



CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

## **TERMO DE REFERÊNCIA (TR)**

### **1 DO OBJETO**

O presente Termo de Referência tem por objeto a CONSULTA DE IMÓVEIS DISPONÍVEIS PARA AQUISIÇÃO, onde a Administração Pública irá analisar a possível compra de imóvel a ser destinado à instalação da nova sede do Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia - CREMEB, com objetivo de coleta de propostas comerciais que atendam as condições e especificações mínimas a seguir discriminadas:

### **2 FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

Como é de conhecimento geral, a exigência de realizar processos licitatórios para obras, serviços, compras e alienações por parte da Administração Pública é uma obrigação constitucional, conforme disposto no art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988. Este artigo garante condições de igualdade para todos que desejem participar do processo licitatório promovido por órgãos ou entidades públicas.

Entretanto, a não realização de licitação, conforme o mesmo dispositivo constitucional mencionado, pode ocorrer em situações específicas previstas em leis que estabelecem normas gerais para licitações e contratos públicos. Essas situações podem ser classificadas como dispensa ou inexigibilidade de licitação.

A presente aquisição fundar-se-á no inc. V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, que regulamenta hipótese específica de inexigibilidade de licitação para compra ou locação de imóvel para a Administração Pública, *in verbis*:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Conforme se extrai do dispositivo legal supracitado, ao gestor público é ofertada a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade, uma vez que é pouco provável que a Administração consiga definir previamente critérios objetivos para a aquisição ou locação de imóveis, motivo pelo qual não é possível realizar um procedimento licitatório e, portanto, deve ser contratada por inexigibilidade, seja com a existência de um único imóvel viável, seja nos casos em que existirem múltiplas possibilidades.

A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado/adquirido,

devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho, veja-se:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição. (Grifo nosso).

Nesse sentido, colacionamos aresto do Tribunal de Contas da União, proferido ainda na vigência da Lei 8.666/93, mas que se adequa ao contexto da Nova Lei de Licitações e Contratos:

11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico, cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Pereira Júnior a respeito desse comando legal: “A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo...” (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, p. 250).

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustrate a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, p. 277).

Neste tema, merece destaque os professores Barcelos e Torres (2018, p. 136), que apresentam como solução a estratégia do chamamento público para viabilizar a escolha do imóvel:

Apresenta-se como boa prática administrativa a realização de “chamamentos públicos” em que se anuncia o interesse em alugar ou em adquirir um imóvel, divulgando-se ao mercado as

características e a localização aptas a atender a necessidade da empresa estatal.

Entende-se que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público, haja vista que se trata de um procedimento que se pauta pelo princípio da isonomia e que exige o envolvimento do maior número possível de interessados, visando propiciar à Administração Pública o melhor negócio quando tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, permissões e locações. No entanto, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais.

Portanto, o "Chamamento Público" é o meio mais adequado para ser utilizado no início do procedimento de busca de imóveis antes da contratação, seja por dispensa ou por inexigibilidade. Ressalte-se que este é o entendimento do TCU para a aquisição, locação e permuta de imóveis pela Administração Pública, conforme disciplinado pelo Acórdão 1.273/2018-TCU-Plenário, sob a relatoria do Ministro Vital do Rêgo.

### **3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL | REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL A SER OFERTADO**

3.1. Requisitos indispensáveis: São condições para aceitação das propostas de imóveis as seguintes características:

#### 3.1.1. Localização

O imóvel ofertado deverá ter sido projetado e dimensionado para uso comercial, e/ou com finalidade comercial, ou residencial desde que o mesmo possa ser adequado para o uso comercial, estar localizado na zona urbana do Município de Salvador/Ba, possuir todas as vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, com facilidade de acesso tanto por meio de veículos como por transporte coletivo, em especial metrô, e transportes não motorizados e estar próximo de estabelecimentos comerciais, a exemplo de shoppings, restaurantes, centros médicos e hospitais, preferencialmente nos bairros: Caminho das Árvores, Itaigara, Pituba, Stiep, Iguatemi, Costa Azul.

