

CONSELHO REG. DE MEDICINA VETERINARIA DO CE

Estudo Técnico Preliminar 3/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 0330016.00000009/2025-93

2. Considerações Preliminares**2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES – PROBLEMÁTICA ATUAL.**

2.1. A sede da Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado do Ceará encontra-se instalada desde o ano de 1996 no município de Fortaleza - Ceará, mais especificamente na Rua Dr. José Lourenço, nº. 3288, Joaquim Távora – CEP: 60.115/282. O tamanho do imóvel atual é de 396,00 m², tendo de área construída 298,00 m² (Fonte: ARQFOR - Laudo de Avaliação).

Com o passar dos anos, a atual estrutura já se mostra insuficiente frente o aumento do quadro de colaboradores do órgão, ademais, é perceptível a falta de espaço adequado para realizar o arquivamento de documentos físicos, por isso, o almoxarifado é dividido com outros setores/materiais.

Em suma, a atual estrutura predial ocupada não se adequa mais às necessidades do CRMV-CE. Vide a seguir alguns registros fotográficos das instalações atuais.















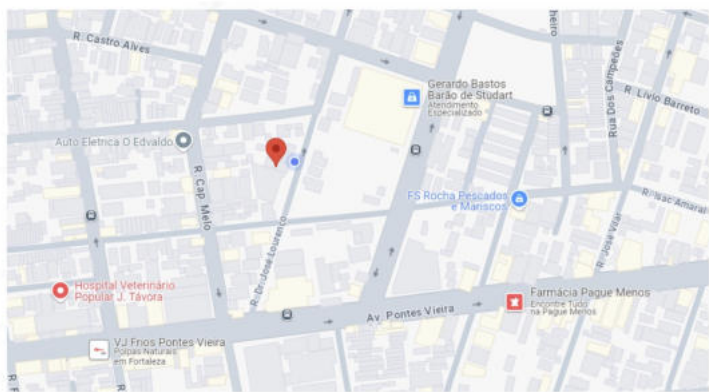
3. Descrição da necessidade

3.1. Prospecção do mercado imobiliário em Fortaleza, com vistas à futura aquisição tradicional de imóvel para instalação da Unidade Administrativa do Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado do Ceará - CRMV-CE, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

3.2. Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado do Ceará, por este instrumento, REITERA A SUA NECESSIDADE DE AQUISIÇÃO DE 1 (UM) IMÓVEL PARA A NOVA SEDE DO CRMV/CE, pois como apresentado no processo Administrativo SUAP nº 0330016.00000009/2025-93, o regional tem enfrentado dificuldades na manutenção de suas ações institucionais, dentre elas, podemos indicar a limitação de espaço físico, problemas estruturais e dificuldades de acessibilidade, por parte dos profissionais, empregados, conselheiros e público em geral.

3.3. Pois bem, diante da obrigatoriedade do uso da nova Lei nº 14.133/2021, a partir de janeiro de 2024, sendo necessário aplicar às novas condições prevista na nova lei, sendo criada realizada as seguintes ações: Criação do DFD, Memorial de Arquitetura para compra da nova sede do CRMV-CE, Consulta Prévia a Secretária de Patrimônio da União, Mapa de Risco e dos demais documentos necessários para a futura contratação.

3.4. Evidencio, que iniciando o presente exercício de 2025, o CRMV/CE ainda encontrasse localizado na Rua Dr. José Lourenço, nº 3288 - Bairro: Joaquim Távora - Fortaleza/CE - CEP: 60.115/282.



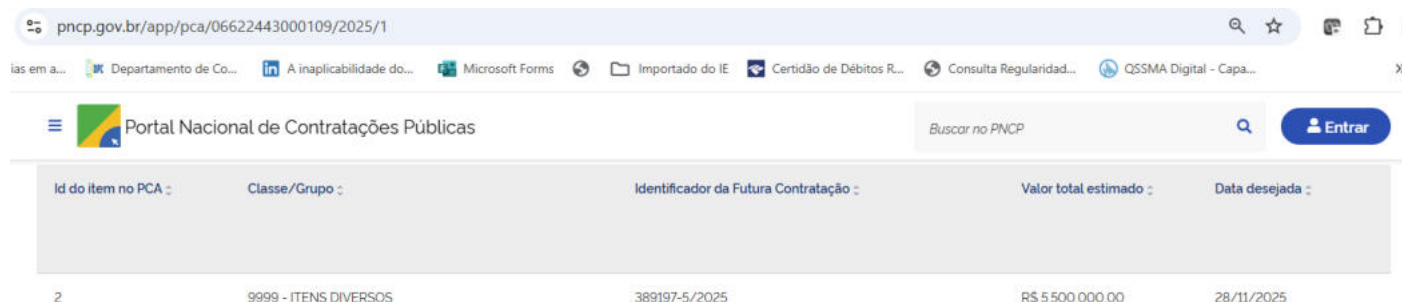
A atual sede não possui espaço para acomodações da Diretoria do Regional, do Plenário, que, atualmente, possui suas atividades desenvolvidas junto ao setor de arquivo e almoxarifado e Setor de Fiscalização.

3.5. Ademais, é perceptível a falta de espaço adequado para realizar o arquivamento de documentos físicos, por isso, o almoxarifado é dividido com outros setores/materiais. Também há a ausência de banheiros privativos que trata a questão da acessibilidade na edificação atual do CRMV-CE

3.6. Diante de todo o exposto, não há dúvidas que a COMPRA do imóvel para instalação da nova sede para o CRMV-CE permitirá a resolução de diversos problemas/dificuldades enfrentadas pelo Regional, permitindo o bom funcionamento de seus órgãos colegiados e da estrutura administrativa, bem como oferecerá ao público em geral uma melhoria significativa no atendimento.

3.7. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 9º, inciso IX da IN 58/2022)

2.7.1. A presente necessidade encontrasse prevista no Plano Anual de Contratações, conforme consta no link: <https://pncp.gov.br/app/pca/06622443000109/2025>, divulgada no Portal Nacional de Contratações Públicas, em atendimento ao Decreto nº. 10.947, de 25 de Janeiro de 2022.



