



**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 VII
TERMO DE REFERÊNCIA e CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES
LOTE 7 – SANTO ANDRÉ/SP**

TERMO DE REFERÊNCIA – LOTE 7 – SANTO ANDRÉ/SP

A) ÓRGÃO INTERESSADO E LOCALIZAÇÃO

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo
Escritório Descentralizado de Santo André (ABC)
Av. Portugal, 141, Conjunto comercial nº 31 – Centro – Santo André/SP
CEP: 09040-010
Tel.: (11) 4453-1599/ (11) 4453-4061 – 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 Santo André para abrigar a sede do Escritório Descentralizado de Santo André (ABC) 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 Santo André (ABC) atualmente funciona em imóvel locado, situado à Avenida Portugal 141, conjunto comercial 31, Centro, Santo André, de aproximadamente 84,14m² 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 de espaços externos para a realização de suas reuniões, eventos regulares e extraordinários.

Possibilidades de localização para a sede do Escritório Descentralizado de Santo André/SP



O Escritório Descentralizado de Santo André (ABC) abrange em sua delimitação o total de 7 municípios contendo 3312 profissionais ativos, segundo levantamento mais recente realizado através do SICCAU.

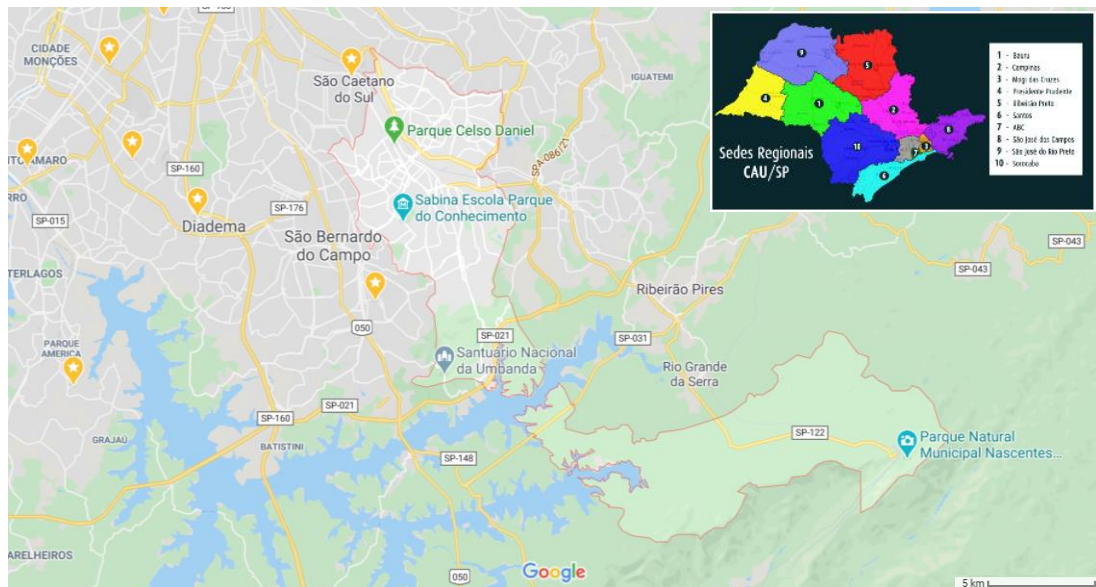


Figura 1 –Localização da cidade de Santo André e sua região em relação a divisões das Sedes dos Escritórios Descentralizados do CAU/SP

Fonte: Google/site do CAU/SP.

Dentre as cidades, destacam-se com maior número de profissionais os municípios de São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul e Diadema, além da cidade de Santo André com 1178 arquitetos e urbanistas ativos.

