



**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 IX
TERMO DE REFERÊNCIA e CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES
LOTE 9 – SÃO JOSÉ DO RIO PRETO /SP**

TERMO DE REFERÊNCIA – LOTE 9 – SÃO JOSÉ DO RIO PRETO /SP

A) ÓRGÃO INTERESSADO E LOCALIZAÇÃO

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo
Escritório Descentralizado de São José do Rio Preto
Av. Emílio Trevisan, 655, sala 02, Cond. Plaza Capital – Jd. Novo Mundo – São José do Rio Preto/SP
CEP: 15084-067
Tel.: (17) 3229-1469 – 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 do Rio Preto para abrigar a sede do Escritório Descentralizado de São José do Rio Preto 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 São José do Rio Preto atualmente funciona em imóvel locado, situado à Av. Emílio Trevisan, 655, sala 02, Cond. Plaza Capital, Jd. Novo Mundo, São José do Rio Preto/SP, de aproximadamente 136,47m² 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 CAU/SP

O Escritório Descentralizado de São José do Rio Preto abrange em sua delimitação o total de 129 municípios contendo 2249 profissionais ativos, segundo levantamento mais recente realizado através do SICCAU.

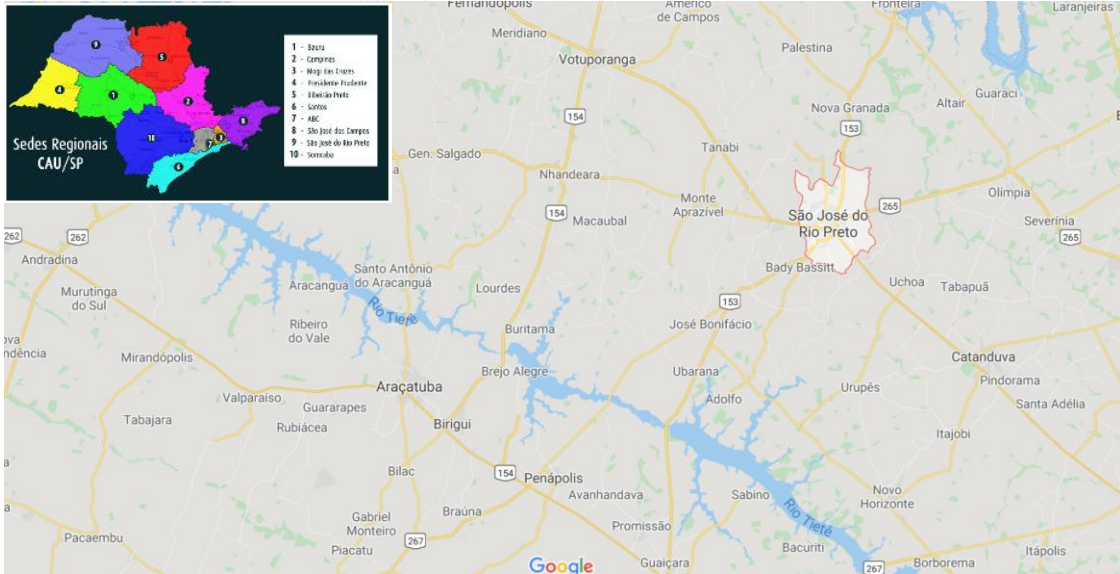


Figura 1 –Localização da cidade de São José do Rio Preto e sua região em relação a divisão das Sedes dos Escritórios Descentralizados do CAU/SP
Fonte: Google/site do CAU/SP.

Dentre as cidades, destacam-se com maior número de profissionais os municípios de Araçatuba, Votuporanga, Catanduva, além da cidade de São José do Rio Preto com 822 arquitetos e urbanistas ativos.

