



CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

RELATÓRIO

RELATÓRIO FINAL DA COMISSÃO ESPECIAL PARA AQUISIÇÃO DA NOVA SEDE CHAMAMENTO PÚBLICO 001/2025

Salvador, 01 de abril de 2025

1. INTRODUÇÃO

A Comissão Especial do Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia (CREMEB), constituída através da PORTARIA CREMEB N°. SEI-33/2024, de 07 de agosto de 2024, com a finalidade de planejar, formular, acompanhar, e adotar providências necessárias para aquisição de uma nova sede com recursos próprios e do Conselho Federal de Medicina (CFM) em consonância com o item 6.2.8 do Edital.

Este relatório tem por objetivo apresentar os resultados do Chamamento Público 001/2025 do Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia (CREMEB), consolidando todas as etapas do processo seletivo, as propostas recebidas e a proposta escolhida ou não, conforme os critérios estabelecidos no edital.

2. OBJETIVO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

Segundo o TCU, o chamamento público é o processo administrativo em que a Administração Pública convoca interessados em prestar serviços ou fornecer bens para que, preenchidos os requisitos necessários, se credenciem no órgão ou na entidade para executar o objeto quando convocados.

Esse procedimento auxiliar é adotado quando se constata, na fase de planejamento da contratação, que a abordagem mais vantajosa para a administração consiste em permitir que uma gama de fornecedores se qualifique para fornecer os bens ou serviços desejados, em virtude da inviabilidade ou ineficácia de selecionar um único fornecedor por meio de disputa, de modo a atender adequadamente ao interesse público.

Portanto, o processo de credenciamento é adotado quando não é viável ou adequado realizar uma licitação para selecionar o fornecedor. Contudo, é importante ressaltar que o credenciamento não obriga a administração pública a realizar a contratação, mas em o fazendo, deverá contratar todos os credenciados.

O Chamamento Público nº 001/2025 foi realizado com o propósito de prospectar o mercado imobiliário para eventual aquisição de imóvel para abrigar a Nova Sede do Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia – CREMEB em área urbana de Salvador para uso institucional que atenda às necessidades de instalação dos conselheiros e servidores do CREMEB, com localização de fácil acesso aos jurisdicionados e à sociedade.

3. PROCESSO DE SELEÇÃO

O processo de chamamento público seguiu as diretrizes da Lei nº 14.133/2021 e demais normativas aplicáveis. As principais fases são: a publicação do Edital no portal oficial do CREMEB e demais meios de comunicação, período para envio de propostas, garantindo ampla participação, análise documental e técnica das propostas pela Comissão Nova Sede, divulgação dos resultados preliminares, permitindo impugnações e recursos; e homologação e divulgação do resultado final e assinatura do contrato.

4. PROPOSTAS RECEBIDAS

No âmbito do Edital de Chamamento Público nº 001/2025, foram recebidas duas propostas dentro do prazo estipulado. Ambas foram analisadas quanto à documentação exigida na 1ª fase do processo e classificadas para a 2ª fase.

QUADRO 1 - PROPOSTAS RECEBIDAS

Nº	PROPONENTE	EDIFÍCIO	Valor (R\$)
1	REFA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. CNPJ - 20.010.452/0001-61	Civil Empresarial	30.000.000,00 (trinta milhões)
2	GPEC Patrimonial Ltda. CNPJ - 06.063.998/0001-50	Boulevard Financeiro	30.000.000,00 (trinta milhões)

A avaliação das propostas foi conduzida pela Equipe de Planejamento da Contratação, em conjunto com a Comissão da Nova Sede, considerando os seguintes critérios: conformidade com os objetivos do chamamento; capacidade técnica e operacional da entidade proponente; consistência e viabilidade da proposta apresentada; e impacto esperado e benefícios à sociedade.

Foram analisadas as condições das obras civis realizadas, bem como as instalações prediais, incluindo iluminação, climatização, banheiros, divisórias, forros, pisos e infraestrutura dos edifícios avaliados. As inspeções envolveram visitas técnicas aos locais, levantamento fotográfico, análise de plantas baixas, fluxo de funcionários e áreas de convivência e recepção de visitantes, garantindo que a futura sede atenda plenamente às demandas operacionais do CREMEB.

Após a análise, as propostas foram classificadas conforme a ordem abaixo:

1º	REFA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. CNPJ - 20.010.452/0001-61
----	---

A 2ª fase do processo consistiu na avaliação detalhada de toda documentação recebida do imóvel ofertado, conforme os requisitos técnicos e administrativos estabelecidos no edital.

5. ANÁLISE E SELEÇÃO DA PROPOSTA VENCEDORA

Após criteriosa análise, a proposta da REFA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita sob o CNPJ nº 20.010.452/0001-61, foi classificada em primeiro lugar, atendendo majoritariamente aos requisitos do edital. Os fatores determinantes para a escolha foram:

Excelência técnica na execução de projetos similares;
Capacidade demonstrada em gestão e implementação de atividades finalísticas;
Plano de trabalho sólido, alinhado às diretrizes do CREMEB;
Custo-benefício favorável, otimizando a aplicação dos recursos disponíveis.

5.1. ASPECTOS ARQUITETÔNICOS

No contexto do processo de aquisição da nova sede do CREMEB, foram analisadas duas propostas imobiliárias: o Edifício Civil Empresarial, localizado na Rua Dr. José Peroba, nº 251, e o Edifício Boulevard Financeiro, situado na Rua Ewerton Visco, nº 190. Ambos os imóveis foram avaliados com base em critérios técnicos, estruturais e documentais, conforme estipulado no Edital de Chamamento Público nº 001/2025.

