



**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 007/2020
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 018/2020
PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO
(CONFORME A LEI 8.666/93)**

**ANEXO I – APENSO III
TERMO DE REFERÊNCIA e CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES
LOTE 3 – MOGI DAS CRUZES/SP**

TERMO DE REFERÊNCIA – LOTE 3 MOGI DAS CRUZES/SP

A) ÓRGÃO INTERESSADO E LOCALIZAÇÃO

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo
Escritório Descentralizado de Mogi das Cruzes
Av. Narciso Yague Guimarães, 1145 – Torre Office, Sala 1212 – Jardim Armênia – Mogi das Cruzes/SP
CEP: 08780-500
Tel.: (11) 2610-1887 – www.causp.gov.br

B) RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA

Comissão Temporária para a Aquisição de Sedes Próprias para os Escritórios Descentralizados, instituída pela Deliberação Plenária DPOSP nº 0320-10, de 30 de janeiro de 2020.

C) OBJETO

O presente Edital tem por objeto a prospecção de imóvel no município de Mogi das Cruzes para abrigar a sede do Escritório Descentralizado de Mogi das Cruzes do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP, mediante a coleta de propostas visando a futura aquisição de imóvel comercial que atendam aos requisitos mínimos especificados neste instrumento e seu apenso.

D) JUSTIFICATIVA ESPECÍFICA

O Escritório Descentralizado de Mogi das Cruzes atualmente funciona em imóvel locado, situado à Av. Narciso Yague Guimarães, 1145 – Torre Office, Sala 1212 – Jardim Armênia – Mogi das Cruzes, de aproximadamente 87,07m² de área total e comporta três funcionários e um colaborador terceirizado de limpeza. O espaço ocupado pela mesma tem se mostrado insuficiente para o seu funcionamento, haja visto que desde a sua instalação em 2017, demanda espaços externos para a realização de suas reuniões, eventos regulares e extraordinários.

Possibilidades de localização para a sede do Escritório Descentralizado de Mogi das Cruzes /SP



Satisfação com a localização atual do Escritório Descentralizado de Mogi das Cruzes		
Situação	Qtde.	%
Satisfeito	2	50 %
Insatisfeito	0	0 %
Não opinaram	2	50%
Total	4	100 %

Fonte: Pesquisa de satisfação com a equipe de funcionários alocados no Escritório Descentralizado de Mogi das Cruzes
Coordenadores dos Escritórios Descentralizados do CAU/SP

A pesquisa também consultou os funcionários sobre a distância entre suas residências e a atual localização da sede, bem como a modalidade de transporte utilizada para os seus respectivos deslocamentos. Como resultado observa-se que 25% prefere utilizar o transporte particular, 25% transporte público e bicicleta como modal.

Tabela de deslocamento dos funcionários				
Cargo	Distância percorrida	Tipo de transporte	Número de linhas de ônibus	Número de linhas de trens/metrô
Coordenador	1,1 Km	Particular	NÃO SE APLICA	NÃO SE APLICA
Assistente Administrativo	Km	Não opinou	Não opinou	Não opinou
Agente de Fiscalização	Km	Não opinou	Não opinou	Não opinou
Funcionário terceirizado	2 Km	Público/particular	1 linha	NÃO SE APLICA

Fonte: Pesquisa de satisfação com a equipe de funcionários alocados no Escritório Descentralizado de Mogi das Cruzes
Coordenadores dos Escritórios Descentralizados do CAU/SP

De acordo com as respostas apresentadas pelos funcionários que responderam foi atribuído um grau de importância aos parâmetros necessários para análise da localidade como oferta de transporte público, estacionamento, restaurantes, ciclovias e bicicletários, serviços e comércio e facilidade de acesso. A maioria escolheu como muito importante o Escritório Descentralizado ter todos os parâmetros mencionados.

Tabela de deslocamento dos funcionários				
Parâmetros relevantes	Pouco importante	Importante	Muito Importante	%
Oferta de transporte público	0	1	1	0% - 25% - 25%
Estacionamento	1	0	1	25% - 0% - 25%
Restaurantes	1	0	1	25% - 0% - 25%
Ciclovias e bicicletários	0	1	1	0% - 25% - 25%
Serviços e comércio	0	1	1	0% - 25% - 25%
Facilidade de Acesso	0	1	1	0% - 25% - 25%

Fonte: Pesquisa de satisfação com a equipe de funcionários alocados no Escritório Descentralizado de Mogi das Cruzes
Coordenadores dos Escritórios Descentralizados do CAU/SP

Além dos questionários aplicados aos funcionários, o Sistema de Informações Geográficas do CAU – IGEO, fornece dados que são fundamentais para uma análise do ponto de vista da concentração de profissionais e empresas de arquitetura e urbanismo. Foi feita uma prospecção nos dados de arquitetos e urbanistas tomando como base o endereço de suas residências contidos nos seus registros, assim como o endereço de empresas de arquitetura e urbanismo registradas no CAU/SP. Os dados foram representados graficamente como manchas de calor e bolhas de concentração.

