



SÚMULA DA 1ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA – COMISSÃO TEMPORÁRIA PARA A
AQUISIÇÃO DE SEDES PRÓPRIAS PARA O CAU/SP

DATA	28/06/2019	HORÁRIO	09h às 18h
LOCAL	Sede do CAU/SP – São Paulo/SP		

Verificação de Quórum

Membros presentes

PARTICIPANTES	Miriam Roux Azevedo Addor	Coordenador
	Alan Silva Cury	Coordenador Adjunto
	Flavio Marcondes	Membro
	Sergio de Paula Leite Sampaio	Membro

ASSESSORIA	Ellen Monte Bussi Litsuko Yoshida	Coordenadora Jurídica Analista
-------------------	--------------------------------------	-----------------------------------

CONVIDADOS -

Ausências justificadas

Conselheiros (as)	Delcimar Marques Teodozio, Membro
--------------------------	-----------------------------------

Leitura e aprovação da Súmula da Reunião

Encaminhamento	Publicar no Portal da Transparência do CAU/SP.
-----------------------	--

Comunicação

Responsável	Coordenadora Miriam Roux Azevedo Addor
--------------------	--

Comunicado	1. A comissão recebeu, durante a reunião, uma notificação extrajudicial por um dos participantes do edital de chamamento público.
-------------------	---

ORDEM DO DIA

1 **Análise e aprovação do relatório de Atividades dos chamamentos públicos**

Fonte	Chefe Gabinete/ Coordenadora
--------------	------------------------------

Relator	Conselheira Relatora Coordenadora Miriam Roux Azevedo Addor
----------------	---

Encaminhamento	1. Elaboração do relatório conclusivo das atividades da comissão, considerando também a discussão do item 2 da pauta.
	2. Encaminhar o relatório ao Presidente, para apreciação da sugestão da comissão pelo Conselho Diretor e posteriormente pelo Plenário, no sentido de autorizar a busca de imóveis que atendam às necessidades do Conselho, de forma direta, mantendo as características estabelecidas inicialmente.

2 **Análise do Parecer jurídico a respeito dos encaminhamentos**

Fonte	Departamento Jurídico
--------------	-----------------------

Relator	Conselheiro Relator Coordenadora Miriam Roux Azevedo Addor
----------------	--



Encaminhamento

1. A coordenadora jurídica apresentou à comissão a manifestação jurídica quanto ao procedimento, entendimento do Tribunal de Contas da União sobre a compra de imóveis. Recomendou ler as manifestações jurídicas já emitidas sobre o tema.
2. É preciso reanalisar os requisitos estabelecidos nos editais publicados, de forma a identificar a existência de exigências excessivas que restrinjam a competição. Caso a comissão entenda que as características atuais estão adequadas, poderá propor ao Plenário a busca direta por um imóvel que atenda às necessidades do Conselho. Caso a comissão entenda que houve excesso de exigências e decida alterar as características pretendidas, deverá publicar novo edital de chamamento público.
3. O conselheiro Flavio Marcondes solicitou verificar em qual momento e quem será autorizado a fazer a negociação. A coordenadora jurídica verificará a questão.
4. A comissão reafirmou que houve isonomia nos parâmetros do termo de referência e entende que os requisitos postos foram necessários e suficientes para atender às necessidades do Conselho conforme estudos realizados pelo grupo de trabalho no início dos trabalhos.
5. Decidiu recomendar ao Conselho Diretor do CAU/SP por prosseguir com o mesmo termo de referência e caderno de especificações para prospecção de novos imóveis.

3	Proposição de Metodologia para proposta de compra das sedes do Interior
Fonte	Coordenadora
Relator	Conselheiro Relator Coordenadora Miriam Roux Azevedo Addor
Encaminhamento	1. Item retirado de pauta.


MIRIAM ROUX AZEVEDO ADDOR
Coordenadora


ALAN SILVA CURY
Coordenador-Adjunto


FLAVIO MARCONDES
Membro


SERGIO DE PAULA LEITE SAMPAIO
Suplente

Comissão Temporária para a Aquisição de
Sedes Próprias para o CAU/SP

Relatório Conclusivo

Chamamento Público 001/2019

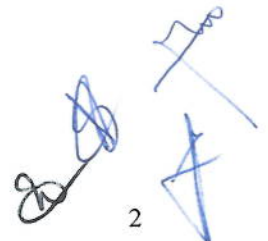
Junho de 2019

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and several smaller ones, located in the bottom right corner of the page.



SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	3
DA COMISSÃO	4
Calendário de Atividades	4
Composição da Comissão	5
ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELA COMISSÃO	6
Reunião Técnica – Sessão Pública	6
Reunião Técnica.....	6
Reunião Técnica.....	6
Reunião Técnica.....	6
1ª Reunião Ordinária	7
2ª Reunião Ordinária.....	7
Reunião Técnica.....	7
3ª Reunião Ordinária	8
4ª Reunião Ordinária	8
5ª Reunião Ordinária.....	8
1ª Reunião Extraordinária	8
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	8



2



APRESENTAÇÃO

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo atualmente tem sua sede central funcionando em imóvel locado, situado à Rua Formosa nº 367, Centro, São Paulo. O espaço ocupado pela sede do CAU/SP tem se mostrado insuficiente para o seu funcionamento, haja vista que desde a sua instalação em 2012, demanda a locação de espaços externos para a realização de suas reuniões. Como agravante da situação, a aprovação do novo Regimento Interno, em dezembro de 2017, prevê significativas mudanças procedimentais e organizacionais no Conselho, alterando as suas necessidades de instalação e funcionamento e aumentando a demanda por espaço físico.

Somem-se às despesas com instalação e funcionamento do CAU/SP na cidade de São Paulo, os recursos destinados à locação de imóveis para instalação e funcionamento das sedes regionais que se avolumam a cada ano.

No ano de 2015 o Plenário do CAU/SP aprovou por meio da Deliberação Plenária DPOSP nº 0063-02/2015, a abertura de chamada pública para a prospecção de imóveis para futura compra/aquisição da sede do CAU/SP. Foram realizadas três Chamadas Públicas, as de números 004/2015, 003/2016 e 0015/2016, as quais restaram fracassadas em razão de não atendimento do edital ou de pendência na documentação apresentada pelos proprietários do imóvel indicado para compra, apesar das oportunidades e prazos concedidos para regularização da mesma. Ao final de 2017 o CAU/SP possuía Receita de Capital acumulada no valor de R\$ 44.279.840,55.

Diante desse contexto, no início do ano de 2018, o Plenário do CAU/SP criou a Comissão Temporária para a Aquisição de Sedes Próprias para o CAU/SP, a partir de proposta do Conselho Diretor, formalizada através da Deliberação Plenária DPOSP nº 0197-11/2018.

O objetivo principal da criação dessa CT foi o de assessorar o Plenário nas decisões necessárias à aquisição de sedes para o CAU/SP na capital e nas regiões do Estado onde o CAU/SP mantém seus Escritórios Descentralizados.

No final de novembro de 2018, a Comissão Temporária apresentou relatório parcial no qual apresentou as atividades desenvolvidas ao longo do ano, informou da publicação do edital de Chamamento Público nº 005/208 e solicitou ao Plenário do CAU/SP, autorização para continuidade dos trabalhos de acompanhamento do cronograma de atividades do chamamento publicado, até o final de 2019.

