**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N° 007/2020**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 018/2020**

**PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

**(CONFORME A LEI 8.666/93)**

**ANEXO I**

**TERMO DE REFERÊNCIA**

## ÓRGÃO INTERESSADO E LOCALIZAÇÃO

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo

Rua Formosa, 367 – 23º. andar – Edifício CBI Esplanada - Centro – São Paulo – SP – CEP 01049-911– fone: (11) 3014-5900 – www.causp.gov.br

## RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA

Comissão Temporária para a Aquisição de Sedes Próprias para o CAU/SP, instituída pela Deliberação Plenária DPOSP nº 0320-10, de 30 de janeiro de 2020.

## OBJETO

O presente chamamento público tem por objeto a prospecção de imóveis nos dez Municípios de São Paulo onde o CAU/SP mantém seus Escritórios descentralizados, mediante coleta de propostas de imóvel comercial que atenda aos requisitos mínimos especificados nos dez lotes contidos nos Apensos deste Anexo I.

## JUSTIFICATIVA GERAL

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo mantem dez Escritórios Descentralizados em cidades do interior do Estado todos funcionando em imóveis locados conforme relação a seguir.

Bauru – Rua Neder Issa, 2-50 – Vila Guedes de Azevedo;

Campinas – Avenida José de Souza Campos, 1073 (Norte-Sul), sala 1305 – Cambuí;

Mogi das Cruzes – Av. Narciso Yague Guimarães, 1145 – Torre Office, Sala 1212 – Jardim Armênia;

Presidente Prudente – Rua Tenente Nicolau Maffei, 1929, sala B – Vila Santa Helena;

Ribeirão Preto – Rua Galileu Galilei, 1800 – sala 02 e 03 – Jardim Canadá;

Santos – Rua Alexandre Herculano, 197, Conj. 1004 – Gonzaga;

Santo André – Av. Portugal, 141, Conjunto comercial nº 31 – Centro;

São José dos Campos – Rua Paraibuna, 811, Sala 1610 – Jardim São Dimas;

São José do Rio Preto – Av. Emílio Trevisan, 655, sala 02, Cond. Plaza Capital – Jd. Novo Mundo; e

Sorocaba – Av. Washington Luiz, 685, sala 86, Ed. Mondrian Tower – Jd. Emília.

Cada Escritório Descentralizado atende à demanda de um conjunto específico de cidades do seu entorno.

O funcionamento dos 10 (dez) Escritórios Descentralizados está previsto de acordo com o novo Organograma aprovado por Deliberação Plenária nº0264-07 de 30 de maio de 2019 e Plano de Ação do CAU/SP, em consideração a demanda operacional do Conselho de forma a atender e facilitar o acesso dos arquitetos e urbanistas e da sociedade. Dentre as atividades destaca-se a importância do funcionamento do Escritório Descentralizado para atendimento aos profissionais bem como a representação institucional e compartilhamento das instalações para ações com as entidades de arquitetura e urbanismo, associações e outras organizações da sociedade civil, para reuniões, realização de workshops e capacitações visando a qualificação do exercício profissional, além de reuniões com autoridades do poder público local e estadual, envolvendo as cidades incluídas na delimitação de cada Escritório Descentralizado.

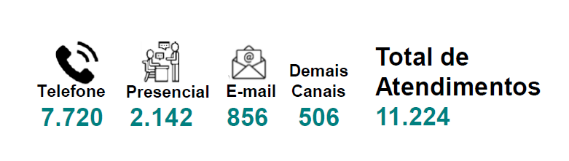


Figura 1 – Atendimentos realizados nos Escritórios Descentralizados e Coleta Biométrica

Fonte: Relatório de Gestão CAU/SP 2019.

Considerando o aumento expressivo de profissionais em todo estado de São Paulo, e conforme consta no último Relatório de Gestão referente ao ano de 2019, observa-se um crescimento considerável no atendimento em relação ao ano anterior, com índice de produtividade acima do preconizado, chegando a 97% de resoluções frente as solicitações encaminhadas. No mesmo ano os Escritórios Descentralizados receberam 2.142 visitas presenciais, somente para atendimento profissional, desconsiderando demandas de fiscalização, eventos, capacitações dentre outras atividades.

