

Edital

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 05/2026
PROSPEÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO
Processo Administrativo nº 00179.001587/2026-80

O presente Chamamento Público tem como finalidade a prospecção do mercado imobiliário, no intuito de conferir maior transparência, vantagem e eficiência para a aquisição de imóvel para abrigar a Unidade Administrativa Casa de Arquitetura e Urbanismo do CAU-SP em Campinas.

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo – CAU-SP, inscrito no CNPJ sob o nº 15.131.560/0001-52, sediada na Rua Quinze de Novembro, nº 194, Centro, São Paulo/SP – CEP 01013-000, avisa aos interessados que pretende adquirir imóvel na cidade de Campinas, objetivando abrigar a Casa de Arquitetura e Urbanismo em atendimento à política da instituição, nas condições abaixo identificadas, nos termos da Lei nº14.133/2021.

1. DO OBJETO

1.1. O presente Chamamento Público tem por objetivo a prospecção de imóvel com vistas à futura aquisição de edificação residencial ou comercial com relevância arquitetônica e em área urbana para uso institucional que atenda às necessidades de instalação das Unidades Administrativas Regionais do CAU-SP, em polígono pré-definido por estudo que identificou as regiões com maior concentração de arquitetos e urbanistas e empresas de arquitetura e urbanismo da cidade de Campinas.

1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico abrigar a Unidade Administrativa do CAU-SP na cidade de Campinas, denominada Escritório Descentralizado do CAU-SP em Campinas, atualmente instaladas em imóvel não residencial urbano situado na Avenida José de Sousa Campos, nº1073, salas 1305 e1306, no bairro do Cambuí, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, uma vez que referido imóvel não mais atende às necessidades do CAU-SP.

2.2. Com a aquisição ora proposta, pretende-se instalar as Unidade Administrativa Regional do CAU-SP em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito do CAU-SP.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. Este Chamamento Pública obedecerá:

3.1.1. O disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.1.2. As orientações da Advocacia-Geral da União;

3.1.3. A Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional, e que foi utilizada por analogia.

4. DOS REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL

4.1. Os documentos obrigatórios e requisitos mínimos constam do Anexo I – Documentos Obrigatórios, deste Edital.

4.2. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo e ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação de Campinas.

4.3. Imóvel monousuário com **área de aproximadamente 316m²**, suficiente para abrigar o Programa de Necessidades da Casa de Arquitetura e Urbanismo do CAU-SP em Campinas, conforme a seguinte distribuição:

- 4.3.1. **Área computável - de escritório** que permita o layout dos espaços de trabalho individual da equipe técnica e espaço coletivo para reuniões;
- 4.3.2. **Área computável - de apoio** com cozinha/refeitório, sanitários e espaço de limpeza e manutenção;
- 4.3.3. **Área não computável - específica** com recepção e espera, sala multiuso, sala de trabalho compartilhado, acervo e sala de atendimento privado;
- 4.3.4. **Área não computável - comum e técnica** que abrange toda a circulação, áreas para equipamentos, instalações gerais e demais áreas técnicas; e
- 4.3.5. **Garagem com no mínimo duas vagas**, sendo uma para veículo médio e outra para veículo tipo furgão adaptado; preferencialmente coberta.
- 4.3.6. A critério da Administração, poderão ser analisados imóveis com área inferior ou superior à apresentada acima, mas que atendam aos demais requisitos pré-definidos.

4.3.7. A **comprovação dos requisitos do dimensionamento da edificação** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir da análise das plantas, e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel.

4.4. Do Requisito da Relevância arquitetônica:

4.4.1. Tendo em vista o disposto na Lei 12.378 de 2010 que cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e dispõe sobre o exercício de valorização da arquitetura e urbanismo, a promoção da qualidade das edificações, do espaço urbano e da paisagem e a defesa do patrimônio histórico, artístico e cultural, o imóvel a ser adquirido deve possuir, como requisito mínimo, relevância arquitetônica justificada pelos seguintes aspectos:

- I. **Representatividade institucional:** o imóvel como um marco simbólico da profissão, transmiti à sociedade a importância da Arquitetura e Urbanismo e traduz a identidade dos arquitetos e urbanistas da região;
- II. **Valorização do patrimônio:** o imóvel de relevância arquitetônica contribui para a preservação e difusão da memória urbana e cultural da cidade de Campinas e região servindo como espaço de educação e cultura; e
- III. **Aproximação com a sociedade:** o imóvel de destaque arquitetônico atrai a comunidade, tornando-se espaço de referência para debates, exposições e atividades culturais ligadas ao urbanismo e à arquitetura.

4.4.2. O Conselho ocupar um imóvel de qualidade arquitetônica demonstra na prática os valores defendidos pela disciplina da arquitetura como funcionalidade, sustentabilidade e integração com o espaço urbano, reforçando o compromisso do Conselho com a cidade e com soluções sustentáveis.

4.4.3. A **comprovação do requisito de relevância arquitetônica** deve ser comprovada apresentando um dos documentos abaixo listados:

4.4.4. Reconhecimento Oficial e Institucional

- I. Tombamento ou registro em órgãos de preservação (IPHAN, CONDEPHAAT, Conselho Municipal de Patrimônio); ou
- II. Inclusão em inventários oficiais de bens culturais ou arquitetônicos; ou

4.4.5. Publicações e estudos acadêmicos

- III. Artigos científicos, livros ou teses que analisem o imóvel como exemplo relevante de arquitetura; ou
- IV. Referências em periódicos especializados ou revistas técnicas de arquitetura e urbanismo; ou

4.4.6. Premiações e distinções

- V. Imóvel ou projeto premiado em concursos de arquitetura reconhecidos; ou
- VI. Certificados ou menções honrosas emitidas por entidades profissionais (CAU, IAB, etc.); ou

4.4.7. Autor do projeto com destaque profissional

- VII. Imóvel projetado por arquiteto ou urbanista de reconhecida relevância nacional ou internacional; ou
- VIII. Obras do mesmo autor já reconhecidas como patrimônio ou referência arquitetônica.

4.5. Do Requisito da Localização do Imóvel:

Tendo em vista os atendimentos e atividades coletivas planejadas, a localização do imóvel deve:

- 4.5.1 Estar contida em perímetro definido pelo estudo de localização das concentrações de arquitetos e urbanistas e de empresas de arquitetura da cidade de Campinas, conforme dados do SICAU 2025, que compreende os bairros do Centro, Cambuí, Bosque, Flamboyant, Nova Campinas, Proença, Bonfim, Taquaral, Primavera e adjacências;
- 4.5.2 Priorizar a áreas de fácil acesso ao transporte público, tendo em vista que os trabalhos de atendimento ao público são rotineiros;
- 4.5.3 Permitir deslocamento de veículos e caminhões de pequeno porte;
- 4.5.4 Não estar em vias sujeitas a alagamentos ou outras ocorrências que as tornem inacessíveis, mesmo que temporariamente;
e
- 4.5.5 Permitir a utilização de vias públicas para estacionamento
- 4.5.6. A comprovação do requisito mínimo de localização será averiguada pela equipe técnica demandante a partir do endereço informado na apresentação da proposta (Modelo de Proposta – Anexo III), e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel.

4.6. Requisito das características gerais e possibilidade de ambientes:

- 4.6.1. Para o funcionamento adequado das atividades realizadas e planejadas pelo ED Campinas o imóvel deve conter os espaços que possam viabilizar a instalação de ambientes abaixo descritos, que são requisitos mínimos:
 - 4.6.2. Espaço que viabilize a realização de ações institucionais que aproximem os arquitetos e a sociedade, tais como atividades de treinamentos, orientações, capacitações, seminários, curso e oficinas para aperfeiçoamento e promoção da Arquitetura e Urbanismo;
 - 4.6.3. Espaço para reuniões rotineiras com os funcionários, bem como reuniões de conselheiros e órgãos colegiados do CAU/SP;
 - 4.6.4. Espaço para atendimentos rotineiros e orientações técnicas aos profissionais arquitetos e urbanistas;
 - 4.6.5. Espaço de atendimento privativo para recebimento de denúncias de irregularidades no exercício profissional, pela fiscalização do CAU/SP;
 - 4.6.6. Espaço para acomodar 10 (dez) funcionários em suas atividades específicas, considerando o aumento previsto nas Resoluções nº 116/2016 e nº198/2020, referente aos cargos efetivos, que devem fazer parte da estrutura dos escritórios.
 - 4.6.7. Área mínima útil construída (computável e não computável) de 316m² (trezentos dezesseis metros quadrados), conforme o dimensionamento e características de cada ambiente previsto no Programa de Necessidades construído com base no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional – Brasília: Ministério da Economia, 2020.
- 4.6.8. A comprovação dos requisitos mínimos das características gerais será averiguada pela equipe técnica demandante a partir de análise das plantas fornecidas e vistorias realizadas, e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel.

4.7. Requisitos de acessibilidade:

- 4.7.1. O imóvel deve obedecer ou permitir a realização de reformas de adequação conforme preconizado pelas Leis 10.098/2000 e Lei 13.146/2015, do Decreto 5.296/2004 e da ABNT NBR 9050, que trata da promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida. Nesse sentido, devem ser observados os seguintes requisitos:
 - 4.7.2. O calçamento não deve conter barreiras nas proximidades da edificação e conter rebaixamento com rampa acessível;
 - 4.7.3. Pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade e estarem livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida (catracas, porta giratória, trilhos não embutidos, degraus, entre outros);
 - 4.7.4. Permitir a instalação de piso tátil direcional e de alerta;
 - 4.7.5. Todos os pavimentos devem permitir o acesso por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;
 - 4.7.6. Possuir espaços de circulação com largura adequada e sem obstáculos; e
 - 4.7.7. Dispor, pelo menos, de um banheiro acessível exclusivo, ou de sanitários masculinos e femininos acessíveis, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.
- 4.7.8. A **comprovação dos requisitos mínimos de acessibilidade** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir de análise das plantas fornecidas e vistorias realizadas, e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel, que também fará a avaliação do impacto financeiro decorrente das adaptações necessárias para atendimento das normas de acessibilidade, de forma a assegurar a vantajosidade da futura aquisição.

4.8. Requisitos das instalações prediais elétricas:

4.8.1. Tendo em vista a disponibilidade de oferta de imóveis com relevância arquitetônica no perímetro pré-estabelecido, e as possibilidades de edificações projetadas para o uso comercial ou residencial, o imóvel deve conter ou permitir adaptações de suas instalações a fim de atender as normas e padrões exigidos pelas concessionárias e repartições públicas locais competentes. São requisitos mínimos:

4.8.2. Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;

4.8.3. Independência dos interruptores de iluminação dos ambientes;

4.8.4. Possuir interruptor/chave geral que ligue e desligue toda a energia elétrica e que desligue e ligue integralmente cada um dos segmentos de circuito;

4.8.5. Possuir ou permitir a instalação de sistema geração de energia solar fotovoltaica ou apresentar condições técnicas adequadas para a futura instalação deste sistema – cobertura ou área livre com orientação ou inclinação compatível para captação de irradiação, estrutura física capaz de suportar os equipamentos.

4.8.6. A **comprovação dos requisitos mínimos das instalações prediais elétricas** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir de vistoria, e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel, que também fará a avaliação do impacto financeiro decorrente das adaptações necessárias para instalação de sistema de geração de energia, de forma a assegurar a vantagem da futura aquisição.

4.9. Requisitos das instalações prediais hidrossanitárias:

4.9.1. Tendo em vista a disponibilidade de oferta de imóveis com relevância arquitetônica no perímetro pré-estabelecido, e as possibilidades de edificações projetadas para o uso comercial ou residencial, o imóvel deve conter ou permitir adaptações de suas instalações a fim de atender as normas e padrões exigidos pelas concessionárias e repartições públicas locais competentes. São requisitos mínimos:

4.9.2. Instalações hidrossanitárias em condições de uso, sem vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso e condição de utilização das louças, metais e válvulas;

4.9.3. A caixa d'água estar em perfeitas condições de uso e dimensionada para a ocupação prevista;

4.9.4. Dispor de copa equipada com pia e torneira e área de manutenção de limpeza com tanque e torneira;

4.9.5. Dispor de sanitários ventilados, com ventilação direta por aberturas ou sistema de exaustão; e

4.9.6. Dispor de sistemas de captação e reuso de águas pluviais ou apresentar condições técnicas adequadas para a futura instalação, como estrutura física para instalação de reservatórios com capacidade compatível com o porte do imóvel, espaço técnico para bombas, filtros e conexões e possibilidade de separação da água captada para usos não potáveis.

4.9.7. A **comprovação dos requisitos mínimos das instalações prediais hidrossanitárias** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir de vistoria, e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel, que também fará a avaliação do impacto financeiro decorrente das adaptações necessárias para instalação de sistema de captação e reuso de águas pluviais, de forma a assegurar a vantagem da futura aquisição.

4.10. Requisitos da exigência de vagas de estacionamento:

4.10.1. O imóvel a ser adquirido deverá dispor de, no mínimo, duas vagas de estacionamento no interior do terreno ou edificação, destinadas exclusivamente ao uso institucional do Conselho, ou permitir a adaptação com aberturas para acesso às vagas que não descaracterizem o valor arquitetônico do imóvel. Tal necessidade decorre do fato do ED possuir dois veículos com as seguintes características e funções:

a) Veículo automotor tipo utilitário/esportivo, com capacidade para transporte de até 5 (cinco) passageiros, utilizado para Apoio às atividades de fiscalização e deslocamento de equipe técnica; e

b) Veículo automotor tipo van/furgão, adaptado para atendimento móvel, utilizado para apoio às atividades de atendimento externo de profissionais.

4.10.2. As vagas deverão atender os seguintes requisitos mínimos:

4.10.3. Dimensões adequadas para acomodar os veículos conforme especificação;

4.10.4. Localização interna, garantindo maior segurança patrimonial e proteção dos veículos contra riscos externos, reduzindo o risco de furtos, vandalismo e outros danos aos veículos institucionais;

4.10.5. Acesso facilitado, com circulação compatível para manobras dos veículos de diferentes portes; e

4.10.6. Infraestrutura mínima, como piso resistente e iluminação adequada, assegurando condições de uso contínuo.

4.10.7. A **comprovação dos requisitos da exigência de vagas de estacionamento** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir da análise das plantas e de vistoria, e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel, que também fará a avaliação do impacto financeiro decorrente de possíveis adaptações necessárias para instalação das vagas de estacionamento interno, de forma a assegurar a vantagem da futura aquisição.

4.11. Requisitos das Condições Gerais do Imóvel

- 4.11.1. Estar em situação edilícia regular perante à Prefeitura Municipal de Campinas;
- 4.11.2. Estar em boas condições visíveis dos aspectos estruturais e de conservação da edificação;
- 4.11.3. Não existir condições extraordinárias que impactem de forma a onerar os custos operacionais ou de manutenção;
- 4.11.4. Edificação que apresente ou seja passível de apresentar, mediante reforma viável sob os aspectos legais, técnicos e econômicos, soluções que garantam a funcionalidade, salubridade, acessibilidade, sustentabilidade, facilidade de manutenção e segurança das instalações e do patrimônio;
- 4.11.5. Atender ao Programa de Necessidades apresentado no item 1.2. e detalhado no Caderno de Especificações Técnicas que compõem este processo de Chamamento Público.

4.11.6. A **comprovação dos requisitos das condições gerais do imóvel** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir da análise das plantas e vistoria, e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel, que também fará a avaliação do impacto financeiro decorrente de possíveis adaptações necessárias para instalação das vagas de estacionamento interno, de forma a assegurar a vantajosidade da futura aquisição.

4.12. Requisitos legais:

4.12.1. O imóvel deverá estar em situação edilícia regular perante à Prefeitura Municipal de Campinas e atender a legislação quanto ao uso e ocupação do solo e demais normas urbanísticas, permitindo a instalação de Conselhos Profissionais, em especial o CNAE 94.12-0/01 (atividade de fiscalização profissional), e todas as prescrições estabelecidas em leis federais e municipais, normas e padrões das concessionárias de serviços públicos, bem como apresentar o respectivo "Habite-se" até a data do recebimento das chaves.

4.12.2. O imóvel também deve comprovar a regularidade fiscal no âmbito federal, estadual e municipal, bem como a documentação de propriedade, conforme a Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021, que normatiza as licitações e contratos da Administração Pública e na Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

4.12.3. Para a **comprovação dos requisitos legais** acima descritos, deve ser observada a lista de documentos obrigatórios, Anexo I do Edital de Chamamento Público.

4.13. O imóvel deve estar **livre e desembaraçado desembaraçado e concluído**, com destinação compatível com a ocupação e instalação das atividades institucionais realizadas pelo CAU-SP.

5. DAS PROPOSTAS

- 5.1. As propostas deverão conter todas as especificações do imóvel e o preço proposto.
- 5.2. As propostas serão recebidas impreterivelmente até as 18 horas, horário de Brasília, do dia **08/05/2026** pelos e-mails: regionalcampinas@causp.gov.br e licitacao@causp.gov.br.
- 5.3. Não será considerada proposta recebida após a data e horário limites constantes do item 2.2. acima ou por meios que não os acima previstos.
- 5.4. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá alterar proposta já encaminhada, reenviando a proposta com eventuais alterações, caso tenha interesse, sendo considerada única e exclusivamente a proposta enviada por último, desde que tempestiva.
- 5.5. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção ou entrelinhas, com arquivos digitais que estejam integralmente legíveis.
- 5.6. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.
- 5.7. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias e permanecer válidas até o desfecho do procedimento de eventual aquisição. Não havendo indicação, será considerada como tal.
- 5.8. As propostas serão analisadas pelo setor de licitações e pela área demandante (Escritório Descentralizado de Campinas – Regional Campinas) observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital.
- 5.9. A análise técnica das propostas se dará com base no grau de aderência do imóvel aos requisitos mínimos estabelecidos, analisando os impactos financeiros das possíveis necessidades de adaptação do imóvel, de modo a assegurar a vantajosidade da futura contratação.
- 5.10. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e deferindo ou indeferindo as propostas com base nos requisitos, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.
- 5.11. Nas análises das propostas ofertadas a área demandante poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.
- 5.12. O resultado do chamamento será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do (Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU-SP))."

6. DA SEQUÊNCIA DAS ATIVIDADES E PRAZOS

6.1. São previstas as seguintes atividades e prazos para este Edital de Chamamento Público:

ATIVIDADE	PRAZO
a) Publicação do Edital	15/04/2026
b) Recebimento da proposta Comercial com apresentação dos documentos relacionados no Anexo I	08/05/2026
c) Análise e vistoria pelas Unidades da Administração	Até 15/05/2026
d) Divulgação pela Administração das Propostas Classificadas	Até 17/05/2026

6.2. As propostas e os documentos deverão ser entregues via *e-mail* para o setor de licitações e área demandante, a saber: licitacao@causp.gov.br e regionalcampinas@causp.org.br, até às 18 horas do dia **08/05/2026** (horário de Brasília).

6.3. Os documentos deverão ser apresentados em formato eletrônico (cópias digitalizadas e arquivos na extensão “.DWG”).

6.4. No e-mail deverão estar especificados no assunto: o número do Edital de Chamamento Público, o nome do proponente e a numeração do e-mail, caso forem mandados dois ou mais e-mails para compor a proposta, no formato "NN/TT", em que "NN" indica a ordem do envio e "TT", o número total de e-mails enviados.

6.5. A Administração poderá prorrogar o prazo do chamamento caso não sejam apresentadas propostas em tempo hábil.

7. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA PARTICIPAÇÃO

7.1. Não poderão participar deste certame:

- interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punidos com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com o CAU-BR e/ou CAU/SP.
- interessado que houver sido punido com impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Federal com fundamento no artigo 156, inciso III, da Lei 14.133/2021;
- interessado em recuperação judicial, extrajudicial ou processo falimentar, sob concurso de credores, em dissolução ou em liquidação;
- interessado em recuperação judicial ou extrajudicial poderá participar do procedimento licitatório, desde que atendidas as demais condições requeridas no certame e deferidas pelo juízo falimentar, devendo apresentar o plano de recuperação acolhido judicialmente na forma estatuída nos artigos 58 e 165 da Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005;

7.2. As consultas aos respectivos sites serão realizadas pelo CAU-SP.

7.3. Na ocasião da contratação serão exigidos todos os documentos de habilitação e relativos à regularização do imóvel exigidos pela legislação.

