

## **AVISO DE PROCURA CIOESTE Nº 001/2023**

O **CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DA REGIÃO OESTE METROPOLITANA DE SÃO PAULO - CIOESTE**, pessoa jurídica de direito público, com sede no município de Barueri/SP, à Av. Andrômeda, 2.000 – Alphaville Empresarial – Prédio 6/6º Andar, inscrito no CNPJ sob o número 20.301.484/0001-16, representado pelo seu Presidente Josué Ramos, com observância das disposições da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, divulga **Aviso de Procura de Imóvel** para apresentação de propostas de venda, conforme termos definidos no Anexo I - Termo de Referência.

**PRAZO PARA ENTREGA DAS PROPOSTAS:** a partir da publicação deste Aviso de Procura até às 16h00min do dia 14/02/2023.

**LOCAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS:** Av. Andrômeda, 2.000, Bloco 06, Nível 06, Green Valley, Alphaville Empresarial, Barueri/SP, CEP. 06473-000.

**INFORMAÇÕES:** Os esclarecimentos acerca do conteúdo deste Aviso poderão ser obtidos através do endereço eletrônico: [contato@cioeste.sp.gov.br](mailto:contato@cioeste.sp.gov.br).

**Josué Ramos**  
**Presidente**

## **ANEXO I**

### **TERMO DE REFERÊNCIA**

#### **1. DO OBJETO**

PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BARUERI/SP, COM VISTAS À FUTURA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PARA A SEDE DO CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DA REGIÃO OESTE METROPOLITANA DE SÃO PAULO – CIOESTE, CONFORME EXIGÊNCIAS E CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NESTE INSTRUMENTO.

#### **2. JUSTIFICATIVA**

No âmbito de suas atividades institucionais, o Consórcio Intermunicipal da Região Oeste Metropolitana de São Paulo – CIOESTE tem a necessidade de uma infraestrutura mínima, obrigatoriamente no Município de Barueri<sup>1</sup>, com maior proximidade da Rod. Castelo Branco (SP-280), constituída de espaços planejados, eficientes, econômicos e seguros, do tipo estabelecimento comercial, contendo estrutura das salas e recepção, tudo conforme a legislação aplicável à espécie.

Atualmente o CIOESTE encontra-se sediado em sala comercial locada localizada no Condomínio Green Valley, na Av. Andrômeda, 2.000, a qual não mais abarca todas as necessidades do órgão e do imprescindível atendimento aos municípios consorciados.

De fato, o CIOESTE promove, cotidianamente, reuniões com autoridades de todas esferas federativas e dos Poderes da República, como Secretários, Vice-Prefeitos e Prefeitos Municipais, Secretários, Vice-Governadores e Governadores de Estado, Ministros de Estado, Ministros do Supremo Tribunal Federal, Deputados Federais, Deputados Estaduais e Vereadores dentre outras,

---

<sup>1</sup> Preâmbulo do Primeiro Adendo ao Protocolo de Intenções do Cioeste:

“O CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DA REGIÃO OESTE METROPOLITANA DE SÃO PAULO - CIOESTE, inscrito no CNPJ nº 20.301.484/0001-16, com sede no Município de Barueri, SP (...), grifamos.

bem como empresários da região, cuja preocupação em relação à presença de tais autoridades e pessoas demanda um imóvel que tenha especiais condições de segurança, como portaria que exija a identificação dos visitantes, câmeras de segurança, acesso fácil e seguro para autoridades (como um heliponto), enfim, tudo que minimize o risco à vida ou à integridade física de ilustres visitantes.

Ainda, dentre as finalidades do CIOESTE encontra-se o desenvolvimento de programas e projetos relativos à proteção e a direitos de pessoas com deficiência, tal qual apregoado no Primeiro Adendo ao Protocolo de Intenções<sup>2</sup>, em seu artigo 9º, inciso, VI, alínea “g”. Assim sendo, o local onde o CIOESTE desenvolve suas atividades deve ter infraestrutura de acessibilidade a esse público, como rampas de acesso, piso tátil, dentre outros.

De outra feita, é de se ressaltar que a preocupação com a sustentabilidade sempre foi uma marca do CIOESTE e é uma exigência do Primeiro Adendo ao Protocolo de Intenções<sup>3</sup>, conforme art. 9º, inciso VIII e suas alíneas. Nesse viés, a aquisição de imóvel deve se pautar com a exigências relativas a políticas de sustentabilidade ambiental, tais como reuso de água, baixo consumo de energia, reciclagem de resíduos, dentre outras que enquadrem o imóvel como sustentável.

