUES**

**1ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO TEMPORÁRIA DE AVALIAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E ECONÔMICA DE IMÓVEL DO CAUES****SÚMULA DE REUNIÃO**

Convocado por	Cons. Genildo Coelho Hautequestt Filho	Data: 26 de março de 2024
---------------	--	---------------------------

Início: 14h	Fim: 16h	Local: Presencial na Sede do CAU/ES
--------------------	-----------------	--

Item	Assuntos a serem discutidos
1	Verificação do quórum: presentes Genildo Coelho Hautequestt Filho, Elza Santos Pinto, Roberta Bernardo Narcizo, Renata Salles Ramos Modenesi e André Lima Ferreira.
2	Aprovação da pauta: aprovada.
4	Comunicações: não houve
4.1	Ordem do dia:
4.2	Apresentação, realizada pela funcionária Ivana Souza Marques e pelo Conselheiro Genildo, sobre o contexto histórico e financeiro da aquisição da nova sede durante as últimas gestões do CAU. Foi informado que o contrato de aluguel da atual Sede do CAU/ES foi renovado por mais dois anos e por isso a comissão deve chegar a uma solução definitiva quanto a situação gerada com a aquisição da nova sede. Foram então levantadas três situações iniciais a serem avaliadas pela comissão: viabilização para a ocupação da nova sede, venda ou locação. Lembrando que a locação não solucionaria a necessidade de desocupação do imóvel vencidos os dois anos de locação da sede atual.
4.3	Para avaliação de ocupação da Nova Sede o CAU deverá fazer de imediato: a. Atualização do orçamento do projeto para a obra básica, considerando uma ocupação imediata, ou seja, levando em consideração a retirada de possíveis excessos do projeto; b. Avaliação da possibilidade de realização de um empréstimo para execução do projeto.
4.4	Para análise da possibilidade e construção da justificativa para venda foi levantado que a justificativa poderia ser baseada no custo que o imóvel vem gerando ao CAU/ES, na possibilidade de valorização já acrescida desde a compra e na impossibilidade de realização do projeto e mudança. Para tanto o CAU/ES precisará de: a) Contratar a avaliação do imóvel (3 avaliações). b) Solicitar a CPFA a situação real financeira, levando em consideração a projeção da realidade financeira, frente a diminuição da arrecadação que o CAU/ES vem enfrentando;



	<ul style="list-style-type: none">c. Verificar a possibilidade de outros imóveis em regime de dação. A funcionária Nathália sugeriu a verificação do prédio da SPU, que aparentemente possui muitas salas vazias.d. Aluguel: a conselheira Renata levantou a possibilidade de um locador (laboratório) através de contato informal com um corretor. Tal possibilidade será avaliada por ela e trará na próxima reunião.
5.2	

Vitória, 26 de março de 2024

Genildo Coelho Hautequestt Filho – coordenador

André Lima Ferreira – membro

Elza Santos Pinto – membro

Renata Salles Ramos Modenesi – membro

Roberta Bernardo Narcizo – membro

**2ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO TEMPORÁRIA DE AVALIAÇÃO
ORÇAMENTÁRIA E ECONÔMICA DE IMÓVEL DO CAUES****SÚMULA DE REUNIÃO**

Convocado por	Cons. Genildo Coelho Hautequestt Filho	Data: 12 de junho de 2024
---------------	--	---------------------------

Início: 13h	Fim: 16h	Local: Presencial na Sede do CAU/ES – Visita a Imóveis SPU
--------------------	-----------------	---

Item	Assuntos a serem discutidos
1	Verificação do quórum: presentes Genildo Coelho Hautequestt Filho, Elza Santos Pinto, Roberta Bernardo Narcizo e André Lima Ferreira.
2	Aprovação da pauta: aprovada.
4	Comunicações: não houve
4.1	Ordem do dia:
4.2	<p>O Conselheiro Genildo abriu a reunião e concedeu a palavra a Presidente do CAU Priscila Ceolin que apresentou aos demais conselheiros componentes da comissão e as funcionárias Hemelly Tomassi, Naara Paleta e Doriéli Fornaciari, os imóveis disponibilizados pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) para visita do CAU. Nessa visita deveriam ser observados aspectos como a localização e o tamanho e layout da edificação, visando a identificar imóvel que atendesse as demandas para sediar as futuras instalações do CAU/ES.</p> <p>O grupo, então prosseguiu para os endereços dos dois imóveis pré-selecionados.</p>
4.3	a. Visita ao imóvel situado à R. Prof. Arnaud Cabral, 161 - Nazareth, Vitória – ES. Imóvel de estrutura residencial, com área inferior a necessária para abrigar a estrutura do conselho, notadamente pela ausência de espaço de realização de plenárias.
4.4	b. Visita a imóvel situado à Av. Cleto Nunes, Parque Moscoso, ES. Imóvel com boa área, localização adequada, estrutura aparentemente preservada. Demanda adequações para receber as instalações do Conselho.
5.2	A comissão indicou a possibilidade de dar prosseguimento ao processo de solicitação de cessão do imóvel situado à Av. Cleto Nunes, Parque Moscoso, ES.



Vitória, 12 de junho de 2024

Genildo Coelho Hautequestt Filho – coordenador

André Lima Ferreira – membro

Elza Santos Pinto – membro

Renata Salles Ramos Modenesi – membro

Roberta Bernardo Narcizo – membro

**3ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO TEMPORÁRIA DE AVALIAÇÃO
ORÇAMENTÁRIA E ECONÔMICA DE IMÓVEL DO CAUES****SÚMULA DE REUNIÃO**

Convocado por	Cons. Genildo Coelho Hautequestt Filho	Data: 05 de agosto de 2024
---------------	--	----------------------------

Início: 13h	Fim: 16h	Local: Presencial na Sede do CAU/ES – Visita as Salas do Edifício Vértice
--------------------	-----------------	--

Item	Assuntos a serem discutidos
1	Verificação do quórum: presentes Genildo Coelho Hautequestt Filho, Elza Santos Pinto, Roberta Bernardo Narcizo, Renata Salles Ramos Modenesi e André Lima Ferreira.
2	Aprovação da pauta: aprovada.
4	Comunicações: não houve
4.1	Ordem do dia:
4.2	Visita as salas do Edifício Vértice: o grupo visitou a salas e verificou a situação atual dos imóveis. Foi constatado que as salas não apresentam condições de mudança imediata pela falta de infraestrutura: piso elevado, instalações elétricas, instalações de ar condicionado, etc.
4.3	Elaboração do Relatório de Trabalho da Comissão Foi definida a estrutura e análise da documentação constante no documento que deverá ser apresentado à Presidência como resultado dos trabalhos da Comissão. Foram pontuadas as considerações que a comissão fará constar no documento.