Em 20 de dezembro de 2018, a Comissão Temporária para a Aquisição de Sedes Próprias para o CAU/SP foi recomposta com prazo de funcionamento até dezembro de 2019 e nesse momento apresenta o relatório das atividades previstas no ato de sua criação, desenvolvidas para a prospecção de imóvel no município de São Paulo para abrigar a sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP.



DA COMISSÃO

A Comissão Temporária para a Aquisição de Sedes Próprias para o CAU/SP foi recomposta através da Deliberação Plenária DPOSP nº 0247-12/2018, aprovada na 12ª Reunião Plenária Ordinária do CAU/SP de 2018. Foi mantida a mesma composição, redefinidas as competências e definido novo cronograma.

As competências da Comissão definidas na Deliberação Plenária são:

I - conduzir as sessões públicas de abertura dos envelopes previstas no Cronograma do Edital 005/2018;

II - analisar e julgar as propostas encaminhadas, emitindo parecer sobre o resultado provisório da Chamada;

III - analisar e julgar recursos e contrarrazões sobre o resultado provisório do edital;

IV - emitir parecer e encaminhar à presidência a proposta vencedora para a compra da Sede do CAU/SP na Capital, para providências;

V - levantar as necessidades imobiliárias do CAU/SP, considerando as atribuições e funcionamento dos Escritórios Descentralizados nas regiões do Estado;

VI - avaliar a compatibilidade do custo médio de imóveis pesquisados nas regiões do Estado, incluindo-se as despesas com as reformas/adaptações e custo de implantação, com a disponibilidade financeira do CAU/SP;

VII – elaborar os Temos de Referências para a prospecção de imóvel nos municípios de São Paulo para abrigar onde estão instalados os Escritórios Descentralizados e a sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP;

VIII – acompanhar o processo de seleção emitindo parecer e indicando propostas vencedoras para compra das sedes dos Escritórios Descentralizados, a ser encaminhado à presidência do CAU/SP para providências; e

VIII - Elaborar relatório conclusivo a ser submetido às instâncias competentes, no prazo fixado no Calendário de Atividades desta Comissão.

Calendário de Atividades

Atividade	Jan 2019	Fev 2019	Mar 2019	Abr 2019	Mai 2019	Jun 2019	Jul 2019	Ago 2019	Set 2019	Out 2019	Nov 2019	Dez 2019
Sessões públicas de abertura dos envelopes previstas no Cronograma do Edital 005/2018 e Seleção das propostas encaminhadas												
Análise e julgamento de recursos e contrarrazões e Parecer final sobre a compra da sede da Capital												
Levantamento das necessidades imobiliárias do CAU/SP, nos Escritórios Descentralizados do Estado												



Compatibilizar custo de implantação, com a disponibilidade financeira do CAU/SP;												
Elaboração dos Temos de Referências para a prospecção de imóvel nos municípios de São Paulo												
Seções públicas, recursos, contrarrazões e pareceres finais sobre a compra das sedes do interior												
Elaboração de relatório conclusivo												

Composição da Comissão

- Conselheira Miriam Roux Azevedo Addor (Coordenadora)
- Conselheiro Alan Silva Cury (Coordenador adjunto)
- Conselheira Delcimar Marques Teodozio
- Conselheiro Flavio Marcondes
- Conselheiro Suplente Sergio de Paula Leite Sampaio



ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELA COMISSÃO

A partir da sua recomposição, a Comissão Temporárias para a Aquisição de Sedes Próprias para o CAU/SP, realizou reuniões ordinárias e reuniões técnicas para desenvolvimento das atividades dos chamamentos públicos.

Foram realizadas as seguintes reuniões e atividades:

- Reunião Técnica – 9 de janeiro de 2019;
- Reunião Técnica – 11 de janeiro de 2019;
- Reunião Técnica – 16 de janeiro de 2019;
- Reunião Técnica – 08 de fevereiro de 2019;
- 1ª Reunião Ordinária – 26 de fevereiro de 2019;
- 2ª Reunião Ordinária – 26 de março de 2019;
- Reunião Técnica – 24 de abril de 2019;
- 3ª Reunião Ordinária - 30 de abril de 2019
- 4ª Reunião Ordinária – 14 de maio de 2019;
- 5ª Reunião Ordinária – 13 de junho de 2019;
- 1ª Reunião Extraordinária – 28 de junho de 2019

Reunião Técnica – Sessão Pública

Sessão Pública realizada no dia 9 de janeiro de 2019 para a abertura dos envelopes nº 01 contendo as propostas apresentadas em atendimento ao edital de Edital de Chamamento Público nº 005/2018, Processo Administrativo nº 009/2018. Presentes, além de membros da Comissão e equipe técnica do CAU/SP, os representantes das três empresas que apresentaram propostas. Foi lavrada ata da sessão a qual foi assinada por todos os presentes.

Reunião Técnica

Realizada no dia 11 de janeiro de 2019. Essa reunião teve como objetivo analisar o conteúdo do envelope nº 01 para verificar se os proponentes anexaram todos os documentos solicitados no Edital. Foi lavrada ata da reunião.

Reunião Técnica

Sessão Pública realizada no dia 16 de janeiro de 2019 para a abertura dos envelopes nº 02 contendo os documentos de habilitação do proponente e do imóvel ofertado nas propostas apresentadas em atendimento ao edital de Edital de Chamamento Público nº 005/2018, Processo Administrativo nº 009/2018. Presentes, além de membros da Comissão e equipe técnica do CAU/SP, os representantes das três empresas que apresentaram propostas. Foi lavrada ata da sessão a qual foi assinada por todos os presentes.

Reunião Técnica

Realizada no dia 08 de fevereiro de 2019. A reunião teve como pauta única a análise técnica das propostas apresentadas. A partir de uma ficha de análise a Comissão verificou o atendimento dos requisitos técnicos exigidos no Edital de Chamamento em seu Termo de Referência. Após a análise de cada uma das três propostas a comissão concluiu que nenhuma das propostas atenderam aos requisitos técnicos estabelecidos no Termo de Referência do Edital. Por esse motivo todas foram

6



desclassificadas restando prejudicada a análise dos documentos relativos ao envelope nº 02. Foi lavrada ata da reunião.

1ª Reunião Ordinária

Realizada no dia 26 de fevereiro de 2019. A reunião teve como pauta a análise dos recursos apresentados por dois dos proponentes, dentro do prazo fixado no edital. Após a análise de cada argumento apresentado por cada um dos recorrentes, a comissão concluiu por conhecer dos recursos, porém negar provimento mantendo o entendimento de desclassificação das propostas. Foi lavrada ata da decisão. Em seguida a Comissão discutiu os encaminhamentos necessários ao Processo Administrativo nº 009/2018. Para tanto foi solicitada presença da assessoria jurídica que orientou pela republicação do mesmo Edital de Chamamento Público, uma vez que qualquer alteração no mesmo significaria o reinício do processo. A Comissão decidiu encaminhar à Presidência do CAU/SP solicitação para republicação do Edital de Chamamento Público. Foi lavrada súmula da reunião.

2ª Reunião Ordinária

Realizada no dia 26 de março de 2019. Foi comunicado à Comissão que o novo Chamamento foi publicado no dia 11 de março.

Ordem do Dia.

1 – Análise de Material Diagnóstico produzido pelas Regionais sobre as atuais sedes e proposição de metodologia para compra das sedes do interior do Estado de São Paulo. Foi realizada uma análise do relatório preliminar das características físicas atuais dos escritórios descentralizados do CAU/SP enviada pelos Escritórios.