O Civil Empresarial destaca-se por sua ampla área construída de 10.409,35m², com 5.541,84m² de área privativa e 186 vagas de estacionamento, atendendo plenamente às necessidades do CREMEB. Sua infraestrutura é moderna e contempla aspectos de acessibilidade e eficiência energética, o que contribui para a sustentabilidade e a redução de custos operacionais a longo prazo.

Com uma área total construída de 10.430,13m² e 4.772,84m² de área privativa, o Boulevard Financeiro também atende às especificações mínimas do edital. No entanto, sua capacidade de estacionamento é menor (101 vagas) e apresenta algumas restrições documentais e técnicas que impactam sua viabilidade, além da ausência de certificação de eficiência energética.

5.1. DAS INSTALAÇÕES

Foram realizadas visitas com foco nas instalações prediais existentes em salas de cada edifício, onde foi constatada uma vantagem na aquisição do Civil Empresarial, como piso técnico para instalações elétricas, voz e dados, interruptores, tomadas, sanitários, instalações hidrossanitários, louças e metais, sanitário PCD, climatização, todos os itens de boa qualidade e bom estado de conservação.

O Edifício Civil Empresarial conta com um sistema de ar-condicionado central, garantindo conforto térmico adequado para seus ocupantes. Já o Edifício Boulevard

Financeiro possui climatização baseada em um sistema de água gelada, que necessita de manutenção e será entregue no estado atual, exigindo intervenções para pleno funcionamento. Ambos os imóveis não possuem elementos de sustentabilidade implementados em suas instalações.

5.2. DA INFRAESTRUTURA

Avaliamos também a infraestrutura dos prédios visando obter recursos de eventos corporativos e conforto para os funcionários, jurisdicionais e sociedade em geral. Verificamos que Edifício Civil Empresarial possui uma área privativa total de 5.541,84 m², enquanto o Edifício Boulevard Financeiro conta com 4.772,84 m². Em relação ao estacionamento, o primeiro disponibiliza 186 vagas de garagem, enquanto o segundo oferece 101 vagas.

Quanto à disponibilidade, parte do Civil Empresarial pode ser ocupada de imediato, mas os andares do 5º ao 10º serão desocupados apenas em janeiro de 2026. Já o Boulevard Financeiro será entregue no estado atual, com a modernização já concluída dos elevadores e da subestação elétrica, mas com necessidade de manutenção no sistema de climatização.

Em relação ao estado de conservação, o Edifício Civil Empresarial está em boas condições, enquanto o Edifício Boulevard Financeiro apresenta um alto grau de degradação, exigindo intervenções significativas e onerosas para atender adequadamente às necessidades do CREMEB.

No quesito documentação, o Civil Empresarial possui Habite-se e alvará do Corpo de Bombeiros válidos, enquanto o Boulevard Financeiro precisa reiniciar o processo de obtenção do alvará de bombeiros para atender às normas de segurança.

Ambos os edifícios se encontram em localização privilegiada, com fácil acesso, sendo que a proximidade com o Salvador Shopping também agrega, considerando ser um ponto de comodidade para os funcionários e visitantes.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Chamamento Público N° 001/2025 foi conduzido de forma transparente, seguindo rigorosamente as normativas vigentes. Conforme análise das propostas (2055606 e 2055973) como base nas regras constantes no Edital (1960735), e documentos constantes no Processo SEI 25.5.000000025-5, esta Comissão Especial opina no sentido de que o imóvel proposto ofertado pela REFA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., CNPJ 20.010.452/0001-61, é o único que atende às necessidades do CREMEB, conforme quadro comparativo que faz parte integrante do presente relatório, sob anexo I.

Não há vantagem financeira na escolha entre os imóveis, pois ambos foram ofertados pelo mesmo valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). No entanto, o Edifício Boulevard Financeiro requer diversas intervenções estruturais, o que implica custos

adicionais significativos. Já o Edifício Civil Empresarial, apesar de estar em boas condições de conservação, não exclui a necessidade de um projeto de adequação para atender plenamente às necessidades do CREMEB. Esse projeto deve contemplar ajustes em divisórias, luminárias, climatização, interruptores e tomadas, além da rede de voz e dados, etc. Contudo, um estudo estratégico de layout pode minimizar os custos de adaptação e otimizar as intervenções necessárias para viabilizar a ocupação e o funcionamento adequado da nova sede.

Conforme previsto no edital, o Edifício Civil Empresarial foi avaliado pela empresa VALLE CONSULT ENGENHARIA E GESTÃO DE ATIVOS LTDA, credenciada pela Caixa Econômica Federal. A contratação ocorreu por meio de dispensa de licitação, e os honorários foram custeados pelo CREMEB. O objetivo da avaliação foi determinar o valor de mercado de compra e venda do imóvel, seguindo os preceitos da NBR 14.653-2:2011. De acordo com o laudo de avaliação (2285433), o imóvel foi estimado em R\$ 40.810.000,00 (quarenta milhões e oitocentos e dez mil reais), confirmando que o valor das propostas apresentadas está compatível com o preço de mercado.

O presente Relatório Final deverá ser encaminhado ao Plenário do CREMEB para apreciação, discussão e deliberação sobre a aquisição ou não do imóvel proposto, juntamente com a informação da existência de disponibilidade orçamentária caso a deliberação do Plenário do CREMEB seja favorável a compra do imóvel proposto. Isto posto, apresentamos este relatório para deliberação da plenária do CREMEB

Salvador, 01 de abril de 2025.

