



CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

INFORMAÇÕES BÁSICAS DO ETP

Este estudo técnico preliminar (ETP) tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda da futura sede do Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia - CREMEB, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação, conforme as diretrizes estabelecidas pela Lei 14.133/2021, que dispõe sobre licitações e contratos administrativos.

ÁREA REQUISITANTE

Presidência	Otávio Marambaia dos Santos
-------------	-----------------------------

1. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. DA SITUAÇÃO ATUAL

O Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia – CREMEB funciona atualmente em instalações construídas há quase 30 anos. À época da sua construção o CREMEB exercia o seu múnus para fiscalizar o exercício profissional e exercer o seu papel judicante a uma população de médicos que mal atingia dez mil médicos inscritos.

De lá para cá o número de médicos sob sua jurisdição aumentou exponencialmente, fenômeno que, pela abertura de inúmeras escolas médicas, tende a dobrar nos próximos 10 anos.

Assim, o edifício onde hoje funciona a sede do CREMEB já não se apresenta capaz de abarcar a sua população de servidores e estrutura administrativa, estando, desse modo, sem espaço para as múltiplas atividades que desenvolve.

Internamente buscou-se ocupar todos os espaços possíveis, porém, há muito o limite dessas ações foi superado, contando a atual estrutura com problemas de ordem elétrica, lógica, hidráulica, e, portanto, com sua funcionalidade prejudicada. Ademais,

a área atual construída já está rodeada de outras construções, não comportando, portanto, expansão e não conseguindo mais seu espaço físico suportar todas as demandas exigidas para o cumprimento da sua finalidade institucional.

A atual sede da organização enfrenta limitações estruturais e espaciais que comprometem a eficiência e a segurança das operações. Problemas recorrentes incluem:

- Insuficiência de espaço para o número de funcionários e conselheiros;
- Falta de adequação às normas de acessibilidade;
- Não há vagas de estacionamento suficientes;
- Necessidade constante de reparos e manutenção nas instalações elétricas, no sistema de climatização, etc;
- Infiltrações de águas pluviais;
- Instalações hidráulicas são antigas e apresentam alguns vazamentos que provavelmente são provocados pelo desgaste natural do seu uso;
- Não existem detectores de fumaça, chuveiros automáticos (sprinklers), rota de fuga ou escada de emergência, sendo apenas disponibilizados extintores de incêndio.
- Além de localização desfavorável por se tratar de área residencial.

A atual sede é própria e detém as seguintes características: o prédio é a sede do Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia - CREMEB, está localizado na Rua Guadalajara, nº 175, bairro Ondina, Salvador, Bahia. O imóvel possui as seguintes características: I. Características do Prédio: • Tipo de imóvel: Prédio Comercial/Institucional; • Destinação. Comercial/institucional; • Implantação/inserção: Isolado; • N° de pavimentos: 3 pavimentos; • Área Total área locável: 2.347,43m²; o térreo: 458,02m²; o 1º pav.: 440,62m²; o 2º pav.: 321,62m²; e o 3º pav.: 321,62m²; além da casa de máquinas: 54,99m², 1º sub-solo: 428,94m² e o 2º sub-solo: 321,62m². Estado de Conservação: bom, aparência de usado; • N° de elevadores: 01; • Garagem: o prédio possui áreas cobertas para estacionamento localizadas no 1º e 2º sub-solos e com aproximadamente 30 vagas; • Idade Aparente: 27 anos.

O CREMEB conforme descrição acima, já esgotou suas possibilidades de expansão na sede atual, sendo indispensável um ambiente maior, instalações mais modernas e, assim, mais adequado ao atendimento das demandas, inclusive propiciando maior acessibilidade e melhor tecnologia de atendimento.

Dessa forma, a aquisição de uma nova sede é necessária para garantir um ambiente de trabalho adequado, seguro e eficiente, além de melhorar a imagem institucional e facilitar o acesso de jurisdicionados e parceiros, solucionando todos esses problemas e ampliando a capacidade deste Conselho, sendo uma imperiosa exigência diante do aumento notável, como sobredito, das demandas ao longo de todos esses anos.