O imóvel deverá estar localizado em região atendida com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, lógica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.

##### 3.1.1.1. Mobilidade Urbana

A edificação deverá estar localizada, preferencialmente, em local com fácil acesso de transporte público, atribuindo-se, os seguintes conceitos referenciais:

- Difícil acesso: Ponto de ônibus e/ou Metrô com distância superior a 1km;
- Acesso regular: Ponto de ônibus e/ou Metrô com distância de 600mts a 1km;
- Excelente acesso - Ponto de ônibus e/ou Metrô com distância inferior a 600 mts;

### 3.1.2. Condições da edificação

A edificação a ser ofertada deverá estar construída ou ainda em fase de construção, desde que as obras já tenham sido iniciadas com expectativa de conclusão até o final do exercício de 2024, bem como disponham previamente de todas as licenças, alvarás e autorizações para realização da obra na forma apresentada.

Os imóveis prontos deverão estar em ótimo estado de conservação, inteiramente regularizados, dispendo de todas as licenças, alvarás e demais documentações necessárias ao seu uso. Deverá estar desocupado ou com possibilidade de pronta desocupação no ato da aquisição preferencialmente. Somente serão aceitos imóveis prontos que comprovadamente tenham no máximo de 30 (trinta) anos de término de construção.

Também poderão ser oferecidos imóveis que tenham disponibilidade imediata para adaptação, conforme as características e condições obrigatórias previstas neste Termo, a cargo do proprietário, e posterior aquisição.

Em qualquer caso, os imóveis ofertados deverão atender a todas as exigências administrativas relativas ao Plano Diretor, Código de Obras, normas de segurança (especialmente corpo de bombeiros) e meio ambiente. Sobre o imóvel, igualmente não poderão recair quaisquer embaraços à sua utilização e aquisição, sejam de ordem convencional, administrativa e/ou judicial.

### 3.1.3. Vagas de garagem/ Estacionamento

O imóvel deverá possuir estacionamento com um mínimo de 180 vagas de garagem privativas. As vagas privativas de estacionamento deverão estar localizadas no próprio prédio e demarcadas de acordo com as dimensões previstas na respectiva legislação municipal.

### 3.1.4. Área privativa

A área útil deverá ser de, no **mínimo**, 8.000 m<sup>2</sup>, assim entendida como a área de uso privativo para escritório, excluindo-se áreas de circulação, banheiros, recepção e garagens, a ser distribuída, de forma ideal, como segue:

a) Ambiente térreo / mezanino ou subsolo: para abrigar Auditório, Serviço de Atendimento ao Público, Serviços de apoio, colaboradores terceirizados, restaurante, arquivo etc. Áreas destinadas à instalação de restaurante e arquivo poderão ser sugeridas para outros andares, desde que não comprometam a instalação e funcionamento dos demais setores.

b) Ambientes-tipo: área útil mínima de 250 m<sup>2</sup>. Necessidade de “ambientes tipo” distribuídos em pavimentos horizontais, onde banheiros e mini copa possam ser compartilhados, exceto os privativos dos Diretores. No caso de prédio vertical a área

do pavimento tipo deve comportar pelo menos os ambientes de 15 (quinze) departamentos/áreas e 9 Gabinetes de Diretores.

c) Alto padrão: Será avaliado se a edificação a ser ofertada se configura como de alto padrão construtivo e de acabamento, conforme NBR 12721:2006, preferencialmente.

### 3.2. Requisitos desejáveis

A despeito de não limitarem a aceitação das propostas, as seguintes características serão critérios para avaliação técnica das propostas apresentadas:

#### 3.2.1. Pé-direito (térreo e andar tipo)

O pé direito do andar térreo deverá **preferencialmente** ser duplo permitindo uma amplitude maior no seu acesso principal. O pé direito do andar tipo deverá permitir a utilização de forro de gesso acartonado tipo modular removível quadrado, com luminárias embutidas também quadradas e evaporadoras de ar-condicionado do tipo cassete e/ou split. Imóveis que disponham de sistema de ar-condicionado central não precisarão atender a essa exigência da instalação de split.

