



## EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA Nº 01/2020 RECEPCIONAMENTO DE PROPOSTAS PARA EFEITO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

### 1. DAS GENERALIDADES

- 1.1. Este documento tem por objetivo fornecer aos interessados no Chamamento Público – Aquisição de Imóvel nº 01/2020 – CAU/BA, as especificações básicas que deverão ser seguidas para o atendimento deste objeto.
- 1.2. Estas especificações são exigências mínimas, não limitando o cenário de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados.

### 2. DO OBJETO

- 2.1 Prospecções do mercado imobiliário em Salvador/Ba visando à **futura aquisição de imóvel para abrigar a sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado da Bahia – CAU/BA**, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel, que atenda os requisitos mínimos especificados.

### 3. DO IMÓVEL OFERTADO – REQUISITOS MÍNIMOS

- 3.1. Requisitos indispensáveis: São condições para aceitação das propostas as seguintes características:
  - 3.1.1 **Localização**
    - 3.1.1.1 O imóvel ofertado deverá ter sido projetado e dimensionado para uso comercial, e/ou com finalidade comercial, ou residencial desde **que o mesmo possa ser adequado para o uso comercial**, estar localizado na zona urbana do Município de Salvador/Ba, em áreas de fácil acesso ao público, inclusive por transporte coletivo e metro, **preferencialmente nos bairros: Caminho das Árvores, Itagira, Pituba, Rrio Vermelho/Lucaia, Garibaldi, Paralela (até Hangar Business Park), 29 de março, Stiep, Imbuí, Iguatemi, Costa Azul, Orlando Gomes, Doron/Saboeiro, Cidade Jardim, próximo a agências bancárias e vias coletoras; e estar próximo de estabelecimentos comerciais e restaurantes;**
    - 3.1.1.2 O imóvel deverá estar localizado em região atendida com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, lógica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
  - 3.1.2 **Condições da edificação**
    - 3.1.2.1 A edificação a ser ofertada deverá **estar construída**. Os imóveis deverão estar em ótimo estado de conservação, inteiramente regularizados, dispondo de





todas as licenças, alvarás e demais documentações necessárias ao seu uso. Deverá estar desocupado ou com possibilidade de pronta desocupação no ato da aquisição;

3.1.2.2 Deverão ser oferecidos imóveis que tenham disponibilidade imediata para adaptação, conforme as características e condições obrigatórias previstas no Caderno de Especificação.

3.1.2.3 Em qualquer caso, os imóveis ofertados deverão atender a todas as exigências administrativas relativas ao Plano Diretor e Código de Obras do Município de Salvador (BA), normas de segurança (especialmente Corpo de Bombeiros) e meio ambiente. Sobre o imóvel, igualmente não poderão recair quaisquer embaraços à sua utilização e aquisição, sejam de ordem convencional, administrativa e/ou judicial.

3.1.2.4 O imóvel poderá ser "casa" ou "salas comerciais acopladas e contíguas";

3.1.2.5 Para "casa" deve possuir edificação com no mínimo 380m<sup>2</sup> de área construída e terreno (mínimo) de 600m<sup>2</sup>; e ainda, apresentar condições de ampliação atingindo área total de, pelo menos, 500m<sup>2</sup>, de acordo com os parâmetros legais;

3.1.2.6 Ficará a cargo do CAU/BA as despesas referentes às adaptações que se fizerem necessárias para atender às suas necessidades.

### **3.1.3 Vagas de Garagem**

3.1.3.1 O imóvel tipo "casa" deverá possuir espaço para estacionamento próprio, com um mínimo de 06 (seis) vagas; para "salas comerciais" deve possuir espaço de garagem próprio de 09 (nove) vagas, no mínimo;

3.1.3.2 As vagas privativas de estacionamento deverão estar localizadas no próprio prédio ou contíguas ao imóvel e demarcadas de acordo com as dimensões previstas na respectiva legislação municipal.

### **3.1.4 Área privativa**

3.1.4.1 A área útil deverá ser de, no mínimo 380m<sup>2</sup>, assim entendida como a área de uso privativo para salas/ambiente; para o imóvel tipo "casa" deve possuir edificação com no mínimo área útil de 380m<sup>2</sup> e terreno (mínimo) de 600 m<sup>2</sup>; e, ainda, apresentar condições de ampliação atingindo área total de, pelo menos, 500m<sup>2</sup>, de acordo com os parâmetros legais, possibilitando adaptações para funcionamento do CAU/BA, excluindo-se áreas externas e garagens, a ser distribuída, de forma ideal, como segue:

a) Recepção/Atendimento;