2 – Proposição de Metodologia para proposta de compra das sedes do Interior
A Comissão decidiu solicitar estudos sobre:

- a. Faturamento da região vs custo operacional do escritório descentralizado. Solicitar ao setor financeiro.
- b. Quantidade mensal de pessoas que visitam cada escritório descentralizado, além do tipo de atendimento procurado. Solicitar ao setor de atendimento ou aos subgerentes regionais.
- c. Atividades realizadas em cada escritório descentralizado e qual a frequência destas atividades. Solicitar aos subgerentes regionais.
- d. Mapa de calor da concentração de profissionais e de escritórios por escritório descentralizado. Solicitar ao subgerente regional de Sorocaba Carlos Eduardo Gomes Gatti.

Reunião Técnica

Realizada no dia 24 de abril de 2019, para a abertura dos envelopes nº 01 contendo as propostas apresentadas em atendimento ao edital de Edital de Chamamento Público nº 001/2019, Processo Administrativo nº 009/2018. Presentes, além de membros da Comissão e equipe técnica do CAU/SP, os representantes dos proponentes: MAM7 Administradora de Imóveis Ltda; SOMPO Seguros S. A.; Leonardo de Castro Azevedo; Cedrus Construtora Ltda.; Sindicato dos Vendedores e Viajantes do Comércio do Estado de São Paulo; Fundação União Cultural Brasil Estados Unidos; FCW Renata Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; e Valentina Caran. Foi lavrada ata da sessão a qual foi assinada por todos os presentes.



3ª Reunião Ordinária

Realizada no dia 30 de abril de 2019. Realizada verificação dos projetos dos 4 imóveis que foram visitados na parte da tarde pela comissão, Chefe do gabinete e Presidente do CAU/SP. Em função das visitas terem se prolongado até o final da tarde, a comissão não retornou à sede do CAU/SP e, portanto, não houve registro em Súmula.

4ª Reunião Ordinária

Realizada no dia 14 de maio de 2019. Pela parte da manhã foram feitas 3 visitas a imóveis ofertados no chamamento público na região central de São Paulo. Após as visitas a comissão se reuniu e teve como pauta a análise técnica das propostas apresentadas. A partir de uma ficha de análise a Comissão verificou o atendimento dos requisitos técnicos exigidos no Edital de Chamamento em seu Termo de Referência. Após a análise de cada uma das oito propostas a comissão concluiu que nenhuma das propostas atendeu aos requisitos técnicos estabelecidos no Termo de Referência do Edital. Por esse motivo todas foram desclassificadas restando prejudicada a análise dos documentos relativos ao envelope nº 02. Foi lavrada ata da reunião.

5ª Reunião Ordinária

Realizada no dia 13 de junho de 2019. Após a desclassificação das propostas, abriu-se prazo para apresentação de Recursos à decisão provisória da Comissão. Foram protocolados cinco pedidos de recursos pelos proponentes: MAM7 Administradora de Imóveis Ltda., Leonardo de Castro Azevedo, Midas Negócios Imobiliários Ltda., Fundação União Cultural Brasil Estados Unidos, FCW Renata Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. Não foram apresentadas Contrarrazões aos recursos protocolados. Durante a reunião foram analisados os argumentos apresentados por cada recorrente. Após a análise a comissão concluiu por conhecer dos recursos, porém negar-lhes provimento mantendo a decisão de desclassificação das propostas. Foi lavrada ata da decisão.

1ª Reunião Extraordinária

Realizada em 28 de junho de 2019 com o objetivo de analisar o parecer jurídico 072/2019, elaborar o relatório conclusivo das atividades realizadas pela comissão e tecer a justificativa a ser encaminhada ao Conselho Diretor com a sugestão para busca de opções imobiliárias a fim de identificar possível imóvel que atenda às reais necessidades do CAU/SP.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Processo Administrativo nº 009/2018 teve início com a criação da Comissão Temporária de Aquisição de Sedes Próprias para o CAU/SP, em março de 2018.

Durante o ano de 2018, a comissão efetuou estudos assessorado por um Grupo de Trabalho composto por funcionários Arquitetos e Urbanistas do CAU/SP, com a finalidade de elaborar o Termo de Referência para a publicação de um Edital de Chamamento Público para Prospecção do Mercado Imobiliário com vistas à aquisição de um imóvel que possa abrigar a sede do CAU/SP.

Foram realizados dois Chamamentos Públicos com o mesmo Edital. No Primeiro, publicado em 26 de novembro de 2018, foram apresentadas três propostas que, após análise da Comissão, foram consideradas desclassificadas por não cumprirem os requisitos do edital. O segundo edital foi publicado no dia 11 de março de 2019, para o qual foram apresentadas oito propostas e, novamente, todas foram desclassificadas pelos mesmos motivos.



Diante do exposto e considerando suas competências estabelecidas na DPOSP nº0247-10/2018, a Comissão solicitou parecer e orientação da Assessoria Jurídica do CAU/SP a respeito dos próximos encaminhamentos necessários à compra de uma sede para o CAU/SP.

Após o recebimento e análise da Manifestação Jurídica No. 072/2019 CAU entende-se que foram garantidos os princípios da isonomia e que os requisitos postos foram necessários e suficientes a atender às necessidades do conselho. Foi feita ampla publicidade com publicação de todo o processo de seleção dos imóveis no portal da Transparência do CAU/SP. Desta forma, a Comissão indica que o termo de referência e o caderno de especificações deverão ser mantidos para novas prospecções.

Considerando os requisitos e justificativas expostas nos editais nº 005/2018 e 001/2019 fundamentados em uma pesquisa realizada por um Grupo de Trabalho de funcionários do CAU/SP com conselheiros, funcionários e dados georeferenciados para a identificação da distribuição dos escritórios e dos arquitetos e urbanistas na cidade de São Paulo, reafirmam-se os critérios objetivos que foram elencados como principais para escolha do imóvel:

- Localização;
- Necessidades imobiliárias e programáticas para atendimento do Organograma do CAU/SP;
- Parâmetros de custo Médio dos imóveis na região destacada;
- Especificações Mínimas do imóvel no que se refere às instalações prediais;

Tais requisitos foram devidamente previstos no Termo de Referência e Caderno de Especificações anexados aos editais de Chamamento Público, conforme Anexo I do presente relatório.

Em razão de todas as justificativas relacionadas acima, a comissão, por unanimidade, sugere ao Conselho Diretor e à Plenária do CAU/SP que seja autorizada a continuidade dos trabalhos da Comissão Temporária para Aquisição de Sedes Próprias, no que se refere à busca de imóvel para a sede do CAU/SP – capital que atenda às necessidades do Conselho.

São Paulo, 28 de junho de 2019.


MIRIAM ROUX AZEVEDO ADDOR
Coordenadora


ALAN SILVA CURY
Coordenador-Adjunto

DELCEMAR MARQUES TEODÓZIO
Membro


FLAVIO MARCONDES
Membro


SERGIO DE PAULA LEITE SAMPAIO
Membro

Anexo I do Relatório Conclusivo

JUSTIFICATIVAS A RESPEITO DOS REQUISITOS PARA COMPRA DO IMÓVEL PARA O CAU/SP

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo atualmente tem sua sede central funcionando em imóvel locado, situado à Rua Formosa nº 367, Centro, São Paulo. O espaço ocupado pela sede do CAU/SP tem se mostrado insuficiente para o seu funcionamento, haja vista que desde a sua instalação em 2012, demanda a locação de espaços externos para a realização de suas reuniões, eventos regulares e extraordinários. Como agravante da situação, a aprovação do novo Regimento Interno prevê significativas mudanças procedimentais e organizacionais no Conselho, alterando as suas necessidades de instalação e funcionamento e aumentando a demanda por espaço físico.

