



CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DO RIO GRANDE DO NORTE

P L E N Á R I O

PROJETO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

AMPLIAÇÃO DA SEDE DO CRO-RN

RESOLUÇÃO CFO-216/2019

**NATAL/RN
DEZEMBRO/2019**



CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DO RIO GRANDE DO NORTE

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	3
2 JUSTIFICATIVA	5
3 AMPARO LEGAL	8
4 DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO	8
5 PROPOSTAS E TRATATIVAS DE VENDAS DE IMÓVEIS	9
6 VALOR TOTAL DO PROJETO	10
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS	11
REFERÊNCIAS	12
APÊNDICES	13
ANEXOS	17

1 INTRODUÇÃO

A considerar, inicialmente, a edição da Resolução do Conselho Federal de Odontologia Nº 216, de 08 de novembro de 2019, o Conselho Regional de Odontologia do Rio Grande do Norte – CRO/RN volta a vislumbrar a possibilidade de ampliação da sua sede, localizada na cidade de Natal, situada à Rua Cônego Leão Fernandes, 619, bairro Petrópolis, na região leste da capital, cuja densidade demográfica é de 74,16 Hab/Ha e a população estimada do bairro é de 5.816 habitantes, números relativos ao ano 2016, totalizando 114.709 residentes no leste da capital (Parque da Cidade em Revista, 2016).

A perspectiva populacional do ano 2016 de Natal, capital do Estado do Rio Grande do Norte encontrava-se em 877.658 habitantes (IBGE, 2016), estando concentrada na zona leste pelo menos quinze por cento (15%) do total da população natalense, zona integrada pelos bairros Alecrim, Areia Preta, Barro Vermelho, Cidade Alta, Lagoa Seca, Mãe Luiza, Petrópolis, Praia do Meio, Ribeira, Rocas, Santos Reis e Tirol.

Com essas breves informações é possível visualizar que o bairro Petrópolis, onde o CRO-RN está localizado, continua sendo bastante importante dentro dessa região da cidade, a considerar o setor onde negócios dos mais diversos segmentos continuam a se instalar, dentre os quais: clínicas odontológicas, clínicas médicas, cooperativa odontológica, serviços de urgência odontológica 24 horas por dia, policlínicas, hospitais das redes pública e privada, destacando-se aí o maior hospital de traumas do Estado – Complexo Hospitalar Clóvis Sarinho / Hospital Monsenhor Walfredo Gurgel – e o Hospital Universitário Onofre Lopes (Hospital das Clínicas), além de grandes comércios, com grandes lojas de magazines do centro comercial de Natal, no bairro Cidade Alta.

Essas linhas iniciais tem por objetivo posicionar os leitores do presente projeto, quanto à posição geográfica onde foi edificado o prédio do CRO-RN, com sede própria, à época da construção com total apoio do Conselho Federal de Odontologia, tendo sido inaugurada em 26 de setembro de 1997, há 22 anos.

A fim de bem apresentar estatisticamente alguns números, o quantitativo de cirurgiões-dentistas com endereços cadastrados na zona leste de Natal é de 879 profissionais, o que equivale a precisamente 21,2% (vinte e um vírgula dois por cento) de um total de 4.145 inscritos, cujo dado foi obtido no dia 16.12.2019, através do Sistema MUMPS / CFO.

