

Estudo Técnico Preliminar 18/2022

1. Informações Básicas

Número do processo: GERFISC 01/2023 - Coworkings

2. Objetivo

Este Estudo Técnico Preliminar - ETP - tem como objetivo identificar qual a melhor opção de espaço físico para acomodar as equipes da fiscalização do CAU/SC que estão lotadas fora da sede deste Conselho, além de demonstrar a viabilidade técnica das soluções encontradas.

3. Descrição da necessidade

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina – CAU/SC - possui como uma de suas atividades fim a fiscalização do exercício da profissão da arquitetura e urbanismo. Nesse contexto, para que esta Autarquia Federal consiga distribuir melhor suas ações no território do Estado de Santa Catarina, foram criados postos de fiscalização descentralizados. Atualmente, são três postos de fiscalização estabelecidos em cidades distantes (Joinville, Blumenau e Chapecó).

Diante desta situação, se faz necessário pensar na estrutura necessária para apoiar a atuação dessas equipes, atualmente formada por um arquiteto fiscal e um estagiário. A estrutura deve propiciar as melhores condições para a realização das atividades laborais e permitir ainda o atendimento dos profissionais e da sociedade como um todo (principalmente no que tange aos assuntos relacionados à fiscalização).

Por fim, cabe destacar dois dos espaços atualmente locados estão contratados de forma precária (no caso, salas em espaços colaborativos em "coworkings", em Blumenau e Joinville) e o contrato com o coworking de chapecó encerra-se em no início de junho do corrente ano. Por este motivo, há certa urgência nessa contratação.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
GERFISC - GERENCIA DE FISCALIZAÇÃO CAU/SC	LEONARDO VISTUBA KAWA

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

O objeto desta contratação deverá possibilitar um ambiente de trabalho salubre e confortável, que possibilite as melhores condições para a realização das atividades laborais, além de permitir o atendimento aos arquitetos e urbanistas e à sociedade.

Requisitos básico indispensáveis:

- ambiente deve permitir a climatização a partir de equipamentos condicionadores de ar.
- ambiente deve possuir abertura para lado externo da edificação, possibilitando e iluminação natural (atendimento às normas de saúde ocupacional).
- abertura externa deve permitir o controle luminosidade (persianas ou cortinas)

- deve existir um espaço específico para a alimentação, preparo e guarda de alimentos fora da sala privativa, sendo preferível ainda o fornecimento de água e café;
- o espaço deve ser seguro, com dispositivos que minimizem riscos aos funcionários do CAU/SC e também aos equipamentos e documentos
- deve possibilitar a guarda de materiais de escritório, EPIs e demais materiais atinentes às atividades fins do Conselho.
- deve ser em local de fácil acesso, próximo a pontos de ônibus, agências de correios, etc
- deve possibilitar o trabalho diário e ininterrupto das 8h00 até as 18h00, sem impedimento de acesso em horários alternativos.
- deve possibilitar o atendimento aos arquitetos e urbanistas e à sociedade como um todo, sem qualquer barreira que impeça pessoas com deficiência de acessarem a sala privativa.
- espaço para duas pessoas trabalharem confortavelmente, com fornecimento de mesas de trabalho e cadeiras que atendam as questões ergonômicas.
- a empresa contratada deverá realizar as manutenções que se fizerem necessárias (ar-condicionado, iluminação, etc) em um prazo de até 24 horas, salvo justificativa de impossibilidade.
- a edificação deverá possuir sanitários, não necessariamente privativos, sendo ao menos um deles acessível a pessoas com deficiência.
- a empresa contratada deverá possuir serviço de impressão, que poderá ser usada pelos funcionários do Conselho mediante pagamento extra, e serviço de digitalização, que deve ser de livre utilização.
- em cidades que sofrem frequentemente com inundações/alagamentos (nesse caso, Joinville e Blumenau), a preferência deve ser por empresas de escritório compartilhado que estejam fora da área de alagamento ou, na impossibilidade, mais próxima da borda da área de alagamento.

6. Levantamento de Mercado

Foram analisadas todas as possibilidades para a alocação das equipes de fiscalização lotadas nas cidades de Joinville, Blumenau e Chapecó. Assim, observadas as necessidade para efetividade deste trabalho, chegou-se num denominador com algumas opções:

- Locação de uma sala comercial: é uma opção viável, entretanto o CAU/SC necessitaria ainda realizar a contratação dos serviços adicionais (internet, manutenção/limpeza, impostos, água, energia, material de higiene e limpeza), além de possivelmente ter que providenciar mobiliário para comportar os funcionários.
- Trabalho Home Office: no estudo sobre essa possibilidade foi entendido que, mesmo assim, seria necessária a locação periódica de algum espaço para atendimento de Arquitetos e Urbanistas, além de que até o presente momento este tipo de trabalho ainda não estar normatizado nesta Autarquia. Ademais, entende-se pela necessidade de existir um espaço físico que represente o CAU/SC nas regiões, tanto para o devido atendimento bem com pela sensação de pertencimento dos funcionários à instituição.
- Locação de sala privativa em espaços colaborativos "Coworking": considera-se o serviço de escritório e de apoio operacional uma proposta econômica e de fácil gestão, uma vez que comporta todos os gastos com a utilização de sala de reunião, serviços de recepcionista/secretária (atendimento telefônico), serviços operacionais (correspondências, e-mails), serviços de limpeza, disponibilidade de mobiliário, internet banda larga e Wi-Fi, bem como o ônus de pagamento de água, café, luz, internet, condomínio, produtos de limpeza, funcionários, encargos trabalhistas, manutenções, IPTU, taxas e demais despesas pertinentes a essa prestação de serviço. Sem contar, com a disponibilidade de serviços complementares, como de xerox, impressões, scanner entre outros.

VALORES DAS OPÇÕES 1 (LOCAÇÃO) E 3 (COWORKING)

VALOR ESTIMADO COWORKING

Considerando as possibilidades de salas privativas em espaços colaborativos (coworkings), os atuais contratos que o CAU/SC possui tem como valor mensal aproximado de **R\$ 1.500,00**, sem necessidade de pagamento de de qualquer outro valor (exceto impressão, se necessário e a depender da demanda).

VALOR ESTIMADO LOCAÇÃO

Já se a opção fosse o aluguel de salas, foi realizada um levantamento básico de custos (considerando a sala mais barata para aluguel em Joinville, sem qualquer avaliação referente à qualidade, localização, etc):

*Aluguel: R\$ 400,00 / Condomínio: R\$190,00 / Internet e telefone: R\$99,90 / Água: R\$ 48,00 (taxa mínima) / Luz: R\$ 50,00 (previsão) / Limpeza 1 vez por semana: R\$500,00 **Total: R\$1.287,90.***

Além destes custos básicos, existiriam ainda os gastos referentes a mobiliários (mesas, cadeiras, armários) e eletrodomésticos (frigobar/geladeira, filtro de água, chaleira elétrica) necessários para garantir boas condições aos funcionários do CAU. Na sala em questão, ainda seria necessário providenciar equipamento de ar-condicionado e a respectiva instalação. Percebe-se ainda que na opção com menor preço não temos condições satisfatórias de ventilação e iluminação natural (condição mínima necessária).

Para fim de uma comparação mais justa, é possível inferir que para salas que atendam às necessidades levantadas, principalmente no que dizem respeito a salubridade e conforto, o valor de aluguel seria no mínimo R\$700,00. Acrescentando a diferença entre esse valor de aluguel e o valor apresentado inicialmente (que resulta em R\$300,00), chega-se a um valor total de **R\$ 1.587,90**, além de custos extras já citados anteriormente e ainda os que são relacionados à manutenção (quando necessário). Também não foram consideradas outras taxas (IPTU, limpeza urbana, seguro, etc.) nesta estimativa.

7. Descrição da solução como um todo

Visto os pontos elencados anteriormente e analisando as vantagens e desvantagens, chegou-se a conclusão que a opção com melhor custo-benefício e que irá atender todas as demandas referente à alocação de pessoal, bem como economia para a Instituição contratante, seria a locação de sala privativa em espaços colaborativos "Coworking". Considerando essa opção, as seguintes condições precisam ser atendidas:

Documentação mínima para habilitação do proponente:

- Cópia autenticada do "Habite-se" do imóvel;
- Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;
- Se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- Cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica, relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis),
- Prova de Regularidade perante a Fazenda municipal, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos).

Requisitos do imóvel no qual estará locada a sala:

- Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas estaduais e do município que se localiza (entre elas a do Corpo de Bombeiros do Estado de Santa Catarina), e demais atos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050).
- Com fácil acesso a transporte público
- O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros do Estado de Santa Catarina.
- Serviços de recepção comercial com recepcionista e ambiente de espera;
- Serviço de copa (self-service) com água e café e com geladeira/frigorífico
- O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo;
- O imóvel deve estar localizado em área próxima ao centro da cidade (distante no máximo 3km do que é considerado o marco zero da cidade).
- O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do município;

Requisitos da sala privativa que deve ser fornecida pela empresa de Coworking:

- Utilização de sala exclusiva, com no mínimo 08m² (oito metros quadrados) de área interna, com espaço para 02 (dois) postos de trabalho.
- O acesso a sala exclusiva deverá ser ininterrupto nos dias úteis, das 08:00 às 18:00.
- Excepcionalmente poderá ser solicitado o acesso a sala exclusiva fora do previsto no item anterior.
- Utilização da sala de reunião até 2 horas mensais;
- Disponibilização de chave e/ou senhas de acesso ao estabelecimento;
- Móveis conforme configuração da sala, incluindo: 02 (duas) mesas, 02 (duas) cadeiras ergonômicas (NR 17), bancada/móvel para impressora e armário;
- Ar condicionado com controle de temperatura que atenda toda a área útil, ecologicamente correto e com plano de manutenção preventiva atualizado;
- Disponibilidade para afixação da logomarca do Contratante para indicar o uso da sala.
- Acessibilidade para portadores de necessidades especiais
- Atenda as normas de saúde ocupacional como ergonomia, iluminação, segurança
- No caso de necessidade em fazer reparos na sala a empresa terá um prazo de 24 horas para realizá-lo.
- As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, preferencialmente lisa, em cores claras.