1.1.1. QUANTO AOS ESPAÇOS FÍSICOS

Atualmente o quadro funcional do CREMEB é composto por 171 conselheiros e colaboradores, entre efetivos, comissionados, conselheiros, jovens aprendizes, estagiários e terceirizados. Além da sua Diretoria Executiva, composta por 09 Diretores, com suas atividades estão distribuídas nos seguintes espaços/setores físicos correspondentes a área construída 2.347,43m², conforme descrição abaixo:

- a) ALMOXARIFADO
- b) ARQUIVO
- c) ARQUIVOS /MORTO/CADPF/CADPJ
- d) ASSESSORIA DE COMUNICAÇÃO (ASCOM)
- e) ASSESSORIA DE MEDICINA DO TRABALHO
- f) ASSESSORIA JURÍDICA (AJUR)
- g) BANHEIROS 11 (onze)
- h) BIBLIOTECA
- i) CONTABILIDADE
- j) DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO (DEPAD)
- k) DEPARTAMENTO DE EVENTOS E PROMOÇÃO DA ÉTICA MÉDICA E BIOÉTICA (DEPEM)
- l) DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO (DEFIC)
- m) DEPARTAMENTO DE GESTÃO DE PESSOAS (DEGEP)
- n) DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E COMPRAS DIRETAS (DECOMP)
- o) DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E CONTROLE (DEPLAN)
- p) DEPARTAMENTO DE PRERROGATIVAS MÉDICAS (DEPMED)
- q) DEPARTAMENTO DE REGISTRO. INSCRIÇÃO E CADASTRO (DIRC) | PF / PJ
- r) DEPARTAMENTO DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO (DETIN)
- s) DEPARTAMENTO DO INTERIOR (DEPIN)
- t) DEPARTAMENTO FINANCEIRO (DEFIN)
- u) ESTÚDIO
- v) GABINETE DA PRESIDÊNCIA
- w) GABINETES DOS DIRETORES

- x) GARAGEM/ ESTACIONAMENTO
- y) GERÊNCIA ADMINISTRATIVA (GERAD)
- z) PLENÁRIO
- aa) PORTARIA
- bb) RECEPÇÃO / PROTOCOLO
- cc) REFEITÓRIO/COPA
- dd) SALA DE REUNIÕES
- ee) SALA DOS CONSELHEIROS
- ff) SALAS DE AUDIENCIA
- gg) SECRETARIA DA DIRETORIA
- hh) SETOR DE APOIO A CORREGEDORIA
- ii) SETOR DE CONSULTAS E DE CÂMARAS TÉCNICAS (SECCT)
- jj) SETOR DE PROCESSO
- kk) SETOR DE SINDICÂNCIA
- ll) SETOR DE TRANSPORTES
- mm) TELEFONIA
- nn) TRIBUNAL DE ÉTICA MÉDICA

1.2. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (AQUISIÇÃO DE UMA NOVA SEDE)

Sabe-se que antes da escolha das opções disponíveis no mercado, a gestão deve estabelecer quais são os critérios a serem preenchidos por um imóvel a fim de atender suas necessidades.

Destaca-se que a demonstração das condições e características mínimas necessárias, foi levantada da edificação própria do Regional, que está localizada na Rua Guadalajara, N° 175, Morro do Gato/ Barra, CEP: 40140-460 Salvador-BA, segundo a Certidão de Cadastro do Imóvel de 2.347,43m² de área construída por este Regional.

Desta forma, apresentamos as características mínimas necessárias para a Compra/Aquisição da nova sede do CREMEB, considerando o fluxo administrativo, o quantitativo de membros da diretoria e conselheiros, o número de empregados e a

necessidade de acessibilidade.

1.3. TELETRABALHO X DIMENSIONAMENTO DAS NECESSIDADES

Apesar dessa situação, percebe-se que a falta de espaço para alocar os recursos humanos e os ambientes necessários ao cumprimento das funções essenciais deste Conselho já era evidente há alguns anos.

Nesse contexto, um dos pontos de destaque é que, no ano de inauguração da atual sede, em 1997, o Conselho contava com 33 funcionários. Hoje, a estrutura funcional cresceu em 312%.