No ano de 2015 o Plenário do CAU/SP aprovou por meio da Deliberação Plenária DPOSP nº 0063-02/2015, a abertura de chamada pública para a prospecção de imóveis para futura compra/aquisição da sede do CAU/SP. Foram realizadas duas Chamadas Públicas, as de números 05/2015 e 15/2016, as quais restaram fracassadas em razão de pendência na documentação apresentada pelos proprietários do imóvel indicado para compra, apesar das oportunidades e prazos concedidos para regularização da mesma.

Em razão da expansão das atividades do CAU/SP e da necessidade da consolidação de sua imagem institucional, foi decidido na 3ª Sessão Plenária Ordinária de 2018, através da Deliberação Plenária DPOSP Nº 0197-11/2018, a criação da Comissão Temporária para a Aquisição de Sedes Próprias para o CAU/SP, que foi recomposta em 20 de dezembro de 2018 pela Deliberação Plenária DPOSP nº 0247-10.

A Comissão Temporária para a Aquisição de Sedes Próprias para o CAU/SP, dentre suas competências, deve: identificar possibilidades de localização para a sede do CAU/SP considerando as necessidades identificadas, a facilidade de acesso e a distribuição territorial de empresas e profissionais de arquitetura e urbanismo; levantar as necessidades imobiliárias do CAU/SP, considerando as atribuições e funcionamento de seus órgãos colegiados e dos órgãos da estrutura administrativa, os quantitativos de pessoas, equipamentos e mobiliários necessários aos serviços, tudo objetivando o cumprimento da função legal do CAU/SP, na capital e nas demais regiões do Estado; e avaliar a compatibilidade do custo médio de imóveis na região pesquisada, incluindo-se as despesas com as reformas/adaptações e custo de implantação, com a disponibilidade financeira do CAU/SP.

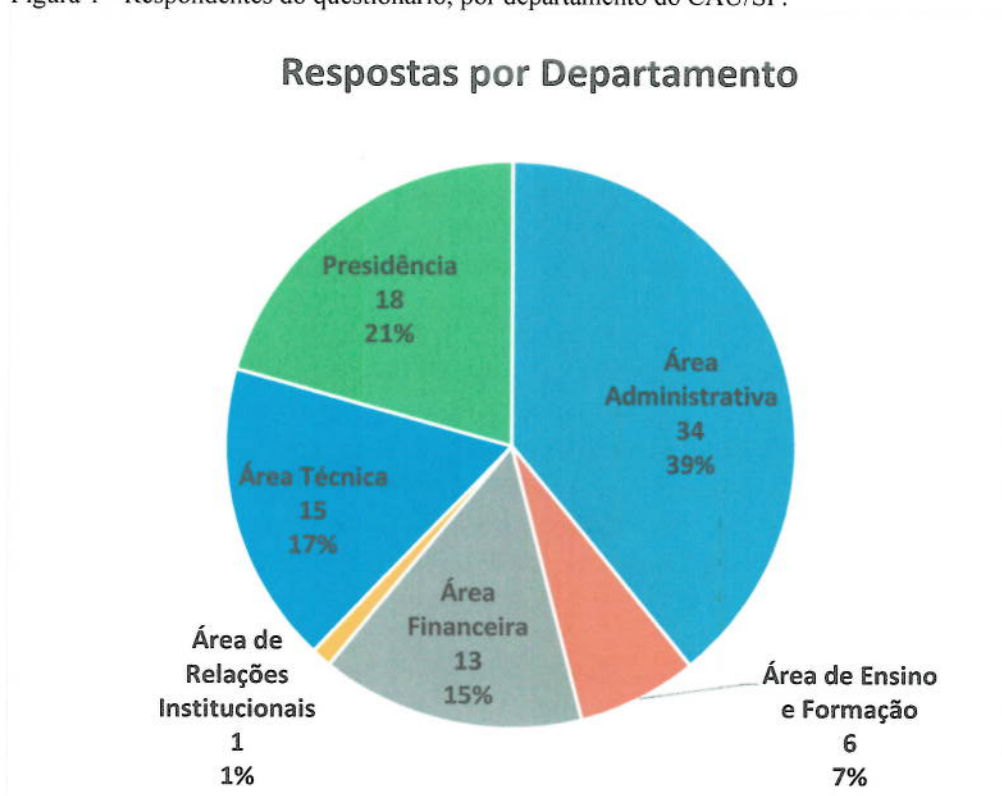
Possibilidades de localização para a sede do CAU/SP

Para identificação das possibilidades de localização da sede do CAU/SP, foram realizadas pesquisas com os funcionários, com os conselheiros e também, uma pesquisa georreferenciada para a identificação da distribuição dos escritórios e dos arquitetos e urbanistas na cidade de São Paulo.



Quanto à pesquisa com os funcionários, dos 110 funcionários lotados na sede do CAU/SP, 87 (79%) responderam à pesquisa realizada no período de 16 a 22 de agosto de 2018, dos quais 46 teceram comentários sobre a atual localização da Sede do CAU/SP na Capital e 60 justificaram suas opções de escolhas para a localização da nova Sede.

Figura 1 - Respondentes do questionário, por departamento do CAU/SP.



Fonte: Recursos Humanos do CAU/SP.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Quanto à localização da sede do CAU/SP, 92% dos funcionários respondentes declararam sua satisfação com a atual localização da sede justificando principalmente pela facilidade de mobilidade em função da proximidade das duas estações do metrô e a oferta de linhas de ônibus. Além disso, a proximidade da oferta de serviços e comércios facilita o cotidiano dos funcionários. Como pontos fracos foram citados o excesso de ruído, a insegurança, a distância de suas residências e a constante realização de manifestações na redondeza.

Figura 2 – Satisfação dos funcionários com a atual localização do CAU/SP.

Satisfação com a localização atual da sede do CAU/SP		
Situação	Qtde.	%
Satisfeito	80	92%
Insatisfeito	7	8%
Total	87	100%

Fonte: Recursos Humanos do CAU/SP.

A pesquisa também consultou os funcionários sobre a preferência de localização para a aquisição de uma futura sede para o CAU/SP. 74% dos respondentes preferem a zona central da Capital como primeira opção.

Figura 3 – Preferência dos funcionários como primeira opção para a localização de uma futura sede do CAU/SP.

Região preferida para instalação da nova Sede do CAU/SP		
Região	Qtde.	%
Central - Sé/ República	64	74%
Norte - Santana/ Vila Guilherme/ Vl. Maria	0	0%
Sul - Vl. Mariana/ Jd. Paulista/Moema	10	11%
Leste - Belém/ Móoca	5	6%
Oeste - Pinheiros/ Lapa/Perdizes	8	9%
Total	87	100%

Fonte: Recursos Humanos do CAU/SP.

Como segunda opção as opiniões se dividiram um pouco mais. A preferência se manteve na região central seguida da zona Sul, da zona Oeste e Leste.

Figura 4 – Preferência dos funcionários como segunda opção para a localização de uma futura sede do CAU/SP.

