

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2024

CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DE SANTA CATARINA

(Processo Administrativo nº42\2024)

O **Conselho Regional de Odontologia de Santa Catarina**, autarquia federal inscrita no CNPJ nº 83.930.883/0001-66, situada à Rua Duarte Schutel, 351 na cidade de Florianópolis/Estado de Santa Catarina por intermédio do seu Presidente, Dr. Wilson Andriani Júnior, TORNA PÚBLICO o presente **Edital de Chamamento Público para consulta de imóvel(is) disponível(is) para aquisição a ser(em) destinado(s) à instalação da sua sede**, com o objetivo de coleta de propostas comerciais que atendam aos requisitos a seguir especificados.

Os documentos necessários, quando solicitados, deverão ser encaminhados para o E-mail assessoria.licitacao@crosc.org.br

Em caso de solicitação de documentos físicos, estes devem ser enviados para a sede do CROSC, localizada na Rua Duarte Schutel, 351, na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, no Setor de Licitações.

1. DO OBJETO

1.1 O presente Edital de Chamamento Público tem por objeto a verificação da existência de imóveis à venda que apresentem as características mínimas necessárias descritas neste documento e seus anexos, visando a prospecção para eventual aquisição de imóvel edificado/sala comercial com área total de, no mínimo, 1.050,00m², (Mil e cinquenta metros quadrados), admitindo-se uma tolerância de até 10% (dez por cento), no município de Florianópolis – SC, para abrigar a sede do Conselho Regional de Odontologia de Santa Catarina – CROSC.

2. ACESSO AO EDITAL

2.1. O Edital e seus anexos estão disponíveis, na íntegra, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e endereço eletrônico:

<https://cro-sc.implanta.net.br/portaltransparencia/#publico/Conteudos?id=347963ec-cb99-4544-a29d-b1ecdc6eb1>



3. CONDIÇÕES GERAIS PARA PARTICIPAÇÃO

3.1. Poderão participar deste certame pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições exigidas neste Edital e seus Anexos.

3.2. Não poderão participar deste certame:

3.2.1 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 CROSC;

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

3.2.3 Interessado em recuperação judicial, extrajudicial ou processo falimentar, sob concurso de credores, em dissolução ou em liquidação;

3.2.4 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;

3.2.5 Empregados do CROSC, ocupantes de cargo de direção e de assessoramento, bem como os respectivos cônjuges, companheiros(as) ou parentes em linha direta ou colaterais até o terceiro grau, inclusive;

3.2.6 Pessoas jurídicas das quais sejam sócias as pessoas indicadas no item acima;

3.2.7 Aqueles enquadrados nas vedações do § 1º, do art. 9º da Lei nº 14.133/2021;

3.2.8 Aqueles enquadrados nos casos de vedação ao nepotismo no âmbito da Administração Pública Federal, conforme Decreto.

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

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



4. REPRESENTAÇÃO

4.1. Os atos formais realizados em nome dos participantes interessados(as) deverão ser praticados por representante legal que, será o único admitido a intervir nas fases do procedimento de seleção e a responder pelos atos e efeitos previstos neste Edital.

4.1.1. Em se tratando de pessoa jurídica, o interessado representante deverá ser uma das duas pessoas a seguir:

a) Titular da empresa interessada;

b) Representante designado pela empresa interessada, que deverá apresentar instrumento particular de procuração ou documento equivalente;

4.1.2. Em caso de pessoa Física, caso deseje encaminhar representante para se manifestar durante as fases deste procedimento, este deverá apresentar procuração com poderes especiais.

4.2. Será admitida a participação de um mesmo representante para mais de uma pessoa física ou jurídica.

4.3. O proponente deverá dispor e manter situação cadastral regular perante o Fisco (Fazenda Federal, Estadual e Municipal), INSS, FGTS, bem como perante a Justiça do Trabalho.

5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

5.1. Quanto ao acesso, a hierarquia da via será um fator de avaliação, dando prioridade aos imóveis situados em Vias de Trânsito Rápido e Arteriais em comparação com aqueles localizados em Vias Coletoras e Locais. Serão priorizados imóveis localizados em corredores de grande circulação ou em suas proximidades, a fim de oferecer uma boa disponibilidade de transporte público, atendendo à demanda dos usuários do serviço público.

5.2. Em relação à iluminação nas ruas de acesso ao imóvel, ela deve ser eficiente, garantindo a segurança dos pedestres, especialmente no horário de encerramento do expediente que ocorre ao final do dia e à noite nos casos em que o horário de trabalho se estenda a fim de prezar a salvaguarda dos usuários da edificação.

5.3. Possuir todas as vias de acesso pavimentadas, com facilidade de acesso tanto por meio de veículos como por transporte coletivo e transportes não motorizados.

5.4. 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, com itens de sustentabilidade.

5.5. O imóvel deve estar situado em uma região com vocação para serviços e comércio, com a presença de restaurantes, cafés, bancos, entre outros.



- 5.6. A edificação a ser ofertada deverá estar construída e finalizada.
- 5.7. Os imóveis deverão estar em ótimo 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 em até 30 dias da assinatura do contrato.
- 5.8. 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.
- 5.9. Será proibido terminantemente o compartilhamento do imóvel a ser adquirido com outras instituições públicas ou privadas, em razão da natureza do funcionamento do CROSC, com significativo número de pessoas (público flutuante), diariamente, além de aspectos de segurança institucional.
- 5.10. O Imóvel deverá oferecer Padrão construtivo adequado à utilização prevista
- 5.11. Edificação deve apresentar ou ser passível de apresentar, 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.
- 5.11.1. Por sustentabilidade, considera-se, 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.
- 5.12. O imóvel deverá ser livre, desembaraçado e concluído, com destinação compatível com a ocupação e instalação das atividades institucionais realizadas pelo CROSC.
- 5.13. Para fins de avaliação/classificação, também será considerado o padrão de acabamento da edificação, com base na análise dos revestimentos presentes nas áreas internas e externas.
- 5.14. Serão observados materiais aplicados ou adotados nos pisos, paredes e tetos, levando em consideração a qualidade, durabilidade e estética dos revestimentos utilizados.
- 5.15. Essa avaliação contribuirá para compreender o estado do imóvel e sua adequação ao propósito de uso, garantindo um ambiente funcional e adequado às necessidades do CROSC.
- 5.16. Na avaliação do estado de conservação do imóvel, serão realizadas verificações para assegurar sua integridade estrutural bem como os desgastes nos diversos sistemas que compõe a edificação.



