



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO AMAZONAS
COREN-AM

Estudo Técnico Preliminar nº020/2024
Contratação de profissional para
avaliação de imóvel.

SETOR REQUISITANTE: Presidência

ÁREA REQUISITANTE

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES	
PROCESSO: 00228.000829/2024	RESPONSÁVEL
Setor Requisitante: Presidência	Maria Alex Sandra Costa Lima Leocádio

1. Introdução

Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento das demandas de bens e serviços do Conselho Regional de Enfermagem do Amazonas - COREN/AM, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

Este documento constitui a primeira etapa do procedimento de aquisição de bens e contratação de serviços para a garantia da continuidade das atividades deste Conselho, conforme condições e especificações contidas no Termo de Referência e seus Anexos, na INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES Nº 58, DE 8 DE AGOSTO DE 2022, do Ministério da Economia.

2. Descrição da necessidade

Diante da necessidade de se fazer a locação de um novo imóvel para comportar os empregados do COREN-AM, faz-se necessário a contratação de um profissional para realização de vistoria e levantamento de dados técnicos referentes ao imóvel.

Tal medida é fundamental por diversas razões:

- **Valor Justo:** Um avaliador experiente pode determinar o valor de mercado real do imóvel, ajudando a evitar pagamentos excessivos ou vendas abaixo do esperado.
- **Conhecimento Técnico:** Profissionais da área conhecem os aspectos técnicos e legais que podem influenciar o valor, como a localização, características estruturais e tendências do mercado.
- **Negociações Mais Eficazes:** Com uma avaliação precisa, você terá informações sólidas para negociar melhor, seja na compra ou na venda.
- **Documentação:** A avaliação pode ser necessária para formalidades bancárias, como na obtenção de financiamentos, além de ajudar na regularização de imóveis.
- **Transparência:** Um laudo de avaliação profissional traz mais credibilidade ao processo, tanto para o comprador quanto para o vendedor.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO AMAZONAS
COREN-AM

- Planejamento Patrimonial: Para quem possui múltiplos imóveis, a avaliação ajuda no planejamento financeiro e patrimonial.

Investir em uma avaliação profissional é uma decisão que pode gerar economia e segurança a longo prazo.

3. Justificativa

Considerando que foi aberto o PAD COREN-AM Nº 0423/2024, visando a locação de novo prédio para abrigar a Sede do COREN-AM tendo em vista que o atual prédio locado não possui estrutura adequada para atender as necessidades do órgão, além do crescimento das atividades do COREN-AM, dificultando a alocação de pessoal dentro da Sede, diante da limitação de expansão de novas salas.

Portanto, faz se necessário a contratação de um profissional para realização de avaliação Imobiliária de imóvel a ser locado pelo Conselho Regional de Enfermagem do Amazonas – COREN-AM para instalação de sua Sede.

4. Requisitos da Contratação

A avaliação do imóvel a ser locado, dever estar em consonância com as seguintes referências normativas:

Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR 12.721/99 e NBR nos 14.653-1/2001, 14.653-2/2011, 14.653-3/2004 e 14.653- 4/2002;

II - Legislação municipal referente ao assunto;

III - Resolução do CONFEA nº 218, de 26 de junho de 1973;

IV - Resolução do CONFEA nº 345, de 27 de julho de 1990; e

Para todos os efeitos, as referências normativas de que trata o art. 4.1, estender-se-ão às atualizações ou alterações das normas e procedimentos mencionados, sempre que não contrariarem a legislação vigente

5. Levantamento de Mercado

Levantamento de preços foi realizado através de pesquisa de mercado local solicitada em 03/10/2024 por e-mail e no próprio portal de compras, conforme documentos anexos, onde pode se observar a escolha da empresa de menor valor, tendo sua proposta atendendo todos os requisitos do objeto e de um valor que esta condizente com o que o mercado oferece, haja vista os custos e o aumento dos preços praticados.