Segunda opção para instalação da nova Sede do CAU/SP		
Região	Qtde.	%
Central - Sé/ República	27	31%
Norte - Santana/ Vila Guilherme/ Vl. Maria	6	7%
Sul - Vl. Mariana/ Jd. Paulista/Moema	23	26%
Leste - Belém/ Móoca	16	18%
Oeste - Pinheiros/ Lapa/Perdizes	15	17%
Total	87	100%

Fonte: Recursos Humanos do CAU/SP.

Nas justificativas apresentadas pelos que responderam percebe-se, além da preferência pela região central, que há uma tendência à citação da região do entorno da Av. Paulista como uma extensão natural do centro da cidade e uma região propícia à instalação de uma nova sede.

Muitos dos funcionários citaram como segunda opção a região de sua moradia.

Da pesquisa com os funcionários depreende-se que predomina a preferência pela zona central, seja em primeira ou segunda opção, mas que a área de preferência, para além da República e Sé, se estende a Bela Vista, Paraíso e Jardins Paulista.

Durante a reunião plenária do CAU/SP realizada no dia 30 de agosto de 2018, foi solicitado que os Conselheiros respondessem ao mesmo questionário respondido pelos funcionários anteriormente. Dos conselheiros presentes, 50 responderam ao questionário sendo 49 Conselheiros Titulares e 1 Suplente de Conselheiro.

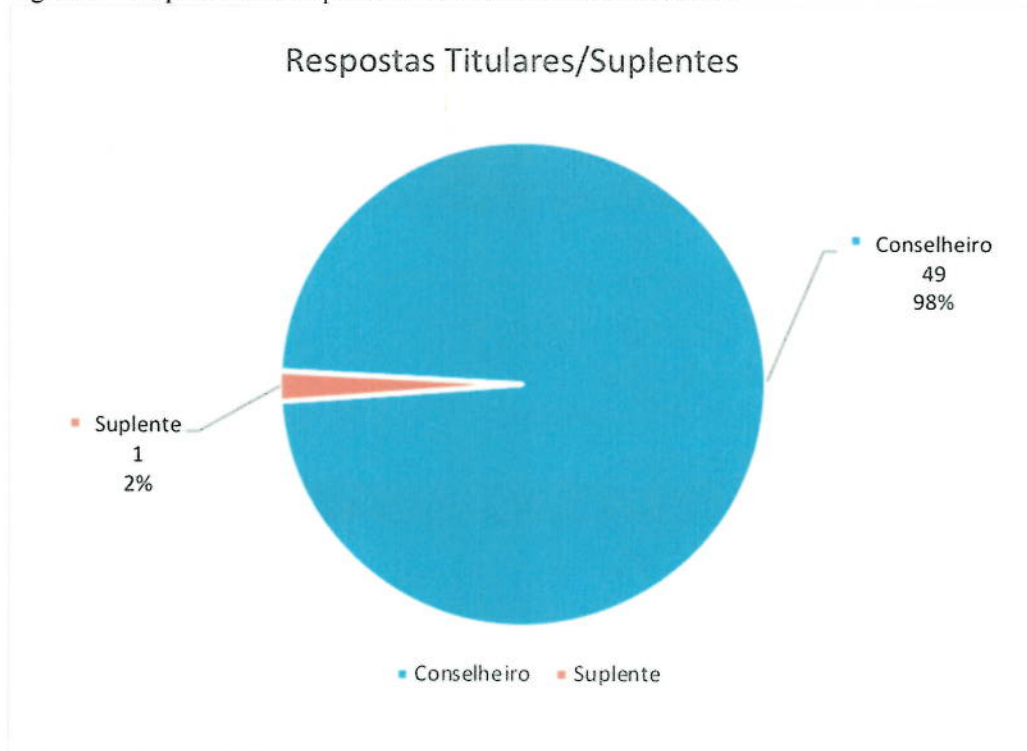
78% dos Conselheiros declararam a satisfação com a atual localização da sede do CAU/SP na Zona Central.

Figura 5 – Satisfação dos Conselheiros com a atual localização do CAU/SP.

Satisfação com a localização atual da sede do CAU/SP		
Situação	Qtde.	%
Satisfeito	39	78%
Insatisfeito	9	18%
Nulo	2	4%
Total	50	100%

Fonte: Recursos Humanos do CAU/SP.

Figura 6 – Respondentes do questionário Conselheiros do CAU/SP.



Fonte: Recursos Humanos do CAU/SP.

Com relação à preferência de localização para a aquisição de uma futura sede para o CAU/SP, 78% dos Conselheiros preferem a zona central da Capital como primeira opção, índice muito próximo do obtido na pesquisa com os funcionários.

Figura 7 – Respondentes do questionário Conselheiros do CAU/SP.

Região preferida para instalação da nova Sede – Capital do CAU/SP		
Região	Qtde.	%
Central - Sé/ República	38	76%
Norte - Santana/ Vila Guilherme/ VI. Maria	2	4%
Sul - Vl. Mariana/ Jd. Paulista/Moema	2	4%
Leste - Belém/ Móoca	0	0%
Oeste - Pinheiros/ Lapa/Perdizes	3	6%
Nenhuma das opções	5	10%
Total	50	100%

Fonte: Recursos Humanos do CAU/SP.

Da mesma forma, na pesquisa da segunda opção para a localização da futura sede do CAU/SP, o resultado dos Conselheiros ficou muito próximo do resultado obtido com os funcionários quanto à zona Central, porém seguido da zona Oeste e Sul

Figura 8 – Preferência dos Conselheiros como segunda opção para a localização de uma futura sede do CAU/SP.

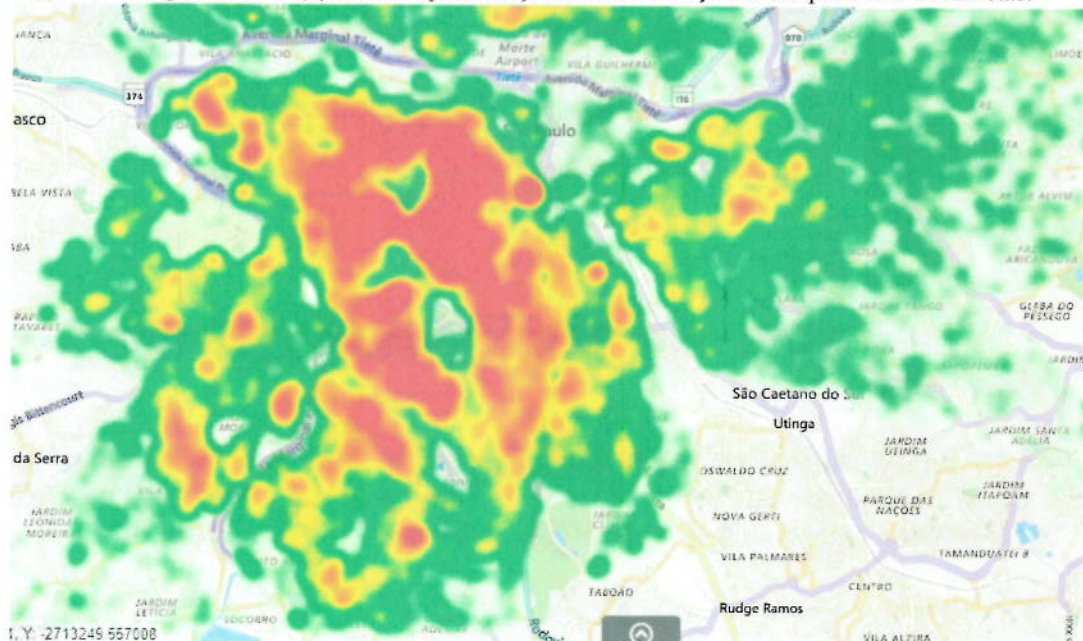
Segunda opção para instalação da nova Sede – Capital do CAU/SP		
Região	Qtde.	%
Central - Sé/ República	17	34%
Norte - Santana/ Vila Guilherme/ Vl. Maria	3	6%
Sul - Vl. Mariana/ Jd. Paulista/Moema	7	14%
Leste - Belém/ Móoca	1	2%
Oeste - Pinheiros/ Lapa/Perdizes	14	28%
Nenhuma das opções	8	16%
Total	50	100%

Fonte: Recursos Humanos do CAU/SP.