- b) Unidade de Gestão de Relacionamentos e Comunicação;
- c) Unidade de Gestão Administrativa, Financeira e Cobrança;
- d) Unidade de Gestão da Fiscalização Estratégica;
- e) Unidade de Gestão Técnico-Profissional;
- f) Unidade Jurídica e de Gestão de Processos Éticos;
- g) Unidade Gestora: abrangendo Plenário, Presidência, Conselho Diretor, Tesouraria e Vice Presidência;
- h) Unidade de Gestão Geral e Planejamento, abrangendo Gerência Geral, Assistente Especial da Presidência e Assistente Especial do Plenário;
- i) Copa;
- j) Cozinha;
- k) Almoxarifado/Arquivo;
- l) Biblioteca;
- m) Banheiros atendimento público;
- n) Banheiros atendimento de funcionários;
- o) Auditório (mínimo de 50 lugares);
- p) Ouvidoria;
- q) Tecnologia da Informação (TI);
- r) Comissão Permanente de Licitação (CPL);
- s) Sala de reuniões (comissões regimentais e especiais);

### **3.1.5 Alto padrão**

- 3.1.5.1 Será avaliado se a edificação a ser ofertada se configura como de alto padrão construtivo e de acabamento, conforme NBR 12721:2006.

## **4. DOS REQUISITOS DESEJÁVEIS**

- 4.1. A despeito de não limitarem a aceitação das propostas, as seguintes características construtivas serão critérios para avaliação técnica das propostas apresentadas:

### **4.1.1. Pé-direito**

- 4.1.1.1. O pé direito deverá possuir o vão livre entre o piso acabado e o forro de, no mínimo, a altura de 2,50m, de forma a permitir a utilização de luminárias embutidas. O forro deverá ser, preferencialmente, de gesso acartonado.

### **4.1.2. Sistema de climatização**

- 4.1.2.1. Será avaliado se a edificação permite a climatização dos ambientes, preferencialmente, com sistema do tipo VRF ("variable refrigerant flow"), ou ainda instalações através de Split individual e/ou outros modelos de climatização que atendam às normativas legais, com menor intervenção em reforças de adaptação;.

### **4.1.3. Redes elétrica e lógica**

- 4.1.3.1. Será avaliado se a edificação permite o recebimento da infraestrutura de rede elétrica estabilizada, lógica e de telefonia, em atendimento a NBR 5410, com







menor intervenção em reformas de adaptação;

#### 4.1.4. Piso e Forro

4.1.4.1. Será avaliado se a edificação já é detentora de forro, preferencialmente, de gesso acartonado do tipo modular removível ou similar, e se o piso se constitui o mais adequado para áreas de alto tráfego.

#### 4.1.5. Elevadores

4.1.5.1. Nos casos em que a oferta seja conjunto de salas, **será avaliado** se os elevadores ou plataformas elevatórias atendem a NBR 13994.

#### 4.1.6. Eficiência energética

4.1.6.1. Será avaliado se a edificação deve ser classificada como Nível A no âmbito da ENCE - Etiqueta Nacional de Conservação de Energia.

#### 4.1.7. Instalações Hidrossanitárias

4.1.7.1. Será avaliado se as instalações hidrossanitárias estão condizentes com a população estimada prevista para o uso comercial, e deverão ter sido executadas de acordo com as NBR 5626 e NBR 8160 e da concessionária local e estar ligada à rede de esgoto pública caso exista na localidade do imóvel.

#### 4.2. Acessibilidade

4.2.1. Será avaliado se a edificação obedece às condições mínimas necessárias para atender a legislação municipal quanto à acessibilidade de pessoas portadoras de necessidades especiais, com menor intervenção em reformas de adaptação, especialmente quanto aos ambientes de atendimento ao público, desde o acesso, passando pelos vãos, raios de giro e banheiros, bem como atender às exigências da lei de acessibilidade (Lei nº 10.098/2000) para prédios públicos.

#### 4.3. Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico.

4.3.1. Será avaliado se a edificação é dotada de sistema de prevenção e combate a incêndio adequado, de acordo com as normas vigentes e devidamente aprovadas pelo Corpo de Bombeiros do Estado do Bahia.

#### 4.4. Mobilidade Urbana

4.4.1. Será avaliado se a edificação está localizada em local com fácil acesso de transporte público, atribuindo-se, os seguintes conceitos referenciais:

- a) Ponto de ônibus com distância superior a 1 km – de difícil acesso;
- b) Ponto de ônibus com distância de 600mts a 1km – acesso regular;
- c) Ponto de ônibus com distância inferior a 600 mts – excelente acesso;
- d) Metrô com distância superior a 1km – de difícil acesso;
- e) Metrô com distância de 600 mts a 1km – acesso regular;
- f) Metrô com distância inferior a 600 mts – excelente acesso.





