ITEM DE PAUTA	**7.4**
INTERESSADO	CAU/MG
ASSUNTO	Relatório e voto referente ao processo ético-disciplinar 1275971/2021

DELIBERAÇÃO PLENÁRIA DO CAU/MG – DPOMG Nº 0138.7.4/2023

Aprecia e decide sobre o relatório e voto referente ao processo ético-disciplinar 1275971/2021.

O PLENÁRIO do CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE MINAS GERAIS – CAU/MG, reunido ordinariamente, no dia 23 de maio de 2023, de forma presencial, no exercício das competências e prerrogativas que tratam o art. 29 do Regimento Interno aprovado pela Deliberação Plenária do CAU/MG nº 0085.6.5/2018 e homologado pela Deliberação Plenária do CAU/BR nº DPABR Nº 0087-11/2019, após análise do assunto em epígrafe, e, ainda:

Considerando o inciso LXIV do art. 29 do Regimento Interno do CAU/MG, que dispõe que compete ao Plenário "apreciar e deliberar sobre julgamento, em primeira instância, de processos de infração ético-disciplinares, na forma dos atos normativos do CAU/BR";

Considerando a Resolução n° 143, de 13 de junho de 2017 – que dispõe sobre as normas para condução do processo ético-disciplinar no âmbito dos Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal (CAU/UF) e do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR), para aplicação e execução das sanções de mesma natureza, para o pedido de revisão e para a reabilitação profissional, e dá outras providências;

Considerando a Resolução n° 52, de 6 de setembro de 2012 – que aprova o Código de Ética e Disciplina do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR);

Considerando a Deliberação da Comissão de Ética e Disciplina Nº 212.4.04/2023, de 15 de março de 2023, que encaminha Relatório e Voto da Conselheira Relatora Cecília Mara Rabelo Geraldo, referente ao processo ético-disciplinar n° 1275971/2021, para julgamento do Plenário do CAU/MG;

Considerando o relatório e voto da conselheira Cecília Maria Rabelo Geraldo, apresentados nesta oportunidade.

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

DPOMG Nº 0138.7.4/2023

DELIBEROU:

1. **Aprovar** o relatório e voto da conselheira relatora, no sentido de arquivar a denúncia.

2. **Encaminhar** à Secretaria Geral para as providências cabíveis.

Esta Deliberação Plenária entra em vigor nesta data.

Proposta aprovada com 15 (quinze) votos favoráveis dos conselheiros Cecília Maria Rabelo Geraldo, Cláudia Alkmim Guimarães Teixeira, Fábio Almeida Vieira, Felipe Colmanetti Moura, Gustavo Rocha Ribeiro, Ilara Rebeca Duran de Melo, Lucas Lima Leonel, Luciana Bracarense Coimbra, Maria Carolina Nassif de Paula, Marcio Cesar Antunes Junior, Michela Perígolo Rezende, Rosilene Guedes Souza, Sergio Luiz Barreto C. Cardoso Ayres, Sergio Myssor e Sidclei Barbosa; **00 (zero) votos contrários; 00 (zero) abstenções; 3 (três) ausências** das conselheiras Elaine Saraiva Calderari, Fernanda Basques Moura Quintão e Maria Edwiges Sobreira Leal.

Belo Horizonte, 23 de maio de 2023.

gov.br Documento assinado digitalmente
ADEMIR NOGUEIRA DE AVILA
Data: 26/05/2023 10:59:20-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Arq. e Urb. Ademir Nogueira de Ávila
Vice-presidente do CAU/MG

138ª REUNIÃO PLENÁRIA ORDINÁRIA

Folha de Votação

Conselheiros Estaduais			Votação			
			Sim (a favor)	Não (contra)	Abstenção	Ausência
	MARIA EDWIGES SOBREIRA LEAL	PRESIDENTE				
1	ADEMIR NOGUEIRA DE AVILA	TITULAR				
2	CECÍLIA MARIA RABELO GERALDO	TITULAR	X			
3	CLÁUDIA ALKMIM GUIMARÃES TEIXEIRA	SUPLENTE	X			
4	ELAINE SARAIVA CALDERARI	TITULAR				X
5	FÁBIO ALMEIDA VIEIRA	TITULAR	X			
6	FELIPE COLMANETTI MOURA	TITULAR	X			
7	FERNANDA BASQUES MOURA QUINTÃO	TITULAR				X
8	GUSTAVO ROCHA RIBEIRO	TITULAR	X			
9	ILARA REBECA DURAN DE MELO	TITULAR	X			
10	LUCAS LIMA LEONEL	TITULAR	X			
11	LUCIANA BRACARENSE COIMBRA	TITULAR	X			
12	MARIA CAROLINA NASSIF DE PAULA	TITULAR	X			
13	MARCIO CESAR ANTUNES JUNIOR	SUPLENTE	X			
14	MICHELA PERÍGOLO REZENDE	TITULAR	X			
15	ROSILENE GUEDES SOUZA	TITULAR	X			
16	SERGIO LUIZ BARRETO C. CARDOSO AYRES	TITULAR	X			
17	SERGIO MYSSOR	TITULAR	X			
18	SIDCLEI BARBOSA	SUPLENTE	X			

