



**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N° 007/2020**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 018/2020**  
**PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO**  
**(CONFORME A LEI 8.666/93)**

**ANEXO I – APENSO II**  
**TERMO DE REFERÊNCIA e CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES**  
**LOTE 2 – CAMPINAS/SP**

**TERMO DE REFERÊNCIA – LOTE 2 CAMPINAS/SP**

**A) ÓRGÃO INTERESSADO E LOCALIZAÇÃO**

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo  
Escritório Descentralizado de Campinas  
Avenida José de Souza Campos, 1073 (Norte-Sul), sala 1305 – Cambuí – Campinas/SP  
CEP: 13025-320  
Tel.: (19) 2514-0665 – [www.causp.gov.br](http://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 Campinas/SP para abrigar a sede do Escritório Descentralizado de Campinas 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 Campinas atualmente funciona em imóvel locado, situado à Avenida José de Souza Campos, 1073 (Norte-Sul), sala 1305 – Cambuí – Campinas/SP, de aproximadamente 72,44m<sup>2</sup> de área total privativa 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 CAU/SP**

O Escritório Descentralizado de Campinas abrange em sua delimitação o total de 72 municípios contendo 7108 profissionais ativos, segundo levantamento mais recente realizado através do SICCAU.

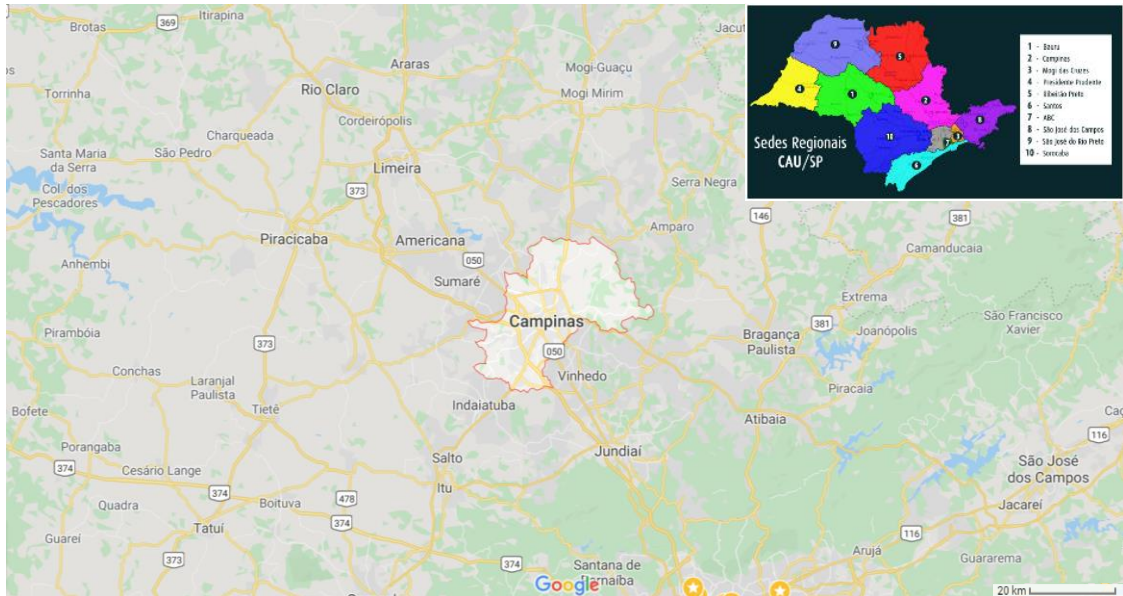


Figura 2 –Localização da cidade de Campinas e sua região em relação a divisão das Sedes do CAU/SP.

Fonte: Google/site do CAU/SP.

Dentre as cidades, destacam-se com maior número de profissionais os municípios de Piracicaba, Indaiatuba e Jundiaí além da cidade de Campinas com 1845 arquitetos e urbanistas ativos.