- 5.17. Neste quesito serão avaliados todos os sistemas que compõem o imóvel, deste o sistema estrutural, as instalações complementares, os acabamentos internos e externos.
- 5.18. O Sistema hidrossanitário visa garantir níveis aceitáveis de higiene, segurança, funcionalidade, manutenção, economia e conforto dos usuários.
- 5.19. A proposta das instalações hidrossanitárias é conceber o abastecimento de água fria com capacidade de atender aos usuários mediante fornecimento contínuo, com pressões e velocidades adequadas para o perfeito funcionamento das diversas peças de utilização.
- 5.20. As instalações de esgoto e de águas pluviais propõem-se a coletar e afastar toda a água servida e de chuva respectivamente, interligando-as com as redes existentes e/ou encaminhando-as para local indicado pelas concessionárias locais.
- 5.21. As instalações hidráulicas são compostas de sistemas e subsistemas de uma edificação que servem para captar, transportar e armazenar fluidos e podem ser instalações de água fria, de esgoto, de água quente, instalações de água pluvial ou de combate a incêndios.
- 5.22. Instalações Hidráulicas
- 5.23. Instalações hidráulicas condizentes com a população prevista para o espaço e atendendo às exigências de estanqueidade e às normas vigentes da ABNT e Concessionária local e, estar ligada à rede de esgoto pública.
- 5.24. Os componentes e materiais utilizados nas instalações hidráulicas devem considerar as recomendações previstas na NBR 5626:1996 – Instalação predial de água fria que coloca algumas exigências e recomendações que devem ser consideradas pelos projetistas, construtores, instaladores e fabricantes de materiais, bem como pelos próprios usuários.
- 5.25. O prédio deve conter estrutura apropriada para recebimento da infraestrutura de rede elétrica estabilizada, lógica e de telefonia. 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 e gerador.
- 5.26. As tomadas e acabamentos deverão atender às especificações da NBR 14136, de Tipo N - padrão de três pinos
- 5.27. As instalações elétricas e complementares compõem um sistema fundamental para a funcionalidade dos ambientes, bem como para a segurança da edificação e de seus ocupantes. São considerados neste sistema as instalações de baixa e média tensão, o Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA) e o cabeamento estruturado.



5.28. As instalações de baixa e média tensão são essenciais para garantir a disponibilidade de energia elétrica nos pontos de utilização final, tais como os computadores, equipamentos de ar condicionado e elementos do sistema de iluminação.

5.29. De modo análogo às instalações elétricas, o cabeamento estruturado contempla a disponibilidade da conexão de internet nos pontos de utilização final, tais como computadores, access points e impressoras, além dos pontos de telefone nos respectivos setores.

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

5.31. O SPDA tem a função de diminuir a probabilidade de danos às pessoas e ao patrimônio público, quando da incidência de descargas atmosféricas (raios) na edificação ou em seu entorno. Possui interface direta com as instalações de baixa e média tensão através da equipotencialização geral do aterramento.

5.32. Documentação técnica: É desejável que toda a documentação técnica pertinente às instalações elétricas seja apresentada. Tais como: projeto, memorial descritivo e planta baixa. A falta de apresentação da referida documentação técnica não será configurada como condição de inabilitação da edificação.

5.33. Considerando que a qualidade de um ambiente interno tem impacto direto na saúde e bem-estar dos seus ocupantes, bem como na produtividade dos trabalhadores e no rendimento de processos de aprendizagem, destacamos a importância de um sistema de climatização em uma edificação de uso público e coletivo.

5.34. Salientando que não basta o sistema de ar condicionado ser eficiente, é necessário que o ar entregue aos usuários seja saudável. Garantindo assim, a qualidade do ar interior nos ambientes climatizados artificialmente.

5.35. Isto posto, consideramos que a edificação apresentada deverá ser equipada com sistema de climatização adequado as suas instalações, contemplando sistema de ar condicionado e exaustão nos ambientes definidos como áreas computáveis da edificação, notadamente os destinados as áreas de escritório e apoio.

5.36. O sistema de exaustão deverá estar contemplado na infraestrutura dos banheiros do imóvel em que a circulação de ar seja insuficiente ou quando não houver nenhuma ventilação. Ou seja, para os casos aos quais os banheiros não possuam janelas ou qualquer outro tipo de abertura que proporcione ventilação natural. Nesta condição, os banheiros devem ser equipados com exaustores, aspirando o ar do ambiente e descarregando os gases exauridos no exterior. Proporcionando a circulação de ar no ambiente e a retirada do ar viciado.

5.37. Documentação técnica: É desejável que toda a documentação técnica pertinente ao sistema de ar condicionado e exaustão seja apresentada. Tais como: projeto, memorial descritivo e planta baixa. A falta de



apresentação da referida documentação técnica não será configurada como condição de inabilitação da edificação.

5.38. Destaca-se que uma edificação de natureza comercial, de uso público e coletivo, que se apresente no formato vertical, deve estar contemplada com sistemas de transporte vertical, de acordo com as normas técnicas brasileiras.

5.39. Assim sendo, o imóvel apresentado que possua configuração vertical, além de escadas internas de circulação para acesso aos pavimentos superiores, deverá estar equipado com sistema de transporte vertical, contemplado com elevadores em suas instalações. Proporcionando o acesso vertical das pessoas, com autonomia e segurança.

5.40. Sistema de elevadores: O sistema apresentado deverá ser capaz de realizar o transporte vertical de passageiros ou passageiros e cargas, entre os variados pavimentos do imóvel. No tocante a avaliação, será considerado o sistema de elevadores que atenda aos padrões de segurança e operacionalidade regidos pelas normas técnicas e legislações pertinentes ao sistema.

5.41. Entre as normas técnicas e regulamentações que regem os requisitos mínimos de projeto, uso e manutenção dos elevadores, a NBR nº 9050, de 11 de setembro de 2015, que trata de acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, defini que uma edificação deve ter pelo menos um elevador quando possuir mais de 3 (três) pavimentos, incluindo subsolos. Portanto, é condição obrigatória que o imóvel apresentado que possuir mais de 3 (três) pavimentos, deverá estar equipado com sistema de elevadores.

5.42. Para além do sistema de elevador acima citado, qualquer outro tipo de transporte vertical apresentado será analisado pelo corpo técnico do CROSC.

5.43. Documentação técnica: É desejável que toda a documentação técnica pertinente a infraestrutura do sistema de elevadores e plataforma de elevação vertical seja apresentada. Tais como: projeto, memorial descritivo e planta baixa. A falta de apresentação da referida documentação técnica não será configurada como condição de inabilitação da edificação.

5.44. 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, na forma da legislação em vigor.

5.45. As instalações de prevenção e combate a incêndio e pânico compõem um sistema fundamental para a funcionalidade dos ambientes, bem como para a segurança da edificação e de seus ocupantes.



5.46. A edificação deverá ter Sistemas de Segurança Contra Incêndio e Pânico, conforme Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico para o Estado de Santa Catarina, atendendo as Normas Técnicas, bem como deverá ser regularizada junto ao Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina.

5.47. Os requisitos mínimos exigidos pelo CBMSC serão considerados condições desclassificadoras de imóvel. Será exigido alvará de funcionamento do CBMSC.

5.48. Documentação técnica: É desejável que toda a documentação técnica pertinente a infraestrutura do sistema de prevenção e combate a incêndio e pânico seja apresentada. Tais como: projeto, memorial descritivo e planta baixa. A falta de apresentação da referida documentação técnica será configurada como condição de inabilitação da edificação.

5.49. O imóvel deverá possuir estacionamento com um mínimo de 4 vagas de garagem privativas cobertas. As vagas privativas de estacionamento deverão estar localizadas no próprio prédio e demarcadas de acordo com as dimensões previstas na respectiva legislação municipal vigente.

