ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

PROSPECÇÃO DE COMPRA DE IMÓVEL PARA ABRIGAR A SEDE PRÓPRIA DO CAU/AM

1. ÁREA SOLICITANTE

Comissão de Organização, Administração, Planejamento e Finanças – COAPF CAU/AM.

2. RESPONSÁVEL PELA ÁREA SOLICITANTE

Coordenadora da Comissão de Organização, Administração, Planejamento e Finanças – COAPF, Arqª. e Urbª. Cristiane Sotto Mayor

3. OBJETO

3.1. Prospecção para eventual aquisição de **sala (s) comercial (is) ou imóvel comercial/residencial** com área total privativa no mínimo 100,00m², admitindo-se em ambos uma tolerância inferior de até 10% (dez por cento), no município Manaus - AM, para abrigar a sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Amazonas – CAU/AM;

3.2. A prospecção/consulta será feita por meio de Chamamento Público, visando garantir a transparência do processo e ampla participação dos interessados fazerem suas ofertas, levando-se em consideração os critérios estabelecidos no edital e os de oportunidade e conveniência para a escolha de imóvel que seja mais vantajoso ao CAU/AM.

3.3. As especificações do objeto contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao chamamento público.

4. DETALHAMENTO DO OBJETO

O imóvel ofertado deverá estar localizado em edifício comercial ou área comercial ou residencial atendendo às seguintes exigências:

a) Estar localizado em bairro próximo à área central, preferencialmente nas zonas sul, centro-sul, oeste e centro-oeste, com a finalidade de facilitar o deslocamento do público alvo do atendimento deste Conselho.
b) Possuir área total privativa de no mínimo 100,00 m² (*admitindo-se uma tolerância inferior de até 10%*).
c) Desejável Pavimento único (pavimento térreo com local para exposição de logomarca do conselho em área externa voltada para rua);
d) Desejável no mínimo 1 vaga de garagem fechada e coberta destinada para veículo próprio do Conselho;
e) Desejável uma 1 vaga para visitante (podendo ser garantida através de contrato com estacionamento integrado);
f) Possuir, no mínimo, 1 conjunto de banheiro masculino e feminino completo;
g) Possuir copa ou espaço tecnicamente preparado que permita sua instalação;
h) Proximidade ao sistema de transporte coletivo;
i) Para edifícios verticais, possuir sistema de segurança e administração predial, recepção com identificação de visitantes e envio e recebimento de documentos e gerador elétrico com capacidade para alimentar os elevadores e as luzes de emergência;

5. DA ACESSIBILIDADE – O imóvel deverá atender as normas de acessibilidade NBR 9050 e suas atualizações em vigor, que trata do acesso das pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, ou ser de fácil adequação.

6. INFRAESTRUTURA ELÉTRICA E ELETRÔNICA - As instalações existentes deverão estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e pelas repartições públicas locais competentes, bem como, as prescrições das normas e procedimentos vigentes da ABNT. As instalações deverão suportar as cargas necessárias para a instalação dos equipamentos do conselho incluindo sistema de ar condicionado.

7. SISTEMA DE AR CONDICIONADO - O imóvel ofertado deverá permitir instalação de ar condicionado tipo split em todos os ambientes de trabalho, de acordo com as normas da ABNT.

8. INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS - As instalações deverão estar de acordo com as normas da ABNT vigentes

9. LICENÇAS e ALVARÁS - O espaço locado deverá possuir infraestrutura e documentações adequadas para obtenção das licenças, autorizações e alvarás necessários para a atividade a ser exercida no local.

10. JUSTIFICATIVA

A prospecção do mercado imobiliário possui justificativa frente à necessidade do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Amazonas (CAU/AM) de viabilizar o empreendimento de sua Sede Própria, conforme vem tentando nos últimos anos.

Nesse contexto deve-se considerar a Deliberação Plenária CAU/BR nº 8, de 04 de maio de 2012, que recomenda aos Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal (CAU/UF) a adoção de procedimentos específicos para a implantação de suas sedes definitivas.

Ainda, a consulta se justificativa considerando que o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Amazonas– CAU/AM, desde a sua criação, através da Lei Federal nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010, vem desenvolvendo as suas atividades em imóveis comerciais locados, em condições que não atendem as condições ideais de funcionamento e agora estão refletidas no programa de necessidades elaborado;

Por fim, o chamamento público é a ferramenta que possibilita dar ampla publicidade sobre a intenção do Plenário do CAU/AM considerando que, até o presente momento, se mostraram infrutíferas as tentativas de se obter doação ou cessão do uso de imóveis, de acordo com os anseios do CAU/AM.