Além disso, o necessário processo de crescimento e modernização da estrutura física é impulsionado pelo aumento do número de faculdades de medicina autorizadas nos últimos anos e pela expectativa de um crescimento ainda maior. Isso justifica a expectativa de um aumento exponencial no número de inscritos, de 12.432 em 1997 para 45.706 em 2024 (até julho), representando um aumento de 367%.

Do ponto de vista prático, a necessidade de mais espaço e pessoal para atender todas as demandas futuras é reforçada pela impossibilidade de expansão física das instalações da sede atual, devido às restrições urbanísticas e edilícias aplicáveis ao imóvel.

Por fim, a adoção do teletrabalho e do atendimento virtual, em resposta às novas condições laborais impostas pela pandemia global de SARS-COV2, evidenciou ainda mais a necessidade de expansão física da sede. Isso se deve ao fato de que, embora as atividades cotidianas dos conselheiros possam ser adaptadas, o corpo administrativo de suporte precisa de condições adequadas para cumprir suas funções com o distanciamento necessário entre as estações de trabalho.

Além disso, estima-se que o empreendimento será concluído em aproximadamente um ano, período em que a situação imposta pela pandemia possivelmente estará próxima da normalidade.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação está alinhada ao Planejamento Estratégico 2018/2024, especialmente no que se refere à Perspectiva de Aprendizado e Crescimento, item Infraestrutura, que estabelece como objetivo estratégico garantir uma infraestrutura física e operacional adequada.

As diretrizes para a implementação de ações direcionadas à promoção da qualidade de vida e à construção de um ambiente de trabalho sustentável estão evidenciadas na reestrutura física da atual sede, assim como das Representações Regionais. Essas iniciativas demonstram a preocupação com a mudança de uma cultura institucional,

visando a um futuro economicamente viável, socialmente justo e ambientalmente correto.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para garantir que a aquisição de um imóvel existente atenda a todos os critérios legais, administrativos e operacionais necessários, os seguintes requisitos devem ser observados:

Ø Conformidade Legal

- **Regulamentação:** A aquisição deve estar em conformidade com a Lei 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), bem como com outras normativas pertinentes;
- **Documentação Jurídica:** Verificação e regularização de toda a documentação do imóvel, incluindo matrícula, certidões negativas de ônus reais e comprovação de inexistência de débitos fiscais e tributários.
- **Avaliação Imobiliária:** Realização de uma avaliação imobiliária oficial para determinar o valor de mercado do imóvel e garantir a adequação do preço de aquisição.

Ø Adequação à Necessidade do Instituição

- **Espaço Físico:** O imóvel deve possuir espaço suficiente para acomodar todas as atividades da Instituição, com possibilidade de expansão futura, se necessário.
- **Localização:** O imóvel deve estar situado em uma localização estratégica que facilite o acesso de jurisdicionados, funcionários, conselheiros e fornecedores.
- **Infraestrutura:** O imóvel deve possuir infraestrutura adequada, incluindo sistemas elétrico, hidráulico, de segurança e de tecnologia da informação.

Ø Sustentabilidade e Acessibilidade

- **Normas de Acessibilidade:** O imóvel deve estar em conformidade com as normas de acessibilidade, garantindo o acesso a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
- **Práticas Sustentáveis:** Preferência por imóveis que adotem práticas de construção sustentável, como eficiência energética, uso de materiais ecológicos e gestão de resíduos.

Ø Compatibilidade Financeira

- Orçamento: A aquisição deve estar dentro do orçamento previsto pela Instituição, sem comprometer outras atividades ou projetos.
- Custo-Benefício: Análise detalhada do custo-benefício da aquisição, considerando não apenas o preço de compra, mas também os custos de manutenção, adaptação e operação do imóvel.

Ø Procedimentos Administrativos

- Consulta Pública: Realização de consulta pública, quando aplicável, para garantir transparência e participação da sociedade no processo de aquisição.
- Pareceres Técnicos: Elaboração de pareceres técnicos de diferentes áreas, como engenharia, arquitetura, finanças e jurídico, para validar a viabilidade da aquisição.
- Aprovação pelos Órgãos Competentes: A aquisição deve ser aprovada pelos órgãos competentes internos, como a Assembleia Geral ou similar.