#### 4.5. Infraestrutura Complementar

- 4.5.1. Será avaliado se a edificação disponibiliza de infraestrutura complementar, mesmo de forma onerosa, como auditórios (para número superior a 90 pessoas), copas, banheiros, estacionamentos rotativos, adequadas instalações e mobiliários das ambiências coletivas, recepção, sistema de controle de entrada de público, sistema de controle de acesso a garagem.

#### 4.6. Sustentabilidade

- 4.6.1. Será avaliado se a edificação já absorve elementos de sustentabilidade ambiental, tais como reuso de água da chuva, tratamento e destinação adequada das águas servidas, poço artesiano, células fotovoltaicas, previsão para colocação de coleta de reciclagem, ventilação e iluminação natural.

### 5. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

- 5.1 A proposta deverá ser entregue na sede do CAU/BA, situada na Rua Território do Guaporé, nº 218, Pituba, Salvador, Bahia, no horário das 8:30 às 12:00 e das 13:30 às 17:30hs;
- 5.1.1 Data limite da entrega da proposta: 06 de março de 2020.
- 5.1.2 A proposta comercial que atenda aos requisitos e condições deste edital e seus anexos deverá ser elaborada e apresentada na forma deste edital e anexos, em papel timbrado do (a) proponente, em 01 (uma) via original, datilografada ou digitada, legível, redigida em linguagem clara, sem emendas, rasuras ou entrelinhas, datada e assinada na última página e rubricada nas demais.
- 5.1.3 Deverá, preferencialmente, ser utilizado o Modelo de Proposta Oferta, conforme Anexo I,
- 5.2 Deverá conter o preço total do imóvel e valor por m<sup>2</sup> de área privativa, em moeda corrente nacional;
- 5.3 **A proposta deverá ser apresentada considerando o pagamento à vista;**
- 5.3.1 O (a) proponente deverá ser titular do direito de propriedade sobre o imóvel ofertado, atestada em certidão atualizada da matrícula respectiva, acompanhada de cópia do RG e CPF do firmatário; e ainda, no caso de pessoa jurídica, acompanhada do contrato social comprovando os poderes do signatário da proposta;
- 5.3.2 Caso a proposta seja assinada por intermediário, esta deverá estar acompanhada de cópia simples da carteira profissional do corretor de imóvel e da autorização fornecida pelo proprietário;
- 5.3.3 Tratando-se de proposta apresentada através da Imobiliária ou Corretores de Imóveis, as mesmas deverão ser acompanhadas da respectiva autorização de





venda assinada pelo proprietário com firma reconhecida;

- 5.4 Em hipótese alguma poderá ser alterado o conteúdo da proposta apresentada, seja com relação ao valor, prazo de validade ou qualquer condição que importe modificação de seus termos originais, ressalvadas apenas aquelas destinadas a sanar evidentes erros materiais, alterações estas que serão avaliadas pela Comissão;
- 5.5 Apenas para efeito de ordenamento de valores das propostas, ocorrendo discordância entre o preço unitário e total, prevalecerá o primeiro, e entre os valores expressos em algarismos e por extenso, serão considerados estes últimos.
- 5.6 Deverão constar na proposta, obrigatoriamente, os dados do(s) Proprietário(s) do Imóvel (Pessoa Física ou Jurídica), CPF/CNPJ, assinatura e nome legível do representante legal responsável pela proposta, a descrição completa do imóvel, da localização, da área física, das instalações existentes; preferencialmente, Relatório Fotográfico, atendendo as exigências descritas neste Edital e valor de venda;
- 5.7 Deverão, ainda, constar no envelope os seguintes documentos:
  - a) Cópia da Cédula de Identidade e do CPF/MF dos representantes legais da empresa, bem como dos proprietários pessoas físicas;
  - b) Procuração, lavrada em cartório de notas, do(s) representante(s) da empresa que firmará(ão) o contrato (documento necessário somente se a indicação do(s) representante(s) não estiver prevista no contrato social da empresa e/ou em suas alterações);
  - c) Registro comercial, no caso de empresa ou empresário individual;
  - d) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores, bem como todas as alterações contratuais, se houverem, ou da consolidação respectiva;
  - e) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis simples, acompanhada de prova de diretoria em exercício;
  - f) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.
- a) Título de Propriedade do Imóvel e Certidão negativa de ônus, emitida pelo respectivo cartório de Registro de Imóveis;





- b) Documentos do(s) proprietário(s), Carteira de Identidade e CPF se Pessoa Física, ou Contrato Social e última alteração, juntamente, com os documentos dos sócios dirigentes, se Pessoa Jurídica;
- c) Escritura de Compra e Venda devidamente registrada;
- d) Planta do imóvel que identifique a área útil disponível no imóvel.

