



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO
MINUTA EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 001/2025
(Processo SEI n.º. 25.5.00000025-5)

Chamamento Público - Aviso de Procura, cuja finalidade é a prospecção do mercado imobiliário, no intuito de conferir maior transparência, vantagem e eficiência na eventual aquisição de imóvel para abrigar a Nova Sede do Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia – CREMEB.

O Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia, inscrito no CNPJ sob o n. 14.855.787/0001-88, doravante denominada apenas CREMEB, sediado na Rua Guadalajara, 175, Morro do Gato, Barra, Salvador/BA, CEP 40140-460, por meio da sua Comissão de Licitação, avisa aos interessados que pretende adquirir imóvel localizado no município de Salvador/BA, objetivando abrigar a sede em atendimento à política da Instituição, de racionalização de recursos por meio de aquisição de imóvel, nas condições abaixo especificadas, nos termos da Lei n. 14.133/2021. **As propostas e os documentos da 1ª FASE deverão ser entregues via e-mail para o DECOMP, a saber: decomp@cremeb.org.br, até às 18h00min horas do dia 31/01/2025 (horário de Brasília).**

1. DO OBJETO

1.1. O presente Chamamento Público tem por objetivo a prospecção do 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.

1.2. Abrir a exceção para permitir que, caso o imóvel esteja ocupado por eventuais locatários, o interessado tenha prazo 120 dias para desocupá-lo integralmente, da data da assinatura do contrato.

1.3. O imóvel deve contar com área total estimada mínima de 7.000 m², suficiente para abrigar o Programa de Necessidades do Conselho a seguir:



1.3.1. Área Útil composta por:

- Almoarifado
- Arquivo
- Arquivos /morto/CADPF/CADPJ
- Assessoria de comunicação (ASCOM)
- Assessoria de Medicina do Trabalho
- Assessoria jurídica (AJUR)
- Banheiros
- Biblioteca
- Contabilidade
- Departamento administrativo (DEPAD)
- Departamento de eventos e promoção da ética médica e bioética (DEPEM)
- Departamento de fiscalização (DEFIC)
- Departamento de gestão de pessoas (DEGEP)
- Departamento de licitações, contratos e compras diretas (DECOMP)
- Departamento de planejamento e controle (DEPLAN)
- Departamento de prerrogativas médicas (DEPMED)
- Departamento de registro. Inscrição e cadastro (DIRC) | PF / PJ
- Departamento de tecnologia da informação (DETIN)
- Departamento do interior (DEPIN)
- Departamento financeiro (DEFIN)
- Estúdio
- Gabinete da presidência
- Gabinetes dos diretores
- Garagem/ estacionamento
- Gerência administrativa (GERAD)
- Memorial
- Plenário
- Portaria
- Recepção / protocolo
- Refeitório/copa
- Sala de reuniões



- Sala dos conselheiros
- Salas de audiência
- Secretaria da diretoria
- Setor de apoio a corregedoria
- Setor de consultas e de câmaras técnicas (SECCT)
- Setor de processo
- Setor de sindicância
- Setor de transportes
- Telefonia
- Tribunal de ética médica
- Prestadores de Serviços;
- Áreas Complementares;
- Áreas para Eventos (Auditório/ Salas Multiuso).

1.3.2. Área Comum e Técnica: abrange toda a circulação, áreas para equipamentos e instalações e demais áreas técnicas não descritas: 4.000 m² a 5.000 m².

1.3.3. Garagem: 8,4 m² (preferencialmente) por vaga. O imóvel deverá possuir, **preferencialmente**, estacionamento com mínimo de 100 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.

1.4. Localização do imóvel

1.4.1. 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.



1.4.2. 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.

1.4.3. Será avaliada a vizinhança do imóvel quanto à proximidade com usos e/ou atividades que ofereçam risco eventual à segurança do Conselho (tais como: postos de combustíveis, depósitos e distribuidoras de gases, lojas e fábricas de fogos de artifícios, construções irregulares, entre outros).

1.5. 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.