Vitória, 05 de agosto de 2024

Genildo Coelho Hautequestt Filho – coordenador

André Lima Ferreira – membro

Elza Santos Pinto – membro



Renata Salles Ramos Modenesi – membro

Roberta Bernardo Narcizo – membro



ANEXO 03 – ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E TRANSFERÊNCIA – SALA 1203 E 1204



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E PESSOAS JURÍDICAS E
TABELIONATO DE NOTAS DA 1ª ZONA DO JUÍZO DE VITÓRIA DA COMARCA DA CAPITAL

Rodrigo Sarlo Antonio

Oficial e Tabelião

Protocolo: 68947

Livro: 590

Folha: 013



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA
E TRANSFERÊNCIA, QUE FAZ: LAURO
FERREIRA DA SILVA PINTO NETO E SUA
ESPOSA MARIA DA CONCEIÇÃO MILANEZ,
EM FAVOR DE: CONSELHO DE
ARQUITETURA E URBANISMO DO ESPÍRITO
SANTO, NA FORMA ABAIXO:

S A I B A M quantos este público instrumento bastante virem que, aos **aos cinco dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e dois (05/08/2022)**, em meu Cartório, sito na Avenida Nossa Senhora da Penha, número 555, Praia do Canto, nesta cidade de Vitória, Capital deste Estado, da República Federativa do Brasil, lavrei esta escritura em que, perante mim, compareceram como **VENDEDORES E TRANSFERENTES: LAURO FERREIRA DA SILVA PINTO NETO**, brasileiro, médico, endereço eletrônico: lauropintoneto@gmail.com, portador da Carteira Profissional número **2068-CRM/ES** e inscrito no CPF/MF sob o número **364.825.957-15**, nascido em 21 de setembro de 1955, filho de Antonio Ferreira da Silva Pinto e de Maria José Aboudib Ferreira Pinto, e sua esposa **MARIA DA CONCEIÇÃO MILANEZ**, brasileira, aposentada, endereço eletrônico: milanez.maria@gmail.com, portadora da Carteira Nacional de Habilitação número **01686412196-DETRAN/ES** e inscrita no CPF/MF sob o número **471.449.477-53**, nascida em 08 de dezembro de 1955, filha de Virgilio Milanez e de Julia Altoe Milanez, casados em 02 de agosto de 1986, sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Chapot Presvot, número 100, apartamento 1701, Praia do Canto, Vitória, ES como **COMPRADOR E ADQUIRENTE: CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO ESPÍRITO SANTO**, pessoa jurídica de direito público, autarquia federal, inscrito no CNPJ/MF sob o número **14.926.751/0001-48**, com sede na Rua Hélio Marconi, número 59, Bento Ferreira, Vitória-ES, neste ato representado por Presidente ELIOMAR VENANCIO DE SOUZA FILHO, brasileiro, casado, arquiteto, portador da Carteira Profissional número A20964-3-CAU/ES e inscrito no CPF/MF sob o número 003.294.787-96, nascido em 10 de junho de 1966, filho de Eliomar Venancio de Souza e de Dirce Rosa Aguiar de Souza, residente e domiciliado na Rua dos Cocais, 400-A, Morada do Sol, Vila Velha, ES; sendo as presentes pessoas reconhecidas como as próprias de que trato por mim Tabelião, de cuja identidade e capacidade jurídica, dou fé. Então, pelas partes, me foi dito: **1) DO OBJETO E DA TITULARIDADE:** que, os VENDEDORES E TRANSFERENTES são senhores e legítimos possuidores do seguinte imóvel: **SALA número 1203, com cinco VAGAS DE GARAGEM do Edifício "VÉRTICE EMPRESARIAL ENSEADA"**, situado na Rua Tenente Mário Francisco Brito, número 420, Enseada do Suá, Vitória-ES, possuindo sala, WC, WC feminino, WC masculino, copa, cinco varandas e cinco áreas técnicas para ar-condicionado, com área privativa de 187,94m², a área real de 408,65m² e área de construção de 320,757m², e a respectiva fração ideal de 0,015123 nas coisas comuns do prédio e do terreno de marinha onde o mesmo acha-se edificado; imóvel este adquirido pelos VENDEDORES E TRANSFERENTES a justo título, devidamente registrado no Cartório do Registro Geral

3229817



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E PESSOAS JURÍDICAS E
TABELIONATO DE NOTAS DA 1ª ZONA DO JUÍZO DE VITÓRIA DA COMARCA DA CAPITAL

Rodrigo Sarlo Antonio
Oficial e Tabelião
Protocolo: 68947

Livro: 590

Folha: 014

de Imóveis de Vitória-ES, 2ª Zona; Livro 2, Matrícula 77565; com inscrição fiscal junto a Prefeitura de Vitória-ES, sob o número 17046261. 2) **DA DISPONIBILIDADE:** que, dito imóvel acha-se livre e desembaraçado de todo e quaisquer ônus, especialmente os de natureza fiscal, inexistindo pertinente a eles, ações reais ou pessoais reipersecutórias, com exceção ao mencionado na referida matrícula, servindo esta declaração para os efeitos do § 3º do art. 1º do Decreto Federal 93.240 de 09/09/1986, também não existindo quaisquer das notificações e/ou obrigações a ser cumprida pelos Vendedores e Transferentes, determinadas pela Lei Federal 10.257/2001, ressalvada a constituição de servidão pública perpétua de passagem constante da constante da AV-2 da matrícula nº 77565; 3) **DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:** o preço ajustado para a presente compra e venda é de R\$ 1.325.000,00 (um milhão, trezentos e vinte e cinco mil reais), pagos da seguinte forma: R\$ 132.500,00 (cento e trinta e dois mil e quinhentos reais) pagos anteriormente através de TED para a conta 436.953-8, agência 001-9, Banco XB S.A., como favorecido LAURO FERREIRA DA SILVA PINTO NETO; R\$ 24.512,50 (vinte e quatro mil, quinhentos e doze reais e cinquenta centavos) neste ato para conta 42324671, agência 1, Banco INTER, por intermediação imobiliária tendo como favorecido KLEBER DA SILVA SOUZA JUNIOR, inscrito no CPF número 121.921.237-79, por indicação dos vendedores; R\$ 41.737,50 (quarenta e um mil, setecentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos), neste ato através de TED para conta 396974, agência 3010, Banco SICOOB SUL SERRANO, por intermediação imobiliária, tendo como favorecido ENSEADA IMÓVEIS LTDA, inscrita no CNPJ número 27.458.171/0001-15, por indicação dos vendedores; R\$ 1.126.250,00 (um milhão, cento e vinte e seis mil duzentos e cinquenta reais), neste ato através de TED, para conta 4369538, agência 1, Banco XP S.A., tendo como favorecido LAURO FERREIRA DA SILVA PINTO NETO, a título de pagamento total, motivo pelo qual, os VENDEDORES E TRANSFERENTES dão plena, geral e irrevogável quitação da referida importância, declarando que nada mais têm a reivindicar quanto a presente. 4) **DA TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE E DA POSSE:** pela presente escritura e na melhor forma de direito, os VENDEDORES E TRANSFERENTES transferem neste ato para a COMPRADORA E ADQUIRENTE, toda posse, domínio, direito e ação que exercia sobre o imóvel objeto desta escritura, obrigando-se a responder pela evicção de direito. 5) **DAS DECLARAÇÕES:** 5.1) **DAS PARTES:** 5.1) que aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres. 5.2) Os Vendedores e Transferentes nos termos do parágrafo segundo do artigo segundo da lei Federal 7.433 de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto Federal 93.240 de 09 de setembro de 1.986, declaram que o imóvel, objeto deste instrumento acha-se em dia com as suas responsabilidades condominiais até a presente data. 5.3) Declarando os Vendedores que o Laudêmio referente a essa transação imobiliária, foi pago pelos mesmos, e caso exista diferença de laudemio, os mesmos serão unicos responsáveis pelo pagamento, isentado a Compradora de qualquer responsabilidade. 5.4) Pela COMPRADORA E ADQUIRENTE foi dito que obriga-se e compromete-se a pagar todas as despesas e os encargos fiscais relativos à unidade comprometida como: imposto de transmissão, foro, taxas, custas e emolumentos de cartórios. 5.5) Os vendedores declaram que não são contribuintes obrigatórios do INSS, nos termos da Portaria Conjunta RFB/PGFN número 1751 de 02 de