#### 3.2.2. Sistema de climatização

A edificação deverá contemplar estrutura necessária à instalação de equipamentos de ar condicionado preferencialmente com sistema do tipo VRF (“variable refrigerant flow”). As evaporadoras de ar condicionado poderão ser split e/ou outros modelos de climatização que atendam às normativas legais, com menor intervenção em reformas de adaptação. Imóveis dotados de sistema de refrigeração central dispensam a exigência relativa a split.

#### 3.2.3. Redes elétrica e lógica

O prédio deve conter estrutura apropriada para recebimento da infraestrutura de rede elétrica estabilizada, lógica e de telefonia em atendimento a NBR 5410, com menor intervenção em reformas de adaptação. Para preservação dos equipamentos de informática, o prédio deve conter rede elétrica de TI composta por quadros elétricos, compostos por disjuntores gerais e parciais. Estes quadros devem ser alimentados com energia estabilizada, além de no-break.

#### 3.2.4. Elevadores

Em caso de edificação com mais de um andar, deve possuir elevadores em tamanho e quantidade, conforme as normas existentes e a NBR13994, considerando um público anual flutuante médio de 6.000 pessoas e fixo de 100 pessoas, previsto sistema de gerenciamento de botoeira.

### 3.2.5. Eficiência energética

A edificação deve ser, **preferencialmente**, classificada como Nível A no âmbito da ENCE – Etiqueta Nacional de Conservação de Energia, atendendo o anexo da portaria INMETRO nº 372/2010 – requisitos técnicos da qualidade para o nível de eficiência energética de edifícios comerciais, de serviços públicos e, de acordo com as normas da ABNT e Concessionária local.

### 3.2.6. Instalações Hidrossanitárias

Instalações hidrossanitárias condizentes com a população estimada prevista para o edifício (uso comercial) e atendendo às exigências de estanqueidade e às normas vigentes da ABNT, NBR 5626 e NBR 8160 e concessionária local e estar ligada à rede de esgoto pública.

### 3.2.7. Acessibilidade

A edificação deverá estar de acordo com as normas de acessibilidade, com menor intervenção em reformas de adaptação, possibilitando o acesso de pessoas com deficiência às dependências do Conselho que sejam de circulação pública interna e externa. Os ambientes de atendimento ao público devem atender a NBR 9050 (Acessibilidade em Edificações) desde o acesso, passando pelos vãos, raios de giro e banheiros, bem como atender as exigências da lei de acessibilidade (lei nº 10.098/2000) para prédios públicos.

### 3.2.8. Sistema de prevenção e combate a incêndio e pânico

A edificação deverá estar de acordo com as normas de prevenção e combate a incêndio e pânico, dispor de equipamentos de detecção e combate a incêndio e devidamente aprovadas pelo Corpo de Bombeiros do Estado do Bahia.

### 3.2.9. Instalações de proteção de descargas atmosféricas – SPDA

A edificação deverá dispor, preferencialmente, de equipamentos de proteção de descargas atmosféricas de acordo com a NBR 5419, contemplando também sistema de proteção contra surtos.

### 3.2.10. Horizontalidade

É desejável que o imóvel possua a maior área por andar tipo possível, respeitado o limite máximo de área útil de uso privativo para escritório.

### 3.2.11. Experiência do construtor

Em caso de obra em construção, é desejável que o Construtor possua em seu acervo técnico, obras concluídas de características similares de porte, dimensões e acabamento da ofertada.

### 3.2.12. Sustentabilidade ambiental

É desejável que o prédio possua elementos de sustentabilidade ambiental. Será avaliado se a edificação já absorve elementos de sustentabilidade ambiental, tais como reuso de água da chuva, tratamento e destinação adequada das águas servidas, poço artesiano, células fotovoltaicas, previsão para colocação de coleta de reciclagem, ventilação e iluminação natural.