- 7.3.1. A critério da Administração, mediante justificativa, poderão ser requisitadas ou aceitas vias impressas dos documentos solicitados

8. DOS EFEITOS FINANCEIROS

8.1. Os efeitos financeiros da aquisição só serão produzidos a partir da assinatura do contrato de compra e venda, quando da licitação para aquisição do imóvel.

9. DO PAGAMENTO

9.1. O pagamento só será efetuado a partir da assinatura do contrato de compra e venda, quando da licitação para aquisição do imóvel.

10. DAS CONDIÇÕES GERAIS

10.1. Quaisquer esclarecimentos poderão ser obtidos junto ao Setor de Licitações.

- 10.1.1. A solicitação de esclarecimento poderá ser enviada por e-mail, para o endereço licitacao@causp.gov.br, preferencialmente até o 3º dia útil que anteceder as datas fixadas para entrega das PROPOSTAS.

10.2. O interessado fica ciente que Chamamento Público **não cria a obrigação do CAU-SP em adquirir o imóvel.**

11. DOS RESPONSÁVEIS

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

Anexos

Anexo I: Documentação Obrigatória

Anexo II: Modelo de Declaração de Inexistência de impedimento jurídico relativo ao imóvel

Anexo III: Modelo de Proposta

Anexo IV: Modelo de Relatório Técnico de Análise da Edificação

São Paulo, 13 de Abril de 2026

Autorizo a sequência do processo administrativo e continuação dos trâmites para atendimento da demanda,

Camila Moreno de Camargo

Presidente do CAU/SP



Documento assinado eletronicamente por **CAMILA MORENO DE CAMARGO, Presidente CAU/SP**, em 13/04/2026, às 14:38 (horário de Brasília), conforme Decreto Nº 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5º da Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no portal do SEI CAU, endereço caubr.gov.br/seicau, utilizando o código CRC **53075860** e informando o identificador **0959845**.

00179.001587/2026-80

0959845v5

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº XX/2026
PROSPEÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO
Processo Administrativo nº 00179.001587/2026-80

ANEXO I
DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA

É obrigatória a apresentação dos documentos abaixo relacionados em formato digital:

- 1. Proposta**
 - 1.1. Apresentar proposta conforme Modelo apresentado no Anexo III, deste edital;
- 2. Documentos dos proprietários e cônjuges (pessoas físicas)**
 - 2.1. RG/CPF
 - 2.2. Certidão de Casamento atualizada
 - 2.3. Comprovante de Residência
 - 2.4. Certidão de distribuição da Justiça Federal (cíveis, criminais e execução fiscais), Justiça Estadual (cíveis, criminais e execução fiscais), Justiça do Trabalho, Cartório de Protestos de Títulos. Caso haja certidão positiva, encaminhar certidão de inteiro teor do(s) processo(s).
 - 2.5. Certidão de Regularidade relativa à seguridade Social e à Fazenda Federal (Certidão unificada SRF/PGFN – Portaria MF 358/2014)
 - 2.6. Certificado de Regularidade do FGTS (CRS) – Caixa Econômica Federal
 - 2.7. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) ou Positiva com Efeitos de Negativa
 - 2.8. Certidão de Regularidade com a Fazenda Estadual
 - 2.9. Certidão de Regularidade com a Fazenda Municipal
- 3. Documentos dos proprietários e representantes legais**
 - 3.1. RG/CPF dos representantes legais da empresa
 - 3.2. Procuração do(s) representante(s) da empresa (se não constar no Contrato Social)
 - 3.3. Registro Comercial (Empresa individual)
 - 3.4. Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, com alteração ou consolidação
 - 3.5. Inscrição do Ato Constitutivo (sociedade simples) e prova da diretoria em exercício
 - 3.6. Decreto de autorização (no caso de empresa estrangeira) e ato de registro/autorização de funcionamento
 - 3.7. Comprovante de inscrição no CNPJ
 - 3.8. Certidão de Regularidade relativa a Seguridade Social e à Fazenda Federal (SRF/PGFN – Portaria 358/2014)
 - 3.9. Certificado de Regularidade do FGTS (CRS) – Caixa Econômica Federal
 - 3.10. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) ou Positiva com Efeitos de Negativa
 - 3.11. Certidão de Regularidade com a Fazenda Estadual
 - 3.12. Certidão de Regularidade com a Fazenda Municipal

- 3.13. Certidão de distribuição (Justiça Federal, Justiça Estadual, Justiça do Trabalho, Cartório de Protestos da sede e filiais, inclusive encerradas nos últimos 10 anos). Caso haja certidão positiva, encaminhar certidão de inteiro teor do(s) processo(s).
- 4. Pesquisas relativas aos seguintes cadastros**
 - 4.1. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa (CNJ)
 - 4.2. Cadastro Informativo de Débitos não Quitados – CADIN (Lei nº 10.522/2002)
- 5. Documentos do Imóvel**
 - 5.1. Apresentar Certidão de Uso do Solo, emitida pela Prefeitura Municipal de Campinas, compatível com as atividades desempenhadas pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo no município;
 - 5.2. Título de propriedade com registro atualizado (matrícula)
 - 5.3. Carta de Habite-se
 - 5.4. Certidão Negativa de IPTU
 - 5.5. Certidão de quitação de tributos imobiliários
 - 5.6. Declaração de saldo devedor, se o imóvel for financiado
 - 5.7. Comprovante de pagamento de Foro quando se tratar de imóvel edificado em terreno foreiro
 - 5.8. Projeto Arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal de Campinas
 - 5.9. Relatório Fotográfico
 - 5.10. Croquis ou plantas baixas dos pavimentos e fachadas
 - 5.11. Certidão negativa de ônus reais, contendo expressamente que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus
 - 5.12. Certidão dominial vintenária
- 6. Documentação complementar de comprovação da relevância arquitetônica:** Os interessados deverão apresentar no mínimo um dos seguintes documentos
 - Reconhecimento Oficial e Institucional**
 - 6.1. Tombamento ou registro em órgãos de preservação (IPHAN, CONDEPHAAT, Conselho Municipal de Patrimônio); ou
 - 6.2. Inclusão em inventários oficiais de bens culturais ou arquitetônicos; ou
 - Publicações e estudos acadêmicos**
 - 6.3. Artigos científicos, livros ou teses que analisem o imóvel como exemplo relevante de arquitetura; ou
 - 6.4. Referências em periódicos especializados ou revistas técnicas de arquitetura e urbanismo; ou
 - Premiações e distinções**
 - 6.5. Imóvel ou projeto premiado em concursos de arquitetura reconhecidos; ou
 - 6.6. Certificados ou menções honrosas emitidas por entidades profissionais (CAU, IAB, etc.); ou
 - Autor do projeto com destaque profissional**
 - 6.7. Imóvel projetado por arquiteto ou urbanista de reconhecida relevância nacional ou internacional; ou

6.8. Obras do mesmo autor já reconhecidas como patrimônio ou referência arquitetônica.

7. Deve-se pontuar que

7.1. Poderão ser exigidos outros documentos conforme o caso, com prazo para complementação

7.2. Procurações devem ser lavradas em cartório; se com mais de 12 (doze) meses, apresentar certidão de validade do ofício de notas

7.3. Cópias devem ser apresentadas em original (eletrônicas) ou autenticadas

7.4. Reformas e/ou ampliações devem estar devidamente averbadas em cartório

7.5. Caso o imóvel seja administrado por imobiliária, apresentar contrato de prestação de serviço

8. Declarações solicitadas

8.1. Declaração de Inexistência de Impedimento para Contratar ou Licitar com a Administração Pública Anexo II

8.2. Declaração de Inexistência de impedimento jurídico relativo ao imóvel, ou esclarecimento/documentação pertinente, caso exista

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº XX/2026
PROSPEÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO
Processo Administrativo nº 00179.001587/2026-80

ANEXO II

Modelo de Declaração de Inexistência de impedimento jurídico relativo ao imóvel

Eu, **[Nome Completo do Proprietário]**, [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador(a) da Cédula de Identidade RG nº **[Número]**, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº **[Número]**, residente e domiciliado(a) na [Endereço Completo], na qualidade de proprietário(a) do imóvel situado na **[Endereço Completo do Imóvel]**, matriculado sob o nº **[Número da Matrícula]** no Oficial de Registro de Imóveis de **[Cidade/UF]**:

DECLARO, para os devidos fins de direito, sob as penas da lei (art. 299 do Código Penal), que o referido imóvel:

1. Encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, penhoras, arrestos, sequestros, hipotecas, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou restrições de qualquer natureza.
2. Não é objeto de promessa de compra e venda, cessão de direitos ou locação a terceiros não informados.
3. Possui todos os débitos de IPTU, taxas, condomínio e contas de consumo (água, luz) quitados até a presente data.
4. Que não pesam contra a minha pessoa ações cíveis, criminais, trabalhistas ou fiscais que possam resultar em fraude à execução ou fraude contra credores, atingindo o referido imóvel.

Comprometo-me a entregar o imóvel livre de qualquer impedimento legal no ato da assinatura da escritura definitiva.

[Cidade - UF], [Dia] de [Mês] de [Ano].

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº XX/2026
PROSPEÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO
Processo Administrativo nº 00179.001587/2026-80

ANEXO III
MODELO DE PROPOSTA

Ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo - CAU-SP
Rua Quinze de Novembro, nº 194, Centro, São Paulo/SP – CEP 01013-000

Apresentamos ao CAU-SP proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Campinas, com vistas à futura aquisição de imóvel para instalação de Unidades Administrativa - Escritório Descentralizado de Campinas, nos seguintes termos:

- a) Dados do imóvel: (endereço);
- b) Total da área privativa: XX,XX (____) metros quadrados;
- c) Total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): XX,XX (____) metros quadrados;
- d) Valor do imóvel: R\$ XX,XX (____);
- e) Valor do IPTU: R\$ XX,XX (____); e
- f) Garagem: X (____) vagas privativas internas conforme especificadas no Edital.

Declaramos que:

- a) O imóvel ofertado estará disponível ao CAU-SP conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até XX (____) dias a contar da data de assinatura do contrato; e
- b) No preço ofertado estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta: XX (____) dias. (observação: não inferior a 60 dias)

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome:

causp.gov.br

CPF

Cargo/Função:

Carteira de Identidade:

Expedido por:

Nacionalidade

Estado Civil

Endereço:

Telefone:

Endereço Eletrônico:

Local, data e assinatura.

Anexos:

- I. Documentos exigidos e outros julgados necessários; e
- II. Levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel, corte, fachada, planta de cobertura, planta de situação).

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº XX/2026
PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO
Processo Administrativo nº 00179.001587/2026-80

ANEXO IV
MODELO DE RELATÓRIO TÉCNICO DE ANÁLISE DA EDIFICAÇÃO
(para uso do setor demandante)

1. **IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO:** 00179.001587/2026-80
2. **OBJETO:** Chamamento Público para Prospecção de imóvel na cidade de Campinas para instalação da Casa de Arquitetura e Urbanismo do CAU-SP em Campinas.
3. **INTRODUÇÃO:**

Este relatório tem por finalidade apresentar a análise técnica e financeira dos imóveis ofertados no chamamento público nº XX, destinado à prospecção de imóvel para posterior aquisição, a fim de atender às necessidades institucionais do CAU-SP. A avaliação foi conduzida em conformidade com os princípios da economicidade, eficiência e transparência previstos na Lei nº 14.133/2021, bem como com os parâmetros da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, aplicada por analogia.
4. **CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**
 - 4.1. **Requisitos de relevância arquitetônica:** análise e validação dos documentos apresentados.
 - 4.2. **Requisitos de Localização:** conforme requisitos mínimos indicados.
 - 4.3. **Requisitos das características gerais e possibilidade de ambientes:** avaliação da planta e possíveis layouts para instalação dos ambientes descritos como requisitos mínimos.
 - 4.4. **Requisitos de Acessibilidade:** conforme os requisitos mínimos indicados e análise do impacto financeiro no caso da necessidade de projeto e obra de adaptação.
 - 4.5. **Requisitos das instalações prediais elétricas:** conforme os requisitos mínimos indicados e análise do impacto financeiro no caso da necessidade de projeto e obra de sistema de geração de energia fotovoltaica.
 - 4.6. **Requisitos das instalações prediais hidrossanitárias:** conforme os requisitos mínimos indicados e análise do impacto financeiro no caso da necessidade de projeto e obra de sistema de captação e reuso de águas pluviais.
 - 4.7. **Requisitos da exigência de vagas de estacionamento:** conforme os requisitos mínimos indicados e análise do impacto financeiro no caso da necessidade de projeto e obra de adaptação para instalação de vagas de estacionamento interno.
 - 4.8. **Requisitos do dimensionamento da edificação:** conforme requisitos mínimos indicados.
 - 4.9. **Requisitos das Condições gerais do imóvel:** conforme os requisitos mínimos indicados e análise do impacto financeiro no caso da necessidade de projeto e obra de adaptação para instalação de vagas de estacionamento interno.
5. **IMÓVEIS ANALISADOS**
 - 5.1. **IMÓVEL 1**
 - 5.1.1. Dados de identificação do imóvel (endereço):

- 5.1.2.Data da vistoria: XX/XX/XXXX
- 5.1.3.Análise conforme critérios de Avaliação
- 5.1.4.Quadro Consolidado de atendimento dos requisitos
- 5.1.5.Avaliação do impacto financeiro da necessidade de adaptação

5.2. Imóvel 2

- 5.2.1.Dados de identificação do imóvel (endereço):
- 5.2.2.Data da vistoria: XX/XX/XXXX
- 5.2.3.Análise conforme critérios de Avaliação
- 5.2.4.Quadro Consolidado de atendimento dos requisitos
- 5.2.5.Avaliação do impacto financeiro da necessidade de adaptação

5.3. IMÓVEL 3

- 5.3.1.DADOS DE IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL (endereço):
- 5.3.2.Data da vistoria: XX/XX/XXXX
- 5.3.3.Análise conforme critérios de Avaliação
- 5.3.4.Quadro Consolidado de atendimento dos requisitos
- 5.3.5.Avaliação do impacto financeiro da necessidade de adaptação

6. QUADRO COMPARATIVO DE ATENDIMENTO DOS REQUISITOS MÍNIMOS DOS IMÓVEIS

7. CONCLUSÃO

8. TÉCNICOS RESPONSÁVEIS

- a) Nome, cargo e lotação
- b) Nome, cargo e lotação

9. CIDADE E DATA

Relatório Complementar Nº 0951340/2026-CAUSP/GTER/COEDCAMP

Campinas, 06 de abril de 2026.

CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

CHAMAMENTO PÚBLICO - PROSPECÇÃO DE IMÓVEL: CASA ARQUITETURA E URBANISMO DE CAMPINAS

Processo Administrativo nº 00179.001587/2026-80

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Número do processo: 00179.001587/2026-80

2. OBJETIVO

Aquisição de imóvel para instalação do Escritório Descentralizado do CAU|SP na cidade de Campinas.

3. FUNDAMENTO E NORMATIVA TÉCNICA

A elaboração do Caderno de Especificações Técnicas se baseia no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional. Brasília: Ministério da Economia, 2020.

A prospecção de imóveis com vistas à aquisição se fundamenta na Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021, que normatiza as licitações e contratos da Administração Pública, e as Instruções Normativas SEGES/ME nº 81/2022 e SEGES/ME nº 103/2022 – que trata da elaboração de documentos no âmbito da locação de bens da administração pública federal, e que foram aplicados por analogia para aquisição.

4. CARACTERIZAÇÃO DA AUTARQUIA E SEUS ESCRITÓRIOS DESCENTRALIZADOS

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo – CAU|SP; é uma autarquia federal de fiscalização profissional cuja missão é regulamentar, orientar e disciplinar o exercício da Arquitetura e Urbanismo em São Paulo, promover a valorização da Arquitetura e Urbanismo, fortalecendo o papel social da profissão, e defender o interesse público na produção do espaço construído e urbano, garantindo qualidade técnica e ética na atuação dos profissionais.

Possui sede na cidade de São Paulo onde concentra a gestão administrativa e institucional, e possui dez Unidades Administrativas, chamadas de Escritórios Descentralizados – ED, que tem por objetivo aproximar o Conselho dos profissionais com atendimento presencial, apoio administrativo em processos de registro e fiscalização, integração institucional com a realização de cursos, palestras e eventos de valorização profissional, funcionando como uma extensão institucional com unidades móveis que ampliam o alcance dos EDs em cidades próximas, garantindo melhor cobertura do território paulista.

O ED da Regional de Campinas atende 72 cidades, que concentram 9.200 profissionais, 12,2% dos profissionais do estado, 1461 empresas de Arquitetura e Urbanismo, 11,9% das empresas do Estado e 30 instituições de ensino com cursos de Arquitetura e Urbanismo, sendo estes os maiores números e percentuais dos Escritórios Descentralizados do CAU-SP.

Atualmente o ED possui 8 servidores (um coordenador, um assistente, três fiscais, um copeiro e um motorista), com previsão para aumento do corpo técnico em cargos efetivos previstos nas Resoluções nº116/2016 e nº198/2020, que passarão a contar com um auxiliar de fiscalização e um assistente de atendimento, totalizando 10 (dez) funcionários.

5. JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

O Planejamento Estratégico 2024-2026 do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo – CAU|SP, delineou o Programa de Descentralização que objetiva o fortalecimento da atuação e efetividade dos Escritórios Descentralizados – ED, considerando as medidas infraestruturais, espaciais e programáticas a fim de ampliar e qualificar o acesso de profissionais a facilidades cotidianas e serviços prestados pelo Conselho.

Neste sentido, foi criado o Projeto Casas da Arquitetura e Urbanismo, que tem como objetivo a reestruturação e fortalecimento de cada ED como efetivas Casas da Arquitetura e Urbanismo aderentes às demandas locais dos profissionais e da sociedade, considerando a formação de redes locais e construção de plano de aquisição e reforma.

A aquisição de imóvel para a implantação da Casa de Arquitetura e Urbanismo de Campinas se justifica tendo em vista ser a regional que concentra o maior número de arquitetos e urbanistas, empresas de arquitetura e urbanismo e instituições de ensino superior com cursos de arquitetura e urbanismo do interior do Estado.

Entre os desafios a serem superados pelos Escritórios Descentralizados destacam-se o reconhecimento da necessidade e importância de qualificar suas ações administrativas, expandir e aprimorar as atividades de fiscalização e, principalmente, fortalecer as ações institucionais que aproximem os arquitetos e a sociedade do Conselho, por meio da transformação dos EDs em lugares de encontro, troca e acolhimento de profissionais e da sociedade em geral, com a promoção de debates, exposições, atividades culturais e demais ações com temas pertinentes à profissão.

De acordo com os programas e projetos do Planejamento Estratégico de 2024-2026, os EDs devem estar preparados para viabilizar a realização de ações institucionais que aproximem os arquitetos e a sociedade, tais como eventos voltados a treinamentos, orientações e capacitações para aperfeiçoamento e promoção da Arquitetura e Urbanismo, seminários, curso e oficinas. Atualmente, para a realização dessas atividades, o CAU/SP aluga espaços de terceiros, de forma onerosa, fora das sedes regionais, sendo necessário o deslocamento de pessoal, materiais e equipamentos, demandando logística e provisionamento de custos excedentes.

Além dessas ações, outras atividades rotineiras do ED, como atendimentos e orientações técnicas a profissionais, empresas, instituições e membros da sociedade, bem como o recebimento de denúncias relacionadas ao exercício ou à conduta ética profissional — que, em razão de seu conteúdo sensível, deveriam ocorrer em ambiente reservado — não têm sido realizadas de forma adequada devido às limitações do espaço físico disponível.

Considerando as finalidades institucionais previstas na Lei nº 12.378/2010, especialmente no que se refere à valorização da arquitetura e do urbanismo, à qualificação das edificações, do espaço urbano e da paisagem, bem como à proteção do patrimônio histórico, artístico e cultural, é pertinente que o imóvel a ser adquirido apresente atributos arquitetônicos compatíveis com a atuação do Conselho.

Tal característica se justifica, em especial, por três razões: i) reforça a presença institucional do CAU perante a sociedade e evidencia, de forma concreta, a importância da atividade profissional por ele representada; ii) favorece a preservação e a difusão da memória urbana e cultural de Campinas e região, quando se tratar de bem com interesse para a cidade; e iii) amplia o potencial de uso do espaço como local de encontro, reflexão e realização de atividades abertas ao público relacionadas à arquitetura e ao urbanismo.