4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Equipe de Planejamento da Contratação	Pedro Alves de Oliveira Neto
Equipe de Planejamento da Contratação	Erica Venâncio Coriolano
Equipe de Planejamento da Contratação	Francisca Ingrid Mourão Lobo Melo
Equipe de Planejamento da Contratação	Patrícia Pereira dos Santos

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

5.1. Sabe-se que antes da escolha das opções disponíveis no mercado, a Administração deve estabelecer quais são os critérios a serem preenchidos por um imóvel a fim de atender suas necessidades.

5.2. Diante disso, nessa nova prospecção de mercado, estamos considerando os levantamentos das necessidades no mercado imobiliário na cidade de Fortaleza/CE realizado em 2024, as necessidades foram avaliadas e mantidas como necessárias.

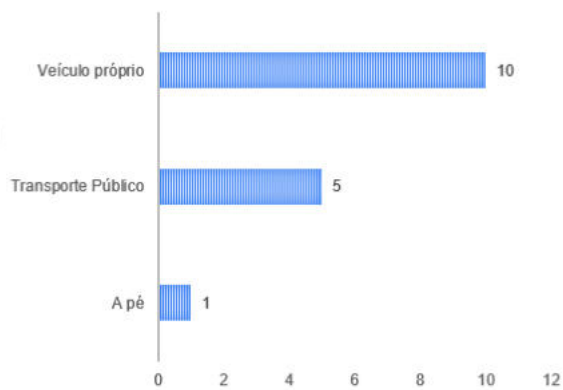
5.3. Não bastasse isso, o CRMV-CE realizou algumas pesquisas de opiniões com os conselheiros efetivos e suplentes, colaboradores/empregados/servidores efetivos e comissionados, resultando nos seguintes dados apurados:

5.3.1. 1º Tópico - Meios de Transportes utilizado pelos colaboradores para se deslocar até o CRMV-CE

Contagem de Qual o meio de transporte que você utiliza para se deslocar até o CRMV-CE?

MEIO DE TRANSPORTE UTILIZADO PELOS COLABORADORES PARA SE DESLOCAR ATÉ O CRMV-CE?

Qual o meio de transporte que você utiliza para se deslocar até o CRMV-CE? ▾

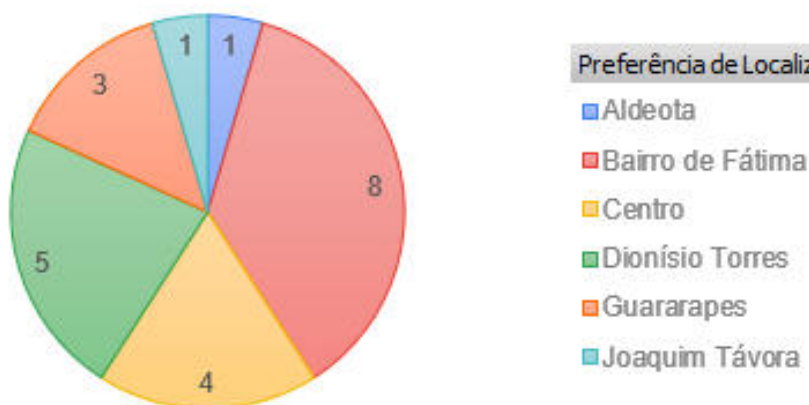


5.3.2.

2º Tópico - Preferência de Localização da Nova Sede (Colaboradores)

Contagem de Preferência de Localização da Nova Sede

Total



5.3.3. 3º Tópico -

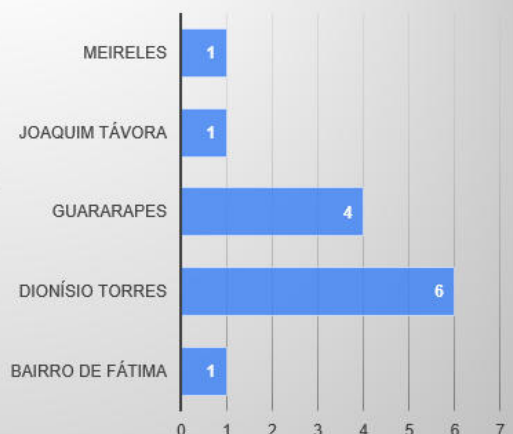
Preferência de

Localização da Nova Sede (Diretoria e Conselheiros)

Contagem de Quais bairros você tem preferência para a localização da nova sede do CRMV-CE?

Preferência de Localização da Nova Sede (Diretoria e Conselheiros)

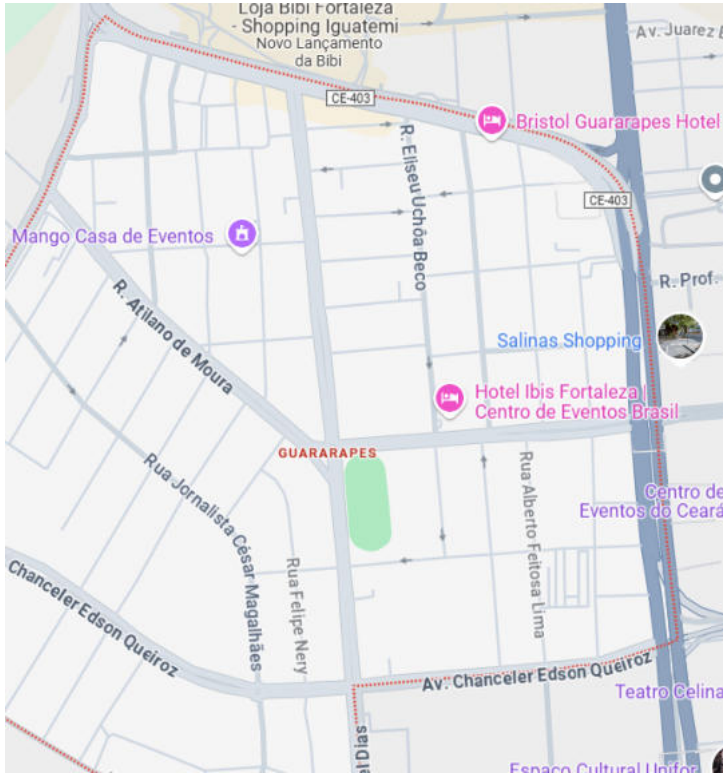
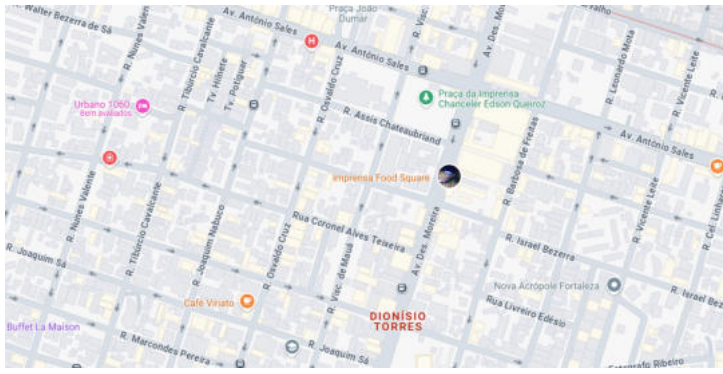
Quais bairros você tem preferência para a localização da nova sede do CRMV-CE? ▾