### 3.2.13. Infraestrutura Complementar

É desejável que o imóvel possua infraestrutura complementar, mesmo de forma onerosa, como auditórios (para número **mínimo de** 50 pessoas), copas, banheiros, estacionamentos, adequadas instalações e mobiliários das ambiências coletivas, recepção, sistema de controle de entrada de público, sistema de controle de acesso a garagem.

## 4 JUSTIFICATIVA

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, no sistema de elevador, 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.

O CREMEB situa-se na Rua Guadalajara, nº 175, bairro Ondina, Salvador, Bahia, 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.

Diante do exposto será realizada uma prévia publicação de edital de “chamamento público” como mecanismo de prospecção de futuros interessados, de acordo com o princípio da publicidade e com o entendimento disciplinado pelo Acórdão 1.273/2018-TCU-Plenário, da relatoria do Ministro Vital do Rego, a fim de encontrar um imóvel que comporte e atenda todos os requisitos apresentados neste Termo de Referência 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.

#### 4.1. 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, Nº 175, Morro do Gato/ Barra, CEP: 40140-460 Salvador-BA, segundo a Certidão de Cadastro do Imóvel de 2.347,43m<sup>2</sup> 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.

## **5 DA ESCOLHA DO IMÓVEL**

O imóvel escolhido deve possuir, preferencialmente, localização que o torne único para a satisfação da necessidade da Administração. Inicialmente, poder-se-á atestar que as instalações estão em boas condições, não havendo necessidade de reparos estruturais, conforme laudo de avaliação emitido pelo órgão ou setor competente.

A área construída deve mostrar-se suficiente e adequada ao atendimento das exigências relativas à salubridade do ambiente, instalação, guarda e segurança de equipamentos, alcançando 8.000 m<sup>2</sup>, no mínimo, distribuídos em pavimentos tipo.

A localização da edificação representa caractere fundamental para a escolha, serão também considerados: maior nível de segurança no transporte dos equipamentos, evitando-se grandes deslocamentos; possibilidade de interligação direta com os setores administrativos; proximidade de centros médicos e hospitais, garantindo maior agilidade e acessos aos jurisdicionados; menor dispêndio de recursos com utilização de automóveis para deslocamento de equipes; guarda segura dos equipamentos, uma vez que o maquinário tecnológico possui itens de alto valor; e maior efetividade na gestão do datacenter do Conselho e de seu Arquivo.

O somatório desses fatores leva à conclusão do imóvel que poderá ser escolhido atende perfeitamente à necessidade da Administração.

## **6 APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA**

### **6.1. Forma**

A proposta de prédio comercial que atenda aos requisitos acima elencados deverá ser elaborada na forma dos Anexos I e II deste Chamamento (conforme se trate de imóvel pronto ou em construção), em papel timbrado da proponente. A proponente deverá ser a(s) pessoa(s) titular(es) do direito de propriedade sobre o prédio ofertado, atestada em certidão atualizada da matrícula acompanhada de cópia do RG e CPF do(s) firmatário(s), e ainda, em caso de pessoa jurídica, do contrato social comprovando os poderes do(s) signatário(s) da proposta. É vedada a apresentação de proposta por intermédio de corretor de imóveis ou empresa do ramo, exceto na condição de procurador do titular do imóvel, mediante procuração por instrumento público com poderes específicos. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção ou entrelinhas, nos campos que envolvem valores, quantidades e prazos, que possam comprometer a sua interpretação. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Não havendo indicação será considerada como tal.

## 6.2. Anexos

As propostas deverão vir acompanhadas dos seguintes documentos:

- Fotos atualizadas do imóvel.
- Projetos arquitetônicos impressos ou em formato digital.
- Cronograma de execução da obra, em caso de imóvel em construção.
- Memorial descritivo detalhado.
- Alvarás, licenças e ARTs expedidas.
- Matrícula atualizada do imóvel.

## 6.3. Preço Referencial

O preço referencial a ser apresentado será o equivalente ao imóvel na condição da proposta comercial apresentada. Deverão ser informados os preços por metro quadrado relativo à área de garagem e das demais áreas, separadamente, bem como o preço total. No caso de imóveis prontos, o preço total a ser apresentado deverá considerar como se fosse para pagamento à vista.