A instalação do Conselho em imóvel com tais atributos também guarda coerência com os princípios que orientam sua atuação, ao materializar, no espaço físico, valores ligados à boa concepção do ambiente construído, ao adequado relacionamento com a cidade e à busca por soluções qualificadas e sustentáveis.

6. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL DO ED CAMPINAS

O imóvel atualmente ocupado pelo ED Campinas foi locado em 2016 e está localizado em duas salas de um edifício corporativo, com aproximadamente 71,22m², e inicialmente foi ocupado por quatro servidores (coordenador, assistente, fiscal e copeira). O espaço é composto por recepção, sala de reuniões com capacidade para seis pessoas, sala da equipe técnica para 6 pessoas, copa e dois sanitários pequenos e sem ventilação. As salas estão no 13º andar de um edifício de escritórios que possui recepção para identificação biométrica e catracas de acesso.

Ao longo dos anos, e com o objetivo de melhor atender à demanda, a equipe foi gradualmente ampliada, com a incorporação de um estagiário (2022), um motorista (2022) e dois fiscais (2023 e 2025), totalizando atualmente oito profissionais. Para acomodar essa ampliação, foram realizados ajustes no mobiliário e na organização do espaço. Contudo, o imóvel tem se mostrado insuficiente para o adequado funcionamento das atividades da equipe.

Essa limitação tende a se acentuar com a ampliação do corpo técnico em cargos efetivos previstos nas Resoluções nº 116/2016 e nº 198/2020, que contemplam a inclusão de um auxiliar de fiscalização e um assistente de atendimento, elevando o quadro para 10 (dez) funcionários. Tal cenário reforça a necessidade de transferência do ED para um imóvel com mais espaço físico.

Atualmente, para a realização de reuniões, oficinas, atividades de orientação, treinamentos e outras ações institucionais, é necessário locar o auditório localizado no térreo do edifício, sujeito à disponibilidade mediante pré-agendamento e com custos adicionais.

A partir do cotidiano de trabalho do ED Campinas é possível identificar as limitações e as inadequações físicas para o atendimento dos objetivos do Projeto Casas de Arquitetura e Urbanismo, e funcionamento adequado do Escritório, sobretudo nos seguintes aspectos:

O condomínio está localizado na Avenida José de Souza Campos (Av. Norte-Sul), via implantada sobre o leito canalizado de um curso d'água. Em razão dessa condição e do elevado grau de impermeabilização da área, são recorrentes episódios de alagamento em períodos de chuvas moderadas ou intensas. Essa situação evidencia a vulnerabilidade do local a eventos de drenagem urbana e compromete as condições adequadas de acesso ao escritório, podendo representar risco e dificuldade de deslocamento para servidores e visitantes.

A arquitetura do edifício caracteriza-se por uma linguagem genérica, próxima ao pastiche de modelos corporativos contemporâneos, marcada pelo uso extensivo de fachadas de vidro e pela ausência de soluções projetuais voltadas ao conforto

ambiental, à sustentabilidade e à qualificação da relação com o espaço urbano.

O acesso ao edifício apresenta procedimentos demasiadamente burocráticos. É obrigatória a identificação do visitante na recepção para cadastramento de dados e reconhecimento facial, etapa que frequentemente gera filas. Em seguida, é necessário passar por catracas de controle de acesso e utilizar os elevadores até o 13º andar, processo que também apresenta recorrentes períodos de espera. Além disso, o condomínio não dispõe de área comum de espera, locais para descanso ou sanitários de uso público.

O estacionamento do atual edifício não comporta o veículo tipo furgão adaptado para o atendimento que o ED possui, e por esse motivo, o CAU-SP aluga vaga em estacionamento privado.

O edifício está localizado em um bairro com oferta limitada de vagas públicas de estacionamento, que costumam ser bastante disputadas. O serviço de valet oferecido pelo condomínio não dispõe de tempo de tolerância para desistência e apresenta valores elevados.

Os ambientes de trabalho somente alcançam condições adequadas de conforto térmico com o uso contínuo de ar-condicionado.

As instalações sanitárias não são adequadas para atender de forma satisfatória o corpo técnico e os visitantes. As portas dos sanitários estão posicionadas em frente à sala de reuniões e os ambientes não possuem ventilação, o que ocasiona a presença recorrente de odores proveniente do uso dos sanitários.

A copa é integrada com a sala da equipe técnica e não dispõe de ventilação. A utilização do micro-ondas para aquecimento de refeições pelos funcionários ocasiona diariamente a propagação de odores no ambiente de trabalho, o que interfere nas condições adequadas de uso do espaço.

Não há local destinado ao armazenamento de produtos de limpeza e de uso cotidiano, tampouco área de apoio às atividades de limpeza e manutenção do ED. Atualmente, os panos de limpeza são lavados nas pias dos sanitários.

Não possui instalações adequadas para o aumento do corpo técnico previsto, que passará a ser de 10 (dez) funcionários;

Não possui espaço que permita a realização de atividades ampliadas, dependendo da agenda do auditório comum do edifício, o que gera custos extras e deslocamento de funcionários e equipamentos; e

Não possui espaços para a realização de palestras, exposições, prestação de serviços aos arquitetos e urbanistas como coworking, e implantação da biblioteca que vem sendo formada ao longo dos anos no ED.

7. DIRETRIZES GERAIS DE OCUPAÇÃO

Seguindo os princípios estabelecidos pelo Governo Federal em seu Manual de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal (Ministério da Economia, 2020), temos como diretriz geral a aquisição de imóvel que atenda ou permita adaptações para atender os seguintes princípios:

Dos princípios de racionalização de espaços

- I. Otimizar da área útil, com dimensionamento de ambientes de acordo com a real necessidade de pessoal e funções, evitando desperdício de espaço;
- II. Possibilidade de flexibilidade, com ambientes que possam ser adaptados a diferentes usos ao longo do tempo;
- III. Possibilidade de organizar setores de forma a facilitar fluxos de trabalho e comunicação interna;
- IV. Possibilidade de padronizar a ocupação para garantir equidade entre unidades e eficiência administrativa;

Dos padrões de dimensionamento de ambientes

- V. Postos de trabalho com, em média, 6 a 9 m² por servidor;
- VI. Salas de reunião dimensionadas por porte (pequena até 8 pessoas; média até 20; grande acima de 20);
- VII. Áreas de atendimento ao público com espaço suficiente para circulação, espera e acessibilidade;
- VIII. Ambientes de apoio como copa, sanitários, arquivo e TI com metragem proporcional ao número de usuários;
- IX. Corredores e acessos com largura mínima conforme normas técnicas, garantindo fluxo seguro;

Dos critérios de acessibilidade (NBR 9050)

- X. Acessos externos e internos com rampas, pisos táteis e sinalização adequada;
- XI. Sanitários acessíveis, com pelo menos um por pavimento;
- XII. Portas e corredores com dimensões compatíveis para cadeiras de rodas e mobilidade reduzida;

Da sustentabilidade e eficiência energética

- XIII. Iluminação natural com aproveitamento máximo da luz solar, reduzindo consumo elétrico;
- XIV. Ventilação cruzada, favorecendo conforto térmico e menor dependência de climatização artificial;
- XV. Eficiência energética, possuindo ou permitindo a instalação de sistema de geração de energia solar fotovoltaica ou apresentar condições técnicas adequadas para a futura instalação; e
- XVI. Gestão de água, com instalação de dispositivos economizadores e reaproveitamento de águas pluviais.

8. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

Em função das necessidades imobiliárias identificadas, bem como o diagnóstico da condição atual dos Escritórios Descentralizados, foi desenvolvido o Programa de necessidades das Casas da Arquitetura e Urbanismo, buscando atender as demandas atuais e futuras dos escritórios, relacionadas aos aspectos administrativos, de atendimento, fiscalizatórios e institucionais definidas pelo CAU-SP.

O Programa de Necessidades dos imóveis que receberão os Escritórios Descentralizados deve atender, em síntese, os seguintes requisitos:

8.1. Características gerais e ambientes necessários

Para o funcionamento adequado das atividades realizadas e planejadas pelo ED Campinas o imóvel deve conter:

- I. Espaço que viabilize a realização de ações institucionais que aproximem os arquitetos e a sociedade, tais como atividades de treinamentos, orientações, capacitações, seminários, curso e oficinas para aperfeiçoamento e promoção da Arquitetura e Urbanismo;
- II. Espaço para reuniões rotineiras com os funcionários, bem como reuniões de conselheiros e órgãos colegiados do CAU/SP;
- III. Espaço para atendimentos rotineiros e orientações técnicas aos profissionais arquitetos e urbanistas;
- IV. Espaço de atendimento privativo para recebimento de denúncias de irregularidades no exercício profissional, pela fiscalização do CAU/SP;
- V. Espaço para acomodar 10 (dez) funcionários em suas atividades específicas, considerando o aumento previsto nas Resoluções nº 116/2016 e nº 198/2020, referente aos cargos efetivos, que devem fazer parte da estrutura dos escritórios.
- VI. Área mínima útil construída (computável e não computável) de cerca de 316m² (trezentos e dezesseis metros quadrados), conforme o dimensionamento e características de cada ambiente.

Quadro 01 – Programa de necessidades da Casa de Arquitetura e Urbanismo de Campinas

AMBIENTE	CARACTERIZAÇÃO	QUANTIDADE	OCUPANTES
RECEPÇÃO E ESPERA	Espaço localizado próximo da entrada para recepção inicial e espera para atendimento. O ambiente pode estar integrado com outros espaços, como a sala multiuso	1	2 a 4
SALA DE ATENDIMENTO	Espaço de atendimento privativo, considerando o sigilo do setor de fiscalização	1	Até 3
SALAS DE TRABALHO	Espaços para trabalho de escritório considerando as especificidades dos setores institucional, técnico, administrativo e de fiscalização. Os ambientes podem estar integrados, mas garantindo a execução de trabalhos específicos	3	2 a 4
SALAS DE REUNIÃO	Espaço com mobiliário de reunião, com capacidade para reunir os funcionários em reuniões gerais, reuniões com profissionais e eventuais reuniões de comissões do CAU-SP	1 a 2	8 a 10
COZINHA/REFEITÓRIO	Espaço de apoio para preparo de cafés e pequenas recepções com espaço para refeição dos funcionários	1	5
ÁREA DE SERVIÇO	Espaço de apoio para limpeza e manutenção contendo no mínimo 1 tanque e espaço para armazenamento de material de limpeza	1	1
SANITÁRIOS	2 sanitários (feminino/masculino), no mínimo, observando as exigências de acessibilidade	3	1
SALA MULTIUSO	Espaço flexível para realização de exposições, orientações, capacitações e palestras	1	30 a 40
ACERVO/DEPÓSITO	Espaço para armazenamento do conteúdo programático do Conselho e biblioteca das produções do CAU-SP	1	-
GARAGEM	Espaço preferencialmente coberto para abrigar um veículo utilitário e um veículo tipo furgão adaptado para atendimento móvel	1	-

8.2. Relevância arquitetônica

Tendo em vista o disposto na Lei 12.378 de 2010 que cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e dispõe sobre o

exercício de valorização da arquitetura e urbanismo, a promoção da qualidade das edificações, do espaço urbano e da paisagem e a defesa do patrimônio histórico, artístico e cultural, o imóvel a ser adquirido deve possuir relevância arquitetônica justificada pelos seguintes aspectos:

- I. **Representatividade institucional:** o imóvel como um marco simbólico da profissão, transmiti à sociedade a importância da Arquitetura e Urbanismo e traduz a identidade dos arquitetos e urbanistas da região;
- II. **Valorização do patrimônio:** o imóvel de relevância arquitetônica contribui para a preservação e difusão da memória urbana e cultural da cidade de Campinas e região servindo como espaço de educação e cultura; e
- III. **Aproximação com a sociedade:** o imóvel de destaque arquitetônico atrai a comunidade, tornando-se espaço de referência para debates, exposições e atividades culturais ligadas ao urbanismo e à arquitetura.

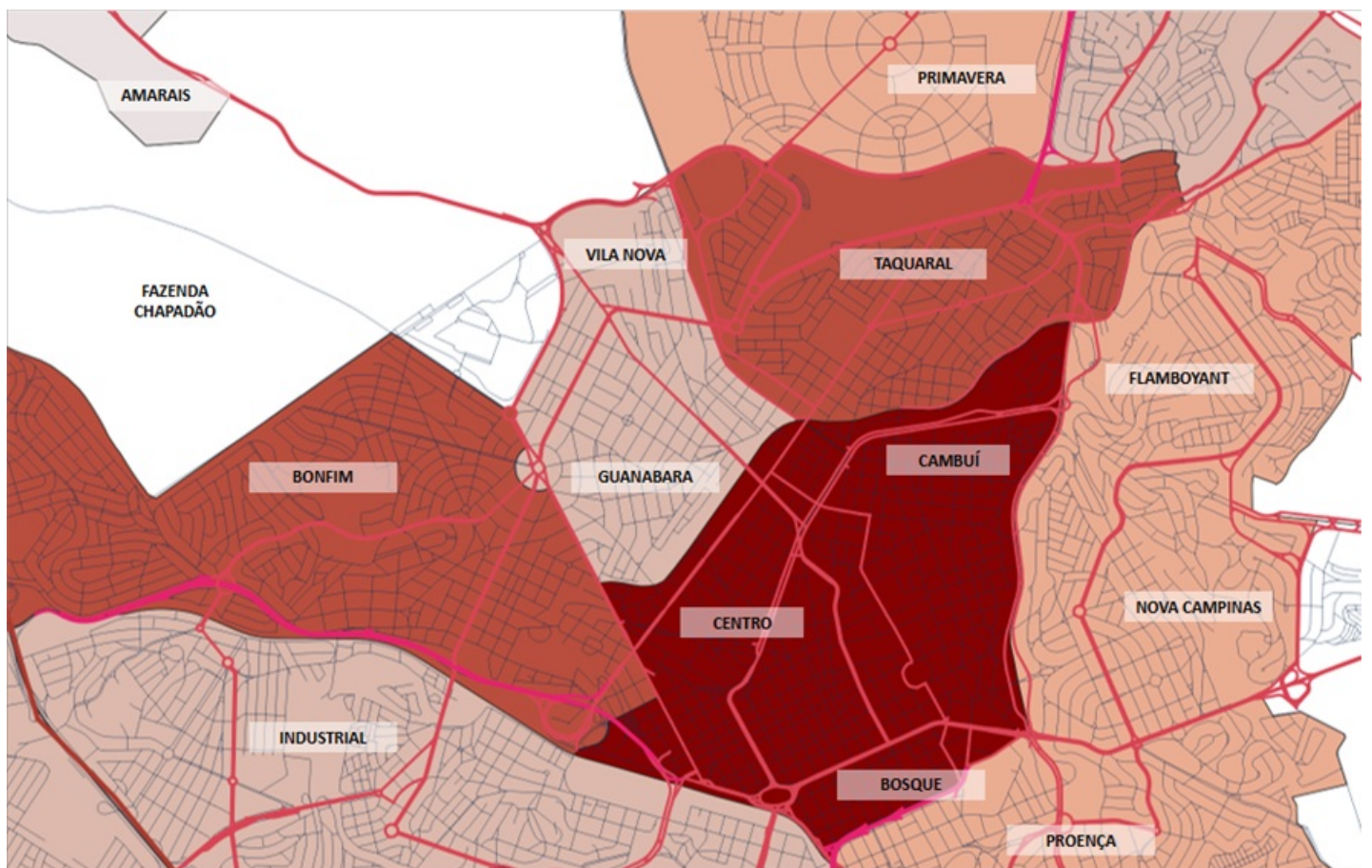
O Conselho ocupar um imóvel de qualidade arquitetônica demonstra na prática os valores defendidos pela disciplina da arquitetura como funcionalidade, sustentabilidade e integração com o espaço urbano, reforçando o compromisso do Conselho com a cidade e com soluções sustentáveis.

8.3. Localização e acessibilidade urbana

Tendo em vista os atendimentos e atividades coletivas planejadas, a localização do imóvel deve:

- I. Estar contida em perímetro definido pelo estudo de localização das concentrações de arquitetos e urbanistas e de empresas de arquitetura da cidade de Campinas, conforme dados do SICAU 2025, que compreende os bairros do Centro, Cambuí, Bosque, Flamboyant, Nova Campinas, Proença, Bonfim, Taquaral, Primavera e adjacências;
- II. Priorizar áreas de fácil acesso ao transporte público, tendo em vista que os trabalhos de atendimento ao público são rotineiros;
- III. Permitir deslocamento de veículos e caminhões de pequeno porte; e
- IV. Não estar em vias sujeitas a alagamentos ou outras ocorrências que as tornem inacessíveis, mesmo que temporariamente.

Mapa de perímetro de localização de imóvel para Casa de Arquitetura e Urbanismo de Campinas



Fonte: Elaborado pelo ED Campinas a partir dos dados do SICCAU em 09/2025.

8.4. Acessibilidade

O imóvel deve obedecer ou permitir a realização de reformas de adequação conforme preconizado pelas Leis 10.098/2000 e 13.146/2015, do Decreto 5.296/2004 e da ABNT NBR 9050, que trata da promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida. Nesse sentido, devem ser observadas as seguintes determinações:

- I. O calçamento não deve conter barreiras nas proximidades da edificação e conter rebaixamento com rampa acessível;
- II. Pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade e estarem livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida (catracas, porta giratória, trilhos não embutidos, degraus, entre outros);
- III. Permitir a instalação de piso tátil direcional e de alerta;
- IV. Todos os pavimentos devem permitir o acesso por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;
- V. Possuir espaços de circulação com largura adequada e sem obstáculos; e
- VI. Dispor, pelo menos, de um banheiro acessível exclusivo, ou de sanitários masculinos e femininos acessíveis, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

8.5. Instalações prediais elétricas

Tendo em vista a disponibilidade de oferta de imóveis com relevância arquitetônica no perímetro pré-estabelecido, e as possibilidades de edificações projetadas para o uso comercial ou residencial, o imóvel deve conter ou permitir adaptações de suas instalações a fim de atender as normas e padrões exigidos pelas concessionárias e repartições públicas locais competentes.

- I. São requisitos essenciais:
- II. Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;
- III. Independência dos interruptores de iluminação dos ambientes;
- IV. Possuir interruptor/chave geral que ligue e desligue toda a energia elétrica e que desligue e ligue integralmente cada um dos segmentos de circuito;
- V. Possuir ou permitir a instalação de sistema geração de energia solar fotovoltaica ou apresentar condições técnicas adequadas para a futura instalação deste sistema – cobertura ou área livre com orientação ou inclinação compatível para captação de irradiação, estrutura física capaz de suportar os equipamentos.

8.6. Instalações prediais hidrossanitárias

Tendo em vista a disponibilidade de oferta de imóveis com relevância arquitetônica no perímetro pré-estabelecido, e as possibilidades de edificações projetadas para o uso comercial ou residencial, o imóvel deve conter ou permitir adaptações de suas instalações a fim de atender as normas e padrões exigidos pelas concessionárias e repartições públicas locais competentes.

- I. São requisitos essenciais:
- II. Instalações hidrossanitárias em condições de uso, sem vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso e condição de utilização das louças, metais e válvulas;
- III. A caixa d'água estar em perfeitas condições de uso e dimensionada para a ocupação prevista;
- IV. Dispor de copa equipada com pia e torneira e área de manutenção de limpeza com tanque e torneira;
- V. Dispor de sanitários ventilados, com ventilação direta por aberturas ou sistema de exaustão; e
- VI. Dispor de sistemas de captação e reuso de águas pluviais ou apresentar condições técnicas adequadas para a futura instalação, como estrutura física para instalação de reservatórios com capacidade compatível com o porte do imóvel, espaço técnico para bombas, filtros e conexões e possibilidade de separação da água captada para usos não potáveis.

8.7. Vagas de estacionamento

O imóvel a ser adquirido deverá dispor de, no mínimo, duas vagas de estacionamento no interior do terreno ou edificação, destinadas exclusivamente ao uso institucional do Conselho, ou permitir a adaptação com aberturas para acesso às vagas que não descaracterizem o valor arquitetônico do imóvel. Tal necessidade decorre do fato do ED possuir dois veículos com as seguintes características e funções:

- a) Veículo automotor tipo utilitário/esportivo, com capacidade para transporte de até 5 (cinco) passageiros, utilizado para Apoio às atividades de fiscalização e deslocamento de equipe técnica; e
- b) Veículo automotor tipo van/furgão, adaptado para atendimento móvel, utilizado para apoio às atividades de atendimento externo de profissionais.