Histórico da votação:

Reunião: 138ª Sessão Plenária Ordinária **Data:** 23/05/2023

Matéria em votação: *7.4. Aprecia e decide sobre o relatório e voto referente ao processo ético-disciplinar 1275971/2021.*

Resultado da votação: Sim (15) Não (00) Abstenção (00) Ausências (03) Total (18)

Ocorrências: .....

Secretário da Sessão: Frederico Carlos Huebra Barbosa

Presidente da Sessão: Ademir Nogueira de Ávila

COMISSÃO DE ÉTICA E DISCIPLINA
DENÚNCIA DE INFRAÇÃO ÉTICO-DISCIPLINAR DE ARQUITETO URBANISTA

PROCESSO	1275971-2021
INTERESSADO	DENUNCIANTE: XXX DENUNCIADO: ARQ. E URB. XXX E XXX CONSULTORIA LTDA
ASSUNTO	RELATÓRIO E VOTO DE CONSELHEIRO RELATOR
RELATOR	CONSELHEIRA CECÍLIA MARIA RABELO GERALDO

RELATÓRIO E VOTO

HISTÓRICO

12/03/2021 _ Foi protocolada a denúncia ao CAU/MG. (fls. 01 a 37)

17/03/2021 _ O presidente tomou conhecimento da denúncia e encaminhou para a Comissão de Ética e Disciplina do CAU/MG. (fl. 38)

19/04/2021 _ Foi nomeada a Conselheira Relatora. (fl. 39)

17/05/2021 _ A denúncia foi acatada. (fl 40 a 42)

20/09/2021 _ Foi agendada audiência de instrução para o dia 30/11/2021 sem que o denunciado apresentasse sua defesa. (fl. 75)

29/09/2021 _ O denunciado apresentou sua defesa (fl. 82 a 88)

08/11/2021 _ A denunciante solicitou redesignação da audiência de instrução (fl. 135 e 136)

18/01/2022 _ Em função da nova composição de Conselheiros da CED/MG foi nomeada nova Conselheira Relatora. (fl. 206)

25/01/2022 _ Foi realizada audiência de instrução que foi suspensa a pedido da parte denunciante. (fl. 207 a 209) **04/02/2022** _ A parte denunciante se manifestou em relação à proposta da parte denunciada, após recebimento de vistas aos autos (fl. 216 a 217)

21/02/2022 _ Foi agendada audiência de instrução para o dia 24/03/2022. (fl. 234), que foi adiada posteriormente

07/03/2022 _ Foi agendada audiência de instrução para o dia 07/04/2022. (fl. 235)

06/04/2022 _ O denunciado solicitou redesignação da audiência de instrução (fl. 302 e 303) **28/06/2022** _ Foi realizada a audiência de instrução (fl. 404 a 422)

11/07/2022 _ A denunciante foi intimada e apresentou suas alegações finais. (fls. 433 a 449)

20/07/2022_ O denunciado foi intimado e apresentou suas alegações finais. (fls. 465 a 489)

30/11/2022_ A conselheira relatora apresentou manifestação à arguição de suspeição apresentada pela parte denunciante em suas alegações finais, apresentando suas razões para julgamento da arguição. (fls 523 a 528).

23/02/2023 _ A CED-CAU/MG, por meio da DELIBERAÇÃO Nº 210.3.04/2023 aprovou a manifestação da conselheira relatora e rejeitou a arguição de suspeição suscitada pela parte denunciante.