Cons. Otávio Marambaia dos Santos
Coordenador

Cons. Jedson dos Santos Nascimento
Vice-Coodenador

Cons. Jecé Freitas Brandão
Membro

Cons. Plínio Roberto Barreto Sodré
Membro

ANEXOS:

ANEXO I - QUADRO COMPARATIVO

ANEXO II - ANÁLISE DAS PROPOSTAS

ANEXO III - PROPOSTAS

ANEXO IV - FOTOS



Documento assinado eletronicamente por **Otávio Marambaia dos Santos, Presidente**, em 07/04/2025, às 11:21, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Plínio Roberto Barreto Sodré, Membro da Equipe de Planejamento**, em 07/04/2025, às 16:33, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Jedson dos Santos Nascimento, Conselheiro**, em 07/04/2025, às 17:06, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Jecé Freitas Brandão, Conselheiro**, em 22/04/2025, às 16:13, 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 **2337483** e o código CRC **0B8DDC79**.



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: 07/04/2025



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

 protocolo@cremeb.org.br

 71 3339-2800

 www.cremeb.org.br

ANEXO I - QUADRO COMPARATIVO

Critério	REFA Empreendimento Imobiliário	NOTA	GPEC Patrimonial	NOTA
Valor da Proposta (Preço)	R\$ 30.000.000,00	9X3	R\$ 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
TOTAL		248		209



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA



protocolo@cremeb.org.br



71 3339-2800



www.cremeb.org.br

ANEXO II ANÁLISE DAS PROPOSTAS

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)

DOCUMENTOS APRESENTADOS CONFOME EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO – 1ª fase

DESCRIÇÃO	CONFORMIDADE	
	Civil Empresarial	Boulevard Financeiro
a) Endereço completo do imóvel;	S	N
b) Valor venal do imóvel, em R\$ (valor por extenso);	S	N
c) Valor anual do IPTU;	S	S
d) Laudo expedido de avaliação do valor do imóvel – poderá ser elaborado por corretor de imóveis registrado no CRECI;	S	S
e) Ficha técnica da situação atual do imóvel contendo: área edificada (total e por pavimento) e quantidade de vagas na garagem;	S	N
f) Fotos (externas e internas) – poderão ser também apresentados: maquete digital do imóvel e folder de apresentação do empreendimento;	S	N





CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

 protocolo@cremeb.org.br

 71 3339-2800

 www.cremeb.org.br

g) Projeto arquitetônico no formato digital, extensão DWG (compatibilidade mínima com AutoCAD 2014), contendo, no mínimo: plantas baixas de implantação do edifício no terreno e de todos os pavimentos com indicação dos pés-direitos.	S	S
---	---	---

DOCUMENTOS APRESENTADOS CONFORME EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO – 2ª fase

DESCRIÇÃO	CONFORMIDADE	
1. O Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia – CREMEB, providenciará um Laudo de avaliação do valor do imóvel assinado por profissional habilitado.	S	
2. Documentos do(s) proprietário(s):		
a) Cópia do RG e do CPF, se pessoa física;	NA	
b) Comprovante de residência ou declaração de residência da qual conste expressamente a responsabilidade do declarante pela veracidade da informação prestada;	S	
c) Certidão de depósito ou de registro dos respectivos contratos e atos constitutivos e cópia dos documentos comprobatórios de sua representação legal e de sua inscrição no CNPJ, se pessoa jurídica;	S	
d) Certidões de feitos ajuizados (Cível Estadual/Federal e Trabalhista);	S	
e) Certidão de Casamento e CPF do cônjuge (se casado);	NA	
f) Certidão Negativa de Débitos relativa a Contribuições Previdenciárias – CND/INSS, se pessoa jurídica (art. 47, inciso I, alínea “b” da Lei nº 8.212/1991);	S	
g) Certidão Negativa de Interdição fornecida pelo Cartório de Registro Civil;	NA	
h) Declaração de que não emprega Menor;	S	
i) Declaração de Nepotismo.	S	
3. Documentos gerais do imóvel:		
a) Três últimas contas das fornecedoras de água e eletricidade;	S	
b) Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, com todas as construções averbadas;	S	
c) Declaração de quitação de despesas condominiais assinada pelo síndico;	S	
d) Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;	S	
e) Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;	S	
f) Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a alienação, ou, caso	S	



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

 protocolo@cremeb.org.br

 71 3339-2800

 www.cremeb.org.br

exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação.		
4. Documentos técnicos do imóvel		
4.1. Laudo de inspeção predial, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, elaborado por profissional habilitado e em conformidade o ANEXO III;	S	
4.2. Laudo estrutural, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, elaborado por Engenheiro Civil, atestando a estabilidade da construção e indicando a carga admissível das lajes;	S	
4.3. Memorial Descritivo (do terreno e da construção, com identificação das características construtivas (cobertura, paredes, pisos, tetos/forros e equipamentos) e histórico da ocupação do imóvel assinado por profissional legalmente habilitado;	S	
4.4. Cópia do Projeto legal aprovado na Prefeitura;		N
4.5. Cópia do Habite-se ou Auto/Certificado de Conclusão de Obra ou Auto/Certificado de Regularização de Obra;	S	
4.6. Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;	S	
4.7. Documento comprobatório emitido pela Prefeitura que ateste que o uso Administrativo/ Institucional é permitido no local;	S	
4.8. Alvarás de instalação e licença de funcionamento dos elevadores, acompanhados da certidão negativa de taxa de elevador.	S	N
4.9. Projeto de Arquitetura – composto de peças gráficas no formato digital, extensão DWG (compatibilidade mínima com AutoCAD 2014), contendo, no mínimo, obrigatoriamente: a) Implantação do edifício com recuos; b) Plantas de todos os pavimentos; c) Cortes transversais e longitudinais (pelo menos um), com indicação de pé-direito;	S	
4.10. Relatório de manutenção das Instalações de Ar-condicionado, acompanhado dos Manuais ou Ficha Técnica dos Equipamentos;	S	
4.11. Relatório de manutenção dos Elevadores, acompanhado dos Manuais ou Ficha Técnica dos Equipamentos.	S	
4.12. Documentos e informações DESEJÁVEIS:		
4.12.1. Peças Gráficas de Arquitetura:	S	
a) Planta de cobertura com as seguintes indicações: sentido de escoamento das águas, posição das calhas, rufos, condutores e beirais, localização de reservatórios, domus e demais elementos de interferência na cobertura, tipo de	N	N