Ø Gestão e Manutenção

- Plano de Manutenção: Elaboração de um plano de manutenção preventiva e corretiva do imóvel para garantir sua conservação e funcionalidade ao longo do tempo.
- Gestão Patrimonial: Inclusão do imóvel no sistema de gestão patrimonial da Instituição, com registros detalhados de sua utilização, manutenção e valorização.

3.1. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO DA NOVA SEDE

São requisitos mínimos e indispensáveis para o imóvel pretendido:

3.1.1. Atender ou permitir adaptação para atendimento aos parâmetros relacionados ao programa de necessidades, principalmente no que se refere à acessibilidade, segurança contra incêndio e contra descargas atmosféricas, infraestrutura de instalações físicas, elétricas e lógicas e de climatização, dentre outros;

3.1.2. No caso de aquisição o proponente deverá assumir, às suas expensas, todas as intervenções necessárias para adaptação do imóvel aos requisitos especificados;

3.1.3. O imóvel deve possuir área construída não inferior a 8.000m². Áreas diferentes da faixa especificada poderão ser aceitas, desde que o imóvel permita a implantação

de todos os setores descritos no programa de necessidades, sem espaços ociosos injustificados;

3.1.4. Deverá ser observado os princípios conceituais de integração de unidades administrativas de modo a reduzir a demanda por espaço físico; priorização dos princípios de projeto e construção sustentáveis, que proporcionem a redução do consumo de energia e água;

3.1.5. O edifício deve estar localizado na zona urbana do Município de Salvador/Ba, em áreas de fácil acesso ao público, inclusive por transporte coletivo e metrô, preferencialmente nos bairros, por apresentar um grande volume de empresas médicas aos arredores: Caminho das Árvores, Itaigara, Pituba, Stiep, Iguatemi e Costa Azul, próximo a agências bancárias e vias coletoras; e estar próximo de estabelecimentos comerciais e restaurantes;

3.1.6. A edificação deve estar inserida em zoneamento que permita o uso, ocupação e funcionamento dos serviços a serem desempenhados no local, de acordo com plano diretor municipal;

3.1.7. A edificação deve estar localizada em via pavimentada, dotada de infraestrutura urbana básica (rede de drenagem pluvial, rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação, vias adjacentes pavimentadas e rede de telefonia, e dados);

3.1.8. A edificação deve estar localizada em região atendida por paradas de transporte coletivo, serviços de restaurante ou lanchonete a aproximadamente 600m de distância;

3.1.9. A edificação deve estar localizada em região de fácil acesso de veículos e pedestres, inclusive às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

3.1.10. Permitir a instalação de estrutura atendendo às diretrizes especificadas no Termo de Referência;

3.1.11. O estacionamento deverá atender à legislação aplicável e possuir quantitativo de, no mínimo, 180 vagas, sendo reservada o quantitativo legal para pessoas com dificuldades de locomoção, seguindo a Norma ABNT NBR 9050. A área deverá ser pavimentada;

3.1.12. O proponente deverá atender às exigências das especificações arquitetônicas, das instalações hidrossanitárias, das instalações de rede elétrica, de redes estruturadas de lógica e telefonia, de elevadores, de climatização e de segurança conforme Termo de Referência;

3.1.13. Os serviços prestados deverão se pautar sempre no uso racional de recursos e equipamentos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental adotadas pelo Conselho;

3.1.14. Em uma aquisição de imóveis, por sua vez, vislumbra-se, como principais impactos ambientais, aqueles relacionados diretamente à utilização da edificação. Nesse sentido, serão priorizados os princípios de projeto e construção sustentáveis, que proporcionem redução do consumo de energia e água.

3.1.15. O tempo estimado para permanência e prestação de serviços neste imóvel é de 20 (vinte) anos, desde haja interesse da Instituição e observada a adequabilidade na edificação ante os avanços mercadológicos.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO

As áreas e quantitativos da edificação da nova sede do CREMEB foram apuradas pela equipe de Planejamento, com base no Programa de Necessidades.