A contratação será realizada através de processo licitatório (Dispensa de Licitação) e é completamente viável conforme o previsto no art. 75 no seu inciso II da Lei nº 14.133, de 2021 e o processo será instruído de acordo com o art. 72 da mesma Lei contendo os seguintes documentos:

(...)

“Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar,



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO AMAZONAS
COREN-AM

análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente. “

(...)

6. Do objeto dos serviços

Contratação de Serviços Especializados de Avaliação Imobiliária de imóvel a ser locado pelo Conselho Regional de Enfermagem do Amazonas – COREN-AM para instalação de sua Sede.

A Avaliação deverá ser realizada em imóvel a ser selecionado pelo COREN-AM através de processo público de contratação que deverá conter no mínimo 767,5 m² de área construída, pelo menos 06 (seis) salas para instalação de escritórios e área com possibilidade de ampliação para até 20 salas de escritórios. Mínimo de 120 m² de área de estacionamento, com pelo menos 15 vagas de estacionamento privativo, localizado dentro do perímetro urbano de Manaus-AM, preferencialmente nos bairros Aleixo, Nossa Senhora da Graças, Vieiralves e ou Parque 10 de Novembro, de modo a não dificultar o deslocamento dos profissionais, com as seguintes características:

Estar atendido por uma ampla rede de transporte público regular da Cidade de Manaus;

Localizar-se próximo à rede ampla bancária ou casas lotéricas e cartórios;

Localizar-se próximo a estabelecimento como restaurantes e supermercados para garantia de alimentação dos empregados públicos.

a) Localizar-se preferencialmente próximo de pontos de referências como Fóruns, Tribunais, Entidades Públicas, Shopping com o objetivo de ser mais fácil a localização.

b) O imóvel deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas federais e do Estado do Amazonas, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia e do corpo de Bombeiros Militar do Estado comprovado por Laudo de Vistoria, bem como apresentar o respectivo habite-se.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO AMAZONAS
COREN-AM

A Avaliação do valor deverá ser realizada em imóvel para locação a ser selecionado pelo COREN-AM através de processo público de contratação, mediante visita técnica a ser agendada pelo COREN-AM juntamente com representante ou proprietário do imóvel.

PROFISSIONAL	ATIVIDADE	QTDE
Engenheiro	Emissão do Laudo de Avaliação de Aluguel e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, conforme normas e legislação técnicas pertinentes mediante visita às instalações do edifício.	01
Arquiteto	Emissão do Laudo de Avaliação de Aluguel e Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, conforme normas e legislação técnicas pertinentes mediante visita às instalações do edifício.	01

7. Justificativas para o Parcelamento ou Não da Solução

O objeto não poderá ser parcelado, visto não ser possível seu desmembramento.

Além disso, o parcelamento do objeto demandaria um esforço maior pela gestão e fiscalizatório do contrato, resultando em aumento significativo de esforço humano e orçamentário.

8. Estimativa do Valor da Contratação

O Valor estimado para esta contratação é de R\$ 8.000,00 (Oito mil reais).

9. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Contratar um avaliador de imóveis traz diversos benefícios, incluindo:

- **Valorização Justa:** Um avaliador fornece uma estimativa precisa do valor de mercado do imóvel, ajudando a evitar preços exagerados ou subavaliados.
- **Segurança em Transações:** Avaliações precisas garantem maior segurança em negociações, evitando fraudes e disputas futuras.
- **Facilidade de Financiamento:** Bancos e instituições financeiras geralmente exigem uma avaliação profissional para aprovar financiamentos, tornando o processo mais ágil.
- **Planejamento Patrimonial:** Avaliações regulares ajudam na gestão e planejamento do patrimônio, sendo úteis para inventários, separações e doações.
- **Identificação de Potencial:** Um avaliador pode identificar características do imóvel que podem aumentar seu valor, como melhorias ou potencial de desenvolvimento.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO AMAZONAS
COREN-AM

- Documentação Legal: Laudos de avaliação são importantes para processos legais, como disputas judiciais ou renegociações de contratos.
- Transparência: Um laudo claro e bem fundamentado proporciona transparência nas negociações, o que pode aumentar a confiança entre as partes envolvidas.
- Conhecimento do Mercado: Avaliadores têm acesso a dados atualizados do mercado, oferecendo uma perspectiva abrangente sobre tendências e flutuações de preços.