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

 protocolo@cremeb.org.br

 71 3339-2800

 www.cremeb.org.br

impermeabilização, materiais e acabamentos; b) Todas as elevações indicando aberturas e materiais de acabamento. c) Indicações de níveis dos pisos acabados (externos e acesso ao edifício), cotas e dimensionamento referenciado; espessura das paredes, medidas internas de todos os compartimentos e das aberturas (vãos e peitoris), materiais de execução e tipos de acabamento; altura de platibanda, cotas de nível de escadas e patamares, cotas de piso acabado e alturas dos rodapés;		
4.12.2. Projeto de Fundações e Estrutura - composto de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com (compatibilidade mínima com AutoCAD 2014), memoriais descritivo e de cálculo;	S	N
4.12.3. Projeto de Instalações Prediais de Elétrica – eletrotécnica, eletrônica e telecomunicações - Projetos compostos de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com (compatibilidade mínima com AutoCAD 2014), memoriais descritivo e de cálculo;	S	N
4.12.4. Projeto de Instalações Prediais de Hidráulica – Projetos compostos de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatibilidade mínima com AutoCAD 2014, memoriais descritivo e de cálculo;	S	N
4.12.5. Projeto de Instalações de Ar-condicionado - peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatibilidade mínima com AutoCAD 2014 e Memoriais descritivo e de cálculo de Instalações de Ar-condicionado;	S	N
4.12.6. Projetos dos Elevadores – peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatibilidade mínima com AutoCAD 2014 e Memoriais descritivo e de cálculo de Elevadores;	N	N
4.12.7. Últimos Projetos Aprovados nas Concessionárias e/ou nos órgãos públicos: a) Proteção Contra Incêndio; b) Entrada de energia elétrica; c) Entrada de telecomunicações; d) Entrada de água potável (cavalete e hidrômetro).	parcialmente	N



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

 protocolo@cremeb.org.br

 71 3339-2800

 www.cremeb.org.br

ANEXO III PROPOSTAS

Proposta

Salvador, 23 de janeiro de 2025

Ao **Conselho Regional de Medicina**
At. Presidência e Comissão da Nova Sede

PROPOSTA COMERCIAL **Edital de Chamada Pública n. 01/2025**

Prezados senhores membros da Comissão,

A **REFA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o n. 20.010.452/0001-61, com sede na Rua Ewerton Visco, n. 290, Edf. Boulevard Side Empresarial, sala 1008, Caminho das Árvores, Salvador, Bahia, CEP 41820-022, representada na forma do seu contrato social por seus diretores Victor Ribeiro Sampaio, inscrito no CPF sob o n. 074.641775-68, e Frederico Pedreira Luz, inscrito no CPF sob o n. 110.064.635-34, apresenta **proposta para o objeto deste Chamamento Público n. 01/2025**, conforme abaixo:

1. PROPONENTE

- **Razão social:** REFA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
- **Endereço:** Rua Ewerton Visco, n. 290, Edf. Boulevard Side Empresarial, sala 1008, Caminho das Árvores, Salvador, Bahia, CEP 41820-022
- **CNPJ:** 20.010.452/0001-61
- **Representantes legais:** Victor Ribeiro Sampaio, portador da Cédula de Identidade n. 96599510, SSP/BA, inscrito no CPF sob o n. 074.641775-68, domiciliado na Alameda Ipês, 1665, Condomínio Parque Florestal, Qd. 2, Lote 7, Horto Florestal, Salvador, Bahia, CEP 40295-055, e



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

 protocolo@cremeb.org.br

 71 3339-2800

 www.cremeb.org.br

Frederico Pedreira Luz, portador da Cédula de Identidade n. 00653489-90, SSP/BA, inscrito no CPF sob o n. 110.064.635-34, domiciliado à Rua Potiguares n. 218, Rio Vermelho, Salvador, Bahia, CEP 41940-100.

2. INFORMAÇÕES DE CONTATO

- **Nome:** Victor Ribeiro Sampaio
- **Cargo:** Diretor
- **Telefone:** (71) 99191-6704
- **E-mail:** vsampai@fvsholding.com

3. IMÓVEL

- **Localização:** Rua Dr. José Peroba, n. 251, Costa Azul, Salvador, Bahia, CEP 41770-235
- **Matrícula:** 9509 do Cartório do 6º Ofício de Notas de Salvador
- **Data do término da construção:** Averbação da Construção datada de 20 de dezembro 2004
- **Construtora responsável:** Civil Construtora Ltda.
- **Disponibilidade imediata:** Garagens, lojas 2 e 3 no pavimento térreo, mezanino e 1º ao 4º andares.
- **Data da disponibilidade:** Garagens, lojas 2 e 3 no pavimento térreo, mezanino e 1º ao 4º andares, disponibilidade imediata. Loja 1 no pavimento térreo e 11º andar, disponibilidade em 30 dias a partir da assinatura da promessa de compra e venda. Do 5º ao 10º andares, disponibilidade em 06.01.2026, com a possibilidade de negociação da desocupação antecipada com o locatário, caso o imóvel da proponente seja escolhido.
- **Prédio exclusivo:** Sim.
- **Vagas de garagem:** 186