O edifício deve estar localizado na zona urbana do Município de Salvador/Ba, em áreas de fácil acesso ao público, inclusive por transporte coletivo e metrô, preferencialmente nos bairros: : Caminho das Árvores, Itaigara, Pituba, Stiep, Iguatemi e Costa Azul, próximo a agências bancárias e vias coletoras; e estar próximo de estabelecimentos comerciais e restaurantes. A edificação deve estar localizada em região atendida por paradas de transporte coletivo, serviços de restaurante ou lanchonete a aproximadamente 600m de distância;

A edificação deverá atender os requisitos mínimos de acordo com as seguintes especificações:

- Área construída aproximada de no mínimo **8.000,00 m²** delimitadas;
- Número de pavimentos, no mínimo: 11 (sem contar a laje técnica);
- Vagas de garagem observando a legislação Municipal: mínimo de 180 (Sendo respeitada o percentual reservado para PcD seguindo a norma ABNT NBR 9050);
- Quantidade de elevadores: não inferior a 3 (três) observando o disposto na norma NBR 5665;
- Acesso e circulações: devem atender às normas de acessibilidade (NBR 9050/2015) e do Corpo de Bombeiros;
- Acessibilidade do imóvel que deverá atender aos requisitos da Norma ABNT NBR 9050;
- Itens de sustentabilidade e eficiência energética, tais como construção de reservatório para recolhimento de água de chuva, instalação de painéis fotovoltaicos.

5. ANÁLISE DAS SOLUÇÕES | LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da dificuldade em encontrar um imóvel que comporte e atenda todos os

requisitos apresentados, optou-se pela realização de chamamento público, de acordo com a Lei 14.133/2021, a fim de garantir ampla competitividade para encontrar a melhor solução imobiliária que atenda às necessidades da sede do CREMEB.

Com a nova lei de licitações, quando se entende pela aquisição ou locação de imóvel, não é permitida a contratação direta, a menos que se identifique a inexigibilidade, o que se apura após os trâmites do chamamento público prévio, que se pretende com o presente.

Por se tratar de (re)alocação e adequação do espaço físico para atender às necessidades de setores administrativos, apontamos como possíveis soluções existentes no mercado:

- a) Locação de imóvel pronto para uso;
- b) Locação de imóvel sob medida - *built to suit (BTS)*;
- c) Aquisição de terreno e construção de imóvel;
- d) Reforma de prédio próprio existente;
- e) Aquisição de imóvel pronto para uso.

5.1. NECESSIDADES DE NEGÓCIO

Para a aquisição de uma nova sede, é necessário considerar os seguintes requisitos:

- Localização: Preferencialmente em área central ou de fácil acesso;
- Área útil: Espaço suficiente para acomodar todos os funcionários, com possibilidade de expansão futura;
- Infraestrutura: Instalações modernas e adequadas às atividades da organização, incluindo tecnologia da informação e comunicação;
- Acessibilidade: Conformidade com as normas de acessibilidade para pessoas com deficiência;
- Sustentabilidade: Preferência por edificações que adotem práticas sustentáveis e de eficiência energética.

5.2. COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM O OBJETO

5.2.1. Consulta sobre a existência de imóveis públicos vagos e disponíveis (anexo)

Considerando o inciso III, do § 5º do art. 74 da Lei 14.133/2021, ciente das necessidades aqui indicadas e após a sua devida aprovação pelo Plenário, foi realizada pesquisa sobre existência de imóveis públicos vagos e disponíveis que

atendam ao objeto.

Em âmbito federal, o Conselho consultou a SPU mediante solicitação de Consulta Prévia sobre a existência de imóvel com as características semelhantes, para fins de ocupação gratuita. Esta consulta foi realizada através do envio do Ofício 11.942/2024-CREMEB/DEPLAN e por meio de cadastro no Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis da União - SISREI, sistema instituído pela Portaria nº 457, de 18 de dezembro de 2014. A resposta foi obtida através do SISREI, com a emissão da Declaração de Indisponibilidade de Imóvel emitida pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU), em 23/8/2024.

Na esfera estadual, emitiu-se do Ofício 11.943/2024-CREMEB/DEPLAN destinado à Secretaria da Administração do Estado da Bahia (SAEB). Em resposta, a SAEB informou através do Ofício nº 476/2024-SAEB da impossibilidade de atendimento do pleito.