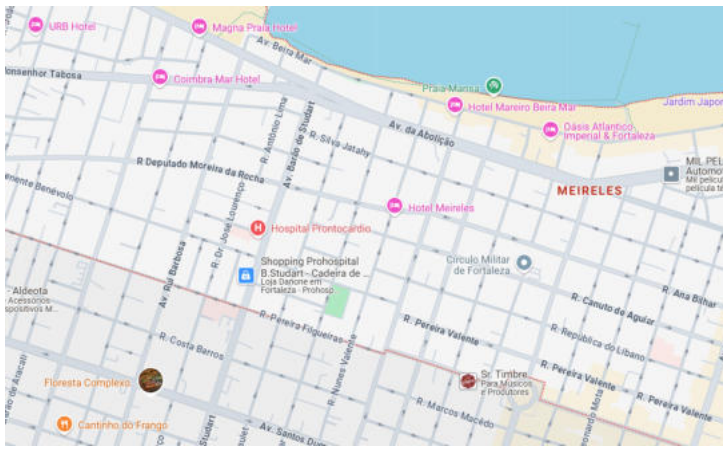


5.4.1. As consultas foram realizadas com colaboradores concursados, comissionados, empregados terceirizados, conselheiros efetivos e suplentes, como também, como os membros da Diretoria Executiva desta Instituição.

O imóvel deverá estar localizado, preferencialmente, em um dos seguintes bairros de Fortaleza: Aldeota, Bairro de Fátima, Centro, Dionísio Torres, Guarárapes, Joaquim Távora e Meireles.







5.4.2. DAS CARACTERÍSTICAS:

Diante das Informações levantadas, assim como das necessidades que se apresentarem para melhoria das atividades das atividades institucionais, o futuro imóvel deverá atender às seguintes especificações mínimas:

5.4.2.1. Possuir área construída de no mínimo 767,10 m². Entende por área útil a efetivamente utilizada pelo Conselho Regional, excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum;

5.4.3. DESCRIÇÃO DAS NECESSIDADE PARA A NOVA SEDE:

5.4.3.1. Disposição dos Imóveis:

- A disposição dos imóveis deverá ser claramente apresentada em uma planta baixa, em uma escala visível e com todas as cotas necessárias.
- Além disso, deverá ser incluída uma planta humanizada (layout), a fim de demonstrar de forma clara a disposição e a utilidade dos ambientes.

5.4.3.2. Espaços Necessários:

- A planta baixa a ser apresentada (layout) deverá conter os seguintes espaços, com tamanhos adequados para atender à quantidade de pessoas que irão utilizá-los:

5.4.3.3. Garagem:

- o Deve conter espaço suficiente para, no mínimo, 10 vagas soltas.
- o Pelo menos 5 dessas vagas devem ser cobertas.
- o O tamanho das vagas deve seguir as normas estabelecidas pela legislação da Prefeitura do Município de Fortaleza/CE.

5.4.3.4. Recepção:

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 45,00m².
- o Deve conter um balcão de atendimento ao público com capacidade para 1 estação de trabalho.
- o 1 (um) banheiro acessível masculino, seguindo os parâmetros da NBR 9050.
- o 1 (um) banheiro acessível feminino, seguindo os parâmetros da NBR 9050.
- o Área designada para água e café.

5.4.3.5. Sala do Setor de Registro e Atendimento

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 22,00m².
- o Deve possuir 3 (três) estações de trabalho para registro, junto à recepção.
- o Deve possuir 3 (três) estações de trabalho para atendimento em ambiente fechado.
- o Deve possuir 1 (uma) estações de trabalho para atendimento individualizado em ambiente exclusivo.

5.4.3.6. Plenário

- o A área deve ser de no mínimo 70 m².
- o No formato de plenário, deve acomodar pelo menos 16 cadeiras com 08 mesa dispostas em formato de "U", pelo menos 06 cadeiras com 03 mesas dispostas em uma das laterais do "U", de além de, no mínimo, 35 poltronas fixas.
- o No formato de auditório, deve acomodar pelo menos 70 poltronas e incluir espaço para um palco elevado com mesa planejada na parte frontal.
- o Deve cumprir as normas da NBR 9050.

5.4.3.7. Coffee break

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 22,00m².

5.4.3.8. Cozinha

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 6,00m².
- o Deve conter uma pia em granito para lavagem de louça, preparo de alimentos.
- o Deve possuir uma bancada de apoio com espaço para, no mínimo, 2 micro-ondas e instalação de fogão cooktop.

5.4.3.9. Refeitório

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 20,00m².
- o Deve acomodar, no mínimo, 2 mesas, cada uma com 4 cadeiras.
- o Deverá estar contígua à cozinha.

5.4.3.10. Arquivo:

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 20,00m².

5.4.3.11. Depósito de Materiais de Limpeza:

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 6,00m².
- o Deve conter uma pia em granito com cuba para tanque e torneira

5.4.3.12. Sala do Setor de Infraestrutura:

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 6,00m².
- o Deve possuir 3 (três) estações de trabalho.

5.4.3.13. Sala de reunião:

- o Deve haver uma sala de reunião com área igual ou superior a 16 m².
- o Deverá possuir mesa de reunião com assentos para, no mínimo, 10 pessoas.
- o A sala deve contar com pontos de conexão para TV, dados e energia elétrica.

