



Memorando nº. 002/2019 – Comissão Temporária para locação da nova sede do CAU-BR.

Brasília, 25 de novembro de 2019.

Ao Senhor,

Ricardo Frateschi

Presidente da Comissão Permanente de Licitação do CAU/BR

Assunto: Relatório conclusivo dos trabalhos grupo de trabalho para avaliação prévia das propostas de locação de imóveis para sede provisória do CAU/BR

Ref.: Edital de Chamada Pública nº 03/2019 CAU//BR

Senhor Presidente,

Considerando o edital de chamada pública nº 03/2019 para prospecção de imóveis no mercado imobiliário em Brasília visando a futura locação de imóvel comercial para suprir as necessidades de instalação provisória do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil – CAU/BR;

Considerando a Portaria Presidencial nº 263 de 4 de setembro de 2019 que criou o grupo de trabalho formado por analistas arquitetos empregados do CAU/BR com o objetivo de proceder à avaliação prévia das propostas de imóveis resultantes do referido edital de chamada pública.

Submetemos a sua apreciação o relatório conclusivo dos trabalhos do grupo de trabalho com a avaliação das propostas encaminhadas.

Em nome dos demais integrantes deste grupo de trabalho, agradeço a oportunidade de participação nesse processo e nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Cristiane Souto

Analista técnica – Arquiteta e Urbanista

Coordenadora do Grupo de Trabalho

**ANEXO****RELATÓRIO CONCLUSIVO****1. INTRODUÇÃO**

Após a análise prévia de todas as 14 propostas apresentadas para futura locação pelo CAU/BR, que englobam 16 opções de imóveis, demonstraremos logo abaixo a avaliação do grupo de trabalhos sobre o atendimento dos requisitos previstos no Edital de Chamada Pública nº 3/2019.

2. AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS**2.1. PROPOSTA 01 – REALIZE ASSESSORIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (SAUS QD. 04 LOTE 7-A BL. B, ASA SUL)**

Não foi informada a área útil do imóvel, apenas a área construída de 2000,00 m², sendo contabilizada área destinada a auditório. Observa-se o não atendimento às especificações básicas constantes no caderno de especificações apenas ao Edital, em seu item 3.1.5, que determina que a área destinada a auditório não deve ser contabilizada na área útil ofertada. Também conclui-se que a área ofertada contabiliza as áreas de túnel de subsolo e área do mezanino, destinada apenas para circulação. Sendo assim, a proposta não atende a área útil necessária para o Conselho, disposta no item 3.4.1.

Foram ofertados três pavimentos, não atendendo o disposto no item 3.4.1 do caderno de especificações. Além disso, a edificação não possui elevador comprometendo a acessibilidade em geral, não atendendo o item 3.4.1.1. o qual determina comunicação vertical acessível interna aos ambientes abertos de trabalhos e o item 3.8.1, que determina que o imóvel deverá atender à ABNT NBR9050. O imóvel não possui controle de portaria nas recepções principais dos 2 blocos, conforme solicitado no item 3.1.2.

Não há informação na proposta sobre a existência de equipamentos de detecção de incêndio, portanto não foi possível observar o atendimento ao item 3.7.6.

	Solicitado no Edital	Proposta 01
Área útil Total	2059,10m ² Margem 10% (1853 m ² a 2265 m ²)	Inferior a 2000 m ² , considerando que foi contabilizada a área do auditório
Transporte Público	Até 3 km	1,7 km: metrô 102 sul 950 m: ônibus L2 sul
Pé direito Laje ao piso	Mín. 2,60	Não informado
Quantidade de pavimentos	Até 2	3 (perde espaço no subsolo devido ao túnel que liga os blocos)
Grupo Gerador	Desejável	Não possui
Vagas de Garagem	Mín 3	16
Quantidade de Banheiros	-	1 banheiro feminino e 1 masculino no térreo; banheiros no 1º andar no auditório e no bloco B, térreo existe 2 PNE
ABNT NBR 9050 Acessibilidade	Obrigatório	Não atende (só existem escadas)



Sustentabilidade	Desejável	Não informado
Preço por m²	Até R\$69,70	R\$50,00
Valor do Aluguel	-	R\$100.000,00
Preço Total Mensal	-	R\$133.048,29
Carência	-	Não informado

2.2. PROPOSTA 02 – PHENÍCIA COMÉRCIO, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA (SEPN 511 BL. A 3º E 4º PAVIMENTO E COBERTURA)

Na proposta não constam informações quanto a documentação do imóvel (habite-se do GDF e do CBMDF) dessa forma há o descumprimento do item 3.2.1 do caderno de especificações. Além disso, conforme contato telefônico feito com o proponente, a proposta se encontra em reforma sem previsão de entrega, inviabilizando a ocupação imediata do imóvel.

