



CREMESP
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SÃO PAULO



Seção de Delegacias Regionais - SDR

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

Referência: Instrução Normativa 58/2022, da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia

Órgão: Conselho Regional de Medicina do Estado de São Paulo – CREMESP

Setor Requisitante: Seção de Delegacias Regionais – SDR

Responsável pela Demanda: Gislene Pizzini Gonçalves

E-mail: gislenepizzini@cremesp.org.br

Telefone: (11) 4349-9905, ramal 6005

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. Em conformidade com o Projeto Visitas Técnicas nas Regionais, foi realizada uma análise detalhada das condições estruturais e operacionais da Delegacia Regional de Santo André. Durante a visita, foi constatada:

a) Condições Estruturais Comprometidas

A regional apresenta problemas estruturais significativos, como desgaste em sua infraestrutura física, que comprometem a segurança e o bem-estar dos colaboradores e usuários do espaço. Tais condições geram um ambiente de trabalho inadequado e não condizente com as necessidades operacionais da autarquia.

b) Crescimento da Demanda

A crescente demanda por serviços administrativos por parte de médicos e empresas médicas da região tem exigido uma estrutura mais robusta para o atendimento ao público. Além disso, a incorporação da jurisdição da extinta regional de São Bernardo do Campo resultou em um aumento significativo na carga operacional, tornando essencial a adequação da infraestrutura existente, para receber um número maior de funcionários e delegados. Adicionalmente, a Diretoria definiu, como estratégia institucional, a criação de uma mega delegacia na região do Grande ABC, destinada a atender as jurisdições de Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, São Caetano do Sul, São Bernardo do Campo e Diadema. Diante desse novo cenário, a atual estrutura da regional não possui capacidade para suportar essa ampliação operacional sem a realização de grandes adaptações e intervenções estruturais, as quais demandariam altos investimentos, longos prazos de execução e a interrupção dos serviços prestados à população. Assim, torna-se imprescindível a contratação de um novo espaço físico que ofereça uma distribuição adequada, garantindo eficiência operacional, melhores condições de trabalho para as equipes e um atendimento mais confortável e ágil ao público.



c) Impacto no Atendimento ao Público

A precariedade estrutural prejudica a qualidade do atendimento oferecido à sociedade e classe médica, um dos pilares fundamentais na missão institucional do Cremesp. A locação de um imóvel maior e adequado permitirá a criação de um ambiente mais acolhedor e eficiente para o público atendido.

1.2. Assim, a avaliação para contratação de um novo espaço considerou fatores como custo-benefício, instalações adequadas para o atendimento ao público, localização acessível e a possibilidade de reinauguração à curto prazo.

1.3. Foi enviado à Prefeitura Municipal de Santo André o Ofício nº 002/2025/DMS/SDR, de 07/03/2025, solicitando informações sobre a disponibilidade de imóveis pertencentes ao patrimônio municipal que possam estar disponíveis para locação, mas até o momento não recebemos resposta.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

2.1. Prospecção do mercado imobiliário na cidade de Santo André/SP, com vistas à locação de imóvel para sediar a regional na mesma cidade, mediante coleta de propostas de imóveis situados em perímetro urbano, que atendam aos requisitos especificados neste documento:

- 2.1.1. Área útil mínima entre 140m² a 190m²;
- 2.1.2. Localização em bairro de fácil acesso, próximo a transporte coletivo regular do município, agência dos Correios, mercados e banco e/ou casa lotérica;
- 2.1.3. Horário de funcionamento que contemple o intervalo das 8h às 23h de segunda a sexta-feira, quando tratar-se de prédio comercial;
- 2.1.4. Serviços de recepção ou controle de acesso quando tratar-se de imóvel em prédio comercial;
- 2.1.5. A sala comercial deverá possuir no mínimo 2 (dois) banheiros, sendo um deles preferencialmente com acessibilidade ou o edifício possuir banheiro de acessibilidade no andar ou no térreo;
- 2.1.6. Não havendo acessibilidade conforme mencionado no item 2.1.5, é necessário que o condomínio permita que as devidas adequações sejam executadas pelo Cremesp;
- 2.1.7. A sala comercial deve possuir 1 (uma) copa ou cozinha e/ou copa compartilhada ou deve possuir ponto de água e esgoto para instalação;
- 2.1.8. A sala comercial deverá possuir uma área que permita a estruturação de três ambientes distintos: um espaço para atendimento ao público, um para sala dos delegados e um terceiro destinado à realização de audiências, reuniões de câmaras e treinamentos. Alternativamente, a sala poderá ser um espaço vazio, possibilitando a criação de um layout personalizado que atenda de forma plena às necessidades operacionais da regional;



