



**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 IV  
TERMO DE REFERÊNCIA e CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES  
LOTE 4 – PRESIDENTE PRUDENTE/SP**

**TERMO DE REFERÊNCIA – LOTE 4 – PRESIDENTE PRUDENTE/SP**

**A) ÓRGÃO INTERESSADO E LOCALIZAÇÃO**

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo  
Escritório Descentralizado de Presidente Prudente  
Rua Tenente Nicolau Maffei, 1929, sala B – Vila Santa Helena – Presidente Prudente/SP  
CEP: 19015-021  
(18) 3903-4395 / (18) 3917-1121 – [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 na região de Presidente Prudente para abrigar a sede do Escritório Descentralizado de Presidente Prudente 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 Presidente Prudente atualmente funciona em imóvel locado, situado à Rua Tenente Nicolau Maffei, 1929, sala B – Vila Santa Helena – Presidente Prudente/SP, com aproximadamente 131,99m<sup>2</sup> de área total de 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 Presidente Prudente/SP**



O Escritório Descentralizado de Presidente Prudente abrange em sua delimitação o total de 94 municípios contendo 1216 profissionais ativos, segundo levantamento mais recente realizado através do SICCAU.

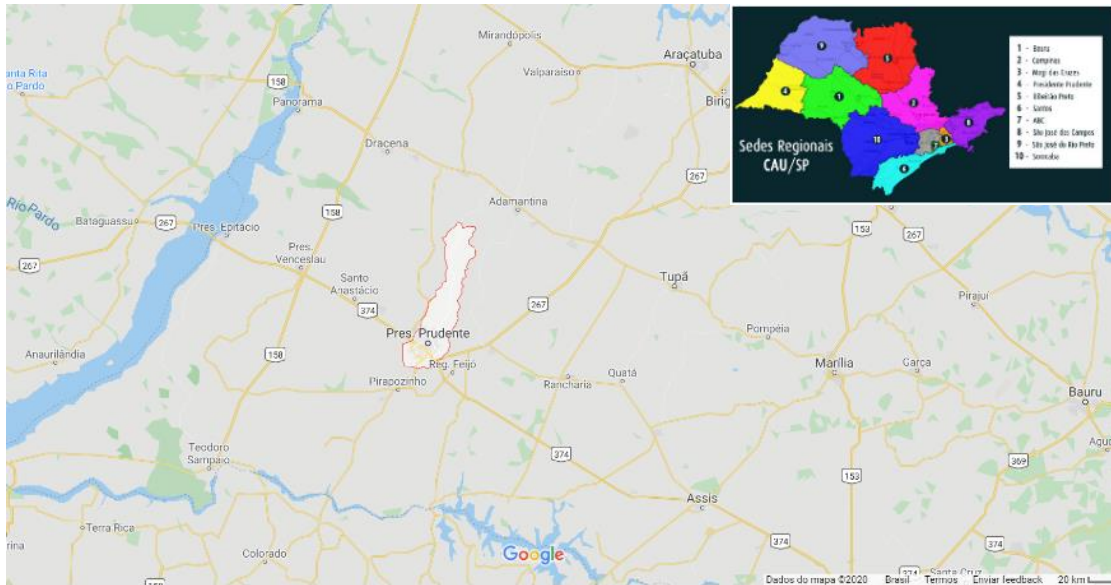


Figura 1 –Localização da cidade de Presidente Prudente e sua região em relação a divisão das Sedes dos Escritórios Descentralizados do CAU/SP

Fonte: Google/site do CAU/SP.

Dentre as cidades, destacam-se com maior número de profissionais os municípios de Tupã, Assis e Adamantina, além da cidade de Presidente Prudente com 379 arquitetos e urbanistas ativos.

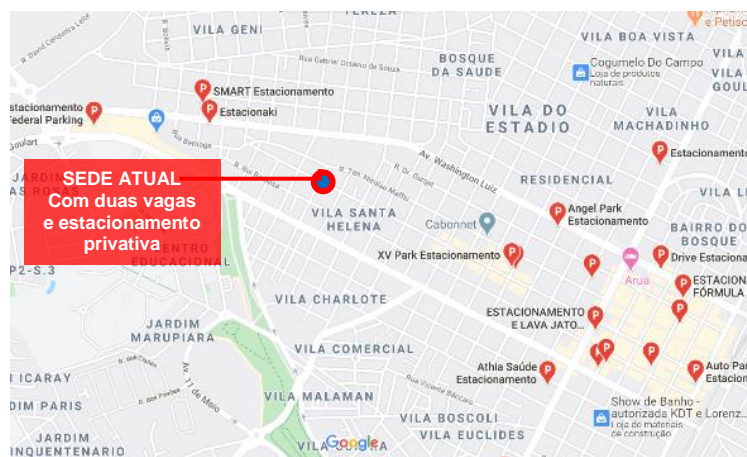


Figura 2- localização atual do Escritório Descentralizado de Presidente Prudente e estacionamentos no entorno. Fonte: Google

Quanto à localização do Escritório Descentralizado de Presidente Prudente, 3 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 comércios facilita o cotidiano dos funcionários.