Por fim, consultou-se o município de Salvador por intermédio Secretaria Municipal de Desenvolvimento urbano (SEDUR) através do Ofício 11.945/2024-CREMEB/DEPLAN, mas até a presente data, 27 de agosto de 2024, não obtivemos retorno da mesma.

Com base na documentação apresentada, demonstrou-se a indisponibilidade de imóveis capazes de atender às suas necessidades precípuas de instalação, para cessão não onerosa, apenas em âmbito federal e estadual.

Diante das respostas, não havendo a possibilidade de ocupação gratuita, iniciou-se os procedimentos formais de consulta a opções disponíveis no mercado por meio de **Chamamento Público**.

5.3. CONSULTA PRELIMINAR DE MERCADO

Considerando a impossibilidade de ocupação gratuita, conforme a resposta da Superintendência do Patrimônio da União no Estado da Bahia (SPU) e da Secretaria da Administração do Estado da Bahia (SAEB), ou ainda, se o imóvel ofertado não atender as necessidades indicadas pelo CREMEB, foi realizada uma pesquisa preliminar de mercado.

Quanto a esse levantamento inicial, deve-se ficar claro que se trata, neste momento, de procedimento balizador (prospecção) para eventual procedimento Licitatório ou Inexigibilidade/ Dispensa de Licitação de Imobiliário, no qual serão apresentadas propostas de vendas de imóveis ao CREMEB, e que também servirá para o levantamento estimativo dos impactos financeiros da futura COMPRA/AQUISIÇÃO.

Deste modo, foram realizados estudos pela locação de imóvel (alugar um espaço que atenda temporariamente às necessidades, até que uma solução definitiva seja implementada), locação de imóvel sob medida - built to suit (BTS), aquisição de terreno e construção de um novo prédio (adquirir um terreno e construir um prédio

conforme as especificações necessárias), reforma do prédio próprio existente ou aquisição de um imóvel existente (aquisição de um prédio), para instalação da Nova Sede do Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia.

O custo médio do aluguel de um imóvel destinado a instalações do Conselho em Salvador, nos padrões de metragem informado (que se assemelhasse aos moldes da construção) custaria R\$ 620.000,00/mês. E que após tal contratação, teríamos a necessidade de se realizar intervenções de ordem civil, instalações elétricas, lógicas e climatização, que estimamos ter um custo médio de R\$ 9.500.000,00.

Na locação sob medida (BTS) possibilita que se tenha uma sede operacional totalmente adaptada às necessidades da Instituição, sem que esta desembolse o valor integral, ou a curto prazo, para investimento. O que se tem é o pagamento pelo valor de mercado imobiliário ao investidor, sem reembolso pela obra. Porém, o compromisso de longo prazo, custos elevados com a personalização, possíveis dificuldades de rescisão contratual, riscos de desvalorização, dependência do proprietário e o impacto no balanço patrimonial, torna desvantajoso para a Administração a opção pela locação BTS.

No que se refere à opção de construir um novo prédio destinado as novas instalações do Conselho, chegamos a um valor aproximado de 44.682.479,83, considerando o padrão construtivo de 8.398,19 m², considerando ainda a concepção de um padrão de 12 pavimentos. Tal estimativa baseou-se no custo médio utilizado pelas obras de construção realizada por empresa que apresentou proposta de valor estimativa, levando-se em conta nesta estimativa, valor de BDI e encargos sociais previstos em Lei.

Quanto a reforma do prédio próprio, internamente buscou-se ocupar todos os espaços possíveis, porém, há muito o limite dessas ações foi superado, contando a atual estrutura com problemas de ordem elétrica, lógica, hidráulica, e, portanto, com sua funcionalidade prejudicada. Ademais, a área atual construída já está rodeada de outras construções, não comportando, portanto, expansão e não conseguindo mais seu espaço físico suportar todas as demandas exigidas para o cumprimento da sua finalidade institucional.