Deverão ser apresentadas duas propostas, no caso de prédios prontos, sendo uma com os imóveis na situação em que se encontram e a segunda com estimativa de custo para adaptação completa para uso, de acordo com o programa de necessidades do CREMEB (anexo).

## 6.4. Critérios para avaliação das propostas apresentadas

### 6.4.1. Critérios ELIMINATÓRIOS

Os critérios ELIMINATÓRIOS são aqueles definidos como “requisitos mínimos” para atendimento das necessidades do CREMEB. As propostas que não atendam às exigências abaixo serão eliminadas:

| ITEM | EXIGÊNCIAS   |
|------|--|
| 1    | Imóvel edificado para uso exclusivo com área total de, no mínimo, 8.000,00m <sup>2</sup> , admitindo-se uma tolerância de até 10% (dez por cento), no município de Salvador - BA, com ao menos 180 vagas de garagem/estacionamento, <b>com viabilidade de instalação do CREMEB no local.</b> |
| 2    | Localizado nos bairros indicados no item 3.1.1.  |
| 3    | Imóvel deve estar totalmente desembaraçado de condicionantes ambientais e administrativos.   |
| 4    | Ausência de ações reais ou pessoais reipersecutórias e embargos jurídicos.   |
| 5    | Disponibilidade de aquisição e ocupação total do imóvel pelo CREMEB.   |

Obs.: os itens 2, 3, 4 e 5 deverão ser atestados por meio de declaração do proponente juntamente com a proposta de preço.

#### 6.4.2. Critérios CLASSIFICATÓRIOS

Os imóveis objeto das propostas que atenderem às condições do item 6.4.1. (Critérios eliminatórios) serão submetidos a avaliação (Critérios Classificatórios) conforme os critérios abaixo, por parte dos membros da Comissão Nova Sede do CREMEB, para os quais serão atribuídas notas de 0 (zero) a 10 (dez), com pesos específicos. Ao final da avaliação será realizado o somatório ponderado de todas as notas.

| CRITÉRIOS  | PESO | NOTA |
|--|------|------|
| 1. Acessibilidade Arquitetônica                        | 3    |      |
| 2. Área, flexibilidade de uso e adaptação ao programa  | 3    |      |
| 3. Localização   | 3    |      |
| 4. Qualidade construtiva e conservação                 | 3    |      |
| 5. Solidez e segurança                                 | 3    |      |
| 6. Disponibilidade de infraestrutura urbana e serviços | 2    |      |
| 7. Linguagem Arquitetônica                             | 2    |      |
| 9 Testada e Visibilidade da edificação                 | 2    |      |
| 10 Possibilidade de ampliação e crescimento futuro     | 1    |      |

As notas obtidas poderão ser utilizadas como parâmetro de escolha de procedimento para a compra do imóvel e poderão embasar um eventual processo de aquisição do imóvel por dispensa/inexigibilidade de licitação.

#### 7 ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

De acordo com o parágrafo 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, é imprescindível que o valor da aquisição do imóvel guarde compatibilidade com o valor praticado no mercado, sob pena de flagrante ilegalidade. Dessa forma, para o devido atendimento do comando legal, proceder-se-á com a prévia avaliação do imóvel escolhido, fundamentado em parecer técnico de avaliação emitido por instituição ou profissional competente.

Portanto, considerando a pesquisa de preço realizada através de visitas presenciais a imóveis locais, assim como site especializados em corretagem de imóveis, o valor estimado da aquisição é de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões).

#### 8 DA COMPRA DO IMÓVEL

A eventual concretização da compra de imóvel, pelo CREMEB, será precedida pela instauração de procedimento licitatório ou pela realização de procedimento de dispensa/inexigibilidade de licitação, nos termos da legislação vigente.

Selecionado o imóvel a ser adquirido com base no procedimento licitatório ou no procedimento de dispensa/inexigibilidade de licitação, o CREMEB encaminhará à Caixa

Econômica Federal ou empresa especializada pedido para elaboração do laudo de avaliação do imóvel, de acordo com as normas técnicas, para servir de subsídio para o processo.