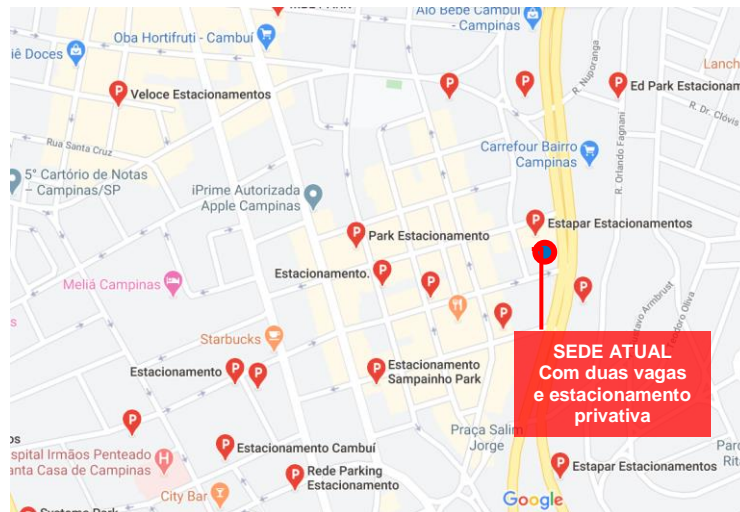


Figura 3- localização atual do Escritório Descentralizado de Campinas e estacionamentos no entorno. Fonte: Google

Quanto à localização do Escritório Descentralizado de Campinas, 2 funcionários dos 4 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 comércio facilita o cotidiano dos funcionários.

Atualmente, 50% dos funcionários declararam satisfeitos com a região onde hoje está locado o Escritório Descentralizado justificado pela oferta de transporte público e 50% não responderam a pesquisa.



<b>Satisfação com a localização atual do Escritório Descentralizado de Campinas</b>		
<b>Situação</b>	<b>Qtde.</b>	<b>%</b>
Satisfeito	2	50%
Insatisfeito	0	0%
Não opinaram	2	50%
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

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

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 50% prefere utilizar o transporte público como modal.

<b>Tabela de deslocamento dos funcionários</b>				
<b>Cargo</b>	<b>Distância percorrida</b>	<b>Tipo de transporte</b>	<b>Número de linhas de ônibus</b>	<b>Número de linhas de trens/metrô</b>
Coordenador	30 Km	Público	2 ou mais linhas	NÃO SE APLICA
Assistente Administrativo	45 Km	Publico	2 ou mais linhas	NÃO SE APLICA
Agente de Fiscalização	Não opinou	Não opinou	Não opinou	Não opinou
Funcionário terceirizado	Não opinou	Não opinou	Não opinou	Não opinou

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

Coordenadores dos Escritórios Descentralizados do CAU/SP

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

<b>Tabela de parâmetros</b>				
<b>Parâmetros relevantes</b>	<b>Pouco importante</b>	<b>Importante</b>	<b>Muito Importante</b>	<b>%</b>
Oferta de transporte público	0	1	1	0% - 25% - 25%
Estacionamento	0	1	1	0% - 25% - 25%
Restaurantes	0	1	1	0% - 25% - 25%
Ciclovias e bicicletários	0	1	1	0% - 25% - 25%
Serviços e comércio	0	1	1	0% - 25% - 25%
Facilidade de Acesso	0	1	1	0% - 25% - 25%

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

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.

