



**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 X
TERMO DE REFERÊNCIA e CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES
LOTE 10 – SOROCABA/SP**

TERMO DE REFERÊNCIA – LOTE 10 – SOROCABA/SP

A) ÓRGÃO INTERESSADO E LOCALIZAÇÃO

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo
Escritório Descentralizado de Sorocaba
Av. Washington Luiz 685, Conjunto 86, 8º Andar, Jardim Emília, Sorocaba
CEP 18031-000
Tel.: (15)3358-8359 (15) 3358-8357 - 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 na região de Sorocaba para abrigar a sede do Escritório Descentralizado de Sorocaba 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 Sorocaba atualmente funciona em imóvel locado, situado à Av. Washington Luiz 685, Conjunto 86, 8º Andar, Jardim Emília, Sorocaba, com aproximadamente 49,25m² 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 Sorocaba do CAU/SP



O Escritório Descentralizado de Sorocaba abrange em sua delimitação o total de 69 municípios contendo 2246 profissionais ativos, segundo levantamento mais recente realizado através do SICCAU.

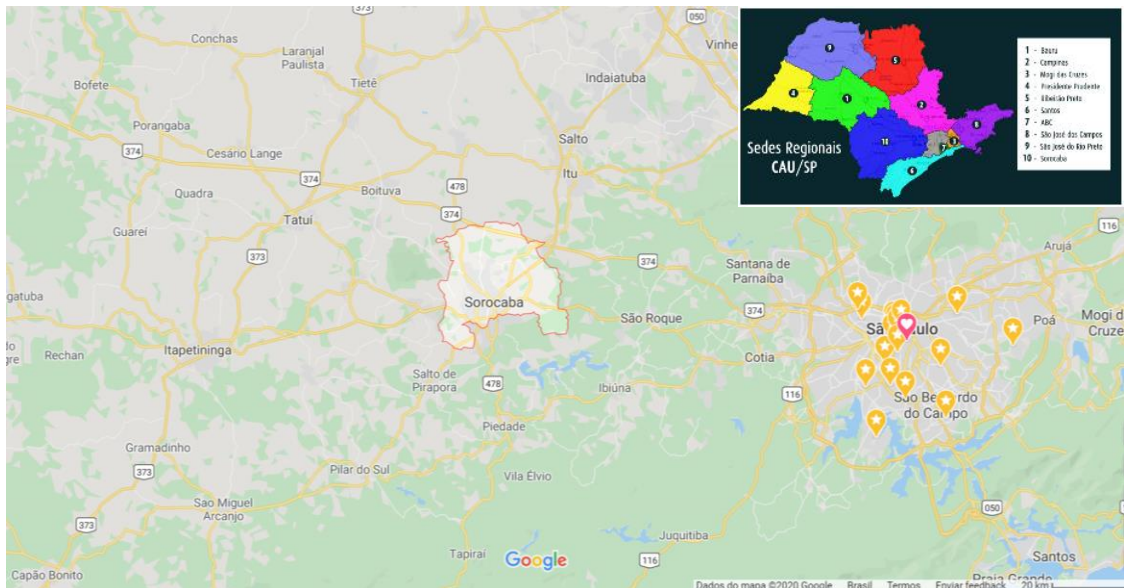


Figura 1 –Localização da cidade de Sorocaba e sua região em relação a divisão das Sedes dos Escritórios Descentralizados do CAU/SP.

Fonte: Google/site do CAU/SP.

Dentre as cidades, destacam-se com maior número de profissionais os municípios de Itu, Salto e São Roque, além da cidade de Sorocaba com 919 arquitetos e urbanistas ativos.