Os efeitos financeiros iniciarão a partir da entrega total do imóvel, por meio do recebimento provisório realizado pelo CREMEB, mediante vistoria no imóvel e conferência da documentação abaixo discriminada, a ser apresentada em via original ou cópia autenticada:

- Habite-se do imóvel;
- Último projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Salvador (PMS);
- “*as built*” incluindo as alterações posteriores à aprovação do projeto na PMS.
- Alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente **atualizado**;
- Certidão atualizada da (s) matrícula (s) no registro de imóveis;
- Para proprietário pessoa física: comprovante de inscrição e situação cadastral do CPF;
- Para proprietário pessoa jurídica: contrato social, comprovante de inscrição e situação cadastral do CNPJ; vi. RG e CPF do (s) proprietário (s) do imóvel e do representante legal, se for o caso;
- Documentos que comprovem a regularidade fiscal perante o Fisco (Fazenda Federal, Estadual e Municipal), INSS, FGTS, bem como perante a Justiça do Trabalho, no que couber; e
- Demais documentos que se fizerem necessário, ante a eventual especificidade do imóvel e de solicitação dos órgãos de registro e formalização do negócio.

Após a concretização do negócio, se houver, será lavrado contrato de compra e venda, no qual as descrições do imóvel e demais dados jurídicos serão transcritos, com o fito de ser efetivado o negócio perante o cartório de registro de imóveis e demais órgãos que se fizer necessário.

## **9 DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

Os recursos orçamentários para atender à presente aquisição serão informados na conta contábil 6.2.2.1.2.45.90.61.001 – EDIFÍCIOS.

## **10 DISPOSIÇÕES GERAIS**

Este Termo de Referência não gera compromisso de aquisição de nenhum dos bens que porventura sejam ofertados, ainda que atenda integralmente os requisitos estabelecidos.

A eventual aquisição de um dos imóveis ofertados seguirá rigorosamente os ditames da Lei nº 14.133/2021, ficando desde já esclarecido que o CREMEB não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência do presente Termo.

As normas que disciplinam este Chamamento Público serão sempre interpretadas em

favor da ampliação da disputa entre os interessados, sem comprometimento da segurança do futuro contrato.

Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão Nova Sede instituída pela Administração do CREMEB, que decidirá com base na legislação vigente.

Eventuais dúvidas relativas ao futuro Edital de Chamamento Público deverão ser encaminhadas exclusivamente através do endereço eletrônico e serão respondidas diretamente também por endereço eletrônico do CREMEB.

O CREMEB reserva-se o direito de vistoriar os imóveis ofertados, que deverão estar à disposição para visitas, avaliações e perícias.

## **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

## **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 física inscrita no CNPJ/CPF nº....., e Inscrição Estadual/RG nº ....., estabelecida na ....., bairro ....., cidade de ....., Estado de ....., para o objeto deste Chamamento Público n.º XX/2024, conforme abaixo:

**1. PROPONENTE:**

- Nome/ou Razão Social:
- Endereço:
- CPF ou CNPJ:
- Representante Legal: CPF:

**2. INFORMAÇÕES DE CONTATO:**

- Nome: Cargo: Telefone: E-mail:

**3. IMÓVEL:**

- Localização: \_\_\_\_\_;
- Matrícula: \_\_\_\_\_;
- Data do término da construção: \_\_\_\_\_;
- Construtora responsável: \_\_\_\_\_.
- Disponibilidade imediata: ( ) sim ( ) não - indicar a data \_\_\_\_\_;
- Prédio exclusivo? ( ) sim ( ) não - indicar as áreas condominiais e comuns \_\_\_\_\_;
- Vagas de Garagem: \_\_\_\_\_;
- Área privativa total para escritório (excluindo-se as áreas de circulação, banheiros, recepção, áreas técnicas e garagens);
- Quantidade e áreas por andar (excluindo-se as áreas de circulação, banheiros, recepção, áreas técnicas e garagens):
- Outras áreas: \_\_\_\_\_;
- Pé direito térreo: \_\_\_\_\_;
- Pé direito andar: \_\_\_\_\_;
- Sistema de climatização instalado: ( ) sim ( ) não;
- Tipo de Forro: \_\_\_\_\_;
- Tipo de piso: \_\_\_\_\_;
- Elevadores - possui? ( ) sim, especificar quantidade, marca, modelo, capacidade e velocidade; ( ) não;
- Rede Elétrica estabilizada? ( ) sim, total ( ) sim, parcial, neste caso, especificar: \_\_\_\_\_ ( ) não;
- Eficiência energética certificada: ( ) sim, neste caso especificar a certificação: \_\_\_\_\_ ( ) 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: ( ) sim ( ) não;

· Alvará bombeiros: ( ) sim ( ) não, neste caso justificar:

· Habite-se: ( ) sim ( ) não, neste caso justificar: \_\_\_\_\_

· Outras informações relevantes: \_\_\_\_\_

### 3.1 PREÇO REFERENCIAL:

· Por m2 (garagens e respectivas áreas comuns): \_\_\_\_\_

· Por m2 (demais áreas): \_\_\_\_\_

· Total R\$ (pagamento à vistas): \_\_\_\_\_

### 4. VALIDADE: \_\_\_\_\_

### 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 2024.

\_\_\_\_\_  
Nome do Representante Legal  
Cargo

## 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 inscrita no CNPJ/CPF nº....., e Inscrição Estadual/RG nº ....., estabelecida na ....., bairro ....., cidade de ....., Estado de ....., para o objeto deste Chamada Pública n.º XX/2024, conforme abaixo:

### 1. PROPONENTE:

- Nome/ou Razão Social:
- Endereço:
- CPF ou CNPJ:
- Representante Legal: CPF:

### 2. INFORMAÇÕES DE CONTATO:

- Nome: Cargo: Telefone: E-mail:

### 3. IMÓVEL:

- Localização (endereço completo):
- Matrícula: \_\_\_\_\_
- Proprietário do imóvel: \_\_\_\_\_
- Construtora responsável pela obra: \_\_\_\_\_
- Data de início das obras: / /
- Estágio da obra: \_\_\_\_\_
- Data estimada para término da obra: //
- Prédio exclusivo: ( ) sim ( ) não, neste caso especificar as áreas condominiais e comuns
- Vagas de garagem privadas:
- Área privativa total para escritório (excluindo-se áreas de circulação, banheiros, recepção, áreas técnicas e garagens):
- Área andar térreo + mezanino ou subsolo (excluindo-se áreas de circulação, banheiros, recepção, áreas técnicas e garagens):
- Quantidade e áreas do andar-tipo (excluindo-se áreas de circulação, banheiros, recepção, áreas técnicas e garagens):
- Outras áreas (especificar):
- Pé-direito do térreo: \_\_\_\_
- Pé-direito do andar tipo: \_\_\_\_\_
- Sistema de climatização previsto: \_\_\_\_\_
- Tipo de forro:

- Elevadores (quantidade, capacidade e velocidade):
- 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:

### 3.1 PREÇO REFERENCIAL:

Por m<sup>2</sup> (garagens e respectivas áreas comuns):

- Por m<sup>2</sup> (demais áreas): \_\_\_\_\_
- Total: \_\_\_\_\_
- Entrada (máximo 50%): \_\_\_\_\_
- Parcelas trimestrais: \_\_\_\_\_
- Parcela final (mínimo 30%): \_\_\_\_\_

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 2024.

\_\_\_\_\_  
Nome do Representante Legal  
Cargo



Documento assinado eletronicamente por **Dalila da Silva Barbosa Coelho, Membro da Equipe de Planejamento**, em 20/09/2024, às 10:12, 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 11:44, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Indaian Souza Barros, Membro da Equipe de Planejamento**, em 20/09/2024, às 12:18, 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 12:29, 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 09:57, 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 12:49, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.cfm.org.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.cfm.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **1559883** e o código CRC **58CE6893**.



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