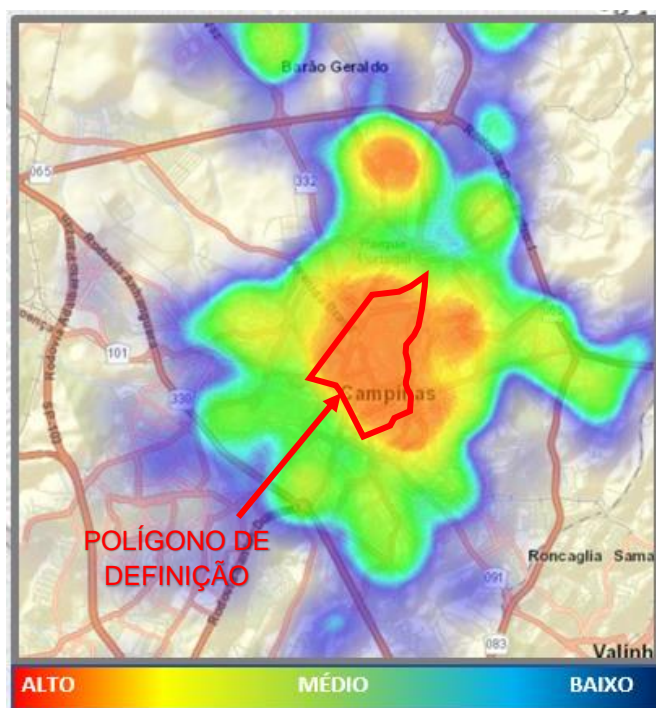


Figura 4 – Mancha de calor da concentração de profissionais na cidade de Campinas  
Fonte: IGEO (2019)

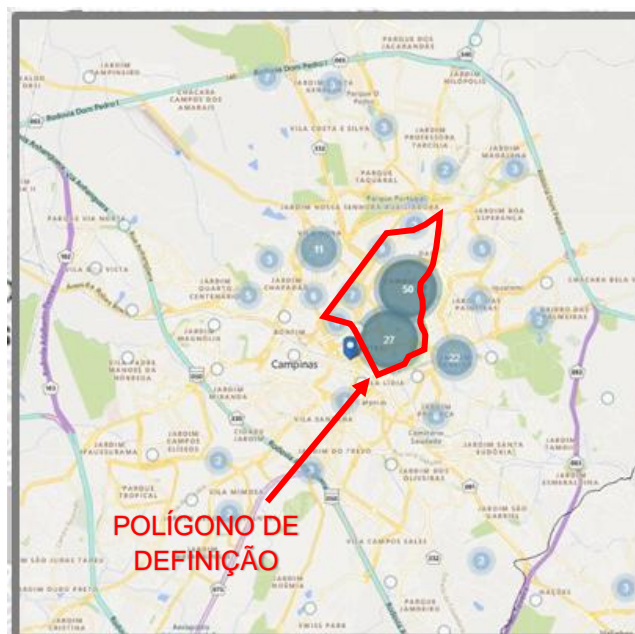


Figura 5 – Gráfico bola da concentração de escritórios de arquitetura na cidade de Campinas  
Fonte: IGEO (2019)

O gráfico de calor 1 (fig. 1), 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. 2), 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, Conceição, Vila Lúcia, Cambuí e Taquaral na cidade de Campinas que acompanha os eixos das Avenida Orosimbo Maia, Avenida Anchieta, Avenida Dr. Moraes Sales, Av. Julio de Mesquita e Avenida Coronel Silva Teles.



Figura 6 - 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 Campinas, porém distante do centro e de equipamentos públicos.

O entorno oferece baixa relevância em 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 Campinas do CAU/SP coincide com a preferência declarada pelos funcionários.





Figura 7 – Polígono de Definição para pesquisa imobiliária.  
Fonte: Coordenadores dos Escritórios Descentralizados.

Portanto, quanto à definição de localização para a nova sede, tomando como base os dados levantados e analisados, fica definido a preferência pelo Centro, Conceição e Vila Lúcia.

### **Necessidades imobiliárias do Escritório Descentralizado de Campinas/SP**

Atualmente o Escritório Descentralizado de Campinas do CAU/SP, tem um quadro funcional lotado na sede de Campinas 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 funcionários para 5 cargos, além do terceirizado.

O espaço do Escritório Descentralizado de Campinas 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 pelo Escritório Descentralizado de Campinas e a projeção de áreas mínima, resultando na estimativa de área útil total.