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Considerando a Lei Federal n° 12.378, de 31 de dezembro de 2010 - Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal- CAUs, e dá outras providências;

Considerando a Resolução n° 143, de 13 de junho de 2017 - que dispõe sobre as normas para condução do processo ético-disciplinar no âmbito dos Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal (CAU/UF) e do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR), para aplicação e execução das sanções de mesma natureza, para o pedido de revisão e para a reabilitação profissional, e dá outras providências;

Considerando os Art. 48 e 49 da Resolução CAU/BR n° 143, de 13 de junho de 2017, que versa sobre o relatório e voto do processo ético-disciplinar;

Considerando a Resolução n° 52, de 6 de setembro de 2012 - que Aprova o Código de Ética e Disciplina do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR).

DA DENÚNCIA

Trata-se de denúncia acerca de suposto descumprimento de contrato de projeto de arquitetura para a aprovação, regularização e execução da construção de uma residência, com o seguinte teor: “a de que a prestação de serviços, ora contratada está impossibilitada de lograr qualquer êxito quanto à regularização da edificação construída após o ano de 2014, ante à subsunção fática e impeditiva à legislação vigente no município de Belo Horizonte/MG, antes da contratação de obras por empreitada mista, antes da consolidação da direção de conclusão pela demolição daquilo que se pretendia regularizar.”

A denunciante informa em sua denúncia que o procedimento (execução do serviço de desenvolvimento de um projeto legal para regularização e aprovação junto à Prefeitura e Subsecretário de Regulação Urbana) “é repleto de Pendências, e Indeferimentos, ensejando uma enormidade de Emendas e Retificações ” (fl. 7)

A denunciante afirma ter solicitado informações por meio de Notificação Extrajudicial e por e-mail, reiteradamente ao denunciado sem, contudo, receber respostas, e que não havia: “clareza e transparência na prestação dos serviços”.

A denunciante informa que em relatório obtido junto à Subsecretaria de Regulação Urbana fica indicado como condição para a regularização do imóvel a demolição de: “parte da edificação que avança sobre o reservado para o recuo frontal projetada e executada pelos contratados.” (fl. 24 a 33)

A denunciante destaca o fato do denunciado “ter contratado e executado obra por empreitada tendo como base um projeto legal desenvolvido para regularização e aprovação junto à Prefeitura e Subsecretaria de Regulação Urbana, sem nem ao menos ter pretendido obter a licença de construção e/ou reforma expedida pela autoridade municipal;”

A denunciante relata que o Projeto desenvolvido se encontra em tramitação por quarenta e dois meses e que existem diversas inconformidades, o que seria falta de técnica arquitetônica, urbanística e burocrática da prestação dos serviços.

DA ADMISSÃO DA DENÚNCIA

A denúncia foi admitida em 17/05/2021 (fl. 40/42) tendo em vista as documentações anexas à denúncia e relato da denunciante, além do contrato efetuado entre as partes, do projeto arquitetônico apresentado para a denunciante, dentre outras documentações anexadas no processo constituíram evidências suficientes para, em tese, constituírem infrações éticas.

DA DEFESA

O denunciado não apresentou sua defesa no tempo determinado (fl. 60), tendo-a apresentado somente após o agendamento da audiência de instrução à fl. 75, quando alegou que nunca deixou de responder qualquer solicitação da denunciante e que teria realizado vistorias ao imóvel e prestado informações sobre alterações relevantes no status do andamento do processo de regularização. Declarou ainda que o serviço de regularização de edificações, dentro da prefeitura, é moroso e que em função da pandemia acabou atrasando além do normal e que a cliente sempre foi informada devidamente sobre o andamento do processo (fls. 85 a 88).

Relatou ainda que, em relação aos fatos denunciados sobre a aprovação pretendida não ser possível e que dependeria de demolição daquilo que se pretendia regularizar, "NÃO HÁ QUALQUER RISCO DE DEMOLIÇÃO DA EDIFICAÇÃO". Afirmou que já havia esclarecido para a denunciante de que houvera uma negativa inicial da prefeitura "frente à regularização de uma área que está sendo considerada como recente e não seria passível da aplicação da "Lei da Anistia – nº 9074". No entanto, informou que, "A LUOS (Lei de Uso e Ocupação do Solo) de BH foi alterada em 2020, permitindo assim que, o objeto questionado possa adotar a "Lei da Anistia", que passou a considerar a data retroativa de "agosto/2019". Declarou "Deste modo, não há qualquer risco de demolição da edificação. Dessa forma, para a conclusão do serviço bastaria a autorização da Sra. XXX para o protocolo de pedido de anistia, com base na nova alteração."

O denunciado explicou a tramitação junto à Prefeitura para fins de esclarecimento e atendimento das demandas levantadas pelo analista, inclusive quanto aos argumentos utilizados para esclarecer a existência prévia da parte da edificação contestada pelo analista e solicitada a sua demolição.

AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO

Na audiência realizada em 25 de janeiro de 2022 (fls. 207/209) foi apresentada pela relatora a possibilidade de conciliação prevista na resolução nº 143/2017, informou que o denunciado em sua defesa já havia manifestado a possibilidade de regularização total da edificação com base em nova lei aprovada em Belo Horizonte. O denunciado informou que o processo teve entrada como levantamento de acréscimo de edificação, existia uma área em que foi feita uma reforma e após análise pela prefeitura foram realizadas modificações solicitadas, mas os técnicos da Prefeitura alegaram que existia um afastamento frontal que fora construído após janeiro de 2014, não sendo aceito os recursos apresentados que visavam demonstrar que a edificação já existia àquela data.

O denunciado esclareceu que foi aprovada, em agosto de 2019, uma nova lei de anistia que possibilitaria a aprovação integral da edificação (fl. 207). A denunciante manifestou que iria recusar a proposta, já feita anteriormente, pelas seguintes razões: "1) À época da contratação não se falou em aguardar a possibilidade de regularização por edição de lei de anistia, senão que a legislação vigente à época conferiria à contratante o direito de regularização do imóvel. 2) A denunciante não autorizou e não tinha conhecimento de um novo processo em tramitação junto à prefeitura." Ao final a denunciante solicitou a designação de prazo para nova manifestação, tendo sido acatada pela relatora que decidiu pelo adiamento da audiência.

No dia 28 de junho de 2022 (fl. 404/418) teve prosseguimento a audiência. Em documento prévio a parte denunciada havia solicitado a inclusão da pessoa jurídica XXX, representada pelo senhor XXX como parte denunciada, mas, conforme orientação do jurídico do CAU/MG, a relatora, durante a audiência, qualificou o sr. XXX como informante, deixando-o participar da audiência,

somente se manifestando em momento próprio. A parte denunciada informou tanto em audiência, quanto em manifestação (fls. 388/ 396) que o projeto de regularização do imóvel havia sido aprovado pela prefeitura de Belo Horizonte, tendo sido calculadas e geradas as taxas para a regularização pretendida, esclareceu ainda que comunicou o fato ao denunciante que, todavia, não havia se manifestado até aquele momento.

O denunciado informou que as melhorias e adequações pretendidas pela denunciante já haviam sido executadas e que a liberação do habite-se poderia ser solicitada, desde que as taxas fossem pagas. Disse também que um outro imóvel, objeto do mesmo processo junto à prefeitura, de propriedade do Sr. XXX, ainda dependia de execução de melhorias para futura solicitação do habite-se. A relatora solicitou que o denunciado esclarecesse este fato e após, questionou se a parte denunciante tinha alguma dúvida sobre essa nova situação. O procurador da denunciante respondeu que esta já havia rescindido o contrato e que pretendia dar continuidade à denúncia.

Durante a audiência (fl. 404/418), restou esclarecido que a denunciante celebrou dois contratos, um com a empresa XXX e outro com a empresa XXX, ambas representadas pelo denunciado. O contrato com a empresa XXX era referente à execução de obras previstas no projeto de regularização, este de responsabilidade da empresa XXX. A denunciante esclareceu que sua motivação principal era obter um novo habite-se da sua casa, pois, durante e após a aquisição do imóvel ela promoveu várias melhorias na residência. A denunciante informou que não recebia informações sobre seu projeto junto à prefeitura e optou por contratar um procurador, que agora a representa neste processo ético junto ao CAU/MG. Que foi seu procurador que teve acesso à documentação na Prefeitura destacando que era indicada a necessidade de demolição de parte que havia sido construído. Foi esclarecido que se tratava de canil que fora adaptado para uma academia. A parte denunciante solicitou dados ao denunciado por meio de e-mails e por via extra-judicial.

A parte denunciante apresentou como testemunhas o Sr. XXX, e sua esposa Sra. XXX e como no início da audiência, o denunciado informou que o projeto envolvia outra residência, de propriedade do Sr. XXX, e constatou-se que ele não poderia ser ouvido como testemunha, mas foi possibilitada sua colaboração como informante. O Sr. XXX manifestou que o denunciado não transmitia informações sobre o processo de regularização, e que solicitou a seu filho que fizesse contato com o profissional, após o contato de seu filho recebeu informações.

