



**CREMEB**  
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

## PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 001/2024

(Processo SEI n.º. 24.5.000001566-3)

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**, inscrita no CNPJ sob o n. 14.855.787/0001-88, doravante denominada apenas **CREMEB**, sediada 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](mailto:decomp@cremeb.org.br), **até às 24 horas do dia 01/11/2024** (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 8.000 m² e máxima de 12.000 m², suficiente para abrigar o Programa de Necessidades do Conselho a seguir:

#### 1.3.1. Área Útil composta por:

- Almoxarifado
- Arquivo



**CREMEB**  
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

- 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)
- 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;
- Órgãos Externos;
- 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: 4000 m<sup>2</sup> a 5000 m<sup>2</sup>.

1.3.3. Garagem coberta: 8,4 m<sup>2</sup> (preferencialmente) por vaga - previsão de, no mínimo, 200 vagas.

1.4. Localização do imóvel:

- a) área de acesso fácil e seguro para os usuários, servida por transporte público nas proximidades;
- b) área servida por infraestrutura urbana (água, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública, telefone, guias e sarjetas, pavimentação e drenagem de águas pluviais), bem como por serviço de coleta de lixo;
- c) área não alagadiça e/ou sujeita a enchentes;
- d) uso administrativo e institucional permitido em conformidade com o Zoneamento e legislação aplicável.

1.5. 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).



**CREMEB**  
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

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.                                                                                                                                                        | 09/10/2024                                   |
|       | b) Recebimento da Proposta Comercial com apresentação da Documentação relacionada no ANEXO I.                                                                                   | Até 30 dias da publicação do Edital          |
|       | c) Análise (obrigatória) e vistoria (facultativa) pelas Unidades da Administração                                                                                               | Até 30 dias do recebimento da Documentação   |
|       | d) Divulgação pela Administração das Propostas Classificadas.                                                                                                                   |                                              |
| 2ª    | a) Recebimento da Documentação relacionada nos ANEXOS II e III.                                                                                                                 | Até 60 dias da publicação da Classificação   |
|       | b) Análise pelas Unidades da Administração.                                                                                                                                     | até 30 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](mailto:decomp@cremeb.org.br) , até às 24 horas do dia 01/11/2024 (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-



**CREMEB**  
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

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](mailto: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 artigos 58 e 165 da Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005;



**CREMEB**  
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

- 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](mailto:decomp@cremeb.org.br), preferencialmente até o 3º dia útil que anteceder as datas fixadas para entrega das PROPOSTAS.
- 7.2. 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;



**CREMEB**  
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

- 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;



**CREMEB**  
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

- 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;
- 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:
- Proteção Contra Incêndio;
  - Entrada de energia elétrica;
  - Entrada de telecomunicações;
  - 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:



**CREMEB**  
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

- 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;



**CREMEB**  
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

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