Além dos questionários aplicados aos funcionários e aos Conselheiros, 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.

O Gráfico de Calor (1), Figura 9 representa a concentração de arquitetos e urbanistas nas áreas da cidade, com uma gradação que vai do vermelho (maior concentração) ao verde (menor concentração). Percebe-se claramente uma grande concentração de profissionais que acompanha o eixo da Av. Consolação partindo da Região Central em direção ao Jardim Paulista. Na Figura 10 está representada a superposição das linhas de Metrô sobre o mesmo mapa da Figura 9.

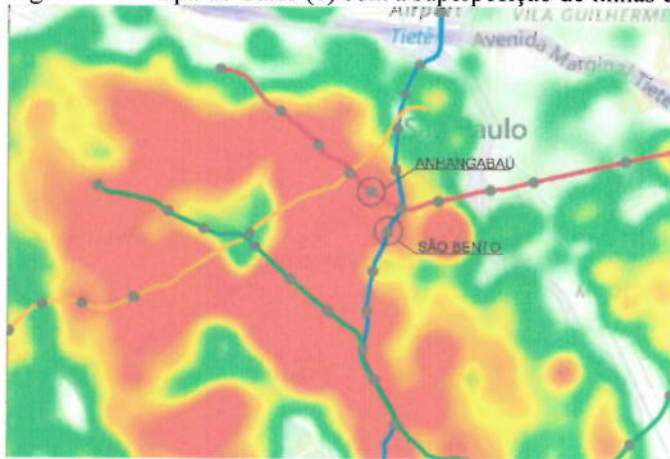
Figura 9 – Mapa de Calor (1) com a representação da concentração de Arquitetos e Urbanistas.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

Fonte: IGEO – CAU/BR.

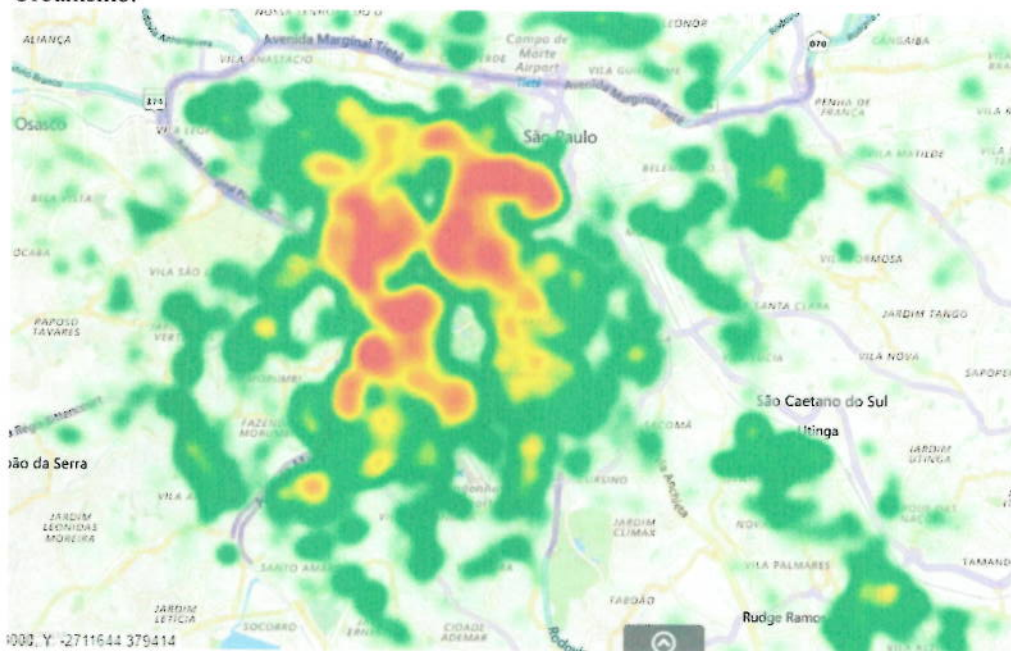
Figura 10 – Mapa de Calor (1) com a superposição de linhas de metrô.



Fonte: IGEO – CAU/BR editado.

Da mesma forma, o Gráfico de Calor (2) da Figura 11 representa a concentração dos Escritórios de Arquitetura e Urbanismo com uma distribuição espacial muito próxima do que ocorre com a distribuição dos profissionais e na Figura 12 a superposição das linhas de Metrô.

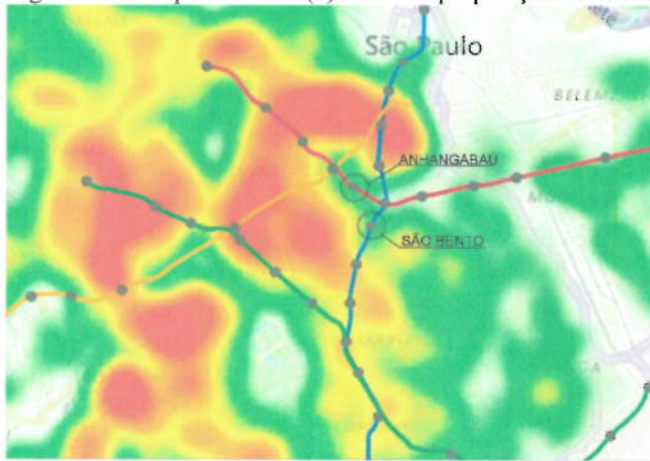
Figura 11 – Mapa de Calor (2) com a representação da concentração de Escritórios de Arquitetura e Urbanismo.



Fonte: IGEO – CAU/BR.

Ju *A* *[assinatura]*

Figura 12 – Mapa de Calor (2) com a superposição de linhas de metrô



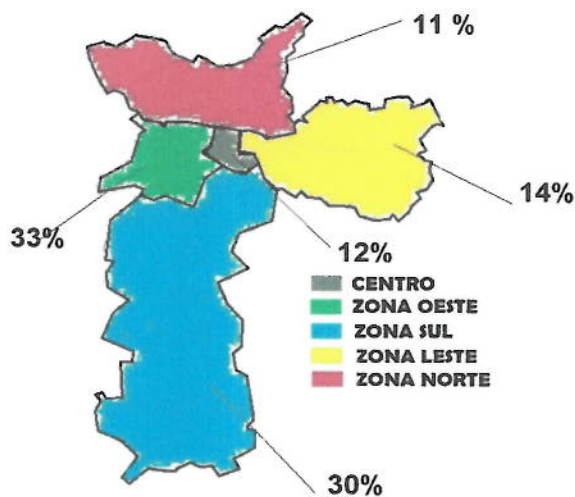
Fonte: IGEO – CAU/BR editado.

