CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

PARECER Nº SEI-63/2025 - CREMEB/PRES/AJUR

Em 05 de fevereiro de 2025.

SEI N. 25.5.000000025-5
Assunto: Parecer – Chamamento Público – Análise e Parecer sobre Propostas de Aquisição de Imóvel.

PARECER

O presente expediente vem a esta Assessoria Jurídica para pronunciamento quanto à conformidade das propostas recebidas da empresa REFA – Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e da empresa GPEC Patrimonial Ltda., em relação ao edital do Chamamento Público nº 001/2025 para prospecção no mercado imobiliário de Salvador acerca de imóveis comerciais, prontos para uso, que possam servir de futura sede para este Conselho.

Ainda, é requerida, se for o caso, uma minuta de um documento de intenção de compra do imóvel, e questionado se é juridicamente viável incluir nesse documento uma cláusula de multa para eventuais desistências após a formalização do compromisso.

Bem, inicialmente da análise das propostas verificou-se:

1) Quanto à empresa **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, Edf. 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.

2) Quanto à empresa 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

É o relatório.

1. DA ANÁLISE DAS PROPOSTAS:

Este Conselho lançou o **Chamamento Público nº 001/2025** novamente para prospecção do mercado imobiliário no município de Salvador a fim de adquirir um imóvel que abrigue a nova sede do CREMEB de modo que seja permitida a centralização e expansão de suas atividades e oferecido um espaço adequado para o trabalho dos conselheiros e empregados, com fácil acesso aos jurisdicionados e à sociedade em geral.

Neste chamamento foram especificados os critérios técnicos, legais e estruturais que os imóveis devem atender para satisfazer essas necessidades, incluindo localização estratégica, infraestrutura e conformidade com os padrões de acessibilidade, sustentabilidade e funcionalidade.

O Edital foi divulgado em 10/01/2025 e o cronograma do certame definiu que as propostas e os documentos da 1ª FASE deveriam ser enviados em até 15 (quinze) dias da publicação do edital (item 3.1).

Em 23/01/2025 houve o recebimento da proposta comercial feita pela empresa REFA – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. e em 24/01/2025 da proposta feita pela empresa GPEC PATRIMONIAL LTDA..

1.1 DA PROPOSTA DA REFA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

A proponente informa:

a) Que o seu imóvel possui uma área privativa total de 5.541,84 m², com 186 vagas de garagem. Ainda, que 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.

Nesse caso, a Equipe de Planejamento do certame declara que a proposta atende ao Programa de Necessidades estabelecido, prevendo ocupação escalonada conforme permitido pelo edital.

b) Que 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.

A Equipe de Planejamento também ratifica que esta localização está alinhada às exigências do edital.

c) Que o imóvel possui sistema de climatização central, alvará de bombeiros, e habite-se regularizados, além de rede elétrica estabilizada.

Quanto a esse tópico, a Equipe de Planejamento afirma que não foram incluídos elementos de sustentabilidade, como reuso de água ou eficiência energética certificada, o que será avaliado mais detalhadamente na próxima fase.

1.2 DA PROPOSTA DA GPEC PATRIMONIAL LTDA.

A proponente informa:

a) Que o seu imóvel apresenta área privativa total de 4.772,84 m², com 101 vagas de garagem. Ainda, que será entregue no estado atual, necessitando manutenções nos sistemas de climatização, além de outras reformas não incluídas no escopo da proposta.

Nesse caso, a Equipe de Planejamento do certame declara que a distribuição das áreas também atende às necessidades institucionais, mas há maior limitação em relação ao escalonamento de ocupação.

b) Que 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.

A Equipe de Planejamento também ratifica que esta característica está de acordo com as demandas do edital.

c) Que 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.

Nesse ponto, a Equipe de Planejamento verificou que não há elementos de sustentabilidade implementados, e que o alvará de bombeiros precisará ser renovado, visto que o processo foi descontinuado anteriormente.