5.4.3.14. Sala de informática/servidor:

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 4,00m².
- o Deve possuir espaço para Servidor e Nobreak.

5.4.3.15. Estúdio para PodCast:

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 10,00m².
- o Deverá possuir mesa de reunião para 4 (quatro) lugares para entrevista.

5.4.3.16. Setor de Comunicação:

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 6,00m².
- o Deve possuir 2 (duas) estações de trabalho.

5.4.3.17. Sala da presidência:

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 30,00m².
- o Deve possuir 1 (uma) estações de trabalho
- o Deverá possuir mesa de reuniões para 4 (quatro) pessoas.
- o Deve Possuir um banheiro privativo.
- o Deverá possuir espaço para sofá e/ou poltronas.

5.4.3.18. Sala do Gabinete da Presidência:

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 10,00m².
- o Deve possuir 2 (duas) estações de trabalho

5.4.3.19. Sala da Vice-Presidência / Secretariado Geral / Tesouraria:

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 12,00m².
- o Deve possuir 1 (uma) estação de trabalho.
- o Deverá possuir mesa de reuniões redonda para 4 (quatro) pessoas.
- o Deve Possuir um banheiro privativo.

5.4.3.20. Sala do Setor Jurídico:

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 18,00m².
- o Deve possuir 3 (três) estações de trabalho.

5.4.3.21. Sala do Setor de Fiscalização:

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 22,00m².
- o Deve possuir 5 (cinco) estações de trabalho.
- o Deverá possuir mesa de reuniões redonda para 4 (quatro) pessoas.

5.4.3.22. Sala do Setor Financeiro e Cobrança:

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 12,00m².
- o Deve possuir 3 (três) estações de trabalho.

5.4.3.23 Sala do Setor Contábil/RH:

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 10,00m².
- o Deve possuir 1 (uma) estação de trabalho

5.4.3.24. Sala do Setor de Compras/Licitação:

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 10,00m².
- o Deve possuir 2 (duas) estações de trabalho.

5.4.3.25. Sala da Coordenadoria Administrativa.

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 12,00m².
- o Deve possuir 2 (duas) estações de trabalho.
- o Deverá possuir mesa de reuniões redonda para 4 (quatro) pessoas.

5.4.3.26. Sala da Superintendência

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 16,00m².
- o Deve possuir 2 (duas) estações de trabalho.
- o Deverá possuir mesa de reuniões redonda para 4 (quatro) pessoas.

5.4.3.27. Vestiário

- o Deve haver um vestiário masculino e um feminino, cada um com área igual ou superior a 8,00m².
- o Cada vestiário deve ter, no mínimo, 1 chuveiro, 2 vasos sanitários e espaço para armários.

5.4.3.28. Circulação e área comum:

• Banheiros em Edificações com mais de um pavimento:

- o Em todos os pavimentos funcionais deverá haver, no mínimo, um banheiro masculino com, no mínimo 1 vaso sanitário.
- o Em todos os pavimentos funcionais deverá haver, no mínimo, um banheiro feminino com, no mínimo 1 vaso sanitário.
- o O edifício deverá contar com, no mínimo, um banheiro acessível (PCD) masculino.
- o O edifício deverá contar com, no mínimo, um banheiro acessível (PCD) feminino.

5.4.3.29. Almoxarifado:

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 14,00m².

5.4.3.30 Depósito De Equipamentos:

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 14,00m².

5.4.3.31 Arquivo:

- o Deve possuir uma área igual ou superior a 20,00m².

5.4.3.32 Circulação e área comum:

- o Em torno de 30% da área útil.

5.4.4. Da estrutura da edificação

5.4.4.1. Dos ambientes.

• Piso:

- o Todos os ambientes deverão ter revestimento em porcelanato ou cerâmica de alta qualidade de cor clara.
- o Nos ambientes molhados, como cozinha e banheiro, o revestimento deverá ser utilizado tanto no piso quanto nas paredes.

• Paredes e teto:

- o As paredes devem ser pintadas na cor Branco Neve com acabamento acetinado.
- o O teto deve ser pintado na cor branco fosco.

- **Louças:**

- o Instalação de vasos sanitários, pias e lavatórios de alta qualidade, com design moderno e funcional.
- o Todas as louças devem ser de cor branca para manter a uniformidade visual.

- **Metais:**

- o Torneiras de alta durabilidade e eficiência hídrica, preferencialmente com acionamento automático nos banheiros.
- o Metais sanitários devem ser em aço inox ou cromados para assegurar durabilidade e facilidade de limpeza.

- **Esquadrias:**

- o As portas deverão estar em bom estado de conservação, com vedações adequadas para isolamento térmico e acústico, em bom estado de conservação e funcionalidade. Sem rachaduras, ferrugens ou manchas.
- o As janelas deverão estar em bom estado de conservação, com vedações adequadas para isolamento térmico e acústico, em bom estado de conservação e funcionalidade. Sem rachaduras, ferrugens ou manchas

- **Divisão entre ambientes:**

- o Os Ambientes deverão ser divididos ou reparticionados com utilização de placa de gesso acartonado (DRYWALL), na divisão entre ambientes e divisórias em alumínio na divisa com áreas de circulação. Sendo que nos ambientes de diretoria, jurídico, gabinete e salas de reunião deverão ser em vidro duplo com venezianas em alumínio. As demais em vidro simples, sem veneziana. As portas das divisórias deverão seguir a mesma lógica.
- o O Acabamento das placas de gesso deverá ser similar ao item Paredes e Teto.
- o A especificação das divisórias, bem como quantitativo mínimo, encontram-se em documento anexo.
- o As divisórias deverão contar com encaixe e desencaixe por clique para fácil manutenção ou deslocamento.
- o As divisórias com vidro duplo e veneziana de alumínio deverão contar com isolamento interno acústico, que evitem a propagação de som para os ambientes externos à esta.

5.4.4.2. Instalações.

- **Elétricas:**

- o Todas as instalações elétricas devem seguir as normas NBR 5410.
- o Deve haver quadros de distribuição com disjuntores devidamente dimensionados em todos os pavimentos, caso o edifício possua mais de um pavimento.
- o A instalação de tomadas deverá levar em consideração o layout e especificação do mobiliário, que contará com caixa de tomadas embutida, tal como apresentado na especificação do mobiliário em documento anexo.
- o Cada estação de trabalho e de reuniões deverá possuir junto a ela, em parede próxima, uma tomada elétrica padrão e uma tomada para rede estabilizada de energia.
- o Deverá ser executada rede de energia estabilizada, com criação de quadro específico em cada pavimento e quadro geral no subsolo. Contudo, não será necessária a instalação de nobreak.
- o Os pontos de luz e sistema de ar-condicionado deverão respeitar as demandas e necessidades de cada ambiente.

