



**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 VIII  
TERMO DE REFERÊNCIA e CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES  
LOTE 8 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**

**TERMO DE REFERÊNCIA – LOTE 7 – SANTO ANDRÉ/SP**

**A) ÓRGÃO INTERESSADO E LOCALIZAÇÃO**

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo  
Escritório Descentralizado de São José dos Campos  
Rua Paraibuna, 811, Sala 1610 – Jardim São Dimas – São José dos Campos/SP  
CEP: 12245-020  
Tel.: (12) 3302-8769 – [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 São José dos Campos para abrigar a sede do Escritório Descentralizado de São José dos Campos 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 São José dos Campos atualmente funciona em imóvel locado, situado à Rua Paraibuna, 811, Sala 1610 – Jardim São Dimas – São José dos Campos/SP, de aproximadamente 136,47m<sup>2</sup> 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 São José dos Campos do CAU/SP**



O Escritório Descentralizado de São José dos Campos abrange em sua delimitação o total de 39 municípios contendo 3251 profissionais ativos, segundo levantamento mais recente realizado através do SICCAU.

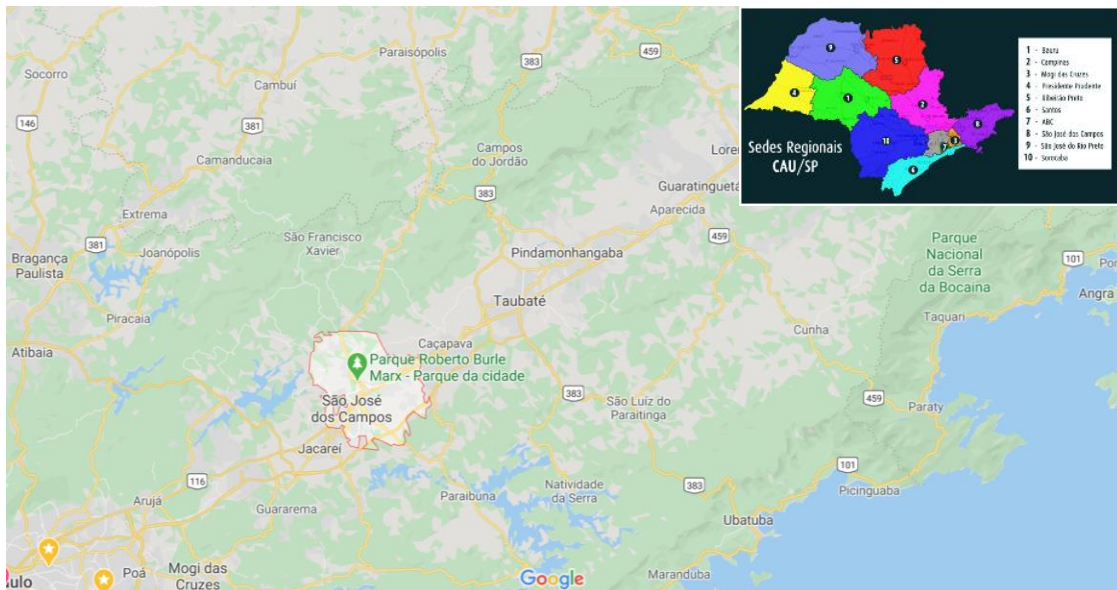


Figura 1 –Localização da cidade de São José dos Campos e sua região em relação a divisão das Sedes dos Escritórios Descentralizados do CAU/SP.

Fonte: Google/site do CAU/SP.

Dentre as cidades, destacam-se com maior número de profissionais os municípios de Taubaté, Caraguatatuba e Aparecida, além da cidade de São José dos Campos com 1108 arquitetos e urbanistas ativos.



Figura 2- localização atual do Escritório Descentralizado de São José dos Campos e estacionamentos no entorno. Fonte: Google

Quanto à localização do Escritório Descentralizado de São José dos Campos, 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, 100% 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 São José dos Campos</b> |              |             |
|--|--------------|-------------|
| <b>Situação</b>  | <b>Qtde.</b> | <b>%</b>    |
| Satisfeito   | 4            | 100%        |
| Insatisfeito   | 0            | 0%          |
| Não opinaram   | 0            | 0%          |
| <b>Total</b>   | <b>4</b>     | <b>100%</b> |

Fonte: Pesquisa de satisfação com a equipe de funcionários alocados no Escritório Descentralizado de São José dos Campos.  
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 50% prefere utilizar o transporte público como modal e os outros 50% deslocam-se a pé ou com veículo próprio mediante a proximidade com suas residências.

| <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                                    | 600 m                       | Caminhando                | NÃO SE APLICA                     | NÃO SE APLICA                          |
| Assistente Administrativo                      | 19,5 Km                     | Público                   | 2 linhas                          | NÃO SE APLICA                          |
| Agente de Fiscalização                         | 270 m                       | Particular                | NÃO SE APLICA                     | NÃO SE APLICA                          |
| Funcionário terceirizado                       | 15 Km                       | Público                   | 1 linha                           | NÃO SE APLICA                          |

Fonte: Tipo de deslocamento utilizado pelos funcionários do Escritório Descentralizado de São José dos Campos.  
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 - estar situado em região com boa oferta de transporte público além de ter facilidade de acesso.

| <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                       | 0                 | 4                       | 0% - 0% - 100%  |
| Estacionamento               | 0                       | 1                 | 3                       | 0% - 25% - 75%  |
| Restaurantes                 | 0                       | 2                 | 2                       | 0% - 50% - 50%  |
| Ciclovias e bicicletários    | 1                       | 1                 | 2                       | 25% - 25% - 50% |
| Serviços e comércio          | 0                       | 1                 | 3                       | 0% - 25% - 75%  |
| Facilidade de Acesso         | 0                       | 1                 | 3                       | 0% - 25% - 75%  |

Fonte: Tipo de deslocamento utilizado pelos funcionários do Escritório Descentralizado de São José dos Campos.  
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 circunscribe um recorte da cidade como localidade ideal para possíveis ofertas.