Ainda que tenham sido oferecidos os 3º e 4º andar e a cobertura, esta última seria destinada apenas para auditório, configurando o não atendimento as especificações básicas constantes no caderno de especificações apenso ao Edital, em seu item 3.1.5, que determina que a área destinada a auditório não deve ser contabilizada na área útil ofertada. Com a não contabilização da área da cobertura, a área útil do imóvel é de 1.657,40 m², inferior à área mínima solicitada.

O imóvel está localizado a um raio superior a 3 km do metrô, não atendendo de forma plena o disposto nos itens 6 do termo de referência e 3.3.1 do caderno de especificações.

	Solicitado no Edital	Proposta 02
Área útil Total	2059,10m ² Margem 10% (1853 m ² a 2265 m ²)	2.006,05 m ² (Com a cobertura) 1.657,40 m ² (sem a cobertura)
Transporte Público	Até 3 km	4,8 km: metrô 80 m: ônibus W3 norte
Pé direito Laje ao piso	Mín. 2,60	Não informado
Quantidade de pavimentos	Até 2	3
Grupo Gerador	Desejável	Não possui
Vagas de Garagem	Mín 3	15
Quantidade de Banheiros	-	Bateria de 3 banheiros femininos e 3 masculinos com PNE em cada andar + 2 banheiros individuais por andar
ABNT NBR 9050 Acessibilidade	Obrigatório	Atende segundo a proposta, mas não foi possível verificar a veracidade da informação.
Sustentabilidade	Desejável	Não informado



Preço por m²	Até R\$69,70	R\$69,90
Valor do Aluguel	-	R\$140.223,00
Preço Total Mensal	-	R\$188.806,51
Carência	-	Não informado

2.3. PROPOSTA 03 – SPE61 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S/A (PALÁCIO DA AGRICULTURA SBN QUADRA 1 BLOCO F)

Em visita *in loco*, observou-se que o imóvel possui pé direito de 2,40m até o forro, não passível de adaptações, estando em desconformidade com o 3.1.1 do caderno de especificações que exige pé direito superior a 2,60m em 80% da área total. Além disso, os dois andares disponibilizados possuem apenas 1.799,40m², ressaltando que a proposta informa que há possibilidade de dividir um andar para alcançar a metragem necessária fora dessa proposta, ou seja, com outro valor a definir. A proposta informa o prazo de até 90 dias para executar as adaptações das instalações e desde que não ultrapasse o valor de 700,00 o m². Também não informa se esse período será cobrado o aluguel, dando a entender que não terá carência nesse período.

	Solicitado no Edital	Proposta 03
Área útil Total	2059,10m ² Margem 10% (1853 m ² a 2265 m ²)	1859,40m ² (1.799,40 m ² nos pavimentos 7 e 8 e 60m ² no subsolo para depósito)
Transporte Público	Até 3 km	450 m: metrô 400 m: ônibus
Pé direito Laje ao piso	Mín. 2,60m	2,40m
Quantidade de pavimentos	Até 2	2
Vagas de Garagem	Mín 3	18
Quantidade de Banheiros	-	Bateria de 2 banheiros femininos e 2 masculinos com PNE em cada andar + 2 banheiros individuais por andar
Grupo Gerador	Desejável	Possui
ABNT NBR 9050 Acessibilidade	Obrigatório	Atende segundo a proposta, mas não foi possível verificar a veracidade da informação.
Sustentabilidade	Desejável	Não informado
Preço por m²	Até R\$69,70	R\$69,52
Valor do Aluguel	-	R\$125.094,29
Preço Total Mensal	-	R\$159.552,80



Carência	-	Não informado
-----------------	---	---------------

2.4. PROPOSTA 04 – IRMÃOS SARKIS LTDA (SETOR DE ADMINISTRAÇÃO FEDERAL SUL QD. 2 BL. H)

A proposta ofertou quatro pavimentos, não atendendo o disposto no item 3.4.1 do caderno de especificações do Edital. Não possui serviço de portaria com controle de entrada de pessoas, conforme solicitado no item 3.1.2. Também não foram apresentadas a Carta de Habite-se e do CBMDF.