QUADRO DE ÁREAS		
SETOR	ÁREA ÚTIL ATUAL (m <sup>2</sup> )	ÁREA ÚTIL (mínima) PRETENDIDA (m <sup>2</sup> )
SALA DE ESPERA	ESPAÇO ÚNICO COM COPARTIMENTAÇÃO EM MEIA DIVISÓRIA	9,00
ATENDIMENTO		9,00
FISCALIZAÇÃO 1	27,17	9,00
BIOMETRIA	ESPAÇO ÚNICO COM COPARTIMENTAÇÃO EM MEIA DIVISÓRIA	9,00
SALA DA COORDENAÇÃO		9,00
SALA DE REUNIÕES		12,00
BANHEIROS MASCULINO PNE*	1,88x(02)	9,00
BANHEIROS FEMININO PNE*	1,89	9,00
COPA	1,89	6,00
EQUIPAMENTOS	NÃO HÁ NÃO HÁ	6,00
DEPÓSITO		5,00
USO MÚLTIPLO (CAPACITAÇÕES E OUTROS)	NÃO HÁ	40,00
ASSISTENTE ADMINISTRATIVO2	NÃO HÁ	9,00
FISCALIZAÇÃO 2	NÃO HÁ	9,00
<b>TOAL DE ÁREA ÚTIL</b>	<b>62,08</b>	<b>150,00</b>

Quadro de área útil atual e a pretendida.

A área útil minimamente necessária para o atendimento das necessidades atuais e ampliação do quadro funcional é de 150,00 m<sup>2</sup>. Essa estimativa decorre de levantamentos das atividades desenvolvidas, conforme os últimos Relatórios de Gestão e das áreas mínimas necessárias por cada setor. Também foram consideradas as instalações físicas e mobiliário atuais, assim como a projeção de crescimento do quadro de funcionários, e o incremento das atividades decorrentes do crescimento do CAU/SP.

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

Com a possibilidade de crescimento do Conselho a médio prazo e em consideração as atividades desenvolvidas pelo Escritório Descentralizado de Campinas, estima-se a compra de um imóvel com área útil mínima de 150m<sup>2</sup>, 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 Campinas, 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 m<sup>2</sup> 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	6.666,67
2	4.658,39
3	4.568,53
4	4.680,85
5	3.419,89
6	3.728,81
7	6.703,91
8	7.031,25
9	9.337,02
10	5.405,41

Valor pela média de 10 imóveis cotados por m<sup>2</sup> R\$ 5.620,07

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	3.419,89
6	3.728,81
3	4.568,53
Imóvel de referência com valor mais alto a ser descartado	
9	12.000,00
8	8.000,00
7	7.000,00
Soma do valor médio dos 4 imóveis considerados	R\$ 17.483,49
Valor médio dos 4 imóveis cotados por m <sup>2</sup>	R\$ 4.370,87

O valor médio do metro quadrado na área de interesse é de R\$ 4.370,87. 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 Campinas, 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 2 CAMPINAS /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 Campinas para abrigar o Escritório Descentralizado do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP, mediante recebimento de propostas de imóvel comercial que atendam aos requisitos mínimos especificados.

**3. DO IMÓVEL OFERTADO**

O imóvel ofertado deverá estar localizado preferencialmente em pavimento térreo de prédio comercial ou uso misto, edificação monousuária 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 Campinas;
- b) Possuir área útil privativa de no mínimo 150 m<sup>2</sup> 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 Campinas;
- e) Possuir preferencialmente estacionamento para uma 1 van;
- f) Estar localizado no perímetro definido pelo polígono composto pelas seguintes ruas/avenidas:
  - AV. BARÃO DE ITAPURÁ
  - R. DELFINO CINTRA
  - AV. FRANCISCO GLICÉRIO
  - AV. AQUIDABÃ
  - R. GEN. MARCONDES SALGADO
  - AV. JOSÉ DE SOUZA CAMPOS
  - AV. NOSSA SENHORA DE FÁTIMA
- 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) 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 Campinas 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.