5.50. A área útil deverá ser de, 1.050,00m², ao total, com uma tolerância de 10%, excluindo-se as áreas de garagem. assim entendida como a área de uso privativo para escritório, excluindo-se áreas de circulação, banheiros, recepção e garagens.

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

5.52. É desejável que o prédio possua elementos de sustentabilidade ambiental, efetivamente demonstrados.

6. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

6.1. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao padrão exigido pelo CROSC, os interessados deverão apresentar suas propostas conforme Anexo II.

6.2. As propostas deverão ser encaminhadas no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da publicação deste Edital, para o E-mail ***assessoria.licitacao@crosc.org.br***

6.3. A validade da proposta deverá ser de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da sua assinatura, não havendo indicação, será considerada como tal.

6.4. A validade da proposta poderá ser prorrogada a pedido do CROSC e mediante concordância do proponente.



- 6.5. Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preços acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Edital.
- 6.6. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal.
- 6.7. Não serão consideradas propostas protocoladas após a data e horário limites constantes neste Edital.
- 6.8. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.
- 6.9. As propostas poderão conter imóveis com adaptações para atender as necessidades da administração pública, assim como, propostas sem as respectivas adequações.
- 6.10. A proposta deverá conter:
 - 6.10.1. As especificações do imóvel em função do chamamento e do caderno de especificações;
- 6.11. Memorial descritivo, com informações detalhadas do imóvel, seu endereço e localização precisos, idade da edificação, a área construída total, área útil, números de pavimentos, tipo de estrutura, instalações existentes, revestimentos internos e externos, estruturas de vedação, podendo ainda ser apresentados folders e desenhos de arquitetura ou outros documentos que permitam aferir sua pertinência com o uso pretendido pelo CROSC;
- 6.12. Plantas baixas atualizadas dos pavimentos, cortes e fachadas em PDF e DWG (Autocad);
- 6.13. Fotos recentes do imóvel (partes internas e externas);
- 6.14. Em se tratando de imóvel situado em terreno de marinha, caberá ao proponente fazer expressa referência a essa condição e à modalidade de uso do bem imóvel da União (aforamento e/ou ocupação – conforme Decreto-lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946), hipótese na qual deverão ser observadas as normas e trâmites aplicáveis à espécie, inclusive nos órgãos públicos competentes, visando à ultimateção dos atos tendentes à transferência do imóvel para o CROSC.
- 6.15. Não será aceita proposta de imóvel edificado em outros terrenos foreiros e/ou tombados pelo patrimônio histórico.
- 6.16. Identificação dos proprietários e seus procuradores, caso seja necessário.
- 6.17. Certidão negativa de ônus real que pode pesar sob o imóvel ou, na impossibilidade, documento que informe quais ônus recaem sobre o bem no momento da oferta, acompanhado de declaração do ofertante atestando que a permanência do ônus impossibilitará o desfecho da negociação caso a proposta venha a ser escolhida.



6.18. Certidão de quitação do IPTU/ taxas imobiliárias ou, na impossibilidade de documento que informe a situação do bem no momento da oferta, acompanhado de declaração do ofertante atestando que a incidência da dívida de qualquer natureza impossibilitará o desfecho da negociação caso a proposta venha ser escolhida.

6.19. Além dos itens elencados poderão a critério do CROSC, bem como o interesse público na avaliação das propostas recebidas, ser solicitados, de forma prévia a escolha das propostas selecionadas, novos documentos.

7. APRECIÇÃO DA PROPOSTA

7.1. À Comissão Temporária de Patrimônio, designada por ato próprio, caberá analisar tecnicamente as propostas apresentadas, bem como sua aderência aos requisitos estabelecidos neste Edital e anexos, podendo estabelecer negociação preparatória para detalhamento da proposta, customização de ambientes e formatação de preço.

7.2. A Comissão Temporária de Patrimônio, realizará a análise da documentação, seleção e julgamento das propostas.

7.3. O julgamento das propostas será feito com base no atendimento aos requisitos e especificações estabelecidos neste Edital e anexos, em caráter eliminatório e classificatório.

7.4. Quando da análise das propostas, o CROSC poderá realizar diligências que julgar necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria no imóvel ofertado.

7.5. Serão desqualificadas as propostas que não cumprirem os requisitos eliminatórios, não participando, assim, da etapa classificatória.

7.6. A Comissão Temporária de Patrimônio poderá conceder o prazo de até 5 (cinco) dias úteis para apresentação de informações e documentação relativas à proposta.

7.7. A Comissão Temporária de Patrimônio analisará e selecionará, provisoriamente, as propostas de acordo com os critérios previstos neste Edital, priorizando as propostas que mais se adequarem ao programa de necessidades.

7.8. A Comissão Temporária de Patrimônio analisará todas as propostas aptas e elaborará um estudo de viabilidade de ocupação e relatório de análise das edificações após vistoria para verificação do atendimento quanto aos aspectos relacionados Anexo I, como também quanto à solidez, durabilidade e facilidade de manutenção do imóvel.



7.9. A Comissão Temporária de Patrimônio poderá solicitar, dentre outros documentos técnicos, a apresentação do cálculo de tráfego de elevadores, ou escadas rolantes, quando o empreendimento depender destes equipamentos para circulação vertical, que comprovem o atendimento a NBR 5665:1983 – Cálculo do Tráfego nos Elevadores.

7.10. Os imóveis selecionados serão submetidos a uma inspeção predial por profissional de engenharia, para a elaboração de laudo que ateste suas condições técnicas, funcionais e de manutenção dos componentes e equipamentos das áreas externas e internas.

7.11. O laudo de inspeção predial será elaborado conforme diretrizes, conceitos, terminologias e procedimentos prescritos na ABNT NBR 16747. Caso este laudo de inspeção predial indicar a necessidade de elaboração de outros laudos específicos, tais como os de condições dos revestimentos de fachadas, de sistemas estruturais ou de elevadores, que requeiram pesquisas ou ensaios técnicos específicos, estes também deverão ser realizados.

7.12. As propostas de preços dos imóveis selecionados serão objeto de verificação quanto à conformidade do valor ofertado ao preço de mercado, em termos comparativos com o Laudo de Avaliação do Imóvel, elaborado pelo CROSC, de acordo com a metodologia prescrita pela NBR 14653.

7.13. Informações complementares: Na análise das propostas a Comissão Temporária de Patrimônio poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis ou canteiros de obras, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos prédios objetos das propostas apresentadas.

7.14. Os critérios de avaliação técnica das propostas serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência, segurança jurídica, desconsiderando-se o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público.

7.15. Eventuais adaptações nas propostas apresentadas que tenham por objetivo melhorar a aderência às necessidades do órgão, a critério da Comissão Temporária de Patrimônio, poderão ser adicionadas às propostas em caso de concordância da proponente, para fins de análise e manifestação sobre cada prédio ofertado.

