



CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

## RELATÓRIO

### RELATÓRIO CIRCUNSTANCIADO

#### 1ª FASE - CHAMAMENTO PÚBLICO 001/2025

##### 1. INTRODUÇÃO

O Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia (CREMEB), visando atender às crescentes necessidades institucionais e otimizar o uso de recursos, lançou novamente o Edital **Chamamento Público nº 001/2025**, que tem por objetivo a prospecção do mercado imobiliário no município de Salvador. Este processo busca garantir maior transparência, eficiência e benefício para a aquisição de um imóvel que abrigue a nova sede do CREMEB. A escolha de uma nova sede permitirá a centralização e expansão de suas atividades, oferecendo um espaço adequado para o trabalho dos conselheiros e colaboradores, com fácil acesso aos jurisdicionados e à sociedade em geral.

Neste chamamento, são especificados os critérios técnicos, legais e estruturais que os imóveis devem atender, incluindo localização estratégica, infraestrutura e conformidade com os padrões de acessibilidade, sustentabilidade e funcionalidade. Este documento oferece às partes interessadas a oportunidade de apresentar propostas que serão analisadas e avaliadas pelo CREMEB, conforme os requisitos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, que regulamenta a aquisição de bens e serviços pela administração pública.

Conforme estipulado no Edital de Chamamento Público nº 001/2025, procedeu-se à análise da **proposta 1** apresentada pela REFA - Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ nº 20.010.452/0001-61 e a **proposta 2** apresentada pela GPEC Patrimonial Ltda., inscrita no CNPJ nº 06.063.998/0001-50. Este relatório detalha a conformidade da proposta frente aos critérios estabelecidos, incluindo documentação, conformidade técnica e legal, e sustentabilidade.

##### 2. CHECKLIST E CONFORMIDADE COM A 1ª FASE

Para assegurar que todas as propostas atendam aos critérios essenciais estabelecidos no edital, foi desenvolvido pela Equipe de Planejamento da Contratação, nomeada através da PORTARIA CREMEB Nº SEI-37/2024, de 11 de setembro de 2024, um *checklist* específico para a análise documental e técnica dos imóveis. Na 1ª fase, os proponentes devem enviar informações detalhadas sobre o imóvel, incluindo documentos de localização, valor venal, laudo de avaliação, ficha técnica, fotos e o

projeto arquitetônico. A proposta que segue neste relatório cumpre com todos os requisitos da 1ª fase, apresentando a documentação solicitada para prosseguir com a avaliação.

### **3. DAS PROPOSTAS**

Este relatório analisa as propostas comerciais apresentadas em resposta ao Edital de Chamada Pública nº 01/2025 para a aquisição de um imóvel destinado à nova sede do Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia (CREMEB). Foram analisados os documentos enviados pelas empresas:

- REFA Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
- GPEC Patrimonial Ltda.

### **4. DA ANÁLISE DAS PROPOSTAS**

#### **4.1. Proposta 1: REFA Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**

##### **Identificação da Proponente:**

Razão Social: REFA – Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

CNPJ: 20.010.452/0001-61

Endereço: Rua Ewerton Visco, nº 290, Edif. Boulevard Side Empresarial, sala 1008, Caminho das Árvores, Salvador, Bahia.

Representantes legais: Victor Ribeiro Sampaio e Frederico Pedreira Luz.

##### **Descrição do Imóvel:**

Localização: Rua Dr. José Peroba, nº 251, Costa Azul, Salvador, Bahia.

Área privativa total: 5.541,84 m² (excluindo áreas comuns).

Vagas de garagem: 186.

Prédio exclusivo: Sim.

Disponibilidade do imóvel: Imediata para parte do imóvel; os andares 5º ao 10º estão previstos para desocupação em 06/01/2026.

Sistema de climatização: Ar condicionado central.

Elementos de sustentabilidade: Não possui.

Preço total: R\$ 30.000.000,00 (pagamento dividido em 20% de sinal e 80% na outorga da escritura).

##### **Conformidade:**

Declara estar regular perante órgãos fiscais e apta a contratar com a Administração Pública.

Inclui alvará de bombeiros e Habite-se.

#### **4.2. Proposta 2: GPEC Patrimonial Ltda.**

##### **Identificação da Proponente:**

Razão Social: GPEC Patrimonial Ltda.

CNPJ: 06.063.998/0001-50

Endereço: Avenida Ulysses Guimarães, nº 3386, sala 701, Centro Administrativo da Bahia, Salvador, Bahia.

Representante legal: Pedro de Araújo Júnior.