Além da demanda por locação de espaços externos para a realização de eventos e atividades regulares e extraordinários a aprovação do novo Regimento Interno prevê significativas mudanças procedimentais e organizacionais além da ampliação do quadro de funcionários, alterando as suas necessidades de instalação e funcionamento aumentando a demanda por espaço físico. Estima-se ainda o aumento no quadro de funcionários alocados no Escritório Descentralizado a partir do Concurso Público 01/2020, sendo mais 1 Agente de Fiscalização e 1 Assistente Administrativo, totalizando 5 funcionários.

Desde o ano de 2015 o CAU/SP empreendeu esforços para a aquisição de uma sede própria no município de São Paulo, o que se concretizou em dezembro de 2020 após vários processos de Chamadas Públicas.

A aquisição de sedes próprias para os Escritórios Descentralizados do CAU/SP de está prevista no planejamento estratégico do CAU/SP e aprovada no Planos de Ação e Orçamento do CAU/SP para 2020.

Em razão da expansão das atividades do CAU/SP e da necessidade da consolidação de sua imagem institucional, ao que preze a continuidade do atendimento técnico nas diversas regiões do Estado e as ações de fiscalização do exercício profissional, foi decidido na 1ª Sessão Plenária Ordinária de 2020, através da Deliberação Plenária DPOSP Nº 0320-10/2020, a criação da Comissão Temporária para a Aquisição de Sedes Próprias para o CAU/SP.

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.

Os Termos de Referência e Cadernos de Especificações relativos a cada uma das 10 (dez) sedes estão detalhados nos seguintes apensos:

LOTE 1 - Escritório Descentralizado de Bauru/SP APENSO I;

LOTE 2 - Escritório Descentralizado de Campinas/SP APENSO II;

LOTE 3 - Escritório Descentralizado de Mogi das Cruzes/SP APENSO III;

LOTE 4 - Escritório Descentralizado de Presidente/SP APENSO IV;

LOTE 5 - Escritório Descentralizado de Ribeirão Preto/SP APENSO V;

LOTE 6 - Escritório Descentralizado de Santos/SP APENSO VI;

LOTE 7 - Escritório Descentralizado do ABC em Santo André/SP APENSO VII;

LOTE 8 - Escritório Descentralizado de São José dos Campos/SP APENSO VIII;

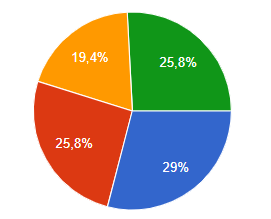
LOTE 9 - Escritório Descentralizado de São José do Rio Preto/SP APENSO IX; e

LOTE 10 - Escritório Descentralizado de Sorocaba/SP APENSO X -.

**Possibilidades de localização para as sedes dos** **Escritórios Descentralizados do CAU/SP**

Para identificação das possibilidades de localização das sedes próprias dos Escritórios Descentralizados do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP, foram realizadas pesquisas com os funcionários dos Escritórios e também pesquisas georeferenciadas nas dez cidades sedes a partir de mapas contendo a concentração de arquitetos e urbanistas, escritórios de arquitetura na cidade sede, bem como a identificação de eixos viários e rodovias, pontos importantes na composição urbana e equipamentos públicos relevantes.

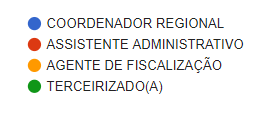
Foi realizada pesquisa com os funcionários locados nos 10 Escritórios Descentralizados na qual foi identificada a distância de suas residências até o local de trabalho, sua satisfação quanto a atual localidade do Escritório Descentralizado onde trabalha, a modalidade de transporte utilizada para o deslocamento e o grau de importância de aspectos relevantes a serem analisados. Também foram perguntados sobre parâmetros como oferta de transporte público, estacionamentos, restaurantes, ciclovias e bicicletários, serviços e comércios e facilidade de acesso.