O Sr. XXX manifestou que sua intenção era regularizar apenas a casa e que o projeto incluiu também uma loja e que prevê obras de adequação para acessibilidade nesta loja, portanto o habite-se ficaria condicionado à execução dessas adaptações, destacando ainda que se trata de imóveis com cadastramento no IPTU separados, foi discutido com ele se o registro em cartório é único e ele confirmou, pois tratava-se de um único imóvel e que ele fechou uma área para utilização do ambiente para a loja. A sra. XXX apresentou as mesmas informações e ponderações que o sr. XXX.

O informante da parte denunciada, Sr. XXX, esclareceu em seu depoimento (fl. 411) alguns procedimentos tomados, pois como sócio da empresa XXX, ele era responsável por parte das atividades. Informou que encaminhou o solicitado pela denunciante por e-mail e por via extra judicial. Disse que prestou informações sobre o encaminhamento processual de um projeto de regularização junto à prefeitura de Belo Horizonte esclarecendo o rigor dos analistas da Prefeitura na aplicação da lei de regularização. Manifestou que a análise de projetos inicias tem sido bem ágil, mas o mesmo não ocorre com projetos de regularização. Afirmou ainda que não existiu a indicação de demolições no imóvel por parte da Prefeitura.

O denunciado esclareceu sobre os encaminhamentos dados ao processo de regularização. Que a

denunciante pretendia obter o habite-se de sua residência e ele a orientou sobre a necessidade e eventuais adequações, que se as referidas obras fossem executadas, antes da vistoria do imóvel e após a conclusão do processo de regularização, ela poderia solicitar o habite-se imediatamente.

Informou ainda que o processo de aprovação foi lento, tendo prejuízo com o período inicial da pandemia do corona- vírus que prejudicou bastante os serviços em geral e que durante o processo de aprovação teve oportunidade de sanear várias dúvidas levantadas pelo examinador. Disse que realmente não reportou à denunciante, pois não costuma informar todos os fatos aos seus clientes, se limitando a fatos importantes.

Seguiu esclarecendo que a parte da edificação, erguida no afastamento, objeto de questionamento do examinador, tratava-se de um canil que fora adaptado para uma academia. Para verificação, o analista da prefeitura utilizou o Google Maps e que havia, na imagem disponibilizada, uma árvore que atrapalhava a visão aérea, este volume se encontra atrás de um muro e, portando, também não pôde ser percebido pela imagem frontal. Ele informou que como prova da pré-existência desta edificação apresentou declaração da própria proprietária e de vizinhos, mas o analista não aceitou essas declarações. Como último recurso, ele poderia representar junto à esfera superior, mas o analista sugeriu que fosse dada entrada a novo pedido de regularização em função de nova lei aprovada em Belo Horizonte que esta análise seria breve e o projeto logo aprovado.

A denunciante comunicou ao denunciado que estava encerrando o contrato, e em resposta, o denunciado repassou a informação prestada pelo servidor da prefeitura referente à possível regularização do imóvel de maneira integral, e como a denunciante não se manifestou, obteve o entendimento que ela estaria de acordo e deu prosseguimento ao processo junta à prefeitura no qual obteve êxito, sendo expedidas as taxas referentes a regularização das infrações urbanísticas verificadas na edificação. A denunciante informou que não respondeu a consulta do denunciado por entender que já havia deixado claro sua intenção de rescindir o contrato.

A audiência prosseguiu no dia 29/06/2022 (fl.420/422), e a denunciante inquiriu o denunciado sobre a obrigação de quitação de penalidades referentes à taxa de permeabilidade e afastamento, totalizando um valor de R$ 9.168,62, e questionou se esta quitação configuraria prejuízo. O denunciado esclareceu que estas taxas são referentes às multas específicas do processo de regularização sendo que já havia informado sobre a incidência dessas multas, a regularização só é promovida utilizando esse “benefício” que é anistia que a prefeitura gera quando se altera a lei de uso e ocupação do solo.