Como produto da análise, compatibilizando as informações e grau de importância dos parâmetros apontados pelos funcionários, pode-se definir um polígono composto de eixos viários, como perímetro que circunscreve um recorte da cidade como localidade ideal para possíveis ofertas.

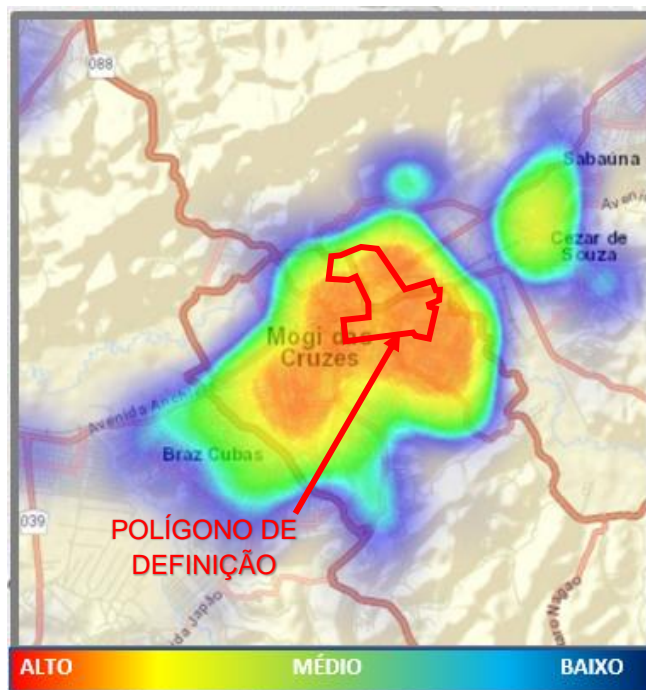


Figura 3 – Mancha de calor da concentração de profissionais na cidade de Mogi das Cruzes
Fonte: IGEO (2019)



Figura 4 – Gráfico bola da concentração de escritórios de arquitetura na cidade de Mogi das Cruzes
Fonte: IGEO (2019)

O gráfico de calor 1 (fig. 3), representa a concentração de arquitetos e urbanistas nas áreas da cidade, com gradiente que vai do vermelho (maior concentração) ao verde (menor concentração), enquanto que o gráfico 2 (fig. 4), representa a concentração pontual dos escritórios de arquitetura e urbanismo por áreas da cidade.

Com maiores concentrações de profissionais e escritórios de arquitetura e urbanismo, observa-se as regiões do Parque Monte Líbano, Socorro, Jardim Esplanada, Centro e Vila Mogilar na cidade de Mogi das Cruzes que acompanha os eixos da Rua Dr. Ricardo Vilela, Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães e Av. Prefeito Carlos Ferreira Lopes.