---

<sup>2</sup> VI. Assistência, Inclusão Social e Direitos Humanos:

g) desenvolver ações em favor da defesa dos direitos humanos e contra quaisquer discriminações.

<sup>3</sup> VIII. Desenvolvimento Sustentável:

a) promover políticas, programas, projetos, mecanismos, campanhas e iniciativas que promovam o desenvolvimento sustentável regional e contribuam para o mesmo no âmbito metropolitano, estadual, nacional e internacional;

b) promover cooperações técnicas e financeiras para o desenvolvimento sustentável

c) regional em nível nacional e internacional;

d) atuar no sentido da conservação do meio ambiente urbano e rural da região, da qualidade dos recursos hídricos, da destinação e reaproveitamento dos resíduos sólidos urbanos e da construção civil, do aproveitamento e uso final energético e do saneamento, em compasso com os programas estaduais e nacionais relacionados e as boas práticas internacionais;

e) promover a educação para a sustentabilidade, inclusiva e transversal;

f) promover o desenvolvimento socioeconômico regional com baixas emissões de gases de efeito estufa;

g) promover a adaptabilidade e resiliência regional e dos seus municípios constituintes;

h) estabelecer e fazer a gestão do desenvolvimento sustentável regional pelo uso de instrumentos de medição de desempenho, como estudos, inventários e índices;

i) advogar e representar a região e municípios no sentido do atendimento dos itens acima, observando as melhores práticas da gestão pública regional eficiente nacional e internacional.

Some-se a isso a necessidade de espaço físico para albergar o novo quadro de pessoal, que tem concurso válido para se valer e aumentar o quadro funcional de maneira adequada.

Assim, pretende o Consórcio Intermunicipal da Região Oeste Metropolitana de São Paulo, realizar prospecção do mercado imobiliário em Barueri/SP para eventual aquisição de imóvel edificado para uso exclusivo com as características descritas no item 3.

A prospecção/consulta será feita por meio de Aviso de Procura, visando garantir a transparência do processo e ampla participação dos interessados fazerem suas ofertas, levando-se em consideração os critérios estabelecidos no presente Termo de Referência e os de oportunidade e conveniência para a escolha de imóvel que seja mais vantajoso ao CIOESTE.

### **3. ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

**3.1.** O imóvel deverá estar localizado no município de Barueri/SP; ter fácil acesso à Rodovia Castelo Branco (SP-280); conter, no mínimo, 750m<sup>2</sup> de área privativa, coberta e edificada, admitindo-se uma tolerância de 15% (quinze por cento), com espaço disponível para instalação de auditório para, no mínimo, 150 (cento e cinquenta) pessoas, bem como espaço para salas de reunião, salas de diretoria, secretaria executiva, presidência, e área operacional para atuação dos demais colaboradores; ter fácil acesso ao transporte público; conter, no mínimo, 20 (vinte) vagas de garagem coberta; conter rampas de acesso, banheiro adaptado para cadeirantes, vaga de carro próximo a entrada para atendimento de pessoas com mobilidade reduzida e piso tátil nas rotas de circulação; conter sinalização em braille nos elevadores (se edifício); conter, no mínimo, dois elevadores (se edifício); conter copa e toilettes; conter gerador (se edifício); conter recepção/portaria com monitoramento e controle de acesso 24h (se edifício); conter sprinkler; conter ar-condicionado central (se edifício); conter estacionamento rotativo próximo; conter estrutura mínima para uso imediato (piso elevado, cabeamento em bom estado de conservação, divisórias, etc.).



**cioeste**

consórcio intermunicipal da região  
oeste metropolitana de são paulo.

## **4. PROPOSTA**

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

**4.1.1.** 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 com poderes específicos e com a firma do emitente reconhecida em cartório;

**4.1.2.** 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.

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

**4.3.** 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.

**4.4.** A proposta deverá vir acompanhada dos seguintes documentos;

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

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

**4.4.3.** Certidão atualizada (30 dias) da(s) matrícula(s) no registro de imóveis, sem ônus e ações, 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.

**4.4.4.** 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;

**4.4.8.** Com a declaração prevista no modelo de propostas, preenchida/assinada;

**4.5.** Eventual existência de ônus e ações na(s) matrícula(s) deverão ser regularizados até a data da efetiva aquisição.