11. PROGRAMA DE NECESSIDADES

O Programa de Necessidades para a sede própria do CAU/AM foi elaborado e atualizado com base nas seguintes premissas:

a) DEMANDA INTERNA – Aferida por meio de pesquisa interna;

b) PROJEÇÃO DE CRESCIMENTO – Aferido pela projeção de crescimento da estrutura do Conselho no futuro;

e) *BENCHMARKING* – Considerados exemplos e experiências de outros CAUs.

O Programa de Necessidades elaborado reúne um conjunto de necessidades funcionais que não substituem necessariamente a realização de anteprojeto e foi concebido considerando os seguintes aspectos:

a) Aspectos Econômicos
   i. Economia do investimento – custo final da sede;
   ii. Rapidez do processo até a sede implantada;
   iii. Custo de manutenção;
   iv. Custo de segurança;
   v. Custo de condomínio.

b) Aspectos Conceituais
   i. Identificação dos arquitetos e urbanistas com a sede do CAU/AM;
   ii. Ajustar-se à Missão, Visão e Valores do CAU/AM;
   iii. Ajustar-se ao programa de necessidades proposto;
   iv. Visibilidade institucional junto à sociedade;
   v. Ser referência aos arquitetos e urbanistas amazonenses.

c) Aspectos Físicos
   i. Acesso dos funcionários (posição geográfica x facilidade de transporte);
   ii. Acesso dos arquitetos e urbanistas da região;
   iii. Acesso do público em geral;
   iv. Acesso dos arquitetos e urbanistas de outras cidades (proximidade com hotéis e transporte);
   v. Facilidade nos modais de transporte alternativo (bicicleta);
   vi. Estacionamento para conselheiros, funcionários e visitantes;
   vii. Potencial construtivo;
   viii. Possibilidade de ampliação e crescimento futuro.

12. PROPOSTA

12.1. A proposta do imóvel deverá ser elaborada em papel timbrado da proponente, caso haja.

12.1.1. O proponente deverá ser a(s) pessoa(s) titular(es) do direito de propriedade sobre o imóvel ofertado, atestado em certidão atualizada da matrícula acompanhada de cópia do RG e CPF do(s) firmatário(s), e ainda, em caso de pessoa jurídica, do contrato social comprovando os poderes do(s) signatário(s) da proposta. **É vedada a apresentação de proposta por intermédio de corretor de imóveis ou empresa do ramo, exceto na condição de procurador do titular do imóvel, mediante procuração;**

12.1.2. A proposta deverá ser apresentada em língua portuguesa, salvo quanto a expressões técnicas de uso corrente, redigida com clareza, sem emendas, rasuras, correção ou entrelinhas, que possam comprometer a sua interpretação, devidamente datada e assinada na última página pelo Ofertante proprietário, representante legal ou procurador.

12.2. O preço constante da proposta deverá estar em moeda nacional, limitada a 02 (duas) casas após a vírgula. Ocorrendo discrepância entre os valores expresss em algarismos e por extenso, será considerado este último.

12.3. O prazo de validade da proposta não poderá ser inferior a 90 (noventa) dias, contados da data fixada para entrega da proposta. Não havendo indicação será considerada como tal.

12.4. A proposta deverá vir acompanhada dos seguintes documentos;

12.4.1. Fotos atualizadas do imóvel (obrigatoriamente), inclusive internas;

12.4.2. Marcação no website *Google Maps* da localização do imóvel;

12.4.3. Descrição detalhada do imóvel;

12.4.4. Título de Propriedade do Imóvel;

12.4.5. Cópia da Escritura Pública devidamente registrada;

12.4.6. Certidão atualizada da matrícula acompanhada de cópia do RG e CPF do(s) firmatário(s) ou em caso de pessoa jurídica, do contrato social comprovando os poderes do(s) signatário(s) da proposta.

12.4.7. Comprovante do último pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e dos demais tributos e tarifas incidentes sobre o imóvel ou informações sobre sua situação, acompanhado da folha de rosto do carnê do IPTU;

12.4.8. Com as oito declarações previstas no modelo de propostas (**anexo II**), preenchidas/assinaladas;

12.5. Eventual ausência de documentação ou informação essencial na proposta apresentada poderá ser suprida, após solicitação da COAPF-CAU/AM, uma única vez no prazo assinalado para tanto. Escoado o prazo sem apresentação da documentação ou em caso de apresentação de documentação ainda incompleta, a proposta será desconsiderada.