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTEIRAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

3229816

CARTÓRIO SARLO

Rodrigo Sarlo Antonio
Oficial Tabelião
Romulo Alves da Motta Neto
Substituto
Rita de Cássia Pandolfi
Substituta
Av. Nossa Sra. da Penha, 549
Santa Lúcia - CEP 29.056-250
Vitória - ES



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E PESSOAS JURÍDICAS E
TABELIONATO DE NOTAS DA 1ª ZONA DO JUÍZO DE VITÓRIA DA COMARCA DA CAPITAL

Rodrigo Sarlo Antonio
Oficial e Tabelião

Protocolo: **68947**

Livro: **590**

Folha: **015**

outubro de 2014. **6) TRANSCRIÇÃO:** Em cumprimento às determinações contidas no PROVIMENTO 03/2020, expedido pelo Exmº. Sr. Desembargador Corregedor Geral da Justiça no Estado e Consolidação de Normas da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça no Estado, para as Serventias de Tabelionato e de Registro de Imóveis, me foram exibidos os seguintes documentos: **6.1) DECLARAÇÃO DE TRANSMISSÃO** - O comprovante do recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, será apresentado por ocasião do registro, conforme Provimento 04/2022 – Artigo 1º, publicado no Diário da Justiça em 25/03/2022, que alterou o Artigo 620 – Item II – Parágrafo 1º, do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, expedida pelo Desembargador Dr. Carlos Simões Fonseca Batista, MM. Corregedor Geral da Justiça deste Estado. **6.2) CERTIDÃO DE ÔNUS** - Expedida em 03 de agosto de 2022, sob o número 24682653, pelo Oficial do Cartório do Registro Geral de Imóveis de Vitória-ES 2ª Zona, onde consta que o imóvel, objeto do presente, acha-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, inclusive ações reais e pessoais reipersecutórias, até a presente data, com exceção ao mencionado na referida matrícula. **6.3) CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS** - Emitida pela Prefeitura de Vitória-ES, em 15 de junho de 2022, onde consta que o imóvel objeto deste instrumento está quite com a municipalidade, até a presente data, válida até 14 de agosto de 2022. **6.4) CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS PARA COM A FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL** - Números 20220000513164 e 20220000513159, emitidas em 15 de junho de 2022, pela Secretaria de Estado da Fazenda do Espírito Santo, onde constam que os VENDEDORES E TRANSFERENTES, nada devem à Fazenda Pública Estadual, até a presente data, válida até 13 de setembro de 2022; **6.5) CERTIDÕES CONJUNTAS NEGATIVAS DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO** - Emitidas em 27 de abril de 2022 e 28 de abril de 2022, sob os códigos Controle números 9B0B.7B43.3EC8.A62F e 85EC.494D.12B5.5B99, pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal, onde consta, que os VENDEDORES E TRANSFERENTES estão quites com a Receita Federal, até presente data. Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seus nomes, relativas a créditos tributários administrativos pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União junto à Procuradoria- Geral da Fazenda Nacional (PGFN). Essa certidão à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do Artigo 11 da Lei número 8.212, de 24 de julho de 1991, válidas até 24 de outubro de 2022 e 25 de outubro de 2022. **6.6) CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS TRABALHISTAS** - Emitidas em 15 de junho de 2022, sob os números 19077193/2022 e 19077385/2022 - VIA INTERNET, informando que não constam no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas ação contra os VENDEDORES E TRANSFERENTES, válidas até 12 de dezembro de 2022. **6.7) CERTIDÃO AUTORIZATIVA DE TRANSFERÊNCIA - CAT - NATUREZA ONEROSA** - Número 005202422-97 - RIP número 57050119040-90, expedida em 01 de agosto de 2022, com código de controle número 998E.B69A.EA7C.ADD9, VIA INTERNET, pelo Ministério do Planejamento Orçamento e Gestão - Secretaria do Patrimônio da União -

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTEIRAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

3229815

CARTÓRIO SARLO
Rodrigo Sarlo Antonio
Oficial Tabelião
Romulo Alves da Motta Neto
Substituto
Rita de Cássia Pandolfi
Substituta
Av. Nossa Sra. da Penha, 549,
Santa Lúcia - CEP 29056-250
Vitória - ES



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E PESSOAS JURÍDICAS E
TABELIONATO DE NOTAS DA 1ª ZONA DO JUÍZO DE VITÓRIA DA COMARCA DA CAPITAL

Rodrigo Sarlo Antonio
Oficial e Tabelião

Livro: **590**

Protocolo: **68947**

Folha: **017**

Romulo Alves da Motta Neto - Tabelião Substituto

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo Selo Digital de Fiscalização 024661.GMW2203.00030
Emolumentos: R\$ 5.990,99 Encargos: R\$ 1.797,27 Total: R\$ 7.788,26
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br



VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL - QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

3229813

Matriz
Av. Nossa Senhora da Penha, nº 555
Santa Lucia – Vitória – ES – Cep: 29.056-250
Tel.: (27) 2124-9500

Substitutos:
Romulo Alves da Motta Neto
Rita de Cássia Pandolfi



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E PESSOAS JURÍDICAS E
TABELIONATO DE NOTAS DA 1ª ZONA DO JUÍZO DE VITÓRIA DA COMARCA DA CAPITAL

Rodrigo Sarlo Antonio

Oficial e Tabelião

Protocolo: 68941

Livro: 590

Folha: 018



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA
E TRANSFERÊNCIA, QUE FAZ: LAURO
FERREIRA DA SILVA PINTO NETO E SUA
ESPOSA MARIA DA CONCEIÇÃO MILANEZ,
EM FAVOR DE: CONSELHO DE
ARQUITETURA E URBANISMO DO ESPÍRITO
SANTO, NA FORMA ABAIXO:

S A I B A M quantos este público instrumento bastante virem que, aos cinco dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e dois (05/08/2022), em meu Cartório, sito na Avenida Nossa Senhora da Penha, número 555, Praia do Canto, nesta cidade de Vitória, Capital deste Estado, da República Federativa do Brasil, lavrei esta escritura em que, perante mim Tabelião compareceram como **VENDEDORES E TRANSFERENTES: LAURO FERREIRA DA SILVA PINTO NETO**, brasileiro, médico, endereço eletrônico: lauropintoneto@gmail.com, portador da Carteira Profissional número **2068-CRM/ES** e inscrito no CPF/MF sob o número **364.825.957-15**, nascido em 21 de setembro de 1955, filho de Antonio Ferreira da Silva Pinto e de Maria José Aboudib Ferreira Pinto, e sua esposa **MARIA DA CONCEIÇÃO MILANEZ**, brasileira, aposentada, endereço eletrônico: milanez.maria@gmail.com, portadora da Carteira Nacional de Habilitação número **01686412196-DETRAN/ES** e inscrita no CPF/MF sob o número **471.449.477-53**, nascida em 08 de dezembro de 1955, filha de Virgilio Milanez e de Julia Altoe Milanez, casados em 02 de agosto de 1986, sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Chapot Presvot, número 100, apartamento 1701, Praia do Canto, Vitória, ES como **COMPRADOR E ADQUIRENTE: CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO ESPÍRITO SANTO**, pessoa jurídica de direito público, autarquia federal, inscrito no CNPJ/MF sob o número **14.926.751/0001-48**, com sede na Rua Hélio Marconi, número 58, Bento Ferreira, Vitória-ES, neste ato representado por Presidente **ELIOMAR VENANCIO DE SOUZA FILHO**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da Carteira Profissional número A20964-3-CAU/ES e inscrito no CPF/MF sob o número 003.294.787-96, nascido em 10 de junho de 1966, filho de Eliomar Venancio de Souza e de Dirce Rosa Aguiar de Souza, residente e domiciliado na Rua dos Cocais, 400-A, Morada do Sol, Vila Velha, ES; sendo as presentes pessoas reconhecidas como as próprias de que trato por mim Tabelião, de cuja identidade e capacidade jurídica, dou fé. Então, pelas partes, me foi dito: **1) DO OBJETO E DA TITULARIDADE:** que, os **VENDEDORES E TRANSFERENTES** são senhores e legítimos possuidores do seguinte imóvel: **SALA número 1204, com cinco VAGAS DE GARAGEM do Edifício "VÉRTICE EMPRESARIAL ENSEADA"**, situado na Rua Tenente Mario Francisco Brito, número 420, Enseada do Suá, Vitória-ES, possuindo sala, WC, WC feminino, WC masculino, copa, cinco varandas e cinco áreas técnicas para ar-condicionado, com área privativa de 187,94m², área real de 408,65m² e área de construção de 320,575m², e a respectiva fração ideal de 0,015123, nas coisas comuns do prédio e do terreno de marinha onde o mesmo acha-se edificado; imóvel este adquirido pelos **VENDEDORES E TRANSFERENTES** a justo título, devidamente registrado no Cartório do Registro Geral

3229823

Matriz

Av. Nossa Senhora da Penha, nº 555
Santa Lucia – Vitória – ES – Cep: 29.056-250
Tel.: (27) 2124-9500

Substitutos:

Romulo Alves da Motta Neto
Rita de Cássia Pandolfi



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E PESSOAS JURÍDICAS E TABELIONATO DE NOTAS DA 1ª ZONA DO JUÍZO DE VITÓRIA DA COMARCA DA CAPITAL

Rodrigo Sarlo Antonio
Oficial e Tabelião
Protocolo: **68941**

Livro: **590**

Folha: **019**

de Imóveis de Vitória-ES, **2ª Zona**, Livro **2**, Matrícula **77566**; com inscrição fiscal junto a Prefeitura de Vitória-ES, sob o número **17046262**. **2) DA DISPONIBILIDADE:** que, dito imóvel acha-se livre e desembaraçado de todo e quaisquer ônus, especialmente os de natureza fiscal, inexistindo pertinente a eles, ações reais ou pessoais reipersecutórias, com exceção ao mencionado na referida matrícula, servindo esta declaração para os efeitos do § 3º do art. 1º do Decreto Federal 93.240 de 09/09/1986, também não existindo quaisquer das notificações e/ou obrigações a ser cumprida pelos Vendedores e Transferentes, determinadas pela Lei Federal 10.257/2001, ressalvada a constituição de servidão pública perpétua de passagem constante da constante da AV-2 da matrícula nº 77566; **3) DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:** o preço ajustado para a presente compra e venda é de **R\$ 1.325.000,00 (um milhão, trezentos e vinte e cinco mil reais)**, pagos da seguinte forma: R\$ 132.500,00 (cento e trinta e dois mil e quinhentos reais) pagos anteriormente através de TED para a conta 436.953-8, agência 001-9, Banco XB S.A., como favorecido LAURO FERREIRA DA SILVA PINTO NETO; R\$ 24.512,50 (vinte e quatro mil, quinhentos e doze reais e cinquenta centavos) neste ato para conta 42324671, agência 1, Banco INTER, por intermediação imobiliária tendo como favorecido KLEBER DA SILVA SOUZA JUNIOR, inscrito no CPF número 121.921.237-79, por indicação dos vendedores; R\$ 41.737,50 (quarenta e um mil, setecentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos), neste ato através de TED para conta 396974, agência 3010, Banco SICOOB SUL SERRANO, por intermediação imobiliária, tendo como favorecido ENSEADA IMÓVEIS LTDA, inscrita no CNPJ número 27.458.171/0001-15, por indicação dos vendedores; R\$ 1.126.250,00 (um milhão, cento e vinte e seis mil duzentos e cinquenta reais), neste ato através de TED, para conta 4369538, agência 1, Banco XP S.A., tendo como favorecido LAURO FERREIRA DA SILVA PINTO NETO, a título de pagamento total, motivo pelo qual, os VENDEDORES E TRANSFERENTES dão plena, geral e irrevogável quitação da referida importância, declarando que nada mais têm a reivindicar quanto a presente. **4) DA TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE E DA POSSE:** pela presente escritura e na melhor forma de direito, os VENDEDORES E TRANSFERENTES transfere neste ato para a COMPRADORA E ADQUIRENTE, toda posse, domínio, direito e ação que exercia sobre o imóvel objeto desta escritura, obrigando-se a responder pela evicção de direito. **5) DAS DECLARAÇÕES: 5.1) DAS PARTES: 5.1)** que aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres. **5.2)** Os Vendedores e Transferentes nos termos do parágrafo segundo do artigo segundo da lei Federal 7.433 de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto Federal 93.240 de 09 de setembro de 1.986, declaram que o imóvel, objeto deste instrumento acha-se em dia com as suas responsabilidades condominiais até a presente data. **5.3)** Declarando os Vendedores que o Laudêmio referente a essa transação imobiliária, foi pago pelos mesmos, e caso exista diferença de laudemio, os mesmos serão unicos responsáveis pelo pagamento, isentado a Compradora de qualquer responsabilidade. **5.4)** Pela COMPRADORA E ADQUIRENTE foi dito que obriga-se e compromete-se a pagar todas as despesas e os encargos fiscais relativos à unidade comprometida como: imposto de transmissão, foro, taxas, custas e emolumentos de cartórios. **5.5)** Os vendedores declaram que não são contribuintes obrigatórios do INSS, nos termos da Portaria Conjunta RFB/PGFN número 1751 de 02 de

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

3229822



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E PESSOAS JURÍDICAS E
TABELIONATO DE NOTAS DA 1ª ZONA DO JUÍZO DE VITÓRIA DA COMARCA DA CAPITAL