PESQUISA POR SETOR

Colaboradores alocados nos 10 Escritórios Descentralizados

31 respostas de 40



**6**

**8**

**9**

**8**

Fonte: Pesquisa de satisfação com a equipe de funcionários alocados nos

Escritórios Descentralizados.

Além dos questionários aplicados aos funcionários das sedes, 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 residentes nas cidades sede, tomando como base o endereço residencial contido 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.

Essa análise teve como finalidade a definição de um perímetro preferencial para localização dos imóveis a serem ofertados em cada cidade sede definida nos 10 (dez) lotes.

**Necessidades imobiliárias dos Escritórios Descentralizados do CAU/SP**

Para a identificação das necessidades imobiliárias de cada Escritório Descentralizado do CAU/SP, foi realizado levantamento do quantitativo de funcionários lotados em cada um, o levantamento do mobiliário existente e das dimensões do espaço utilizado pelos setores de cada sede.

O passo seguinte foi acompanhar a implantação do organograma do CAU/SP, aprovado pela Deliberação Plenária DPOSP n.º 0264-07/2019, de 30 de maio de 2019, o qual prevê a ampliação do corpo funcional em cada Escritório Descentralizado de 3 (três) para 5 (cinco) funcionários alterando as necessidades de instalação e funcionamento o que resulta no aumento da demanda por espaço físico

Estudo realizado pela Comissão Temporária de Aquisição de Sedes para o CAU/SP – CT-Sedes, com base no art. 31 da Lei 12.378/2010[[1]](#footnote-1), estimou um acréscimo de quinze Conselheiros a cada três anos, Nos próximos 9 anos o plenário do CAU/SP deverá chegar a um número aproximado de 100 Conselheiros titulares e o mesmo número de suplentes. Tal incremento no número de conselheiros relacionados a projeção de crescimento na quantidade de novos arquitetos e urbanistas registrados no estado de São Paulo, tem reflexo direto na possibilidade de utilização dos Escritórios Descentralizados como um ambiente destinado a atividades de suporte e apoio às comissões do CAU/SP como Treinamentos, Capacitações, Oitivas da Comissão de Ética dentre diversas outras ações.

Durante o período de 2018 a 2020 os Escritórios Descentralizados mostraram-se indispensáveis na realização de eventos voltados a treinamentos, orientações e capacitações para aperfeiçoamento e promoção da Arquitetura e Urbanismo. Foram realizados seminários, cursos e oficinas nas 10 cidades sedes e principais municípios abrangidos pelos Escritórios Descentralizados com quantidades significativas de profissionais.

Entre as ações realizadas por demanda da Comissão de Ensino e Formação, está também o acompanhamento das Colações de Grau nas Instituições de Ensino de Arquitetura e Urbanismo para representação institucional e entrega de kits compostos por materiais gráficos de informação e divulgação do conselho aos recém-formados, demandando espaços de montagem e armazenamento desse material para distribuição posterior.

Eventos como capacitações, cursos e oficinas têm sido realizados em espaços locados sendo necessário o deslocamento de pessoal, materiais e equipamentos, demandando logística e aprovisionamento de custos excedentes. Para estimular o conhecimento, o uso de processos criativos e a difusão das melhores práticas em Arquitetura e Urbanismo o CAU/SP realizou 83% dos recursos programado em 2019 e busca formas de melhorar a aplicação qualitativamente desses recursos, em obediência ao limite estabelecido pelas Diretrizes do CAU/BR executando um máximo de 5% sobre a Receita de Arrecadação Líquida.

Em 2020, como resultado de diversos Chamamentos Públicos para realização de fomentos, foram programados, ao todo, 300 cursos de capacitação ministrados pelas Organizações da Sociedade Civil (OSC) em convênio com o CAU/SP realizados em 32 cidades do estado de São Paulo, sendo 102 deles realizados nas 10 cidades sedes dos Escritórios Descentralizados. Programados para um público alvo de 50 arquitetos e urbanistas, esses cursos tiveram a média de inscritos em torno de 30 a 35 profissionais.