Claramente, a localização atual do nosso Conselho Regional continua bastante privilegiada, atendendo de maneira muito próxima aos profissionais, isto é, a no mínimo 1/5 (um quinto) dos cirurgiões-dentistas registrados com endereços na capital. E ao filtrar apenas a cidade de Natal, cujo total é de 3.176 (três mil, cento e setenta e seis) cirurgiões-dentistas, esse percentual sobe para 27,6% (vinte e sete vírgula seis por cento) dos que tem endereços cadastrados no sistema interligado CRO-RN com o CFO (MUMPS, Versão 2018.1, acesso em 16.12.2019), o que equivale a mais de 1/4 (um quarto) somente dessa categoria profissional com residências ou consultórios odontológicos na zona leste. Quando se soma a quantidade de todas as categorias inscritas no CRO-RN (CD, TSB, ASB, TPD e APD), cujo total é de 7.344 profissionais (MUMPS, Versão 2018.1, acesso em 16.12.2019), numa análise comparativa com aqueles que tem endereços cadastrados nos doze (12) bairros que integram a zona leste, conforme Anuário Natal 2014 (SEMURB, 2014), o percentual de inscritos é de precisamente 15% (quinze por cento), ou seja, coincide precisamente com a quantidade de profissionais com seus endereços cadastrados nessa região da cidade com o percentual da população residente nesse mesmo setor, de acordo com as fontes já apontadas nas linhas anteriores desta introdução.

É pelas razões doravante descritas que apresentamos este projeto, mediante a anuência do Plenário do Conselho Regional de Odontologia do Rio Grande do Norte, tudo seguindo o dispositivo legal, que é a Resolução CFO-216/2019, onde mais adiante constarão todos os documentos exigidos no Art. 3º (vide anexos), além do integral atendimento do Art. 2º da mesma, como pressupostos para habilitação dos pedidos de subvenção que passamos a formular.

2 JUSTIFICATIVA

O CRO-RN, atualmente com 52 anos de atuação na defesa da sociedade, zelando pela ética e bom conceito da Odontologia no Rio Grande do Norte, atualmente enfrenta sérias dificuldades estruturais, com espaços para atendimentos carecendo de ampliação o mais rapidamente possível, tendo em vista o significativo aumento de profissionais inscritos em toda as categorias, a considerar aí a ampliação do número de faculdades e cursos de formação técnica, ainda mais após a promulgação da Lei Federal Nº 11.889/2008, que regulamentou as profissões de Técnico em Saúde Bucal e Auxiliar de Saúde Bucal.

Observamos que a Ouvidoria tem sido, a cada ano, um forte instrumento de controle da sociedade, assim aumentando as demandas que chegam em nosso Regional, muitos dos casos sendo transformados em atos fiscalizatórios, além do já descrito expressivo aumento dos profissionais inscritos, cuja tendência será crescer ainda mais a cada ano, conforme podemos melhor analisar a partir do quadro abaixo, dentre pelo menos três categorias profissionais (CD, TSB e ASB).

CAT.	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
CD	127	155	128	152	197	160	241	256	219	262	1.897
TSB	9	20	48	144	92	144	139	146	127	177	1.046
ASB	32	61	41	88	59	75	69	104	133	93	755
TOT/ANO	168	236	217	384	348	379	449	506	479	532	3.698

FONTE: SISTEMA MUMPS CFO, 2019.

O quadro demonstra o aumento nos últimos 10 anos (2010 - 2019) do quantitativo de profissionais inscritos no CRO-RN. Na análise dos dados foram observados 1.897 inscrições de cirurgiões-dentistas, 1.046 inscrições de Técnicos em Saúde Bucal e 755 Auxiliares de Saúde Bucal. Totalizando, somente essas três categorias foram 3.698 novos profissionais inscritos no CRO-RN, que numa análise comparativa, o número total de profissionais mais que dobrou nos últimos dez anos, isto é, equivale a um aumento de mais de 100% (cem por cento) entre os anos 2010 a 2019. Destaque-se que em todo o período desde a inauguração da sede do Conselho Regional de Odontologia do RN nenhuma ampliação do prédio foi