Rodrigo Sarlo Antonio
Oficial e Tabelião
Protocolo: **68941**

Livro: **590**

Folha: **020**

outubro de 2014. **6) TRANSCRIÇÃO:** Em cumprimento às determinações contidas no PROVIMENTO 03/2020, expedido pelo Exm^o. Sr. Desembargador Corregedor Geral da Justiça no Estado e Consolidação de Normas da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça no Estado, para as Serventias de Tabelionato e de Registro de Imóveis, me foram exibidos os seguintes documentos: **6.1) DECLARAÇÃO DE TRANSMISSÃO** - O comprovante do recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, será apresentado por ocasião do registro, conforme Provimento 04/2022 - Artigo 1º, publicado no Diário da Justiça em 25/03/2022, que alterou o Artigo 620 - Item II - Parágrafo 1º, do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, expedida pelo Desembargador Dr. Carlos Simões Fonseca Batista, MM. Corregedor Geral da Justiça deste Estado. **6.2) CERTIDÃO DE ÔNUS** - Expedida em 03 de agosto de 2022, sob o número 24682686, pelo Oficial do Cartório do Registro Geral de Imóveis de Vitória-ES 2ª Zona, onde consta que o imóvel, objeto do presente, acha-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, inclusive ações reais e pessoais reipersecutórias, até a presente data, com exceção ao mencionado na referida matrícula. **6.3) CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS** - Emitida pela Prefeitura de Vitória-ES, em 15 de junho de 2022, onde consta que o imóvel objeto deste instrumento está quite com a municipalidade, até a presente data, válida até 14 de agosto de 2022. **6.4) CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS PARA COM A FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL** - Números 20220000513164 e 20220000513159, emitidas em 15 de junho de 2022, pela Secretaria de Estado da Fazenda do Espírito Santo, onde constam que os VENDEDORES E TRANSFERENTES, nada devem à Fazenda Pública Estadual, até a presente data, válida até 13 de setembro de 2022; **6.5) CERTIDÕES CONJUNTAS NEGATIVAS DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO** - Emitidas em 27 de abril de 2022 e 28 de abril de 2022, sob os códigos Controle números 9B0B.7B43.3EC8.A62F e 85EC.494D.12B5.5B99, pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal, onde consta, que os VENDEDORES estão quites com a Receita Federal, até presente data. Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seus nomes, relativas a créditos tributários administrativos pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN). Essa certidão à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do Artigo 11 da Lei número 8.212, de 24 de julho de 1991, válidas até 24 de outubro de 2022 e 25 de outubro de 2022. **6.6) CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS TRABALHISTAS** - Emitidas em 15 de junho de 2022, sob os números 19077193/2022 e 19077385/2022 - VIA INTERNET, informando que não constam no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas ação contra os VENDEDORES E TRANSFERENTES, válidas até 12 de dezembro de 2022. **6.7) CERTIDÃO AUTORIZATIVA DE TRANSFERÊNCIA - CAT - NATUREZA ONEROSA** - Número 005202413-04 - RIP número 57050119041-70, expedida em 01 de agosto de 2022, com código de controle número F1ED.6CE7.ABB2.BF7A, VIA INTERNET, pelo Ministério do Planejamento Orçamento e Gestão - Secretaria do Patrimônio da União - Gerência

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTEIRAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

**CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E PESSOAS JURÍDICAS E
TABELIONATO DE NOTAS DA 1ª ZONA DO JUÍZO DE VITÓRIA DA COMARCA DA CAPITAL**

Rodrigo Sarlo Antonio
Oficial e Tabelião

Protocolo: **68941**

Livro: **590**

Folha: **022**

Romulo Alves da Motta Neto - Tabelião Substituto

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização
024661.GMW2203.00034



Emolumentos: R\$ 5.990,99 Encargos: R\$ 1.797,27 Total: R\$ 7.788,26

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

3229819

Matriz
Av. Nossa Senhora da Penha, nº 555
Santa Lucia – Vitória – ES – Cep: 29.056-250
Tel.: (27) 2124-9500

Substitutos:
Romulo Alves da Motta Neto
Rita de Cássia Pandolfi



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E PESSOAS JURÍDICAS E
TABELIONATO DE NOTAS DA 1ª ZONA DO JUÍZO DE VITÓRIA DA COMARCA DA CAPITAL

Rodrigo Sarlo Antonio

Oficial e Tabelião

Protocolo: 68947

Livro: 590

Folha: 013



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA
E TRANSFERÊNCIA, QUE FAZ: LAURO
FERREIRA DA SILVA PINTO NETO E SUA
ESPOSA MARIA DA CONCEIÇÃO MILANEZ,
EM FAVOR DE: CONSELHO DE
ARQUITETURA E URBANISMO DO ESPÍRITO
SANTO, NA FORMA ABAIXO:

S A I B A M quantos este público instrumento bastante virem que, aos **aos cinco dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e dois (05/08/2022)**, em meu Cartório, sito na Avenida Nossa Senhora da Penha, número 555, Praia do Canto, nesta cidade de Vitória, Capital deste Estado, da República Federativa do Brasil, lavrei esta escritura em que, perante mim, compareceram como **VENDEDORES E TRANSFERENTES: LAURO FERREIRA DA SILVA PINTO NETO**, brasileiro, médico, endereço eletrônico: lauropintoneto@gmail.com, portador da Carteira Profissional número **2068-CRM/ES** e inscrito no CPF/MF sob o número **364.825.957-15**, nascido em 21 de setembro de 1955, filho de Antonio Ferreira da Silva Pinto e de Maria José Aboudib Ferreira Pinto, e sua esposa **MARIA DA CONCEIÇÃO MILANEZ**, brasileira, aposentada, endereço eletrônico: milanez.maria@gmail.com, portadora da Carteira Nacional de Habilitação número **01686412196-DETRAN/ES** e inscrita no CPF/MF sob o número **471.449.477-53**, nascida em 08 de dezembro de 1955, filha de Virgilio Milanez e de Julia Altoe Milanez, casados em 02 de agosto de 1986, sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Chapot Presvot, número 100, apartamento 1701, Praia do Canto, Vitória, ES como **COMPRADOR E ADQUIRENTE: CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO ESPÍRITO SANTO**, pessoa jurídica de direito público, autarquia federal, inscrito no CNPJ/MF sob o número **14.926.751/0001-48**, com sede na Rua Hélio Marconi, número 59, Bento Ferreira, Vitória-ES, neste ato representado por Presidente ELIOMAR VENANCIO DE SOUZA FILHO, brasileiro, casado, arquiteto, portador da Carteira Profissional número A20964-3-CAU/ES e inscrito no CPF/MF sob o número 003.294.787-96, nascido em 10 de junho de 1966, filho de Eliomar Venancio de Souza e de Dirce Rosa Aguiar de Souza, residente e domiciliado na Rua dos Cocais, 400-A, Morada do Sol, Vila Velha, ES; sendo as presentes pessoas reconhecidas como as próprias de que trato por mim Tabelião, de cuja identidade e capacidade jurídica, dou fé. Então, pelas partes, me foi dito: **1) DO OBJETO E DA TITULARIDADE:** que, os VENDEDORES E TRANSFERENTES são senhores e legítimos possuidores do seguinte imóvel: **SALA número 1203, com cinco VAGAS DE GARAGEM do Edifício "VÉRTICE EMPRESARIAL ENSEADA"**, situado na Rua Tenente Mário Francisco Brito, número 420, Enseada do Suá, Vitória-ES, possuindo sala, WC, WC feminino, WC masculino, copa, cinco varandas e cinco áreas técnicas para ar-condicionado, com área privativa de 187,94m², a área real de 408,65m² e área de construção de 320,757m², e a respectiva fração ideal de 0,015123 nas coisas comuns do prédio e do terreno de marinha onde o mesmo acha-se edificado; imóvel este adquirido pelos VENDEDORES E TRANSFERENTES a justo título, devidamente registrado no Cartório do Registro Geral