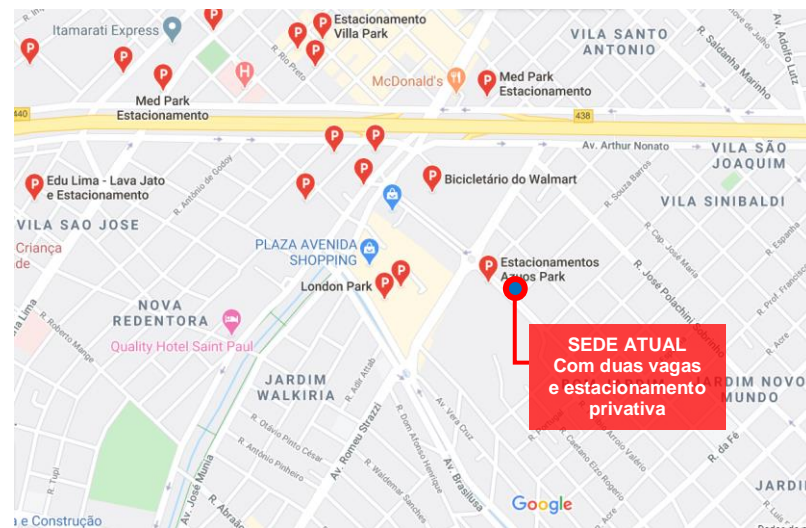


Figura 2- localização atual do Escritório Descentralizado de São José do Rio Preto e estacionamentos no entorno. Fonte: Google

Quanto à localização do Escritório Descentralizado de São José do Rio Preto, 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.

Satisfação com a localização atual do Escritório Descentralizado de São José do Rio Preto		
Situação	Qtde.	%
Satisfeito	3	75%
Insatisfeito	0	0%
Não responderam	1	25%
Total	4	100%

Fonte: Pesquisa de satisfação com a equipe de funcionários alocados no Escritório Descentralizado de São José do Rio Preto
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	3 Km	Particular	NÃO SE APLICA	NÃO SE APLICA
Assistente Administrativo	38 Km	Público	1 linha	NÃO SE APLICA
Agente de Fiscalização	9 Km	Particular	NÃO SE APLICA	NÃO SE APLICA
Funcionário terceirizado	Não respondeu	Não respondeu	Não respondeu	Não respondeu

Fonte: Pesquisa de satisfação com a equipe de funcionários alocados no Escritório Descentralizado de São José do Rio Preto
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 com boa oferta de estacionamento.

Tabela de deslocamento dos funcionários				
Parâmetros relevantes	Pouco importante	Importante	Muito Importante	%
Oferta de transporte público	0	1	2	0% - 25% - 50%
Estacionamento	0	0	3	0% - 0% - 75%
Restaurantes	0	1	2	0% - 25% - 50%
Ciclovias e bicicletários	1	1	1	25% - 25% - 25%
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 São José do Rio Preto
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.

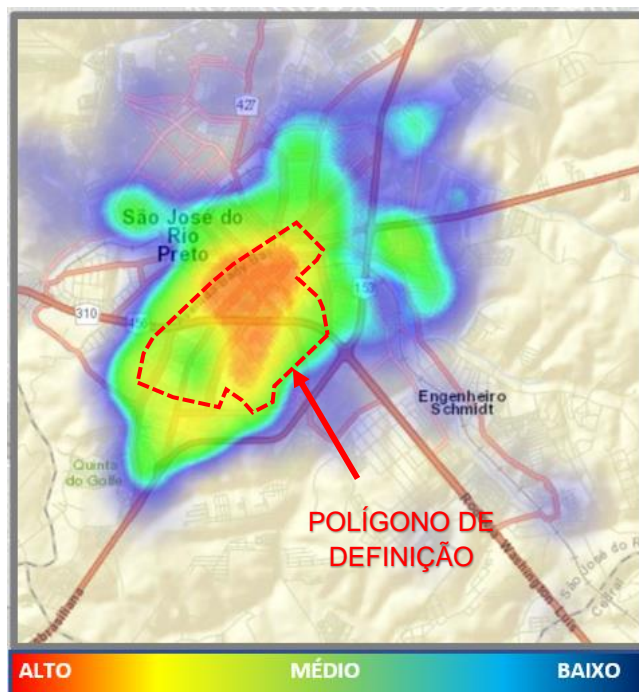


Figura 3 – Mancha de calor da concentração de profissionais na cidade São José do Rio Preto.
Fonte: IGEO (2019)