8. DAS FASES

8.1. Previsão das seguintes FASES nos editais de chamamento de imóveis:

Fases	Eventos	Prazos
1ª	Publicação do Edital	



	Recebimento da Proposta Comercial com apresentação da Documentação relacionada no Edital e ANEXO IV	até 30 dias da publicação do Edital
	Análise (obrigatória) e vistoria (facultativa) pelo CROSC.	até 15 dias do recebimento da Documentação
	Divulgação pelo CROSC das Propostas Classificadas.	
2ª	Recebimento da Documentação relacionada nos ANEXOS V.	Até 15 dias da publicação final da Classificação
	Análise e Divulgação da proposta melhor classificada pelo CROSC.	até 15 dias do recebimento da Documentação
	Vistoria Final ao imóvel e apresentação de Relatório de forma a embasar a tomada de decisão pela Diretoria do CROSC.	até 15 dias da divulgação da melhor proposta
	Divulgação da decisão final.	

8.2. As propostas e os documentos da 1ª FASE deverão ser entregues via e-mail para a Comissão Temporária de Patrimônio a saber: assessoria.licitacao@crosc.org.br, até as 18 horas do dia 16/09/2024 (horário de Brasília).

8.3. Os documentos deverão ser apresentados em formato eletrônico (cópias digitalizadas e arquivos na extensão “.DWG”).

8.4. 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.

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

8.6. Os documentos da 2ª FASE deverão ser entregues via e-mail para a Comissão Temporária de Patrimônio a saber: assessoria.licitacao@crosc.org.br, em data que será divulgada junto com a relação de imóveis classificados.

8.7. Os documentos deverão ser apresentados em formato eletrônico (cópias digitalizadas e arquivos na extensão “.DWG”).

8.8. 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.

8.9. Mediante solicitação justificada do Proponente e/ou da CTP, o CROSC poderá prorrogar os prazos supracitados objetivando o melhor atendimento do interesse público.

9. DA DOCUMENTAÇÃO

9.1. As propostas devem vir acompanhadas dos seguintes documentos:

9.2. Endereço completo do imóvel;

9.3. Valor venal do imóvel, em R\$ (valor por extenso);



- 9.4. Valor anual do IPTU;
- 9.5. Laudo expedito de avaliação do valor do imóvel – poderá ser elaborado por corretor de imóveis registrado no CRECI;
- 9.6. Ficha técnica da situação atual do imóvel contendo: área edificada (total e por pavimento) e quantidade de vagas na garagem;
- 9.7. Fotos (externas e internas) – poderão ser também apresentados: maquete digital do imóvel e folder de apresentação do empreendimento;
- 9.8. Projeto arquitetônico no formato digital, extensão DWG (compatível com AutoCAD 2009), contendo, no mínimo: plantas baixas de implantação do edifício no terreno e de todos os pavimentos com indicação dos pés-direitos.
- 9.8.1. *Habite-se*, emitido pela Prefeitura da cidade de Florianópolis, comprovando que o imóvel atende integralmente à legislação municipal, estadual e federal, em todos os itens objetos de normas específicas, no que couber;
- 9.8.2. Alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local;
- 9.8.3. Regularidade fiscal estadual e municipal no SICAF, se for o caso;
- 9.9. Documentos do(s) proprietário(s):
- 9.9.1. Cópia do RG e do CPF, se pessoa física;
- 9.9.2. Comprovante de residência ou declaração de residência da qual conste expressamente a responsabilidade do declarante pela veracidade da informação prestada;
- 9.9.3. 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;
- 9.9.4. Certidões de feitos ajuizados (Cível Estadual/Federal e Trabalhista);
- 9.9.5. Certidão de Casamento e CPF do cônjuge (se casado);
- 9.9.6. 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);
- 9.9.7. Certidão Negativa de Interdição fornecida pelo Cartório de Registro Civil;



- 9.9.8. Declaração de que não emprega menor;
- 9.9.9. Declaração de Nepotismo.
- 9.10. Documentos gerais do imóvel:
 - 9.10.1. Três últimas contas das fornecedoras de água e eletricidade;
 - 9.10.2. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, com todas as construções averbadas;
 - 9.10.3. Declaração de quitação de despesas condominiais assinada pelo síndico;
 - 9.10.4. Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
 - 9.10.5. Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;
 - 9.10.6. 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.
 - 9.10.7. Certidão de inteiro teor atualizada da matrícula do respectivo imóvel dentro do prazo de validade - 30 (trinta) dias, além da respectiva escritura pública registrada em cartório (artigo 108 do Código Civil), livre de quaisquer ônus, ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade do imóvel, a serem avaliados no caso concreto.
 - 9.10.8. Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
 - 9.10.9. Contrato Social da imobiliária, se for o caso;
 - 9.10.10. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica em relação aos proponentes;
 - 9.10.11. Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do interessado;
 - 9.10.12. Certidão Consolidada de Pessoa Jurídica do Tribunal de Contas da União (<https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br/>);
 - 9.10.13. Declaração de que não há, acerca do imóvel ou do terreno sobre o qual construído, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a aquisição pelo CROSC.
- 9.11. A documentação relacionada anteriormente não elimina a possibilidade de exigência futura de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso.



9.12. Os documentos necessários à análise da proposta poderão ser apresentados em original ou cópia, que tenha sua autenticidade comprovada ou declarada pelo proponente.

9.13. Documentos e informações DESEJAVEIS:

9.13.1. Peças Gráficas de Arquitetura:

9.13.1.1. 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;

9.13.1.2. Todas as elevações indicando aberturas e materiais de acabamento.

9.13.1.3. 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;

9.13.1.4. Projeto de Fundações e Estrutura - composto de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009, memoriais descritivo e de cálculo;

9.13.1.5. Projeto de Instalações Prediais de Elétrica – eletrotécnica, eletrônica e telecomunicações - Projetos compostos de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009, memoriais descritivo e de cálculo;

9.13.1.6. Projeto de Instalações Prediais de Hidráulica – Projetos compostos de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009, memoriais descritivo e de cálculo;

9.13.1.7. Projeto de Instalações de Ar-condicionado - peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009 e Memoriais descritivo e de cálculo de Instalações de Ar-condicionado;

9.13.1.8. Projetos dos Elevadores – peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009 e Memoriais descritivo e de cálculo de Elevadores;

9.13.1.9. Últimos Projetos Aprovados nas Concessionárias e/ou nos órgãos públicos:

9.13.1.9.1. Proteção Contra Incêndio;

9.13.1.9.2. Entrada de energia elétrica;

9.13.1.9.3. Entrada de telecomunicações;

9.13.1.9.4. Entrada de água potável (cavalete e hidrômetro).



9.14. Complementação de documentação: Eventual ausência de documentação ou informação essencial na proposta apresentada poderá ser suprida, após solicitação da Comissão Temporária de Patrimônio, uma única vez no prazo assinalado para tanto. Escoado o prazo sem apresentação da documentação ou em caso de apresentação de documentação ainda incompleta, a proposta será desconsiderada.

10. DA FASE DE CLASSIFICAÇÃO E JULGAMENTO

10.1. Findo o prazo para envio das propostas, a Comissão Temporária de Patrimônio do CROSC fará a análise e o julgamento dos documentos enviados.

10.2. Selecionada a melhor proposta, será publicado o resultado no Diário Oficial da União.

10.3. O presente Edital não implica a obrigatoriedade de aquisição do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas, tampouco daquela de menor valor estimativo, reservando-se o CROSC o direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, em observância ao ditame do art. 74, V, da Lei n.º 14.133/21, bem como por optar por não adquirir nenhum dos ofertados, conforme a conveniência e oportunidade da Administração.