12.6. Poderão ainda ser solicitados documentos complementares, como: Memorial descritivo detalhado, projetos arquitetônicos, croqui, Alvarás, licenças e RRTs ou ARTs expedidas.

12.7. No caso da proposta ser selecionada, o proponente será notificado para enviar/entregar a versão física, integral, numerada e rubricada todas as páginas, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis.

13. CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS APRESENTADAS

13.1. Critérios ELIMINATÓRIOS

13.1.1. Os critérios eliminatórios são aqueles definidos como “requisitos mínimos” para atendimento das necessidades do CAU/AM.

13.1.2. As propostas que não satisfizerem a todos os critérios eliminatórios serão automaticamente desclassificadas:

ITEM	EXIGÊNCIAS (CRITÉRIOS MÍNIMOS)
1	Imóvel **comercial ou residencial, ou ainda, sala (s) comercial (is)** com área total privativa no mínimo 100,00m², admitindo-se em ambos uma tolerância inferior de até 10% (dez por cento), localizados no município de MANAUS-AM, com ao menos 1 (uma) vaga de garagem/estacionamento.

ITEM	EXIGÊNCIAS (CRITÉRIOS MÍNIMOS)
	Garantindo a acessibilidade, conforme item 5 deste, ou ser de fácil adequação.
2	Localizado em área central, preferencialmente nas zonas sul, centro-sul, oeste e centro-oeste, com a finalidade de facilitar o deslocamento do público alvo, conselheiros e funcionários.
3	Imóvel deve estar totalmente desembaraçado de condicionantes ambientais e administrativos.
4	Ausência de ações reais ou pessoais reipersecutórias e embargos jurídicos.
5	Disponibilidade de ocupação imediata a partir da conclusão do processo de aquisição.

Obs.: os itens 2, 3, 4 e 5 deverão ser atestados por meio de declaração do proponente juntamente com a proposta de preço e fazem parte das declarações citadas no item 12.4.8 ***(anexo II)***.

13.2. Critérios CLASSIFICATÓRIOS

13.2.1. Os imóveis objeto das propostas que atenderem às condições do item 13.1. (critérios eliminatórios) serão submetidos a avaliação (Critérios Classificatórios) conforme os critérios abaixo, por parte dos arquitetos e urbanistas membros da Comissão de Organização, Administração, Planejamento e Finanças – COAPF CAU/AM, para os quais serão atribuídas notas de 0 (zero) a 10 (dez), com pesos específicos. Ao final da avaliação será realizado o somatório ponderado de todas as notas.

CRITÉRIOS	PESO	NOTA
1. Acessibilidade Arquitetônica	2	
2. Área, flexibilidade de uso e adaptação ao programa	3	
3. Localização	3	
4. Qualidade construtiva e conservação	3	
5. Solidez e segurança	3	
6. Disponibilidade de infraestrutura urbana e serviços	3	

CRITÉRIOS	PESO	NOTA
7. Linguagem Arquitetônica	2	
9 Testada e Visibilidade da edificação	1	
10 Possibilidade de ampliação e crescimento futuro	3	

8.2.2. As notas obtidas poderão ser utilizadas como parâmetro de escolha de procedimento para a compra do imóvel e poderão embasar um eventual processo de aquisição do imóvel por dispensa de licitação.

14. DA FORMA, PRAZO E LOCAL DE ENTREGA DA PROPOSTA

14.1. A entrega da proposta juntamente com a documentação solicitada deverá ser feita de forma digital, no prazo limite, horário e forma prevista no edital de Chamamento Público

14.2. Até a data e horário limites os interessados poderão solicitar a desconsideração da proposta enviada ou alterá-la.

15. DO PREÇO

15.1. O valor da proposta de venda do imóvel deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário, sendo que este, no caso de eventual seleção preliminar, será ainda submetido à avaliação por profissional habilitado, em consonância com o disposto no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93.

15.2. A forma de pagamento, no caso de eventual seleção de proposta, será acordada entre as partes, podendo a forma ofertada inicialmente ser alterada, considerando que o CAU/AM levará em conta os demais aspectos da proposta, para formulação do seu plano de pagamento.

16. DA ANÁLISE DAS PROPOSTAS

16.1. As propostas que forem apresentadas nos termos do presente edital serão analisadas pela COAPF-CAU/AM.

16.2. À COAPF caberá analisar tecnicamente as propostas apresentadas, bem como sua aderência aos requisitos estabelecidos neste Edital, podendo estabelecer negociação preparatória para detalhamento da proposta e formatação de preço.