5.8 As propostas deverão vir acompanhadas dos seguintes documentos:

- a) Laudo de Avaliação Predial conforme NBR 14653-2, elaborado por profissional qualificado arquiteto ou engenheiro civil devidamente registrado no órgão competente;
- b) Levantamento fotográfico do imóvel;
- c) Projetos arquitetônicos impressos da edificação (layout atual);
- d) Layout proposto para adaptação para atender a demanda do CAU/BA, elaborado por profissional qualificado;
- e) Matrícula atualizada do imóvel.

5.9 Documentos necessários:

PESSOA FÍSICA	PESSOA JURÍDICA
Certidão Negativa do IPTU	Certidão Negativa da Fazenda Nacional
Certidão Negativa do Cartório de Protesto	Certidão Negativa da Fazenda Estadual
Certidão Vintenária do imóvel	Certidão Negativa de Tributos Municipais
Carta de Habite-se	Certidão Negativa de Débito junto ao INSS e FGTS
Cópia atualizada da matrícula do imóvel	Certidão Negativa do IPTU
Escritura Pública registrada em cartório	Certidão Negativa do Cartório de Protesto
Certidão de Casamento, RG e CPF dos proprietários	Certidão Negativa da Distribuição Civil e Criminal
Outras certidões:	Certidão Negativa dos Feitos da Justiça do Trabalho
Certidão negativa de Ações Trabalhistas	Certidão Negativa de Falências e Concordatas
Certidão negativa da Justiça Federal	Certidão Vintenária do imóvel
Certidão negativa de Ações Cíveis	Carta de Habite-se
Certidão negativa das Ações da	





Fazenda Estadual	Cópia autenticada do cartão de CNPJ
Certidão negativa das Ações da Fazenda Municipal	Documento comprovando a Remissão de Foros
Certidão negativa das Ações em Família	Contrato Social e Aditivos da Empresa
Certidão negativa da Dívida Ativa da União/Negativa do Imposto de Renda	Cópia atualizada da matrícula do imóvel
	Plantas, memorial descritivo e especificações do imóvel
	Escritura Pública registrada em cartório

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

## 6 DA VALIDADE DA PROPOSTA

- 6.1 A validade da proposta de preços deverá ser de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, contadas da data de entrega.

## 7 DA OPÇÃO DE COMPRA E VENDA

- 7.1 Após a avaliação das propostas e documentos apresentados, e havendo deliberação do CAU/BA no sentido de celebrar o respectivo Termo de Opção de Compra e Venda, o(a) proponente cujo imóvel tenha sido escolhido, deverá complementar a documentação, como condição para finalização do respectivo negócio, apresentando os seguintes documentos:
- a) Certidão Negativa de ônus real que possa pesar sob o imóvel;
  - b) Certidão de Quitação do IPTU/Taxas Imobiliárias;
  - c) Certidão Negativa de Débito (CND) relativa às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros (INSS) fornecida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil;
  - d) Certificado de Regularidade de Situação (CRS), relativo ao FGTS, emitido pela Caixa Econômica Federal;
  - e) Certidão Negativa de Débito – CND – De Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;
  - f) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal;





- g) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), emitida pela Justiça do Trabalho;
- h) Cópia do Contrato entre o(a) Proprietário(a) e a Imobiliária, quando for o caso.
- 7.2 A não apresentação da documentação complementar acima descrita acarretará o cancelamento do Termo de Opção de Compra e Venda;
- 7.3 O Termo de Opção de Compra e Venda indicará o prazo de atendimento e cumprimento da apresentação da documentação complementar.
- 7.4 O CAU/BA realizará visitas dos imóveis que atenderem as condições de necessidade expostas no edital;
- 7.5 Os documentos deverão ser apresentados em original ou fotocópia devidamente autenticada;

## 8 DA ESCOLHA DO IMÓVEL

- 8.1 O presente Edital não implica em obrigatoriedade de aquisição do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas, nem tampouco daquela de menor valor, reservando-se **ao CAU/BA o direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, em observância aos ditames do art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93;**
- 8.2 Após a entrega dos envelopes, as propostas serão apreciadas pela Comissão, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, visando à escolha daquelas que melhor atenderem ao interesse desta Autarquia, de acordo com os critérios estabelecidos neste Edital e anexos;
- 8.3 A Comissão responsável, caso julgue necessário a apresentação de documentação complementar, convocará os (as) proponente(s) para apresentar(em) os documentos no prazo de 05 (cinco) dias úteis;
- 8.4 O(s) imóvel(is) de interesse do CAU/BA será(ão) submetido(s) a avaliação quanto ao atendimento dos requisitos exigidos nesta Chamada e em seus anexos;
- 8.5 O imóvel será definido baseado nos seguintes requisitos cumulativos: atendimento aos critérios estabelecidos no Caderno de Especificações, atendimento da qualificação técnica, jurídica e fiscal; avaliação positiva quanto ao atendimento dos requisitos e valor de mercado, conforme avaliação técnica especializada;