1.6. Condições do imóvel:

- a) Situação edilícia regular perante a Prefeitura;
- b) Edificação que apresente ou seja passível de apresentar, preferencialmente, mediante reforma viável sob os aspectos legais, técnicos e econômicos, soluções que garantam a funcionalidade, salubridade, acessibilidade, sustentabilidade, facilidade de manutenção e segurança das instalações e do patrimônio. Por sustentabilidade, entende-se a saber, a eficiência energética; o consumo racional de água; a eficácia e a segurança dos produtos usados na limpeza e conservação de ambientes; a eficácia e a eficiência nos serviços de mobilidade, de vigilância e nos demais necessários ao apoio à atividade jurisdicional, considerando a relação custo/benefício da contratação; e a racionalidade e consumo consciente quanto aos bens materiais;
- c) Viabilidade de atendimento ao Programa de Necessidades estimativo dos itens 1.3 e 1.4 deste Edital.

1.7. O imóvel deverá ser livre, desembaraçado e concluído, com destinação compatível com a ocupação e instalação das atividades institucionais realizadas pelo CREMEB.

2. DAS PROPOSTAS

2.1. As propostas deverão conter todas as especificações do imóvel e o preço proposto.



2.2. As propostas deverão ser enviadas ao Departamento de Licitações, Contratos e Compras Diretas (DECOMP), que as encaminhará ao DEPLAN/Comissão da Nova Sede para analisar se o imóvel atende às especificações do CREMEB.

2.3. Após a apresentação e análise das propostas, se verificado que só existe uma alternativa viável e capaz de atender a demanda da Instituição, iniciar-se-á o procedimento de contratação direta.

2.4. Se forem encontrados dois ou mais imóveis aptos, é possível a realização de licitação ou, caso cumpridos os requisitos estampados no art. 74, § 5º, da Lei n. 14.133/2021, poderá haver a contratação direta por inexigibilidade de licitação.

2.5. A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel proposto para alienação.

2.6. As propostas deverão apresentar prazo de validade até 120 (cento e vinte) dias da data de publicação do Edital e permanecerem inalteradas até o desfecho do procedimento de eventual aquisição.

3. DO CRONOGRAMA E DAS FASES DO CERTAME

3.1. O presente chamamento público de imóveis seguirá a previsão do cronograma abaixo, contendo as seguintes FASES:

| FASES | EVENTOS | PRAZOS |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1ª | a) Publicação do Edital | 10/01/2025 |
| | b) Recebimento da Proposta Comercial com apresentação da Documentação relacionada no ANEXO I. | Até 15 dias da publicação do Edital |
| | c) Análise (obrigatória) e vistoria (facultativa) pelas Unidades da Administração | Até 15 dias do recebimento da Documentação |



| | | |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| | d) Divulgação pela Administração das Propostas Classificadas | |
| 2ª | a) Recebimento da Documentação relacionada nos ANEXOS II e III | Até 15 dias da publicação da Classificação |
| | b) Análise pelas Unidades da Administração | até 05 dias do recebimento da Documentação |
| | c) Divulgação pela Administração da proposta melhor classificada; | |
| | d) Vistoria ao imóvel pelos servidores da equipe de Planejamento e da Comissão Nova Sede e apresentação de Relatório de forma a embasar a tomada de decisão pela Administração. | até 15 dias da divulgação da melhor proposta |
| | e) Divulgação pela Administração da decisão final | |

3.2. As propostas e os documentos da 1ª FASE deverão ser entregues via e-mail para o DECOMP, a saber: decomp@cremeb.org.br, até às 18h00min do dia **31/01/2025** (horário de Brasília).

3.2.1. Os documentos deverão ser apresentados em formato eletrônico (cópias digitalizadas e arquivos na extensão “.DWG”, no que couber).

3.2.2. No e-mail deverão estar especificados no assunto: o número do Edital de Chamamento Público, o nome do proponente e a numeração do e-mail, caso forem mandados dois ou mais e-

mails para compor a proposta, no formato "NN/TT", em que "NN" indica a ordem do envio e "TT", o número total de e-mails enviados.

3.3. A Administração poderá prorrogar a 1ª FASE de chamamento caso não sejam apresentadas propostas em tempo hábil.

3.4. Os documentos da 2ª FASE deverão ser entregues via e-mail para o DECOMP, a saber: decomp@cremeb.org.br, em data que será divulgada junto com a relação de imóveis classificados.