- **Hidrossanitárias:**

- o Todas as instalações hidráulicas devem seguir as normas NBR 5626 e NBR 7198.
- o Instalação de tubulações de água fria com materiais de qualidade e resistência apropriadas.
- o Sistemas de esgoto e águas pluviais devidamente separados e com fácil acesso para manutenção.

- **Rede de Dados e Telefonia:**

- o Toda a infraestrutura de cabeamento para rede e telefonia deve seguir as normas técnicas (ABNT NBR 14565).
- o A instalação de pontos de rede (RJ45) e telefonia em cada estação de trabalho e salas de reunião, deverá levar em consideração o layout e especificação do mobiliário, que contará com caixa de tomadas embutida, tal como apresentado na especificação do mobiliário em documento anexo. Deverá ser fornecido 2 pontos redundantes para cada estação, bem como para a mesas de reunião retangular.

- **Iluminação:**

- o o Projeto luminotécnico com luminárias LED de alta eficiência nas cores 4.000K nas áreas de trabalho de escritório, e 6.500K nas áreas de apoio como cozinha, DML e depósitos.
- o Instalação de sensores de presença em áreas comuns para economizar energia.

- **Fachadas:**

- o As fachadas deverão seguir o padrão das Sedes do Sistema CFMV/CRMVs.
- o Deverão possuir revestimento em granito ou porcelanato, e esquadrias em alumínio e vidro.
- o Deverão ser instalados painéis metálicos da marca Hunter Douglas ou modelo de marca similar, mantendo a comunicação visual das sedes do Sistema CFMV/CRMVs, com a seguinte especificação:

- **Produto:** Revestimento Screenpanel, Modelo J 481 Hunter Douglas ou similar, com perfurações #802, #803 e #804, tendo furos com diâmetro de 20/ 44 e 67 mm , aluzinc 0,95mm, 5,94Kg/m2.
 - Cor: Cappucino cód. PO0020 ou similar.
 - **Quantidade mínima:** 50,00m², devendo ser ajustado à fachada do edifício.
 - Processo de pintura: pintura em processo contínuo “coil coating”, pré-pintura de primer e posterior pintura a base de poliéster.
 - **Dimensão de cada painel:** 481 mm de largura x até 3000 mm de comprimento, aluzinc 0,95mm, 5,94Kg/m2, junta entre painéis de 3mm e perfis de suspensão oclusos.
 - **Perfis:** elaborados a partir de bobinas de aluzinc (matéria prima aluzinc: composta de 55% alumínio, 43,5% de zinco e 1,5% de silício), pintados em processo contínuo “coil coating”: as chapas de aluzinc deverão receber pré-tratamento composto de desengraxe, cromatização e passivação, para posterior aplicação de primer a base de cromato de zinco e pintura de acabamento com tinta a base de poliéster, através de rolos de borracha e curagem em estufa a temperatura de 230°C.
 - **Chapas:** submetidas a processo de estampagem dos encaixes e posterior perfilação.
 - **Fixação dos painéis:** fixados verticalmente em sistema de perfis estruturais tipo “Z” a cada junta de painel, fixados com parafusos, sendo estes por sua vez, fixados em estrutura tubular. Esta estrutura tubular deve estar no máximo a cada 1200mm, o que impede a retirada da lâmina e a vibração sobre estruturas metálicas ou concreto.
- **Climatização:**
 - o Deve haver infraestrutura para ar-condicionado do tipo split em todos os ambientes de trabalho.
 - o O sistema de climatização deve incluir ventilação exterior para garantir a qualidade do ar e a renovação do ambiente, devendo ser instalado em local escondido para não prejudicar a estética da fachada.
 - o Instalação de drenos em todas as evaporadoras, adequados para evitar infiltrações.
 - **Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas (SPDA):**
 - o Projeto e instalação de SPDA conforme NBR 5419.
 - o Aterramento adequado para todas as estruturas metálicas.
 - **Segurança:**
 - o Instalação de sistema de alarme e controle de acesso.
 - o Sistema de monitoramento por câmeras (CFTV) em áreas estratégicas.
 - **Combate a Incêndio:**
 - o Projeto e instalação de sistemas de combate a incêndio.
 - o Instalação de extintores, hidrantes e sistema de sprinklers conforme necessidade, em atendimento às Normas e Instruções do CBM-CE.
 - o Sinalização e iluminação de emergência em todas as saídas e rotas de fuga.
 - **Acessibilidade:**
 - o Adequação de todas as áreas de circulação, banheiros, e acessos, conforme a NBR 9050.
 - o Sinalização tátil no piso.
 - o Caso o prédio tenha mais de um pavimento, será necessária a instalação de elevador ou plataforma elevatória para acessibilidade aos demais andares.

5.4.4.2. Planilha resumo das áreas

QUADRO RESUMO DE ÁREAS		
Item	Nome do Ambiente	Área Mínima (m²)
1	Recepção	45,00
2	Plenário/Auditório	70,00
3	Coffee break	22,00
4	Cozinha	6,00
5	Refeitório	20,00
6	Depósito de Materiais de Limpeza	6,00
7	Sala do Setor de Infraestrutura	6,00
8	Sala de Reunião	16,00
9	Servidor	4,00
10	Estúdio para PodCast	10,00
11	Setor de Comunicação	6,00
12	Sala da Presidência	30,00
14	Sala do Gabinete da Presidência	10,00
15	Sala da Vice-Presidência / Secretario-Geral / Tesouraria	12,00
16	Sala do Setor Jurídico	18,00