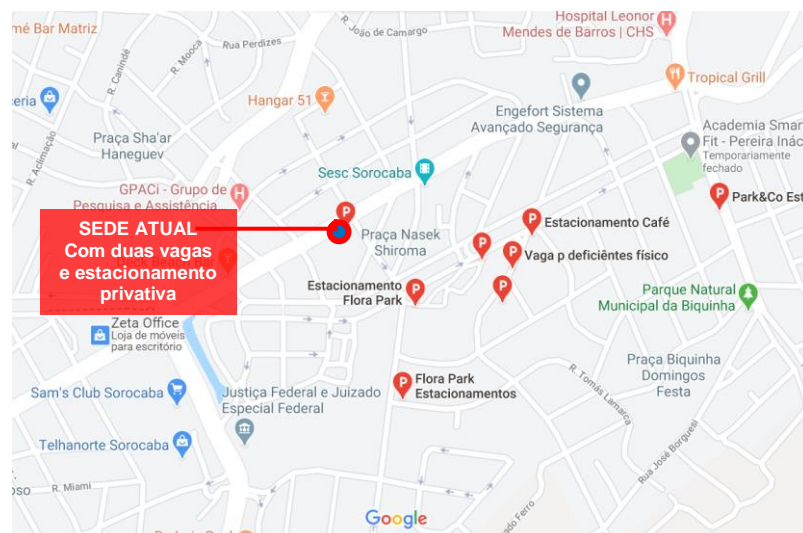


Figura 2 - localização atual do Escritório Descentralizado de Sorocaba e estacionamentos no entorno.

Fonte: Google

Quanto à localização do Escritório Descentralizado de Sorocaba, 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, 50% dos funcionários declararam satisfeitos com a região onde hoje está locado o Escritório Descentralizado - justificado principalmente pelo fácil acesso, e da oferta de transporte público.



Satisfação com a localização atual do Escritório Descentralizado de Sorocaba		
Situação	Qtde.	%
Satisfeito	2	50%
Insatisfeito	1	25%
Não opinaram	1	25%
Total	4	100%

Fonte: Pesquisa de satisfação com a equipe de funcionários alocados no Escritório Descentralizado de Sorocaba
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 particular 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	40 Km	Particular	NÃO SE APLICA	NÃO SE APLICA
Assistente Administrativo	7 Km	Particular	NÃO SE APLICA	NÃO SE APLICA
Agente de Fiscalização	Não opinou	Não opinou	Não opinou	Não opinou
Funcionário terceirizado	8 Km	Público	2 ou mais linhas	NÃO SE APLICA

Fonte: Pesquisa de satisfação com a equipe de funcionários alocados no Escritório Descentralizado de Sorocaba
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.

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

Fonte: Pesquisa de satisfação com a equipe de funcionários alocados no Escritório Descentralizado de Sorocaba
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.

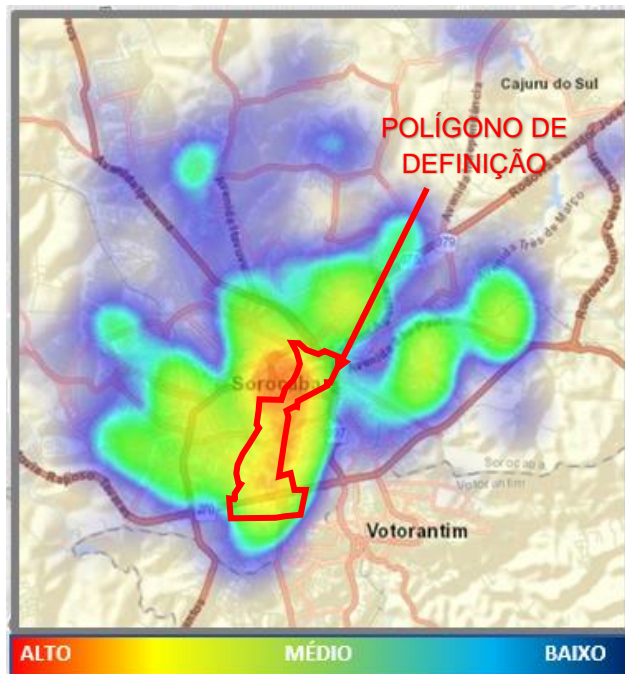


Figura 3 – Mancha de calor da concentração de profissionais na cidade de Sorocaba
Fonte: IGEO (2019)



Figura 4 – Gráfico bola da concentração de escritórios de arquitetura na cidade de Sorocaba
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 Campolim, Jardim Emilia, Vila Boa Vista os eixos da Av. Washington Luís, Av. Treze de Maio e Rodovia Raposo Tavares.