3.4.1. Os documentos deverão ser apresentados em formato eletrônico (cópias digitalizadas e arquivos na extensão “.DWG”, no que couber).

3.4.2. No e-mail deverão estar especificados no assunto: o número do Edital de Chamamento Público, o nome do proponente e a numeração do e-mail, caso forem mandados dois ou mais e-



mails para compor a proposta, no formato "NN/TT", em que "NN" indica a ordem do envio e "TT", o número total de e-mails enviados.

3.5. Mediante solicitação justificada do Proponente e/ou das Áreas Técnicas do CREMEB, a Administração poderá prorrogar os prazos supracitados objetivando o melhor atendimento do interesse público.

4. DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA PARTICIPAÇÃO

4.1. Não poderão participar deste certame:

a) interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punidos com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com o CREMEB;

b) interessado que houver sido punido com impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Federal com fundamento no art. 156, inciso III, da Lei 14.133/2021;

c) interessado em recuperação judicial, extrajudicial ou processo falimentar, sob concurso de credores, em dissolução ou em liquidação;

c.1) interessado em recuperação judicial ou extrajudicial poderá participar do procedimento licitatório, desde que atendidas as demais condições requeridas no certame e deferidas pelo juízo falimentar, devendo apresentar o plano de recuperação acolhido judicialmente na forma estatuída nos arts. 58 e 165 da Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005;

4.2. As consultas aos respectivos sites serão realizadas pelo CREMEB.

4.3. Na ocasião da contratação serão exigidos todos os documentos de habilitação e relativos à regularização do imóvel exigidos pela legislação.

4.3.1. A critério da Administração, mediante justificativa, poderão ser requisitadas ou aceitas vias impressas dos documentos solicitados.

5. DOS EFEITOS FINANCEIROS

5.1. Os efeitos financeiros da aquisição só serão produzidos a partir da assinatura do contrato de compra e venda.



6. DO PAGAMENTO

6.1. O pagamento será efetuado após a assinatura do contrato de compra e venda.

7. DAS CONDIÇÕES GERAIS

7.1. Quaisquer esclarecimentos poderão ser obtidos junto ao DECOMP.

7.1.1. A solicitação de esclarecimento poderá ser enviada por e-mail, para o endereço decomp@cremeb.org.br, preferencialmente até o 3º dia útil que anteceder as datas fixadas para entrega das PROPOSTAS.

7.2. Incumbirá, ainda, ao interessado, **acompanhar os comunicados no site do CremeB:** www.cremeb.org.br menu Transparência e Prestação de Contas, Licitações e Contratos, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer comunicações emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.

7.3 O interessado fica ciente de que o CREMEB não está obrigado a adquirir o imóvel.



ANEXO I

É obrigatória a apresentação dos documentos abaixo relacionados em formato digital:

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



ANEXO II

1. O Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia – CREMEB, providenciará um Laudo de avaliação do valor do imóvel assinado por profissional habilitado.

OS DEMAIS DOCUMENTOS DEVERÃO SER PROVIDENCIADOS PELO(S) PROPRIETÁRIO(S) E OBRIGATORIAMENTE APRESENTADOS EM FORMATO DIGITAL:

2. Documentos do(s) proprietário(s):
 - a) Cópia do RG e do CPF, se pessoa física;
 - b) Comprovante de residência ou declaração de residência da qual conste expressamente a responsabilidade do declarante pela veracidade da informação prestada;
 - 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;
 - d) Certidões de feitos ajuizados (Cível Estadual/Federal e Trabalhista);
 - e) Certidão de Casamento e CPF do cônjuge (se casado);
 - 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);
 - g) Certidão Negativa de Interdição fornecida pelo Cartório de Registro Civil;
 - h) Declaração de que não emprega Menor;
 - i) Declaração de Nepotismo.