Na Figura 13 os dados do IGEO são representados em termos percentuais com a distribuição por Região do Município.

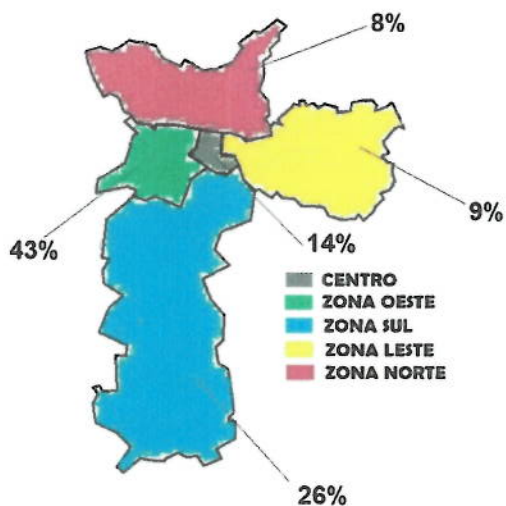
Figura 13 – Distribuição espacial de Pessoas Físicas e Jurídicas nas regiões do Município de São Paulo.

Handwritten signatures in blue ink, consisting of four distinct marks.

ARQUITETOS E URBANISTAS



EMPRESAS DE ARQUITEURA



Fonte: Elaborado por Eduardo Gatti a partir de dados do IGEO – CAU/BR.

Da análise dos dados do 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 CAU/SP coincide com a preferência declarada por funcionários e conselheiros do CAU/SP, ou seja, Zona Central se estendendo aos limites da Zona Sul com Zona Oeste.

Portanto, quanto à definição de localização para a nova sede, tomando como base as pesquisas realizadas, fica definido a preferência pela zona central compreendendo, além da República e Sé, os bairros de Bela Vista, Paraíso e Jardim Paulista.

Necessidades imobiliárias do CAU/SP

Para a identificação das necessidades imobiliárias do CAU/SP, inicialmente foi feito o levantamento geral do quantitativo de funcionários lotados na sede da Capital, o levantamento do mobiliário existente e das dimensões dos espaços utilizados por cada setor do Conselho. Também foi feita uma previsão do aumento do número de

Flavio
[Assinaturas]

Conselheiros para um período de 9 anos, equivalentes a 3 mandatos de 3 anos. De posse desses dados, todo o levantamento foi representado graficamente e tabulado em planilhas.

O passo seguinte foi acompanhar o desenvolvimento do novo organograma do CAU/SP, atualmente em estudo pela Comissão de Organização e Administração do CAU/SP (COA – CAU/SP) o qual considera a estrutura organizacional do Conselho constante do Regimento Interno aprovado na 7ª Sessão Plenária Extraordinária do Conselho, realizada no dia 12 de dezembro de 2017, em São Paulo/SP, e publicado no Diário Oficial da União Nº249, Seção 01, p. 191, de 29 de dezembro de 2017, e alterado pela Deliberação Plenária DPOSP nº 0208-09/2018, de 17 de maio de 2018.

Atualmente o CAU/SP tem um quadro funcional lotado na sede da Capital composto por 112 cargos, dentre concursados e de livre provimento. A proposta do novo organograma em estudo nas comissões amplia esse número para 145 cargos, além dos 9 estagiários já contratados. O número de terceirizados é de 11 funcionários entre recepcionistas, motoristas, vigilante e pessoal de limpeza.

Quanto ao número de Conselheiros, que atualmente é de cinquenta e seis titulares e cinquenta e seis suplentes, estima-se um acréscimo de quinze Conselheiros a cada três anos, conforme previsto no art. 31 da Lei 12.378/2010¹. Esse incremento no número de conselheiros tem reflexo direto no dimensionamento do espaço para funcionamento de uma Reunião Plenária do CAU/SP. Nos próximos 9 anos o plenário do CAU/SP deverá chegar a um número próximo de 100 Conselheiros titulares e o mesmo número de suplentes.

O espaço do CAU/SP tem se mostrado insuficiente para a realização de reuniões simultâneas dos órgãos do CAU/SP (Conselho Diretor; Comissões Permanentes, Temporárias e Especiais; CEAU; Grupos de Trabalho) e para capacitações do corpo funcional e de Conselheiros. Também se mostra incompatível quanto a quantidade de sanitários em relação ao número de usuários (funcionários e público externo).


A sede não possui espaço físico para a realização das reuniões plenárias que, além da atual composição do Plenário de cinquenta e seis Conselheiros, recebe cerca de trinta pessoas (apoio, convidados, funcionários).

Essas plenárias têm sido realizadas em espaços locados (geralmente hotéis), sendo necessário o deslocamento de pessoal, materiais e equipamentos.


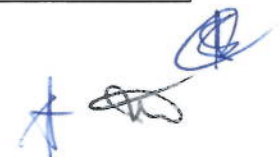
Com base nos levantamentos realizados quanto a quantitativos de pessoal e mobiliários, foi montado o Quadro 01 abaixo com o objetivo de estimar a área útil total necessária para abrigar as funções do Conselho.

Quadro 01 – Quadro de áreas atual e a pretendida.

¹ Nos últimos três anos, o CAU/SP efetuou aproximadamente 15.000 novos registros profissionais. Conforme o art. 32 da Lei 12.378/2010, esse número corresponde a um acréscimo de 15 novos Conselheiros a cada período de um mandato, que é de 3 anos.



QUADRO DE ÁREAS		
SETOR	ÁREA ATUAL (m²)	ÁREA PRETENDIDA (m²)
ATENDIMENTO	69,85	84,00
BIOMETRIA	14,00	12,00
C.R.I./ G.E.P.E.T.	46,10	96,00
ÉTICA/ OUVIDORIA	36,70	36,00
ENSINO E FORMAÇÃO	41,00	72,00
TÉCNICA Fiscalização, Pessoa física, Pessoa Jurídica	72,60	192,00
ADMINISTRATIVO Patrimonio/Expedição, Compras, R.H, T.I,	86,36	150,00
FINANCEIRO Contabilidade, Contas a pagar	71,18	204,00
MOTORISTAS	4,40	6,00
JURÍDICO	35,20	90,00
PRESIDÊNCIA	36,48	36,48
ATENDIMENTO PRESENCIAL	9,58	12,00
CHEFIA DE GABINETE	6,48	12,00
SECRETARIA DA		
PRESIDÊNCIA	20,44	30,00
COMUNICAÇÃO	36,73	36,00
VICE-PRESIDÊNCIA	15,65	15,65
Subtotal	602,75	1084,13
REUNIÃO 01	38,89	50,00
REUNIÃO 02	25,68	50,00
REUNIÃO 03	15,97	50,00
REUNIÃO 04	21,04	50,00
REUNIÃO 05 (Flexível – Pequenos e médios eventos)	-	100,00
REUNIÃO 06		50,00
REUNIÃO 07		50,00
PLENÁRIA	200,00 a 250,00	426,00
Subtotal	301,58	826,00
ÁREA DE SERVIÇO	6,84	13,68
ALMOXARIFADO (mais 50%)	56,44	169,32
Arquivo Morto		50,00
COPA	47,45	47,45
DEPÓSITO	2,66	5,32
Subtotal	113,39	285,77
**BANHEIRO	58,40	60,00*
***BANHEIRO PNE	5,25	10,00
Subtotal	63,65	70,00
SAGUÃO ELEVADORES PRINCIPAL -	38,13	38,13

QUADRO DE ÁREAS		
SETOR	ÁREA ATUAL (m²)	ÁREA PRETENDIDA (m²)
ESCADAS	12,40	12,40
POÇO VENTILAÇÃO	99,71	99,71
SAGUÃO ELEVADORES - AUXILIAR	31,40	31,40
Subtotal	181,64	181,64
ÁREAS NOVAS PREVISTAS		
SECRETARIA GERAL DE MESA	-	66,00
CONTROLADORIA	-	18,00
VESTIÁRIO	-	15,00
ÁREA DE DESCANSO	-	76,00
Espaço de convívio/ Biblioteca/ Exposições	-	100,00
Subtotal	0	275,00
	ÁREA ATUAL	ÁREA PRETENDIDA
TOTAL:	1.263,01	2.722,54

Fonte: Elaborado pelo GT Compra da Sede.