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

protocolo@cremeb.org.br

71 3339-2800

www.cremeb.org.br

- **Área privativa total para escritório** (excluindo-se as áreas de circulação, banheiros, recepção, áreas técnicas e garagens): 5.541,84m²
- **Quantidade e áreas por andar** (excluindo-se as áreas de circulação, banheiros, recepção, áreas técnicas e garagens): 470,6m²
- **Outras áreas:** [preencher]
- **Pé direito térreo:** [preencher]
- **Pé direito andar:** [preencher]
- **Sistema de climatização instalado:** Ar Condicionado Central
- **Tipo de forro:** Mineral 62,5cm x 62,5cm
- **Tipo de piso:** Cerâmica
- **Elevadores:** 3
- **Rede elétrica estabilizada:** Sim
- **Eficiência energética certificada:** Sim
- **Elementos de sustentabilidade ambiental:** Não
 - reuso da água da chuva: Não
 - células fotovoltaicas: Não
 - reuso de água da chuva, tratamento e destinação adequada das águas servidas: Não
- **Espaço para gerador:** Sim
- **Alvará de bombeiros:** Sim
- **Habite-se:** Sim
- **Outras informações relevantes:** Transformador e Subestação Particular

3.1. PREÇO REFERENCIAL:

- **Por m² (garagens e respectivas áreas comuns):**
[preencher]
- **Por m² (demais áreas):** [preencher]



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

 protocolo@cremeb.org.br

 71 3339-2800

 www.cremeb.org.br

- **Total:** valor irredutível de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) *nesta data*, devendo os valores serem reajustados “*pro rata die*” com base no IPCA do IBGE nas datas dos respectivos pagamentos
- **Pagamento:** 20% (vinte por cento) de sinal, no ato da assinatura da promessa de compra e venda; e saldo de 80% (oitenta por cento) no ato da outorga da escritura de compra e venda.

4. VALIDADE: 90 (noventa) dias

5. DECLARAÇÕES:

Declara a proponente, sob as penas da lei:

- Encontra-se regular perante a Fazenda Federal, Estadual e Municipal, INSS, FGTS, bem como não consta no Cadastro de Devedores da Justiça do Trabalho;
- Não está impedida de contratar com a Administração Pública, estando ciente de que eventual situação superveniente que altere essa situação deverá ser imediatamente comunicada;
- Os membros da Comissão da Nova Sede do CREMEB visitaram o imóvel e têm conhecimento do seu estado geral de conservação;
- As partes comprometem-se a não violar qualquer lei, norma e/ou regulamento nacional ou internacional anticorrupção, inclusive, mas não se limitando aos termos da Lei Federal Brasileira n. 12.846/2013, do Decreto-Lei Português n. 109-E/2021, promulgado em 9 de dezembro de 2021, e da U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), promulgada em 1977, nos Estados Unidos da América.
- A proposta apresentada foi elaborada de maneira independente, e o conteúdo da proposta não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido





de qualquer outro participante potencial ou de fato deste Chamamento, por qualquer meio ou por qualquer pessoa;

- Está ciente que correm por sua conta eventuais despesas vinculadas à presente Chamada Pública.
- Esta proposta é não vinculante.

Declaramos, ainda, ter conhecimento das condições estabelecidas, inclusive sob a característica soberana e decisória do CREMEB.

Salvador, 22 de janeiro de 2025.

gov.br Documento assinado digitalmente
VICTOR RIBEIRO SAMPAIO
Data: 23/01/2025 16:23:12-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

gov.br Documento assinado digitalmente
EPIFANIO CARNEIRO FILHO
Data: 23/01/2025 16:32:36-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

REFA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Victor Ribeiro Sampaio
Diretor

Proposta 2



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA



protocolo@cremeb.org.br



71 3339-2800



www.cremeb.org.br



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

**ANEXO I - MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL
(PRÉDIO PRONTO)**

PARA: PRESIDÊNCIA E COMISSÃO DA NOVA SEDE;
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

Edital de Chamada Pública nº XXX/2024

Senhores Membros,

Proposta que faz a empresa/pessoa físicaGPEC PATRIMONIAL LTDA..... inscrita no CNPJ/CPF nº.....06.063.998/0001-50....., e Inscrição Estadual/RG nºISENTO....., estabelecida naAvenida Ulysses Guimarães, 3386....., bairroCAB....., cidade deSALVADOR....., Estado de BA, para o objeto deste Chamamento Público n.º XX/2024, conforme abaixo:

1. PROPONENTE:

- Nome/ou Razão Social: GPEC PATRIMONIAL LTDA
Avenida Ulysses Guimarães, 3386 - Centro Administrativo da Bahia, Salvador - BA, SALVADOR,
- Endereço: BA - CEP 41.745-007 - SALA 701 - EDF. MULTICAB EMPRESARIAL 2
- CPF ou CNPJ: 06.063.998/0001-50
- Representante Legal: CPF: PEDRO DE ARAÚJO 454.872.195-91

2. INFORMAÇÕES DE CONTATO:

- Nome: Cargo: Telefone: E-mail:
PEDRO DE ARAÚJO JUNIOR, DIRETOR COMERCIAL . (71)99921-1716 -
pedrojunior@gpecadministracao.com