3229817



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E PESSOAS JURÍDICAS E
TABELIONATO DE NOTAS DA 1ª ZONA DO JUÍZO DE VITÓRIA DA COMARCA DA CAPITAL

Rodrigo Sarlo Antonio
Oficial e Tabelião
Protocolo: 68947

Livro: 590

Folha: 014

de Imóveis de Vitória-ES, 2ª Zona; Livro 2, Matrícula 77565; com inscrição fiscal junto a Prefeitura de Vitória-ES, sob o número 17046261. 2) **DA DISPONIBILIDADE:** que, dito imóvel acha-se livre e desembaraçado de todo e quaisquer ônus, especialmente os de natureza fiscal, inexistindo pertinente a eles, ações reais ou pessoais reipersecutórias, com exceção ao mencionado na referida matrícula, servindo esta declaração para os efeitos do § 3º do art. 1º do Decreto Federal 93.240 de 09/09/1986, também não existindo quaisquer das notificações e/ou obrigações a ser cumprida pelos Vendedores e Transferentes, determinadas pela Lei Federal 10.257/2001, ressalvada a constituição de servidão pública perpétua de passagem constante da constante da AV-2 da matrícula nº 77565; 3) **DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:** o preço ajustado para a presente compra e venda é de **R\$ 1.325.000,00 (um milhão, trezentos e vinte e cinco mil reais)**, pagos da seguinte forma: R\$ 132.500,00 (cento e trinta e dois mil e quinhentos reais) pagos anteriormente através de TED para a conta 436.953-8, agência 001-9, Banco XB S.A., como favorecido LAURO FERREIRA DA SILVA PINTO NETO; R\$ 24.512,50 (vinte e quatro mil, quinhentos e doze reais e cinquenta centavos) neste ato para conta 42324671, agência 1, Banco INTER, por intermediação imobiliária tendo como favorecido KLEBER DA SILVA SOUZA JUNIOR, inscrito no CPF número 121.921.237-79, por indicação dos vendedores; R\$ 41.737,50 (quarenta e um mil, setecentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos), neste ato através de TED para conta 396974, agência 3010, Banco SICOOB SUL SERRANO, por intermediação imobiliária, tendo como favorecido ENSEADA IMÓVEIS LTDA, inscrita no CNPJ número 27.458.171/0001-15, por indicação dos vendedores; R\$ 1.126.250,00 (um milhão, cento e vinte e seis mil duzentos e cinquenta reais), neste ato através de TED, para conta 4369538, agência 1, Banco XP S.A., tendo como favorecido LAURO FERREIRA DA SILVA PINTO NETO, a título de pagamento total, motivo pelo qual, os VENDEDORES E TRANSFERENTES dão plena, geral e irrevogável quitação da referida importância, declarando que nada mais têm a reivindicar quanto a presente. 4) **DA TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE E DA POSSE:** pela presente escritura e na melhor forma de direito, os VENDEDORES E TRANSFERENTES transferem neste ato para a COMPRADORA E ADQUIRENTE, toda posse, domínio, direito e ação que exercia sobre o imóvel objeto desta escritura, obrigando-se a responder pela evicção de direito. 5) **DAS DECLARAÇÕES:** 5.1) **DAS PARTES:** 5.1) que aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres. 5.2) Os Vendedores e Transferentes nos termos do parágrafo segundo do artigo segundo da lei Federal 7.433 de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto Federal 93.240 de 09 de setembro de 1.986, declaram que o imóvel, objeto deste instrumento acha-se em dia com as suas responsabilidades condominiais até a presente data. 5.3) Declarando os Vendedores que o Laudêmio referente a essa transação imobiliária, foi pago pelos mesmos, e caso exista diferença de laudemio, os mesmos serão unicos responsáveis pelo pagamento, isentado a Compradora de qualquer responsabilidade. 5.4) Pela COMPRADORA E ADQUIRENTE foi dito que obriga-se e compromete-se a pagar todas as despesas e os encargos fiscais relativos à unidade comprometida como: imposto de transmissão, foro, taxas, custas e emolumentos de cartórios. 5.5) Os vendedores declaram que não são contribuintes obrigatórios do INSS, nos termos da Portaria Conjunta RFB/PGFN número 1751 de 02 de

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

3229816



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E PESSOAS JURÍDICAS E
TABELIONATO DE NOTAS DA 1ª ZONA DO JUÍZO DE VITÓRIA DA COMARCA DA CAPITAL

Rodrigo Sarlo Antonio
Oficial e Tabelião

Livro: 590

Protocolo: 68947

Folha: 015

outubro de 2014. **6) TRANSCRIÇÃO:** Em cumprimento às determinações contidas no PROVIMENTO 03/2020, expedido pelo Exmº. Sr. Desembargador Corregedor Geral da Justiça no Estado e Consolidação de Normas da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça no Estado, para as Serventias de Tabelionato e de Registro de Imóveis, me foram exibidos os seguintes documentos: **6.1) DECLARAÇÃO DE TRANSMISSÃO** - O comprovante do recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, será apresentado por ocasião do registro, conforme Provimento 04/2022 - Artigo 1º, publicado no Diário da Justiça em 25/03/2022, que alterou o Artigo 620 - Item II - Parágrafo 1º, do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, expedida pelo Desembargador Dr. Carlos Simões Fonseca Batista, MM. Corregedor Geral da Justiça deste Estado. **6.2) CERTIDÃO DE ÔNUS** - Expedida em 03 de agosto de 2022, sob o número 24682653, pelo Oficial do Cartório do Registro Geral de Imóveis de Vitória-ES 2ª Zona, onde consta que o imóvel, objeto do presente, acha-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, inclusive ações reais e pessoais reipersecutórias, até a presente data, com exceção ao mencionado na referida matrícula. **6.3) CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS** - Emitida pela Prefeitura de Vitória-ES, em 15 de junho de 2022, onde consta que o imóvel objeto deste instrumento está quite com a municipalidade, até a presente data, válida até 14 de agosto de 2022. **6.4) CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS PARA COM A FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL** - Números 20220000513164 e 20220000513159, emitidas em 15 de junho de 2022, pela Secretaria de Estado da Fazenda do Espírito Santo, onde constam que os VENDEDORES E TRANSFERENTES, nada devem à Fazenda Pública Estadual, até a presente data, válida até 13 de setembro de 2022; **6.5) CERTIDÕES CONJUNTAS NEGATIVAS DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO** - Emitidas em 27 de abril de 2022 e 28 de abril de 2022, sob os códigos Controle números 9B0B.7B43.3EC8.A62F e 85EC.494D.12B5.5B99, pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal, onde consta, que os VENDEDORES E TRANSFERENTES estão quites com a Receita Federal, até presente data. Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seus nomes, relativas a créditos tributários administrativos pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União junto à Procuradoria- Geral da Fazenda Nacional (PGFN). Essa certidão à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do Artigo 11 da Lei número 8.212, de 24 de julho de 1991, válidas até 24 de outubro de 2022 e 25 de outubro de 2022. **6.6) CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS TRABALHISTAS** - Emitidas em 15 de junho de 2022, sob os números 19077193/2022 e 19077385/2022 - VIA INTERNET, informando que não constam no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas ação contra os VENDEDORES E TRANSFERENTES, válidas até 12 de dezembro de 2022. **6.7) CERTIDÃO AUTORIZATIVA DE TRANSFERÊNCIA - CAT - NATUREZA ONEROSA** - Número 005202422-97 - RIP número 57050119040-90, expedida em 01 de agosto de 2022, com código de controle número 998E.B69A.EA7C.ADD9, VIA INTERNET, pelo Ministério do Planejamento Orçamento e Gestão - Secretaria do Patrimônio da União -