- 8.6 Após a análise final dos documentos apresentados e a avaliação do(s) imóvel(is), a Comissão elaborará relatório fundamentado indicando o imóvel que esteja habilitado à escolha desta Autarquia, no que se refere a regularidade técnica, jurídica e fiscal, e que melhor atenda os interesses do CAU/BA de acordo com os critérios estabelecidos;
- 8.7 O relatório fundamentado será submetido à análise e deliberação do Plenário do CAU/BA, após apresentação de relatório fundamentado das respectivas Comissões;
- 8.8 A classificação e seleção da melhor proposta dentre as pré-qualificadas levará em consideração, em especial, dentre critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela Administração, a sua localização, condições de acessibilidades, características do imóvel, segurança, idade e estado de conservação e o valor pretendido, além de avaliações e laudos imobiliários;
- 8.9 O CAU/BA reserva-se o direito de visitar os imóveis ofertados, que deverão estar à disposição para visitação e eventuais perícias;
- 8.10 A escolha do imóvel será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, visando à observância do princípio constitucional da isonomia e a seleção da proposta mais vantajosa para a administração, devendo ser desconsiderado o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público.

## 9 DO RESULTADO

- 9.1 O resultado desta seleção de imóveis será publicado no sítio do CAU/BA e, oportunamente, será convocado o seu proprietário/procurador, para prática dos demais atos inerentes à formalização do contrato administrativo, na forma da lei.
- 9.2 **A data prevista para a divulgação do resultado do julgamento das propostas será de, até, 40 (quarenta) dias, após a data limítrofe para recepcionamento das propostas.**

## 10 DAS OBRIGAÇÕES

- 10.1 Cumprir com o objeto do contrato de compra e venda a ser firmado;
- 10.2 Entregar o imóvel conforme especificações deste edital e Caderno de Especificações que trata das características para entrega do imóvel;







- 10.3 O imóvel deverá conter documentação comprobatória que autorize o funcionamento de conselhos de fiscalização profissional através de A.O.P expedida pela Prefeitura Municipal de Salvador;
- 10.4 Deve ser assegurado que o imóvel possua Rota Pública Acessível nos termos da NBR 9050/2015.

## 11 DAS CONDIÇÕES GERAIS

- 11.1 Após atendimento das exigências do Chamamento, o imóvel será avaliado pela Comissão para verificação da adequação da proposta técnica;
- 11.2 É facultado ao CAU/BA, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo;
- 11.3 **Valor estimado para contratação: R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).** O CAU/BA não está obrigado a desembolsar a totalidade do valor, figurando o mesmo como mera previsão estimativa direcionada a aquisição;
- 11.4 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 projeto, nem tampouco daquela de menor valor estimativo, reservando-se o CAU/BA o direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, em observância aos ditames do art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93;
- 11.5 Em havendo interesse na compra do imóvel, após a publicação do resultado da Chamada Pública, o ofertante será chamado à negociação. O pagamento será realizado de acordo com o definido em contrato, com cheque administrativo no ato da transferência do imóvel via Cartório. O pagamento das taxas e demais encargos decorrentes do negócio ficarão a cargo do CAU/BA, após a assinatura do contrato;
- 11.6 Fica desde já esclarecido que o CAU/BA não pagará despesas de intermediação ou corretagem;
- 11.7 O CAU/BA reserva-se o direito de vistoriar os imóveis ofertados, que deverão estar à disposição para visitas, avaliações e perícias, mediante prévio agendamento com o proprietário do imóvel.

## 12 DAS INFORMAÇÕES

- 12.1 Mais informações poderão ser obtidas no horário de atendimento do CAU/BA;
- 12.2 O Edital da presente Chamada ficará disponibilizado no sítio do Conselho de Arquitetura e Urbanismo da Bahia – CAU/BA: <http://www.cauba.org.br>, onde poderá ser consultado e impresso;





# CAU/BA

Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo da Bahia

- 12.3 Quaisquer outras informações poderão ser obtidas através do telefone (71)3032-2082 – Secretária da Presidência (Raquel Amado), ou através do e-mail: [secretariapresidencia@cauba.gov.br](mailto:secretariapresidencia@cauba.gov.br).

Salvador, 23 de janeiro de 2020.