**4.6.** Eventual ausência de documentação ou informação essencial na proposta apresentada poderá ser suprida, após solicitação da Comissão Permanente de Licitações, 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.

**4.7.** Poderão ainda ser solicitados documentos complementares, como: Memorial descritivo detalhado, Alvarás, licenças e RRTs ou ARTs expedidas.

**4.8.** 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.

## **5. CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS APRESENTADAS**

### **5.1. Critérios ELIMINATÓRIOS**

**5.1.1.** Os critérios eliminatórios são aqueles definidos como “requisitos mínimos” para atendimento das necessidades do CIOESTE.

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

<b>ITEM</b>	<b>EXIGÊNCIAS (CRITÉRIOS MÍNIMOS)</b>
<b>1</b>	Imóvel localizado no município de Barueri/SP, com área mínima de 750m <sup>2</sup> de área privativa, coberta e edificada, admitindo-se uma tolerância de 15% (quinze por cento), com espaço disponível para instalação de auditório para, no mínimo, 150 (cento e cinquenta) pessoas.
<b>2</b>	Imóvel com, no mínimo, 20 (vinte) vagas de garagem.
<b>3</b>	Imóvel com sinalização em braile nos elevadores (se edifício).

<b>4</b>	Imóvel com, no mínimo, dois elevadores (se edifício).
<b>5</b>	Imóvel com rampas de acesso, banheiro adaptado para cadeirantes, vaga de carro próximo a entrada para atendimento de pessoas com mobilidade reduzida e piso tátil nas rotas de circulação.
<b>6</b>	Imóvel com copa e toilettes.
<b>7</b>	Imóvel com gerador de energia (se edifício).
<b>8</b>	Imóvel com recepção/portaria com monitoramento e controle de acesso 24h (se edifício).
<b>9</b>	Imóvel com sprinkler.
<b>10</b>	Imóvel com ar-condicionado central (se edifício).
<b>11</b>	Imóvel totalmente desembaraçado de condicionantes ambientais e administrativos.
<b>12</b>	Imóvel com disponibilidade de ocupação imediata a partir da conclusão do processo de aquisição.

Obs.: os itens 11 e 12 deverão ser atestados por meio de declaração do proponente juntamente com a proposta de preço.

## 5.2. Critérios CLASSIFICATÓRIOS

**5.2.1.** Os imóveis objeto das propostas que atenderem às condições do item 5.1. (critérios eliminatórios) serão submetidos a avaliação (Critérios Classificatórios) conforme os critérios abaixo, por parte dos membros da Comissão Permanente de Licitações, 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.

ITEM	CRITÉRIOS	NOTA	PESO
<b>1</b>	Imóvel com fácil acesso à Rodovia Castelo Branco (SP-280).  * A atribuição da nota variará de acordo com a distância entre o imóvel e o eixo da Rod. Castelo Branco (SP-280), prevalecendo a maior nota para a menor distância via acesso rodoviário.		<b>3</b>
<b>2</b>	Imóvel com fácil acesso à transporte público.  * A atribuição da nota variará de acordo com o número de linhas de transportes coletivo que servem ao imóvel, prevalecendo a maior nota para a maior quantidade de linhas.		<b>3</b>



# **cioeste**

consórcio intermunicipal da região  
oeste metropolitana de são paulo.

<b>3</b>	Imóvel próximo à estacionamento rotativo.  * A atribuição da nota variará de acordo com a distância entre o imóvel e os estacionamentos rotativos, prevalecendo a maior nota para a menor distância.		<b>2</b>
<b>4</b>	Imóvel com estrutura mínima para uso imediato (piso elevado, cabeamento em bom estado de conservação, divisórias, etc), com espaço para salas de reunião, salas de diretoria, secretaria executiva, presidência, e área operacional para atuação dos demais colaboradores.  * A maior nota será atribuída para o imóvel que necessite do menor custo de eventuais melhorias a serem realizadas para a plena instalação e funcionamento das atividades do consórcio.		<b>3</b>
<b>5</b>	Imóvel com disponibilidade de heliponto homologado pelos órgãos competentes.  * A atribuição da nota variará de acordo com a disponibilidade própria do edifício ou da eventual existência de convênio para uso de heliponto de terceiro, próximo ao imóvel.		<b>1</b>
<b>5</b>	Imóvel que possua infraestrutura de sustentabilidade, tal como: sistema de coleta seletiva e depósito de reciclagem.  * A maior nota será atribuída para o imóvel com maior número de políticas ambientais implementadas.		<b>1</b>
<b>6</b>	Imóvel que possua infraestrutura de sustentabilidade, tal como: captação e reuso de água, utilização de meios alternativos de energia, refrigeração CFC free, etc.  * A maior nota será atribuída para o imóvel com maior número de políticas ambientais implementadas.		<b>3</b>

**5.2.2.** 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/inexigibilidade de licitação.

**5.2.3.** No caso de empate nos critérios classificatórios, prevalecerá como critério de desempate o imóvel com menor preço.