10.4. O resultado desta seleção de imóveis será publicado no sítio eletrônico do CROSC e, oportunamente, poderá ser convocado o seu proprietário/procurador para prática dos demais atos inerentes à formalização do contrato administrativo, na forma da lei, caso a administração encontre o imóvel pretendido. Caso contrário, divulgará nota informando que as propostas ofertadas não atendem as exigências desta Administração.

11. DOS RECURSOS

11.1. Após a publicação do resultado, a Comissão Temporária de Patrimônio concederá o prazo de 48 (quarenta e oito) horas para a interposição de eventuais recursos.

11.2. Os recursos deverão ser encaminhados à Comissão Temporária de Patrimônio através do e-mail assessoria.licitacao@crosc.org.br até o prazo final determinado no item anterior.

11.3. Após o julgamento dos recursos, a Comissão Temporária de Patrimônio publicará o resultado dos recursos e definirá quais imóveis participarão da segunda fase, conforme item 8 do edital.

12. DOS EFEITOS FINANCEIROS

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

13. DO PAGAMENTO

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



14. RELATÓRIO FINAL

14.1. Ao final da instrução técnica de avaliação das propostas, a Comissão Temporária de Patrimônio elaborará Relatório Final com parecer sobre cada proposta apresentada, podendo recomendar aquela(s) que eventualmente melhor sirva(m) aos interesses da Administração.

14.2. O Relatório será encaminhado à Presidência do CROSC, que o encaminhará à Plenária, para avaliação e decisão sobre a aquisição ou não de um dos imóveis objetos das propostas apresentadas nos termos deste Edital.

15. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

15.3. Após a apresentação e análise das propostas, se verificado que só existe uma alternativa capaz de atender a demanda do CROSC, iniciar-se-á o procedimento de contratação direta.

15.4. Se forem encontrados dois ou mais imóveis, e 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.

15.5. O CROSC poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação a proposta apresentada.

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

15.7. O interessado fica ciente de que o CROSC não está obrigado a adquirir o imóvel.

15.8. O aviso do presente Edital de Chamamento Público será publicado Diário Oficial da União, em jornal de grande circulação regional ou nacional e em meio eletrônico – www.crosc.org.br – onde também será disponibilizada a íntegra deste instrumento convocatório.

15.9. 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.



15.10. Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão Temporária de Patrimônio, que decidirá com base na legislação.

15.11. Eventuais dúvidas relativas ao presente Edital de Chamamento Público deverão ser encaminhadas exclusivamente através do endereço eletrônico assessoria.licitacao@crosc.org.br.

15.12. Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

15.12.1. ANEXO I - Termo de Referência

15.12.2. ANEXO II – Modelo de proposta

15.12.3. ANEXO III – Declarações

15.12.4. ANEXO IV – Documentações Primeira Fase

15.12.5. ANEXO V – Documentações Segunda Fase

15.12.6. ANEXO VI – Orientações para Laudo

Florianópolis, 19 de Julho de 2024

Assinado eletronicamente
Wilson Andriani Júnior
Presidente CRO/SC

ANEXO I
CRITÉRIOS PARA PROSPECÇÃO DE IMÓVEL PARA
ABRIGAR A NOVA SEDE CRO/SC

O **Conselho Regional de Odontologia de Santa Catarina - CRO/SC**, por meio da Comissão Temporária de Patrimônio - CTP, em conformidade com o processo supramencionado, torna público o relatório de análise e identificação das necessidades arquitetônicas para a aquisição de uma nova sede segundo as condições estabelecidas no Edital do certame e no Termo de Referência. Este documento contém o levantamento de dados realizado e estabelece critérios de avaliação, incluindo etapas de eliminação e classificação, conforme as condições estipuladas.

PROCESSO N° 042/2024

1. OBJETO

1.1. Prospecção para eventual aquisição de imóvel edificado para uso exclusivo com área total de, no mínimo, 1.050,00m², admitindo-se uma tolerância de até 10% (dez por cento), no município de Florianópolis – SC, para abrigar a nova sede do Conselho de Odontologia de Santa Catarina – CRO/SC.

1.2. A prospecção será feita por meio de Chamamento Público, visando garantir a transparência do processo e ampla participação dos interessados fazerem suas ofertas, levando-se em consideração os critérios estabelecidos no edital para a escolha de imóvel que seja mais vantajoso ao CRO/SC.

1.3. Inicialmente serão exigidos critérios eliminatórios, e na fase subsequente, critérios classificatórios para pontuação dos imóveis visando o melhor atendimento aos parâmetros de interesse do Conselho.

1.4. As especificações do objeto contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao chamamento público.

2. JUSTIFICATIVA DO OBJETO

O Conselho Regional de Odontologia – CRO/SC está em busca de um novo imóvel para aprimorar suas operações e reforçar sua imagem institucional. A iniciativa visa não apenas melhorar as condições para o desenvolvimento das atividades do conselho, mas também aumentar sua visibilidade e prestígio. Com o uso racional dos espaços e a inclusão de ambientes que priorizem o desenvolvimento profissional da classe odontológica, o novo espaço será projetado para atender às necessidades específicas e proporcionar um ambiente propício ao crescimento e ao aprimoramento profissional. Além disso, busca-se um local que possibilite maior interação entre os profissionais, promovendo o compartilhamento de conhecimento e experiências, essencial para o crescimento contínuo da profissão. Dessa forma, o CRO/SC pretende não apenas adquirir um imóvel, mas também investir em um espaço que simbolize o compromisso com a excelência e o avanço da odontologia em Santa Catarina.

3. DETALHAMENTO DO OBJETO – CRITÉRIOS ELIMINATÓRIOS

3.1. Os imóveis propostos deverão estar localizados em uma das duas regiões definidas, na área do Triângulo Central da Capital ou nos arredores da sede administrativa do Governo do Estado de Santa Catarina, às margens da Rodovia José Carlos Daux – SC 401, no bairro Saco Grande, conforme imagem abaixo:

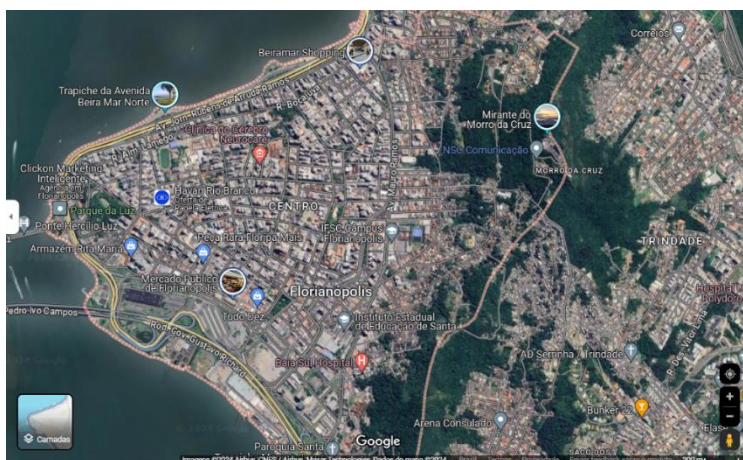


Imagem região central de Florianópolis. Fonte: Google Maps, acesso em 28/06/2024.