**Arq. e Urb. Gilcinéa Barbosa da Conceição**  
**Presidente do CAU/BA**





## ANEXO I CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES

### 1. GENERALIDADES

Este documento tem por objetivo fornecer aos interessados no Chamamento Público, cujo objeto está detalhado no item 3, as especificações básicas que deverão ser seguidas para o atendimento deste objeto. Estas especificações são exigências mínimas, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados.

### 2. OBJETO

Prospecções do mercado imobiliário em Salvador/Ba visando à futura aquisição de imóvel para abrigar a sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado da Bahia – CAU/BA, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel, que atenda os requisitos mínimos especificados.

### 3. DO IMÓVEL OFERTADO – REQUISITOS MÍNIMOS

3.1 **Requisitos indispensáveis:** são condições para aceitação das propostas as seguintes características:

#### 3.1.1 Localização

3.1.1.1 O imóvel ofertado deverá ter sido projetado e dimensionado para uso comercial, e/ou com finalidade comercial, ou residencial desde que o mesmo possa ser adequado para o uso comercial, estar localizado na zona urbana do Município de Salvador, Estado da Bahia, em áreas de fácil acesso ao público, inclusive por transporte coletivo e metrô, preferencialmente nos bairros: Caminho das Árvores, Itaipara, Pituba, Rio Vermelho/Lucaia, Garibaldi, Paralela (até Hangar Business Park), 29 de Março, Stiep, Imbuí, Iguatemi, Costa Azul, Orlando Gomes, Doron/Saboeiro, Cidade Jardim, próximo a agências bancárias e vias coletoras; e estar próximo de estabelecimentos comerciais e restaurantes;

3.1.1.2 O imóvel deverá estar localizado em região atendida com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, lógica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.

#### 3.1.2 Condições da edificação

3.1.2.1 A edificação a ser ofertada deverá estar construída. Os imóveis deverão estar em ótimo estado de conservação, inteiramente regularizados, dispendo de todas as licenças, alvarás e demais documentações necessárias ao seu uso.







Deverá estar desocupado ou com possibilidade de pronta desocupação no ato da aquisição;

- 3.1.2.2 Deverão ser oferecidos imóveis que tenham disponibilidade imediata para adaptação, conforme as características e condições obrigatórias previstas no Caderno de Especificações;
- 3.1.2.3 Em qualquer caso, os imóveis ofertados deverão atender a todas as exigências administrativas relativas ao Plano Diretor e Código de Obras do Município de Salvador (BA), normas de segurança (especialmente Corpo de Bombeiros) e meio ambiente. Sobre o imóvel, igualmente não poderão recair quaisquer embaraços à sua utilização e aquisição, sejam de ordem convencional, administrativa e/ou judicial.
- 3.1.2.4 O imóvel poderá ser "casa" ou "salas comerciais acopladas e contíguas";
- 3.1.2.5 Para "casa" deve possuir edificação com no mínimo 380m<sup>2</sup> de área construída e terreno (mínimo) de 600 m<sup>2</sup>; e ainda apresentar condições de ampliação atingindo área total de, pelo menos, 500m<sup>2</sup>, de acordo com os parâmetros legais;
- 3.1.2.6 Ficará a cargo do CAU/BA as despesas referentes às adaptações que se fizerem necessárias para atender às suas necessidades.

### **3.1.3 Vagas de Garagem**

- 3.1.3.1 O imóvel tipo "casa" deverá possuir espaço para estacionamento próprio, com um mínimo de 06 (seis) vagas; o imóvel tipo "sala(s) comercial(is)" deve possuir espaço de garagem próprio de 09 (nove) vagas, no mínimo;
- 3.1.3.2 As vagas privativas de estacionamento deverão estar localizadas no próprio prédio ou contíguas ao imóvel e demarcadas de acordo com as dimensões previstas na respectiva legislação municipal.

### **3.1.4 Área privativa**

- 3.1.4.1 A área útil deverá ser de, no mínimo 380m<sup>2</sup>, assim entendida como a área de uso privativo para salas/ambiente; para o imóvel tipo "casa" deve possuir edificação com no mínimo área útil de 380m<sup>2</sup> e terreno (mínimo) de 600 m<sup>2</sup>; e, ainda, apresentar condições de ampliação atingindo área total de, pelo menos, 500m<sup>2</sup>, de acordo com os parâmetros legais, possibilitando adaptações para funcionamento do CAU/BA, excluindo-se áreas externas e garagens, a ser distribuída, de forma ideal, como segue:
  - a) Recepção/Atendimento;
  - b) Unidade de Gestão de Relacionamentos e Comunicação;
  - c) Unidade de Gestão Administrativa, Financeira e Cobrança;