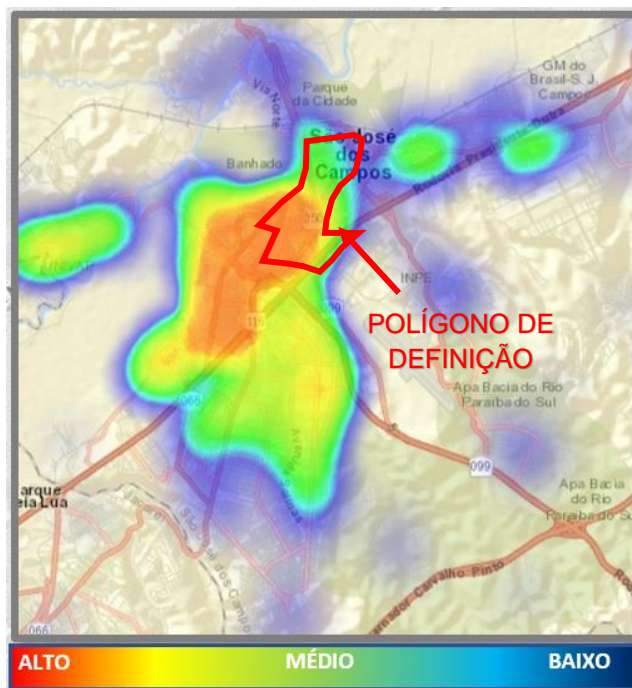


Figura 3 – Mancha de calor da concentração de profissionais na cidade de São José dos Campos  
Fonte: IGEO (2019)



Figura 4 – Gráfico bola da concentração de escritórios de arquitetura na cidade de São José dos Campos  
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 Centro, Jardim Santa Madalena, Vila Paganini e Jardim São Dimas na cidade de São José que acompanha os eixos da Avenida Dr. Adhemar de Barros, Avenida Dr. Nelson D'Ávila, Avenida Sem. Teotônio Vilela e Rua Paraibuna.



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 São José dos Campos, 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 São José dos Campos 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 as pesquisas realizadas, fica definido a preferência pelo Centro, Jardim São Dimas e Vila Paganini.

### **Necessidades imobiliárias do Escritório Descentralizado de São José dos Campos do CAU/SP**

Atualmente o Escritório Descentralizado de São José dos Campos do CAU/SP, tem um quadro funcional lotado na sede de São José dos Campos 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 São José dos Campos 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 São José dos Campos 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                          | 13,76                             | 9,00  |
| ATENDIMENTO                             |                                   | 9,00  |
| FISCALIZAÇÃO 1                          | 52,27                             | 9,00  |
| BIOMETRIA                               |                                   | 9,00  |
| SALA DA COORDENAÇÃO                     |                                   | 9,00  |
| SALA DE REUNIÕES                        |                                   | 12,00   |
| BANHEIROS MASCULINO PNE*                | 1,81                              | 9,00  |
| BANHEIROS FEMININO PNE*                 | 1,80                              | 9,00  |
| COPA                                    | 5,58                              | 6,00  |
| EQUIPAMENTOS                            | 0,80                              | 6,00  |
| DEPÓSITO                                | NÃO HÁ                            | 9,00  |
| USO MÚLTIPLO<br>(CAPACITAÇÕES E OUTROS) | NÃO HÁ                            | 36,00   |
| ASSINTENTE ADMINISTRATIVO2              | NÃO HÁ                            | 9,00  |
| FISCALIZAÇÃO 2                          | NÃO HÁ                            | 9,00  |

Quadro de área útil 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 São José dos Campos, 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                    | 6.466,67                         |
| 2                    | 7.971,01                         |
| 3                    | 8.961,04                         |
| 4                    | 10.175,93                        |
| 5                    | 4.838,71                         |
| 6                    | 5.625,00                         |
| 7                    | 4.583,33                         |
| 8                    | 6.117,02                         |
| 9                    | 8.035,71                         |
| 10                   | 5.833,33                         |

Valor pela média de 10 imóveis cotados por m<sup>2</sup> R\$ 6.860,78

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\$) |
|--|----------------------------------|
| 8  | 5.625,00                         |
| 5  | 4.838,71                         |
| 7  | 4.583,33                         |
| Imóvel de referência com valor mais baixo a ser descartado |                                  |
| 4  | 10.175,93                        |
| 3  | 8.961,04                         |
| 9  | 8.035,71                         |
| Soma do valor médio dos 4 imóveis considerados             | R\$ 26.388,04                    |
| Valor médio dos 4 imóveis cotados por m <sup>2</sup>       | R\$ 6.597,01                     |

O valor médio do metro quadrado na área de interesse é de R\$ 6.597,01. 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 São José dos Campos, 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 8 SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/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 São José dos Campos 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 estar licenciado pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos;
- 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 São José dos Campos;
- e) Possuir preferencialmente estacionamento para uma 1 van;
- f) Estar localizado no perímetro definido pelo polígono composto pelas seguintes ruas/avenidas:
  - R. SEBASTIÃO HUMEL
  - AV. MADRE TERESA
  - AV. SÃO JOÃO
  - R. ENG. PRUDENTE MEIRELES DE MORAIS
  - AV. NOVE DE JULHO
  - AV. HEITOR VILLA LOBOS
  - ROD. PRES. DUTRA
  - AV. LISBOA
  - AV. SEN. TEOTÔNIO VILELA
- 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 São José dos Campos 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.