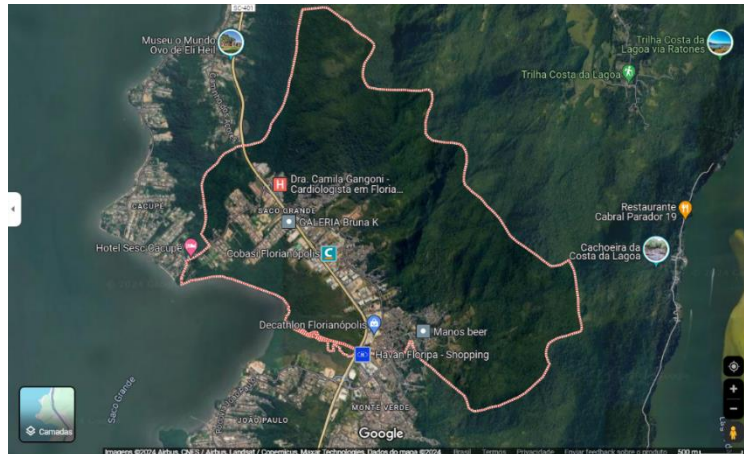


Imagem SC 401, bairro Saco Grande, Florianópolis. Fonte: Google Maps, acesso em 28/06/2024.

3.2. Tipificação Arquitetônica: sala comercial com metragem total separada em, no máximo, dois pavimentos consecutivos ou em duas salas adjacentes.

3.3. Vaga de Garagem: com ao menos 4 (quatro) vagas próprias e possibilidade de convênio com estacionamento particular próximo.

3.4. A apresentação correta e completa dos documentos mínimos necessários é fundamental para a avaliação dos imóveis participantes do processo. É importante ressaltar que a não apresentação ou a apresentação inadequada desses documentos pode impactar negativamente na habilitação da proposta.

3.4.1. Imóvel deve estar totalmente desembaraçado de condicionantes ambientais e administrativos.

3.4.2. Ausência de ações reais ou pessoais reipersecutórias e embargos jurídicos.

3.4.3. Disponibilidade de ocupação em até 30 (trinta dias) após a assinatura de contrato.

3.4.4. Habite-se comercial e Alvará de Vistoria e Funcionamento do Corpo de Bombeiros de Santa Catarina – CBMSC da edificação em que se encontra o imóvel da proposta.

3.5. As propostas que não satisfizerem a todos os critérios eliminatórios serão automaticamente desclassificadas e não serão analisadas pela Comissão Temporária de Patrimônio – CTP do Conselho.

4. DETALHAMENTO DO OBJETO – CRITÉRIOS CLASSIFICATÓRIOS

4.1. A tabela de critérios classificatórios para avaliação dos imóveis objeto das propostas funcionará da seguinte forma, cada imóvel será avaliado segundo atributos específicos, com notas variando de 0 a 10 e pesos definidos pela CTP do CRO/SC. Ao final, a pontuação total determinará a classificação final, sendo o imóvel com a maior pontuação considerado o melhor classificado.

4.2. A acessibilidade arquitetônica refere-se à garantia de acesso igualitário para todas as pessoas, desde a calçada até os espaços internos de uso comum. Este conceito abrange não apenas a remoção de barreiras físicas, mas também a inclusão de elementos que facilitam a mobilidade e a utilização dos espaços por indivíduos com diferentes capacidades físicas. Projetos arquitetônicos devem considerar esses aspectos desde o planejamento inicial, promovendo um ambiente inclusivo e acessível para todos os usuários. Por exemplo, ruas íngremes podem representar desafios significativos para a acessibilidade, destacando a importância de um desenho urbano que leve em conta a facilidade de acesso para todos.

4.3. Área, flexibilidade de uso e adaptação ao programa são elementos fundamentais para otimizar o aproveitamento de um imóvel de acordo com as necessidades específicas do conselho, considerando seus setores, espaços e número de funcionários. A eficácia do projeto arquitetônico reside na capacidade de integrar esses aspectos de forma harmoniosa, proporcionando ambientes que não apenas atendam às exigências funcionais imediatas, mas também permitam ajustes e expansões futuras conforme as necessidades evoluem. A flexibilidade no uso dos espaços não apenas aumenta a eficiência operacional, mas também contribui para um ambiente de trabalho adaptável e dinâmico, refletindo diretamente na produtividade e satisfação dos colaboradores.

4.4. Localização: a etapa classificatória considerará a localização dentro da demarcação territorial pretendida como um critério fundamental. Além da proximidade com serviços essenciais e infraestrutura adequada, será crucial analisar índices de criminalidade, vandalismo e uso de drogas na região. Esses fatores não apenas afetam a segurança física, mas também a saúde emocional dos funcionários, conselheiros e profissionais que frequentam o Conselho. Uma escolha cuidadosa do local pode garantir um ambiente seguro e saudável, promovendo o bem-estar e a produtividade no ambiente de trabalho.

4.5. Qualidade construtiva e conservação refere-se à avaliação do estado da edificação, independentemente da idade construtiva, é essencial para garantir a funcionalidade e durabilidade das instalações. Este processo envolve a análise criteriosa de aspectos como as condições dos sistemas elétricos, rede de comunicação e telefonia, hidráulicos, além da eficiência energética e sustentabilidade do edifício. A manutenção regular e a conservação adequada não apenas prolongam a vida útil da construção, mas também asseguram um ambiente seguro e confortável para os usuários. Investir na qualidade construtiva desde o início pode evitar custos elevados de reparos e melhorar significativamente a experiência dos ocupantes.

4.6. Solidez e segurança são critérios essenciais relacionados à integridade estrutural e à proteção no acesso dos usuários em edificações. A solidez refere-se à capacidade da estrutura suportar as cargas aplicadas, garantindo estabilidade e durabilidade ao longo do tempo considerando tanto as cargas permanentes (peso próprio da estrutura e acabamentos) quanto as cargas variáveis (como o peso de pessoas e móveis). Já a segurança no acesso aborda sistemas de controle e monitoramento que regulam a entrada e circulação, como portarias controladas e cadastros de visitantes, assegurando a proteção contra acessos não autorizados e promovendo um ambiente seguro para os ocupantes.

4.7. Disponibilidade de infraestrutura urbana e serviços envolve a análise da rede de serviços públicos e facilidades ao redor da edificação, incluindo transporte público com horários variados, instalações médicas como postos de saúde e hospitais, opções de estacionamento público ou privado, e estabelecimentos gastronômicos. Esta análise considera a proximidade e acessibilidade desses serviços essenciais para os usuários da edificação, influenciando diretamente na qualidade de vida, conveniência e funcionalidade do ambiente construído.

4.8. Linguagem arquitetônica diz respeito à estética e ao estilo visual externo de um imóvel. Essa linguagem não apenas define a aparência física do edifício, mas também transmite mensagens sobre sua função, contexto cultural e aspirações estéticas. A qualidade da linguagem arquitetônica pode influenciar significativamente a percepção do público sobre a competência e o valor do Conselho.