Na hipótese de aquisição de imóvel existente, que atenda às necessidades do Conselho e que esteja dentro dos padrões de metragem esperado custaria em média R\$ 35.000.000,00 (equivalente a R\$ R\$ 26.000.000,00 do valor da aquisição + R\$ 9.000.000,00 da obra de adequação)

Logo, em uma análise técnica x econômica quanto a melhor opção, apresentamos abaixo uma tabela comparativa sobre as opções para a solução da nova sede, considerando valores médios:

OBJETO	Área (m ²)	Custo p/m ²	Valor	Custo 1ºano	Custo 2º ano	Custo 3º ano	Custos com adaptações	Custo ao final de 20 anos
Construção	8.398,19	3.680,29	44.682.479,83	-	-	-	-	44.682.479,83
Locação em Ondina	8.398,19	42,00	352.723,98	352.723,98	352.723,98	352.723,98	9.000.000,00	16.054.479,60
Locação no Caminho das Árvores	8.298,34	74,72	620.000,00	620.000,00	620.000,00	620.000,00	9.000.000,00	21.400.000,00
Imóvel existente	5.000,00							35.000.000,00

*valor estimado em março/2023, sendo composto de custos diretos, custos indiretos e tributação de 20%.

Conclui-se que o valor do investimento aplicado na construção de um novo prédio para abrigar o Conselho é muito maior do que o valor para a aquisição de um imóvel existente, considerando gastos com reformas e adequações das suas instalações ao longo de 20 anos. Embora os custos com locação matematicamente sejam favoráveis, a Administração entende que o volume de recurso é vultoso, dispêndio de alto volume, sem que haja o direito à propriedade. Esta preocupação se ancora por se tratar de uma Autarquia com autonomia administrativa e financeira que não recebe recurso de nenhuma outra fonte, sendo necessária uma maior prudência e capacidade analítica nos investimentos que possa ser revertido a favor da Instituição, em caso de franca necessidade.

Registramos ainda que para a opção de locação, todo o recurso dispensado no projeto seria em um imóvel de terceiros.

Portanto, a equipe de Planejamento, entende como a melhor opção, tanto técnica como econômica, a escolha de uma aquisição de imóvel já existente ou em construção para o funcionamento do CREMEB.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Como se sabe, a pesquisa de preços é procedimento prévio e indispensável à verificação de existência de recursos suficientes para cobrir despesas decorrentes de contratação pública, quer sejam decorrentes de procedimento licitatório ou de contratação direta.

No caso em tela, a pesquisa será obtida/confirmada, por meio de Chamamento Público para prospecção do mercado imobiliário, conforme já informado no item 5 do presente estudo. Quanto aos valores que serão apurados, reiteram-se as informações contidas no subitem 3.1. como especificações mínimas, sendo este procedimento de levantamento estimativo preliminar, não sendo substitutivo do Processo Licitatório ou dos procedimentos para dispensa de licitação e/ou inexigibilidade para aquisição do futuro imóvel, conforme legislação vigente.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A decisão da presente necessidade foi deliberada pelo Plenário que autorizou a AQUISIÇÃO. Neste contexto, devem ser observadas às características indicadas no subitem 3.1. do presente estudo como especificações mínimas para futura compra.

8. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

No caso em comento, não vislumbramos a possibilidade de parcelamento da necessidade, pois o interesse da administração se vincula a todo o conjunto do objeto.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

A presente solução trata-se de uma etapa preliminar da aquisição da nova sede do CREMEB que trará benefícios diretos e indiretos, com a unificação de todos os espaços internos, adequação exigida para eficiência do serviço público; acessibilidade; mobilidade; infraestrutura, fato que influencia na qualidade dos serviços prestados, economicidade, eficácia, eficiência, de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos (como por exemplo, a minimização de consumo de energia elétrica com a implantação de placas fotovoltaicas, dentre outras medidas), propiciando melhoria da qualidade das instalações físicas, bem como manutenção e conservação de baixo custo.

Nesse contexto, não resta dúvidas que o Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia - CREMEB, ao final da contratação, irá realizar suas atividades institucionais melhor respaldada nos aspectos de condições físicas e ambientais, apresentando melhoria da qualidade de produtos ou serviços oferecidos à sociedade.