A área necessária para o atendimento das necessidades atuais e implantação do novo organograma é de 2.722,54 m². Essa estimativa decorre de levantamentos das atividades desenvolvidas e das áreas mínimas necessárias por Setor do Conselho. Também foram consideradas as instalações físicas e mobiliário atuais, assim como a projeção de crescimento do quadro de funcionários, decorrente da implantação do novo organograma do CAU/SP e o aumento do número de Conselheiros. Além dessa área há que se considerar a atual necessidade de garagem para 4 veículos leves e uma van e o acréscimo de 25% a 30% de área de circulação. Com a possibilidade de crescimento do Conselho a médio prazo estima-se a compra de um imóvel com área na faixa de 3.000 a 4.000m².

Por fim, existe disponibilidade financeira para a aquisição de uma sede para o CAU/SP que atenda às necessidades do Conselho, de forma a alcançar as metas estratégicas, quais sejam: promover a Arquitetura e Urbanismo para todos; ser reconhecido como referência na defesa e fomento das boas práticas da Arquitetura e Urbanismo; assegurar a eficácia no atendimento e no relacionamento com os Arquitetos e Urbanistas e a Sociedade.

Custo médio de imóveis na região pesquisada

Para a identificação de o custo médio de imóveis na região definida para a aquisição da sede do CAU/SP, inicialmente foi feita uma prospecção nos sítios eletrônicos de imobiliárias que atuam no município de São Paulo, 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.

Desse levantamento restou evidente que o valor dos imóveis está relacionado a duas variáveis principais: localização e estado de conservação. Quanto mais próximo da Av. Paulista, maior o preço do metro quadrado de área útil e, quanto mais deteriorado ou malconservado, menor o custo do metro quadrado.

Foram identificados dois imóveis monousuário nas proximidades da Av. Consolação dentro do critério de distância aceitável em relação a estações de metrô. Ambos demandando pouca adaptação para a instalação do CAU/SP e sem necessidade de reformas estruturais

Quadro 02 – Preço de mercado – Proximidades da Av. Consolação.

Data da pesquisa	Imóvel identificado	Distância a pé do metrô	Área útil m ²	Custo do m ² (R\$/ m ²)
Agosto 2018	de Av. Bela Cintra, Bela Vista	700 m Mackenzie-Higienópolis	3.645,00	11.659,00
Agosto 2018	de Rua Fernando de Albuquerque, Consolação	678 m Paulista 550 m Paulista	3.295,00	12.139,00

Fonte: Elaborado pelo GT Compra da Sede.

Considerando os dois imóveis visitados, a média de preço do m² encontrada na região da Bela Vista próximo à Av. Consolação para imóveis monousuários foi de R\$ 11.900,00.

Na região central, mais próximo da atual sede, foram identificados três prédios monousuários obedecendo ao critério de distância aceitável em relação a estações de metrô. Todos eles carecendo de reforma estrutural para recuperação da edificação, além das necessidades de adaptações para acomodar as instalações do CAU/SP. O Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB) para o mês de setembro de 2018², sem desoneração, é de 1.365,56 R\$/m².

Quadro 03 – Preço de mercado – Proximidades da República.

Data da pesquisa	Imóvel identificado	Distância a pé do metrô	Área útil m ²	Custo do m ² (R\$/ m ²)
Agosto 2018	de Avenida General Olímpio da Silveira Santa Cecília	450 m Mal. Deodoro	3.565,00	4.011,00
Agosto 2018	de Rua Santo Amaro, Bela Vista	700 m Anhangabaú	3.517,00	4.550,00

² Fonte: <https://www.sindusconsp.com.br/cub/> visitado em 10/10/2018.

Agosto 2018	de	R. Araújo, República	320 m República	5.153,23	4.269,17
----------------	----	----------------------	--------------------	----------	----------

Fonte: Elaborado pelo GT Compra da Sede.

O valor médio do metro quadrado nas proximidades da República é de R\$ 4.276,00. Considerando que nas edificações visitadas na Zona Central restou evidente a necessidade de reformas significativas, e considerando o valor do CUB de R\$ 1.365,56 R\$/m², será considerado como valor final para imóveis em condições de uso R\$ 5.641,56.

Em qualquer das hipóteses, a Comissão temporária 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 CAU/SP, 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.

O imóvel QUE O CAU/SP está buscando deverá estar localizado em prédio comercial, monousuário ou condomínio, com facilidade de acesso ao público, atendendo, ainda, às seguintes exigências:

- a) O projeto deverá ser licenciado pela Prefeitura Municipal de São Paulo;
- b) Possuir área útil privativa de no mínimo 3.000 m² e máximo de 4.000 m², podendo ser parcelada em andares;
- c) O imóvel ofertado deverá permitir a alteração de leiaute de forma a comportar diferentes configurações de espaços (salas de reuniões, espaços de trabalho, plenárias, etc);
- d) Preferencialmente possuir quinze (15) vagas de estacionamento exclusivas, com dimensões de acordo com as posturas legais vigentes na cidade de São Paulo com possibilidade de estacionamento para uma (1) van;
- e) Estar localizado em um raio máximo de 600,00 m de distância³ de estações de metrô em funcionamento (percurso máximo recomendado a pé⁴ de 1 km), propiciando facilidade de acesso, considerando as estações abaixo especificadas:
 - Brigadeiro
 - Trianon –Masp
 - Consolação
 - Paulista
 - Mackenzie- Higienópolis
 - Republica
 - Santa Cecília
 - Anhangabaú

³ Artigos 76 e 77 do PDE - Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014

⁴ <http://www.mobilize.org.br/noticias/9263/estudo-calcula-a-distancia-ideal-dos-moradores-ate-estacoes-de-transporte-de-media-e-alta-capacidade.html> - visitado em 31/08/2018, às 11h50.



- Sé
- São Bento
- Luz
- Japão Liberdade
- São Joaquim
- Vergueiro
- Paraíso
- Ana Rosa

Raio de 600 m de distância das estações de Metrô especificadas



Fonte: Google Maps

Handwritten signatures and scribbles in blue ink.

- f) 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;
- g) Possuir ou permitir a instalação de grupo gerador para o funcionamento do edifício;
- h) Atender às normas federais, estaduais e municipais no que diz respeito à segurança das edificações;
- i) Faixa de valor por metro quadrado de acordo com o mercado imobiliário da cidade de São Paulo e da região ofertada.

O imóvel que o CAU/SP está buscando deverá ter as instalações mínimas de acordo com os requisitos abaixo:

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.