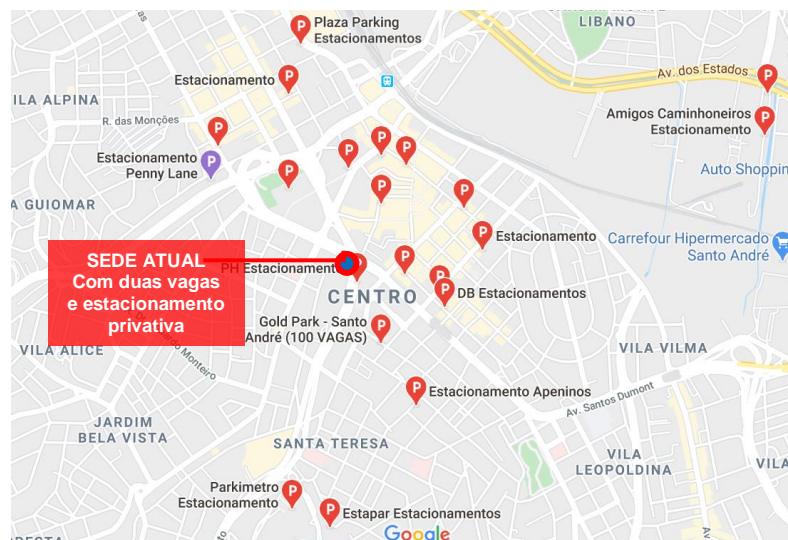


Figura 2 - localização atual do Escritório Descentralizado de Santo André (ABC) e estacionamentos no entorno.

Fonte: Google

Quanto à localização do Escritório Descentralizado de Santo André (ABC), todos os 4 funcionários respondentes declararam sua satisfação com a atual localização da sede justificando principalmente pela facilidade de mobilidade e acesso e oferta de linhas de ônibus. Além disso, a proximidade da oferta de serviços e comércios facilita o cotidiano dos funcionários.

Atualmente, 100% dos funcionários declararam satisfeitos com a região onde hoje está locado o Escritório Descentralizado justificado principalmente pelo fácil acesso, além da proximidade de comércio, serviços, da oferta de transporte público e proximidade de outros equipamentos urbanos relevantes.



Satisfação com a localização atual do Escritório Descentralizado de Santo André		
Situação	Qtde.	%
Satisfeito	4	100%
Insatisfeito	0	0%
Não responderam	0	0%
Total	4	100%

Fonte: Pesquisa de satisfação com a equipe de funcionários alocados no Escritório Descentralizado de Santo André (ABC)

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 a maioria prefere utilizar o transporte público 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	16 Km	Público	NÃO SE APLICA	1 linha
Assistente Administrativo	8,9 Km	Público	NÃO SE APLICA	1 linha
Agente de Fiscalização	14 Km	Público/Particular	NÃO SE APLICA	NÃO SE APLICA
Funcionário terceirizado	5 Km	Público	1 linha	NÃO SE APLICA

Fonte: Pesquisa de satisfação com a equipe de funcionários alocados no Escritório Descentralizado de Santo André (ABC)

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 ser de fácil acesso e em local com oferta de transporte público.

Tabela de parâmetros				
Parâmetros relevantes	Pouco importante	Importante	Muito Importante	%
Oferta de transporte público	0	1	3	0% - 25% - 75%
Estacionamento	1	1	2	25% - 25% - 50%
Restaurantes	1	3	0	25% - 75% - 0%
Ciclovias e bicicletários	3	0	1	75% - 0% - 25%
Serviços e comércio	0	2	2	0% - 50% - 50%
Facilidade de Acesso	0	1	3	0% - 25% - 75%

Fonte: Pesquisa de satisfação com a equipe de funcionários alocados no Escritório Descentralizado de Santo André (ABC)

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.

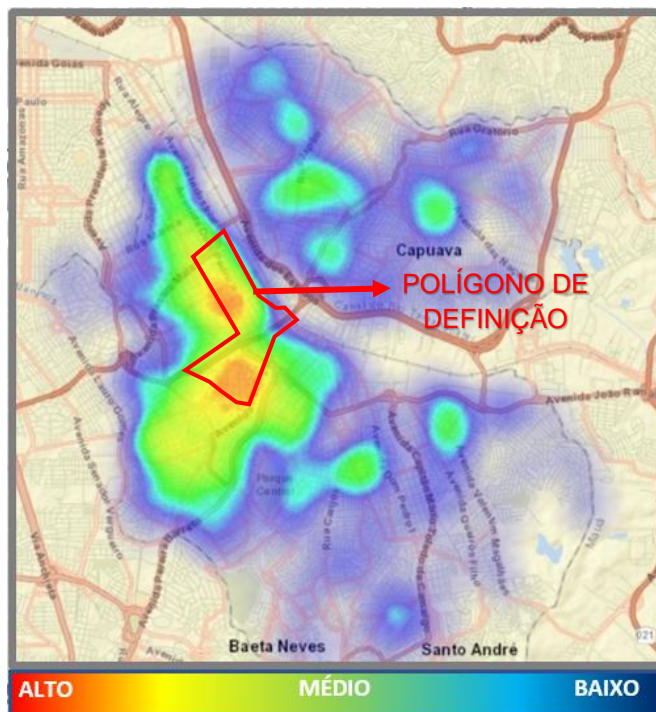


Figura 3 – Mancha de calor da concentração de profissionais na cidade de Santo André
Fonte: IGEO (2019)