Seção de Delegacias Regionais - SDR

- 2.1.9. A sala comercial deverá possuir no mínimo 1 (uma) vaga de garagem privativa;
- 2.1.10. A(s) vaga(s) privativa(s) de estacionamento deverá(ão) estar localizada(s) no próprio prédio ou contíguas ao imóvel e demarcada(s) de acordo com as dimensões previstas na respectiva legislação municipal.
- 2.1.11. O empreendimento deve, preferencialmente, conter em sua área comum auditório para eventos e salas de reunião.

2.2. Localização do imóvel:

- 2.2.1. A edificação deverá estar localizada em área urbana, atendida por estrutura pública (como bancos, correios, restaurantes, terminais eletrônicos e/ou casa lotérica), rede elétrica, lógica, água, esgoto, coleta de lixo e atendidos por rede de transporte público, preferencialmente na área central;
- 2.2.2. A edificação deverá ter oferta de estacionamentos particulares próximos ou no próprio condomínio;
- 2.2.3. A edificação deverá estar em área não alagadiça e/ou sujeita a enchentes;

2.3. Condições do imóvel:

O imóvel deverá ter a sua infraestrutura predial adequada às necessidades do CREMESP, em condições de operação, sem que seja preciso realizar obras, manutenções, reparos e aquisições às custas do CREMESP, no momento da entrega das chaves, que deverá ocorrer imediatamente após assinatura do contrato, sendo necessário, o seguinte:

- 2.3.1. Sistema de combate e prevenção de incêndios, com alvará de vistoria ou outro documento de igual teor, expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar.
- 2.3.2. Possuir Plano de Segurança contra Incêndio e Pânico - PPCI, protocolizado perante o corpo de bombeiros.
- 2.3.3. Certificados atualizados de dedetização, manutenção de centrais de ar e manutenção geral e do (s) elevador (es).
- 2.3.4. Sistema de iluminação interna adequada para cada ambiente.
- 2.3.5. Acessibilidade para portadores de necessidades especiais - PNE.
- 2.3.6. Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura.
- 2.3.7. Teto e paredes com ausência de pontos de infiltração, mofos, manchas e rachaduras.
- 2.3.8. Alimentação dos quadros da edificação, derivada diretamente da rede de fornecimento pública;
- 2.3.9. Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;
- 2.3.10. Aterramento, compatível com os circuitos previstos;
- 2.3.11. Circuitos para instalações de aparelhos de ar condicionado;



Seção de Delegacias Regionais - SDR

- 2.3.12. Sistema de proteção contra descarga atmosférica (SPDA), de acordo com as exigências e recomendações técnicas;
- 2.3.13. Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e para rede lógica, deverão ser independentes entre si;
- 2.3.14. Deverá ser previsto disjuntores tipo DR e dispositivos de proteção contra surtos (DPS), de acordo com as exigências e recomendações técnicas da ABNT NBR 5410 e normas correlatas;
- 2.3.15. A carga elétrica total a ser prevista para a copa deve levar em conta, a utilização de geladeira, cafeteira e forno de micro-ondas simultaneamente;
- 2.3.16. O nível de iluminação deverá ser adequado conforme normas técnicas vigentes;
- 2.3.17. No mínimo dois banheiros, sendo um deles preferencialmente com acessibilidade, dimensionados segundo exigências legais, internos na sala ou no corredor na área comum do edifício;
- 2.3.18. Janela de ventilação ou sistema de exaustão forçado no banheiro.