**Descrição do Imóvel:**

Localização: Rua Ewerton Visco, nº 190, Caminho das Árvores, Salvador, Bahia.  
Área privativa total: 4.772,84 m² (excluindo áreas comuns).  
Vagas de garagem: 101.  
Prédio exclusivo: Sim.  
Sistema de climatização: Necessita de manutenção no sistema de água gelada; entregue “como está”.  
Elementos de sustentabilidade: Não possui.  
Preço total: R\$ 30.000.000,00 (pagamento à vista).  
Condições adicionais: Elevadores e subestação elétrica modernizados serão entregues em pleno funcionamento; demais reformas e melhorias estão fora do escopo.

**Conformidade:**

Declara estar regular perante órgãos fiscais e apta a contratar com a Administração Pública.  
Não possui alvará de bombeiros ativo; necessita reiniciar o processo.

**4.3. COMPARATIVO DAS PROPOSTAS**

| Aspectos                | REFA Empreendimento Imobiliário | GPEC Patrimonial                                     |
|-------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------|
| Localização             | Rua Dr. José Peroba, Costa Azul | Rua Ewerton Visco, Cam. das Árvores                  |
| Área privativa (m²)     | 5.541,84                        | 4.772,84                                             |
| Vagas de garagem        | 186                             | 101                                                  |
| Disponibilidade         | Imediata (parcial)              | Entrega em estado atual, com manutenções necessárias |
| Sustentabilidade        | Não                             | Não                                                  |
| Preço total             | R\$ 30.000.000,00               | R\$ 30.000.000,00                                    |
| Condições de pagamento  | 20% sinal, 80% na escritura     | Pagamento à vista                                    |
| Conformidade com alvará | Sim                             | Não (necessário reiniciar processo)                  |

**5. DA ANÁLISE DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

**5.1. Proposta da REFA Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**

a) Área Total e Utilização O imóvel da REFA possui uma área privativa total de 5.541,84 m², com 186 vagas de garagem. Parte do imóvel está imediatamente disponível para uso, enquanto os andares do 5º ao 10º terão disponibilidade somente em 06/01/2026, com possibilidade de negociação para desocupação antecipada. A

proposta atende ao Programa de Necessidades estabelecido, prevendo ocupação escalonada conforme permitido pelo edital.

b) Localização O imóvel está localizado na Rua Dr. José Peroba, Costa Azul, em Salvador, uma região que conta com infraestrutura urbana consolidada e acesso facilitado por transporte público. Esta localização está alinhada às exigências do edital.

c) Condições de Uso e Sustentabilidade A proposta indica que o imóvel possui sistema de climatização central, alvará de bombeiros, e habite-se regularizados, além de rede elétrica estabilizada. Contudo, não foram incluídos elementos de sustentabilidade, como reuso de água ou eficiência energética certificada, o que será avaliado mais detalhadamente na próxima fase.

**5.2. Proposta da GPEC Patrimonial Ltda.**

a) Área Total e Utilização O imóvel da GPEC apresenta área privativa total de 4.772,84 m², com 101 vagas de garagem. Ele será entregue no estado atual, necessitando manutenções nos sistemas de climatização, além de outras reformas não incluídas no escopo da proposta. A distribuição das áreas também atende às necessidades institucionais, mas há maior limitação em relação ao escalonamento de ocupação.

b) Localização O imóvel está situado na Rua Ewerton Visco, Caminho das Árvores, em Salvador, também em uma região de fácil acesso e bem servida por infraestrutura urbana e transporte público. Esta característica está de acordo com as demandas do edital.

c) Condições de Uso e Sustentabilidade A proposta prevê a entrega de elevadores e subestação elétrica modernizados, mas não incluem melhorias em itens como climatização, pisos ou sistemas de segurança, o que pode gerar custos adicionais. Não há elementos de sustentabilidade implementados, e o alvará de bombeiros precisará ser renovado, visto que o processo foi descontinuado anteriormente.

**5.3. COMPARATIVO GERAL**

| Critério                   | REFA Empreendimento Imobiliário | GPEC Patrimonial                   |
|----------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Área total construída (m²) | 10.409,35                       | 10.430,13                          |
| Área Privativa Total (m²)  | 5.541,84                        | 4.772,84                           |
| Vagas de Garagem           | 186                             | 101                                |
| Disponibilidade            | Parcial (escalonada até 2026)   | Entrega imediata, mas com reformas |
| Localização                | Costa Azul                      | Caminho das Árvores                |

|                     |     |     |
|---------------------|-----|-----|
| Sustentabilidade    | Não | Não |
| Alvará de Bombeiros | Sim | Não |

## 6 . CONSIDERAÇÕES SOBRE OS CRITÉRIOS ELIMINATÓRIOS E CLASSIFICATÓRIOS

Com base nos critérios eliminatórios definidos no item 6.4.1 e no item 6.4.2 (classificatórios) do Termo de Referência, ambas as propostas apresentadas **atendem** ao requisito mínimo de área total de, no mínimo, 7.000,00 m², com a tolerância de 10% prevista. Sendo assim, ambas as propostas não são eliminadas da seleção, independentemente das demais condições atendidas ou vantagens oferecidas.