Além destas ações, atividades de rotina como Coletas Biométricas, reuniões para atendimentos e orientações técnicas, ações de fiscalização e reuniões privativas para recebimento de denúncias de irregularidades em obras ou referentes ao exercício profissional, são rotineiras nas sedes e podem se adequar a um espaço de uso múltiplo.

Nas cidades do interior é comum os profissionais procurarem informações sobre o funcionamento dos sistemas informatizados do CAU, o que resulta na necessidade de espaço físico para atendimento dessa demanda.

Em 2019 o CAU/SP começou a aquisição de VANS adaptadas para a ampliação da capacidade de atendimentos nas demais cidades de cada Escritório Descentralizado com a execução de ações móveis incluindo a possibilidade da realização da Coleta Biométrica itinerante. O serviço pretende aproximar a autarquia dos profissionais residentes em cidades distantes das sedes dos Escritórios Descentralizados do Conselho no estado de São Paulo.

Essa nova modalidade de atendimento irá gerar necessidade de estacionamento para a van além do veículo já existente.

**Metodologia utilizada para o cálculo do preço médio por metro quadrado dos imóveis prospectados para abrigar as sedes dos Escritórios Descentralizados**

A partir da análise do gráfico de manchas de calor identificando a quantidade de arquitetos e empresas de arquitetura assim como a sua localização, foram decididas as áreas de interesse em cada uma das cidades sede.

Com a definição da área de interesse, traçou-se o perímetro a partir das ruas limítrofes, com a finalidade de delimitar a área de interesse a ser prospectada.

Definida a área de interesse foi realizada a prospecção em sítios eletrônicos de 10 imóveis com características semelhantes às definidas neste Termo de Referência para cada uma das sedes, considerando as seguintes tipologias comerciais:

-Mono usuário: casa comercial, salão comercial, loja;

-Conjunto comercial em pavimento térreo (salão, loja ou sobre loja);

-Conjunto comercial em condomínio comercial;

-Laje comercial

Os imóveis prospectados contêm as seguintes informações:

-Dados do agente responsável pela pesquisa;

-Tipologia;

-Área quadrada;

-Nome do vendedor;

-Creci;

-Data e horário da pesquisa;

-Local aproximado conforme divulgado;

-Número de vagas de garagem;

-Número de sanitários;

-Observações sobre os imóveis;

-Uma foto do imóvel;

-Link do sítio eletrônico;

-Preço;

-Preço médio;

-Outros inerentes a prospecção.

Cada Escritório Descentralizado prospectou 10 imóveis nas regiões de interesse. Destes 10 imóveis a variação de preço por metro quadrado de cada um deles apresentou variação. Para estipular o preço médio mais adequado às tipologias escolhidas houve o descarte de 3 imóveis com preço mais baixo e 3 imóveis com preço mais alto por m². O preço por m² foi obtido através da seguinte equação: preço total do imóvel dividido pela área útil ou privativa, ou seja, em conjuntos comerciais por exemplo não foram consideradas a área total do imóvel.

Isso foi necessário devido a diversidade de tipologias.

Os 10 imóveis prospectados produziram um valor médio por m². Com os descartes de 6 imóveis (3 com preços mais baixos e 3 com preços mais altos) obteve-se a média mais aproximada na área de interesse dentre as diversas tipologias.

Todo o material comprobatório da pesquisa de preço realizada está anexado ao Processo Administrativo n° 018/2020.

Por fim, considera-se o espaço dos Escritórios Descentralizados como referência relevante para aprimoramento profissional do arquiteto e urbanista e a disponibilidade financeira para a aquisição das sedes dos Escritórios Descentralizados do 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.

A justificativa específica de cada Escritório Descentralizado está descrita nos apensos deste Anexo I, relativos aos Lotes de cada sede.

Arq. e Urb. Miriam Roux Azevedo Addor

CAU nº A16857-2

Coordenadora

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

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. [↑](#footnote-ref-1)