17	Sala do Setor de Fiscalização	22,00
18	Sala do Setor de Registro e Atendimento	22,00
19	Sala do Setor Financeiro/Cobrança	12,00
20	Sala do Setor Contábil/RH	10,00
21	Sala do Setor de Compras/Licitação	10,00
22	Sala de Coordenadoria Administrativa	12,00
23	Sala da Superintendência	16,00
24	Vestiários	16,00
25	Banheiros Coletivos	28,00
26	Almoxarifado	4,00
27	Depósito de Equipamentos	14,00
Total de área útil		467,00
Circulação – 30%		140,10
Área de Garagem		160,00
Total de área construída		767,10

5.4.5. Das documentações da edificação:

5.4.5.1. Requisitos Gerais:

- o O prédio deverá ser entregue com todos os projetos atualizados e aprovados pela prefeitura, corpo de bombeiros e demais órgãos necessários para a correta liberação de funcionamento da edificação.
- o O projeto deve incluir o novo layout aprovado pelo CRMV/CE.
- o O prédio deverá ser entregue com a documentação de habite-se emitida pelas autoridades municipais ou órgãos competentes, atestando a conclusão da obra ou reforma do imóvel e sua adequação às normas e regulamentações vigentes.
- o Todos os projetos devem estar devidamente autenticados e em conformidade com as exigências legais e regulamentares, garantindo a completa funcionalidade e segurança da nova sede.
- o Todos os projetos e a obra ou reforma devem ser entregues acompanhados de uma Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), emitidos pelo profissional habilitado.

5.4.5.2. Projetos a Serem Entregues:

- o Projeto executivo de arquitetura
- o Projeto de layout de arquitetura
- o Projeto Luminotécnico
- o Projeto de pontos (tomadas, dados, telefonia, interfone e tv)
- o Projeto de fundação
- o Projeto de estrutura
- o Projeto elétrico
- o Projeto de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA
- o Projeto de nobreak
- o Projeto hidrossanitário
- o Projeto de CFTV (circuito fechado de televisão)
- o Projeto de incêndio
- o Projeto de acessibilidade
- o Projeto de telecomunicações (rede, interfone, TV e telefonia)

Oportunamente, informamos que o memorial de arquitetura para a aquisição da nova sede do Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado do Ceará, encontra-se na íntegra, como anexo do referido artefato digital.

6. Levantamento de Mercado

6.1. Diante das informações que foram levantadas, assim como das necessidades de melhorias e segurança das condições de trabalho, o futuro imóvel a ser adquirido não se limita as benfeitorias sugeridas pelos licitantes da área, mas deverá atender às seguintes especificações mínimas:

- a) Para a adequação de imóveis institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional à Portaria Conjunta nº 38, de 2020, o cálculo das Áreas Computáveis ocorre em função da População Principal do imóvel segundo os limites definidos pelo Índices de Ocupação.
- b) Assim, Áreas de Escritório poderão representar de 70 a 82% da área computável total, enquanto áreas de Apoio, de 18 a 30%, desde que respeitados

os índices mínimos e máximos para as respectivas categorias de área, conforme estabelecido nos parâmetros de cálculos de áreas computáveis. Possuir total de área construída de no mínimo de 767,10 m², e de forma que comporte a estrutura administrativa desta instituição.

6.2. Definição do Layout do imóvel destinado a sede administrativo do CRMV-CE, com base na proposta inicial, previamente rascunhada no âmbito do CRMV-CE, foi elaborado o Memorial de Arquitetura para a aquisição da nova sede do CRMV-CE, pelos Senhores: Luís Fernando Rocha Lopes, Engenheiro do CFMV - CREA 21.401/D-DF e Christiano Veloso Porto, Arquiteto do CFMV - CAU A47.403-7., conforme especificado no "**item 4 - Descrição dos Requisitos da Contratação**" do referido ETP(Estudo Técnico Preliminar).

6.3. Da Consulta a Secretária do Patrimônio da União - SPU

6.3.1. Considerando a resposta apresentada pela (SPU), em atendimento ao acórdão nº 702/2023-Plenário, do Tribunal de Contas da União –TCU, não existe disponibilidade de imóvel no Estado do Ceará que atenda aos critérios de aquisição, conforme Consulta Prévia nº CE-0100/2024.

6.4. Considerando as necessidades levantadas pela Administração, no que tange à contratação aqui em estudo, procedeu-se ao levantamento de mercado com o objetivo de definir o tipo e solução a contratar, com predominância de 3 (três) modelos de soluções, quais sejam:

6.4.1. Solução I - Reforma e Adequação do Imóvel Atual

Fora verificado que o problema do imóvel atual é a limitação estrutural, especialmente porque é imóvel antigo com estado de conservação regular, não podem ser ampliado sem a demolição da edificação do imóvel em questão e plano diretor, é possível atender ao projeto, mesmo que o custo/benefício seja ruim, pois como é um projeto exclusivo, que precisa conter por volta de 4 pavimentos, a edificação existente precisa ser demolida e ser feita uma fundação com estudos para uma nova carga que esse projeto novo necessita, demonstrado nos cálculos abaixo:

Descrição dos custos:

- **Demolição:** o custo estimado para demolição de uma casa em Fortaleza, CE, com 298 m² é de R\$ 15.000,00 a R\$ 20.000,00. No entanto, o custo estimado neste orçamento é de R\$ 23.500,00, pois foi considerado o custo de caçambas e retirada de entulho.
- **Corte do terreno:** o custo estimado para um corte de 100 m² é de R\$ 1.500 a R\$ 2.500. No entanto, o custo estimado neste orçamento é de R\$ 8.000,00, pois foi adotada a média de R\$ 2.000,00 para um terreno de 400 m².
- **Fundação:** o custo estimado da fundação é de 7% do valor total da obra. No entanto, o custo estimado neste orçamento é de R\$ 146.535,12, pois foi considerado o CUB-CE para padrão comercial de até 8 pavimentos padrão médio (CSL-B).
- **Pavimentos:** o custo estimado dos pavimentos é de 940 m² x R\$ 1.986,02/m² = R\$ 1.866.858,80.
- **Projeto:** o custo estimado do projeto é de R\$ 150.000,00.
- **BDI:** o custo estimado do BDI é de 25% do valor total da obra. No entanto, o custo estimado neste orçamento é de R\$ 2.239.893,92, pois foi considerado o BDI médio para construções em Fortaleza-CE.
- **Aluguel de equipamentos e instalações:** o custo estimado do aluguel de equipamentos e instalações é de R\$ 45.000,00.