16.3. Na análise das propostas a COAPF 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.

16.4. Os critérios de avaliação técnica das propostas serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência, segurança jurídica, desconsiderando-se o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público.

16.5. Ao final da instrução técnica de avaliação das propostas, a COAPF elaborará Relatório Final com parecer sobre as propostas apresentadas, podendo, se for o caso, recomendar aquela que eventualmente melhor sirva aos interesses do CAU/AM, incluindo imóveis, que para o atendimento ao programa de necessidades careça de reformas de adequação. O relatório será publicado no Portal da Transparência para fins de consulta e finalização da fase de prospecção.

16.6. O Relatório Final, caso contenha recomendação de aquisição, será deliberado pela Comissão de Organização e Finanças do CAU/AM, sobre os aspectos administrativos e econômicos da proposta selecionada e, posteriormente, ao Presidente e Plenário do CAU/AM, para decisão sobre a aquisição ou não da proposta indicada.

16.7. Caso a proposta seja aprovada pelas instâncias do CAU/AM, a concretização da aquisição dependerá do atendimento do edital e seus anexos, bem como de ulteriores análises e necessidade de fornecimento de documentos complementares, de cunho administrativo ou legal.

17. DA COMPRA DO IMÓVEL

17.1. A eventual concretização da compra de imóvel, pelo CAU/AM, será precedida pela instauração de procedimento licitatório ou pela realização de procedimento de dispensa de licitação, nos termos da legislação vigente.

17.2. Selecionado o imóvel a ser adquirido com base no procedimento licitatório ou no procedimento de dispensa de licitação, o CAU/AM solicitará a elaboração do laudo de avaliação do imóvel, de acordo com as normas técnicas, para servir de subsídio para o processo.

17.3. Os efeitos financeiros iniciarão a partir da entrega total do imóvel, por meio do recebimento provisório realizado pelo CAU/AM, mediante vistoria no imóvel e conferência da documentação abaixo discriminada, a ser apresentada em via original ou cópia autenticada:

17.3.1. Habite-se do imóvel;

17.3.2. Planta baixa atualizada.

17.3.3. Alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente atualizado, se cabível;

17.3.4. Certidão atualizada da (s) matrícula (s) no registro de imóveis;

17.3.5. **Para proprietário pessoa física:** RG, comprovante de inscrição e situação cadastral do CPF e certidão de nascimento ou casamento;

17.3.6. **Para proprietário pessoa jurídica:** contrato social, comprovante de inscrição e situação cadastral do CNPJ; RG e CPF do (s) proprietário (s) do imóvel e do representante legal, se for o caso;

17.3.7. Documentos que comprovem a regularidade fiscal perante o Fisco (Fazenda Federal, Estadual e Municipal), INSS, FGTS, bem como perante a Justiça do Trabalho, no que couber;

17.3.8. Certidão propriedade com negativa de alienações e ônus (emitida pelo cartório de registro de imóveis)

17.3.9. Comprovante de pagamento das ultimas 03 (três) faturas de água, energia e se houver de gás.

17.3.10. No caso de salas comercias, declaração da administradora do condomínio ou sindico demonstrando ques as despesas estão quitadas

17.3.11. Demais documentos que se fizerem necessário, ante a eventual especificidade do imóvel e de solicitação dos órgãos de registro e formalização do negócio.

17.4. Após a concretização do negócio, se houver, será lavrado contrato de compra e venda, no qual as descrições do imóvel e demais dados jurídicos serão transcritos, com o fito de ser efetivado o negócio perante o cartório de registro de imóveis e demais órgãos que se fizer necessário.

18. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

18.1. O valor estimado para a aquisição do imóvel será suportado pela dotação orçamentária do centro de custo 4.01.07 - SEDE PRÓPRIA

19. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. O presente Edital não implica em obrigatoriedade de aquisição do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas em qualquer uma das fases deste processo, nem tampouco daquela de menor valor estimativo, ainda que atenda integralmente os requisitos estabelecidos.

19.2. Eventual aquisição de um dos imóveis ofertados seguirá os preceitos da Lei nº 8.666/93, ficando desde já esclarecido que o CAU/AM não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência do presente Edital.

19.3. O CAU/AM reserva-se o direito de vistoriar os imóveis ofertados, que deverão estar à disposição para visitas, avaliações e perícias.

Manaus/AM, 31 de maio de 2023.

Arqª. e Urbª. Cristiane Sotto Mayor
Coordenadora COAPF-CAU/AM

De acordo:

Arq. e Urb. Jean Faria dos Santos
Presidente -CAU/AM