3. IMÓVEL:

- Localização: Rua Ewerton Visco, nº 190, no bairro Caminho das Árvores em Salvador/BA, CEP: 41.820-022
18.818, 18.819, 18.820, 18.821, 18.822, 18.823, 18.824, 18.825, 18.826, 18.827, 18.828, 18.829, 18.830, 18.831, 18.832,
18.833, 18.834, 18.835, 18.836, 18.837, 18.838, 18.839, 18.840, 18.841, 18.842, 18.843, 18.844, 18.845, 18.846, 18.847,
18.848, 18.849, 18.850, 18.851, 18.852 e 18.853 perante a 6ª Zona de Imóveis de Salvador/BA.
- Data do término da construção: 1993;
- Construtora responsável: Kieppe Investimentos (Odebrecht Investimentos)
- Disponibilidade imediata: (x) sim () não – indicar a data _____;

Rua Guadalajara, 175, Morro do Gato – Barra, CEP: 40.140-460, Salvador/BA | Página 32 de 37
Tel.: (71) 3339-2800 - cremeb@cremeb.org.br | www.cremeb.org.br





CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA



protocolo@cremeb.org.br



71 3339-2800



www.cremeb.org.br



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

- Prédio exclusivo? sim (X) não – indicar as áreas condominiais e comuns 3.552,22 m²
- Vagas de Garagem: 101
- Área privativa total para escritório (excluindo-se as áreas de circulação, banheiros, recepção, áreas técnicas e garagens); 4.772,84 m²
- Quantidade e áreas por andar (excluindo-se as áreas de circulação, banheiros, recepção, áreas técnicas e garagens): 250 m² do 1º ao 12º, no térreo + mezanino = 1.772,84m²
- Outras áreas: 332,23 (Cobertura)
- Pé direito térreo: 4 m
- Pé direito andar: 3,6 m
- Sistema de climatização instalado: (x) sim () não;
- Tipo de Forro: Acartonado
- Tipo de piso: Vinílico nas salas, cerâmico nas áreas comuns
- Elevadores – possui? (x) sim, especificar quantidade, marca, modelo, capacidade e velocidade; () não; 3 elevadores OTIS, com velocidade de 104 metros por minuto;
- Rede Elétrica estabilizada? (x) sim, total () sim, parcial, neste caso, especificar: _____ () não;
- Eficiência energética certificada: () sim, neste caso especificar a certificação:___ (x) não;
- Elementos de sustentabilidade ambiental:
 - ☐ Reuso da água da chuva;
 - ☐ Células fotovoltaicas;
 - ☐ Reuso de água da chuva, tratamento e destinação adequada das águas servidas () outros, especificar: _____
- Espaço para gerador: (x) sim () não;
- Alvará bombeiros: () sim (x) não, neste caso justificar: Processo precisa ser reiniciado, pois o prédio já foi habitado e não foi renovado, desde que ficou parado.
- Habite-se: (x) sim () não, neste caso justificar: _____
- Outras informações relevantes: _____

3.1 PREÇO REFERENCIAL:

- Por m² (garagens e respectivas áreas comuns): R\$ 2.042,37 por m²
- Por m² (demais áreas): R\$ 4.765,52 por m² de área privativa
- Total R\$ (pagamento à vistas): R\$ 30.000.000,00 (Trinta milhões de Reais)

Rua Guadalajara, 175, Morro do Gato – Barra, CEP: 40.140-460, Salvador/BA | Página 33 de 37
Tel.: (71) 3339-2800 - cremeb@cremeb.org.br | www.cremeb.org.br





CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

protocolo@cremeb.org.br

71 3339-2800

www.cremeb.org.br



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

4. VALIDADE: 30 dias

5. DECLARAÇÕES:

Declara a proponente, sob as penas da Lei que:

- Encontra-se regular perante a Fazenda Federal, Estadual e Municipal, INSS, FGTS, bem como não consta do Cadastro de Devedores da Justiça do Trabalho;
- Não está impedida de contratar com a Administração Pública, estando ciente de que eventual situação superveniente que altere essa situação deverá ser imediatamente comunicada;
- A proposta apresentada foi elaborada de maneira independente, e o conteúdo da proposta não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido de qualquer outro participante potencial ou de fato deste Chamamento, por qualquer meio ou por qualquer pessoa;
- Está ciente que correm por sua conta eventuais despesas vinculadas à presente Chamada Pública;

Declaramos, ainda, ter conhecimento das condições estabelecidas inclusive sob a característica soberana e decisória do CREMEB.

Obs.: Anexar fotos, plantas, descrição do imóvel e demais documentos exigidos no edital;

Salvador- BA, 24 de JANEIRO De 2025.

PEDRO DE ARAUJO:45487219591 Assinado de forma digital por PEDRO DE ARAUJO:45487219591 Data: 2025.01.24 16:12:38 -03'00'

Nome do Representante Legal

Cargo



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA



protocolo@cremeb.org.br



71 3339-2800



www.cremeb.org.br



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

ANEXO II - MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL (PRÉDIO EM CONSTRUÇÃO)

PARA: PRESIDÊNCIA E COMISSÃO DA NOVA SEDE;
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

Edital de Chamada Pública nº XXX/2024

Senhores Membros,

Proposta que faz a empresa/pessoa física GPEC PATRIMONIAL LTDA, inscrita no CNPJ/CPF nº 06.063.998/0001-50, e Inscrição Estadual/RG nº ISENTO, estabelecida na Avenida Ulysses Guimarães, 3386, bairro CAB, cidade de SALVADOR, Estado de BA, para o objeto deste Chamamento Público n.º XX/2024, conforme abaixo:

1. PROPONENTE:

- Nome/ou Razão Social: GPEC PATRIMONIAL LTDA
- Endereço: AV. ULYSSES GUIMARÃES, 3386, CAB, SALVADOR, BAHIA, SALA 701, EDF. MULTICAB 2
- CPF ou CNPJ: 06.063.998/0001-50
- Representante Legal: CPF: PEDRO DE ARAÚJO – 454.872.195-91

2. INFORMAÇÕES DE CONTATO:

- PEDRO DE ARAÚJO JÚNIOR, DIRETOR COMERCIAL, (71) 9.9921-1716, PEDROJUNIOR@GPECadministracao.com

3. IMÓVEL:

- Localização (endereço completo): Rua Ewerton Visco, nº 190, no bairro Caminho das Árvores em, Salvador/BA, CEP: 41.820-022
- Matrícula: 18.818, 18.819, 18.820, 18.821, 18.822, 18.823, 18.824, 18.825, 18.826, 18.827, 18.828, 18.829, 18.830, 18.831, 18.832, 18.833, 18.834, 18.835, 18.836, 18.837, 18.838, 18.839, 18.840, 18.841, 18.842, 18.843, 18.844, 18.845, 18.846, 18.847, 18.848, 18.849, 18.850, 18.851, 18.852 e 18.853, perante a 6ª Zona de Imóveis de Salvador/BA
- Proprietário do imóvel: GPEC PATRIMONIAL LTDA
- Construtora responsável pela obra: PEJOTA CONSTRUÇÕES LTDA
- Data de início das obras: APÓS ASSINATURA DO COMPROMISSO DE COMPRA
- Estágio da obra: EM PROCESSO DE COTAÇÃO, FECHAMENTO DE FORNECODRES

Rua Guadalajara, 175, Morro do Gato – Barra, CEP: 40.140-460, Salvador/BA | Página 35 de 37
Tel.: (71) 3339-2800 - cremeb@cremeb.org.br | www.cremeb.org.br





CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA



protocolo@cremeb.org.br



71 3339-2800



www.cremeb.org.br



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

- Data estimada para término da obra: **8 MESES APÓS INICIO**
- Prédio exclusivo: () sim () não, neste caso especificar as áreas condominiais e comuns
- Vagas de garagem privadas: **101**
- Área privativa total para escritório (excluindo-se áreas de circulação, banheiros, recepção, áreas técnicas e garagens): **4.772,84 M²**
- Área andar térreo + mezanino ou subsolo (excluindo-se áreas de circulação, banheiros, recepção, áreas técnicas e garagens): **1.772,84 M²**
- Quantidade e áreas do andar-tipo (excluindo-se áreas de circulação, banheiros, recepção, áreas técnicas e garagens): **SÃO 12 ANDARES DE SALAS + COBERTURA**
- Outras áreas (especificar): **COBERTURA, 4 ANDARES DE GARAGEM E MEZANINO**
- Pé-direito do térreo: **4 M**
- Pé-direito do andar tipo: **3,6M**
- Sistema de climatização previsto: **EXISTE UM SISTEMA DE AGUA GELADA, COM 2 CHILLER DE 300 TR, PRECISA DE MANUTENÇÃO, NÃO ESTÁ NO ESCOPO!**
- Tipo de forro: **NÃO ESTÁ NO ESCOPO.**
- Elevadores (quantidade, capacidade e velocidade): **3 ELEVADORES ODERNIZADOS DA OTIS – 104 METROS POR MINUTO**
- Elementos de sustentabilidade ambiental:
 - Reuso da água da chuva;
 - células fotovoltaicas;
 - Reuso de água da chuva, tratamento e destinação adequada das águas servidas () outros, especificar: _____
- Espaço para gerador: () sim () não
- Alvará de construção: () sim, neste caso informar a data de expedição () não
- Outras Informações relevantes: **É UM PRÉDIO EXISTENTE, SERÁ ENTREGUE JUNTO COM A VENDA, OS 3 ELEVADORES EM FUNCIONAMENTO E MODERNIZADOS, ALÉM DA SUBSTACÃO E TODA PARTE DE FORÇA EM FUNCIONAMENTO, O RESTANTE DE ESCOPO DE REFORMA DEVERÁ SER ORÇADO EM OUTRO MOMENTO, NÃO SENDO O RETROFIT DO PRÉDIO, COMO TROCA DE PISO E PARTE DE BAIXA TENSÃO ESCOPO DA OBRA. INCLUIVE SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO, QUE SERÁ ENTREGUE COMO ESTÁ.**

O edifício comercial será vendido pelo valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), contemplando as seguintes condições:

1. Itens incluídos na proposta de venda:

Os três elevadores serão entregues modernizados e em pleno funcionamento;
A subestação elétrica será entregue reformada e em pleno funcionamento, incluindo os três transformadores necessários para o pleno funcionamento das instalações;
A venda inclui o edifício completo, compreendendo loja + mezanino, além do prédio destinado a lojas e serviços, em situação habitável sem climatização.

2. Itens não incluídos na proposta de venda:

Esta proposta não inclui a realização de retrofit no prédio, tais como: Troca de pisos e revestimentos; Reativação do sistema de climatização; Modernização da fachada; Modernização ou instalação do sistema de CFTV (circuito fechado de televisão);

Qualquer outro serviço adicional não especificado no item 1 desta cláusula.

Condições adicionais:

O escopo da venda limita-se à entrega dos elevadores modernizados e em funcionamento, bem como da subestação elétrica reformada e operante. Qualquer outra obra ou melhoria no edifício poderá ser orçada à parte após a elaboração de um projeto, a ser desenvolvido conforme as necessidades específicas do comprador, em especial o CREMEB (Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia), caso seja o interessado.