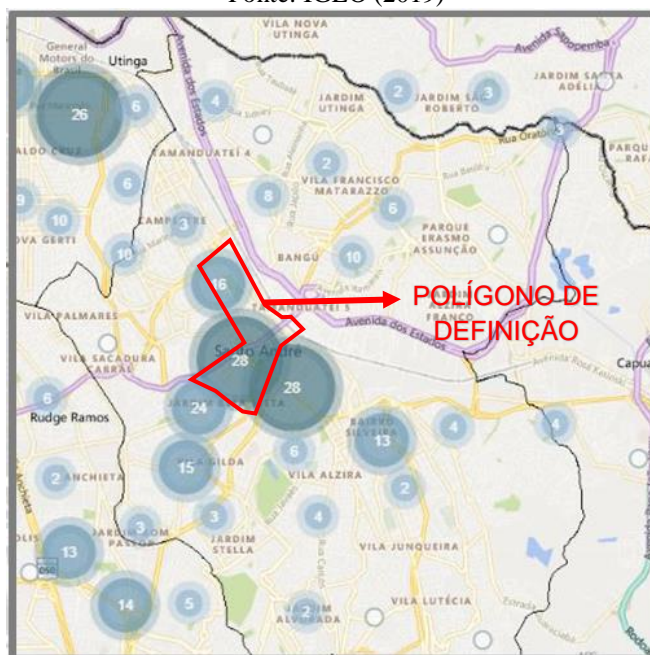


Figura 4 – Gráfico bola da concentração de escritórios de arquitetura na cidade de Santo André
Fonte: IGEO (2019)

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 Centro, Vila Bastos e Bairro Jardim na cidade de Santo André que acompanha os eixos das avenidas Portugal, D. Pedro II e José de Antônio de Almeida Amazonas.