Em visita *in loco*, constatou-se que a proposta não possui equipamentos de detecção de incêndio nem vagas de garagem, especificações básicas exigidas pelos itens item 3.7.6 e 3.6.6 do caderno de especificações do edital. Foi verificada a necessidade de ampla reforma, principalmente para atualização da instalação elétrica. A área externa oferecida na cobertura necessita de reformas estruturais e de impermeabilização. Assim, questionamos acerca da disponibilidade de reforma geral e alteração de layout para atender às necessidades do CAU/BR, conforme disposições do item 10.2 e 11.2 do edital de chamada pública, e nos foi informado que não há este entendimento e, portanto, as alterações ficariam pendentes de negociação futura.

	Solicitado no Edital	Proposta 04
Área útil Total	2059,10m ² Margem 10% (1853 m ² a 2265 m ²)	2.597,43 m ² (Com a cobertura)
Transporte Público	Até 3 km	2,7 km: metrô 1,5 km: ônibus
Pé direito Laje ao piso	Mín. 2,60	Não informado
Quantidade de pavimentos	Até 2	4 (considerando a cobertura)
Vagas de Garagem	Mín 3	0
Quantidade de Banheiros	-	Bateria de 3 banheiros femininos e 3 masculinos com PNE em cada andar
Grupo Gerador	Desejável	Não possui
ABNT NBR 9050 Acessibilidade	Obrigatório	Atende segundo a proposta, mas não foi possível verificar a veracidade da informação.
Sustentabilidade	Desejável	Não informado
Preço por m²	Até R\$69,70	R\$ 60,00
Valor do Aluguel	-	R\$155.845,80
Preço Total Mensal	-	R\$159.261,75
Carência	-	Não informado

**2.5. PROPOSTA 05 – ADMINISTRADORA PMV LTDA (SCS QUADRA. 01 BLOCO H Nº 30 – ED. MORRO VERMELHO)**

A proposta ofertou 5 pavimentos, não atendendo o item 3.4.1 do caderno de especificações que determina que a área poderá estar distribuída em pavimentos contíguos no limite de dois.

Os banheiros do imóvel estão alocados na torre de circulação vertical e não seriam de uso exclusivo, além de não serem acessíveis a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, não atendendo os itens 3.4.3 e 3.8.1 do caderno de especificações.

Em visita *in loco*, observou-se que o imóvel possui pé direito entre 2,30m a 2,54m, não atendendo o item 3.1.1 do caderno de especificações, que exige pé direito superior a 2,60m em 80% da área total.

Apesar de o edifício ter notória qualidade arquitetônica, as esquadrias não oferecem segurança, conforme exigido no item 3.5.4 do termo de referência.

	Solicitado no Edital	Proposta 05
Área útil Total	2059,10m ² Margem 10% (1853 m ² a 2265 m ²)	2.008,90 m ²
Transporte Público	Até 3 km	50 m: metrô 900 m: ônibus
Pé direito Laje ao piso	Mín. 2,60	2,30 a 2,54
Quantidade de pavimentos	Até 2	5
Vagas de Garagem	Mín 3	15
Quantidade de Banheiros	-	Bateria de 2 banheiros femininos e 2 masculinos com 1 PNE em cada andar
Grupo Gerador	Desejável	Possui
ABNT NBR 9050 Acessibilidade	Obrigatório	Atende segundo a proposta, mas não foi possível verificar a veracidade da informação.
Sustentabilidade	Desejável	Brises externos; coleta seletiva de lixo.
Preço por m²	Até R\$69,70	R\$ 69,70
Valor do Aluguel	-	R\$140.020,33
Preço Total Mensal	-	R\$170.756,50
Carência	-	1 mês

**2.6. PROPOSTA 06 – BP INVESTIMENTOS S/A (SETOR DE AUTARQUIAS SUL – SAUS - QD. 04 BL. A ED. VITÓRIA OFFICE TOWER, SALAS 601 A 642)**

A proposta não atende ao item 3.4.1 do caderno de especificações do edital, que determina que a área útil deve ser de aproximadamente 2059,10m², tolerando-se uma margem de 10% para mais ou para menos. Na proposta consta que a área útil disponível do imóvel ofertado é de 1.300m², ficando muito aquém da área útil necessária para implantação do Conselho. Também não apresentou a Carta de Habite-se nem a licença do CBMDF.