DAS ALEGAÇÕES FINAIS

A denunciante em suas alegações finais (fls. 433/449) destacou:

- a cumplicidade em fraldar deliberadamente o fisco e lesar os clientes com a prática de não emitir documento fiscal com o preço do serviço contratado, senão, com um acréscimo extorsivo à razão de vinte e cinco por cento (25%), inexplicáveis;
- Realizou contratação com a Denunciante de objeto impossível, segundo a legislação vigente à época, haja vista o despacho final do processo 01-097584/19 que diz: NÃO PASSIVEL DE REGULARIZAÇÃO;
- Deixou de prestar informações à Denunciante periodicamente e até mesmo quando solicitados. É de se verificar que quando questionado sobre a prestação de informações afirmou que: “Somente informados ao cliente questões relevantes, que geralmente são: abertura de processos, emissão de taxas, documentação acatada e sua conclusão.” Mas que não informou à Denunciante a abertura de

novo processo "por que se trata da continuidade do serviço de regularização junto à prefeitura" Serviços cujos quais restavam rescindidos;

- Demonstrou falta de capacidade técnica, para dizer o mínimo ao contar a estória de que um técnico do Município o orientou a apresentar novo processo;
- Deu início a novo processo sem conhecimento prévio da contratante, cuja qual, já havia rescindido a contratação para referida prestação de serviços;

Mencionou fatos referentes à obra contratada que apresentaram problemas e que foram a partir destes fatos que se deu a interrupção da comunicação entra as partes.

Destacou ainda situação de encaminhamentos junto à prefeitura, destacando a demora no atendimento. Destaca que a denunciante já havia comunicado a rescisão da prestação de serviços em maio/2021 e que a proposta de apresentação de um novo processo só se verificou em dezembro de 2021, entendendo esta ser uma infração grave.

Entende que a decisão de dar prosseguimento ao processo de regularização sem a autorização da denunciante acarretou a ela e "prejuízo de ordem material e moral. O prejuízo de ordem material se revela no e-mail enviado pelos RÉUS à Denunciante já em Maio/22 dando conta de que concluíram o serviço, apontando as multas cujas quais agora a Denunciante está exposta, e, em não sendo paga, serão incluídas em dívida ativa impactando negativamente na carreira pública da mesma.

Frise-se que conforme afirmado pelos REUS em inquirição, contra a Denunciante não pesava nenhuma sanção com o encerramento do processo 01-097584/19, mas por uma atitude irresponsável e criminosa agora está sujeita a toda sorte de penalidades desde a incidência de juros e atualização monetária incidente sobre a multa aplicada, como sua inscrição em divida ativa, prejuízo na carreira pública, execução fiscal, constrição patrimonial. Os RÉUS com sua atitude vil desencadearam uma série de prejuízos cujos quais seriam evitáveis se simplesmente não desejassem se "proteger" e RESPEITASSEM A DECISÃO RESCISÓRIA DA DENUNCIANTE"

O denunciado em suas alegações finais (fls. 465/483) afirmou:

Que houve uma avaliação equivocada por parte da denunciante e de seu procurador entendendo haverem ocorridos erros por parte do denunciado por constarem "indeferimentos" ou "pendências" nos andamentos processuais junto à prefeitura de Belo Horizonte distando que se tratam de questões de praxe nesse tipo de processo. Detalha as informações prestadas à denunciante por e-mail e notificação extrajudicial, inclusive a disponibilidade para uma conversa pessoal.

Afirmou que dois dias após receber a Notificação Extrajudicial, respondeu ao denunciante por e-mail e esclareceu esses pontos questionados por ela na notificação, além de sinalizar uma oportunidade para contato direto, que nunca foi retornada por ela e seu advogado. Uma simples ligação ou reunião poderia resolver e sanar quaisquer dúvidas. O e- mail (que foi incluído na instrução e é documentação que está em posse de ambas as partes) está anexado.

Afirmou que a denunciante não respondeu diretamente ao denunciado após a Notificação Extrajudicial, mas em 16 de janeiro de 2020, o advogado da denunciante enviou um e-mail com questionamentos adicionais. O e-mail abordou um novo andamento emitido pela Prefeitura de Belo Horizonte em 8 de janeiro de 2020, onde técnicos da prefeitura fizeram uma análise equivocada de que um dos espaços externos do imóvel seria uma nova área construída, mas na verdade era apenas uma área que fora reformada. Houve uma avaliação errada da prefeitura, haja visto que não era área nova construída, mas sim apenas área que fora reformada, sendo

que todos os envolvidos tinham ciência e certeza de tal fato.

Relatou que um membro técnico da Gerência de Controle da Regularização de Edificações da PBH analisou a edificação da denunciante pela ferramenta gratuita do Google Street View e verificou o imóvel em datas passadas. Contudo, por uma insuficiência prática da própria ferramenta do Google, o técnico não conseguiu afirmar se a área do canil/academia na edificação era uma nova área construída ou apenas reformada. Mesmo sendo um fato que a área já existia no imóvel antes de 2014, a Prefeitura não conseguia confirmar se tal edificação existia antes ou depois de 2014. Afirma o denunciado que poderia ter tentado continuar a sanar essa controvérsia, mas foi aconselhado pela própria Prefeitura a abrir um novo procedimento com uma nova atualização da lei vigente.

