



CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

PARECER Nº SEI-388/2024 - CREMEB/PRES/AJUR

Em 05 de novembro de 2024.

SEI N. 24.5.000001566-3

Assunto: Parecer - Chamamento Público - Prospecção de Mercado Imobiliário em Salvador/Ba.

PARECER

O presente expediente retorna a esta Assessoria Jurídica para pronunciamento quanto à conformidade de proposta recebida do Centro Espírita Caminho da Redenção em relação ao edital do Chamamento Público nº 001/2024 para prospecção no mercado imobiliário de Salvador acerca de imóveis comerciais, prontos para uso, que possam servir de futura sede para este Conselho.

Ainda, é requerida, se for o caso, uma minuta de um documento de intenção de compra do imóvel, e questionado se é juridicamente viável incluir nesse documento uma cláusula de multa para eventuais desistências após a formalização do compromisso.

Bem. Foram anexados aos autos os seguintes documentos relevantes à análise jurídica:

- a) Endereço completo do imóvel;
- b) Valor venal do imóvel;
- c) Valor anual do IPTU;
- d) Laudo de avaliação do valor do imóvel 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) do imóvel;
- g) Projeto arquitetônico.

É o relatório.

1. DA ANÁLISE DA PROPOSTA

Este Conselho lançou o **Chamamento Público nº 001/2024** para prospecção do mercado imobiliário no município de Salvador a fim de adquirir um imóvel que abrigue a nova sede do CREMEB de modo que seja permitida a centralização e expansão de suas atividades e oferecido um espaço adequado para o trabalho dos conselheiros e empregados, com fácil acesso aos jurisdicionados e à sociedade em geral.

Neste chamamento foram especificados os critérios técnicos, legais e estruturais que os imóveis devem atender para satisfazer essas necessidades, incluindo localização estratégica, infraestrutura e conformidade com os padrões de acessibilidade, sustentabilidade e funcionalidade.

O Edital foi divulgado em 09/10/2024 e o cronograma do certame definiu que as propostas e os documentos da 1ª FASE deveriam ser enviados via e-mail para o DECOMP, decomp@cremeb.org.br, até às 18h00min do dia 01/11/2024 (horário de Brasília) (item 3.2).

Em 31/10/2024 houve o recebimento da única proposta comercial durante todo esse período, subscrita pelo **CENTRO ESPÍRITA CAMINHO DA REDENÇÃO**.

Conforme determinado em Edital, a proposta foi enviada para o e-mail indicado com a documentação respectiva e o proponente informou ter atendido todos os termos estabelecidos no edital de chamamento, encaminhado todas as informações, detalhes e documentos descritos nos anexos de 01 a 05.

Ainda, anexou os seguintes documentos e informações:

- a) endereço completo do imóvel - Doc. 01 (carnê de IPTU / TRSD 2024);
- b) valor venal do imóvel: R\$ 41.785.412,32 (quarenta e um milhões, setecentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e doze reais e trinta e dois centavos);
- c) valor anual do IPTU: ISENTO;
- d) laudo expedido de avaliação do valor do imóvel: Doc. 02;
- e) ficha técnica da situação do imóvel: Doc. 03;
- f) fotos (externas e internas): Doc. 04;
- g) projeto arquitetônico: Doc. 05.

Por fim, para a venda do **Centro Empresarial Redenção**, ofertou o valor: R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), a ser efetuado no momento da assinatura do instrumento particular de compromisso de compra e venda, e informou que a entrega da posse do imóvel seria realizada em duas etapas, após a assinatura do instrumento particular de compromisso de compra e venda, quais sejam:

- a) imissão imediata na posse de imóvel: 70 salas e 08 lojas;
- b) imissão do imóvel dentro do prazo de 120 (cento e vinte dias)

após assinatura do instrumento particular de compromisso de compra e venda: demais unidades salas e lojas que integram o prédio.

Consta também dos autos despacho da lavra do DECOMP informando que os demais anexos foram enviados por meio de pendrive presencialmente (em função da dimensão dos arquivos). Diante disso, os arquivos foram baixados e devidamente anexados ao procedimento.