3. Documentos gerais do imóvel:
 - a) Três últimas contas das fornecedoras de água e eletricidade;
 - a) Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, com todas as construções averbadas;
 - b) Declaração de quitação de despesas condominiais assinada pelo síndico;
 - c) Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
 - d) Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;



e) Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a alienação, ou, caso 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;

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;

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;

4.4. Cópia do Projeto legal aprovado na Prefeitura;

4.5. Cópia do Habite-se ou Auto/Certificado de Conclusão de Obra ou Auto/Certificado de Regularização de Obra;

4.6. Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

4.7. Documento comprobatório emitido pela Prefeitura que ateste que o uso Administrativo/Institucional é permitido no local;

4.8. Alvarás de instalação e licença de funcionamento dos elevadores, acompanhados da certidão negativa de taxa de elevador.



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;

4.10. Relatório de manutenção das Instalações de Ar-condicionado, acompanhado dos Manuais ou Ficha Técnica dos Equipamentos;

4.11. Relatório de manutenção dos Elevadores, acompanhado dos Manuais ou Ficha Técnica dos Equipamentos.

4.12. Documentos e informações DESEJÁVEIS:

4.12.1. Peças Gráficas de Arquitetura:

- 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 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;

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;



CREMEB

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

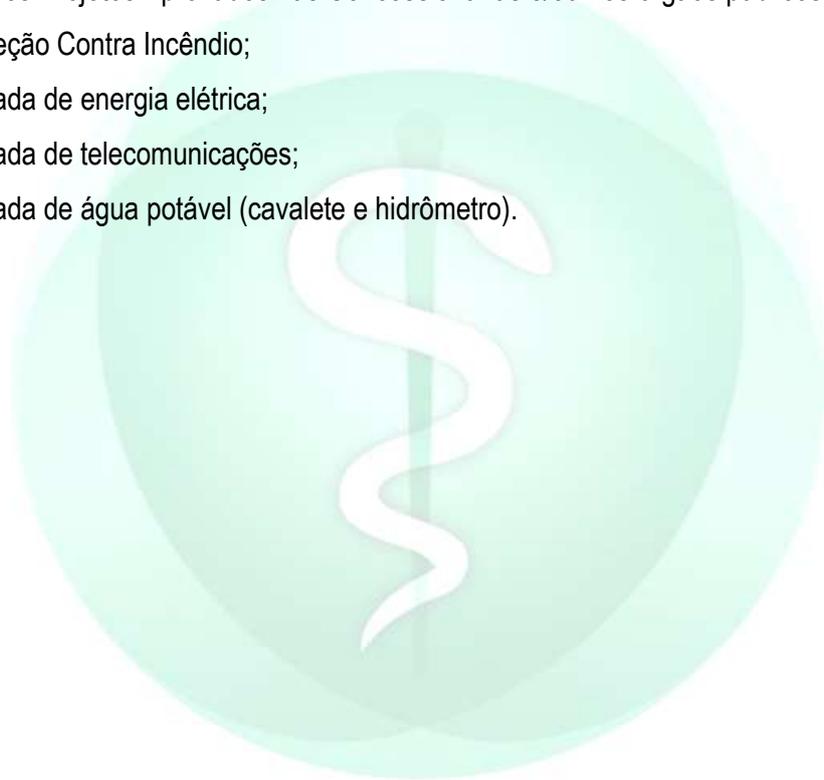
4.12.4. Projeto de Instalações Prediais de Hidráulica – Projetos compostos de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatibilidade mínima com AutoCAD 2014, memoriais descritivo e de cálculo;

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;

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;

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).





ANEXO III

O Laudo de Inspeção Predial deverá ser elaborado em conformidade com as disposições da ABNT NBR 16747 (versão vigente) e, subsidiariamente, da Norma de Inspeção Predial IBAPE/SP – 2021 (<https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1636384839-NORMA%20DE%20INSPECAO%20PREDIAL%202021.pdf>).

O Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia – CREMEB solicita que a vistoria na inspeção predial seja sistêmica e que abranja, minimamente, os seguintes sistemas construtivos e seus elementos: estrutura, impermeabilização, instalações hidráulicas e elétricas, revestimentos externos em geral, esquadrias, revestimentos internos, elevadores, climatização, exaustão mecânica, ventilação, coberturas, telhados, combate a incêndio e SPDA.