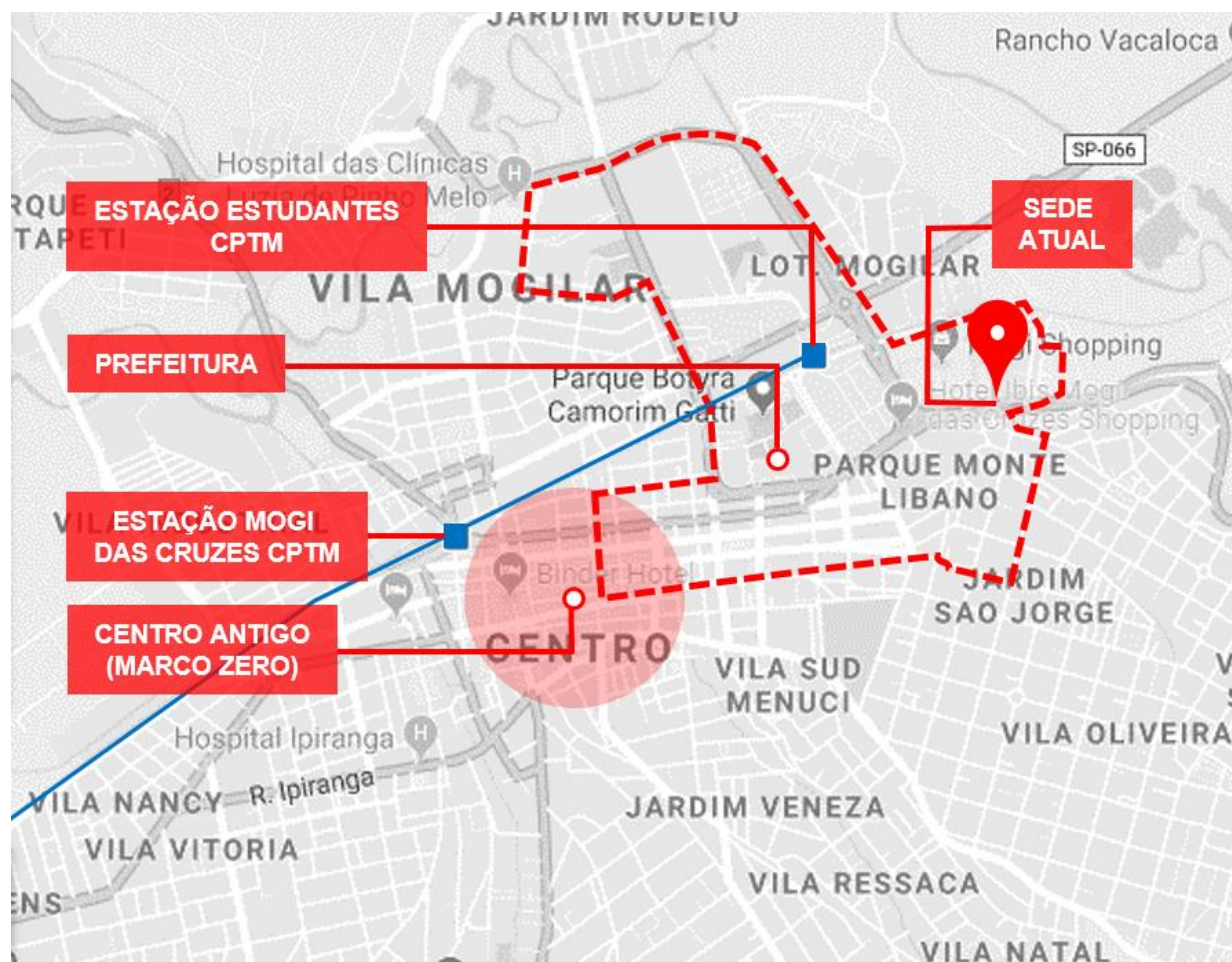


Figura 5 – Perímetro urbano composto pelos bairros com maior concentração de profissionais com destaques para transporte, equipamentos e serviços públicos.

Conforme informações levantadas a partir da pesquisa realizada e da análise dos parâmetros sobre mobilidade, oferta de serviços, comércio e facilidade de acesso, a atual localização encontra-se em uma região importante para cidade de Mogi das Cruzes, de fácil acesso aos demais modais de transporte e saída para Rodovia, além de estar a menos de 600m da estação de trem e próximo ao Paço Municipal, ao Centro e demais equipamentos públicos.

O entorno oferece boa oferta de serviços e em comparação aos dados coletados no IGEO, pode-se concluir que sob o ponto de vista da proximidade dos escritórios e profissionais de Arquitetura e Urbanismo, a localização da nova sede do Escritório Descentralizado de Mogi das Cruzes do CAU/SP coincide com a preferência declarada pelos funcionários.



Figura 6 – Polígono de Definição para pesquisa imobiliária.

Fonte: Coordenadores dos Escritórios Descentralizados do CAU/SP.

Portanto, quanto à definição de localização para a nova sede, tomando como base as pesquisas realizadas, fica definido a preferência pelo Jardim Armênia, Parque Monte Líbano, Socorro, Jardim Esplanada, Centro e Vila Mogilar.

Necessidades imobiliárias do Escritório Descentralizado de Mogi das Cruzes do CAU/SP

Atualmente o Escritório Descentralizado de Mogi das Cruzes do CAU/SP, tem um quadro funcional lotado em sua sede composto por 3 cargos e um funcionário terceirizado, sendo dois concursados e um cargo de livre provimento. A proposta do atual organograma aprovado amplia esse quadro de 3 funcionários para 5 cargos.