As vagas deverão atender às seguintes condições:

- I. Dimensões adequadas para acomodar os veículos conforme especificação;
- II. Localização interna, garantindo maior segurança patrimonial e proteção dos veículos contra riscos externos, reduzindo o risco de furtos, vandalismo e outros danos aos veículos institucionais;
- III. Acesso facilitado, com circulação compatível para manobras dos veículos de diferentes portes; e
- IV. Infraestrutura mínima, como piso resistente e iluminação adequada, assegurando condições de uso contínuo.

9. ÁREA CONSTRUÍDA E ÁREA ÚTIL MÍNIMA E MÁXIMA

Para subsidiar o dimensionamento preliminar do programa de necessidades das Casas da Arquitetura e Urbanismos de Campinas, utilizando como metodologia o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, a Portaria Conjunta nº 38/2020 e a Portaria Interministerial nº 323/2020; e considerando que o dimensionamento preliminar parte do cálculo da população principal, “[...] composta por servidores, empregados, colaboradores e terceirizados, cujo quantitativo é resultante da soma de Postos de Trabalho Integrais e Reduzidos dos órgãos ocupantes, aplicados os devidos pesos” (BRASIL, 2020, p.09), foi elaborado um cálculo conforme quadro a abaixo, atendendo a previsão de 10 (dez) postos de trabalho integral, tendo em vista que o expediente de todos os funcionários tem carga horária média igual ou superior a 06 horas diárias, o que demanda postos de trabalho exclusivos.

Quadro 02 – Dimensionamento da População Principal

FUNCIÓNÁRIO	SITUAÇÃO	POSTO DE TRABALHO	QUANTIDADE
COORDENADOR	Atual	Integral	1
ASSISTENTE ADMINISTRATIVO	Atual	Integral	1
FISCAL	Atual	Integral	3
ESTAGIÁRIO	Atual	Integral	1
AUXILIAR DE LIMPEZA E COPEIRO	Atual	Integral	1
MOTORISTA	Atual	Integral	1
ASSISTENTE DE ATENDIMENTO	Previsto	Integral	1
ASSISTENTE DE FISCALIZAÇÃO	Previsto	Integral	1
SEGURANÇA	Previsto	Integral	1
JARDINAGEM	Previsto	Integral	1
CONSELHEIROS	Previsto	Eventual	10
PROFISSIONAIS	Previsto	Eventual	30
Total de postos computáveis da população principal			10
População principal total			10

Com a população principal (atual e prevista) definida, foi possível dimensionar preliminarmente a configuração de imóveis a serem ocupados pela Casa de Arquitetura do CAU-SP em Campinas, observando as definições do já referido Manual (BRASIL, 2020):

1. **Áreas Computáveis:** Áreas úteis passíveis de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação de determinado imóvel. Reúnem as Áreas de Escritório, voltadas ao ambiente corporativo que sejam habituais à maioria dos imóveis institucionais, além das Áreas de Apoio para estes ambientes de escritório.
 - a) Área de escritório: Áreas úteis destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel; e
 - b) Área de apoio: Áreas úteis que dão suporte às Áreas de Escritório.

2. **Áreas Não Computáveis** Áreas úteis que, por dependerem das soluções arquitetônicas ou por atenderem a demandas específicas do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não são dimensionadas para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel.
 - c) Áreas técnicas: destinadas à circulação e infraestrutura do imóvel;
 - d) Infraestrutura: áreas voltadas à implementação de infraestrutura necessárias ao funcionamento da edificação, tais como sala de nobreak, sala de ar-condicionado, rack e abrigo de resíduos;
 - e) Circulação: áreas voltadas ao deslocamento vertical ou horizontal de pessoas que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação; e
 - f) Áreas específicas: áreas não computáveis necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas.

3. **Área Construída:** somatório das áreas cobertas totais de uma edificação, que inclui as áreas de projeção de paredes e exclui as áreas de projeção de coberturas em balanço com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de afastamento.
4. **Área útil:** área construída efetivamente aproveitada do imóvel, correspondente à soma das áreas de piso, das quais se excluem as áreas de projeção das paredes.

Utilizando os índices de ocupação indicados pelo referido Manual e a população principal, já calculada, chegou-se aos seguintes índices de ocupação desejáveis para a Casa de Arquitetura e Urbanismo do CAU-SP em Campinas:

Quadro 03 – Aplicação dos Índices de Ocupação às áreas Computáveis (conforme Manual)

ÁREA COMPUTÁVEL	ÍNDICE DO MANUAL (EM M ²)	POPULAÇÃO PRINCIPAL	ÁREA (EM M ²)
MÍNIMA	9	10	90
MÁXIMA	12	10	120
CONSTRUÍDA MÍNIMA	Área Mínima/0,7 x 1,1	10	141,43
CONSTRUÍDA MÁXIMA	Área Máxima/0,7 x 1,1	10	188,58
MÍNIMA PARA ESCRITÓRIO	7	10	70
MÁXIMA PARA ESCRITÓRIO	9	10	90
MÍNIMA PARA APOIO	2	10	20
MÁXIMA PARA APOIO	3	10	30

Adicionando aos parâmetros do Manual (BRASIL, 2020) as especificidades do Programa de necessidades das Casas da Arquitetura e Urbanismo do CAU-SP em Campinas, temos:

Quadro 04: Dimensionamento Preliminar com áreas específicas da Casa de Arquitetura do CAU-SP em Campinas, conforme Manual.

AMBIENTE			ÍNDICE (M ²)	POPULAÇÃO	ÁREA (M ²)
ÁREA COMP	ÁREA DE ESCRITÓRIO	ESPAÇOS DE TRABALHO INDIVIDUAL	9	8	72
		ESPAÇO COLETIVO (REUNIÃO)	2	10	20
	ÁREA DE APOIO	COZINHA/REFEITÓRIO	2	4	8
		SANITÁRIOS	5	3	15
		LIMPEZA E MANUTENÇÃO	2	1	2
		RECEPÇÃO/ESPERA	2	4	8
ÁREA N COMP	ÁREA ESPECÍFICA	SALA MULTIUSO	1,5	30	45
		TRABALHO COMPARTILHADO	4	6	24
		SALA DE ATENDIMENTO PRIVADO	7	2	14
		ACERVO	5	1	5
		GARAGEM	15	2	30
SUBTOTAL					243
	ÁREA TÉCNICA	CIRCULAÇÃO	30%	-	72,9
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA APROXIMADA					315,9

O imóvel adequado para o funcionamento da Casa de Arquitetura e Urbanismo do CAU-SP em Campinas, considerando todos os ambientes desejáveis, incluindo a garagem preferencialmente coberta, é de 316 m² (trezentos e dezesseis metros quadrados)

10. REQUISITOS NORMATIVOS E LEGAIS

O imóvel deverá atender a legislação quanto ao uso e ocupação do solo e demais normas urbanísticas, permitindo a instalação de Conselhos Profissionais, em especial o CNAE 94.12-0/99, e todas as prescrições estabelecidas em leis federais e municipais, normas e padrões das concessionárias de serviços públicos, bem como apresentar o respectivo “Habite-se” até a data do recebimento das chaves.

O imóvel também deve comprovar a regularidade fiscal no âmbito federal, estadual e municipal, bem como a documentação de propriedade; regularidade documental como matrícula, registro e certidões.

O imóvel deve estar de acordo ou possibilitar adaptações para atender as exigências do Corpo de Bombeiros.

11. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A análise técnica das propostas se dará com base no grau de aderência do imóvel aos requisitos mínimos estabelecidos, analisando os impactos financeiros das possíveis necessidades de adaptação do imóvel, de modo a assegurar a vantajosidade da futura contratação.

Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e deferindo ou indeferindo as propostas com base nos requisitos, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.

São critérios de avaliação do imóvel os requisitos mínimos definidos no ETP e resumidos abaixo:

11.1. Da adequação às necessidades da autarquia

- I. Compatibilidade da área útil e da área bruta com o dimensionamento previsto no Manual (BRASIL, 2020);
- II. Existência dos ambientes necessários conforme descrito neste documento; e
- III. Flexibilidade para adaptações futuras.

11.2. Da localização e acessibilidade

- IV. Proximidade de transporte público e serviços essenciais.
- V. Condições de acessibilidade universal (NBR 9050).
- VI. Segurança da região e facilidade de acesso para servidores e público

11.3. Da infraestrutura e instalações, sustentabilidade e eficiência

- VII. Instalações elétricas e hidráulicas devem estar ou permitir adaptações a fim de atender as normas e padrões exigidos pelas concessionárias e repartições públicas locais competentes conforme descrito nos itens 8.5 e 8.6 deste documento;

11.4. Da conformidade legal e documental

- VIII. Regularidade da matrícula e registro do imóvel.
- IX. Ausência de ônus ou pendências jurídicas.
- X. Atendimento às exigências normativas e legais aplicáveis

11.5. Custos de manutenção e operação

- XI. Não existir condições extraordinárias que impactem de forma a onerar os custos operacionais ou de manutenção; e
- XII. Estar em boas condições visíveis dos aspectos estruturais e de conservação da edificação.

12. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. **Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional**. Brasília: Ministério da Economia, 2020.

BRASIL. **Ministério da economia. Portaria Conjunta nº 38/2020 e a Portaria Interministerial nº 323/2010** Dispõe sobre procedimentos para adaptações de acessibilidade nos imóveis de uso público dos órgãos e entidades da administração pública federal direta e indireta e para divulgação da situação de acessibilidade das edificações públicas federais. Brasília, 2020.

SÃO PAULO. **Termo de Referência e Cadernos de Especificações**. Lote 05 – Ribeirão Preto/ SP. Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP, 2018. Disponível em: <https://transparencia.causp.gov.br/wp-content/uploads/Anexo-I-Apenso-5-Ribeirao-Preto.pdf>. Acesso em: 05 jul. 2021.

SÃO PAULO. **Necessidades imobiliárias e dimensionamento preliminar das Casas da Arquitetura e Urbanismo Regionais** Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo - CAU/SP. São Paulo, 2023.

SÃO PAULO. CAU/SP: **Planejamento Estratégico 2024/2026**. Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo, 2024. Disponível em: <https://causp.gov.br/planejamento24-26/>. Acesso em: 19 março. 2025.

13. RESPONSÁVEIS

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

ELAINE PEREIRA DA SILVA

Coordenadora do Escritório Descentralizado do CAU-SP em Campinas

MARGARETH MATIKO UEMURA

Gerente Territorial

LOCAL E DATA

Campinas, 06 de abril de 2026



Documento assinado eletronicamente por **ELAINE PEREIRA DA SILVA, Coordenador(a) de Escritório Descentralizado**, em 06/04/2026, às 23:17 (horário de Brasília), conforme Decreto Nº 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5º da Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **MARGARETH MATIKO UEMURA, Gerente Territorial**, em 07/04/2026, às 10:19 (horário de Brasília), conforme Decreto Nº 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5º da Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no portal do SEI CAU, endereço caubr.gov.br/seicau, utilizando o código CRC **62E5CBEA** e informando o identificador **0951340**.

Termo de Referência

TERMO DE REFERÊNCIA

CHAMAMENTO PÚBLICO - PROSPECÇÃO DE IMÓVEL: CASA ARQUITETURA E URBANISMO DE CAMPINAS

Processo Administrativo nº 00179.001587/2026-80

1. OBJETO DO CHAMAMENTO

Prospecção do mercado imobiliário em região pré-definida da cidade de Campinas com vistas à futura aquisição de um imóvel para instalação de Unidade Administrativa do Escritório Descentralizado do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo (CAU-SP) em Campinas, atendendo ao Programa Casas de Arquitetura e Urbanismo, mediante coleta de propostas técnicas de imóveis que atendam aos requisitos pré-estabelecidos.

2. ORGÃO INTERESSADO

Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo (CAU-SP), localizado na Rua Quinze de Novembro, 194, no Centro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o CEP 15120-970, e endereço eletrônico www.causp.gov.br.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A elaboração do presente Termo de Referência se fundamenta na Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021 – que normatiza as licitações e contratos da Administração Pública; seguindo as Instruções Normativas SEGES/ME nº 81/2022 – que trata da elaboração de Termos de Referência no âmbito da aquisição de bens da administração pública federal.

Também foi utilizada a IN SEGES/ME nº 103/2022 que disciplina os procedimentos de seleção de imóveis para locação pela Administração Pública, estabelecendo critérios de transparência, economicidade e segurança jurídica. Embora a norma tenha como objeto específico a locação, seus dispositivos podem ser aplicados por analogia aos processos de aquisição de imóveis, uma vez que ambos envolvem a seleção de edificações destinadas ao atendimento das necessidades institucionais da Administração

Sua elaboração teve como base a seguinte documentação técnica:

- I. Estudo Técnico Preliminar - ETP;
- II. Caderno Técnico de Especificação - CTE;
- III. Pesquisa de Preço; e
- IV. Análise de Risco.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO – JUSTIFICATIVA

O Planejamento Estratégico 2024-2026 do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo – CAU|SP, delineou o Programa de Descentralização que objetiva o fortalecimento da atuação e efetividade dos Escritórios Descentralizados – ED, considerando as medidas infraestruturais, espaciais e programáticas a fim de ampliar e qualificar o acesso de profissionais a facilidades cotidianas e serviços prestados pelo Conselho.

Neste sentido, foi criado o Projeto Casas da Arquitetura e Urbanismo, que tem como objetivo a reestruturação e fortalecimento de cada ED como efetivas Casas da Arquitetura e Urbanismo aderentes às demandas locais dos profissionais e da sociedade, considerando a formação de redes locais e construção de plano de aquisição e reforma.

Entre os desafios a serem superados pelos Escritórios Descentralizados destacam-se o reconhecimento da necessidade e importância de qualificar suas ações administrativas, expandir e aprimorar as atividades de fiscalização e, principalmente, fortalecer as ações institucionais que aproximem os arquitetos e a sociedade do Conselho, por meio da transformação dos EDs em lugares de encontro, troca e acolhimento de profissionais e da sociedade em geral, com a promoção de debates, exposições, atividades culturais e demais ações com temas pertinentes à profissão.

De acordo com os programas e projetos do Planejamento Estratégico de 2024-2026, os EDs devem estar preparados para viabilizar a realização de ações institucionais que aproximem os arquitetos e a sociedade, tais como eventos voltados a treinamentos, orientações e capacitações para aperfeiçoamento e promoção da Arquitetura e Urbanismo, seminários, curso e oficinas. Atualmente,

para a realização dessas atividades, o CAU/SP aluga espaços de terceiros, de forma onerosa, fora das sedes regionais, sendo necessário o deslocamento de pessoal, materiais e equipamentos, demandando logística e provisionamento de custos excedentes.

Além dessas ações, outras atividades rotineiras do ED, como atendimentos e orientações técnicas a profissionais, empresas, instituições e membros da sociedade, bem como o recebimento de denúncias relacionadas ao exercício ou à conduta ética profissional — que, em razão de seu conteúdo sensível, deveriam ocorrer em ambiente reservado — não têm sido realizadas de forma adequada devido às limitações do espaço físico disponível.

Considerando as finalidades institucionais previstas na Lei nº 12.378/2010, especialmente no que se refere à valorização da arquitetura e do urbanismo, à qualificação das edificações, do espaço urbano e da paisagem, bem como à proteção do patrimônio histórico, artístico e cultural, é pertinente que o imóvel a ser adquirido apresente atributos arquitetônicos compatíveis com a atuação do Conselho.

Tal característica se justifica, em especial, por três razões: i) reforça a presença institucional do CAU perante a sociedade e evidencia, de forma concreta, a importância da atividade profissional por ele representada; ii) favorece a preservação e a difusão da memória urbana e cultural de Campinas e região, quando se tratar de bem com interesse para a cidade; e iii) amplia o potencial de uso do espaço como local de encontro, reflexão e realização de atividades abertas ao público relacionadas à arquitetura e ao urbanismo.

A instalação do Conselho em imóvel com tais atributos também guarda coerência com os princípios que orientam sua atuação, ao materializar, no espaço físico, valores ligados à boa concepção do ambiente construído, ao adequado relacionamento com a cidade e à busca por soluções qualificadas e sustentáveis.

4.1. Diagnóstico da situação atual do Escritório Descentralizado de Campinas

O imóvel atualmente ocupado pelo ED Campinas foi locado em 2016 e está localizado em duas salas de um edifício corporativo, com aproximadamente 71,22m², e inicialmente foi ocupado por quatro servidores (coordenador, assistente, fiscal e copeira). O espaço é composto por recepção, sala de reuniões com capacidade para seis pessoas, sala da equipe técnica para 6 pessoas, copa e dois sanitários pequenos e sem ventilação. As salas estão no 13º andar de um edifício de escritórios que possui recepção para identificação biométrica e catracas de acesso.

Ao longo dos anos, e com o objetivo de melhor atender à demanda, a equipe foi gradualmente ampliada, com a incorporação de um estagiário (2022), um motorista (2022) e dois fiscais (2023 e 2025), totalizando atualmente oito profissionais. Para acomodar essa ampliação, foram realizados ajustes no mobiliário e na organização do espaço. Contudo, o imóvel tem se mostrado insuficiente para o adequado funcionamento das atividades da equipe.

Essa limitação tende a se acentuar com a ampliação do corpo técnico em cargos efetivos previstos nas Resoluções nº 116/2016 e nº 198/2020, que contemplam a inclusão de um auxiliar de fiscalização e um assistente de atendimento, elevando o quadro para 10 (dez) funcionários. Tal cenário reforça a necessidade de transferência do ED para um imóvel com mais espaço físico.

Atualmente, para a realização de reuniões, oficinas, atividades de orientação, treinamentos e outras ações institucionais, é necessário locar o auditório localizado no térreo do edifício, sujeito à disponibilidade mediante pré-agendamento e com custos adicionais.

A partir do cotidiano de trabalho do ED Campinas é possível identificar as limitações e as inadequações físicas para o atendimento dos objetivos do Projeto Casas de Arquitetura e Urbanismo, e funcionamento adequado do Escritório.

5. ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS

Considerando a natureza específica do Conselho e as particularidades do Programa Casa de Arquitetura e Urbanismo — especialmente a estratégia institucional de tornar as suas sedes espaços de encontro, acolhimento, atendimento e de realização de atividades culturais; não é viável a solução de compartilhamento de imóvel com outra entidade ou órgão público, como adotado nos Escritórios Descentralizados de Bauru e Santos.

Houve, também, consulta à Secretaria de Patrimônio da União a respeito da disponibilidade de imóvel público vago, que atendessem ao objeto, mas a Declaração emitida em resposta apontou a inexistência (Anexo I do Estudo Técnico Preliminar - ETP).

Em relação a continuidade da locação de imóveis para instalação da Casa de Arquitetura do CAU-SP em Campinas, atualmente, o ED Campinas apresenta um custo médio mensal de R\$ 7.181,11 (sete mil cento e oitenta e um reais e onze centavos), distribuído da seguinte forma: R\$ 5.192,38 referentes à locação do imóvel; R\$ 1.548,73 relativos ao condomínio das salas; e R\$ 440,00 com estacionamento. Ressalte-se que o ED atual não atende fisicamente as demandas de funcionamento da equipe e nestes custos não estão contabilizados os gastos adicionais eventuais com locação de espaços para realização de atividades e eventos com mais de dez participantes.

No entanto, tomando como base esses valores, temos um custo médio anual de R\$ 86.173,32 (oitenta e seis mil, cento e setenta e três reais e trinta e dois centavos), e em uma projeção simples para 20 anos, o custo acumulado da locação alcança aproximadamente R\$ 1.720.000,00 (um milhão, setecentos e vinte mil reais). Considerando a natureza permanente da instituição e a perspectiva de continuidade das atividades do Conselho, bem como a vida útil de imóveis destinados a uso administrativo, a aquisição de imóvel até esse valor já se mostra financeiramente vantajosa, com retorno do investimento no horizonte de 20 anos.

Além da economia, a medida assegura redução de custos recorrentes e maior previsibilidade orçamentária, evitando variações de mercado e reajustes anuais de aluguel, o que favorece o planejamento financeiro. A longo prazo, a aquisição trará sustentabilidade econômica e ampliará o patrimônio público, integrando ao ativo imobiliário do CAU-SP, enquanto a locação não gera ativos.

Desta forma, justificamos a definição da futura aquisição de imóvel em detrimento da alternativa de locação.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

A solução proposta consiste na **aquisição de imóvel próprio** para da Casa de Arquitetura do CAU-SP em Campinas, em substituição à atual despesa com locação. A análise contempla todas as etapas do ciclo de vida do objeto, conforme definido no artigo 6º da Lei nº 14.133/2021, demonstrando que a solução atende à necessidade pública e é sustentável à longo prazo.