	Solicitado no Edital	Proposta 06
Área útil Total	2059,10m ² Margem 10% (1853 m ² a 2265 m ²)	1.300 m ²
Transporte Público	Até 3 km	1,5 km: metrô 1,5 km: ônibus
Pé direito Laje ao piso	Mín. 2,60	Não informado
Quantidade de pavimentos	Até 2	1
Vagas de Garagem	Mín 3	15
Quantidade de Banheiros	-	Bateria de 3 banheiros femininos e 3 masculinos e banheiros individuais no meio do ambiente
Grupo Gerador	Desejável	Possui
ABNT NBR 9050 Acessibilidade	Obrigatório	Atende segundo a proposta, mas não foi possível verificar a veracidade da informação.
Sustentabilidade	Desejável	Energia fotovoltaica
Preço por m²	Até R\$69,70	R\$ 57,69
Valor do Aluguel	-	R\$75.000,00
Preço Total Mensal	-	R\$103.508,09
Carência	-	Não informado

2.7. PROPOSTA 07 – INOVAR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (SCS QD. 02 BL. C Nº 179 ED. VITÓRIA)

Na proposta recebida não constam informações quanto à documentação do imóvel (habite-se do GDF e do CBMDF), não atendendo as especificações básicas constantes no edital, item 3.2.1 do caderno de especificações.

Também não atende ao item 3.4.1 do caderno de especificações, pois para atendimento da área útil necessária, foram oferecidos cinco pavimentos não contíguos. Ademais, o edifício não atende ao disposto no item 3.7.6, quanto a brigada de incêndio própria.



Solicitado no Edital		Proposta 07
Área útil Total	2059,10m ² Margem 10% (1853 m ² a 2265 m ²)	2.020 m ²
Transporte Público	Até 3 km	300 m: metrô 300 m: ônibus
Pé direito Laje ao piso	Mín. 2,60	Não informado
Quantidade de pavimentos	Até 2	5
Vagas de Garagem	Mín 3	6
Quantidade de Banheiros	-	Não informado
Grupo Gerador	Desejável	Não possui
ABNT NBR 9050 Acessibilidade	Obrigatório	Atende segundo a proposta, mas não foi possível verificar a veracidade da informação.
Sustentabilidade	Desejável	Não informado
Preço por m²	Até R\$69,70	R\$ 40,71
Valor do Aluguel	-	R\$60.000,00
Preço Total Mensal	-	R\$82.243,69
Carência	-	Sem carência, com layout e rede elétrica adaptados à necessidade do CAU

2.8. PROPOSTA 08 – VIA ENGENHARIA S/A (SEP/N 516 CJ. D ED. VIA UNIVERSITAS)

A proposta não atende o item 3.1.1 do caderno de especificação do edital, pois possui o pé-direito de 2,50m. O edifício está localizado a 6,7 km da estação central do metrô e do setor hoteleiro, o que extrapola a distância máxima sugerida no item 6 do edital, de até 3 km. O Edifício possui apenas 3 anos e possui um auditório de 221 lugares, disponível para locação.

Foram ofertadas 40 vagas de garagem de uso exclusivo do CAU e informado que mais vagas poderiam ser disponibilizadas por meio de locação com valores ainda a serem definidos. Possui controle de acesso na portaria por meio de catracas, vestiários disponíveis aos funcionários e sistema de reuso de águas pluviais, que são utilizadas para atividades de limpeza. Em visita *in loco* constatou-se que o imóvel possui divisórias em *dry-wall*, mas foi informado que o *layout* poderá ser modificado de acordo com as necessidades do CAU/BR.

Solicitado no Edital		Proposta 08
Área útil Total	2059,10m ² Margem 10% (1853 m ² a 2265 m ²)	1.923,24 m ²
Transporte Público	Até 3 km	6,7 km: metrô 300 m: ônibus



Pé direito	Mín. 2,60	2,50
Laje ao piso		
Quantidade de pavimentos	Até 2	2
Vagas de Garagem	Mín 3	40
Quantidade de Banheiros	-	Bateria de 4 banheiros femininos e 4 masculinos e banheiros individuais no meio do ambiente
Grupo Gerador	Desejável	Possui
ABNT NBR 9050 Acessibilidade	Obrigatório	Atende segundo a proposta, mas não foi possível verificar a veracidade da informação.
Sustentabilidade	Desejável	Reuso de águas pluviais
Preço por m²	Até R\$69,70	R\$ 55,00
Valor do Aluguel	-	R\$105.778,20
Preço Total Mensal	-	R\$123.138,16
Carência	-	3 meses

2.9. PROPOSTA 09 – LINEA G EMPREENDIMENTOS DE ENGENHARIA (SAUS QD. 05 BL. C ASA SUL)

A proposta não atende ao item 3.4.1 do caderno de especificações do edital, que determina que a área poderá estar distribuída em pavimentos contíguos no limite de dois, pois para atendimento da área útil necessária são oferecidos todos os cinco pavimentos do edifício. Dessa forma, a gestão do condomínio seria do CAU/BR, incluindo a implantação de controles de segurança, como portaria, catracas, CFTV e brigada de incêndio.