2.4. Da vistoria inicial e recebimento do imóvel

- 2.4.1. Após a definição do imóvel a ser locado, deverá ser realizada a vistoria inicial da edificação, pela Seção de Manutenção Geral do CREMESP, antes do início da vigência do contrato, apresentando descritivamente e visualmente as condições da edificação e suas instalações no momento da assinatura do contrato.
- 2.4.2. Caso seja verificada a necessidade de correções, complementações e adequações de instalações para o atendimento de normas e premissas técnicas, deverão ser informados oficialmente ao CREMESP, com prazo de atendimento para as devidas adequações em, no máximo, 30 (trinta) dias, desde que não impossibilite a utilização da edificação durante o período.
- 2.4.3. Os custos das adequações estruturais/instalações necessárias, verificadas durante a vistoria inicial, deverão ser executados às expensas do locador.
- 2.4.4. A realização de serviços ou adequações por parte do CREMESP, em itens de manutenção (vedação de esquadrias, ajustes em portas e fechaduras, vazamentos identificados visualmente, entupimentos, louças sanitárias quebradas ou trincadas, imperfeições no piso, forro e paredes, manchas de umidade no teto e parede, substituição de disjuntores, tomadas e interruptores, que podem não estar em perfeito funcionamento, itens de marcenaria com painel de madeira estufada e cupim, dobradiças e fechaduras de armários danificadas, etc...), farão parte de deduções financeiras pertinentes ao contrato de locação.
- 2.4.5. O CREMESP poderá executar alterações de layout visando manter a padronização visual de suas regionais e adequações das instalações para otimizar o bom funcionamento e adequado atendimento à população e público alvo.



CREMESP
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SÃO PAULO



Seção de Delegacias Regionais - SDR

2.4.6. Após a vistoria inicial e formalização do contrato, o imóvel deverá ser provisoriamente entregue, disponibilizando as chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo CREMESP.

2.4.7. O CREMESP, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

2.4.8. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo CREMESP, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei no 8.245/1991.

2.4.9. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retiradas pelo CREMESP, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

2.4.10. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo CREMESP, salvo os desgastes naturais do uso normal.

2.4.11. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste documento.

2.4.12. O contrato decorrente da locação terá **vigência de 60 (sessenta) meses**, contados a partir da data da assinatura.

2.4.13. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante termo, precedido de vistoria do imóvel.

2.4.14. Anualmente será comprovada a vantajosidade da manutenção do contrato para o CREMESP e a certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

2.4.15. Caso não tenha interesse na manutenção do contrato, o locador deverá enviar comunicação escrita ao CREMESP, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

2.5. As especificações contidas neste documento possuem caráter geral, sendo, portanto, preferenciais, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.



3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

3.1. Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a locação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

3.2. Em consonância com os princípios de gestão eficiente e responsável, a Diretoria do Cremesp decidiu, estrategicamente, priorizar a alienação dos imóveis antigos antes de considerar a aquisição de novas propriedades. Essa decisão busca garantir a maximização dos recursos disponíveis e uma melhor alocação patrimonial, evitando investimentos significativos em novos imóveis enquanto o processo de venda dos bens patrimoniais não for concluído.

3.3. O custo-benefício e a viabilidade da locação de um novo imóvel, se apresenta como uma solução mais ágil, permitindo flexibilidade imediata para adequar-se às necessidades da autarquia, garantindo a continuidade das operações sem interrupções ou despesas iniciais elevadas. A locação de um imóvel já disponível no mercado, com infraestrutura pronta para atender às demandas institucionais, assegura a manutenção das atividades em um ambiente adequado enquanto os processos estratégicos definidos pela Diretoria estão em andamento.

3.4. Por estas razões, a locação de um imóvel foi considerada a alternativa mais adequada, atendendo às demandas imediatas de espaço e estrutura, em alinhamento com a estratégia institucional e o planejamento patrimonial da autarquia.

3.5. Salientamos que a pesquisa de mercado in loco realizada está registrada por meio do memorando nº 065/2025/JCBO/SDR de 11/03/2025, anexo.