6.1. Planejamento e Prospecção (etapa atual)

- I. Identificação das necessidades do ED Campinas;
- II. Definição dos requisitos técnicos, critérios de localização e conformidades legais;
- III. Elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP);
- IV. Elaboração das peças do Chamamento público para mapear os imóveis disponíveis.

6.2. Aquisição do Imóvel

- V. Elaboração das peças da licitação para aquisição do imóvel;
- VI. Aquisição do imóvel mais vantajoso conforme critérios de economicidade, funcionalidade e adequação, conforme requisitos pré-estabelecidos no ETP;
- VII. Formalização da compra com recursos orçamentários previstos; e
- VIII. Registro da propriedade em nome do CAU-SP.

6.3. Uso e Operação

- IX. Adaptações necessárias para acessibilidade ou adequação às normas técnicas;
- X. Instalação da Casa de Arquitetura e Urbanismo do CAU-SP em Campinas e transferência da equipe técnica;
- XI. Custos recorrentes incluem energia elétrica, água, limpeza, segurança e tributos municipais.

6.4. Manutenção e Conservação

- XII. Planejamento de manutenção preventiva e corretiva para preservar o valor patrimonial;
- XIII. Investimentos periódicos em manutenção e modernização; e
- XIV. Gestão patrimonial e controle de ocupação.

6.5. Valorização e Gestão Patrimonial

- XV. Integração do imóvel ao patrimônio público do CAU-SP com potencial de valorização ao longo dos anos; e
- XVI. Gestão patrimonial realizada conforme normas de administração de bens públicos, garantindo transparência e eficiência.

Para fins de avaliação das propostas apresentadas, o CAU-SP considerará os impactos financeiros decorrentes da necessidade de adaptações e operacionalização das edificações, de modo a assegurar o atendimento aos requisitos mínimos de acessibilidade, segurança, funcionalidade e adequação às atividades institucionais da autarquia. Os custos potenciais de reforma, adequação e adaptação serão incorporados à avaliação da economicidade e da viabilidade da proposta, em conformidade com o disposto no Art. 5º, inciso VI, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, garantindo maior economicidade, sustentabilidade e planejamento estratégico

7. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

O modelo de execução do objeto observará as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, iniciando-se com a publicação do chamamento público para prospecção de imóveis, destinado a identificar alternativas que atendam aos requisitos técnicos, legais e funcionais estabelecidos no ETP. As manifestações recebidas serão analisadas em relatório técnico, que servirá de subsídio para a fase subsequente de licitação destinada à aquisição do imóvel selecionado.

A execução contratual terá início com a formalização da compra e venda, mediante assinatura da escritura pública e registro da propriedade em nome do CAU-SP, momento em que se consolidará a transferência definitiva da titularidade. A partir de então, o imóvel será integrado ao patrimônio do Conselho e destinado à instalação da Casa de Arquitetura e Urbanismo do CAU-SP em Campinas, cabendo à autarquia assegurar a plena utilização do bem, bem como a realização das adequações necessárias, observadas

as normas de acessibilidade, segurança e infraestrutura.

Durante todo o período de uso, incumbirá ao Conselho a gestão patrimonial e operacional do imóvel, compreendendo manutenção preventiva e corretiva, pagamento de tributos e demais encargos, além da adoção de medidas que garantam a preservação e valorização do ativo.

O encerramento do ciclo ocorrerá com a plena integração do imóvel ao patrimônio público nos termos da legislação vigente, assegurando que o contrato alcance os objetivos de economicidade, eficiência administrativa e atendimento ao interesse público.

8. MODELO DE GESTÃO

A gestão do contrato observará as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, assegurando que a execução do objeto seja acompanhada e fiscalizada de forma contínua e transparente. Caberá ao CAU-SP designar gestor e fiscais do contrato, responsáveis por monitorar todas as etapas de chamamento público para prospecção do imóvel e posterior licitação para aquisição, culminando com a formalização da escritura, registro da propriedade e plena integração do imóvel ao patrimônio do Conselho.

O acompanhamento será realizado mediante relatório técnico e caso necessário, inspeções técnicas e registros administrativos, com vistas a verificar o atendimento aos requisitos definidos no ETP e o cumprimento das obrigações contratuais. Serão adotados mecanismos de controle interno e externo, e prestações de contas, garantindo a rastreabilidade das decisões e a correta aplicação dos recursos públicos.

Durante a fase de utilização do imóvel, a gestão do contrato abrangerá a supervisão das atividades de manutenção, conservação e pagamento de encargos, assegurando que o bem permaneça em condições adequadas de uso e preservação patrimonial. O encerramento da gestão ocorrerá com a baixa contratual e a consolidação definitiva do imóvel no patrimônio do Conselho.

9. REQUISITOS TÉCNICOS

Em função das necessidades imobiliárias identificadas, bem como o diagnóstico da condição atual dos Escritórios Descentralizados, foi desenvolvido o Programa de necessidades das Casas da Arquitetura e Urbanismo e Caderno de Especificações Técnicas, buscando atender as demandas atuais e futuras dos escritórios, relacionadas aos aspectos administrativos, de atendimento, fiscalizatórios e institucionais definidas pelo CAU|SP. Dessa forma, o Programa de Necessidades dos imóveis que receberão os Escritórios Descentralizados deve atender, em síntese, os seguintes requisitos:

- I. Possuir relevância arquitetônica;
- II. Estar em localização com facilidade de acesso, disponibilidade de transporte público e estacionamento público;
- III. Possuir espaço físico adequado para:
 - a) Receber 10 (dez) funcionários, sendo 08 (oito) que fazem parte do corpo técnico atual e mais 02 (três) previstos de contratação;
 - b) Atendimento rotineiro de profissionais arquitetos e urbanistas e da sociedade em geral; Recepção de conselheiros e órgãos colegiados do CAU/SP; e
 - c) Recepção de profissionais, com estrutura de computadores, biblioteca e infraestrutura para reuniões.
- IV. Oferecer espaços adequados, dentro de suas instalações (salas de reunião, cursos, treinamentos, auditório etc.), mesmo que de forma esporádica, voltados à realização de atividades como workshops, capacitações, cursos, treinamentos, exposições, atividades culturais e sociais, bem como ações conjuntas com demais entidades de Arquitetura e Urbanismo;
- V. Disponibilizar espaços adequados de sanitárias, copa, depósito e área de apoio às atividades de limpeza e manutenção;
- VI. Possuir vaga de estacionamento para os veículos do ED (viatura e furgão adaptado)

Para a identificação das características específicas que devem orientar a aquisição de imóvel para o funcionamento do ED Campinas, foi elaborado o Caderno de Especificações Técnicas com a descrição das necessidades imobiliárias e dimensionamento preliminares que estabelece as diretrizes gerais para orientação do processo de chamamento público.

A seguir estão detalhados os **requisitos mínimos específicos**, distribuídos por temáticas.

9.1. Requisitos de relevância arquitetônica:

Tendo em vista o disposto na Lei 12.378 de 2010 que cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e dispõe sobre o exercício de valorização da arquitetura e urbanismo, a promoção da qualidade das edificações, do espaço urbano e da paisagem e a defesa do patrimônio histórico, artístico e cultural, o imóvel a ser adquirido deve possuir, como requisito mínimo, relevância arquitetônica justificada pelos seguintes aspectos:

- I. **Representatividade institucional:** o imóvel como um marco simbólico da profissão, transmite à sociedade a importância da Arquitetura e Urbanismo e traduz a identidade dos arquitetos e urbanistas da região;
- II. **Valorização do patrimônio:** o imóvel de relevância arquitetônica contribui para a preservação e difusão da memória urbana e cultural da cidade de Campinas e região servindo como espaço de educação e cultura; e
- III. **Aproximação com a sociedade:** o imóvel de destaque arquitetônico atrai a comunidade, tornando-se espaço de referência

para debates, exposições e atividades culturais ligadas ao urbanismo e à arquitetura.

O Conselho ocupar um imóvel de qualidade arquitetônica demonstra na prática os valores defendidos pela disciplina da arquitetura como funcionalidade, sustentabilidade e integração com o espaço urbano, reforçando o compromisso do Conselho com a cidade e com soluções sustentáveis.

A **comprovação do requisito de relevância arquitetônica** deve ser comprovada apresentando um dos documentos abaixo listados:

Reconhecimento Oficial e Institucional

- I. Tombamento ou registro em órgãos de preservação (IPHAN, CONDEPHAAT, Conselho Municipal de Patrimônio);
ou
- II. Inclusão em inventários oficiais de bens culturais ou arquitetônicos; ou

Publicações e estudos acadêmicos

- III. Artigos científicos, livros ou teses que analisem o imóvel como exemplo relevante de arquitetura; ou
- IV. Referências em periódicos especializados ou revistas técnicas de arquitetura e urbanismo; ou

Premiações e distinções

- V. Imóvel ou projeto premiado em concursos de arquitetura reconhecidos; ou
- VI. Certificados ou menções honrosas emitidas por entidades profissionais (CAU, IAB, etc.); ou

Autor do projeto com destaque profissional

- VII. Imóvel projetado por arquiteto ou urbanista de reconhecida relevância nacional ou internacional; ou
- VIII. Obras do mesmo autor já reconhecidas como patrimônio ou referência arquitetônica.

9.2. Requisitos de localização do imóvel:

Tendo em vista os atendimentos e atividades coletivas planejadas, a localização do imóvel deve:

- I. Estar contida em perímetro definido pelo estudo de localização das concentrações de arquitetos e urbanistas e de empresas de arquitetura da cidade de Campinas, conforme dados do SICAU 2025, que compreende os bairros do Centro, Cambuí, Bosque, Flamboyant, Nova Campinas, Proença, Bonfim, Taquaral, Primavera e adjacências;
- II. Priorizar a áreas de fácil acesso ao transporte público, tendo em vista que os trabalhos de atendimento ao público são rotineiros;
- III. Permitir deslocamento de veículos e caminhões de pequeno porte;
- IV. Não estar em vias sujeitas a alagamentos ou outras ocorrências que as tornem inacessíveis, mesmo que temporariamente;
e
- V. Permitir a utilização de vias públicas para estacionamento.

A **comprovação do requisito mínimo de localização** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir do endereço informado na apresentação da proposta (Modelo de Proposta – Anexo III, do Edital de Chamamento), e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel.

9.3. Requisito das características gerais e possibilidade de ambientes:

Para o funcionamento adequado das atividades realizadas e planejadas pelo ED Campinas o imóvel deve conter os espaços que possam viabilizar a instalação de ambientes abaixo descritos, que são requisitos mínimos:

- I. Espaço que viabilize a realização de ações institucionais que aproximem os arquitetos e a sociedade, tais como atividades de treinamentos, orientações, capacitações, seminários, curso e oficinas para aperfeiçoamento e promoção da Arquitetura e Urbanismo;
- II. Espaço para reuniões rotineiras com os funcionários, bem como reuniões de conselheiros e órgãos colegiados do CAU/SP;
- III. Espaço para atendimentos rotineiros e orientações técnicas aos profissionais arquitetos e urbanistas;
- IV. Espaço de atendimento privativo para recebimento de denúncias de irregularidades no exercício profissional, pela fiscalização do CAU/SP;

- V. Espaço para acomodar 10 (dez) funcionários em suas atividades específicas, considerando o aumento previsto nas Resoluções nº 116/2016 e nº 198/2020, referente aos cargos efetivos, que devem fazer parte da estrutura dos escritórios.
- VI. Área mínima útil construída (computável e não computável) de 316m² (trezentos dezesseis metros quadrados), conforme o dimensionamento e características de cada ambiente previsto no Programa de Necessidades construído com base no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional – Brasília: Ministério da Economia, 2020.

A **comprovação dos requisitos mínimos das características gerais** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir de análise das plantas fornecidas e vistorias realizadas, e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel.

9.4. Requisitos de acessibilidade:

O imóvel deve obedecer ou permitir a realização de reformas de adequação conforme preconizado pelas Leis 10.098/2000 e Lei 13.146/2015, do Decreto 5.296/2004 e da ABNT NBR 9050, que trata da promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida. Nesse sentido, devem ser observados os seguintes requisitos:

- I. O calçamento não deve conter barreiras nas proximidades da edificação e conter rebaixamento com rampa acessível;
- II. Pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade e estarem livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida (catracas, porta giratória, trilhos não embutidos, degraus, entre outros);
- III. Permitir a instalação de piso tátil direcional e de alerta;
- IV. Todos os pavimentos devem permitir o acesso por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;
- V. Possuir espaços de circulação com largura adequada e sem obstáculos; e
- VI. Dispor, pelo menos, de um banheiro acessível exclusivo, ou de sanitários masculinos e femininos acessíveis, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

A **comprovação dos requisitos mínimos de acessibilidade** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir de análise das plantas fornecidas e vistorias realizadas, e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel, que também fará a avaliação do impacto financeiro decorrente das adaptações necessárias para atendimento das normas de acessibilidade, de forma a assegurar a vantajosidade da futura aquisição.

9.5. Requisitos das instalações prediais elétricas:

Tendo em vista a disponibilidade de oferta de imóveis com relevância arquitetônica no perímetro pré-estabelecido, e as possibilidades de edificações projetadas para o uso comercial ou residencial, o imóvel deve conter ou permitir adaptações de suas instalações a fim de atender as normas e padrões exigidos pelas concessionárias e repartições públicas locais competentes.

São requisitos mínimos:

- I. Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;
- II. Independência dos interruptores de iluminação dos ambientes;
- III. Possuir interruptor/chave geral que ligue e desligue toda a energia elétrica e que desligue e ligue integralmente cada um dos segmentos de circuito;
- IV. Possuir ou permitir a instalação de sistema geração de energia solar fotovoltaica ou apresentar condições técnicas adequadas para a futura instalação deste sistema – cobertura ou área livre com orientação ou inclinação compatível para captação de irradiação, estrutura física capaz de suportar os equipamentos.

A **comprovação dos requisitos mínimos das instalações prediais elétricas** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir de vistoria, e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel, que também fará a avaliação do impacto financeiro decorrente das adaptações necessárias para instalação de sistema de geração de energia, de forma a assegurar a vantajosidade da futura aquisição.

9.6. Requisitos das instalações prediais hidrossanitárias:

Tendo em vista a disponibilidade de oferta de imóveis com relevância arquitetônica no perímetro pré-estabelecido, e as possibilidades de edificações projetadas para o uso comercial ou residencial, o imóvel deve conter ou permitir adaptações de suas instalações a fim de atender as normas e padrões exigidos pelas concessionárias e repartições públicas locais competentes.

São requisitos mínimos:

- I. Instalações hidrossanitárias em condições de uso, sem vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso e condição de utilização das louças, metais e válvulas;
- II. A caixa d'água estar em perfeitas condições de uso e dimensionada para a ocupação prevista;
- III. Dispor de copa equipada com pia e torneira e área de manutenção de limpeza com tanque e torneira;
- IV. Dispor de sanitários ventilados, com ventilação direta por aberturas ou sistema de exaustão; e

- V. Dispor de sistemas de captação e reuso de águas pluviais ou apresentar condições técnicas adequadas para a futura instalação, como estrutura física para instalação de reservatórios com capacidade compatível com o porte do imóvel, espaço técnico para bombas, filtros e conexões e possibilidade de separação da água captada para usos não potáveis.

A **comprovação dos requisitos mínimos das instalações prediais hidrossanitárias** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir de vistoria, e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel, que também fará a avaliação do impacto financeiro decorrente das adaptações necessárias para instalação de sistema de captação e reuso de águas pluviais, de forma a assegurar a vantajosidade da futura aquisição.

9.7. Requisitos da exigência de vagas de estacionamento:

O imóvel a ser adquirido deverá dispor de, no mínimo, duas vagas de estacionamento no interior do terreno ou edificação, destinadas exclusivamente ao uso institucional do Conselho, ou permitir a adaptação com aberturas para acesso às vagas que não descaracterizem o valor arquitetônico do imóvel. Tal necessidade decorre do fato do ED possuir dois veículos com as seguintes características e funções:

- a) Veículo automotor tipo utilitário/esportivo, com capacidade para transporte de até 5 (cinco) passageiros, utilizado para Apoio às atividades de fiscalização e deslocamento de equipe técnica; e
- b) Veículo automotor tipo van/furgão, adaptado para atendimento móvel, utilizado para apoio às atividades de atendimento externo de profissionais.

As vagas deverão atender os seguintes requisitos mínimos:

- I. Dimensões adequadas para acomodar os veículos conforme especificação;
- II. Localização interna, garantindo maior segurança patrimonial e proteção dos veículos contra riscos externos, reduzindo o risco de furtos, vandalismo e outros danos aos veículos institucionais;
- III. Acesso facilitado, com circulação compatível para manobras dos veículos de diferentes portes; e
- IV. Infraestrutura mínima, como piso resistente e iluminação adequada, assegurando condições de uso contínuo.

A **comprovação dos requisitos da exigência de vagas de estacionamento** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir da análise das plantas e de vistoria, e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel, que também fará a avaliação do impacto financeiro decorrente de possíveis adaptações necessárias para instalação das vagas de estacionamento interno, de forma a assegurar a vantajosidade da futura aquisição.

9.8. Requisitos de área e dimensionamento:

O imóvel a ser adquirido deverá dispor de, no mínimo, **área de aproximadamente 316m²**, suficiente para abrigar o Programa de Necessidades da Casa de Arquitetura e Urbanismo do CAU-SP em Campinas, conforme a seguinte distribuição.

- I. **Área computável - de escritório** que permita o layout dos espaços de trabalho individual da equipe técnica e espaço coletivo para reuniões;
- II. **Área computável - de apoio** com cozinha/refeitório, sanitários e espaço de limpeza e manutenção;
- III. **Área não computável - específica** com recepção e espera, sala multiuso, sala de trabalho compartilhado, acervo e sala de atendimento privado;
- IV. **Área não computável - comum e técnica** que abrange toda a circulação, áreas para equipamentos, instalações gerais e demais áreas técnicas; e
- V. **Garagem com no mínimo duas vagas**, sendo uma para veículo médio e outra para veículo tipo furgão adaptado; preferencialmente coberta.
- VI. A critério da Administração, poderão ser analisados imóveis com área inferior ou superior à apresentada acima, mas que atendam aos demais requisitos pré-definidos.

A **comprovação dos requisitos do dimensionamento da edificação** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir da análise das plantas, e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel.

9.9. Requisitos das Condições Gerais do Imóvel

- I. Estar em boas condições visíveis dos aspectos estruturais e de conservação da edificação;
- II. Não existir condições extraordinárias que impactem de forma a onerar os custos operacionais ou de manutenção;
- III. Edificação que apresente ou seja passível de apresentar, mediante reforma viável sob os aspectos legais, técnicos e econômicos, soluções que garantam a funcionalidade, salubridade, acessibilidade, sustentabilidade, facilidade de manutenção e segurança das instalações e do patrimônio;

A **comprovação dos requisitos das condições gerais do imóvel** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir da análise das plantas e vistoria, e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel, que também fará a avaliação do impacto financeiro decorrente de possíveis adaptações necessárias para instalação das vagas de estacionamento interno, de forma a assegurar a vantajosidade da futura aquisição.

10. REQUISITOS JURÍDICOS

O imóvel deverá estar em situação edilícia regular perante à Prefeitura Municipal de Campinas e atender a legislação quanto ao uso e ocupação do solo e demais normas urbanísticas, permitindo a instalação de Conselhos Profissionais, em especial o CNAE 94.12-0/01 (atividade de fiscalização profissional), e todas as prescrições estabelecidas em leis federais e municipais, normas e padrões das concessionárias de serviços públicos, bem como apresentar o respectivo “Habite-se” até a data do recebimento das chaves.

O imóvel também deve comprovar a regularidade fiscal no âmbito federal, estadual e municipal, bem como a documentação de propriedade, conforme a Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021, que normatiza as licitações e contratos da Administração Pública e na Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

O imóvel deve estar livre e desembaraçado e concluído, com destinação compatível com a ocupação e instalação das atividades institucionais realizadas pelo CAU-SP.

São requisitos jurídicos para apresentação de imóveis no Chamamento público:

10.1. Matrícula atualizada no Cartório de Registro de Imóveis

- I. Deve comprovar a propriedade plena do ofertante.
- II. Não pode haver ônus, gravames, penhoras, usufrutos ou litígios que impeçam a alienação.