Além disso, não constam informações quanto a documentação do imóvel (habite-se do GDF e do CBMDF), não atendendo as especificações básicas constantes no edital, item 3.2.1 do caderno de especificações. Também não atende ao item 3.1.1, que exige pé-direito superior a 2,60m em 80% da área total.

	Solicitado no Edital	Proposta 09
Área útil Total	2059,10m ² Margem 10% (1853 m ² a 2265 m ²)	2024,36 m ²
Transporte Público	Até 3 km	1,8 km: metrô 400 m: ônibus
Pé direito Laje ao piso	Mín. 2,60	2,20 aproximadamente
Quantidade de pavimentos	Até 2	5



Vagas de Garagem	Mín 3	53 internas e 25 externas
Quantidade de Banheiros	-	Não informado a quantidade disponível
Grupo Gerador	Desejável	Não possui
ABNT NBR 9050 Acessibilidade	Obrigatório	Atende segundo a proposta, mas não foi possível verificar a veracidade da informação.
Sustentabilidade	Desejável	Não informado
Preço por m²	Até R\$69,70	R\$ 57,06
Valor do Aluguel	-	R\$160.000,00
Preço Total Mensal	-	R\$223.557,79
Carência	-	Não informado

2.10. PROPOSTA 10 – RADIAL ADMINISTRADORA PATRIMONIAL LTDA (SRTVN CJ. P RÁDIO CENTER)

Na proposta não constam informações quanto a documentação do imóvel (habite-se do GDF e do CBMDF), não atendendo as especificações básicas constantes no edital, item 3.2.1 do caderno de especificações. Também não foram ofertadas vagas de garagem exclusivas, não atendendo o disposto no item 7 do Termo de Referência. Foi ofertado o pavimento no subsolo, o que dificultaria a adequação das condições sanitárias e de conforto nos locais de trabalho, conforme previsto no item 3.7.1.

	Solicitado no Edital	Proposta 10
Área útil Total	2059,10m ² Margem 10% (1853 m ² a 2265 m ²)	2.215 m ²
Transporte Público	Até 3 km	1,5 km: metrô 100 m: ônibus
Pé direito Laje ao piso	Mín. 2,60m	Não informado
Quantidade de pavimentos	Até 2	1 (subsolo)
Vagas de Garagem	Mín 3	Não disponibilizou vagas exclusivas
Quantidade de Banheiros	-	2 baterias de banheiros femininos e masculinos e PNE
Grupo Gerador	Desejável	Não possui
ABNT NBR 9050 Acessibilidade	Obrigatório	Atende segundo a proposta, mas não foi possível verificar a veracidade da informação.
Sustentabilidade	Desejável	Não informado



Preço por m²	Até R\$69,70	R\$ 65,00
Valor do Aluguel	-	R\$143.994,50
Preço Total Mensal	-	R\$170.578,10
Carência	-	Não informado

2.11. PROPOSTA 11 - CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS SANTA FÉ LTDA (OPÇÃO 1 – Ed. SBS Lote 06 Qd. 02, Bl.06, Ed. Lino Martins Pinto)

O edifício possui diversos pavimentos disponíveis para locação, mas não foi possível identificar quais deles foram oferecidos na proposta. Ademais, as metragens de cada andar verificadas no arquivo dwg entregue não correspondem ao quadro de áreas apresentado.

Analisando-se cada pavimento individualmente, verificou-se que o térreo, com a maior área ofertada, não possui planta livre. Os demais pavimentos têm pé direito inferior ao exigido (item 3.1.1) e área disponível reduzida, o que implicaria na necessidade de diversos andares superpostos para o atendimento da área exigida, além de não estar claro se os pavimentos seriam ou não contíguos, conforme exigido no item 3.4.1.1 do caderno de especificações.

Na proposta não constam informações quanto a documentação do imóvel (habite-se do GDF e do CBMDF), não atendendo as especificações básicas constantes no edital, item 3.2.1 do caderno de especificações.