realizada, apenas reformas pontuais (pinturas e reparos em geral), porém sem qualquer alteração na estrutura predial, tendo aumentado, nesse tempo, o número de funcionários, além da grande dificuldade de estacionamento, considerando não dispor de estrutura própria, sendo os veículos daqueles quem buscam os serviços em nossa instituição estacionados na rua onde está localizado o Conselho e nas vias adjacentes (avenidas Rodrigues Alves e Afonso Pena e ruas Mossoró e Assu), ainda mais quando são realizados eventos em nosso auditório, este com estrutura para comportar até 60 pessoas, considerando ainda não existir sequer garagem própria do CRO-RN para os dois veículos que integram o patrimônio institucional, sendo, atualmente, alugado espaço para os automóveis em garagem sem cobertura, num imóvel particular defronte a nossa sede, sendo um grande problema que se tem enfrentado na atualidade, contrariando o Plano Diretor de Natal, que de acordo com o Art. 124 da Lei Complementar Nº 055, de 27 de janeiro de 2004, que institui o Código de Obras e Edificações do Município, a estrutura edificada do Conselho Regional de Odontologia do RN não se encontra contemplada para dispensa de reserva de área para estacionamento e guarda de veículos. Portanto, com a proposta de ampliação da nossa sede, deverão ser oferecidas, obrigatoriamente, vagas para estacionamento de veículos, sendo condição indispensável para liberação das autorizações pela Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB.

Numa perspectiva de projeção, se estivéssemos a analisar o crescimento dentro dos 22 anos da inauguração da sede própria do CRO-RN, certamente se concretizaria um gráfico sem qualquer comparação entre os últimos dez (10) anos, entre 2010 e 2019, dado que corrobora, sem dúvida alguma, para que as novas instalações do Conselho Regional, a serem projetadas, são indispensáveis e até mesmo urgentes, inclusive aí buscando a atual estrutura predial adequar-se à normativa municipal, conforme Lei Complementar citada no parágrafo anterior.

O projeto que está sendo apresentado para análise pelo Conselho Federal de Odontologia, diríamos que chega em momento incontestado, sem igual, cuja iniciativa é bastante louvável, haja vista que no momento existem pelo menos dois (2) imóveis que estão a venda precisamente em uma das laterais ao prédio do CRO-RN, e, a partir do conhecimento da Resolução CFO-216/2019, foi dado início nas tratativas

com os proprietários, de acordo com os documentos que ora estão sendo encaminhados, inclusive tendo sido solicitado apoio nas avaliações junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio Grande do Norte (CRECI 17ª Região), conforme Ofício CRO-RN Nº 439/2019, cuja cópia consta nos anexos deste projeto.

Foi através do CRECI-RN que a empresa Peres & Peres Imóveis, inscrita no CRECI sob o Nº 1.067 / 17ª Região procedeu com as devidas avaliações, negociações iniciais e procedimentos de autorizações para vendas dos imóveis, documentos esses que ora também compõem este projeto (vide anexos).

A necessidade do CRO-RN seria integralmente contemplada com a solução para todos os atuais problemas de ordem estrutural, através de um terceiro imóvel, como bem poderá ser visualizado em imagens (fotografias terrestres e aéreas) e vídeo criado especialmente para o projeto que ora apresentamos ao egrégio Conselho Federal de Odontologia. Ocorre que, em tratativas diretas com o proprietário daquele imóvel (IMÓVEL 3, assim descrito nas imagens constante nos APÊNDICES) perfaz um total que supera o valor dos dois imóveis já avaliados, visto que não estaria a venda, porém tendo sido demonstrado interesse pelo representante legal da proprietária (filho), após contato com o mesmo, a fim de tratar sobre o assunto, porém desde que seja o valor que o mesmo arbitrou, de acordo como descreveremos no item 'PROPOSTAS E TRATATIVAS DE VENDAS DE IMÓVEIS', constante à página 9.

3 AMPARO LEGAL

Resolução CFO Nº 216, de 08 de novembro de 2019 (cópia constante no item 'ANEXOS' do presente projeto).

4 DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO

De acordo com o Art. 2º da Resolução CFO-216/2019, são pressupostos para habilitação dos pedidos de subvenção:

I - ter encaminhado, nos últimos 3 anos, ao Conselho Federal de Odontologia, dentro do prazo estabelecido, os seguintes documentos:

- a) Proposta orçamentária;
- b) Balancetes e demonstrativos contábeis;
- c) Prestação de contas;
- d) Relatório de gestão.

II - ter a prestação de contas dos últimos 3 anos aprovada pelo Conselho Federal de Odontologia.