10. PROVIDÊNCIAS PARA REALIZAÇÃO A AQUISIÇÃO

O resultado pretendido com a COMPRA/AQUISIÇÃO da nova sede do CREMEB possui estreita ligação com o princípio da eficiência, pois ela prima pelo melhor funcionamento dos órgãos colegiados do Conselho e da estrutura administrativa, bem como visa oferecer aos profissionais, funcionários e ao público em geral um melhor atendimento e condições dignas para prestação do serviço público realizado.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A presente solução trata-se de uma etapa preliminar da aquisição da nova sede do CREMEB, fazendo-se necessário, quando da sua conclusão, a contratação dos seguintes serviços/ aquisições:

Ø Contratação de empresa de engenharia e/ou arquitetura, para execução da obra de adequação da nova sede do Conselho, se necessário;

Ø Alienação dos atuais imóveis de propriedade do Conselho;

Ø Aquisição de mobiliários e/ou equipamentos não contemplados na aquisição da nova sede do Conselho.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A aquisição de um prédio existente pode gerar alguns impactos ambientais. Entre eles, destacam-se o aumento do consumo de energia e recursos, a geração de resíduos de reforma e perigosos, e a potencial degradação da qualidade do ar interno devido a poluentes e ventilação inadequada. A aquisição também pode afetar a comunidade local, aumentando o tráfego e a poluição sonora, além de sobrecarregar infraestruturas públicas. Para mitigar esses impactos, serão implementadas práticas sustentáveis e adoção de tecnologias verdes e sistemas eficientes de gerenciamento de resíduos.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

Ficou demonstrado ao longo deste estudo técnico que as instalações atuais do CREMEB são obsoletas, e já não atendem às necessidades operacionais da Sede e de acomodação das equipes, além do recorrente problema na infraestrutura de rede de dados e voz, que dificulta o acesso aos sistemas eletrônicos, que demandarão o refazimento de todo o cabeamento.

Considerando todas as situações que envolvem a atual e a futura sede do Conselho, o tema foi submetido ao Plenário da Casa, tendo sido deliberado que a Diretoria estava autorizada à construção, a partir do terreno já existente, ou que procederia à busca por imóveis aptos a receberem a nova sede operacional do CREMEB.

Para prospectar os imóveis na capital baiana, optou-se pela realização de chamamento público, de acordo com a Lei 14.133/2021, a fim de garantir ampla competitividade para encontrar a melhor solução imobiliária que atenda às necessidades da sede do CREMEB em Salvador.

O presente estudo identificou que a solução a recomendar é a aquisição de imóvel existente, sendo a mais vantajosa e adequada para as instalações da nova Sede do

13.1. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Salvador, 13 de setembro de 2024.

Dalila da Silva Barbosa Coelho, Coordenadora de Planejamento e Controle, Matrícula nº 107 – Coordenadora desta Equipe

Graciela Alvarez Costa, Assessora de Comunicação, Matrícula nº 193

Indaian Souza Barros, Coordenador de Tecnologia da Informação, Matrícula nº 1143

Jorge Bonfim Souza Filho, Coordenador de Eventos, Matrícula nº 732

Sandra Almeida Soares, Coordenadora Administrativa, Matrícula nº 1015

Sandro Sales Araújo, Assistente de Contas a Pagar e Membro da Comissão Permanente de Licitação, Matrícula nº 1016

Stela Maria de Oliveira Pereira, Coordenadora da Secretaria da Diretoria, Matrícula nº 1023



Documento assinado eletronicamente por **Dalila da Silva Barbosa Coelho, Membro da Equipe de Planejamento**, em 20/09/2024, às 09:49, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Sandro Sales Araújo, Membro da Equipe de Planejamento**, em 20/09/2024, às 11:43, 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 20/09/2024, às 12:16, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Sandra Almeida Soares, Coordenador(a)**, em 20/09/2024, às 12:28, 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 23/09/2024, às 09:56, 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 23/09/2024, às 11:51, 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 23/09/2024, às 12:48, 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 **1559551** e o código CRC **CC63EEF8**.



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

Referência: Processo SEI nº 24.5.000001566-3 | data de inclusão: 20/09/2024