	Solicitado no Edital	Proposta 11-1
Área útil Total	2059,10m ² Margem 10% (1853 m ² a 2265 m ²)	Área informada de 2059,10 m ² , entretanto não foram identificados os ambientes disponíveis.
Transporte Público	Até 3 km	1 km: metrô 200 m: ônibus
Pé direito Laje ao piso	Mín. 2,60m	2,25m
Quantidade de pavimentos	Até 2	Não informado e não identificado.
Vagas de Garagem	Mín 3	20
Quantidade de Banheiros	-	Não informado
Grupo Gerador	Desejável	Possui
ABNT NBR 9050 Acessibilidade	Obrigatório	Atende segundo a proposta, mas não foi possível verificar a veracidade da informação.
Sustentabilidade	Desejável	Não informado
Preço por m²	Até R\$69,70	R\$ 65,00



Valor do Aluguel	-	R\$80.000,00
Preço Total Mensal	-	R\$118.000,00
Carência	-	Não informado

2.12. PROPOSTA 11 – CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS SANTA FÉ LTDA (OPÇÃO 2 – Setor Bancário Norte – Lote 11)

Na proposta recebida não constam informações quanto a documentação do imóvel (habite-se do GDF e do CBMDF) dessa forma há o descumprimento do item 3.2.1 do caderno de especificações. O imóvel não atende ao 3.1.1, que exige pé-direito superior a 2,60m em 80% da área total, pois possui um pé direito aproximado em 2,30m. Pela área informada (2662,39 m²), entende-se que foi ofertado o 3º subsolo, o que dificultaria a adequação das condições sanitárias e de conforto nos locais de trabalho conforme previsto no item 3.7.1.

	Solicitado no Edital	Proposta 11-2
Área útil Total	2059,10m ² Margem 10% (1853 m ² a 2265 m ²)	2.662,39 m ²
Transporte Público	Até 3 km	1 km: metrô 1km: ônibus
Pé direito Laje ao piso	Mín. 2,60m	Aproximadamente 2,30m
Quantidade de pavimentos	Até 2	1 (3ºsubsolo)
Vagas de Garagem	Mín 3	30
Quantidade de Banheiros	-	Não informado a quantidade
Grupo Gerador	Desejável	Possui
ABNT NBR 9050 Acessibilidade	Obrigatório	Atende segundo a proposta, mas não foi possível verificar a veracidade da informação.
Sustentabilidade	Desejável	Não informado
Preço por m²	Até R\$69,70	R\$ 37,56
Valor do Aluguel	-	R\$100.000,00
Preço Total Mensal	-	R\$150.000,00
Carência	-	Não informado

**2.13. PROPOSTA 11 – CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS SANTA FÉ LTDA (OPÇÃO 3 – EQN 102/103)**

Essa proposta não atende aos itens abaixo do caderno de especificações:

- Item 3.1.1, que determina que o pé direito deve ser superior a 2,60m em 80% da área total;
- Itens 3.1.2 e 3.1.3, quanto à exigência de controle de acesso na portaria e possuir rotas de fuga acessíveis;
- Item 3.7.6, quanto a brigada de incêndio própria.

Na proposta não constam informações quanto a documentação do imóvel (habite-se do GDF e do CBMDF), não atendendo as especificações básicas constantes no edital, item 3.2.1 do caderno de especificações. Foi informada a disponibilidade em se negociar valores menores e mais atrativos.

	Solicitado no Edital	Proposta 11-3
Área útil Total	2059,10m ² Margem 10% (1853 m ² a 2265 m ²)	2.059,10 m ²
Transporte Público	Até 3 km	1,6 km: metrô 1km: ônibus
Pé direito Laje ao piso	Mín. 2,60m	2,55 m (informado em consulta telefônica)
Quantidade de pavimentos	Até 2	1
Vagas de Garagem	Mín 3	20
Quantidade de Banheiros	-	Não informada a quantidade
Grupo Gerador	Desejável	Possui
ABNT NBR 9050 Acessibilidade	Obrigatório	Atende segundo a proposta, mas não foi possível verificar a veracidade da informação.
Sustentabilidade	Desejável	Não informado
Preço por m²	Até R\$69,70	R\$ 58,28
Valor do Aluguel	-	R\$120.000,00
Preço Total Mensal	-	R\$158.000,00
Carência	-	Não informado

2.14. PROPOSTA 11 – CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS SANTA FÉ LTDA (OPÇÃO 4 – SBS LOTE 26-27)

A proposta não atende ao item 3.4.1 do caderno de especificações, que determina que a área poderá estar distribuída em pavimentos contíguos no limite de dois, pois oferece três pavimentos a fim de suprir a necessidade da área útil solicitada, sendo que o maior deles, com 1002,25m², está localizado no subsolo.



Também não constam informações quanto a documentação do imóvel (habite-se do GDF e do CBMDF), não atendendo as especificações básicas constantes no edital, item 3.2.1 do caderno de especificações.

Em consulta por telefone, foi informado que este imóvel está inteiramente disponível para locação e atualmente não possui controle de portaria nem recepção, em desconformidade aos itens 3.1.2 e 3.1.3. Entretanto, o proponente se disponibilizou a implantar tais dispositivos. Conforme informado na proposta, a administração condominial do edifício é opcional, gerando custos adicionais não quantificados.