4.9. Testada e visibilidade da edificação: avalia o quão visível é o edifício. A "testada" e a visibilidade de uma edificação são aspectos cruciais que podem impactar significativamente na valorização do Conselho de Odontologia, especialmente considerando a alta visibilidade do imóvel. A "testada" refere-se à frente ou fachada principal do edifício que é diretamente visível a partir de vias públicas ou áreas de grande circulação. A visibilidade dessa fachada desempenha um papel crucial na promoção da identidade e presença institucional do Conselho na comunidade. Uma testada bem projetada e visível pode não apenas atrair atenção positiva para a organização, mas também fortalecer sua imagem como uma entidade confiável e respeitada no setor odontológico. Além disso, a visibilidade da edificação pode ser estrategicamente utilizada para comunicar valores como transparência, acessibilidade e profissionalismo, contribuindo assim para a valorização e reconhecimento do Conselho entre seus membros, funcionários e público em geral.

4.10. Disponibilidade imediata de ocupação é um diferencial significativo que pode aumentar a pontuação de um imóvel, especialmente no contexto de uma sede para o CRO/SC. Este atributo refere-se à capacidade do espaço estar pronto para utilização imediata, sem a necessidade de obras extensivas ou ajustes significativos. Isso não apenas acelera o processo de mudança e instalação do Conselho, mas também minimiza interrupções nas operações e permite uma transição suave para as novas instalações. Ao ser imediatamente operacional, o edifício pode demonstrar eficiência e planejamento cuidadoso na gestão de recursos e prazos, o que reflete positivamente na organização e pode aumentar sua credibilidade perante seus membros e parceiros. Portanto, a disponibilidade imediata de ocupação não é apenas um fator prático, mas também estratégico.

4.11. Um diferencial adicional para a aplicação de pontuação é a disponibilidade de vagas de garagem além do número mínimo exigido de quatro vagas na fase eliminatória. A partir da quinta vaga, cada vaga adicional contribuirá com 0,2 pontos para a pontuação total, até o limite máximo de doze vagas. Essa política não apenas assegura que haja suficiente espaço de estacionamento para os veículos oficiais e membros do CRO/SC, mas também demonstra um compromisso com o conforto e conveniência dos usuários. A disponibilidade de um número maior de vagas de garagem não só facilita o acesso ao local, mas também pode ser um indicador de planejamento urbano eficiente e preocupação com a infraestrutura

adequada. Portanto, ao oferecer vagas de garagem adicionais além do mínimo exigido, o imóvel da futura sede do Conselho não só atende a requisitos práticos, mas também pode acumular pontos extras, refletindo positivamente na avaliação geral e percepção da qualidade das instalações pelo Conselho e seus funcionários, membros e afiliados.

4.12. A Comissão Temporária de Patrimônio - CTP do CRO/SC avaliará os imóveis habilitados conforme os parâmetros mencionados. Cada membro dará uma nota ao imóvel em análise, de acordo com a tabela a seguir. Posteriormente, será calculada a média das notas para cada critério, resultando na pontuação final do respectivo imóvel, aquele com a pontuação mais alta será classificado como o melhor posicionado, em comparação aos de pontuação inferior.

CRITÉRIOS	PESO	NOTA	PONTUAÇÃO
1. Acessibilidade arquitetônica	3		
2. Área, flexibilidade de uso e adaptação ao programa	3		
3. Localização	3		
4. Qualidade construtiva e conservação	3		
5. Solidez e segurança	3		
6. Disponibilidade de infraestrutura urbana e serviços	2		
7. Linguagem arquitetônica	2		
8. Testada e visibilidade da edificação	2		
9. Disponibilidade imediata de ocupação	1		
SUBTOTAL			
Adicional de 0,2 por vaga de garagem própria, a partir da quarta vaga até o limite de doze vagas para pontuar.			
TOTAL			

4.13. Os imóveis classificados até a quinta posição serão sujeitos a vistoria presencial pela Comissão Temporária de Patrimônio - CTP do CRO/SC, a ser realizada a qualquer momento. Esta vistoria tem como objetivo verificar as informações fornecidas pelos proprietários durante o processo de prospecção. Em caso de inconsistências entre documentos, fotografias e o relatório fundamentado apresentado pelo CRO, os imóveis poderão perder pontos adquiridos na fase classificatória e, neste caso, abrirão possibilidade de os imóveis seguintes passarem a ser melhor classificados e, conseqüentemente, objeto de vistoria técnica por parte da CTP.

4.14. As notas obtidas poderão ser utilizadas como parâmetro de escolha para a compra do imóvel e poderão embasar um eventual processo de aquisição do imóvel.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este documento reuniu dados essenciais para a elaboração do Programa de Necessidades de Arquitetura destinado à prospecção de imóvel para uma nova sede para o Conselho Regional de Odontologia de Santa Catarina – CRO/SC no ano de 2024. O Programa de Necessidades é uma compilação abrangente de requisitos essenciais para a concepção de um projeto arquitetônico derivado das informações coletadas mediante vistoria na sede atual, registros fotográficos, aplicação de questionário, análise de fluxograma, estrutura organizacional e regime de trabalho, seu propósito é registrar as necessidades específicas de cada ambiente para um melhor aproveitamento do espaço e, dessa forma, elaborar um processo de prospecção mais assertivo.

Florianópolis, 19 de julho de 2024.

Adriana Granzotto Nunes Heyse
Arquiteta – CAU/SC A96002-0



ANEXO II

MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N° 01/2024

(Processo Administrativo nº42\2024)

Proponente

Nome/Razão Social:

CNPJ:

Endereço:

Representante(s) Legal(is):

CPF:

Informações de contato:

Nome:

Cargo:

Telefone:

e-mail:

Imóvel

Localização (endereço completo):

Matrícula:

Data do término da construção:

Construtora responsável pela obra:

Disponibilidade mediata: () sim () não, neste caso especificar a data de disponibilidade __

Prédio exclusivo: () sim () não, neste caso especificar as áreas condominiais e comuns __

Vagas de garagem:

Área privativa total para escritório (excluindo-se áreas de circulação, banheiros, recepção, áreas técnicas e garagens):

Outras áreas (especificar):

Sistema de climatização instalado:

Tipo de forro:

Tipo de piso:

Elevadores (quantidade, marca, modelo, capacidade e velocidade):

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:

Preço referencial (em reais)

Por m² (garagens e respectivas áreas comuns):

Por m² (demais áreas):

Total (para pagamento a vista):

Validade: dias



ANEXO III
DECLARAÇÕES

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N° 01/2024

(Processo Administrativo nº42\2024)

Deverão ser apresentadas pelo Proponente, todas as declarações abaixo:

1. Conforme Item 6.18 do Edital: declaração do ofertante atestando que a permanência do ônus impossibilitará o desfecho da negociação caso a proposta venha a ser escolhida;
2. Conforme Item 6.19 do Edital: declaração do ofertante atestando que a incidência da dívida de qualquer natureza impossibilitará o desfecho da negociação caso a proposta venha ser escolhida;
3. Conforme Item 9.2.2 do Edital: declaração de residência da qual conste expressamente a responsabilidade do declarante pela veracidade da informação prestada;
4. Conforme Item 9.9.8 do Edital: Declaração de que não emprega menor;
5. Conforme Item 9.9.9 do Edital: Declaração de Nepotismo;
6. Conforme Item 9.10.3 do Edital: Declaração de quitação de despesas condominiais assinada pelo síndico;
7. Conforme Item 9.10.6 do Edital: 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.
8. Conforme Item 9.10.10 do Edital: Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica em relação aos proponentes;
9. Conforme Item 9.10.13 do Edital: Declaração de que não há, acerca do imóvel ou do terreno sobre o qual construído, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a aquisição pelo CROSC;
10. Conforme Item 3(c) do Anexo IV: Declaração de quitação de despesas condominiais assinada pelo síndico;
11. Conforme Item 3(f) do Anexo IV: 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.
12. Conforme Item 6 do Anexo IV: Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica em relação aos proponentes;



13. Conforme Item 9 do Anexo IV: Declaração de que não há, acerca do imóvel ou do terreno sobre o qual construído, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a aquisição pelo CROSC.

