



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO AMAZONAS
COREN-AM

ANEXO 1

Estudo Técnico Preliminar 18/2024

Locação de Imóvel

SETOR REQUISITANTE: Departamento de Administração e Gestão de Pessoal - DAGEPE

ÁREA REQUISITANTE

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES	
PROCESSO: 00228.000833/2024-91	RESPONSÁVEL
Setor Requisitante: DAGEPE	Patrícia Queiroz de Oliveira da Silva

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

A necessidade da Administração é a locação de imóvel para sede do Conselho Regional de Enfermagem - COREN/AM pelo período de 12 (doze) meses, com possibilidade de compra do imóvel.

3. Justificativa

A atual sede provisória do Coren/AM funciona em um imóvel, localizado à Rua Tapajós, 350 - Centro, Manaus - AM.

Cabe destacar que o contrato de locação atual já está em sua excepcionalidade, não sendo mais possível sua prorrogação.

A inexistência de espaços físicos nos prédios públicos, por si só, justifica a locação do imóvel a particulares, considerando que o COREN/AM não possui prédio próprio.

Neste Norte esclarecemos que a força de trabalho exercendo atividades no imóvel atual é composta por 09 (nove) servidores, 11 (onze) estagiários, 01 (um) menor aprendiz, 13 (treze) comissionados, 53 (cinquenta e três) terceirizados entre administrativo, motorista, copa, manutenção, portaria e limpeza, 14 (quatorze) Conselheiros do Plenário, totalizando 101 (cento e uma) pessoas.

O Coren-AM possui aproximadamente 64.000 (sessenta e quatro mil) profissionais inscritos, exercendo suas atividades em todo o Estado. Para atender sua atividade finalística, este Conselho está presente na capital através de sua sede com cerca de 1.000 atendimentos presenciais mensais desde o início da nova gestão. Considerando o aumento de profissionais inscritos anualmente, surge a necessidade constante de ampliação e melhorias na Sede do Coren-AM além da necessidade de obtenção de sua sede própria.



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO AMAZONAS
COREN-AM

4. Requisitos da Contratação

Considerando as atividades que são desenvolvidas no COREN/AM, os setores atualmente compõe a estrutura administrativa, fiscalização e atendimento ao público, o local deverá atender as seguintes especificações mínimas:

- Localização facilitada, preferencialmente centro e adjacências;
- Estrutura com no mínimo 2 (dois) andares, composto por térreo, 1º e 2º andar;
- A estrutura do térreo deverá conter espaço para guarita, área de atendimento que possibilitem a separação de no mínimo 3 (três) salas e recepção para o público externo, no mínimo 2 (dois) banheiros (masculino e feminino);
- O local deverá conter espaço para refeitório;
- O local deverá conter espaço para no mínimo 20 (vinte) salas administrativas com possibilidade de expansão;
- O local deverá conter no mínimo 4 (quatro) banheiros;
- O local deverá conter auditório ou espaço para adaptação;
- O local deverá possuir no mínimo 20 (vinte) vagas para estacionamento, preferencialmente estacionamento privativo para presidência, assessores e conselheiros;
- O local deverá conter instalações hidrossanitárias – sanitários, águas pluviais e rede de esgoto em perfeitas condições;
- O local deverá conter instalações elétricas e SPDA – quadros elétricos, pontos de força e iluminação;
- O local deve possuir acessibilidade ou passivo de adaptações;
- O local deverá possuir o auto de vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB);
- Fachada com capacidade para colocação de letreiro ou adesivação;
- Imóvel deverá estar disponível para compra em caso de opção e necessidade do COREN/AM.

DOCUMENTOS REFERENTES AO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

- Identidade e CPF;
- Procuração (se houver);
- Comprovante de Residência;
- Contrato social (se empresa);
- CNPJ (se empresa);
- Certidões negativas de tributos municipais, estaduais, federais, cndt e fgts;
- Declaração de trabalho de menor;
- Declaração antinepotismo
- Identidade e CPF do Procurador (se houver)

DOCUMENTOS RELACIONADOS AO IMÓVEL NO ATO DA ASSINATURA DO CONTRATO:

- Habite-se ou documento equivalente que permita a emissão posterior de habite-se emitido pela Prefeitura de Município de Manaus (projeto aprovado, alvará ou licença de obra);
- RGI;
- Certidão negativa de IPTU;
- Laudo de Autovistoria;
- Contas de energia, gás, água;



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO AMAZONAS COREN-AM

- Plantas baixas, projeto aprovado na Prefeitura;
- IPTU do ano corrente;
- certidão de informação se o imóvel é foreiro ou não;
- Certidão de elementos cadastrais.

5. Levantamento de Mercado

ÁREA DO IMÓVEL ATUALMENTE OCUPADO: A área ocupada pelo COREN/AM é de 3.145,69 m², conforme informação constante no contrato atual.

Foi feito o levantamento acerca da existência de imóveis disponíveis aptos à cessão ou doação e nenhum imóvel que atenda as demandas da Administração foi encontrado conforme certidões de disponibilidade de imóveis acostadas ao processo 00228.000833/2024-91.

O custo estimado para a locação mensal é de aproximadamente R\$ 57.000,00. Este custo estimado é a média entre o valor pago ao atual contrato de locação R\$ 22.994,40 e o valor estimado no laudo de avaliação contratado para o imóvel atual atualizado pelo IPCA de dezembro de 2018 a agosto de 2024, que determinou como preço médio de mercado para imóveis semelhantes o valor de R\$ 91.646,54, conforme demonstração abaixo pela calculadora do banco central.