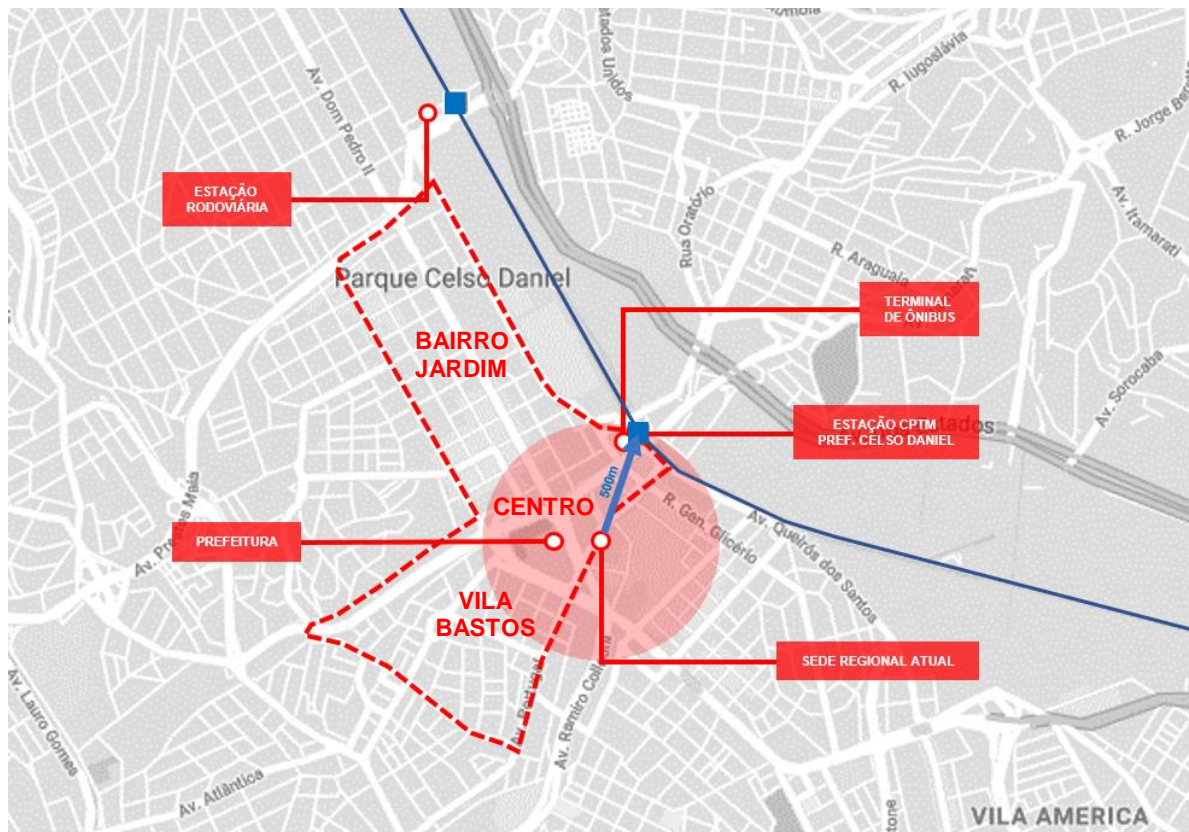


Figura 5 – Perímetro urbano composto pelos bairros com maior concentração de profissionais com destaques para transporte, equipamentos e serviços públicos.

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 Santo André, de fácil acesso, na região do centro, próximo de equipamentos públicos e a menos de seiscentos metros da estação de trem.

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 Santo André (ABC) do CAU/SP coincide com a preferência declarada pelos funcionários.