10.2. Regularidade documental

- III. Certidões negativas de débitos municipais (IPTU, taxas).
- IV. Certidões negativas de ações reais ou pessoais reipersecutórias.
- V. Certidões de inexistência de dívidas condominiais (se aplicável).

10.3. Conformidade urbanística e ambiental

- VI. Estar em regularidade junto aos órgãos públicos (habite-se)
- VII. Imóvel deve estar em área regularizada, respeitando zoneamento urbano.
- VIII. Não pode estar em área de preservação permanente ou com restrições ambientais que inviabilizem o uso.

10.4. Capacidade de transferência

- IX. O ofertante deve comprovar que pode transferir a propriedade livre de impedimentos.
- X. Escritura pública e registro devem ser possíveis sem restrições.

Para a comprovação do conjunto dos requisitos legais, deve ser observada a lista de documentos obrigatórios, Anexo I do Edital de Chamamento Público.

Tendo em vista tratar-se de prospecção de imóvel de uso originalmente comercial ou residencial para aquisição (e não locação), em que um dos principais requisitos é a relevância arquitetônica – o que implica na prospecção de imóveis construídos antes das legislações atuais ou ociosos há algum tempo, os requisitos jurídicos de licenciamento, segurança contra incêndio (AVCB) e acessibilidade deverão ser avaliados sob a ótica da possibilidade de adequação futura.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

A seleção dos imóveis no âmbito do chamamento público observará os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, bem como os critérios técnicos e objetivos definidos neste Termo de Referência e demais documentos que compõe o Chamamento Público. O chamamento terá caráter prospectivo, não configurando contratação imediata, mas servindo de subsídio para a elaboração do edital de licitação destinado à aquisição do imóvel que melhor atenda às necessidades da autarquia.

11.1. Forma de seleção

- I. Publicação do chamamento público em meio oficial, com prazo mínimo para manifestação dos interessados.
- II. Recebimento das propostas contendo documentação técnica e jurídica dos imóveis ofertados.
- III. Análise preliminar de conformidade documental e legal.
- IV. Avaliação técnica dos imóveis conforme critérios objetivos estabelecidos no ETP.
- V. Elaboração de relatório técnico conclusivo, indicando os imóveis que atendem aos requisitos e poderão compor o edital de licitação.

A definição dos critérios técnicos e legais para seleção dos imóveis interessados foi detalhada em documento técnico específico, conforme determinado no artigo 18 da Lei 14.133/2021, com a elaboração do Estudo Técnico Preliminar – ETP, que constitui etapa essencial para assegurar a objetividade, transparência e eficiência do processo de prospecção

Os critérios ou requisitos técnicos foram elaborados com base no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional. Brasília: Ministério da

Economia, 2020; no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, CGU/AGU, 2023, e nas necessidades previamente diagnosticadas pela Administração, considerando aspectos técnicos, funcionais, legais e econômicos que garantam a adequação do imóvel às finalidades públicas.

A adoção de parâmetros claros e verificáveis permite que a seleção seja conduzida de forma imparcial, assegurando que apenas os imóveis que efetivamente atendam às condições mínimas estabelecidas sejam analisados em etapas posteriores. Dessa forma, o presente item sistematiza os requisitos que nortearão a avaliação inicial, servindo como referência para a Administração e para os particulares interessados em participar do chamamento público.

São requisitos para a seleção dos imóveis interessados:

11.2. O imóvel possuir relevância arquitetônica

- I. A relevância arquitetônica deve ser comprovada a partir de documentos oficiais e institucionais, ou publicações e estudos acadêmicos, ou premiações e distinções, ou ainda o autor do projeto tenha destaque profissional, conforme documentação descrita no Anexo I do Edital do Chamamento Público.

11.3. Adequação às necessidades da autarquia

- I. Compatibilidade da área útil e da área bruta com o dimensionamento previsto no Manual (BRASIL, 2020);
- II. Existência dos ambientes necessários conforme descrito neste documento; e
- III. Flexibilidade para adaptações futuras.

11.4. Localização e acessibilidade

- IV. Estar no perímetro pré-definido para prospecção de imóveis;
- V. Proximidade de transporte público;
- VI. Condições de acessibilidade universal (NBR 9050); e
- VII. Segurança da região e facilidade de acesso para servidores e público.

11.5. Infraestrutura e instalações, sustentabilidade e eficiência

- VIII. Instalações elétricas e hidráulicas deve estar ou permitir adaptações de suas instalações a fim de atender as normas e padrões exigidos pelas concessionárias e repartições públicas locais competentes conforme descrito nos itens 8.5 e 8.6 deste documento.

11.6. Conformidade legal e documental

- IX. Regularidade da matrícula e registro do imóvel;
- X. Ausência de ônus ou pendências jurídicas; e
- XI. Atendimento às exigências normativas e legais aplicáveis.

11.7. Custos de manutenção e operação

- XII. Não existir condições extraordinárias que impactem de forma a onerar os custos operacionais ou de manutenção; e
- XIII. Estar em boas condições visíveis dos aspectos estruturais e de conservação da edificação; e
- XIV. Possuir viabilidade econômica para as adaptações necessárias.

O detalhamento dos critérios e requisitos técnicos, funcionais e legais estão detalhados no Estudo Técnico Preliminar – ETP, parte do Processo de chamamento público.

12. ANÁLISE E GESTÃO DE RISCOS

Para a execução do Chamamento público foi elaborada Análise de Risco por categorias e identificando os possíveis impactos e medidas mitigadoras, conforme previsto na Lei 14.133/2021 (Art. 11º, inciso VI; Art. 18, parágrafo 1º, inciso III; e Art. 20, Inciso IV e na INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103/2022.

A análise de riscos realizada evidencia que o Chamamento público com resultado deserto ou com propostas não aderentes, demonstra impacto elevado sobre o cronograma institucional e sobre a execução das metas estratégicas do Conselho, exigindo medidas mitigadoras como a ampliação da divulgação e a revisão dos requisitos não essenciais de seleção.

A sistematização dos riscos e respectivas medidas de mitigação confere maior robustez técnica ao Estudo Técnico Preliminar e ao Termo de Referência, garantindo transparência, previsibilidade e segurança jurídica ao processo. Dessa forma, o CAU-SP demonstra diligência e conformidade com os princípios da legalidade, eficiência e economicidade previstos nos normativos legais que serviram como base para elaboração a elaboração do documento.

Consideramos que a presente análise justifica tecnicamente a condução do Chamamento público, assegurando que a decisão administrativa esteja amparada em critérios objetivos, em conformidade normativa e em práticas de governança que protegem o interesse público e fortalecem a credibilidade institucional.

A Análise de Risco completa é parte integrante do Processo de chamamento público.

13. ESTIMATIVA DE CUSTOS

Por tratar-se de fase preliminar de prospecção de imóvel para posterior aquisição, a estimativa de preços da contratação baseia-se em pesquisa de mercado em sítio eletrônico especializado, conforme inciso III do artigo 5º da IN SEGES/ME Nº 65; com levantamento de 20 (vinte) imóveis na região selecionada de Campinas, com características compatíveis às necessidades do CAU|SP – ED Campinas.

O portal *Imovelweb* definido para a pesquisa, caracteriza-se como plataforma agregadora de anúncios imobiliários, reunindo ofertas de diversas imobiliárias, corretores e proprietários, o que assegura ampla representatividade do mercado local. Tal característica confere maior confiabilidade e abrangência às informações coletadas, permitindo que a Administração Pública obtenha uma amostra diversificada e atualizada dos valores praticados na região.

Ademais, a plataforma disponibiliza dados padronizados sobre os imóveis ofertados (metragem, localização, características construtivas e preço), o que facilita a análise comparativa e a consolidação dos resultados da pesquisa. Também há a constante atualização dos anúncios que garante que os valores consultados reflitam a realidade do mercado imobiliário no momento da coleta, atendendo ao princípio da economicidade e da eficiência administrativa, previstos na Lei nº 14.133/2021, atende aos princípios da transparência e rastreabilidade.

Foram pesquisados 20 imóveis dentro do perímetro pré-definido, e para a obtenção da média de preços foi utilizada a metodologia prevista no artigo 6º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021, que estabelece critérios para o tratamento dos dados obtidos em pesquisas de preços no âmbito da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional.

A utilização da metodologia de mediana conferiu maior robustez técnica e legitimidade ao processo, garantindo que o valor estimado para aquisição do imóvel seja consistente com a realidade do mercado imobiliário local, o que resultou no valor de **R\$ 3.474,43/m²**.

Vale ressaltar que o valor estimado não substitui a avaliação formal que ocorrerá na fase de licitação para aquisição do imóvel. Está prevista a contratação de Laudo de avaliação imobiliária, seguindo as determinações da IN SEGES/ME nº 103/2022, para comprovar a compatibilidade com o valor de mercado.

A Pesquisa de Valores completa é parte integrante do Processo de chamamento público.

14. DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

Para assegurar a transparência, a objetividade e a adequada avaliação das propostas apresentadas no âmbito do chamamento público, os interessados deverão instruir suas manifestações com documentação técnica que comprove as condições do imóvel ofertado. Essa documentação constitui requisito essencial para a análise preliminar de conformidade e servirá como base para a futura licitação de aquisição, garantindo que apenas imóveis regulares, adequados e compatíveis com as necessidades institucionais do Conselho sejam considerados.

Os interessados deverão apresentar Manifestação de Interesse acompanhada dos seguintes documentos:

14.1. Documentação jurídica

Do imóvel

- I. Título de propriedade com o respectivo registro atualizado – Matrícula Atualizada
- II. “Habite-se”
- III. Certidão negativa de IPTU
- IV. Certidão de quitação de tributos imobiliários
- V. Declaração de saldo devedor, se o imóvel for financiado
- VI. Comprovante de pagamento de Foro quando se tratar de imóvel edificado em terreno foreiro
- VII. Certidão negativa de ônus reais, contendo expressamente que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus
- VIII. Certidão dominial vintenária

Dos proprietários

- IX. Cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional

- X. Certidão de casamento atualizada
- XI. Comprovante de residência
- XII. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça;
- XIII. Cadastro Informativo de Débitos não Quitados – CADIN;
- XIV. Certidões de distribuição da Justiça Federal (cíveis, criminais e execuções fiscais), Justiça Estadual (cíveis, criminais e execuções fiscais), Justiça do Trabalho, Cartório de Protesto de Títulos. Caso haja certidão positiva, encaminhar certidão de inteiro teor do(s) processo(s)
- XV. Certidão de regularidade relativa à Seguridade Social, bem como de regularidade perante à Fazenda Federal, mediante apresentação de certidão unificada expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – SRF e pela Procuradoria da Fazenda Nacional - PGFN, conforme Portaria MF 358 de 5 de setembro de 2014
- XVI. Certidão de regularidade relativa ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviços (FGTS), através do Certificado de Regularidade de Situação (CRS) expedido pela Caixa Econômica Federal
- XVII. Certidão de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Trabalhistas, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1º de maio de 1943. (Incluído pela Lei nº 12.440, de 2011) (Vigência);
- XVIII. Certidão de regularidade para com a Fazenda Estadual, do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da Lei; e
- XIX. Certidão de regularidade para com a Fazenda Municipal, relativo aos tributos mobiliários e imobiliários, do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da Lei

14.2. Documentação técnica

- XX. Apresentar Certidão de Uso do Solo, emitida pela Prefeitura Municipal de Campinas, compatível com as atividades desempenhadas pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo no município;
- XXI. Apresentar planta do imóvel aprovada na Prefeitura Municipal de Campinas, indicando área útil dentro dos parâmetros pré-definidos pelo ETP;
- XXII. Apresentar proposta de preço dentro da faixa de valor por metro quadrado de acordo com o mercado imobiliário, conforme Pesquisa de Preço elaborada para o chamamento público;

14.3. Documentação complementar de comprovação da relevância arquitetônica

Os interessados deverão apresentar no mínimo um dos seguintes documentos complementares para comprovar a relevância arquitetônica:

- XXIII. Reconhecimento Oficial e Institucional
 - a) Tombamento ou registro em órgãos de preservação (IPHAN, CONDEPHAAT, Conselho Municipal de Patrimônio); e ou
 - b) Inclusão em inventários oficiais de bens culturais ou arquitetônicos.
- XXIV. Publicações e estudos acadêmicos
 - c) Artigos científicos, livros ou teses que analisem o imóvel como exemplo relevante de arquitetura; e ou
 - d) Referências em periódicos especializados ou revistas técnicas de arquitetura e urbanismo.
- XXV. Premiações e distinções
 - e) Imóvel ou projeto premiado em concursos de arquitetura reconhecidos; e ou
 - f) Certificados ou menções honrosas emitidas por entidades profissionais (CAU, IAB, etc.).
- XXVI. Autor do projeto com destaque profissional
 - g) Imóvel projetado por arquiteto ou urbanista de reconhecida relevância nacional ou internacional; e ou
 - h) Obras do mesmo autor já reconhecidas como patrimônio ou referência arquitetônica.

Além da documentação técnica, jurídica e complementar, será realizada **visita técnica** para garantir que os imóveis atendem os seguintes requisitos técnicos:

- XXVII. Estar localizado no polígono pré-definido para prospecção imobiliária, identificado no ETP e Pesquisa de Preço e estar próximo à transporte público;
- XXVIII. Possuir no mínimo de 2 vagas privativas de estacionamento, com dimensões compatíveis com os veículos identificados no ETP;
- XXIX. Permitir leiaute de forma a comportar os ambientes necessários ao funcionamento definidos no ETP (salas de reuniões, espaços de trabalho, capacitações, etc);
- XXX. Possuir condições de acessibilidade universal (NBR 9050) ou permitir adaptações;
- XXXI. Possuir os requisitos técnicos de infraestrutura de elétrica e hidráulica;
- XXXII. Não existir condições extraordinárias que impactem de forma a onerar os custos operacionais ou de manutenção; e
- XXXIII. Estar em boas condições visíveis dos aspectos estruturais e de conservação da edificação.

A documentação relacionada não elimina a necessidade de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso, podendo ser concedido prazo para a apresentação de documentação complementar pelos proponentes.

Em caso de apresentação de procuração, deverá esta ser lavrada em cartório de notas. Caso o instrumento tenha mais de 12 (doze) meses de expedição, deverá estar acompanhado de certidão do respectivo ofício de notas que o lavrou indicando sua validade.

Todas as cópias dos documentos relacionados devem ser apresentadas em seu original (em se tratando de documentos eletrônicos) ou ainda em cópia autenticada.

Caso o imóvel contenha reforma/ampliação, estas deverão estar devidamente averbadas em cartório.

15. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Por tratar-se de chamamento público para prospecção de imóvel, não cabe a definição de critérios de medição e pagamento.

16. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO E SELEÇÃO DO IMÓVEL

Para avaliação e seleção de imóveis serão utilizados os critérios de requisitos mínimos baseada no grau de aderência do imóvel, conforme resumido a seguir e detalhado anteriormente na descrição dos requisitos.

I. Apresentação da proposta contendo todas as informações conforme modelo do Edital

II. Apresentação de toda a documentação de habilitação jurídica

III. Apresentação de toda a documentação técnica

IV. Apresentação da documentação complementar de comprovação da relevância arquitetônica

V. Será avaliado e descrito em relatório técnico:

- a) Localização no polígono pré-definido para prospecção imobiliária, identificado no ETP e Pesquisa de Preço e estar próximo à transporte público;
- b) Mínimo de 2 vagas privativas de estacionamento, com dimensões compatíveis com os veículos identificados no ETP;
- c) Permitir leiaute de forma a comportar os ambientes necessários ao funcionamento definidos no ETP (salas de reuniões, espaços de trabalho, capacitações, etc);
- d) Condições de acessibilidade universal (NBR 9050) ou permitir adaptações;
- e) Requisitos técnicos de infraestrutura de elétrica e hidráulica;
- f) Não existir condições extraordinárias que impactem de forma a onerar os custos operacionais ou de manutenção; e
- g) Estar em boas condições visíveis dos aspectos estruturais e de conservação da edificação
- h) Os impactos financeiros das obras de adaptação necessárias ao atendimento dos requisitos assim identificados, de forma a considerar a vantajosidade da futura aquisição.

17. PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2026, conforme detalhamento a seguir:

- I. ID PCA no PNCP: 15131560000152-0-000001/2026
- II. II. Data de publicação no PNCP: 30/05/2025
- III. III. Id do item no PCA: 41

18. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO

Elaborado pela Gerência dos Escritórios Descentralizados do CAU-SP, instituída pela Deliberação Plenária DPOSP nº 0437-02, de 30 de setembro de 2021; através da Unidade Administrativa Escritório Descentralizado do CAU-SP em Campinas, e aprovado pela Presidência do CAU-SP.

Campinas, 02 de abril de 2026.

Elaine Pereira da Silva
Coordenadora do ED Campinas

Ciente e de acordo,

Margareth Matiko Uemura
Gerente Territorial

Cristiane Siggea Benedetto
Gerente Geral

Autorizo a sequência do processo administrativo e continuação dos trâmites para atendimento da demanda,

Camila Moreno de Camargo

Presidente do CAU/SP



Documento assinado eletronicamente por **ELAINE PEREIRA DA SILVA, Coordenador(a) de Escritório Descentralizado**, em 06/04/2026, às 23:11 (horário de Brasília), conforme Decreto Nº 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5º da Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **CAMILA MORENO DE CAMARGO, Presidente CAU/SP**, em 07/04/2026, às 09:32 (horário de Brasília), conforme Decreto Nº 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5º da Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **CRISTIANE SIGGEEA BENEDETTO, Gerente Geral**, em 07/04/2026, às 09:40 (horário de Brasília), conforme Decreto Nº 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5º da Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **MARGARETH MATIKO UEMURA, Gerente Territorial**, em 07/04/2026, às 10:23 (horário de Brasília), conforme Decreto Nº 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5º da Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no portal do SEI CAU, endereço caubr.gov.br/seicau, utilizando o código CRC **59BBD268** e informando o identificador **0951337**.

00179.001587/2026-80

0951337v2

Estudo Técnico Preliminar (ETP) N° 0951178 - CAUSP/GTER/COEDCAMP

ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**CHAMAMENTO PÚBLICO - PROSPECÇÃO DE IMÓVEL: CASA ARQUITETURA E URBANISMO DE CAMPINAS**

Processo Administrativo n° 00179.001587/2026-80

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Número do processo: 00179.001587/2026-80

2. OBJETO DO CHAMAMENTO

Prospecção do mercado imobiliário em região pré-definida da cidade de Campinas com vistas à futura aquisição de imóvel para instalação de Unidade Administrativa do Escritório Descentralizado do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo (CAU-SP) em Campinas, atendendo ao Programa Casas de Arquitetura e Urbanismo, mediante coleta de propostas técnicas de imóveis comerciais ou residenciais que atendam aos requisitos pré-estabelecidos.

3. FUNDAMENTO LEGAL E NORMATIVA TÉCNICA

A elaboração do Estudo Técnico Preliminar – ETP, para prospecção de imóvel se fundamenta na Lei nº 14.133/2021, que normatiza as licitações e contratos da Administração Pública, e a Instrução Normativa SEGES/ME nº 81/2022 – que trata da elaboração de Termo de Referência para aquisição de bens e a Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, CGU/AGU, 2023.

Foi utilizada ainda a IN SEGES/ME nº 103/2022 que disciplina os procedimentos de seleção de imóveis para locação pela Administração Pública, estabelecendo critérios de transparência, economicidade e segurança jurídica. Embora a norma tenha como objeto específico a locação, seus dispositivos podem ser aplicados por analogia aos processos de aquisição de imóveis, uma vez que ambos envolvem a seleção de edificações destinadas ao atendimento das necessidades institucionais da Administração.

As especificações do imóvel também tiveram como base o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional. Brasília: Ministério da Economia, 2020; e o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, CGU/AGU, 2023.

4. CARACTERIZAÇÃO DA AUTARQUIA E SEUS ESCRITÓRIOS DESCENTRALIZADOS

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo – CAU-SP; é uma autarquia federal de fiscalização profissional cuja missão é regulamentar, orientar e disciplinar o exercício da Arquitetura e Urbanismo em São Paulo, promover a valorização da Arquitetura e Urbanismo, fortalecendo o papel social da profissão, e defender o interesse público na produção do espaço construído e urbano, garantindo qualidade técnica e ética na atuação dos profissionais.