- d) Unidade de Gestão da Fiscalização Estratégica;
- e) Unidade de Gestão Técnico-Profissional;
- f) Unidade Jurídica e de Gestão de Processos Éticos;
- g) Unidade Gestora: abrangendo Plenário, Presidência, Conselho Diretor, Tesouraria e Vice Presidência;
- h) Unidade de Gestão Geral e Planejamento, abrangendo Gerência Geral, Assistente Especial da Presidência e Assistente Especial do Plenário;
- i) Copa;
- j) Cozinha;
- k) Almoxarifado/Arquivo;
- l) Biblioteca;
- m) Banheiros atendimento público;
- n) Banheiros atendimento de funcionários;
- o) Auditório (mínimo de 50 lugares);
- p) Ouvidoria;
- q) Tecnologia da Informação (TI);
- r) Comissão Permanente de Licitação (CPL);
- s) Sala de reuniões (comissões regimentais e especiais);

### 3.1.5 Alto padrão

3.1.5.1 Será avaliado se a edificação a ser ofertada se configura como de alto padrão construtivo e de acabamento, conforme NBR 12721:2006.

**3.2 Requisitos desejáveis:** A despeito de não limitarem a aceitação das propostas, as seguintes características construtivas serão critérios para avaliação técnica das propostas apresentadas:

#### 3.2.1 Pé-direito

3.2.1.1. O pé direito deverá possuir o vão livre entre o piso acabado e o forro, de no mínimo, a altura de 2,50 m, de forma a permitir a utilização de luminárias embutidas. O forro deverá ser preferencialmente de gesso acartonado.

#### 3.2.2 Sistema de climatização

3.2.2.1 Será avaliado se a edificação permite a climatização dos ambientes, preferencialmente com sistema do tipo VRF ("variable refrigerant flow"), ou ainda instalações através de Split individual e/ou outros modelos de climatização que atendam às normativas legais, com menor intervenção em reforços de adaptação;

#### 3.2.3 Redes elétrica e lógica

3.2.3.1 Será avaliado se a edificação permite o recebimento da infraestrutura de rede elétrica estabilizada, lógica e de telefonia, em atendimento a NBR 5410, com menor intervenção em reformas de adaptação;







### **3.2.4 Piso e Forro**

- 3.2.4.1 Será avaliado se a edificação já é detentora de forro, preferencialmente de gesso acartonado do tipo modular removível ou similar, e se o piso se constitui o mais adequado para áreas de alto tráfego.

### **3.2.5 Elevadores**

- 3.2.5.1 Nos casos em que a oferta seja "conjunto de salas", será avaliado se os elevadores ou plataformas elevatórias atendem a NBR 13994.

### **3.2.6 Eficiência energética**

- 3.2.6.1 Será avaliado se a edificação deve ser classificada como Nível A no âmbito da ENCE - Etiqueta Nacional de Conservação de Energia.

### **3.2.7 Instalações Hidrossanitárias**

- 3.2.7.1 Será avaliado se as instalações hidrossanitárias estão condizentes com a população estimada prevista para o uso comercial, e deverão ter sido executadas de acordo com as NBR 5626 e NBR 8160 e da concessionária local e estar ligada à rede de esgoto pública caso exista na localidade do imóvel.

### **3.2.8 Acessibilidade**

- 3.2.8.1 Será avaliado se a edificação obedece às condições mínimas necessárias para atender a legislação municipal quanto à acessibilidade de pessoas portadoras de necessidades especiais, com menor com menor intervenção em reformas de adaptação, especialmente quanto aos ambientes de atendimento ao público, desde o acesso, passando pelos vãos, raios de giro e banheiros, bem como atender às exigências da lei de acessibilidade (lei nº 10.098/2000) para prédios públicos.

### **3.2.9 Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico.**

- 3.2.9.1 Será avaliado se a edificação é dotada de sistema de prevenção e combate a incêndio adequado, de acordo com as normas vigentes e devidamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros do Estado do Bahia.

### **3.2.10 Mobilidade Urbana**

- 3.2.10.1 Será avaliado se a edificação está localizada em local com fácil acesso de transporte público, atribuindo-se, os seguintes conceitos referenciais
- a) Ponto de ônibus com distância superior a 1 km – de difícil acesso;
  - b) Ponto de ônibus com distância de 600mts a 1km – acesso regular;
  - c) Ponto de ônibus com distância inferior a 600 mts – excelente acesso;
  - d) Metrô com distância superior a 1km – de difícil acesso;
  - e) Metrô com distância de 600 mts a 1km – acesso regular;
  - f) Metrô com distância inferior a 600 mts – excelente acesso.





### 3.2.11 Infraestrutura Complementar

3.2.11.1 Será avaliado se a edificação disponibiliza de infraestrutura complementar, mesmo de forma onerosa, como auditórios (para número superior a 90 pessoas), copas, banheiros, estacionamentos rotativos, adequadas instalações e mobiliários das ambiências coletivas, recepção, sistema de controle de entrada de público, sistema de controle de acesso a garagem.