- As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros
- As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR.

Requisitos mínimos para os serviços adicionais obrigatórios:

Telefonia Fixa

A contratada deverá oferecer infraestrutura e serviço de telefonia fixa, sendo:

- O número de telefone a ser utilizado poderá ser compartilhado com outras empresas, não sendo necessário número exclusivo ao CAU/SC. Neste caso, deverá ser prestado pela contratada o serviço de atendimento telefônico, anotação de recados e direcionamento das chamadas ao ramal da sala;
- A sala deverá conter um ponto de telefonia com aparelho telefônico sem fio;
- Os funcionários do CAU/SC deverão ter autonomia para a realização de chamadas telefônicas através do ramal fornecido;
- O serviço de telefonia fixa deverá estar apto a receber e realizar chamadas locais, longa distância nacional e longa distância internacional para outros telefones fixos ou linhas de celulares;
- Não deverá ser cobrado pela contratada qualquer taxa excedente referente a ligações recebidas para o CAU /SC;
- Para a cobrança das ligações realizadas pelo Conselho, ao final de cada mês deverá ser apresentado previamente para conferência e atesto o relatório das ligações realizadas pelo ramal da sala.

Internet

A contratada deverá oferecer infraestrutura e serviços de comunicação de dados para acesso à internet sendo:

- Velocidade de internet entre 16 e 20 Mbps;
- A sala deverá conter no mínimo 02 (dois) pontos cabeados para a conexão dos equipamentos do Conselho, junto às mesas de trabalho.
- A contratada deverá ofertar acesso à internet wireless controlado por senha e o CAU/SC deverá ter conhecimento da senha, para uso próprio e para oferecer a terceiros, quando necessário;
- A navegação de internet não deverá conter qualquer tipo de restrição de acesso a protocolos e serviços.

Serviços de impressão

- A contratada deverá ter disponível para uso do CAU/SC serviços de impressão, digitalização e cópia sendo:
- Os serviços deverão ser prestados de forma compartilhada sem a necessidade de locação de equipamento multifuncional exclusivo para o órgão;
- Os serviços de impressão digitalização e cópia deverão suportar o formato colorido e preto e branco;

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

No presente momento se faz necessária a locação de três salas, para três cidades distintas:

- 1 em Joinville
- 1 em Blumenau
- 1 em Chapecó.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 59.400,00

Considerando os contratos vigentes, estima-se um custo de mensal de R\$1650,00 para cada cidade (considerando que possível aumento do valor a ser contratado na licitação a ser realizada).

- Total Mensal = 3x R\$1.650,00 = R\$ 4.950,00
- Total Anual (x12) = R\$ 59.400,00

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O objeto será parcelado em três lotes, considerando a necessidade de salas em três cidades distintas. A impossibilidade de apenas um lote se dá pois os escritórios que oferecem salas no modelo escolhido atuam de forma localizada, na cidade em questão.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não se aplica ao presente caso.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente demanda foi prevista no Orçamento anual do CAUSC, **conforme anexo**.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Proporcionar maior amplitude fiscalizatória no âmbito territorial do Estado de Santa Catarina, visto que tal contratação permite a acomodação dos Fiscais lotados nas regiões citadas anteriormente.

No tocante à modalidade de contratação escolhida, isso permite economicidade, tanto financeira quanto processual, e eficiência, visto que o serviço de escritório e de apoio operacional uma proposta econômica e de fácil gestão, uma vez, que comporta todos os gastos de estruturação de uma sala comercial, sem contar, com a disponibilidade de serviços complementares, como de xerox, impressões, scanner entre outros.

14. Providências a serem Adotadas

Não há providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato.

15. Possíveis Impactos Ambientais

Não se aplica ao presente caso.

16. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

16.1. Justificativa da Viabilidade

Após realizar a pesquisa de mercado, bem como análise das opções para alocação dos membros da equipe da GERFISC que se encontram lotados nas Cidades de Joinville, Blumenau e Chapecó, chegou-se a conclusão de que é viável a contratação de Coworking para atender presente demanda.

17. Responsáveis

LEONARDO VISTUBA KAWA

Gerente da GERFISC

JULIANA DONATO TACINI

Assistente Administrativa