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Matriz

Av. Nossa Senhora da Penha, nº 555
Santa Lucia - Vitória - ES - Cep: 29.056-250
Tel.: (27) 2124-9500

Substitutos:

Romulo Alves da Motta Neto
Rita de Cássia Pandolfi

3229815

CARTÓRIO SARLO
Rodrigo Sarlo Antonio
Oficial Tabelião
Romulo Alves da Motta Neto
Substituto
Rita de Cássia Pandolfi
Substituta
Av. Nossa Sra. da Penha, 549,
Santa Lúcia - CEP 29056-250
Vitória - ES



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E PESSOAS JURÍDICAS E
TABELIONATO DE NOTAS DA 1ª ZONA DO JUÍZO DE VITÓRIA DA COMARCA DA CAPITAL

Rodrigo Sarlo Antonio
Oficial e Tabelião

Livro: **590**

Protocolo: **68947**

Folha: **017**

Romulo Alves da Motta Neto - Tabelião Substituto

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo Selo Digital de Fiscalização 024661.GMW2203.00030
Emolumentos: R\$ 5.990,99 Encargos: R\$ 1.797,27 Total: R\$ 7.788,26
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br



VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL - QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

3229813



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E PESSOAS JURÍDICAS E
TABELIONATO DE NOTAS DA 1ª ZONA DO JUÍZO DE VITÓRIA DA COMARCA DA CAPITAL

Rodrigo Sarlo Antonio

Oficial e Tabelião

Protocolo: 68941

Livro: 590

Folha: 018



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA
E TRANSFERÊNCIA, QUE FAZ: LAURO
FERREIRA DA SILVA PINTO NETO E SUA
ESPOSA MARIA DA CONCEIÇÃO MILANEZ,
EM FAVOR DE: CONSELHO DE
ARQUITETURA E URBANISMO DO ESPÍRITO
SANTO, NA FORMA ABAIXO:

S A I B A M quantos este público instrumento bastante virem que, aos cinco dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e dois (05/08/2022), em meu Cartório, sito na Avenida Nossa Senhora da Penha, número 555, Praia do Canto, nesta cidade de Vitória, Capital deste Estado, da República Federativa do Brasil, lavrei esta escritura em que, perante mim Tabelião compareceram como **VENDEDORES E TRANSFERENTES: LAURO FERREIRA DA SILVA PINTO NETO**, brasileiro, médico, endereço eletrônico: lauropintoneto@gmail.com, portador da Carteira Profissional número **2068-CRM/ES** e inscrito no CPF/MF sob o número **364.825.957-15**, nascido em 21 de setembro de 1955, filho de Antonio Ferreira da Silva Pinto e de Maria José Aboudib Ferreira Pinto, e sua esposa **MARIA DA CONCEIÇÃO MILANEZ**, brasileira, aposentada, endereço eletrônico: milanez.maria@gmail.com, portadora da Carteira Nacional de Habilitação número **01686412196-DETRAN/ES** e inscrita no CPF/MF sob o número **471.449.477-53**, nascida em 08 de dezembro de 1955, filha de Virgilio Milanez e de Julia Altoe Milanez, casados em 02 de agosto de 1986, sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Chapot Presvot, número 100, apartamento 1701, Praia do Canto, Vitória, ES como **COMPRADOR E ADQUIRENTE: CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO ESPÍRITO SANTO**, pessoa jurídica de direito público, autarquia federal, inscrito no CNPJ/MF sob o número **14.926.751/0001-48**, com sede na Rua Hélio Marconi, número 58, Bento Ferreira, Vitória-ES, neste ato representado por Presidente **ELIOMAR VENANCIO DE SOUZA FILHO**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da Carteira Profissional número A20964-3-CAU/ES e inscrito no CPF/MF sob o número 003.294.787-96, nascido em 10 de junho de 1966, filho de Eliomar Venancio de Souza e de Dirce Rosa Aguiar de Souza, residente e domiciliado na Rua dos Cocais, 400-A, Morada do Sol, Vila Velha, ES; sendo as presentes pessoas reconhecidas como as próprias de que trato por mim Tabelião, de cuja identidade e capacidade jurídica, dou fé. Então, pelas partes, me foi dito: **1) DO OBJETO E DA TITULARIDADE:** que, os **VENDEDORES E TRANSFERENTES** são senhores e legítimos possuidores do seguinte imóvel: **SALA número 1204, com cinco VAGAS DE GARAGEM do Edifício "VÉRTICE EMPRESARIAL ENSEADA"**, situado na Rua Tenente Mario Francisco Brito, número 420, Enseada do Suá, Vitória-ES, possuindo sala, WC, WC feminino, WC masculino, copa, cinco varandas e cinco áreas técnicas para ar-condicionado, com área privativa de 187,94m², área real de 408,65m² e área de construção de 320,575m², e a respectiva fração ideal de 0,015123, nas coisas comuns do prédio e do terreno de marinha onde o mesmo acha-se edificado; imóvel este adquirido pelos **VENDEDORES E TRANSFERENTES** a justo título, devidamente registrado no Cartório do Registro Geral

3229823

Matriz

Av. Nossa Senhora da Penha, nº 555
Santa Lucia – Vitória – ES – Cep: 29.056-250
Tel.: (27) 2124-9500

Substitutos:

Romulo Alves da Motta Neto
Rita de Cássia Pandolfi



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E PESSOAS JURÍDICAS E TABELIONATO DE NOTAS DA 1ª ZONA DO JUÍZO DE VITÓRIA DA COMARCA DA CAPITAL