O laudo de avaliação nº 01/COREN/2018 de 14 de dezembro de 2018, acostado ao PAD 528/2018 determinou o valor de mercado de R\$ 67.000,00 para o imóvel atual, ao atualizarmos o valor pelo IPCA pela variação de dezembro/2018 a agosto/2024 chegamos ao valor de R\$ 91.646,54.

Resultado da Correção pelo IPCA (IBGE)

Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)	
Dados informados	
Data inicial	12/2018
Data final	08/2024
Valor nominal	R\$ 67.000,00 (REAL)
Dados calculados	
Índice de correção no período	1,36785880
Valor percentual correspondente	36,785880 %
Valor corrigido na data final	R\$ 91.646,54 (REAL)
Fazer nova pesquisa Imprimir	

6. Descrição da solução como um todo

A Instrução Normativa SEGES nº 103/2022 dispõe sobre os modelos de locação: Art. 3º Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

II - locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

III - locação built to suit - BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO AMAZONAS
COREN-AM

pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

§ 1º A escolha da modelagem de que trata o caput deverá ser justificada no estudo técnico preliminar - ETP, o qual será fundamento para a elaboração do termo de referência ou projeto básico, nos termos dos incisos XXIII e XXV do art. 6º da Lei nº 14.133, de 2021.

A solução escolhida é a locação tradicional com opção de compra, uma vez que, o Conselho Regional de Enfermagem do Amazonas – COREN/AM necessita de sede própria.

7. Justificativas para o Parcelamento ou Não da Solução

Não cabe parcelamento ao contrato de locação.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 57.000,00 (cinquenta e sete mil reais).

9. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Locação de imóvel que possua instalações físicas e infraestrutura adequada ao desempenho das atividades, proporcionando aos Magistrados, servidores e jurisdicionados um ambiente salubre, seguro e adequado, com melhor aproveitamento de recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Contratações interdependentes que poderão ser necessárias, incluindo outras de acordo com a necessidade da Administração: Contratação de Vigilância Armada, Manutenção de Elevadores, telecomunicação, Brigada de incêndio, Manutenções preventivas e corretivas, Controle de vetores, Limpeza, Manutenção de ar condicionado.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A ser incluído no Planejamento Estratégico aprovado no Exercício de 2025.

12. Providências a serem Adotadas

Conforme certidões de disponibilidade de imóveis acostadas ao processo 00228.000833/2024-91, não há imóveis públicos disponíveis que atendam as necessidades da Administração, e, por essa razão, será feito Chamamento Público para prospecção de mercado imobiliário em Duque de Caxias.

As propostas serão analisadas e classificadas Comissão de xxx, instituído pela Portaria nº xx/2024.

Os critérios de avaliação técnica serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência e segurança jurídica. A classificação e seleção da melhor proposta levarão em consideração os critérios de conveniência e oportunidade, além da finalidade do imóvel pretendido pela Administração e o valor pretendido para a locação.

Na análise das propostas poderão ser solicitadas documentações complementares, bem como realizadas quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO AMAZONAS
COREN-AM

situação do imóvel objeto da proposta apresentada.

O valor ofertado para o imóvel estará sujeito à avaliação a ser realizada pela contratada do COREN/AM, devendo também ser considerados, para fins de eventual locação, outros fatores, tais como aderência aos requisitos estabelecidos neste Edital de Chamamento Público e às necessidades do Órgão, custos com desmobilização/mobilização e aspectos de segurança institucional.

No caso de a prospecção demonstrar que há ambiente de competição no mercado imobiliário local, o COREN/AM deverá realizar procedimento licitatório público para locação do imóvel que apresentar a melhor proposta. Caso contrário, a locação será realizada diretamente, por inexigibilidade de licitação, na forma dos §§ 1º e 2º do art. 18 da IN SEGES/ME 103/2022, e, na forma do art. 74, V, §5º da lei 14.133/21.

Eventual contratação será realizada em procedimento próprio, e serão aplicáveis as regras previstas na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e, subsidiariamente, na Lei nº 14.133/2021 e IN SEGES/ME 103/2022, e demais normativos aplicáveis.

13. Possíveis Impactos Ambientais

Não incidem critérios de sustentabilidade no serviço a ser prestado, pelas seguintes razões:

- presente contratação não envolve impactos ao meio ambiente, contudo a contratada deve garantir práticas de sustentabilidade estabelecendo dentre as obrigações a adoção, na execução dos serviços, de boas práticas de sustentabilidade ambiental, de otimização de recursos, de redução de desperdícios e de redução da poluição, a ser editada a luz da nova legislação; e
- a prestação dos serviços, a contratada deverá respeitar, no que couber, ainda as normas e princípios ambientais, trabalhando sempre para minimizar ou mitigar efeitos de possíveis danos ao meio ambiente. Para tanto, a empresa deve se valer de tecnologias e materiais ecologicamente corretos e que prezem pela sustentabilidade.

Além disso, a contratada deverá observar, no que couber, os critérios e práticas de sustentabilidade ambiental, contidos na Instrução Normativa nº 01/2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério da Economia, e no Decreto nº 7.746, de 5 de junho de 2012, adotando boas práticas de sustentabilidade ambiental, de otimização de recursos e de redução de desperdícios.

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 – Mat. 236