Afirmou que a denunciante entendeu erroneamente um relatório de progresso no processo de regularização de seu prédio emitido pela Prefeitura de Belo Horizonte. Ela e seu advogado acreditaram erroneamente que o relatório significava que seria impossível obter aprovação para a regularização do edifício. O relatório havia expressado que a Prefeitura não foi capaz de confirmar se uma parte do prédio, o canil, foi construída antes ou depois de 2014, e que, sem provas adicionais, o processo de regularização não poderia prosseguir e o canil precisaria ser demolido. No entanto, a denunciante e seu advogado não perceberam que o canil já havia sido construído antes de 2014 e, portanto, não precisaria ser demolido. Se tivessem entrado em contato com o réu, responsável pelo projeto, o mal-entendido poderia ter sido esclarecido. Mas em vez disso, optaram por apresentar uma reclamação ao Conselho de Ética do CAU-MG contra o réu e sua empresa por alegada violação contratual.

Como dito, esclareceu que a análise da prefeitura quanto à pré-existência do canil que foi transformado em academia pelo Google Street View. Reforça que as taxas cobradas pela prefeitura se referem às obras realizadas na edificação ao longo dos anos objeto de regularização

O denunciado defende que as alegações feitas pela denunciante são descabidas, como a alegação de que o denunciado apenas emitiria Nota Fiscal do serviço contratado com a ocorrência de “acréscimo extorsivo” no valor de 25%. Explica que essa porcentagem de custos fiscais e despesas contábeis varia de empresa para empresa e que o denunciado provisiona 25% sobre o custo dos honorários para manter a saúde financeira ao longo do ano, o que é comum no mercado.

Relatou ainda que a denunciante se equivocou em suas alegações de que o denunciado agiu em desconformidade com princípios éticos e morais que permeiam sua profissão. Disse que o serviço prestado pelo denunciado teria tido êxito total, com a aprovação do processo de regularização da edificação pela PBH. O denunciado conclui que a denúncia perdeu seu objeto e que a denunciante está buscando irregularmente tratar de outras alegações de falhas do denunciado na prestação de serviço para tentar gerar danos para o denunciado.

DO PARECER

A denúncia trata de descumprimento contratual, e na admissão por esta CED/MG fora indicada possibilidade de infração ético-disciplinar às regras n° 2.1.1., 3.2.1, 3.2.11, 3.2.14 e 4.2.10 do Código de Ética e Disciplina do CAU, aprovado pela Resolução CAU/BR n° 52, de 6 de setembro de 2013:

> 2.1.1. O arquiteto e urbanista deve defender o interesse público e respeitar o teor das leis que regem o exercício profissional, considerando as consequências de

> suas atividades segundo os princípios de sustentabilidade socioambiental e contribuindo para a boa qualidade das cidades, das edificações e sua inserção harmoniosa na circunvizinhança, e do ordenamento territorial, em respeito às paisagens naturais, rurais e urbanas.
> 3.2.1. O arquiteto e urbanista deve assumir serviços profissionais somente quando estiver de posse das habilidades e dos conhecimentos artísticos, técnicos e científicos necessários à satisfação dos compromissos específicos a firmar com o contratante.
> 3.2.11. O arquiteto e urbanista deve manter seus contratantes informados sobre o progresso da prestação dos serviços profissionais executados em seu benefício, periodicamente ou quando solicitado.
> 3.2.14. O arquiteto e urbanista deve assumir a responsabilidade pela orientação transmitida a seus contratantes.
> 4.2.10. O arquiteto e urbanista deve condicionar todo compromisso profissional à formulação e apresentação de proposta técnica que inclua com detalhe os produtos técnicos a serem produzidos, sua natureza e âmbito, as etapas e prazos, a remuneração proposta e sua forma de pagamento. A proposta deve ser objeto de contrato escrito entre o profissional e o seu contratante, o qual deve ter também em conta as demais disposições deste Código.