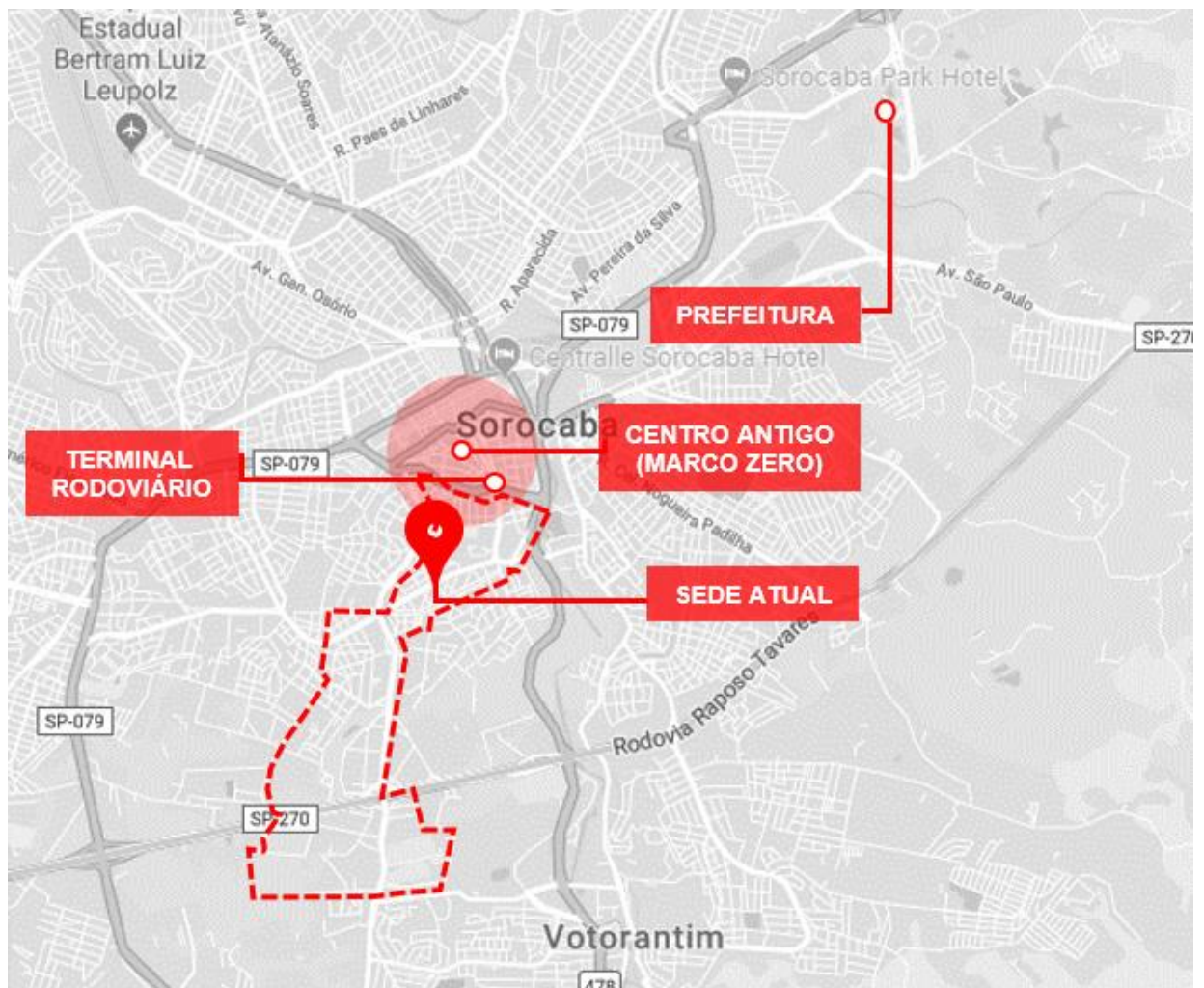


Figura 5 – Perímetro urbano composto pelos bairros com maior concentração de profissionais com destaques para transporte, equipamentos e serviços públicos.