Possui sede na cidade de São Paulo onde concentra a gestão administrativa e institucional, e possui e z Unidades Administrativas, chamadas de Escritórios Descentralizados – ED, que tem por objetivo aproximar o Conselho dos profissionais com atendimento presencial, apoio administrativo em processos de registro e fiscalização, integração institucional com a realização de cursos, palestras e eventos de valorização profissional, funcionando como uma extensão institucional com unidades móveis que ampliam o alcance dos EDs em cidades próximas, garantindo melhor cobertura do território paulista.

O ED da Regional de Campinas atende 72 cidades, que concentram 9.200 profissionais, 12,2% dos profissionais do estado, 1461 empresas de Arquitetura e Urbanismo, 11,9% das empresas do Estado e 30 instituições de ensino com cursos de Arquitetura e Urbanismo, sendo estes os maiores números e percentuais dos Escritórios Descentralizados do CAU-SP.

Atualmente o ED possui 8 servidores (um coordenador, um assistente, três fiscais, um copeiro e um motorista), com previsão para aumento do corpo técnico em cargos efetivos previstos nas Resoluções nº 116/2016 e nº 198/2020, que passarão a contar com um auxiliar de fiscalização e um assistente de atendimento, totalizando 10 (dez) funcionários.

5. JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA NECESSIDADE DO IMÓVEL

O Planejamento Estratégico 2024-2026 do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo – CAU|SP, delimitou o Programa de Descentralização que objetiva o fortalecimento da atuação e efetividade dos Escritórios Descentralizados, considerando as medidas infraestruturais, espaciais e programáticas a fim de ampliar e qualificar o acesso de profissionais a facilidades cotidianas e serviços prestados pelo Conselho.

Neste sentido, foi criado o Projeto Casas da Arquitetura e Urbanismo, que tem como objetivo a reestruturação e fortalecimento de cada ED como efetivas Casas da Arquitetura e Urbanismo aderentes às demandas locais dos profissionais e da sociedade,

considerando a formação de redes locais e construção de plano de aquisição e reforma.

A aquisição de imóvel para a implantação da Casa de Arquitetura e Urbanismo de Campinas se justifica tendo em vista ser a regional que concentra o maior número de arquitetos e urbanistas, empresas de arquitetura e urbanismo e instituições de ensino superior com cursos de arquitetura e urbanismo do interior do Estado.

Entre os desafios a serem superados pelos Escritórios Descentralizados destacam-se o reconhecimento da necessidade e importância de qualificar suas ações administrativas, expandir e aprimorar as atividades de fiscalização e, principalmente, fortalecer as ações institucionais que aproximem os arquitetos e a sociedade do Conselho, por meio da transformação dos EDs em lugares de encontro, troca e acolhimento de profissionais e da sociedade em geral, com a promoção de debates, exposições, atividades culturais e demais ações com temas pertinentes à profissão.

De acordo com os programas e projetos do Planejamento Estratégico de 2024-2026, os EDs devem estar preparados para viabilizar a realização de ações institucionais que aproximem os arquitetos e a sociedade, tais como eventos voltados a treinamentos, orientações e capacitações para aperfeiçoamento e promoção da Arquitetura e Urbanismo, seminários, curso e oficinas. Atualmente, para a realização dessas atividades, o CAU/SP aluga espaços de terceiros, de forma onerosa, fora das sedes regionais, sendo necessário o deslocamento de pessoal, materiais e equipamentos, demandando logística e provisionamento de custos excedentes.

Além dessas ações, outras atividades rotineiras do ED, como atendimentos e orientações técnicas a profissionais, empresas, instituições e membros da sociedade, bem como o recebimento de denúncias relacionadas ao exercício ou à conduta ética profissional — que, em razão de seu conteúdo sensível, deveriam ocorrer em ambiente reservado — não têm sido realizadas de forma adequada devido às limitações do espaço físico disponível.

Considerando as finalidades institucionais previstas na Lei nº 12.378/2010, especialmente no que se refere à valorização da arquitetura e do urbanismo, à qualificação das edificações, do espaço urbano e da paisagem, bem como à proteção do patrimônio histórico, artístico e cultural, é pertinente que o imóvel a ser adquirido apresente atributos arquitetônicos compatíveis com a atuação do Conselho.

Tal característica se justifica, em especial, por três razões: i) reforça a presença institucional do CAU perante a sociedade e evidencia, de forma concreta, a importância da atividade profissional por ele representada; ii) favorece a preservação e a difusão da memória urbana e cultural de Campinas e região, quando se tratar de bem com interesse para a cidade; e iii) amplia o potencial de uso do espaço como local de encontro, reflexão e realização de atividades abertas ao público relacionadas à arquitetura e ao urbanismo.

A instalação do Conselho em imóvel com tais atributos também guarda coerência com os princípios que orientam sua atuação, ao materializar, no espaço físico, valores ligados à boa concepção do ambiente construído, ao adequado relacionamento com a cidade e à busca por soluções qualificadas e sustentáveis.

5.1 Diagnóstico da situação atual do Escritório Descentralizado de Campinas

O imóvel atualmente ocupado pelo ED Campinas foi locado em 2016 e está localizado em duas salas de um edifício corporativo, com aproximadamente 71,22m², e inicialmente foi ocupado por quatro servidores (coordenador, assistente, fiscal e copeira). O espaço é composto por recepção, sala de reuniões com capacidade para seis pessoas, sala da equipe técnica para 6 pessoas, copa e dois sanitários pequenos e sem ventilação. As salas estão no 13º andar de um edifício de escritórios que possui recepção para identificação biométrica e catracas de acesso.

Ao longo dos anos, e com o objetivo de melhor atender à demanda, a equipe foi gradualmente ampliada, com a incorporação de um estagiário (2022), um motorista (2022) e dois fiscais (2023 e 2025), totalizando atualmente oito profissionais. Para acomodar essa ampliação, foram realizados ajustes no mobiliário e na organização do espaço. Contudo, o imóvel tem se mostrado insuficiente para o adequado funcionamento das atividades da equipe.

Essa limitação tende a se acentuar com a ampliação do corpo técnico em cargos efetivos previstos nas Resoluções nº 116/2016 e nº 198/2020, que contemplam a inclusão de um auxiliar de fiscalização e um assistente de atendimento, elevando o quadro para 10 (dez) funcionários. Tal cenário reforça a necessidade de transferência do ED para um imóvel com mais espaço físico.

Atualmente, para a realização de reuniões, oficinas, atividades de orientação, treinamentos e outras ações institucionais, é necessário locar o auditório localizado no térreo do edifício, sujeito à disponibilidade mediante pré-agendamento e com custos adicionais.

A partir do cotidiano de trabalho do ED Campinas é possível identificar as limitações e as inadequações físicas para o atendimento dos objetivos do Projeto Casas de Arquitetura e Urbanismo, e funcionamento adequado do Escritório, sobretudo nos seguintes aspectos:

I. O condomínio está localizado na Avenida José de Souza Campos (Av. Norte-Sul), via implantada sobre o leito canalizado de um curso d'água. Em razão dessa condição e do elevado grau de impermeabilização da área, são recorrentes episódios de alagamento em períodos de chuvas moderadas ou intensas. Essa situação evidencia a vulnerabilidade do local a eventos de drenagem urbana e compromete as condições adequadas de acesso ao escritório, podendo representar risco e dificuldade de deslocamento para servidores e visitantes.

II. A arquitetura do edifício caracteriza-se por uma linguagem genérica, próxima ao pastiche de modelos corporativos contemporâneos, marcada pelo uso extensivo de fachadas de vidro e pela ausência de soluções projetuais voltadas ao conforto ambiental, à sustentabilidade e à qualificação da relação com o espaço urbano.

III. O acesso ao edifício apresenta procedimentos demasiadamente burocráticos. É obrigatória a identificação do visitante na recepção para cadastramento de dados e reconhecimento facial, etapa que frequentemente gera filas. Em

seguida, é necessário passar por catracas de controle de acesso e utilizar os elevadores até o 13º andar, processo que também apresenta recorrentes períodos de espera. Além disso, o condomínio não dispõe de área comum de espera, locais para descanso ou sanitários de uso público.

IV. O estacionamento do atual edifício não comporta o veículo tipo furgão adaptado para o atendimento que o ED possui, e por esse motivo, o CAU-SP aluga vaga em estacionamento privado.

V. O edifício está localizado em um bairro com oferta limitada de vagas públicas de estacionamento, que costumam ser bastante disputadas. O serviço de valet oferecido pelo condomínio não dispõe de tempo de tolerância para desistência e apresenta valores elevados.

VI. Os ambientes de trabalho somente alcançam condições adequadas de conforto térmico com o uso contínuo de ar-condicionado.

VII. As instalações sanitárias não são adequadas para atender de forma satisfatória o corpo técnico e os visitantes. As portas dos sanitários estão posicionadas em frente à sala de reuniões e os ambientes não possuem ventilação, o que ocasiona a presença recorrente de odores proveniente do uso dos sanitários.

VIII. A copa é integrada com a sala da equipe técnica e não dispõe de ventilação. A utilização do micro-ondas para aquecimento de refeições pelos funcionários ocasiona diariamente a propagação de odores no ambiente de trabalho, o que interfere nas condições adequadas de uso do espaço.

IX. Não há local destinado ao armazenamento de produtos de limpeza e de uso cotidiano, tampouco área de apoio às atividades de limpeza e manutenção do ED. Atualmente, os panos de limpeza são lavados nas pias dos sanitários.

X. Não possui instalações adequadas para o aumento do corpo técnico previsto, que passará a ser de 10 (dez) funcionários;

XI. Não possui espaço que permita a realização de atividades ampliadas, dependendo da agenda do auditório comum do edifício, o que gera custos extras e deslocamento de funcionários e equipamentos; e

XII. Não possui espaços para a realização de palestras, exposições, prestação de serviços aos arquitetos e urbanistas como coworking, e implantação da biblioteca que vem sendo formada ao longo dos anos no ED.

6. ÁREA REQUISITANTE

Gerência Territorial

Responsável: Gerente Margareth Matiko Uemura

Escritório Descentralizado do CAU|SP de Campinas

Responsável: Coordenadora Elaine Pereira da Silva

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Em função das necessidades imobiliárias identificadas, bem como o diagnóstico da condição atual dos Escritórios Descentralizados, foi necessária a elaboração de um Caderno de Especificações com a descrição das necessidades imobiliárias e dimensionamento preliminares que estabelece as diretrizes gerais para orientação do processo de chamamento público. Dessa forma, o Programa de Necessidades do imóvel que receberá a Casa de Arquitetura e Urbanismo do CAU-SP em Campinas deve atender, em síntese, os seguintes requisitos mínimos gerais:

I. Possuir relevância arquitetônica;

II. Estar em localização com facilidade de acesso, disponibilidade de transporte público e estacionamento público;

III. Possuir espaço físico adequado para:

a) Receber 10 (dez) funcionários, sendo 08 (oito) que fazem parte do corpo técnico atual e mais 02 (três) previstos de contratação;

b) Atendimento rotineiro de profissionais arquitetos e urbanistas e da sociedade em geral; Recepção de conselheiros e órgãos colegiados do CAU/SP; e

c) Recepção de profissionais, com estrutura de computadores, biblioteca e infraestrutura para reuniões.

IV. Oferecer espaços adequados, dentro de suas instalações (salas de reunião, cursos, treinamentos, auditório etc.), mesmo que de forma esporádica, voltados à realização de atividades como workshops, capacitações, cursos, treinamentos, exposições, atividades culturais e sociais, bem como ações conjuntas com demais entidades de Arquitetura e Urbanismo;

V. Disponibilizar espaços adequados de sanitárias, copa, depósito e área de apoio às atividades de limpeza e manutenção;

VI. Possuir vaga de estacionamento para os veículos do ED (viatura e furgão adaptado)

Para avaliação e seleção de imóveis serão utilizados os critérios e requisitos mínimos, baseada no grau de aderência do imóvel aos requisitos mínimos.

A seguir estão detalhados os **requisitos mínimos específicos**, distribuídos por temáticas.

7.1 Requisitos de relevância arquitetônica:

Tendo em vista o disposto na Lei 12.378 de 2010 que cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e dispõe sobre o exercício de valorização da arquitetura e urbanismo, a promoção da qualidade das edificações, do espaço urbano e da paisagem e a defesa do patrimônio histórico, artístico e cultural, o imóvel a ser adquirido deve possuir, como requisito mínimo, relevância arquitetônica justificada pelos seguintes aspectos:

- I. Representatividade institucional: o imóvel como um marco simbólico da profissão, transmiti à sociedade a importância da Arquitetura e Urbanismo e traduz a identidade dos arquitetos e urbanistas da região;
- II. Valorização do patrimônio: o imóvel de relevância arquitetônica contribui para a preservação e difusão da memória urbana e cultural da cidade de Campinas e região servindo como espaço de educação e cultura; e
- III. Aproximação com a sociedade: o imóvel de destaque arquitetônico atrai a comunidade, tornando-se espaço de referência para debates, exposições e atividades culturais ligadas ao urbanismo e à arquitetura.

O Conselho ocupar um imóvel de qualidade arquitetônica demonstra na prática os valores defendidos pela disciplina da arquitetura como funcionalidade, sustentabilidade e integração com o espaço urbano, reforçando o compromisso do Conselho com a cidade e com soluções sustentáveis.

A **comprovação do requisito de relevância arquitetônica** deve ser comprovada apresentando um dos documentos abaixo listados:

Reconhecimento Oficial e Institucional

- I. Tombamento ou registro em órgãos de preservação (IPHAN, CONDEPHAAT, Conselho Municipal de Patrimônio); ou
- II. Inclusão em inventários oficiais de bens culturais ou arquitetônicos; ou

Publicações e estudos acadêmicos

- III. Artigos científicos, livros ou teses que analisem o imóvel como exemplo relevante de arquitetura; ou
- IV. Referências em periódicos especializados ou revistas técnicas de arquitetura e urbanismo; ou

Premiações e distinções

- V. Imóvel ou projeto premiado em concursos de arquitetura reconhecidos; ou
- VI. Certificados ou menções honrosas emitidas por entidades profissionais (CAU, IAB, etc.); ou

Autor do projeto com destaque profissional

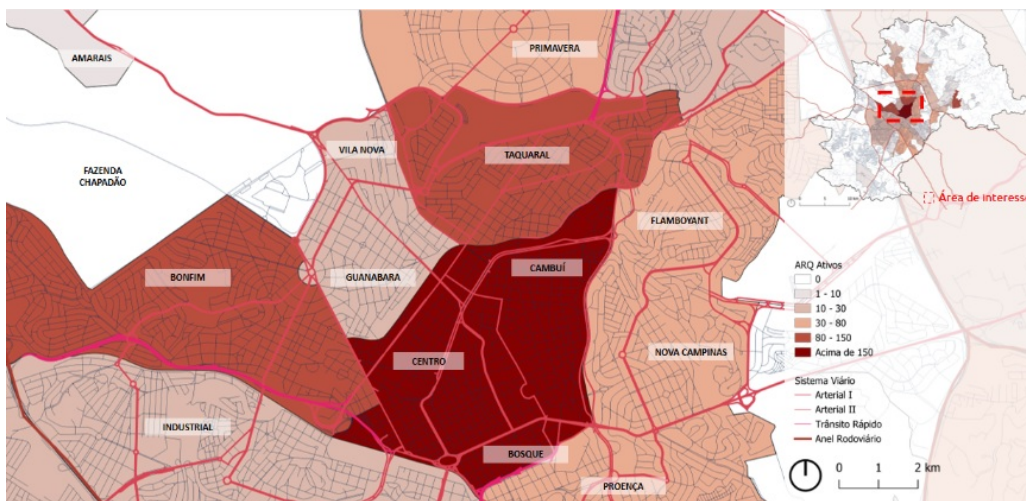
- VII. Imóvel projetado por arquiteto ou urbanista de reconhecida relevância nacional ou internacional; ou
- VIII. Obras do mesmo autor já reconhecidas como patrimônio ou referência arquitetônica.

7.2. Requisitos de localização do imóvel:

Tendo em vista os atendimentos e atividades coletivas planejadas, a localização do imóvel deve:

- I. Estar contida em perímetro definido pelo estudo de localização das concentrações de arquitetos e urbanistas e de empresas de arquitetura da cidade de Campinas, conforme dados do SICAU 2025, que compreende os bairros do Centro, Cambuí, Bosque, Flamboyant, Nova Campinas, Proença, Bonfim, Taquaral, Primavera e adjacências;
- II. Priorizar a áreas de fácil acesso ao transporte público, tendo em vista que os trabalhos de atendimento ao público são rotineiros;
- III. Permitir deslocamento de veículos e caminhões de pequeno porte;
- IV. Não estar em vias sujeitas a alagamentos ou outras ocorrências que as tornem inacessíveis, mesmo que temporariamente; e
- V. Permitir a utilização de vias públicas para estacionamento.

Mapa de perímetro de localização de imóvel para Casa de Arquitetura e Urbanismo de Campinas



Fonte: Elaborado pelo ED Campinas a partir dos dados do SICCAU data base SET/2025.

A **comprovação do requisito mínimo de localização** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir do endereço informado na apresentação da proposta (Modelo de Proposta – Anexo III, do Edital de Chamamento), e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel.

7.3. Requisito das características gerais e possibilidade de ambientes:

Para o funcionamento adequado das atividades realizadas e planejadas pelo ED Campinas o imóvel deve conter os espaços que possam viabilizar a instalação de ambientes abaixo descritos, que são requisitos mínimos:

- I. Espaço que viabilize a realização de ações institucionais que aproximem os arquitetos e a sociedade, tais como atividades de treinamentos, orientações, capacitações, seminários, curso e oficinas para aperfeiçoamento e promoção da Arquitetura e Urbanismo;
- II. Espaço para reuniões rotineiras com os funcionários, bem como reuniões de conselheiros e órgãos colegiados do CAU/SP;
- III. Espaço para atendimentos rotineiros e orientações técnicas aos profissionais arquitetos e urbanistas;
- IV. Espaço de atendimento privativo para recebimento de denúncias de irregularidades no exercício profissional, pela fiscalização do CAU/SP;
- V. Espaço para acomodar 10 (dez) funcionários em suas atividades específicas, considerando o aumento previsto nas Resoluções nº 116/2016 e nº198/2020, referente aos cargos efetivos, que devem fazer parte da estrutura dos escritórios.
- VI. Área mínima útil construída (computável e não computável) de 316m² (trezentos dezesseis metros quadrados), conforme o dimensionamento e características de cada ambiente previsto no Programa de Necessidades construído com base no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional – Brasília: Ministério da Economia, 2020.

A **comprovação dos requisitos mínimos das características gerais** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir de análise das plantas fornecidas e vistorias realizadas, e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel.

7.4. Requisitos de acessibilidade:

O imóvel deve obedecer ou permitir a realização de reformas de adequação conforme preconizado pelas Leis 10.098/2000 e Lei 13.146/2015, do Decreto 5.296/2004 e da ABNT NBR 9050, que trata da promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida. Nesse sentido, devem ser observados os seguintes requisitos:

- I. O calçamento não deve conter barreiras nas proximidades da edificação e conter rebaixamento com rampa acessível;
- II. Pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade e estarem livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida (catracas, porta giratória, trilhos não embutidos, degraus, entre outros);
- III. Permitir a instalação de piso tátil direcional e de alerta;
- IV. Todos os pavimentos devem permitir o acesso por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;
- V. Possuir espaços de circulação com largura adequada e sem obstáculos; e
- VI. Disponer, pelo menos, de um banheiro acessível exclusivo, ou de sanitários masculinos e femininos acessíveis, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

A **comprovação dos requisitos mínimos de acessibilidade** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir de análise das plantas fornecidas e vistorias realizadas, e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel, que também fará a avaliação do impacto financeiro decorrente das adaptações necessárias para atendimento das normas de acessibilidade, de forma a assegurar a vantajosidade da futura aquisição.

7.5. Requisitos das instalações prediais elétricas:

Tendo em vista a disponibilidade de oferta de imóveis com relevância arquitetônica no perímetro pré-estabelecido, e as possibilidades de edificações projetadas para o uso comercial ou residencial, o imóvel deve conter ou permitir adaptações de suas instalações a fim de atender as normas e padrões exigidos pelas concessionárias e repartições públicas locais competentes.

São requisitos mínimos:

- I. Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;
- II. Independência dos interruptores de iluminação dos ambientes;
- III. Possuir interruptor/chave geral que ligue e desligue toda a energia elétrica e que desligue e ligue integralmente cada um dos segmentos de circuito;
- IV. Possuir ou permitir a instalação de sistema geração de energia solar fotovoltaica ou apresentar condições técnicas adequadas para a futura instalação deste sistema – cobertura ou área livre com orientação ou inclinação compatível para captação de irradiação, estrutura física capaz de suportar os equipamentos.