	Solicitado no Edital	Proposta 11-4
Área útil Total	2059,10m ² Margem 10% (1853 m ² a 2265 m ²)	2.357 m ²
Transporte Público	Até 3 km	1 km: metrô 400 m: ônibus
Pé direito Laje ao piso	Mín. 2,60m	2,75 nos subsolos e 3,00 no térreo
Quantidade de pavimentos	Até 2	3
Vagas de Garagem	Mín 3	20
Quantidade de Banheiros	-	Não informado a quantidade
Grupo Gerador	Desejável	Possui
ABNT NBR 9050 Acessibilidade	Obrigatório	Atende segundo a proposta, mas não foi possível verificar a veracidade da informação.
Sustentabilidade	Desejável	Não informado
Preço por m²	Até R\$69,70	R\$ 50,91
Valor do Aluguel	-	R\$120.000,00
Preço Total Mensal	-	R\$170.000,00
Carência	-	Não informado

2.15. PROPOSTA 12 – STYLOS ENGENHARIA S/A (SCS QD.04, BL. A, nº 256, Ed. Noroeste)

A proposta não atende ao item 3.4 do caderno de especificações quanto à área útil mínima e o limite de dois pavimentos, pois oferece 7 pavimentos totalizando apenas 1820m².

O imóvel não possui controle de portaria nas recepções, conforme solicitado no item 3.1.2. Não existe condomínio constituído, portanto todos os custos de manutenção da estrutura e segurança seriam por conta do locador.

Também não constam informações quanto a documentação do imóvel (habite-se do GDF e do CBMDF), não atendendo as especificações básicas constantes no edital, item 3.2.1 do caderno de especificações. Ademais, o edifício não atende ao disposto no item 3.7.6, quanto a brigada de incêndio própria.



	Solicitado no Edital	Proposta 12
Área útil Total	2059,10m ² Margem 10% (1853 m ² a 2265 m ²)	1820m ² divididos em 7 pavimentos
Transporte Público	Até 3 km	400m: metrô 400 m: ônibus
Pé direito Laje ao piso	Mín. 2,60	2,50
Quantidade de pavimentos	Até 2	5
Vagas de Garagem	Mín 3	8
Quantidade de Banheiros	-	Banheiros femininos e masculinos e PNE em cada andar
Grupo Gerador	Desejável	Possui
ABNT NBR 9050 Acessibilidade	Obrigatório	Atende segundo a proposta, mas não foi possível verificar a veracidade da informação.
Sustentabilidade	Desejável	Não informado
Preço por m²	Até R\$69,70	R\$ 27,57
Valor do Aluguel	-	R\$59.000,00
Preço Total Mensal	-	R\$62.360,29
Carência	-	Não informado

2.16. PROPOSTA 13 – FUNDAÇÃO SISTEL DE SEGURIDADE SOCIAL - SEPS EQ. 702/902 ED. GENERAL ALENCASTRO

A proposta atende as especificações básicas constantes no termo de referência e Caderno de Especificações do edital de chamada pública, nos seguintes quesitos:

- Da tipologia:** O imóvel comercial possui plantas livres e o pé direito atende o solicitado com 3,04m de piso à laje. Seria entregue adaptado às necessidades do CAU em até 90 dias após a assinatura do contrato (período de três meses de carência no valor do aluguel, exceto taxas e impostos); quatro elevadores e três rotas de fuga acessíveis; grupo gerador que suporta luz de emergência, elevadores e área comum; auditório equipado para aluguel no valor aproximado de R\$ 1.250,00 com capacidade para 104 pessoas sentadas, rampa de acesso para cadeirante, área para *coffee break*, câmeras para gravação de palestras, tradutor simultâneo, projetor e tela para projeção e ainda restaurante no pavimento térreo.
- Da documentação:** Possui Carta de Habite-se do GDF e está regular com o Corpo de Bombeiros - CBMDF.