3.6. Pesquisa de dados de imóveis em sítios eletrônicos especializados:

3.6.1. Imóveis situados em Santo André disponíveis para aquisição:

- a) Disponível no endereço eletrônico: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-bastos-bairros-santo-andre-com-garagem-140m2-aluguel-RS5000-id-2781170435/>
Visualizado em: mar/2025
- b) Disponível no endereço eletrônico: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-bairros-santo-andre-com-garagem-142m2-aluguel-RS8500-id-2678181401/>
Visualizado em: mar/2025
- c) Disponível no endereço eletrônico: <https://www.lopes.com.br/imovel/REO727270/venda-salas-4-vagas-santo-andre-vila-bastos>
Visualizado em: mar/2025



Seção de Delegacias Regionais - SDR

3.6.2. Pesquisa de imóveis in loco com salas disponíveis para aquisição e locação:

a) Visita realizada em 11/03/2025, acompanhado por corretor da LOPES SANCHES IMOBILIÁRIA, na cidade de Santo André na seguinte incorporação:

- EDIFÍCIO ATTILLATO EMPRESARIAL
R. Adolfo Bastos, 598 – Vila Bastos – 8º andar – Santo André/SP

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.

4.1. A análise da documentação apresentada pelos interessados considerará o atendimento das necessidades de instalação, indicando para locação o imóvel cujas características atenderem ao interesse do CREMESP desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

RELAÇÃO DOS IMÓVEIS PROSPECTADOS PELA SDR - LOCAÇÃO EM SANTO ANDRÉ

Ordem	Endereço	SALA	Área construída (m²)	Valor locação R\$ p/ mês	Valor do Condomínio R\$ p/ mês	Valor do IPTU R\$ p/ mês	Vagas garagem	total
1	RDL NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS Avenida José Caballero, 245 - Vila Bastos, Santo André - SP	SALA ÚNICA - https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-bastos-bairros-santo-andre-com-garagem-140m2-aluguel-RS5000-id-2781170435/	140,00	5.000,00	2.000,00	1.320,00	2	8.320,00
2	LIGUE IMÓVEIS Rua Filgueiras, 501 - 8º andar - Jardim, Santo André - SP	3 SALAS INTEGRADAS - https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-bairros-santo-andre-com-garagem-142m2-aluguel-RS8500-id-2678181401/	142,00	8.500,00	3.700,00	320,00	3	12.520,00
3	IMOBILIÁRIA LOPES SANCHES EDIFÍCIO ATTILLATO EMPRESARIAL R. Adolfo Bastos, 598 – 8º andar - Vila Bastos – Santo André- SP	SALAS INTEGRADAS - Nº 81, 82, 83 e 84 https://www.lopes.com.br/imovel/REO727270/venda-salas-4-vagas-santo-andre-vila-bastos	187,00	6.900,00	3.285,00	514,00	4	10.699,00
Média aritmética			156,33	6.800,00	2.995,00	718,00		10.513,00

DESCRIÇÃO	VALOR TOTAL MENSAL	VALOR TOTAL ANUAL	PREVISÃO PARA 5 ANOS
Locação	6.800,00	81.600,00	408.000,00
IPTU	718,00	7.180,00	35.900,00
Condomínio	2.995,00	35.940,00	179.700,00
TOTAL	10.513,00	124.720,00	623.600,00