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 Sorocaba, de fácil acesso, porém distante do centro e de 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 Sorocaba do CAU/SP coincide com a preferência declarada pelos funcionários.

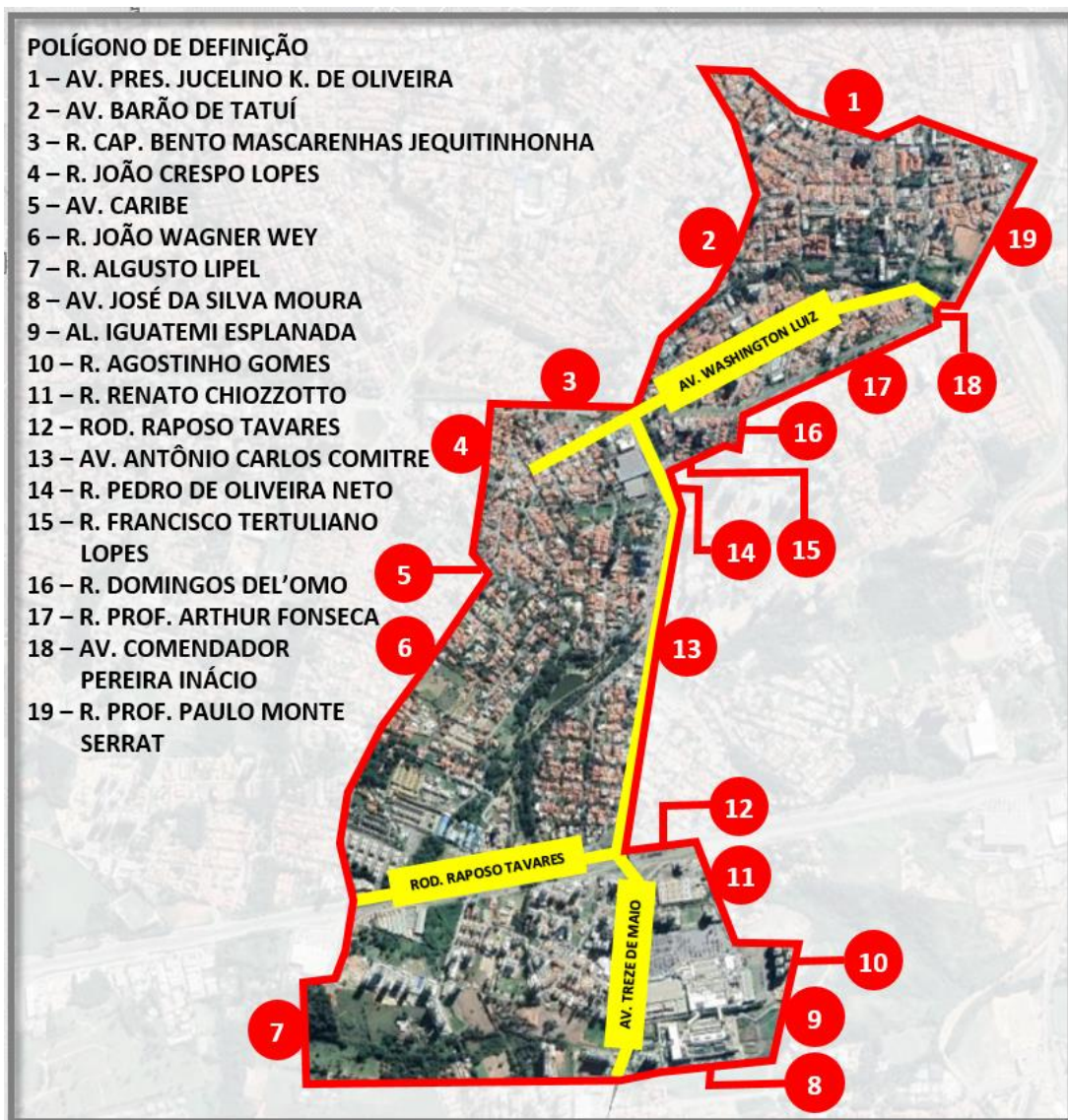


Figura 6 – Polígono de Definição para pesquisa imobiliária.
Fonte: Coordenadores dos Escritórios Descentralizados.