Rodrigo Sarlo Antonio
Oficial e Tabelião
Protocolo: **68941**

Livro: **590**

Folha: **019**

de Imóveis de Vitória-ES, **2ª Zona**, Livro **2**, Matrícula **77566**; com inscrição fiscal junto a Prefeitura de Vitória-ES, sob o número **17046262**. **2) DA DISPONIBILIDADE:** que, dito imóvel acha-se livre e desembaraçado de todo e quaisquer ônus, especialmente os de natureza fiscal, inexistindo pertinente a eles, ações reais ou pessoais reipersecutórias, com exceção ao mencionado na referida matrícula, servindo esta declaração para os efeitos do § 3º do art. 1º do Decreto Federal 93.240 de 09/09/1986, também não existindo quaisquer das notificações e/ou obrigações a ser cumprida pelos Vendedores e Transferentes, determinadas pela Lei Federal 10.257/2001, ressalvada a constituição de servidão pública perpétua de passagem constante da constante da AV-2 da matrícula nº 77566; **3) DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:** o preço ajustado para a presente compra e venda é de **R\$ 1.325.000,00 (um milhão, trezentos e vinte e cinco mil reais)**, pagos da seguinte forma: R\$ 132.500,00 (cento e trinta e dois mil e quinhentos reais) pagos anteriormente através de TED para a conta 436.953-8, agência 001-9, Banco XB S.A., como favorecido LAURO FERREIRA DA SILVA PINTO NETO; R\$ 24.512,50 (vinte e quatro mil, quinhentos e doze reais e cinquenta centavos) neste ato para conta 42324671, agência 1, Banco INTER, por intermediação imobiliária tendo como favorecido KLEBER DA SILVA SOUZA JUNIOR, inscrito no CPF número 121.921.237-79, por indicação dos vendedores; R\$ 41.737,50 (quarenta e um mil, setecentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos), neste ato através de TED para conta 396974, agência 3010, Banco SICOOB SUL SERRANO, por intermediação imobiliária, tendo como favorecido ENSEADA IMÓVEIS LTDA, inscrita no CNPJ número 27.458.171/0001-15, por indicação dos vendedores; R\$ 1.126.250,00 (um milhão, cento e vinte e seis mil duzentos e cinquenta reais), neste ato através de TED, para conta 4369538, agência 1, Banco XP S.A., tendo como favorecido LAURO FERREIRA DA SILVA PINTO NETO, a título de pagamento total, motivo pelo qual, os VENDEDORES E TRANSFERENTES dão plena, geral e irrevogável quitação da referida importância, declarando que nada mais têm a reivindicar quanto a presente. **4) DA TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE E DA POSSE:** pela presente escritura e na melhor forma de direito, os VENDEDORES E TRANSFERENTES transfere neste ato para a COMPRADORA E ADQUIRENTE, toda posse, domínio, direito e ação que exercia sobre o imóvel objeto desta escritura, obrigando-se a responder pela evicção de direito. **5) DAS DECLARAÇÕES:** **5.1) DAS PARTES:** **5.1)** que aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres. **5.2)** Os Vendedores e Transferentes nos termos do parágrafo segundo do artigo segundo da lei Federal 7.433 de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto Federal 93.240 de 09 de setembro de 1.986, declaram que o imóvel, objeto deste instrumento acha-se em dia com as suas responsabilidades condominiais até a presente data. **5.3)** Declarando os Vendedores que o Laudêmio referente a essa transação imobiliária, foi pago pelos mesmos, e caso exista diferença de laudemio, os mesmos serão unicos responsáveis pelo pagamento, isentado a Compradora de qualquer responsabilidade. **5.4)** Pela COMPRADORA E ADQUIRENTE foi dito que obriga-se e compromete-se a pagar todas as despesas e os encargos fiscais relativos à unidade comprometida como: imposto de transmissão, foro, taxas, custas e emolumentos de cartórios. **5.5)** Os vendedores declaram que não são contribuintes obrigatórios do INSS, nos termos da Portaria Conjunta RFB/PGFN número 1751 de 02 de

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

3229822

Matriz

Av. Nossa Senhora da Penha, nº 555
Santa Lúcia - Vitória - ES - Cep: 29.056-250
Tel.: (27) 2124-9500

Substitutos:

Romulo Alves da Motta Neto
Rita de Cássia Pandolfi



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E PESSOAS JURÍDICAS E
TABELIONATO DE NOTAS DA 1ª ZONA DO JUÍZO DE VITÓRIA DA COMARCA DA CAPITAL

Rodrigo Sarlo Antonio

Oficial e Tabelião

Protocolo: **68941**

Livro: **590**

Folha: **020**

outubro de 2014. **6) TRANSCRIÇÃO:** Em cumprimento às determinações contidas no PROVIMENTO 03/2020, expedido pelo Exm^o. Sr. Desembargador Corregedor Geral da Justiça no Estado e Consolidação de Normas da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça no Estado, para as Serventias de Tabelionato e de Registro de Imóveis, me foram exibidos os seguintes documentos: **6.1) DECLARAÇÃO DE TRANSMISSÃO** - O comprovante do recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, será apresentado por ocasião do registro, conforme Provimento 04/2022 – Artigo 1º, publicado no Diário da Justiça em 25/03/2022, que alterou o Artigo 620 – Item II – Parágrafo 1º, do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, expedida pelo Desembargador Dr. Carlos Simões Fonseca Batista, MM. Corregedor Geral da Justiça deste Estado. **6.2) CERTIDÃO DE ÔNUS** - Expedida em 03 de agosto de 2022, sob o número 24682686, pelo Oficial do Cartório do Registro Geral de Imóveis de Vitória-ES 2ª Zona, onde consta que o imóvel, objeto do presente, acha-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, inclusive ações reais e pessoais reipersecutórias, até a presente data, com exceção ao mencionado na referida matrícula. **6.3) CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS** - Emitida pela Prefeitura de Vitória-ES, em 15 de junho de 2022, onde consta que o imóvel objeto deste instrumento está quite com a municipalidade, até a presente data, válida até 14 de agosto de 2022. **6.4) CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS PARA COM A FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL** - Números 20220000513164 e 20220000513159, emitidas em 15 de junho de 2022, pela Secretaria de Estado da Fazenda do Espírito Santo, onde constam que os VENDEDORES E TRANSFERENTES, nada devem à Fazenda Pública Estadual, até a presente data, válida até 13 de setembro de 2022; **6.5) CERTIDÕES CONJUNTAS NEGATIVAS DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO** - Emitidas em 27 de abril de 2022 e 28 de abril de 2022, sob os códigos Controle números 9B0B.7B43.3EC8.A62F e 85EC.494D.12B5.5B99, pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal, onde consta, que os VENDEDORES estão quites com a Receita Federal, até presente data. Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seus nomes, relativas a créditos tributários administrativos pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN). Essa certidão à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do Artigo 11 da Lei número 8.212, de 24 de julho de 1991, válidas até 24 de outubro de 2022 e 25 de outubro de 2022. **6.6) CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS TRABALHISTAS** - Emitidas em 15 de junho de 2022, sob os números 19077193/2022 e 19077385/2022 - VIA INTERNET, informando que não constam no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas ação contra os VENDEDORES E TRANSFERENTES, válidas até 12 de dezembro de 2022. **6.7) CERTIDÃO AUTORIZATIVA DE TRANSFERÊNCIA - CAT - NATUREZA ONEROSA** - Número 005202413-04 - RIP número 57050119041-70, expedida em 01 de agosto de 2022, com código de controle número F1ED.6CE7.ABB2.BF7A, VIA INTERNET, pelo Ministério do Planejamento Orçamento e Gestão - Secretaria do Patrimônio da União - Gerência

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTEIRAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Matriz

Av. Nossa Senhora da Penha, nº 555
Santa Lucia – Vitória – ES – Cep: 29.056-250
Tel.: (27) 2124-9500

Substitutos:

Romulo Alves da Motta Neto
Rita de Cássia Pandolfi

3229821



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

**CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E PESSOAS JURÍDICAS E
TABELIONATO DE NOTAS DA 1ª ZONA DO JUÍZO DE VITÓRIA DA COMARCA DA CAPITAL**

Rodrigo Sarlo Antonio
Oficial e Tabelião

Protocolo: **68941**

Livro: **590**

Folha: **022**

Romulo Alves da Motta Neto - Tabelião Substituto

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização
024661.GMW2203.00034



Emolumentos: R\$ 5.990,99 Encargos: R\$ 1.797,27 Total: R\$ 7.788,26

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

3229819

Matriz
Av. Nossa Senhora da Penha, nº 555
Santa Lucia – Vitória – ES – Cep: 29.056-250
Tel.: (27) 2124-9500

Substitutos:
Romulo Alves da Motta Neto
Rita de Cássia Pandolfi



ANEXO 04 – PROJETO SEDE CAU-ES