A **comprovação dos requisitos mínimos das instalações prediais elétricas** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir de vistoria, e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel, que também fará a avaliação do impacto financeiro decorrente das adaptações necessárias para instalação de sistema de geração de energia, de forma a assegurar a vantajosidade da futura aquisição.

7.6. Requisitos das instalações prediais hidrossanitárias:

Tendo em vista a disponibilidade de oferta de imóveis com relevância arquitetônica no perímetro pré-estabelecido, e as possibilidades de edificações projetadas para o uso comercial ou residencial, o imóvel deve conter ou permitir adaptações de suas instalações a fim de atender as normas e padrões exigidos pelas concessionárias e repartições públicas locais competentes.

São requisitos mínimos:

- I. Instalações hidrossanitárias em condições de uso, sem vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso e condição de utilização das louças, metais e válvulas;
- II. A caixa d'água estar em perfeitas condições de uso e dimensionada para a ocupação prevista;
- III. Dispor de copa equipada com pia e torneira e área de manutenção de limpeza com tanque e torneira;
- IV. Dispor de sanitários ventilados, com ventilação direta por aberturas ou sistema de exaustão; e
- V. Dispor de sistemas de captação e reuso de águas pluviais ou apresentar condições técnicas adequadas para a futura instalação, como estrutura física para instalação de reservatórios com capacidade compatível com o porte do imóvel, espaço técnico para bombas, filtros e conexões e possibilidade de separação da água captada para usos não potáveis.

A **comprovação dos requisitos mínimos das instalações prediais hidrossanitárias** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir de vistoria, e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel, que também fará a avaliação do impacto financeiro decorrente das adaptações necessárias para instalação de sistema de captação e reuso de águas pluviais, de forma a assegurar a vantajosidade da futura aquisição.

7.7. Requisitos da exigência de vagas de estacionamento:

O imóvel a ser adquirido deverá dispor de, no mínimo, duas vagas de estacionamento no interior do terreno ou edificação, destinadas exclusivamente ao uso institucional do Conselho, ou permitir a adaptação com aberturas para acesso às vagas que não descaracterizem o valor arquitetônico do imóvel. Tal necessidade decorre do fato do ED possuir dois veículos com as seguintes características e funções:

- a) Veículo automotor tipo utilitário/esportivo, com capacidade para transporte de até 5 (cinco) passageiros, utilizado para Apoio às atividades de fiscalização e deslocamento de equipe técnica; e
- b) Veículo automotor tipo van/furgão, adaptado para atendimento móvel, utilizado para apoio às atividades de atendimento externo de profissionais.

As vagas deverão atender os seguintes requisitos mínimos:

- I. Dimensões adequadas para acomodar os veículos conforme especificação;
- II. Localização interna, garantindo maior segurança patrimonial e proteção dos veículos contra riscos externos, reduzindo o risco de furtos, vandalismo e outros danos aos veículos institucionais;
- III. Acesso facilitado, com circulação compatível para manobras dos veículos de diferentes portes; e

IV. Infraestrutura mínima, como piso resistente e iluminação adequada, assegurando condições de uso contínuo.

A comprovação dos **requisitos da exigência de vagas de estacionamento** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir da análise das plantas e de vistoria, e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel, que também fará a avaliação do impacto financeiro decorrente de possíveis adaptações necessárias para instalação das vagas de estacionamento interno, de forma a assegurar a vantajosidade da futura aquisição.

7.8. Requisitos do dimensionamento da edificação

Seguindo os parâmetros de dimensionamento do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional – Brasília: Ministério da Economia, 2020; detalhados no Caderno de Especificação Técnica, a edificação a ser adquirida pelo CAU-SP deve ter área de aproximadamente 316m² (trezentos e dezesseis metros quadrados) para atender as demandas previstas, conforme quadro abaixo:

Quadro 03: Dimensionamento Preliminar com áreas específicas da Casa de Arquitetura do CAU-SP em Campinas, conforme Manual.

AMBIENTE		ÍNDICE (M2)	POPULAÇÃO	ÁREA (M2)	
ÁREA COMP	ÁREA DE ESCRITÓRIO	ESPAÇOS DE TRABALHO INDIVIDUAL	9	8	72
		ESPAÇO COLETIVO (REUNIÃO)	2	10	20
	ÁREA DE APOIO	COZINHA/REFEITÓRIO	2	4	8
		SANITÁRIOS	5	3	15
		LIMPEZA E MANUTENÇÃO	2	1	2
ÁREA N COMP	ÁREA ESPECÍFICA	RECEPÇÃO/ESPERA	2	4	8
		SALA MULTIUSO	1,5	30	45
		TRABALHO COMPARTILHADO	4	6	24
		SALA DE ATENDIMENTO PRIVADO	7	2	14
		ACERVO	5	1	5
		GARAGEM	15	2	30
SUBTOTAL					243
	ÁREA TÉCNICA	CIRCULAÇÃO	30%	-	72,9
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA APROXIMADA					315,9

Fonte: elaborado pela equipe responsável com base no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da

A **comprovação dos requisitos do dimensionamento da edificação** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir da análise das plantas, e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel.

7.9. Requisitos das Condições Gerais do Imóvel

- I. Estar em boas condições visíveis dos aspectos estruturais e de conservação da edificação;
- II. Não existir condições extraordinárias que impactem de forma a onerar os custos operacionais ou de manutenção;
- III. Edificação que apresente ou seja passível de apresentar, mediante reforma viável sob os aspectos legais, técnicos e econômicos, soluções que garantam a funcionalidade, salubridade, acessibilidade, sustentabilidade, facilidade de manutenção e segurança das instalações e do patrimônio;

A **comprovação dos requisitos das condições gerais do imóvel** será averiguada pela equipe técnica demandante a partir da análise das plantas e vistoria, e fará parte do Relatório de Análise do Imóvel, que também fará a avaliação do impacto financeiro decorrente de possíveis adaptações necessárias para instalação das vagas de estacionamento interno, de forma a assegurar a vantajosidade da futura aquisição.

7.10. Requisitos legais:

O imóvel deverá estar em situação edilícia regular perante à Prefeitura Municipal de Campinas e atender a legislação quanto ao uso e ocupação do solo e demais normas urbanísticas, permitindo a instalação de Conselhos Profissionais, em especial o CNAE 94.12-0/01 (atividade de fiscalização profissional), e todas as prescrições estabelecidas em leis federais e municipais, normas e padrões das concessionárias de serviços públicos, bem como apresentar o respectivo “Habite-se” até a data do recebimento das chaves.

O imóvel também deve comprovar a regularidade fiscal no âmbito federal, estadual e municipal, bem como a documentação de propriedade, conforme a Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021, que normatiza as licitações e contratos da Administração Pública e na Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

Para a **comprovação dos requisitos legais** acima descritos, deve ser observada a lista de documentos obrigatórios, Anexo I do Edital de Chamamento Público.

8. VALORES REFERENCIAIS

Para obtenção de valores referenciais foi realizada pesquisa de preços em portal eletrônico, em imóveis dentro do perímetro pré-definido e com áreas compatíveis com o imóvel desejado, que resultou no quadro abaixo:

Tabela de Imóveis Pesquisados de

IMÓVEL	BAIRRO	ÁREA M²	VALOR TOTAL R\$	VALOR POR M² (R\$)
IMÓVEL 1	Parque Nova Capinas	487	1.500.000,00	3.080,08
IMÓVEL 2	Bonfim	420	979.777,00	2.332,80
IMÓVEL 3	Cambuí	448	3.300.000,00	7.366,07
IMÓVEL 4	Cambuí	440	1.600.000,00	3.636,36
IMÓVEL 5	Taquaral	480	1.590.000,00	3.312,50
IMÓVEL 6	Taquaral	339	1.000.000,00	2.949,85
IMÓVEL 7	Jardim Chapadão	349	1.350.000,00	3.868,19
IMÓVEL 8	Jardim das Paineiras	360	1.350.000,00	3.750,00
IMÓVEL 9	Cambuí	321	1.700.000,00	5.295,95

IMÓVEL 10	Jardim das Paineiras	582	1.580.000,00	2.714,77
IMÓVEL 11	Jardim Bela	329	920.000,00	2.796,35
IMÓVEL 12	Alto Taquaral	524	1.500.000,00	2.862,59
IMÓVEL 13	Taquaral	220	1.600.000,00	7.272,72
IMÓVEL 14	Bonfim	420	1.250.000,00	2.976,19
IMÓVEL 15	Botafogo	285	850.000,00	2.982,45
IMÓVEL 16	Jardim Paraíso	324	780.000,00	2.280,70
IMÓVEL 17	Centro	213	990.000,00	4.647,88
IMÓVEL 18	Nova Campinas	436	1.800.000,00	4.128,44
IMÓVEL 19	Guanabara	356	1.590.000,00	4.466,29
IMÓVEL 20	Alto Taquaral	397	1.500.000,00	3.778,33

*Área informado pelo proprietário vendedor que normalmente soma a área interna da edificação com a área externa (jardim e garagem).

Fonte: Pesquisa realizada no mês de dezembro de 2025 no site eletrônico www.Imovelweb.com.br

S

Para a definição do valor estimado da aquisição de imóvel, foi adotada a metodologia prevista no artigo 6º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021, que estabelece critérios para o tratamento dos dados obtidos em pesquisas de preços no âmbito da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional.

Assim foi adotado o método estatístico de mediana para a definição do valor mediano de R\$ 3.474,43m² (três mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e quarenta e três centavos o metro quadrado).

É importante salientar que tal valor deverá servir de referência para avaliação dos imóveis participantes do Chamamento Público, tendo em vista que para a aquisição do imóvel efetiva, serão seguidos os procedimentos detalhados na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 e na Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021.

9. COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS

Em consulta à Secretaria de Patrimônio da União a respeito da disponibilidade de imóvel público vago que atendessem ao objeto, o órgão emitiu Declaração de Inexistência (Anexo 1).

10. ANÁLISE DE ALTERNATIVAS

Considerando a natureza específica do Conselho e as particularidades do Programa Casa de Arquitetura e Urbanismo – especialmente a estratégia institucional de tornar as suas sedes espaços de encontro, acolhimento, atendimento e de realização de atividades culturais; não é viável a solução de compartilhamento de imóvel com outra entidade ou órgão público.

Em relação a continuidade de locação de imóveis para instalação da Casa de Arquitetura do CAU-SP em Campinas, atualmente, o ED Campinas apresenta um custo médio mensal de R\$ 7.181,11 (sete mil cento e oitenta e um reais e onze centavos), distribuído da seguinte forma: R\$ 5.192,38 referentes à locação do imóvel; R\$ 1.548,73 relativos ao condomínio das salas; e R\$ 440,00 com estacionamento. Ressalte-se que o ED atual não atende fisicamente as demandas de funcionamento da equipe e nestes custos não estão contabilizados os gastos adicionais eventuais com locação de espaços para realização de atividades e eventos com mais de dez participantes.

No entanto, tomando como base esses valores, temos um custo médio anual de R\$ 86.173,32 (oitenta e seis mil, cento e setenta e três reais e trinta e dois centavos), e em uma projeção simples para 20 anos, o custo acumulado da locação alcança aproximadamente R\$ 1.720.000,00 (um milhão, setecentos e vinte mil reais). Considerando a natureza permanente da instituição e a perspectiva de continuidade das atividades do Conselho, bem como a vida útil de imóveis destinados a uso administrativo, a aquisição de imóvel até esse valor já se mostra financeiramente vantajosa, com retorno do investimento no horizonte de 20 anos.

Além da economia, a medida assegura redução de custos recorrentes e maior previsibilidade orçamentária, evitando variações de mercado e reajustes anuais de aluguel, o que favorece o planejamento financeiro. A longo prazo, a aquisição trará sustentabilidade econômica e ampliará o patrimônio público, integrando ao ativo imobiliário do CAU-SP, enquanto a locação não gera ativos.

Desta forma, justificamos a definição da futura aquisição de imóvel em detrimento da alternativa de locação.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Por se tratar de uma necessidade única e indivisível, a obtenção de um imóvel que atenda integralmente às especificações técnicas, funcionais e legais estabelecidas, não se mostra cabível o parcelamento da solução. O objeto da contratação não pode ser fracionado sem comprometer a finalidade pública, a unidade de gestão e a economicidade do processo, razão pela qual a aquisição deve ser conduzida como contratação única e integral.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Após a aquisição do imóvel destinado à instalação da Casa de Arquitetura e Urbanismo do CAU-SP em Campinas, estão previstas contratações complementares e interdependentes, necessárias para assegurar a plena adequação e funcionamento da unidade. Tais contratações envolvem serviços de projeto, obras de adaptação, manutenção e apoio operacional, conforme descrito a seguir:

- I. Contratação de projeto e obras de adaptação para acessibilidade e reforma;
- II. Contratação de sistema de segurança predial;
- III. Contratação de segurança presencial;
- IV. Contratação de prestação de serviço de limpeza, paisagismo e manutenção predial; e
- V. Contratação de transportadora de móveis para a mudança.

Para o imóvel locado e ocupado atualmente pelo ED Campinas, são previstos os seguintes serviços:

- VI. Transferência do serviço de telefonia fixa/internet.
- VII. Contratação de execução de pintura das portas e janela e porventura reparos de pequena monta.

13. ESTIMATIVA DE CUSTOS DE OCUPAÇÃO TOTAL E DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Conforme dispõe o Art.18 da lei 14.133/2021 e o Art. 5º, inciso VI, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, foram estimados os custos de ocupação total do imóvel a ser adquirido, abrangendo os custos de desmobilização e restituição do imóvel atualmente alugado, os custos de projeto e obra de reforma e adaptação à acessibilidade, bem como a aquisição de mobiliário e equipamentos, além das despesas e serviços recorrentes.

- I. Custo estimado para entrega do imóvel alugado atual: R\$3.000,00 (três mil reais)
 - II. Custos estimados de Mudança: R\$3.000,00 (três mil reais)
 - III. Custo estimado para projeto de reforma e adaptação: R\$80.000,00 (oitenta mil reais)
 - IV. Custo de obra de reforma e adaptação: R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais)
 - V. Custo estimado para instalação de mobiliário e equipamentos: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)
- Subtotal de investimentos iniciais: R\$516.000,00 (quinhentos e dezesseis mil reais)
- VI. Despesas e serviços recorrentes (anual): R\$200.000,00 (duzentos mil reais).

A somatória dos investimentos iniciais resulta em R\$ 516.000,00 (quinhentos e dezesseis mil reais), cujo valor, considerando um horizonte de amortização de 20 anos (240 meses), corresponde a R\$ 2.150,00 (dois mil, cento e cinquenta reais) mensais.

As despesas e serviços recorrentes foram estimadas em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) anuais, equivalentes a R\$ 16.667,00 (dezesseis mil, seiscentos e sessenta e sete reais) mensais.

Assim, o custo de ocupação total mensal estimado do imóvel é de R\$ 18.817,00 (dezoito mil, oitocentos e dezessete reais), valor que deverá ser considerado para fins de planejamento e comprovação da economicidade da aquisição.

14. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2026, conforme detalhamento a seguir:

- I. ID PCA no PNCP: 15131560000152-0-000001/2026
- II. Data de publicação no PNCP: 30/05/2025
- III. Id do item no PCA: 41

IV. Classe/Grupo: 9999 - ITENS DIVERSOS

V. Identificador da Futura Contratação: 926507-86/2026

15. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A AQUISIÇÃO

A aquisição de imóvel para instalação da Casa de Arquitetura e Urbanismo do CAU-SP em Campinas, em substituição à locação, proporcionará benefícios econômicos, institucionais, técnicos, operacionais e estratégicos, em conformidade com a Lei Federal nº 12.378/2010 e com as Resoluções CAU/BR nº 116/2016 e nº 198/2020, que regulamentam a atuação dos escritórios descentralizados.

Do ponto de vista institucional e operacional, a iniciativa contribui para consolidar a presença do Conselho na região, garantindo condições adequadas para o exercício das atividades fiscalizatórias, administrativas e institucionais, além de viabilizar ações previstas no Planejamento Estratégico do CAU-SP.

Os benefícios diretos a serem alcançados incluem:

- I. Preservação arquitetônica: aquisição de imóvel com valor arquitetônico singular no contexto de Campinas, projetado por arquitetos regionais de reconhecida relevância.
- II. Adequação normativa e institucional: viabiliza a atuação do escritório descentralizado em conformidade com a Lei nº 12.378/2010 e as Resoluções CAU/BR nº 116/2016 e nº 198/2020, atendendo às exigências quanto ao corpo técnico mínimo.
- III. Consolidação das atividades: assegura espaço próprio para realização adequada das atividades fiscalizatórias, de atendimento, institucionais e administrativas já desenvolvidas.
- IV. Fortalecimento das ações estratégicas: especialmente no âmbito do Programa Casas de Arquitetura e Urbanismo, facilitando a execução das iniciativas previstas no Planejamento Estratégico do CAU-SP e consolidando o escritório como espaço de encontro, troca e acolhimento de arquitetos, urbanistas e da sociedade.
- V. Promoção cultural e profissional: disponibiliza ambientes para debates, exposições e atividades culturais, pautadas na diversidade de temas pertinentes à profissão
- VI. Aumento do ativo imobiliário do Conselho: a autarquia terá um ativo imobiliário em seu balanço.

16. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A aquisição de imóvel para instalação da Casa de Arquitetura e Urbanismo do CAU-SP em Campinas poderá implicar impactos ambientais relacionados às obras de adaptação, comuns à todas as obras de reforma/adaptação, como a geração de resíduos sólidos da construção civil, a emissão de ruídos e poeira e o consumo de materiais e recursos naturais. A avaliação desses impactos é necessária para assegurar conformidade com a legislação ambiental vigente e com os princípios da sustentabilidade do CAU-SP e da Administração Pública.

Os impactos ambientais decorrentes da aquisição e utilização do imóvel são considerados de **baixa magnitude e plenamente mitigáveis**, tendo em vista às boas práticas de gestão ambiental observadas pelo CAU-SP e as exigências legais aplicáveis. A adoção de medidas de eficiência energética, gestão de resíduos, acessibilidade e inclusão, impacto urbano e ambiental e manutenção sustentável já previstas neste EPT contribuirão para reduzir os efeitos negativos e potencializar os benefícios ambientais da contratação.

Tendo em vista a predefinição de localização do imóvel como requisito necessário, este não deve exigir licenciamento ambiental.

17. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) evidencia que a aquisição de imóvel para a transferência da sede do Escritório Descentralizado de Campinas é medida absolutamente necessária e tecnicamente possível, considerando o diagnóstico realizado e a justificativa apresentada.

Dessa forma, declara-se viável a abertura de Chamamento Público para a seleção e consequente aquisição de imóvel, em conformidade com os parâmetros legais e técnicos aplicáveis.

O ETP ora elaborado serve como documento de referência para a construção do Termo de Referência do Chamamento Público, integrando-o como documento obrigatório, de modo a assegurar transparência, fundamentação técnica e alinhamento às diretrizes institucionais.

18. RESPONSÁVEIS

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

ELAINE PEREIRA DA SILVA

Coordenadora do Escritório Descentralizado do CAU-SP em Campinas

MARGARETH MATIKO UEMURA

Gerente Territorial

CRISTIANE SEGGEA BENEDETTO

Gerente Geral

LOCAL E DATA

Campinas, 02 de abril de 2026

ANEXO I – Declaração de Indisponibilidade de imóveis da União



Documento assinado eletronicamente por **ELAINE PEREIRA DA SILVA, Coordenador(a) de Escritório Descentralizado**, em 07/04/2026, às 08:26 (horário de Brasília), conforme Decreto N° 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5° da Lei N° 14.063, de 23 de setembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **MARGARETH MATIKO UEMURA, Gerente Territorial**, em 08/04/2026, às 12:06 (horário de Brasília), conforme Decreto N° 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5° da Lei N° 14.063, de 23 de setembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **CRISTIANE SIGGEA BENEDETTO, Gerente Geral**, em 08/04/2026, às 14:24 (horário de Brasília), conforme Decreto N° 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5° da Lei N° 14.063, de 23 de setembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no portal do SEI CAU, endereço caubr.gov.br/seicau, utilizando o código CRC **8680F5C8** e informando o identificador **0951178**.

00179.001587/2026-80

0951178v41