Atualmente, 75% dos funcionários declararam satisfeitos com a região onde hoje está locado o Escritório Descentralizado justificado principalmente pelo fácil acesso, além da proximidade de comércio, serviços, da oferta de transporte público e proximidade de outros equipamentos urbanos relevantes.



<b>Satisfação com a localização atual do Escritório Descentralizado de Presidente Prudente</b>		
<b>Situação</b>	<b>Qtde.</b>	<b>%</b>
Satisfeito	3	75%
Insatisfeito	0	0%
Não opinou	1	25%
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

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

<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	41 Km	Particular	NÃO SE APLICA	NÃO SE APLICA
Assistente Administrativo	Não opinou	Não opinou	Não opinou	Não opinou
Agente de Fiscalização	8 Km	Particular	NÃO SE APLICA	NÃO SE APLICA
Funcionário terceirizado	7 Km	Público	1 linha	NÃO SE APLICA

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

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

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

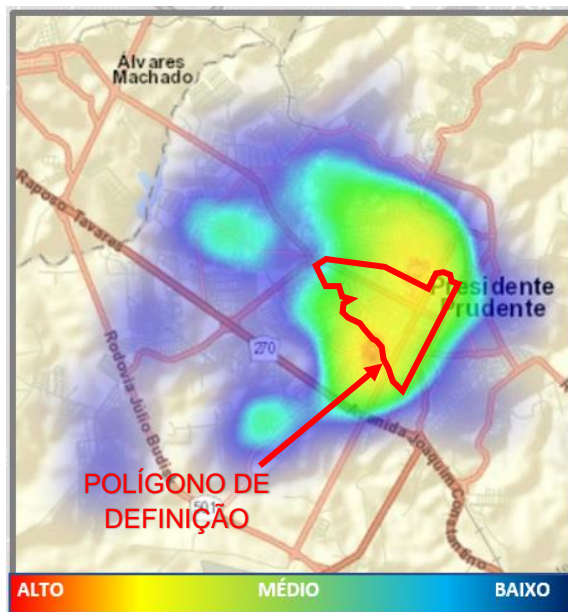


Figura 3 – Mancha de calor da concentração de profissionais na cidade de Presidente Prudente  
Fonte: IGEO (2019)



Figura 4 – Gráfico bola da concentração de escritórios de arquitetura na cidade de Presidente Prudente  
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 Vila Santa Helena, Vila Ocidental, Vila Boscoli e Vila São José na cidade de Presidente Prudente que acompanha os eixos das Avenida Manoel Goulart, Avenida Coronel José Soares Marcondes e Avenida Quatorze de Setembro.