Item	Valor
Demolição	R\$ 23.500,00
Corte do terreno	R\$ 8.000,00
Fundação	R\$ 146.535,12
Pavimentos	R\$ 1.866.858,80
Projeto	R\$ 150.000,00
BDI	R\$ 559.973,48
Aluguel de equipamentos e instalações	R\$ 45.000,00

A atual sede administrativa do Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado do Ceará, localizada na Rua Dr. José Lourenço, nº 3288 - Joaquim Távora - Fortaleza/CE - CEP: 60.115/282, apresenta diversas inadequações que comprometem a eficiência e a qualidade das atividades da instituição:

- **Espaço Físico Insuficiente:** O crescimento das demandas do Conselho, refletido no aumento do número de profissionais registrados e na expansão das atividades de fiscalização e administrativas, exige uma área física maior para acomodar adequadamente todos os setores: administrativo, técnico, fiscalização, atendimento ao público, salas de reunião, arquivo, etc.
- **Problemas Estruturais Significativos:** O prédio atual possui idade avançada e apresenta problemas estruturais que demandam manutenções frequentes e onerosas, além de representarem riscos à segurança dos servidores e do público.
- **Instalações Obsoletas:** As instalações elétricas e hidráulicas do imóvel são antigas, não atendem às normas técnicas vigentes e apresentam limitações para a instalação de equipamentos modernos, além de gerarem ineficiência no consumo de recursos.
- **Acessibilidade Comprometida:** A estrutura atual não oferece condições plenas de acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em desacordo com a legislação e com o compromisso do Conselho com a inclusão.
- Diante desse cenário, esclarecemos que a atual sede administrativa do CRMV-CE, não será considerada como permuta na eventual aquisição do novo prédio comercial destinado a futura sede administrativa desta Instituição.

6.4.2. Solução II - Aquisição de Terreno para Construção

- **Benefícios:**

- a) Projeto sob medida: O órgão público tem total liberdade para projetar e construir a edificação de acordo com suas necessidades específicas, otimizando o espaço e atendendo às demandas da população
- b) Modernização: A edificação pode ser projetada com tecnologias modernas e inovadoras, proporcionando um ambiente de trabalho eficiente e seguro para os servidores públicos e melhor atendimento ao público

- **Limitações:**

- a) **Custos Elevados** – Aquisição do terreno: O investimento inicial na compra do terreno pode ser alto, especialmente em áreas centrais ou com alta demanda.
- b) **Necessidade de contratar um Projeto e obras:** Os custos com projetos, licenciamentos, obras e materiais de construção podem ser significativos, exigindo planejamento financeiro rigoroso.
- c) **Demanda por Tempo e Recursos: Processo licitatório:** A aquisição do terreno e a execução da obra pública exigem a realização de licitações, um processo que pode ser demorado e complexo.

Desafios Logísticos:

- a) **Localização:** Encontrar um terreno adequado em termos de localização, tamanho e infraestrutura pode ser um desafio, especialmente em grandes centros urbanos.
- b) **Licenciamentos:** A obtenção de licenças e alvarás junto aos órgãos competentes pode ser um processo burocrático e demorado.
- c) **Gestão da obra:** A gestão da obra exige organização, acompanhamento rigoroso e comunicação eficaz entre as partes envolvidas para garantir o bom andamento do projeto.

6.4.3. Solução III - Aquisição de Imóvel que atenda as necessidades da instituição.

A presente justificativa tem como objetivo principal fundamentar a necessidade premente de aquisição de um imóvel próprio para sediar o Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado do Ceará (CRMV-CE). A decisão é estratégica, visando solucionar as deficiências da atual estrutura e garantir o pleno desenvolvimento das atividades da autarquia.

Problemas Atuais e a Necessidade de Mudança

A estrutura atual do CRMV-CE, independentemente de ser locada ou própria, enfrenta uma série de limitações críticas que comprometem a eficiência operacional e a qualidade dos serviços prestados. A crescente demanda de profissionais e as responsabilidades da autarquia exigem uma sede que ofereça as condições adequadas para o trabalho e o atendimento.

Insuficiência de Espaço Físico: A metragem atual não atende ao crescimento do corpo de funcionários, ao volume de arquivos e ao fluxo de atendimentos. A falta de ambientes apropriados para reuniões, treinamentos, e fiscalizações dificulta as atividades essenciais do Conselho.

Problemas Estruturais: A edificação apresenta limitações estruturais que impedem reformas ou adequações necessárias. Isso cria um ambiente inadequado para o trabalho e para o atendimento, impactando o bem-estar dos colaboradores e a percepção de qualidade por parte dos profissionais.

Instalações Obsoletas: A infraestrutura de elétrica, cabeamento de dados e climatização é inadequada para as necessidades tecnológicas e de conforto atuais, resultando em ineficiências operacionais e custos adicionais com manutenção corretiva.

Benefícios:

A aquisição de um imóvel próprio é uma solução de longo prazo que oferece diversos benefícios estratégicos e financeiros.

Controle e Personalização: A compra de um imóvel permitirá ao CRMV-CE projetar o espaço de acordo com suas necessidades específicas. Será possível criar ambientes funcionais e otimizados, como um auditório para eventos e cursos, salas de reuniões equipadas, áreas de atendimento mais confortáveis e arquivos seguros. Isso resultará em maior eficiência operacional.

Valorização Patrimonial: Um imóvel é um ativo que tende a se valorizar com o tempo, o que contribui para o fortalecimento do patrimônio do CRMV-CE. O valor investido se transforma em um bem durável para a autarquia, garantindo sua solidez financeira.

Segurança e Estabilidade: A propriedade do imóvel garante segurança jurídica e operacional, eliminando a dependência de terceiros. O Conselho terá total autonomia para planejar e executar melhorias e benfeitorias, sem as restrições que um contrato de locação poderia impor.

Fortalecimento da Imagem Institucional: Uma sede própria, moderna e funcional, eleva o status do CRMV-CE perante a sociedade e a comunidade profissional, refletindo a seriedade e o compromisso da instituição com a excelência.

Limitações:

Apesar dos inúmeros benefícios, a aquisição de um imóvel exige uma análise cuidadosa de algumas limitações e riscos.