E indícios de infração ético-disciplinar à regra dos incisos IX e X da lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010:

> "IX -deixar de observar as normas legais e técnicas pertinentes na execução de atividades de arquitetura e urbanismo;
> X - ser desidioso na execução do trabalho contratado;"

A partir de todas as provas e documentos apresentados, declarações em audiência, tanto da denunciante quanto do denunciado e respectivos informantes, constata-se a existência de um distanciamento entre as partes que poderia ser evitado, esclarecendo-se muitos fatos e evitando-se alguns transtornos ocorridos. Esse distanciamento se deu, segundo a denunciante, a partir de problemas ocorridos em obra objeto de outro contrato relacionado à edificação a se regularizar e empresa representada pelo mesmo denunciado.

Todavia, no presente processo ético não foi apresentado fatos ou provas relacionados ao outro processo. O denunciado afirma que a denunciante passou a se comunicar com ele apenas através de e-mail e outros meios, dificultando o entendimento mútuo, mas que respondia a todos os e'mails encaminhados a ele. Uma questão importante levantada diz respeito ao fato do profissional não posicionar o cliente de todos os fatos ocorridos no processo de regularização, se limitando a comunicar eventos entendidos por ele como significativos.

De fato, o processo de aprovação de qualquer projeto, seja inicial ou de regularização, perpassa por diversas conversas entre o profissional autor do projeto e o analista da respectiva prefeitura. Muitas questões são levantadas e discutidas para serem resolvidas, acatados os argumentos do autor do projeto e atendidas as orientações do analista. Para o profissional arquiteto, esses entendimentos são comuns e, em princípio, apenas a decisão final interessa ao cliente, pois estas situações são alinhadas diretamente com o analista da prefeitura podendo ser dúvidas de interpretação da lei ou até representação gráfica.

Em relação à impossibilidade de aprovação do projeto de regularização do imóvel com base na legislação vigente à época do contrato do serviço, temos uma situação de indefinição, pois o denunciado afirma que para ele não restam dúvidas sobre a existência do canil, que foi

transformado em academia antes de 2014, conforme informado pela própria denunciada e com termo de concordância de seus vizinhos e que ele teria elementos para apresentar recurso junto à prefeitura da análise apresentada pelo servidor responsável pelo processo de regularização. Considerando que o denunciado optou por seguir a orientação dada pelo analista para suspender aquele processo e solicitar a nova aprovação em outro processo, com base na nova lei aprovada, não há como saber se o recurso seria de fato atendido ou não.

No que diz respeito aos danos materiais, eventualmente causados à denunciante, tendo em vista a emissão da guia referente às infrações urbanísticas verificadas no processo de regularização do imóvel, verifica-se que não restou esclarecido como esse fato não ocorreria caso o processo anterior ficasse interrompido e não existisse um novo processo, haja vista que a vistoria da prefeitura já havia sido realizada, havendo constatação das irregularidades e o pagamento das taxas referentes às infrações urbanísticas verificadas na edificação é condição para a aprovação do projeto de regularização se efetivar.

Quanto à denunciante ter destacado o fato do denunciado “ter contratado e executado obra por empreitada tendo como base um projeto legal desenvolvido para regularização e aprovação junto à Prefeitura e Subsecretaria de Regulação Urbana, sem nem ao menos ter pretendido obter a licença de construção e/ou reforma expedida pela autoridade municipal;” o denunciado esclareceu que as obras necessárias para adequação ao projeto já haviam sido realizadas e, portanto, o habite-se poderia ser solicitado logo após o pagamento das taxas de regularização. Durante a audiência a denunciante informou que tinha interesse no habite-se do imóvel para poder regularizar a situação do registro do imóvel.

No tocante ao acréscimo para emissão de nota fiscal, assunto levantado durante Audiência de Instrução e Julgamento, a Comissão de Ética tem como função avaliar a conduta ética dos profissionais registrados no Conselho de Arquitetura e Urbanismo. Porém, não cabe discutir a legalidade de cláusulas contratuais, uma vez que essa é uma questão de direito civil e contratual, que deve ser tratada pelas vias judiciais competentes.

Assim, a atuação da Comissão de Ética deve se limitar a analisar se a conduta do profissional está em conformidade com o Código de Ética do CAU/BR, não se estendendo a questões de natureza jurídica. Além disso, é importante ressaltar que o pedido de análise sobre a ilegalidade de uma cláusula contratual não estava entre os fatos inicialmente denunciados, e, portanto, está fora do enquadramento das capitulações éticas quando o processo foi instaurado.

Considerando a análise apresentada, meu parecer é pela IMPROCEDÊNCIA do pedido de determinar uma sanção ética-disciplinar ao denunciado.

Arquive-se.

Belo Horizonte/MG – 12 de abril de 2023