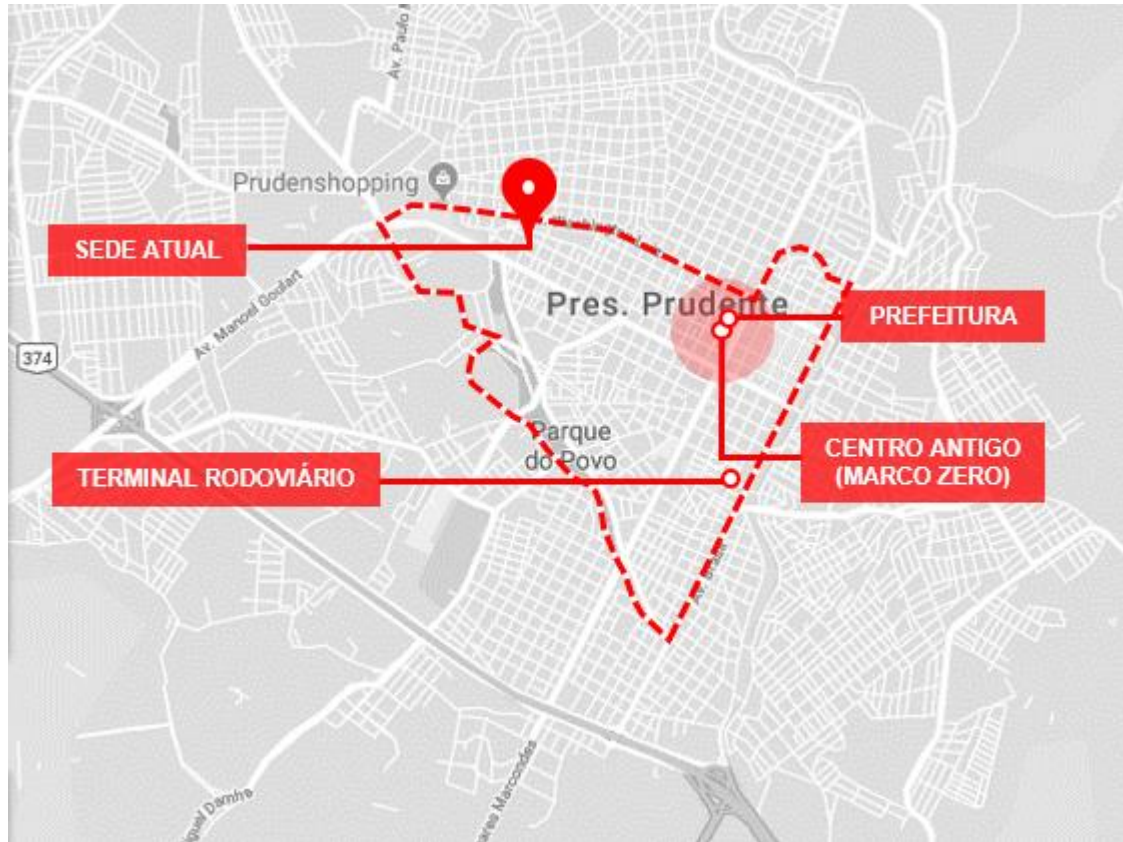


Figura 5 – Perímetro urbano composto pelos bairros com maior concentração de profissionais com destaques para transporte, equipamentos e serviços públicos.

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 Presidente Prudente, de fácil acesso, próximo 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 Presidente Prudente do CAU/SP coincide com a preferência declarada pelos funcionários.



Figura 6 – Polígono de Definição para pesquisa imobiliária.

Fonte: Coordenadores dos Escritórios Descentralizados do CAU/SP

Portanto, quanto à definição de localização para a nova sede, tomando como base os dados levantados e analisados, fica definido a preferência pelo Centro, e Vila Santa Helena, Vila Ocidental, Vila Boscoli e Vila São José.

#### **Necessidades imobiliárias do Escritório Descentralizado de Presidente Prudente do CAU/SP**

Atualmente o Escritório Descentralizado de Presidente Prudente 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 Presidente Prudente 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** ocupados pela sede de



Presidente Prudente e a projeção de áreas mínimas pretendida, 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	25,44	9,00
ATENDIMENTO		9,00
FISCALIZAÇÃO 1	25,48	9,00
BIOMETRIA		9,00
SALA DA COORDENAÇÃO	15,16	9,00
SALA DE REUNIÕES	14,75	12,00
BANHEIROS MASCULINO PNE*	2,57	9,00
BANHEIROS FEMININO PNE*	2,54	9,00
COPA	NÃO HÁ	6,00
EQUIPAMENTOS	NÃO HÁ	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
<b>TOTAL DE ÁREA ÚTIL</b>	<b>86,66</b>	<b>150,00</b>

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 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 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 Presidente Prudente, 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	7.727,27
2	3.372,09
3	6.194,69
4	5.371,90
5	2.388,89
6	1.921,49
7	3.238,87
8	2.352,94
9	3.254,20
10	6.578,95

Valor pela média de 10 imóveis cotados por m<sup>2</sup> R\$ 4.240,13

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\$)
6	1.921,49
8	2.352,94
5	2.388,89
Imóvel de referência com valor mais alto a ser descartado	
1	7.727,27
10	6.578,95
3	6.194,69
Soma do valor médio dos 4 imóveis considerados	R\$ 15.237,07
Valor médio dos 4 imóveis cotados por m <sup>2</sup>	R\$ 3.809,27

O valor médio do metro quadrado na área de interesse é de R\$ 3.809,27. 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 Presidente Prudente, 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 4 PRESIDENTE PRUDENTE

### 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 Presidente Prudente 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 monousoária ou **multiusoária**, ou conjunto comercial em condomínio, com facilidade de acesso ao público, atendendo, ainda, às seguintes exigências:

- a) Deverá ser licenciado pela Prefeitura Municipal de Presidente Prudente;
- 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 Presidente Prudente;
- e) Possuir preferencialmente estacionamento para uma 1 van;
- f) Estar localizado no perímetro definido pelo polígono composto pelas seguintes ruas/avenidas:
  - **AV. DR. JOÃO GONÇALVES FOZ**
  - **R. ROBERTO SIMONSEN**
  - **R. UCHÔA FILHO**
  - **AV. DR. JOÃO GONÇALVES FOZ**
  - **AV. 11 DE MAIO**
  - **AV. BRASIL**
  - **R. FLORINDO COELHO**
  - **AV. GETÚLIO VARGAS**
  - **AV. CEL. JOSÉ SOARES MARCONDES**
  - **AV. WASHINGTON LUIZ**
- 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 Presidente Prudente 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.