### Ø Critérios Eliminatórios

Ambas as propostas atenderam ao requisito eliminatório de área mínima de 7.000,00 m², mesmo considerando a tolerância de 10%, sendo classificadas.

Proposta da REFA Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.: Área total de 10.409,35m².

Proposta da GPEC Patrimonial Ltda.: Área total de 10.430,13 m².

### Ø Critérios Classificatórios

Segue uma análise qualitativa dos critérios classificatórios que poderiam influenciar na escolha, caso os imóveis atendam aos requisitos mínimos:

| <b>Critério</b>                        | <b>REFA<br/>Empreendimento<br/>Imobiliário</b> | <b>NOTA</b> | <b>GPEC<br/>Patrimonial</b> | <b>NOTA</b> |
|----------------------------------------|------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|-------------|
| Valor da Proposta (Preço)              | R\$ 30.000.000,00                              | 9X3         | R\$<br>30.000.000,00        | 9X3         |
| Acessibilidade Arquitetônica           | Adequada                                       | 10X3        | Adequada                    | 10X3        |
| Área, flexibilidade de uso e adaptação | Melhor aproveitamento                          | 10X3        | Limitada                    | 8X3         |
| Localização                            | Costa Azul                                     | 10X3        | C. das Árvores              | 10X3        |
| Qualidade construtiva e conservação    | Boa                                            | 9X3         | Regular                     | 6X3         |
| Solidez e segurança                    | Atende                                         | 10X3        | Parcial                     | 6X3         |
| Disponibilidade de infra. urbana       | Boa                                            | 10X2        | Boa                         | 10X2        |
| Linguagem Arquitetônica                | Contemporânea                                  | 8X2         | Funcional                   | 6X2         |
| Testada e visibilidade                 | Boa                                            | 8X2         | Moderada                    | 7X2         |
| Possibilidade de ampliação             | Limitada                                       | 9X2         | Limitada                    | 8X2         |
| <b>TOTAL</b>                           |                                                | <b>248</b>  |                             | <b>209</b>  |

Essa avaliação demonstra que, caso ambos os imóveis sejam elegíveis, a proposta da REFA teria vantagem devido à maior qualidade construtiva e número de vagas de

garagem.

7. MAPA DE RISCOS - PROPOSTAS IMOBILIÁRIAS

A análise das propostas imobiliárias recebidas exigiu uma avaliação criteriosa dos riscos associados a cada imóvel, considerando fatores como conformidade documental, infraestrutura e viabilidade de uso. O objetivo deste mapa de riscos é fornecer uma visão comparativa e objetiva das principais vantagens e limitações de cada proposta, auxiliando na tomada de decisão da Comissão da Nova Sede.

**Mapa de Riscos Comparativo** considerando as duas propostas apresentadas:

**Proposta 1 - REFA (Rua Dr. José Peroba, 251)**

**Proposta 2 - GPEC PATRIMONIAL (Rua Ewerton Visco, 190)**

Os critérios foram avaliados conforme o **Checklist da 1ª Fase**, com os seguintes níveis de risco:

- **Baixo Risco** – Atendimento pleno ao critério.
- **Médio Risco** – Atendimento parcial ou com informações incompletas.
- **Alto Risco** – Não atendimento ao critério ou ausência de documentos essenciais.

| Critério                                  | Proposta 1 - REFA<br>(Rua Dr. José Peroba,<br>251) | Proposta 2 - GPEC<br>(Rua Ewerton Visco,<br>190)     |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Área total construída<br>(mínimo 7.000m²) | 10.409,35m² (acima do<br>mínimo)                   | 10.430,13 m² (acima do<br>mínimo)                    |
| Área Privativa Total<br>(m²)              | 5.541,84 m²                                        | 4.772,84 m²                                          |
| Número mínimo de<br>vagas (100)           | 186 vagas (atende ao<br>edital)                    | 101 vagas (atende ao<br>edital)                      |
| Localização e<br>acessibilidade           | Boa infraestrutura e acesso                        | Boa infraestrutura e acesso                          |
| Documentação completa                     | Parcial (faltam laudos<br>técnicos)                | Parcial (faltam laudos<br>técnicos e IPTU detalhado) |
| Projeto arquitetônico                     | Em PDF, não em DWG                                 | Não informado                                        |
| Habite-se e alvará de<br>bombeiros        | Sim                                                | Alvará de bombeiros<br>vencido                       |
| Laudo de inspeção<br>predial              | Não fornecido                                      | Não fornecido                                        |
| Eficiência energética                     | Sim                                                | Não certificada                                      |
| Sustentabilidade                          | Não há                                             | Não há                                               |
| Validade da proposta<br>(120 dias)        | 90 dias (abaixo do prazo<br>ideal)                 | 30 dias (abaixo do mínimo<br>recomendado)            |