III - ter o sistema tecnológico contábil, orçamentário, patrimonial e financeiro integrado com o Conselho Federal de Odontologia, em um mesmo contrato, nos moldes da Lei 8.666/1993.

Os documentos do rol descrito no Art. 2º da já mencionada Resolução CFO, constam no item 'ANEXOS', a partir da página 17, tendo o CRO-RN ATENDIDO A TODOS OS REQUISITOS DO MENCIONADO ARTIGO.

5 PROPOSTAS E TRATATIVAS DE VENDAS DE IMÓVEIS

As propostas dos proprietários dos imóveis dispostos a venda e as análises de valores de mercado foram subsidiadas pelo CRECI-RN, que garantiu ao CRO-RN total apoio na demanda apresentada, tendo sido recorrido àquela Autarquia Federal dos corretores de imóveis em nosso Estado, a fim de garantir ao Conselho Regional de Odontologia do RN a apresentação de propostas de valores de acordo com o mercado local, precisamente na área de localização que poderá ser muito bem visualizada através de vídeo elaborado com a finalidade de subsidiar este projeto, com imagens autoexplicativas do entorno do CRO-RN, da rua onde está localizado e também imagens aéreas.

Destaque-se aqui, a pronta resposta do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio Grande do Norte, a partir de algumas visitas na sede do CRO-RN, onde o Senhor Presidente, Roberto Carlos Correia, se reuniu com a equipe técnica do Conselho Regional de Odontologia, a fim de melhor subsidiar o projeto ora elaborado com o devido levantamento financeiro, dados os valores cobrados pelos imóveis, tudo de acordo com as propostas elaboradas, mediante a apresentação de pelo menos duas propostas para vendas de imóveis, através da empresa Peres & Peres, inscrita no CNPJ sob o N° 03.560.669/0001-26, devidamente registrada no CRECI-RN sob o N° 1.607 – 17ª Região, cujos levantamentos não geraram qualquer custo aos cofres do nosso Conselho, dada a sensibilização ao descrito no Ofício CRO-RN N° 439/2019 enviado ao CRECI do nosso Estado.

Toda a documentação relativa às tratativas com os proprietários dos dois imóveis situados na Rua Cônego Leão Fernandes, Petrópolis, constam no item 'ANEXOS', a partir da página 17.

6 VALOR TOTAL DO PROJETO

Passaremos a descrever, pontualmente, as possibilidades de compras dos imóveis, conforme já bem explanado quanto à necessidade institucional.

Para aquisição dos dois (2) imóveis, conforme propostas, o valor necessário é de R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais).

O terceiro imóvel, cujas tratativas foram feitas em pelo menos duas reuniões com o filho da proprietária, a representando legalmente, não estando o imóvel colocado a venda, o mesmo demonstrou interesse apenas se a negociação para possível compra por parte do CRO-RN for por um valor do metro quadrado que não acompanha o da localização do bem, isto é, com valor a maior, sendo o montante proposto de R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais) pela unidade habitacional, dado o argumento de que o imóvel já está totalmente adaptado à moradia de sua família e de sua genitora, idosa, funcionando na prática como se fossem duas residências em um único bem.

Ainda serão necessários recursos financeiros para as demolições futuras dos imóveis, em caso de aprovação do projeto por parte do CFO, porém não tendo havido prazo razoável dentro do estabelecido na Resolução para levantamento dos custos que teriam tais demolições e limpeza de toda a área, fato que apenas se daria após a consolidação da compra dos bens por parte do CRO-RN.

Para tanto, requer que seja analisada a possibilidade de liberação adicional de valor equivalente a 10% (dez por cento) do recurso financeiro total do projeto, isto é, perfazendo a soma dos três pretensos imóveis o equivalente a R\$ 2.450.000,00 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais), sendo pelo menos R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais) a serem utilizados nas prováveis demolições, tudo se se der o deferimento do projeto da compra dos três imóveis, sendo esse total para as demolições um valor estimativo, podendo ser levantado valores exatos, tudo após a consolidação do pedido ora formulado.