Investimento Inicial Elevado: A compra de um imóvel demanda um capital considerável, que deve ser planejado e aprovado com rigor. É fundamental que o orçamento da autarquia não seja comprometido e que a transação seja financeiramente sustentável.

Custos de Manutenção: Ao se tornar proprietário, o CRMV-CE será responsável por todas as despesas de manutenção, como reformas, reparos e seguro. É essencial que um plano de gestão de manutenção seja estabelecido para garantir a conservação do imóvel.

Conclusão

A aquisição de um imóvel próprio é uma medida urgente e estratégica para o Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado do Ceará. Diante da insuficiência do espaço físico atual, dos problemas estruturais e da obsolescência das instalações, a compra da sede representa a solução definitiva para

os desafios operacionais e financeiros da autarquia. A iniciativa resultará em uma gestão mais eficiente, na construção de um patrimônio sólido e no aprimoramento contínuo dos serviços prestados à classe profissional e à sociedade. A análise cuidadosa dos riscos e a viabilidade financeira do projeto garantem que a decisão é não apenas necessária, mas também prudente e benéfica para o futuro do CRMV-CE.

6.5. Assim, considerando que as necessidades do CRMV/CE, entendemos que o modelo mais adequado é a **SOLUÇÃO III – Aquisição de um imóvel**, uma vez apresenta diversas vantagens, como ampla concorrência, fortalecimento da imagem institucional e segurança jurídica.

7. Descrição da solução como um todo

7.1. A solução da presente necessidade é a realização de credenciamento(chamamento público) nos termo e condições previstas nesse estudo.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

8.1. Para definição do espaço necessário para a nova sede do CRMV/CE, foram consideradas todas as necessidades para o bom desenvolvimento dos trabalhos do regional, estimando prédio comercial com um total de área construída de no mínimo 767,10 m².

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 7.000.000,00

9.1. *Informações da 1ª Reformulação Orçamentária do exercício vigente, como também, no Plano de Contratações Anual(PCA) de 2025.*

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

10.1. É sabido que os objetos, quando divisíveis, são obrigatórias suas aquisições por item e não por preço global, conforme Súmula 247 do TCU. Entretanto, no presente caso, não há possibilidade de parcelamento.

10.2. De todo modo, no caso em comento, não vislumbramos a possibilidade de parcelamento da necessidade, pois o interesse da administração se vincula a todo o conjunto do objeto.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

11.1. No momento, foram identificadas contratações correlatas e/ou interdependentes à contratação pretendida. A estimativa a previsão da contratação de serviço de transporte dos bens móveis para o eventual novo prédio, aquisição de mobiliário para aparelhamento da futura sede administrativa do CRMV-CE, conforme previsto na 1ª Reformulação Orçamentária e Plano de Contratações Anual do exercício de 2025 desta instituição.

11.2. As contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa aquisição de bem(imóvel), mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa concretização do objeto principal.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

12.1. A contratação pretendida encontra-se em harmonia com as atividades do Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado do Ceará - CRMV-CE e tem alinhamento entre a Contratação e o Planejamento, e a demanda está alinhada com o Plano de Contratação Anual elaborado em 2025, da gestão dos exercícios de 2024/2027. A presente contratação tem o objetivo aquisição da futura sede administrativa do Conselho Regional de Medicina Veterinária do Estado do Ceará - CRMV-CE. Encontra-se devidamente publicado no Portal Nacional das Contratações públicas (link: <https://pncp.gov.br/app/pca/06622443000109/2025/1>) Contratação: 389197-53/2025, do Plano de Contratações Anual(PCA) do CRMV-CE , exercício financeiro 2025.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

13.1. Se objetiva com a aquisição da nova sede do CRMV-CE, a resolução de todos os problemas listados no processo anterior e indicados no presente estudo, permitindo o bom funcionamento de seus órgãos colegiados e da estrutura administrativa, bem como oferecer ao público em geral um melhor atendimento.

13.2. Deve ficar claro a apresentação de proposta não implica em obrigatoriedade de aquisição do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas, nem tampouco daquela de maior valor estimativo, reservando-se o CRMV-CE o direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público.

14. Providências a serem Adotadas

14.1. Antes de formalização do instrumento de compra, deverão ser observadas todas as condições aplicáveis ao presente objeto: a) elaboração do mapa de gestão riscos, termo de referencia, prospecção de mercado imobiliário.

14.2. Contrato relativo a direitos reais sobre imóveis deverão ser formalizados por escritura pública lavrada em notas de tabelião, cujo teor deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

15. Possíveis Impactos Ambientais

15.1. Será de responsabilidade da ofertante a tratativas e atendimentos a todas as normas ambientais aplicáveis para a realização das adaptações do imóvel ofertado quando da sua efetiva execução para a entrega do imóvel.

16. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

16.1. Justificativa da Viabilidade

16.1. Com base nas informações levantadas ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação é razoável e possui viabilidade técnica, operacional e orçamentária, bem como está adequada às necessidades do Conselho.

17. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

Despacho: Encaminho para conhecimento e aprovação do gestor da instituição, Dr. Daniel de Araújo Viana,

PEDRO ALVES DE OLIVEIRA NETO

Equipe de apoio

PATRICIA PEREIRA DOS SANTOS

Equipe de apoio

FRANCISCA INGRID MOURAO LOBO MELO

Equipe de apoio

ERICA VENANCIO CORIOLANO

Equipe de apoio

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - CRMV-CE_MEMORIAL_R04assinado.pdf (2.27 MB)

Documento Digitalizado Público

Aquisição da Sede Administrativa do CRMV-CE

Assunto: Aquisição da Sede Administrativa do CRMV-CE
Assinado por: Pedro Neto
Tipo do Documento: ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
Situação: Finalizado
Nível de Acesso: Público
Tipo do Conferência: Documento Original e Cópia Simples

Documento assinado eletronicamente por:

■ **Pedro Alves de Oliveira Neto, Presidente da Comissão de Planejamento de Contratação - FGSUP - CPC/CE**, em 25/08/2025 17:03:38.

Este documento foi armazenado no SUAP em 25/08/2025. Para comprovar sua integridade, faça a leitura do QRCode ao lado ou acesse <https://suap.cfmv.gov.br/verificar-documento-externo/> e forneça os dados abaixo:

Código Verificador: 1222383
Código de Autenticação: 47d04c2bac