Seção de Delegacias Regionais - SDR

RELAÇÃO DOS IMÓVEIS PROSPECTADOS PELA SDR - LOCAÇÃO EM SANTO ANDRÉ

Ordem	Endereço	SALA	Área construída (m²)	Valor locação R\$ p/ mês	Valor do Condomínio R\$ p/ mês	Valor do IPTU R\$ p/ mês	Vagas garagem	total
1	RDL NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS Avenida José Caballero, 245 - Vila Bastos, Santo André - SP	SALA ÚNICA - https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-bastos-bairros-santo-andre-com-garagem-140m2-aluguel-RS5000-id-2781170435/	140,00	5.000,00	2.000,00	1.320,00	2	8.320,00
2	LIGUE IMÓVEIS Rua Filgueiras, 501 - 8º andar - Jardim, Santo André - SP	3 SALAS INTEGRADAS - https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-bairros-santo-andre-com-garagem-142m2-aluguel-RS8500-id-2678181401/	142,00	8.500,00	3.700,00	320,00	3	12.520,00
3	IMOBILIÁRIA LOPES SANCHES EDIFÍCIO ATTILLATO EMPRESARIAL R. Adolfo Bastos, 598 – 8º andar - Vila Bastos – Santo André- SP	SALAS INTEGRADAS - Nº 81, 82, 83 e 84 https://www.lopes.com.br/imovel/REO727270/venda-salas-4-vagas-santo-andre-vila-bastos	187,00	6.900,00	3.285,00	514,00	4	10.699,00
Média aritmética			156,33	6.800,00	2.995,00	718,00		10.513,00

4.2. Após avaliação da proposta que melhor atenda às especificações deste documento, estando o imóvel dentro dos parâmetros de preços apresentados, será firmado contrato de locação.

5. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS.

5.1. Locação de um imóvel na cidade de Santo André/SP.



CREMESP
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SÃO PAULO



Seção de Delegacias Regionais - SDR

6. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. Considerando as pesquisas de mercados estima-se um custo médio mensal total com a locação em torno de R\$ 10.513,00 (dez mil, quinhentos e treze reais) e um custo anual de R\$ 124.720,00 (cento e vinte quatro mil, setecentos e vinte reais).

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

7.1. Não se aplica em razão das características do objeto, por ser item único e indivisível, ou seja, apenas um imóvel em uma única cidade.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

8.1. Não se aplicam neste caso, considerando que não há contratações correlatas ou interdependentes, pois, cada imóvel deve atender uma necessidade específica.

9. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

9.1. Esta contratação é vinculada à previsão orçamentária do CREMESP para o exercício 2025, e a respectiva dotação orçamentária está consignada na rubrica:
se **Pessoa física**: 6.2.2.1.1.33.90.36.005 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
se **Pessoa jurídica**: 6.2.2.1.1.33.90.39.005 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Espera-se que essa contratação propicie ao CREMESP a possibilidade de manter a delegacia em condições adequadas de uso, proporcionando conforto, segurança, facilidade de acesso e padronização visual, garantindo um melhor atendimento a sociedade, aos médicos e empresas médicas.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

11.1. Após a definição do imóvel a ser locado, é necessário que a Seção de Contabilidade faça pesquisas a fim de verificar se o endereço do imóvel ou matrícula do IPTU tem algum impedimento jurídico, considerando a zona comercial onde o imóvel será sediado.



CREMESP
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SÃO PAULO



Seção de Delegacias Regionais - SDR

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. O CREMESP representado por sua Delegacia Regional ficará submetido às leis ambientais instituídas na cidade na qual ficará instalada. A realização das atividades da delegacia regional, não causarão, a princípio, qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

13. POSICIONAMENTO QUANTO À VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1. Em relação à viabilidade da locação, foi apresentado à Diretoria, após realizada visita à cidade de Santo André, somente propostas de locação, tendo sido considerada a decisão estratégica da Diretoria conforme descrito nos itens 3.2 e 3.3.

14. INDICAÇÃO DO GESTOR, DO FISCAL E DOS SUPLENTE

14.1. Fica designado como Gestora do respectivo contrato a Sra. Gislene Pizzini Gonçalves, Chefe da Seção de Delegacias Regionais; como Suplente da Gestora a Sra. Debora Migotto da Silva Santos – Assessora da Diretoria da Seção de Delegacias Regionais e como Fiscal Sr. Mauro de Castro Pereira Carmo, Líder Oficial Administrativo e como fiscal suplente a Sra. Silvana Aparecida Silva Regi – Assessora da Diretoria da Seção de Delegacias Regionais.

São Paulo, 12 de março de 2025.

Gislene Pizzini Gonçalves
Chefe da Seção de Delegacias Regionais
Gestora do Contrato

Mauro de Castro Pereira Carmo
Líder Oficial Administrativo - SDR
Fiscal do Contrato