## **6. DA FORMA, PRAZO E LOCAL DE ENTREGA DA PROPOSTA**

**6.1.** A entrega da proposta juntamente com a documentação solicitada deverá ser feita de forma física, em envelope fechado, na sede do Consórcio Intermunicipal da Região Oeste Metropolitana de São Paulo, situado na Av. Andrômeda, 2.000, Alphaville Industrial, Prédio 6, 6ª Andar, até o dia 14/02/2023, no horário das 09h00min às 16h00min.

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

## **7. DO PREÇO**

**7.1.** 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 do CRECI/SP.

## **8. DA ANÁLISE DAS PROPOSTAS**

**8.1.** As propostas que forem apresentadas nos termos do presente Termo de Referência serão analisadas pela Comissão Permanente de Licitações, em Audiência Pública a ser realizada na data 15/02/2023, às 10h, na sede do Consórcio Intermunicipal da Região Oeste Metropolitana de São Paulo, situado na Av. Andrômeda, 2.000, Alphaville Industrial, Prédio 6, 6ª Andar.

**8.2.** À CPL caberá analisar tecnicamente as propostas apresentadas, bem como sua aderência aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência.

**8.3.** Na análise das propostas a CPL poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, realizar diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas, bem como socorrer-se de técnicos especializados previamente nomeados para o mister.

**8.4.** 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.

**8.5.** Ao final da instrução técnica de avaliação das propostas, a CPL elaborará Relatório Final com parecer sobre as propostas apresentadas, podendo, se for o caso, recomendar aquela que eventualmente melhor sirva aos interesses do CIOESTE, sendo que este relatório será publicado no Diário Oficial do Consórcio para fins de consulta e finalização da fase de prospecção.

## **9. DA COMPRA DO IMÓVEL**

**9.1.** A eventual concretização da compra de imóvel será precedida pela instauração de procedimento licitatório ou pela realização de procedimento de dispensa/inexigibilidade de licitação, nos termos da legislação vigente.

**9.2.** Selecionado o imóvel a ser adquirido com base no procedimento licitatório ou no procedimento de dispensa/inexigibilidade de licitação, o CIOESTE encaminhará ao CRECI/SP pedido para elaboração do laudo de avaliação do imóvel, de acordo com as normas técnicas, para servir de subsídio para o processo.

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

**9.3.1.** Habite-se do imóvel;

**9.3.2.** Último projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Barueri;

**9.3.3.** “as built” incluindo as alterações posteriores à aprovação do projeto na Prefeitura Municipal de Barueri;

**9.3.4.** Alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente atualizado;

**9.3.5.** Certidão atualizada da (s) matrícula (s) no registro de imóveis, sem ônus e ações;

**9.3.6.** Para proprietário pessoa física: comprovante de inscrição e situação cadastral do CPF;

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

**9.3.8.** 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; e

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

**9.4.** 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.

## **10. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**10.1.** O Termo de Referência 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.

**10.2.** Eventual aquisição de um dos imóveis ofertados seguirá os preceitos da legislação, ficando desde já esclarecido que o CIOESTE não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência do presente Termo de Referência.

**10.3.** O CIOESTE reserva-se o direito de vistoriar os imóveis ofertados, que deverão estar à disposição para visitas, avaliações e perícias.



**cioeste**

consórcio intermunicipal da região  
oeste metropolitana de são paulo.

**ANEXO II**  
**DECLARAÇÃO**

**AO**  
**CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DA REGIÃO OESTE METROPOLITANA DE**  
**SÃO PAULO – CIOESTE.**

**DECLARAÇÃO**

A (nome da empresa) ....., com sede à (endereço completo) ....., CNPJ nº ....., **DECLARA**, sob as penas da lei e por ser expressão da verdade, que o **imóvel está totalmente desembaraçado de condicionantes ambientais e administrativos e disponível para ocupação imediata a partir da conclusão do processo de aquisição.**

Local e data

Nome, R.G, cargo e assinatura do responsável pela empresa.