Já a Equipe de Planejamento elaborou um relatório sobre a proposta recebida, tendo concluído que: *"Após análise da documentação apresentada, a proposta referente ao Centro Empresarial Redenção cumpre todos os requisitos estabelecidos na 1ª fase do Chamamento Público nº 001/2024. A documentação encontra-se completa e em conformidade com o checklist de avaliação, destacando-se pelo atendimento adequado às necessidades institucionais do CREMEB em termos de área, localização estratégica e infraestrutura necessária para instalação da nova sede"*. E ainda: *"Dada a conformidade documental e o potencial do imóvel para abrigar as atividades institucionais, recomenda-se o encaminhamento da proposta à Comissão da Nova Sede para prosseguimento à 2ª fase. Nessa próxima etapa, será possível aprofundar a análise técnica e realizar vistorias detalhadas, permitindo a confirmação final da viabilidade e adequação do imóvel ao programa de necessidades do CREMEB"*.

Da análise desse documento, verificamos que a Equipe somente pontua quanto ao projeto arquitetônico, no sentido de que foi, de fato, apresentado em formato digital, embora a compatibilidade com a versão DWG (AutoCAD 2014) não tenha sido confirmada.

Nesse tocante, considerando tratar-se de questão técnica, opinamos tão somente no sentido de que seja a dúvida sanada junto ao DETIN.

O relatório foi encaminhado para apreciação da Comissão Nova Sede, conforme súmula de reunião constante do processo, tendo sido decidido o encaminhamento para esta Assessoria Jurídica para análise e elaboração de documentação com intenção de compra e avaliada a possibilidade de incluir cláusula de multa por desistência.

Assim, da apreciação de todo o procedimento, depreende-se que, de fato, a proposta do Centro Espírita Caminho da Redenção referente à venda do Centro Empresarial Redenção, única recebida pelo Cremeb, contempla todos os requisitos exigidos na 1ª fase do edital, inclusive foi enviada com os documentos solicitados no Anexo I.

Quanto à análise das especificações do imóvel, consta que o imóvel possui área compatível para atender o Programa de Necessidades estabelecido. Do total de 184 salas e 17 lojas, poderão ser ocupadas inicialmente 70 salas e 8 lojas. As demais

ficarão livres em até 120 dias após a assinatura do contrato.

Ainda, o imóvel está localizado na Avenida Tancredo Neves, próximo a opções de transporte público e infraestrutura urbana adequada, conforme solicitado no edital, bem como atende aos requisitos de uso institucional e administrativo, conforme descrição da proposta, embora a análise detalhada sobre condições de sustentabilidade deva ser aprofundada na próxima fase, considerando itens como eficiência energética e consumo racional de água.

Dito isto, quanto à solicitação para elaboração de um termo de intenção de compra do imóvel, recomendamos que sejam seguidas as regras do próprio Edital que prevê, na 1^a fase desse processo, tão somente a divulgação pela Administração das propostas classificadas, a fim de que se possa prosseguir para a próxima fase.

Desse modo, como não haverá a elaboração desse documento descabe a solicitação de inclusão de cláusula de multa para eventuais desistências após a formalização do compromisso, o que, de todo modo, também não foi previsto no certame.

Em face de todo o exposto, esta Assessoria Jurídica, mediante o exame prévio de legalidade, corrobora com o relatório emitido pela Equipe de Planejamento no sentido de que a proposta referente ao Centro Empresarial Redenção cumpre todos os requisitos estabelecidos na 1^a fase do Chamamento Público nº 001/2024, bem como a documentação encontra-se completa e em conformidade com o respectivo Edital.

É o parecer.

Salvador/BA, 5 de novembro de 2024.

Daniela Gurgel

Coord. da Assessoria Jurídica



Documento assinado eletronicamente por **Daniela Santos Gurgel Fernandes, Coordenador(a)**, em 05/11/2024, às 17:40, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.cfm.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1737279** e o código CRC **2D2B291D**.



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

Referência: Processo SEI nº 24.5.000001566-3 | data de inclusão: 05/11/2024