## **Análise Comparativa**

Ambas as propostas atendem aos requisitos de área total construída e vagas de garagem.

**Proposta 1 (REFA):** Apresenta melhor conformidade documental, pois possui Habite-se e Alvará de Bombeiros regulares, além de eficiência energética certificada.

**Proposta 2 (GPEC):** Apresenta maior risco, pois o alvará de bombeiros está vencido, a validade da proposta é muito curta (30 dias) e a eficiência energética não é certificada.

## **8. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A análise detalhada das propostas revela que ambas atendem aos critérios básicos de área total construída e número mínimo de vagas, mas apresentam pontos críticos que devem ser considerados na tomada de decisão. A proposta da REFA oferece um imóvel com maior área privativa e maior número de vagas de garagem e se destaca por possuir documentação mais completa, incluindo habite-se e alvará de bombeiros regulares, além de eficiência energética certificada. No entanto, sua disponibilidade imediata é **parcial**, exigindo planejamento para ocupação escalonada, com parte do imóvel desocupado apenas em 2026

Por outro lado, a proposta da GPEC Patrimonial Ltda., apesar de ser à vista, apresenta menor área privativa e vagas de garagem. Adicionalmente, o prédio necessita de diversas melhorias e reformas que não estão incluídas na proposta, apresentando riscos mais significativos, como a necessidade de regularização do alvará de bombeiros e a falta de certificação de eficiência energética, o que pode gerar custos extras. Além disso, a validade da proposta é significativamente inferior ao ideal, o que pode comprometer a negociação e planejamento financeiro do CREMEB.

Diante desse cenário, recomenda-se à Comissão da Nova Sede para análise e decisão quanto ao prosseguimento à 2ª fase priorizar a proposta da REFA Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., considerando sua maior adequação às exigências e menor necessidade de investimentos adicionais. Nessa próxima etapa, será possível aprofundar a análise técnica e realizar vistorias detalhadas, permitindo a confirmação final da viabilidade e adequação do imóvel ao programa de necessidades do CREMEB.

Salvador, 03 de fevereiro de 2024.

Equipe de Planejamento de Contratação

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Dalila da Silva Barbosa Coelho<br/>Coordenadora de Planejamento e<br/>Controle, Matrícula nº 107 –<br/>Coordenadora desta Equipe</p> <p>Graciela Alvarez Costa<br/>Assessora de Comunicação, Matrícula<br/>nº 193</p> <p>Indaian Souza Barros<br/>Coordenador de Tecnologia da<br/>Informação, Matrícula nº 1143</p> | <p>Jorge Bonfim Souza Filho<br/>Coordenador de Eventos, Matrícula nº<br/>732</p> <p>Sandra Almeida Soares<br/>Coordenadora Administrativa,<br/>Matrícula nº 1015</p> <p>Sandro Sales Araújo<br/>Assistente de Contas a Pagar e<br/>Membro da Comissão Permanente de<br/>Licitação, Matrícula nº 1016</p> <p>Stela Maria de Oliveira Pereira<br/>Coordenadora da Secretaria da<br/>Diretoria, Matrícula nº 1023</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Documento assinado eletronicamente por **Dalila da Silva Barbosa Coelho, Membro da Equipe de Planejamento**, em 04/02/2025, às 18:01, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Graciela Alvarez Costa, Membro da Equipe de Planejamento**, em 05/02/2025, às 09:35, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Stela Maria de Oliveira Pereira, Membro da Equipe de Planejamento**, em 05/02/2025, às 09:44, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Indaian Souza Barros, Membro da Equipe de Planejamento**, em 05/02/2025, às 10:56, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Sandra Almeida Soares, Membro da Equipe de Planejamento**, em 05/02/2025, às 16:05, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Jorge Bomfim Souza Filho, Membro da Equipe de Planejamento**, em 05/02/2025, às 16:35, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.cfm.org.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.cfm.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **2062593** e o código CRC **31A25FBA**.