Sendo assim, perfaz o projeto final o valor total de R\$ 2.695.000,00 (DOIS MILHÕES, SEISCENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS).

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme apresentado em todo o esboço do presente projeto, amplamente embasado com estudos realizados, de acordo com os referenciais descritos, consolida-se a formalização do pedido, tempestivamente, conforme prazo estabelecido na Resolução CFO 216/2019, de até 31 de dezembro de 2019, a fim de que todos os documentos sejam analisados, podendo a qualquer tempo ser apresentada qualquer outra documentação necessária, de acordo com o Parágrafo Único do Art. 3º da mesma normativa do Conselho Federal de Odontologia, considerando a excepcionalidade, após a devida análise da Diretoria do CFO em conceder a subvenção sem o envio de uma ou mais peças do pedido, fato que constará em termo de convênio.

O pedido ora formalizado tem arrimo no Art. 3º da Resolução CFO-216/2019, conforme descrição dos incisos I a V, restando à inaplicabilidade do inciso VI, considerando que o objeto do pedido ainda não contempla qualquer construção ou reforma na estrutura predial do CRO-RN, devendo haver primeiramente a aquisição dos imóveis descritos (três imóveis), de tal feito que, garantidos os recursos para tal, este Conselho Regional procederá com as etapas seguintes, quais sejam: compra, elaboração de projeto de demolições, demolições, limpeza das áreas atualmente edificadas, destinação correta dos resíduos gerados, tudo mediante as autorizações dos órgãos competentes (Prefeitura Municipal de Natal e CREA-RN); para tanto, tudo após o deferimento do pleito ora apresentado, será providenciada contratação futura de empresas e profissionais devidamente autorizados pelos órgãos de fiscalização, com os devidos alvarás e Atestado de Responsabilidade Técnica.

E assim, desta forma e teor, segue o projeto para aquisição de imóveis para futura ampliação da sede do Conselho Regional de Odontologia do Rio Grande do Norte, na cidade de Natal, a fim da análise pelo egrégio Conselho Federal de Odontologia, na certeza do deferimento do pedido que formulamos dentro de todo o conteúdo muito bem apresentado e ilustrado, fazendo parte deste inclusive material visual que segue em mídia digital (DVD) para que se possa melhor visualizar todo o contexto realístico.

REFERÊNCIAS

CONSELHO FEDERAL DE ODONTOLOGIA. **Resolução CFO-216/2019**. Disponível em: <<http://sistemas.cfo.org.br/visualizar/atos/Resolucao/SEC/2019/216>> Acesso em 10.12.2019.

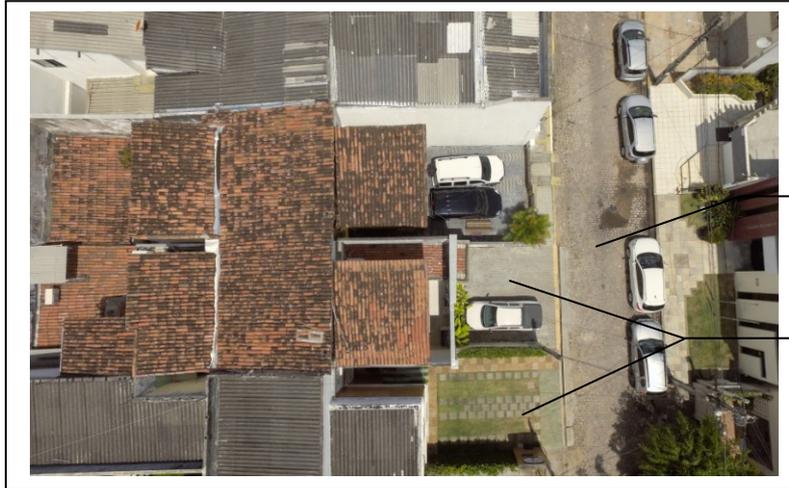
CONSELHO FEDERAL DE ODONTOLOGIA. **Sistema MUMPS, Versão 2018.1**. Acesso em 16.12.2019.