- c) **Da localização:** Está localizado a aproximadamente 1 km da estação de metrô da 102 sul, a 1,5 km da estação rodoviária central e 500 m da via de circulação de transporte público. Possui vagas públicas próximas, além de bicicletário e vestiários disponíveis aos funcionários no subsolo.
- d) **Da área:** O 2º pavimento foi disponibilizado ao CAU e possui uma área de 2.243,22m². Cinquenta vagas de garagem foram oferecidas no total. Os conjuntos de banheiros do 2º pavimento seriam de uso exclusivo do CAU e estão divididos em quatro conjuntos com seis cabines e 1 PNE cada. Fora estes, há um banheiro exclusivo para a sala da presidência e mais dois conjuntos de banheiros com duas cabines cada. Todos os banheiros possuem ventilação natural.
- e) **Dos acabamentos:** A empresa se prontificou a instalar piso vinílico e divisórias conforme projeto a ser concordado entre o CAU e a empresa proponente.
- f) **Da segurança:** O edifício possui circuito fechado de TV, monitoramento 24 horas, automação predial e brigada de incêndio. Possui serviço de portaria na recepção principal e controle físico de acesso e identificação de visitantes.
- g) **Das instalações:** O edifício possui infraestrutura moderna e pronta para uso, em conformidade com as normas vigentes.
- h) **Da sustentabilidade ambiental e eficiência energética:** O edifício possui climatização via Sistema de Água Gelada, automatização da iluminação com sensores de presença. Possui ainda sistemas de fotocélula nas fachadas, de reuso de água e de tratamento de efluentes gerados, de compostagem e reserva de água para irrigação e lavagem da garagem. Possui iluminação natural e climatização interna nos locais de trabalho com controles exclusivos.
- i) O valor do aluguel do 2º pavimento dos dois blocos está dentro da estimativa do edital conforme descrito na proposta;
- j) Além da área ofertada foram disponibilizados dois ambientes, localizados no subsolo, destinados ao gerador e ao nobreak do CAU/BR com infraestrutura pronta e ligada ao 2º pavimento.
- k) O proponente apresentou abertura para negociação de valores e ampla disponibilidade de adequação às necessidades do Conselho.

	Solicitado no Edital	Proposta 13
Área útil Total	2059,10m² Margem 10% (1853 m² a 2265 m²)	2243,22m²
Transporte Público	Até 3 km	950m: metrô 450m: ônibus
Pé direito Laje ao piso	Mín. 2,60	3,04m
Quantidade de pavimentos	Até 2	1
Vagas de Garagem	Mín 3	50



Quantidade de Banheiros	-	28 + 4PNE + 1 presidência
Grupo Gerador	Desejável	Possui
ABNT NBR 9050 Acessibilidade	Obrigatório	Atende segundo a proposta, mas não foi possível verificar a veracidade da informação.
Sustentabilidade	Desejável	Iluminação natural, resfriamento de ar, sistema de fotocélula, reuso de água, tratamento de efluentes gerados, compostagem e reserva de água para irrigação e lavagem da garagem.
Preço por m²	Até R\$69,70	R\$60,00
Valor do Aluguel	-	R\$125.094,29
Preço Total Mensal	-	R\$191.044,32
Carência	-	90 dias

2.17. PROPOSTA 14 – PAULO OTAVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (SAUS QD. 01 BL. I)

Tendo em vista a informação de que o imóvel não está mais disponível para locação, não foi realizada a avaliação do imóvel.

3. CONCLUSÃO

Após a análise prévia dos imóveis ofertados entre as propostas analisadas, conclui-se que a proposta que mais atende aos requisitos do edital é a PROPOSTA 13 – FUNDAÇÃO SISTEL DE SEGURIDADE SOCIAL, localizada no SEPS EQ. 702/902 ED. GENERAL ALENCASTRO, conforme detalhado anteriormente.

O edifício foi projetado pelo arquiteto e urbanista Sérgio Teperman, construído em 1995 e recentemente reformado. Supera as necessidades do CAU/BR no que diz respeito à área útil a ser ocupada, nas vagas de garagem ofertadas, na quantidade de banheiros, na infraestrutura e na eficiência energética. Nas proximidades ao edifício estão localizados o parque da cidade, proporcionando melhor qualidade de vida aos ocupantes, alguns shoppings, rede hoteleira, transportes públicos, escolas, consultórios, dentre outros. O preço do aluguel por metro quadrado está compatível com o previsto no edital, apresentando um bom custo benefício considerando o que foi ofertado pelo proponente.

ANA LATERZA
Analista Arquiteta e Urbanista

CLÁUDIA DE M. QUARESMA
Analista Arquiteta e Urbanista



CRISTIANE SOUTO
Analista Arquiteta e Urbanista

DANIELLE FINOTTI SEABRA
Analista Arquiteta e Urbanista

LAÍS M. RAMALHO
Analista Arquiteta e Urbanista

RAQUELSON LINS
Chefe de Gabinete da Presidência do CAU/BR

ROBSON RIBEIRO
Analista Arquiteto e Urbanista

VANESSA OLIVEIRA
Analista Arquiteta e Urbanista