



CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

RELATÓRIO

Salvador, 21 de fevereiro de 2025

RELATÓRIO CIRCUNSTANCIADO

De: Equipe de Planejamento

Para: Comissão da Nova Sede

Assunto: Análise da documentação referente a 2ª fase do Edital

INTRODUÇÃO

O Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia (CREMEB), visando atender às crescentes necessidades institucionais e otimizar o uso de recursos, lançou o **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.

CHECKLIST E CONFORMIDADE COM A 2ª FASE

A utilização do checklist da 2ª fase foi essencial para assegurar o cumprimento das exigências previstas no edital de chamamento público n.º 001/2025. Ele permitiu uma análise detalhada da documentação e dos requisitos técnicos apresentados, identificando conformidades e pendências de forma sistemática. A metodologia adotada garante maior segurança jurídica e técnica ao processo, além de alinhar as etapas de verificação com os padrões exigidos pela legislação e pelas melhores práticas administrativas. A conformidade geral do checklist reforça a viabilidade do imóvel analisado, com atenção especial às pendências para regularização antes da decisão final.

RESULTADOS DA ANÁLISE

1. Conformidade da Documentação

1.1. Documentação dos Proprietários

Itens atendidos:

Comprovante de residência.

Cópia do CNPJ.

Certidão de registro e contrato social ou estatuto.

Certidões de feitos ajuizados (Cível, Estadual/Federal e Trabalhista).
Certidão Negativa de Débitos Previdenciários (CND/INSS).
Declaração de que não emprega menor em condições proibidas.
Declaração de Nepotismo.

1.2. Documentação Geral do Imóvel

Itens atendidos:

Contas de água e eletricidade.
Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel.
Declaração de quitação das despesas condominiais.
Certidões negativas de tributos, ônus reais e ações judiciais.
Declaração de que não há impedimentos jurídicos para a venda.
Notificações para exercício de direito de preferência.

Pendência:

Comprovante de uso permitido para fins administrativos e institucionais.

1.3. Documentos Técnicos do Imóvel

Itens atendidos:

Laudo estrutural com ART.
Memorial descritivo do imóvel.
Habite-se e AVCB atualizado.
Relatório de manutenção dos elevadores.

Pendências:

Laudo de inspeção predial (compromisso de entrega futura foi apresentado).
Projeto aprovado na Prefeitura.
Projeto de Arquitetura.
Relatório de manutenção das instalações de ar-condicionado (declaração apresentada informando que o imóvel não possui sistema de ar-condicionado).

1.4. Documentação Desejável (não obrigatória)

Itens pendentes:

Peças gráficas complementares de arquitetura (planta de cobertura, elevações, níveis de pisos).
Projetos de instalações elétricas, hidráulicas, ar-condicionado e elevadores (peças gráficas e memoriais descritivos).
Últimos projetos aprovados nas concessionárias públicas (proteção contra incêndio, entrada de energia elétrica, telecomunicações e água potável).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A documentação apresentada pela REFA – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n. 20.010.452/0001-61, atende à maior parte dos requisitos estabelecidos para a 2ª fase do processo de chamamento público. Os documentos

essenciais foram apresentados, como as comprovações jurídicas, garantindo a conformidade inicial para a continuidade da análise.

As pendências observadas (comprovante de uso permitido para fins administrativos e institucionais e laudo de inspeção predial) são aspectos que podem ser regularizados antes da fase final de decisão.

Diante da análise documental realizada, **recomenda-se o prosseguimento da proposta para as etapas subsequentes do processo**, considerando a adequação inicial aos requisitos do edital e a possibilidade de regularização das pendências mencionadas, além de:

- encaminhar a proposta à Assessoria Jurídica (AJUR) para análise das pendências apontadas.
- incluir as recomendações da AJUR e os resultados das vistorias para subsidiar a decisão final sobre a aquisição do imóvel.

Ademais, recomendamos a realização de uma *due diligence* pela Assessoria Jurídica de maneira completa e detalhada, com o objetivo de garantir a segurança jurídica e econômica da transação. Esclarecemos que a *due diligence* é um processo de investigação, auditoria ou revisão que visa verificar, analisar e validar informações e documentos de uma empresa, ativo ou projeto, antes da realização de uma negociação ou tomada de decisão importante. Esse processo é amplamente utilizado em aquisições, fusões, investimentos e outras transações comerciais significativas para garantir que todas as partes tenham uma compreensão clara e detalhada dos riscos, passivos e oportunidades envolvidos.

Ante o exposto, sugerimos que a Comissão da Nova Sede avalie as pendências e delibere sobre os próximos encaminhamentos.

Salvador, 21 de fevereiro de 2025.

Equipe de Planejamento de Contratação

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



Documento assinado eletronicamente por **Dalila da Silva Barbosa Coelho, Membro da Equipe de Planejamento**, em 21/02/2025, às 03:51, 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 21/02/2025, às 09:30, 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 21/02/2025, às 11:55, 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 21/02/2025, às 11:57, 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 21/02/2025, às 12:06, 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 **2146702** e o código CRC **26A63DBB**.



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: 21/02/2025