Portanto, quanto à definição de localização para a nova sede, tomando como base as pesquisas realizadas, fica definido a preferência pela zona sul – Campolim, compreendendo, além da Vila Emília, jardim Faculdade e adjacências.

Necessidades imobiliárias do Escritório Descentralizado de Sorocaba do CAU/SP

Atualmente o Escritório Descentralizado de Sorocaba do CAU/SP, tem um quadro funcional lotado na 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 Sorocaba 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 Sorocaba 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		9,00
ATENDIMENTO	ESPAÇO ÚNICO SEM COMPARTIMENTAÇÃO COMPARTILHADO ENTRE AS ATIVIDADES	9,00
FISCALIZAÇÃO 1		9,00
BIOMETRIA		9,00
SALA DA COORDENAÇÃO	58,12	9,00
SALA DE REUNIÕES		12,00
BANHEIROS MASCULINO PNE*	1,97	9,00
BANHEIROS FEMININO PNE*	1,38	9,00
COPA	7,85	6,00
EQUIPAMENTOS	1,66	6,00
DEPÓSITO	NÃO HÁ	5,00
USO MÚLTIPLO (CAPACITAÇÕES E OUTROS)	NÃO HÁ	40,00
ASSINTENTE ADMINISTRATIVO2	NÃO HÁ	9,00
FISCALIZAÇÃO 2	NÃO HÁ	9,00
TOTAL DE ÁREA ÚTIL	70,98	150,00

Quadro de áreas úteis 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 Sorocaba, 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	4.378,72
2	4.339,62
3	4.333,33
4	6.650,00
5	12.000,00
6	7.000,00
7	8.000,00
8	6.750,00
9	6.750,00
10	5.294,12

Valor pela média de 10 imóveis cotados por m² R\$ 65.495,79

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\$)
3	4.333,33
2	4.339,62
1	4.378,72
Imóvel de referência com valor mais baixo a ser descartado	
9	12.000,00
8	8.000,00
7	7.000,00
Soma do valor médio dos 4 imóveis considerados	R\$ 25.444,12
Valor médio dos 4 imóveis cotados por m ²	R\$ 6.361,03

O valor médio do metro quadrado na área de interesse é de R\$ 6.361,03. 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 Sorocaba, 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 10 SOROCABA/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 Sorocaba para 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 **multiusuária**, ou conjunto comercial em condomínio, com facilidade de acesso ao público, atendendo, ainda, às seguintes exigências:

- a) Deverá ser licenciado pela Prefeitura Municipal de Sorocaba;
- 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 Sorocaba
- e) Possuir preferencialmente estacionamento para uma (1) van;
- f) Estar localizado no perímetro definido pelo polígono composto pelas seguintes ruas/avenidas:
 - AV. PRES. JUCELINO K. DE OLIVEIRA
 - AV. BARÃO DE TATUÍ
 - R. CAP. BENTO MASCARENHAS JEQUITINHONHA
 - R. JOÃO CRESPO LOPES
 - AV. CARIBE
 - R. JOÃO WAGNER WEY
 - R. ALGUSTO LIPEL
 - AV. JOSÉ DA SILVA MOURA
 - AL. IGUATEMI ESPLANADA
 - R. AGOSTINHO GOMES
 - R. RENATO CHIOZZOTTO
 - ROD. RAPOSO TAVARES
 - AV. ANTÔNIO CARLOS COMITRE
 - R. PEDRO DE OLIVEIRA NETO
 - R. FRANCISCO TERTULIANO LOPES



- R. DOMINGOS DEL'OMO
 - R. PROF. ARTHUR FONSECA
 - AV. COMENDADOR PEREIRA INÁCIO
 - R. PROF. PAULO MONTE SERRAT
- g) 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;
- h) Possuir **ou** permitir a instalação de grupo gerador para o funcionamento 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 Sorocaba 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 artesianos, células fotovoltaicas, previsão para colocação de coleta de reciclagem, etc.