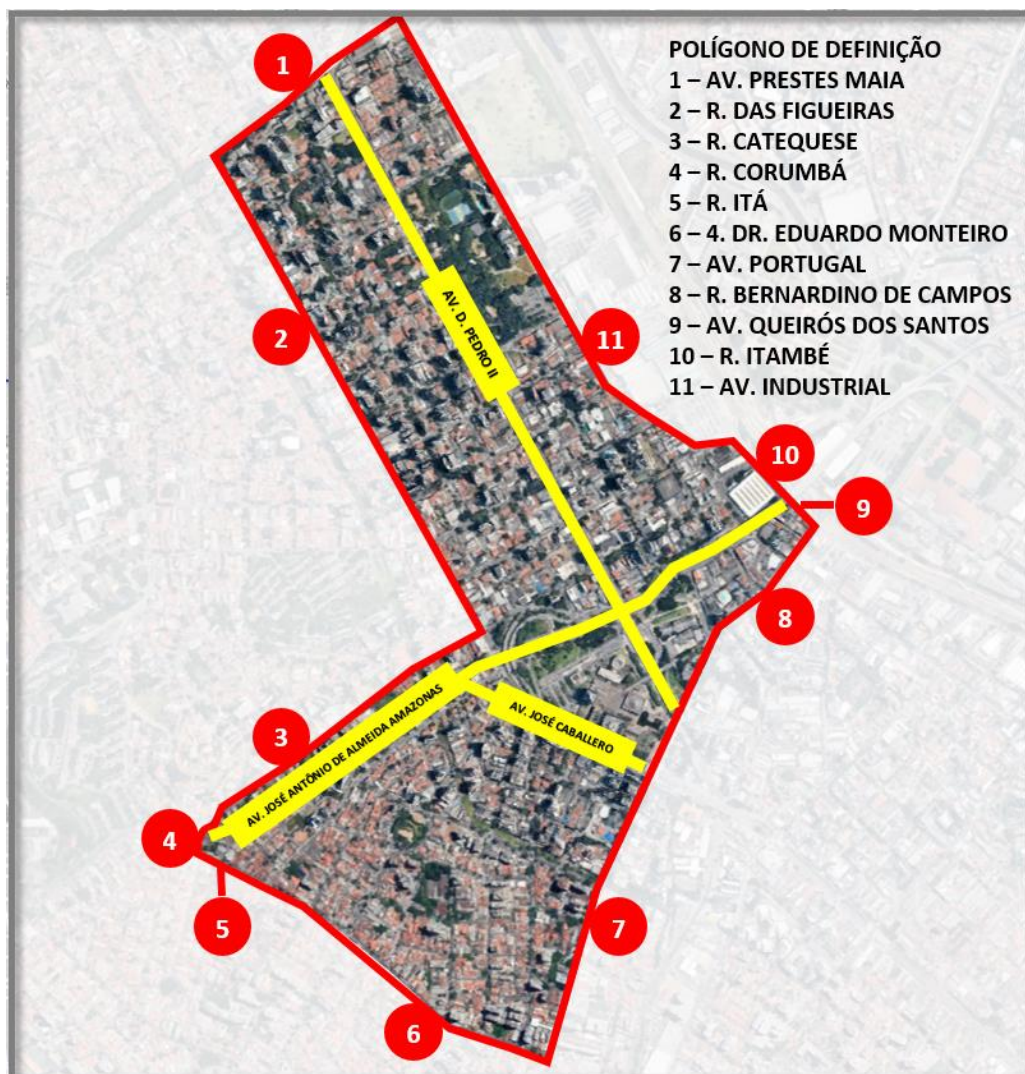


Figura 6 – Polígono de Definição para pesquisa imobiliária.

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 Centro, Vila Bastos e Bairro Jardim.

Necessidades imobiliárias do Escritório Descentralizado de Santo André do CAU/SP

Atualmente o Escritório Descentralizado de Santo André (ABC) do CAU/SP, tem um quadro funcional lotado na sede de Santo André composto por 3 cargos e um funcionário terceirizado, sendo dois concursados e um cargo de livre provimento. A proposta do ~~novo~~ **atual** organograma aprovado amplia esse quadro de 3 funcionários para 5 cargos.

O espaço do Escritório Descentralizado de Santo André (ABC) 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 Santo André 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 ESPERA		9,00
ATENDIMENTO		9,00
FISCALIZAÇÃO 1	ESPAÇO ÚNICO SEM COMPARTIMENTAÇÃO COMPARTILHADO ENTRE AS ATIVIDADES	9,00
BIOMETRIA		9,00
COORDENAÇÃO		9,00
SALA REUNIÕES		12,00
BANHEIROS MASCULINO PNE*	1,97	9,00
BANHEIROS FEMININO PNE*	1,38	9,00
COPA	7,85	6,00
EQUIPAMENTOS		6,00
DEPÓSITO	1,66	5,00
USO MÚLTIPLO HÍBRIDO (CAPACITAÇÕES, MAIORES REUNIÕES, EXPOSIÇÃO DE PROJETOS, EVENTOS)	NÃO HÁ	40,00
ASSINTENTE ADMINISTRATIVO 2	NÃO HÁ	9,00
FISCALIZAÇÃO 2	NÃO HÁ	9,00
TOTAL DE ÁREA ÚTIL	70,98	150,00

Quadro de área útil atual e a pretendida.

A área útil minimamente 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 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 Santo André, 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	6.578,95
2	4.482,76
3	4.500,00
4	4.744,53
5	3.087,25
6	5.882,35
7	5.045,87
8	5.384,62
9	5.384,62
10	8.750,00

Valor pela média de 10 imóveis cotados por m² R\$ 5.384,09

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	3.087,25
2	4.482,76
3	4.500,00
Imóvel de referência com valor mais baixo a ser descartado	
10	8.750,00
1	6.578,99
6	5.882,35
Soma do valor médio dos 4 imóveis considerados	R\$ 20.559,59
Valor médio dos 4 imóveis cotados por m ²	R\$ 5.139,90

O valor médio do metro quadrado na área de interesse é de R\$ 5.139,90. 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 Santo André, 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 7 SANTO ANDRÉ/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 Santo André para abrigar o Escritório Descentralizado de Santo André (ABC) 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 **multiusuária**, ou conjunto comercial em condomínio, com facilidade de acesso ao público, atendendo, ainda, às seguintes exigências:

- a) Deverá estar licenciado pela Prefeitura Municipal de Santo André;
- 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 Santo André;
- e) Possuir preferencialmente estacionamento para uma 1 van;
- f) Estar localizado em um raio máximo de 600,00 m² de distância da Estação Santo André – Prefeito Celso Daniel da CPTM
- g) Estar localizado no perímetro definido pelo polígono composto pelas seguintes ruas/avenidas:
 - AV. PRESTES MAIA
 - R. DAS FIGUEIRAS
 - R. CATEQUESE
 - R. CORUMBÁ
 - R. ITÁ
 - DR. EDUARDO MONTEIRO
 - AV. PORTUGAL
 - R. BERNARDINO DE CAMPOS
 - AV. QUEIRÓS DOS SANTOS
 - R. ITAMBÉ
 - AV. INDUSTRIAL



- 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 Santo André 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.