O espaço do Escritório Descentralizado de Mogi das Cruzes tem se mostrado insuficiente para a realização de reuniões acima de 6 pessoas, demais atividades simultâneas e para as capacitações fomentadas pelo CAU/SP para melhoramento do exercício profissional. Também se mostra incompatível quanto a necessidade de banheiros acessíveis em suas dependências. O imóvel locado atual não possui espaço físico para a realização destas atividades destinadas a quantidade mínima de 30 participantes, além de possuir a necessidade imediata de adequação do leiaute aos critérios de distanciamento entre pessoas em função das medidas de segurança, higiene e saúde pós-pandemia.



Com base nos levantamentos realizados de quantitativos de pessoal e mobiliários, foi montado o quadro de áreas abaixo com o objetivo de comparar a realidade atual dos espaços ocupados pela sede de Mogi das Cruzes e a projeção de áreas mínimas pretendida, resultando na estimativa de área útil total

QUADRO DE ÁREAS		
SETOR	ÁREA ÚTIL ATUAL (m ²)	ÁREA ÚTIL (mínima) PRETENDIDA (m ²)
SALA DE ESPERA	11,38	9,00
ATENDIMENTO	14,90	9,00
FISCALIZAÇÃO 1	6,54	9,00
BIOMETRIA	COMPARTILHADO	9,00
SALA DA COORDENAÇÃO	6,75	9,00
SALA DE REUNIÕES	19,10	12,00
BANHEIROS MASCULINO PNE*	1,83	9,00
BANHEIROS FEMININO PNE*	1,82	9,00
COPA	1,79	6,00
EQUIPAMENTOS	COMPARTILHADO	6,00
DEPÓSITO	1,79	5,00
USO MÚLTIPLO (CAPACITAÇÕES E OUTROS)	NÃO HÁ	40,00
ASSISTENTE ADMINISTRATIVO2	NÃO HÁ	9,00
FISCALIZAÇÃO 2	NÃO HÁ	9,00
TOTAL DE ÁREA ÚTIL	72,58	150,00

Quadro de área útil atual e a pretendida.

A área útil necessária para o atendimento das necessidades atuais e implantação do novo organograma é de 150,00 m². Essa estimativa decorre de levantamentos das atividades desenvolvidas, conforme os últimos Relatórios de Gestão e das áreas mínimas necessárias por cada setor. Também foram consideradas as instalações físicas e mobiliário atuais, assim como a projeção de crescimento do quadro de funcionários e o incremento das atividades decorrentes do crescimento do CAU/SP.

Além desta área há de se considerar a atual necessidade de garagem para 4 veículos leves e uma van, duas vagas para utilização do Conselho, duas vagas com possibilidade de serem rotativas para uso público e uma vaga em estacionamento próximo que atenda as exigências das dimensões da van.

Com a possibilidade de crescimento do Conselho a médio prazo e em consideração as atividades desenvolvidas pelo Escritório Descentralizado de Mogi das Cruzes, estima-se a compra de um imóvel com área útil mínima de 150m², podendo variar até 30%.

Custo médio de imóveis na região pesquisada

Para a identificação de o custo médio de imóveis na região definida para a aquisição do Escritório Descentralizado, inicialmente foi feita uma prospecção nos sítios eletrônicos de imobiliárias que atuam no município de Mogi das Cruzes, com objetivo de identificar imóveis à venda com características semelhantes às definidas para compra. Em seguida foram agendadas visitas para verificação das condições de utilização dos imóveis.



A metodologia adotada para a definição do custo médio do m² área de interesse, está descrita no Termo de Referência – ANEXO I deste Edital.

Desse levantamento restou evidente que o valor dos imóveis está relacionado a duas variáveis principais: localização e estado de conservação.