### 3.2.12 Sustentabilidade.

3.2.12.1 Será avaliado se a edificação já absorve elementos de sustentabilidade ambiental, tais como reuso de água da chuva, tratamento e destinação adequada das águas servidas, poço artesiano, células fotovoltaicas, previsão para colocação de coleta de reciclagem, ventilação e iluminação natural.

## 4. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 4.1 Este termo não gera compromisso de aquisição de nenhum dos bens que por ventura sejam ofertados, ainda que atenda integralmente os requisitos estabelecidos;
- 4.2 Eventual aquisição seguirá as disposições da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriormente editadas;
- 4.3 As normas que disciplinam o presente Chamamento serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, sem comprometimento da segurança do futuro contrato;
- 4.4 Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão Especial a ser instituída pela Administração;
- 4.5 Eventuais dúvidas deverão ser encaminhadas para o endereço eletrônico [assejur@cauba.gov.br](mailto:assejur@cauba.gov.br).
- 4.6 Os preços propostos deverão ser informados, no global e por metro quadrado.





# CAU/BA

Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo da Bahia

## ANEXO II MODELO DE PROPOSTA OFERTA

PARA: PRESIDÊNCIA E COMISSÃO DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS;  
CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DA BAHIA – CAU/BA

Edital de Chamada Pública nº 01/2020

Senhores Membros,

Proposta que faz a empresa/pessoa física  
....., inscrita no CNPJ/CPF  
nº....., e Inscrição Estadual/RG nº .....,  
estabelecida na ....., bairro ....., cidade de  
....., Estado de ....., para o objeto deste Chamada Pública nº.  
01/2020, conforme abaixo:

**1. PROPONENTE:**

Nome/ou Razão Social:

Endereço:

CPF ou CNPJ:

Representante Legal:

CPF:

**2. INFORMAÇÕES DE CONTATO:**

Nome:

Cargo:

Telefone:

E-mail:

**3. IMÓVEL:**

Localização: \_\_\_\_\_;

Matrícula: \_\_\_\_\_;

Data do término da construção: \_\_\_\_\_;

Disponibilidade imediata: ( ) sim ( ) não – indicar a data \_\_\_\_\_;

Prédio exclusivo? ( ) sim ( ) não – indicar as áreas condominiais e comuns \_\_\_\_\_;

Vagas de Garagem: \_\_\_\_\_;

Área privativa total para escritório (excluindo-se as áreas de circulação, banheiros, recepção, áreas técnicas e garagens);

Quantidade e áreas por andar (excluindo-se as áreas de circulação, banheiros, recepção, áreas técnicas e garagens):

Outras áreas: \_\_\_\_\_;

Pé direito térreo: \_\_\_\_\_;

Pé direito andar: \_\_\_\_\_;

Sistema de climatização instalado: ( ) sim ( ) não;

Tipo de Forro: \_\_\_\_\_;

Tipo de piso: \_\_\_\_\_;





Elevadores – possui? ( ) sim, especificar quantidade, marca, modelo, capacidade e velocidade; ( ) não;  
Rede Elétrica estabilizada? ( ) sim ( ) não;  
Elementos de sustentabilidade ambiental? ( ) sim, especificar:\_\_\_\_\_ ( ) não;  
Espaço para Gerador? ( ) sim ( ) não;  
Alvará Bombeiros? ( ) sim ( ) não;  
Habite-se? ( ) sim ( ) não;  
Outras informações relevantes, especificar:\_\_\_\_\_

### 3.1 PREÇO REFERENCIAL:

Por m2 (garagens e respectivas áreas comuns):\_\_\_\_\_

Por m2 (demais áreas):\_\_\_\_\_

Total R\$ (pagamento à vistas):\_\_\_\_\_

### 4. DECLARAÇÕES:

Declara a proponente, sob as penas da Lei que:

Encontra-se regular perante a Fazenda Federal, Estadual e Municipal, INSS, FGTS, bem como não consta do Cadastro de Devedores da Justiça do Trabalho;

Não está impedida de contratar com a Administração Pública, estando ciente de que eventual situação superveniente que altere essa situação deverá ser imediatamente comunicada;

Está ciente que correm por sua conta eventuais despesas vinculadas à presente Chamada Pública.

Declaramos, ainda, ter conhecimento das condições estabelecidas inclusive sob o a característica soberana e decisória do CAU/BA.

Obs.: Anexar fotos, plantas, descrição do imóvel.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2020.

\_\_\_\_\_  
**Nome do Representante Legal**  
**Cargo**

