

CONSELHO REG.DE FIS. E TERAPIA OCUPACIONAL-MT

Estudo Técnico Preliminar 4/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 102.2025.051

2. Descrição da necessidade

A necessidade consiste em garantir a **continuidade da locação** do imóvel atualmente utilizado como Subsede do CREFITO-9 em Sinop/MT, por se tratar de espaço com plena adequação funcional para atendimento administrativo e fiscalização.

O contrato em vigência (Contrato nº 08/2019, com as alterações constantes no 5º Termo Aditivo) vencerá em **30/10/2025**, sendo imprescindível celebrar novo instrumento contratual antes dessa data para evitar interrupção das atividades, custos de mudança, adaptação do novo imóvel e perda de eficiência nos atendimentos locais.

A manutenção da locação evita: (i) custos de mudança e instalação; (ii) necessidade de obras e adaptações; (iii) prejuízo ao atendimento público e rotina administrativa; e (iv) gasto adicional com logística e comunicação institucional decorrente de mudança de endereço.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
COORDENAÇÃO	LILLIAN MOURA MARTINS

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

- **Finalidade:** garantir a continuidade do funcionamento da subsede em Sinop/MT.
- **Tipo de imóvel:** sala comercial em alvenaria, pavimento superior, com área de **58,47 m²**, 01 banheiro e três pontos de ar-condicionado.
- **Endereço:** Rua das Andirobas, nº 41, sala 18, Setor Comercial – Pátio Giardino – Sinop/MT.
- **Prazo pretendido:** 12 (doze) meses, com início em 31/10/2025 e término em 31/10/2026.
- **Valor mensal:** R\$ 2.455,47, perfazendo o total anual de **R\$ 29.465,64 (VALOR DO ÚLTIMO CONTRATO ATUALIZADO VIA INPC)**

5. Levantamento de Mercado

Metodologia: pesquisa comparativa realizada junto a ofertas de imóveis comerciais de características semelhantes no mercado local, com foco em salas comerciais no Pátio Giardino e região central de Sinop/MT.

Resultados resumidos:

- **Valor médio encontrado na pesquisa:** R\$ 3.438,33 (mensal) — aproximadamente **40% superior** ao valor proposto para celebração do novo contrato.

- **Menor valor encontrado:** valor inferior ao proposto foi identificado em algumas ofertas, de R\$ 1.130,00 (mil cento e trinta reais) porém sem a mesma adequação de localização, infraestrutura e segurança oferecidas pelo imóvel atual; alguns imóveis com valor menor podem exigir reformas ou adaptações que gerariam custos adicionais.
- **Valor referenciado para contratação: R\$ 2.455,47** (mensal) — valor obtido a partir da atualização do último contrato vigente pelo INPC e confirmado como compatível pela equipe técnica, considerando a manutenção de imóveis em condomínio com mesmas características.

Observações da pesquisa:

- O imóvel atualmente ocupado apresenta **vantagens não monetárias** (adequação técnica imediata, infraestrutura existente, continuidade administrativa e proximidade de serviços de saúde e instituições educacionais) que tornam a proposta mais vantajosa em custo total quando comparada à opção de mudança.
- A alternativa de mudança para imóvel com aluguel médio inferior poderia implicar **custos extraordinários** com reformas, adaptação elétrica /AC, adequação de acessibilidade e logística de transferência, neutralizando eventuais economias no aluguel.

Conclusão do levantamento: o valor proposto (R\$ 2.455,47/mês) é **compatível e justificável** à luz da pesquisa de mercado e da análise de custo-benefício, principalmente quando considerados os custos indiretos de relocação e adaptação.

6. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na **contratação de empresa para locação de imóvel comercial** destinado à manutenção da **Subsede do CREFITO-9 em Sinop/MT**, no mesmo endereço atualmente utilizado: Rua das Andirobas, nº 41, sala 18, Setor Comercial – Pátio Giardino.

A continuidade da locação é a alternativa mais vantajosa, considerando:

- a **adequação total do imóvel** às atividades administrativas e de atendimento;
- a **localização estratégica**, próxima a serviços essenciais e de fácil acesso aos profissionais;
- a **infraestrutura completa**, já adaptada às necessidades da autarquia (instalações elétricas, hidráulicas e de ar-condicionado);
- a **economia** em relação às demais opções de mercado e à ausência de custos com mudança e adaptações.

Assim, a solução técnica definida é a **manutenção da locação do mesmo imóvel**, mediante celebração de **novo contrato de 12 meses**, com valor mensal de **R\$ 2.455,47**, totalizando **R\$ 29.465,64** anuais.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 Os quantitativos à serem adquiridos de forma imediata são os seguintes:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND.	QTDE	VALOR UNIT	VALOR TOTAL	8. Estimativa do Valor da Contratação
01	Contratação de empresa para locação de imóvel comercial destinado à manutenção da Subsede do CREFITO-9 no município de Sinop/MT , situado à Rua das Andirobas, nº 41, Pátio Giardino, sala 18, Setor Comercial, Sinop/MT , com área total de 58,47m² , contendo 01 banheiro, infraestrutura para instalação de ar-condicionado, estacionamento no centro comercial	UND.	12	R\$ 2.455,47	R\$ 29.465,64	

Valor (R\$): 2.455,47

8.1. Segue em anexo a pesquisa de preço referente à este ETP.

	e demais condições especificadas em contrato. (CATSER: 3697)				
VALOR TOTAL: vinte e nove mil quatrocentos e sessenta e cinco e sessenta e quatro					

9.
Justificativa
para o

Parcelamento ou não da Solução

A contratação **não comporta parcelamento**, uma vez que o objeto é **unitário e indivisível**: trata-se da locação de um único imóvel que atende integralmente às necessidades operacionais da subsede. O fracionamento do objeto resultaria em perda de funcionalidade e inviabilizaria o uso do espaço para o fim proposto.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há contratações interdependentes ou vinculadas diretamente a esta (no caso de manutenção da locação do referido imóvel).

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A previsão da locação está **alinhada ao planejamento estratégico e orçamentário do CREFITO-9**, atendendo à manutenção da infraestrutura administrativa necessária para a execução das atividades-fim da autarquia na região norte do estado.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

- **Continuidade do atendimento** aos profissionais de Fisioterapia e Terapia Ocupacional na região norte de Mato Grosso;
- **Economia de recursos públicos**, evitando despesas com mudanças, reformas e novas instalações;
- **Segurança jurídica e contratual**, com imóvel regularizado e dotado de alvarás e infraestrutura adequada;
- **Manutenção da eficiência administrativa** e operacional da autarquia;
- **Preservação da imagem institucional**, mantendo endereço fixo e acessível aos usuários dos serviços.

13. Providências a serem Adotadas

EM ANDAMENTO

14. Possíveis Impactos Ambientais

O impacto ambiental é **mínimo**, pois não haverá obras, reformas ou movimentação de grande volume de materiais. A locação mantém o uso de imóvel já existente, evitando consumo adicional de recursos naturais e geração de resíduos de construção.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

EM DESENVOLVIMENTO

A contratação é viável por reunir as seguintes condições:

- **Adequação técnica e funcional** do imóvel, já comprovada em exercícios anteriores;
- **Preço compatível** com o mercado, confirmado por pesquisa de preços;
- **Menor custo global** em relação às alternativas (mudança ou nova locação);
- **Regularidade jurídica** e documental do fornecedor;
- **Atendimento integral à necessidade administrativa** da autarquia.

16. 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](#).

ADRIANO MODESTO CANCIO

PREGOEIRO



Assinou eletronicamente em 29/10/2025 às 09:22:08.