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE NATAL. **Lei Complementar Nº 055, de 27 de janeiro de 2004**. Disponível em: <https://natal.rn.gov.br/semurb/planodiretor/anexos/leis/SEMURB-PDN-Codigo_de_Obras_2004.pdf> Acesso em 16.12.2019.

SEMURB. Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo de Natal (RN). **Anuário Natal 2014**. Natal (RN): SEMURB, 2014.

SEMURB. Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo de Natal (RN) **Parque da Cidade em Revista**. V.2, N.1, Novembro de 2016.

APÊNDICES



RUA
SEDE
CRO-RN

Estabelecimentos
já com vagas
privativas

RUA DE MÃO ÚNICA, COM POSSIBILIDADE DE ESTACIONAR VEÍCULOS SOMENTE EM UM DOS LADOS DA VIA (RUA CÔNEGO LEÃO FERNANDES, PETRÓPOLIS).



SEDE
CRO-RN

O PRÉDIO DO CRO-RN NÃO FOI PROJETADO COM GARAGEM (INAUGURADO NO ANO 1997), TAMBÉM NÃO OFERECENDO NENHUMA ÁREA ANEXA PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS.



VEÍCULOS
CRO-RN

OS VEÍCULOS DO CRO-RN FICAM GUARDADOS EM GARAGEM ALUGADA, EM IMÓVEL DEFRENTE À SEDE.

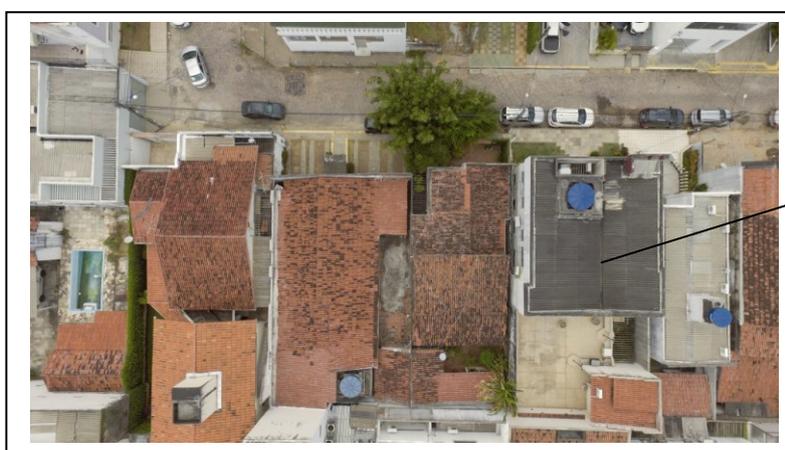


IMÓVEL 1

IMÓVEL 2

IMÓVEL 3

TRÊS IMÓVEIS LATERAIS AO PRÉDIO SEDE DO CRO-RN.



PRÉDIO
CRO-RN

VISTA SOBRE OS IMÓVEIS, INCLUINDO A SEDE DO
CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA.



IMÓVEL 3

NO IMÓVEL 3, A PROPOSTA DO FUTURO PROJETO SERIA
A ENTRADA DO ESTACIONAMENTO DO CRO-RN, A SER
PLANEJADA SUA EDIFICAÇÃO, SEGUINDO O SENTIDO DE
MÃO ÚNICA DA RUA CÔNEGO LEÃO FERNANDES.



Fachada do prédio sede do CRO-RN.



Fachada do IMÓVEL 1, vizinho ao CRO-RN.



Fachada do IMÓVEL 2, ao centro dos três pretensos imóveis a serem adquiridos.



Fachada do IMÓVEL 3, onde se daria a entrada para o pretenso estacionamento.



Vista terrestre do prédio sede do CRO-RN e dos TRÊS IMÓVEIS LATERAIS.



Vista terrestre dos TRÊS IMÓVEIS LATERAIS do CRO-RN, em ângulo a partir do IMÓVEL 3.

ANEXOS