Imóvel de referência	Valor total/área privativa (R\$)
1	7.586,21
2	8.125,00
3	5.657,14
4	8.116,88
5	3.181,82
6	5.750,00
7	3.787,88
8	3.995,00
9	5.365,85
10	4.864,86

Valor pela média de 10 imóveis cotados por m² R\$ 5.643,06

Valores a serem descartados: 3 valores mais altos e 3 valores mais baixos

Imóvel de referência com valor mais baixo a ser descartado	Valor total/área privativa (R\$)
5	3.181,82
7	3.787,88
8	3.995,00
Imóvel de referência com valor mais baixo a ser descartado	
1	8.125,00
4	8.116,88
6	5.750,00
Soma do valor médio dos 4 imóveis considerados	R\$ 23.474,07
Valor médio dos 4 imóveis cotados por m ²	R\$ 5.868,52

O valor médio do metro quadrado na área de interesse é de R\$ 5.868,52. A Comissão Temporária de Aquisição de Sedes para o CAU/SP, deverá analisar as propostas considerando, além do valor de venda do imóvel, os custos referentes a reformas, adaptações, recuperações estruturais, necessidade de instalações para o funcionamento do Escritório Descentralizado do CAU/SP em Mogi das Cruzes, custo de manutenção mensal, custo dos impostos e necessidade de locação de estacionamento para guarda da frota do CAU/SP. O valor imaterial da edificação também deve ser considerado.

**CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES – LOTE 3 MOGI DAS CRUZES/SP****1. INTRODUÇÃO**

Este documento tem por objetivo fornecer aos interessados na Chamada Pública as especificações básicas do imóvel que deverão ser atendidas. Estas especificações são exigências mínimas, que não limitam a oferta de outras possibilidades pelos interessados.

2. OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário para a aquisição de imóvel no município de Mogi das Cruzes para abrigar o Escritório Descentralizado do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP, mediante recebimento de propostas de imóvel comercial que atendam aos requisitos mínimos especificados.

3. DO IMÓVEL OFERTADO

O imóvel ofertado deverá estar localizado preferencialmente em pavimento térreo de prédio comercial ou uso misto, edificação monousoária ou multiusoária, ou conjunto comercial em condomínio, com facilidade de acesso ao público, atendendo, ainda, às seguintes exigências:

- a) Deverá estar licenciado pela Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes;
- b) Possuir área útil privativa de no mínimo 150 m² podendo ser parcelada em andares;
- c) Deverá permitir a alteração de leiaute de forma a comportar diferentes configurações de espaços (salas de reuniões, espaços de trabalho, capacitações, etc);
- d) Possuir o mínimo de 2 vagas privativas e 2 vagas rotativas de estacionamento, com dimensões de acordo com as posturas legais vigentes na cidade de Mogi das Cruzes;
- e) Possuir preferencialmente estacionamento para uma 1 van;
- f) Estar localizado em um raio máximo de 600,00 m de distância de estações Mogi das Cruzes Estudantes da CPTM
- g) Estar localizado no perímetro definido pelo polígono composto pelas seguintes ruas/avenidas:
 - Av. Mariano Souza Mello
 - R. Delfino Alvez Gregório
 - Av. Pref. Carlos Ferreira Lopes
 - R. Navajas;
 - R. Padre João;
 - R. Cel. Souza Franco;
 - Av. Capitão Manoel Rudge;
 - R. Sérgio Plaza;
 - Av. São Paulo;
 - Rod. Alfredo Professor Molin de Moura;
 - R. Josão Batista Belda
 - R. Alvaro Costa Dias;
 - Av. Yoshiteru Onishi;
 - R. Carlos Baratino



- R. Manoel de Oliveira
- h) No caso de não estar localizado no pavimento térreo, possuir meios de transporte vertical acessível, conforme ABNT NBR 9050 ou Lei Brasileira de Inclusão, em número e tamanho suficientes para atendimento à demanda do edifício
- i) Atender às normas federais, estaduais e municipais no que diz respeito à segurança das edificações;
- j) Faixa de valor por metro quadrado de acordo com o mercado imobiliário da cidade de Mogi das Cruzes e da região ofertada.

4. INSTALAÇÕES MÍNIMAS

a. DA ACESSIBILIDADE

O imóvel deverá atender ou permitir implementação à norma de acessibilidade ABNT NBR 9050 ou a Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, Lei Brasileira de Inclusão, que trata do acesso das pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

b. DA CLIMATIZAÇÃO

O imóvel ofertado deverá possuir **ou** permitir a instalação sistema de climatização de acordo com as normas vigentes.

c. DAS INSTALAÇÕES

As instalações hidráulicas, sanitárias, de combate a incêndios, elétricas, de lógica e de telefonia de proteção de descargas atmosféricas, deverão estar de acordo com as normas vigentes.

d. DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

É desejável que o prédio possua elementos de sustentabilidade ambiental, tais como reuso de água da chuva, tratamento e destinação adequada das águas servidas, poço artesiano, células fotovoltaicas, previsão para colocação de coleta de reciclagem, etc.