Declara a proponente, sob as penas da lei, que:

Está regular perante as Fazendas 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 com sua participação no Chamamento Público

ANEXO IV

DOCUMENTAÇÕES DA PRIMEIRA FASE A SEREM ENTREGUES JUNTO COM A PROPOSTA

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N° 01/2024

(Processo Administrativo nº42\2024)

1. As propostas devem vir acompanhadas dos seguintes documentos:

- a. Endereço completo do imóvel;
- b. Valor venal do imóvel, em R\$ (valor por extenso);
- c. Valor anual do IPTU;
- d. Laudo expedito 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 (compatível com AutoCAD 2009), contendo, no mínimo: plantas baixas de implantação do edifício no terreno e de todos os pavimentos com indicação dos pés-direitos.
- h. *Habite-se*, emitido pela Prefeitura da cidade de Florianópolis, comprovando que o imóvel atende integralmente à legislação municipal, estadual e federal, em todos os itens objetos de normas específicas, no que couber;
- i. Alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local;
- j. Regularidade fiscal estadual e municipal no SICAF, se for o caso;

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.
- 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;
- b. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, com todas as construções averbadas;
- c. Declaração de quitação de despesas condominiais assinada pelo síndico;
- d. Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- e. Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;
- f. 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.
- g. Certidão de inteiro teor atualizada da matrícula do respectivo imóvel dentro do prazo de validade - 30 (trinta) dias, além da respectiva escritura pública registrada em cartório (artigo



108 do Código Civil), livre de quaisquer ônus, ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade do imóvel, a serem avaliados no caso concreto.

4. Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
5. Contrato Social da imobiliária, se for o caso;
6. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica em relação aos proponentes;
7. Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do interessado;
8. Certidão Consolidada de Pessoa Jurídica do Tribunal de Contas da União (<https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br/>);
9. Declaração de que não há, acerca do imóvel ou do terreno sobre o qual construído, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a aquisição pelo CROSC.
10. A documentação relacionada anteriormente não elimina a possibilidade de exigência futura de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso.
11. Os documentos necessários à análise da proposta poderão ser apresentados em original ou cópia, que tenha sua autenticidade comprovada ou declarada pelo proponente.

12. Documentos e informações DESEJAVEIS:

- a. Peças Gráficas de Arquitetura:
- b. 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;
- c. Todas as elevações indicando aberturas e materiais de acabamento.
- d. 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;
- e. Projeto de Fundações e Estrutura - composto de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009, memoriais descritivo e de cálculo;



- f. Projeto de Instalações Prediais de Elétrica – eletrotécnica, eletrônica e telecomunicações - Projetos compostos de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009, memoriais descritivo e de cálculo;
- g. Projeto de Instalações Prediais de Hidráulica – Projetos compostos de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009, memoriais descritivo e de cálculo;
- h. Projeto de Instalações de Ar-condicionado - peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009 e Memoriais descritivo e de cálculo de Instalações de Ar-condicionado;
- i. Projetos dos Elevadores – peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009 e Memoriais descritivo e de cálculo de Elevadores;
- j. Últimos Projetos Aprovados nas Concessionárias e/ou nos órgãos públicos:
- k. Proteção Contra Incêndio;
- l. Entrada de energia elétrica;
- m. Entrada de telecomunicações;
- n. Entrada de água potável (cavalete e hidrômetro).
- o. Complementação de documentação: Eventual ausência de documentação ou informação essencial na proposta apresentada poderá ser suprida, após solicitação da Comissão Temporária de Patrimônio, uma única vez no prazo assinalado para tanto. Escoado o prazo sem apresentação da documentação ou em caso de apresentação de documentação ainda incompleta, a proposta será desconsiderada.



ANEXO V

DOCUMENTAÇÕES SEGUNDA FASE

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N° 01/2024

(Processo Administrativo nº42\2024)

O CROSC providenciará um Laudo de avaliação do valor do imóvel assinado por profissional habilitado.

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

Documentos técnicos do imóvel:

Laudo de inspeção predial, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, elaborado por profissional habilitado;

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;

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;

Cópia do Projeto legal aprovado na Prefeitura;

Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

Declaração atestando se há, para a instalação do CROSC no imóvel, exigência legal para apresentação e/ou aprovação de: Estudo de Impacto de Vizinhança; Estudo de Impacto de Ambiental; Polo Gerador de Trafego; Vagas de estacionamento;

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

Projeto de Arquitetura – composto de peças gráficas no formato digital, extensão DWG (compatível com



AutoCad 2009), contendo, no mínimo, obrigatoriamente:

- a) Implantação do edifício com recuos;
- b) Plantas de todos os pavimentos;
- c) Cortes transversais e longitudinais (pelo menos um);

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

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

Documentos e informações DESEJAVEIS:

Pecas 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;

Projeto de Fundações e Estrutura - composto de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009, memoriais descritivo e de cálculo;

Projeto de Instalações Prediais de Elétrica – eletrotécnica, eletrônica e telecomunicações - Projetos compostos de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009, memoriais descritivo e de cálculo;

Projeto de Instalações Prediais de Hidráulica – Projetos compostos de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009, memoriais descritivo e de cálculo;

Projeto de Instalações de Ar-condicionado - pecas gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009 e Memoriais descritivo e de cálculo de Instalações de Ar-condicionado;



Projetos dos Elevadores – peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009 e Memoriais descritivo e de cálculo de Elevadores;

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 VI

ORIENTAÇÕES PARA LAUDO DE INSPEÇÃO

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N° 01/2024

(Processo Administrativo nº42\2024)

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.ibapesp.org.br/adm/upload/uploads/1636384839-NORMA%20DE%20INSPECAO%20PREDIAL%202021.pdf>).

O CROSC 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(si) responsável(eis) acompanhada do 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** não inviabiliza o processo de aquisição do imóvel;
- b) A eventual falta de documentos e informações **OBRIGATÓRIOS** será objeto de análise do CROSC sobre a viabilidade e a conveniência de prosseguimento ou não do processo de aquisição do imóvel;
- c) A critério do CROSC poderá ser concedida prorrogação de prazos para apresentação de documentos e informações faltantes.