Esses benefícios tornam a contratação de um avaliador uma decisão estratégica, tanto para compradores quanto para vendedores, investidores e proprietários de imóveis.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Processo Administrativo nº PAD de nº 00228.000829/2024.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Em atenção ao documento **DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA – DFD** FAVORÁVEL a contratação dos serviços, haja vista a necessidade do COREN-AM.

12. Providências a serem Adotadas

A fim de garantir a adequação da contratação ao interesse público e o alinhamento com as diretrizes da Lei 14.133, são necessárias as seguintes providências detalhadas:

- Definição clara das atribuições dos agentes públicos a serem designados para o acompanhamento e fiscalização da execução do contrato.
- Capacitação dos servidores envolvidos no processo licitatório e na gestão do contrato, com foco nas particularidades da contratação de serviços de promoção, planejamento, logística e execução de eventos.
- Estabelecimento de critérios objetivos para avaliação da qualidade dos serviços prestados, com indicadores claros e mensuráveis.
- Estabelecimento de mecanismos de comunicação eficientes entre a área requisitante, a equipe de licitações e a empresa contratada, assegurando o fluxo de informações e a resolução ágil de pendências.
- Implementação de processos e estruturas de governança para avaliação contínua, direcionamento e monitoramento dos processos licitatórios e dos respectivos contratos, de maneira a atender aos objetivos estipulados no Art. 11 da Lei 14.133.
- Observância das legislações ambientais aplicáveis e adoção de medidas mitigadoras de impactos ambientais, de acordo com o Art. 18, XII da Lei 14.133.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO AMAZONAS
COREN-AM

13. Possíveis Impactos Ambientais

contratação de um avaliador de imóvel pode ter vários impactos ambientais, tanto diretos quanto indiretos. Aqui estão alguns pontos a considerar:

Identificação de Riscos Ambientais: O avaliador pode identificar riscos ambientais associados ao imóvel, como contaminação do solo ou presença de áreas de preservação, o que pode levar a ações corretivas.

Valorização de Imóveis Sustentáveis: A avaliação pode destacar práticas sustentáveis, incentivando o mercado a valorizar imóveis que adotam tecnologias verdes, como sistemas de energia renovável e gestão de resíduos.

Incentivo à Regularização: Imóveis que não estão em conformidade com a legislação ambiental podem ser identificados, levando à regularização e, conseqüentemente, à proteção do meio ambiente.

Planejamento Urbano: Avaliações precisas podem informar o planejamento urbano, ajudando a evitar construções em áreas ambientalmente sensíveis, como zonas de alagamento ou habitats de espécies ameaçadas.

Uso Eficiente de Recursos: A avaliação pode levar à identificação de propriedades subutilizadas, promovendo um uso mais eficiente do solo e recursos, reduzindo a pressão sobre áreas naturais.

Impacto na Comunidade: Avaliações podem considerar como um imóvel impacta a comunidade local, incluindo aspectos como poluição, tráfego e qualidade de vida, influenciando decisões de desenvolvimento.

Promoção de Projetos de Recuperação: Se a avaliação identificar degradação ambiental, pode incentivar projetos de recuperação e restauração ecológica, contribuindo para a saúde do ecossistema local.

Esses impactos mostram como a avaliação imobiliária vai além do valor econômico, influenciando a sustentabilidade e a qualidade ambiental das áreas urbanas e rurais.

14. Declaração de Viabilidade

Considerando a necessidade da contratação já demonstrada nestes Estudos Preliminares, entende-se por sua viabilidade e razoabilidade, conforme disponibilidade orçamentária da Administração, a qual será inserida nos autos, oportunamente, após deliberação superior.

EDMAR LIMA DE OLIVEIRA
Assessor Técnico – Coren-Am
Matricula nº 236