Figura 4 – Gráfico bola da concentração de escritórios de arquitetura na cidade de São José do Rio Preto.
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, Vila Imperial, Vila São José, Europa e Jardim Novo Mundo na cidade de São José do Rio Preto que acompanha os eixos Avenida Alberto Andaló, Avenida Bady Bassit e Rodovia Washington Luiz.



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 do Rio Preto, de fácil acesso, próximo a shoppings center, principais eixos viários e rodovias, 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 São José do Rio Preto do CAU/SP coincide com a preferência declarada pelos funcionários.



Figura 7 – 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 pela zona central compreendendo, além da Vila Bastos e Bairro Jardim.

Necessidades imobiliárias do Escritório Descentralizado de São José do Rio Preto do CAU/SP

Atualmente o Escritório Descentralizado de São José do Rio Preto do CAU/SP, tem um quadro funcional lotado na sua 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 São José do Rio Preto 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 do Rio Preto 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	26,91	9,00
ATENDIMENTO	COMPARTILHADO COM A GERÊNCIA	9,00
FISCALIZAÇÃO 1	18,09	9,00
BIOMETRIA		9,00
SALA DA COORDENAÇÃO	30,28	9,00
SALA DE REUNIÕES	29,16	12,00
BANHEIROS MASCULINO PNE*	1,78	9,00
BANHEIROS FEMININO PNE*	2,07	9,00
COPA	7,30	6,00
EQUIPAMENTOS	6,76	6,00
DEPÓSITO	NÃO HÁ	5,00
USO MÚLTIPLO (CAPACITAÇÕES E OUTROS)	NÃO HÁ	40,00
ASSISTENTE ADMINISTRATIVO2	NÃO HÁ	9,00
FISCALIZAÇÃO 2	NÃO HÁ	9,00
TOTAL DE ÁREA ÚTIL	100,46	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 São José do Rio Preto, 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	3.716,81
2	3.363,64
3	5.400,00
4	3.823,53
5	12.500,00
6	5.493,83
7	5.493,83
8	4.615,38
9	10.000,00
10	4.333,33

Valor pela média de 10 imóveis cotados por m² R\$ 5.874,04

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\$)
2	3.363,64
1	3.716,81
4	3.823,53
Imóvel de referência com valor mais baixo a ser descartado	
5	12.500,00
7	5.493,83
9	10.000,00
Soma do valor médio dos 4 imóveis considerados	R\$ 19.842,54
Valor médio dos 4 imóveis cotados por m ²	R\$ 4.960,64

O valor médio do metro quadrado na área de interesse é de R\$ 4.960,64. 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 do Rio Preto, 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 9 SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/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 do Rio Preto 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 **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 São José do Rio Preto;
- 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 cidade de São José do Rio Preto
- e) Possuir preferencialmente estacionamento para uma (1) van;
- f) Estar localizado no perímetro definido pelo polígono composto pelas seguintes ruas/avenidas:
 - AV. BADY BASSITT
 - AV. PRES. JUCELINO K. DE OLIVEIRA
 - AV. FRANCISCO DAS CHAGAS OLIVEIRA
 - AV. JOSÉ MUNIA
 - AV. DR. JOSÉ MILTON DE FREITAS
 - R. ROLDÃO ZAMPIERE
 - R. CORTE REAL
 - R. GONÇADO LEVLHO CABRAL
 - R. CHAIM JOSÉ ELEIAS
 - AV. ADOLFO LUTZ
 - R. MAL DEODORO DA FONSECA
 - AV. ALBERTO ANDALÓ
 - R. PEDRO AMARAL



- 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 São José do Rio Preto 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.