2. DA AVALIAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

A Equipe de Planejamento elaborou um relatório detalhado sobre ambas as propostas tendo concluído que: "*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.".*

E ainda: "*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.".*

Em relação aos critérios classificatórios que podem influenciar na escolha, caso os imóveis atendam aos requisitos mínimos, houve a apresentação de quadro comparativo dos proponentes em relação a cada item e a respectiva nota de cada um deles.

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

A análise das propostas imobiliárias recebidas exigiu também a avaliação dos riscos associados a cada imóvel, considerando fatores como conformidade documental, infraestrutura e viabilidade de uso.

Assim, os critérios foram avaliados conforme o Checklist da 1ª Fase, e ambas as propostas atenderam aos requisitos de área total construída e vagas de garagem.

Por outro lado, registrou-se que a Proposta 1 (REFA) apresenta melhor conformidade documental, pois possui Habite-se e Alvará de Bombeiros regulares, além de eficiência energética certificada, já a Proposta 2 (GPEC) apresenta maior risco, pois o alvará de bombeiros está vencido, além de a validade da proposta ser muito curta (30 dias) e a eficiência energética não ser certificada.

Diante disso a conclusão da Equipe foi no sentido de que as duas propostas 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

Já 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.

Desse modo, a Equipe de Planejamento recomendou à Comissão da Nova Sede a 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. Isto porque, nessa próxima etapa, seria 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.

Assim, o relatório foi encaminhado para apreciação da Comissão Nova Sede, tendo sido decidido pela classificação da proposta da REFA como mais vantajosa, em razão de sua maior área privativa, maior número de vagas de garagem e documentação regularizada. No entanto, a disponibilidade do imóvel será escalonada até 2026. Isto porque, a proposta da GPEC apresenta riscos relevantes, como necessidade de reformas e regularização do alvará de bombeiros, além de menor área privativa e infraestrutura insuficiente.

Ainda, restou deliberado pela solicitação de complementação documental, incluindo laudos técnicos e projeto arquitetônico DWG, bem como de elaboração de parecer técnico sobre os impactos e cronograma de ocupação escalonada do imóvel da REFA.

Assim, da apreciação de todo o procedimento, depreende-se que, de fato, a proposta da empresa REFA apresenta-se, a princípio, como mais vantajosa do que a da empresa GPEC, segundo os critérios estabelecidos no Edital.

Dito isto, quanto à solicitação para elaboração de um termo de intenção de compra do imóvel, recomendamos que sejam seguidas as regras do próprio Edital que prevê, na 1ª fase desse processo, tão somente a divulgação pela Administração das propostas classificadas, a fim de que se possa prosseguir para a próxima fase.

Desse modo, como não haverá a elaboração desse documento descabe a solicitação de inclusão de cláusula de multa para eventuais desistências após a formalização do compromisso, o que, de todo modo, também não foi previsto no certame.

3. CONCLUSÃO

Em face de todo o exposto, esta Assessoria Jurídica, mediante o exame prévio de legalidade, corrobora com o relatório emitido pela Equipe de Planejamento no sentido de que as propostas recebidas da empresa REFA – Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e da empresa GPEC Patrimonial Ltda., cumprem todos os requisitos estabelecidos na 1ª fase do Chamamento Público nº 001/2024, bem como a documentação encontra-se em conformidade com o respectivo Edital, tendo restado classificadas em primeiro e segundo lugar, respectivamente.

É o parecer.

Salvador/BA, 5 de fevereiro de 2025.

Daniela Gurgel **Lucas Macedo**
Coord. da Assessoria Jurídica Assessoria Jurídica

Documento assinado eletronicamente por **Daniela Santos Gurgel Fernandes**, **Coordenador(a)**, em 05/02/2025, às 16:33, 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 informando o código verificador **2068468** e o código CRC **5CA27160**.

Rua Guadalajara, 175 - Bairro Morro do Gato |
CEP 40169-690 | Salvador/BA - http://www.cremeb.org.br/

Referência: Processo SEI nº 25.5.000000025-5 | data de inclusão: 05/02/2025