Deverão constar do Laudo:

- a) identificação do solicitante ou contratante e responsável legal da edificação;
- b) descrição técnica da edificação (localização, mês e ano de início da ocupação, tipo de uso, número de edificações quando for empreendimento de múltiplas edificações, número de pavimentos, tipologia dos principais sistemas construtivos e descrição mais detalhada, quando necessário);
- c) data das vistorias que compuseram a inspeção;
- d) documentação solicitada e documentação disponibilizada;
- e) análise da documentação disponibilizada;
- f) descrição completa da metodologia de inspeção predial, acompanhada de dados, fotos, croquis, normas ou documentos técnicos utilizados, ou o que for necessário para deixar claros os métodos adotados;
- g) lista dos sistemas, elementos, componentes construtivos e equipamentos inspecionados e não inspecionados;
- h) descrição das anomalias e falhas de uso, operação ou manutenção e não conformidades constatadas nos sistemas construtivos e na documentação analisada, inclusive nos laudos de inspeção predial anteriores;
- i) classificação das irregularidades constatadas;



- j) recomendação das ações necessárias para restaurar ou preservar o desempenho dos sistemas, subsistemas e elementos construtivos da edificação;
- k) organização das prioridades, em patamares de urgência, tendo em conta as recomendações apresentadas pelo inspetor predial, conforme estabelecido em 5.3.7 da NBR 16747:2020;
- l) avaliação da manutenção dos sistemas e equipamentos e das condições de usos da edificação;
- m) conclusões e considerações finais;
- n) encerramento, onde deve constar a seguinte nota obrigatória: Este Laudo foi desenvolvido por solicitação de (nome do contratante) e contempla o parecer técnico do(s) subscritor(es), elaborado com base nos critérios da ABNT NBR 16747;
- o) data do laudo técnico de inspeção predial;
- p) assinatura do(s) profissional(is) responsável(eis) acompanhada do nº no respectivo conselho de classe;
- q) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

OBSERVAÇÕES:

- a) A falta de documentos e informações desejáveis relacionados no item 4.13 do ANEXO II não inviabiliza o processo de aquisição do imóvel;
- b) A eventual falta de documentos e informações relacionados nos Anexos I, II e III será objeto de análise da Administração sobre a viabilidade e a conveniência de prosseguimento ou não do processo de aquisição do imóvel;
- c) A critério da Administração poderá ser concedida prorrogação de prazos para apresentação de documentos e informações faltantes.

Salvador, XX de xxxx de xxxxx.

NOME

CARGO



ANEXO IV: TERMO DE REFERÊNCIA (TR)

TERMO DE REFERÊNCIA

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



CREMEB

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

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:

- Dificil 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, **preferencialmente**, em bom estado de conservação, inteiramente regularizados, dispondo 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, **preferencialmente**, estacionamento com mínimo de 100 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**, 7.000 m², 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 m². 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 n° 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, **preferencialmente**, 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 n° 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, dispondo 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 300** 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, 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.

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 7.000m², no mínimo, distribuídos em pavimentos tipo.



A localização da edificação representa aspecto 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 **preferencialmente**.

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 contrato de exclusividade ou 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



CREMEB

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

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.

Poderão 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, 7.000,00m ² , admitindo-se uma tolerância de até 10% (dez por cento), no município de Salvador – BA, com 100 vagas de garagem/estacionamento, preferencialmente, com viabilidade de instalação do CREMEB no local. |
| 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. |



CREMEB

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

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. Valor da proposta (Preço) | 3 | |
| 2. Acessibilidade Arquitetônica | 3 | |
| 3. Área, flexibilidade de uso e adaptação ao programa | 3 | |
| 4. Localização | 3 | |
| 5. Qualidade construtiva e conservação | 3 | |
| 6. Solidez e segurança | 3 | |
| 7. Disponibilidade de infraestrutura urbana e serviços | 2 | |
| 8. 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\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

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.



CREMEB

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

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



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

Salvador, 07 de janeiro de 2025.

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

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

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



**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 2025.

Nome do Representante Legal

Cargo



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, 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 m² (garagens e respectivas áreas comuns):

- Por m² (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 2025.

Nome do Representante Legal

Cargo