Rua Guadalajara, 175, Morro do Gato – Barra, CEP: 40.140-460, Salvador/BA | Página 36 de 37
Tel.: (71) 3339-2800 - cremeb@cremeb.org.br | www.cremeb.org.br





CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA



protocolo@cremeb.org.br



71 3339-2800



www.cremeb.org.br



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

4. VALIDADE: _____ dias

5. DECLARAÇÕES:

Declara a proponente, sob as penas da Lei que:

- Encontra-se regular perante a Fazenda Federal, Estadual e Municipal, INSS, FGTS, bem como não consta do Cadastro de Devedores da Justiça do Trabalho;
- Não está impedida de contratar com a Administração Pública, estando ciente de que eventual situação superveniente que altere essa situação deverá ser imediatamente comunicada;
- A proposta apresentada foi elaborada de maneira independente, e o conteúdo da proposta não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido de qualquer outro participante potencial ou de fato deste Chamamento, por qualquer meio ou por qualquer pessoa;
- Está ciente que correm por sua conta eventuais despesas vinculadas à presente Chamada Pública;

Declaramos, ainda, ter conhecimento das condições estabelecidas inclusive sob a característica soberana e decisória do CREMEB.

Obs.: Anexar fotos, plantas, descrição do imóvel e demais documentos exigidos no edital;

_____, ____ de _____ de 2025.

PEDRO DE ARAUJO:45487219591
Assinado de forma digital por PEDRO DE ARAUJO:45487219591
Data: 2025.01.24 16:12:46 -03'00'

Nome do Representante Legal

Cargo





CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

✉ protocolo@cremeb.org.br

☎ 71 3339-2800

🌐 www.cremeb.org.br

ANEXO IV FOTOS

Proposta 1 – Edf. Civil Empresarial (REFA)





CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

 protocolo@cremeb.org.br

 71 3339-2800

 www.cremeb.org.br





CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

 protocolo@cremeb.org.br

 71 3339-2800

 www.cremeb.org.br





CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

✉ protocolo@cremeb.org.br

☎ 71 3339-2800

🌐 www.cremeb.org.br

Proposta 2 – Edf. Boulevard Financeiro (GPEC)





CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

✉ protocolo@cremeb.org.br

☎ 71 3339-2800

🌐 www.cremeb.org.br



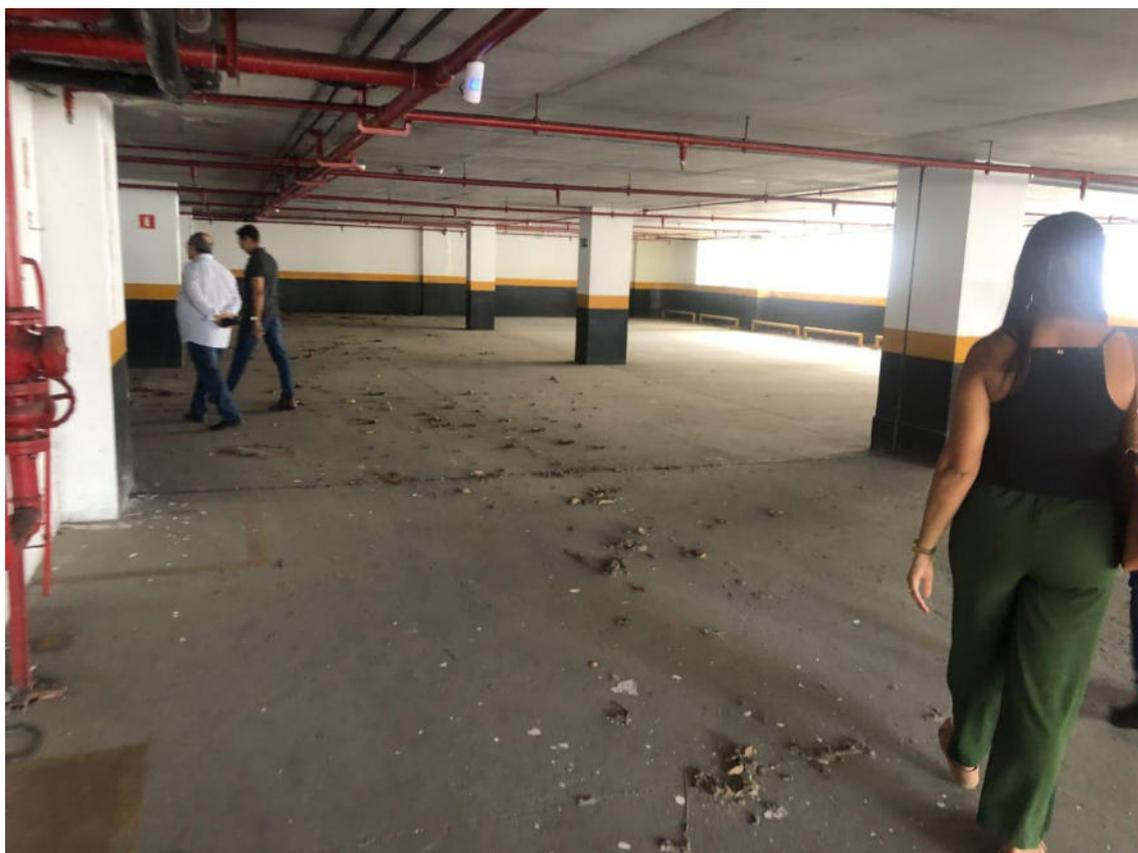


CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

✉ protocolo@cremeb.org.br

☎ 71 3339-2800

🌐 www.cremeb.org.br





CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

 protocolo@cremeb.org.br

 71 3339-2800

 www.cremeb.org.br

