

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA	
Departamento Requisitante: Setor de Patrimônio, Almoxarifado, Manutenção e Logística	
Responsável pela Demanda: Emerson Januário da Silva	
( ) Coordenador do Departamento - ( ) Subcoordenador de Unidade – ( x ) Chefe de Setor	
E-mail: <a href="mailto:emerson.silva@corenmg.gov.br">emerson.silva@corenmg.gov.br</a>	Ramal: 1043
IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA	
Nome do Projeto: Avaliação de Bem Imóvel da Subseção de Ipatinga do Coren-MG	
1. Objeto	
<p>Contratação de serviço técnico especializado para elaboração de Laudo Técnico de Avaliação de Bem Imóvel, referente à unidade localizada no 7º andar do Edifício Medical Center, situado na Avenida Zita Soares de Oliveira, nº 212, Centro, Ipatinga/MG, conforme especificação:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sala 702 – Matrícula nº 54.939</b></li> </ul> <p>A avaliação tem como finalidade fornecer subsídios técnicos à gestão do COREN-MG para a tomada de decisão sobre a possível aquisição da referida sala comercial. A medida se justifica pela necessidade de:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Otimização do espaço físico para acomodação de recursos humanos, mobiliário e materiais;</li> <li>2. Melhoria na prestação de serviços aos profissionais de enfermagem inscritos;</li> <li>3. Aumento da eficiência operacional, em razão do crescimento significativo do número de inscritos na instituição;</li> <li>4. Garantir condições adequadas para o funcionamento das unidades administrativas e atendimento ao público.</li> </ol> <p>O serviço deverá contemplar análise estrutural, avaliação de mercado e elaboração de parecer técnico detalhado, que subsidiará as decisões estratégicas de investimento da autarquia.</p>	
2. Justificativa	
<p>A contratação de serviço técnico especializado para a avaliação mercadológica do imóvel correspondente à sala comercial nº 702, matrícula nº 54.939, justifica-se pela necessidade de fornecer subsídios técnicos à tomada de decisão da Administração do Conselho Regional de Enfermagem de Minas Gerais (Coren-MG), no que se refere à eventual aquisição do referido imóvel, com vistas à ampliação da estrutura física de sua sede institucional.</p> <p>A atual gestão do Coren-MG tem identificado crescimento progressivo das atividades administrativas, institucionais e operacionais da Autarquia, decorrente da ampliação das ações de fiscalização profissional, programas institucionais, atendimento aos profissionais de enfermagem e desenvolvimento de atividades administrativas essenciais ao cumprimento das competências legais do Conselho.</p> <p>A Administração Pública deve manter controle adequado sobre seu patrimônio imobiliário, assegurando que os bens estejam devidamente registrados, avaliados e atualizados.</p> <p>Nesse sentido, torna-se necessária a realização de avaliação técnica especializada do imóvel pertencente ao Coren-MG, mediante elaboração de Laudo Técnico de Avaliação, elaborado por profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto) com registro no respectivo conselho profissional e emissão da respectiva ART ou RRT.</p>	

A avaliação deverá observar metodologia técnico-científica conforme normas brasileiras de avaliação de bens, especialmente a ABNT NBR 14653, que estabelece os procedimentos e métodos técnicos utilizados na determinação do valor de mercado de imóvel.

Segundo essa norma, a avaliação imobiliária constitui análise técnica fundamentada baseada em dados de mercado, vistoria e aplicação de métodos científicos, garantindo confiabilidade e precisão nos valores estimados.

Nesse contexto, verifica-se a necessidade de avaliar alternativas de ampliação da estrutura física existente, de forma a garantir melhores condições de funcionamento das unidades administrativas, adequação de espaços institucionais, acomodação de recursos humanos, mobiliários e materiais, bem como proporcionar maior eficiência na prestação de serviços aos profissionais de enfermagem no âmbito do Estado de Minas Gerais.

Considerando que a sala 702 está localizada no 7º andar do Edifício Medical Center, situado na Avenida Zita Soares de Oliveira, nº 212, Centro, em Ipatinga/MG, a eventual aquisição desse imóvel apresenta relevante potencial estratégico e administrativo para o Coren-MG.

A medida possibilitará:

- A melhoria das condições de trabalho dos colaboradores, proporcionando um ambiente mais adequado e funcional;
- A ampliação da capacidade de atendimento ao público, contribuindo para maior eficiência e qualidade nos serviços prestados;
- A racionalização dos custos operacionais no longo prazo, tendo em vista que a aquisição do imóvel substitui despesas contínuas com aluguel, otimizando a aplicação dos recursos institucionais.

Dessa forma, a aquisição da referida sala mostra-se uma solução vantajosa sob os aspectos econômico, administrativo e operacional.

Todavia, para que a Administração Pública possa avaliar a viabilidade econômica e patrimonial da eventual aquisição, torna-se imprescindível a realização de avaliação mercadológica independente, elaborada por profissional habilitado, por meio de laudo técnico fundamentado, observando metodologia científica e normas técnicas aplicáveis.

A avaliação deverá ser realizada conforme os parâmetros estabelecidos pela ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens, garantindo que o valor estimado reflita as condições reais do mercado imobiliário, considerando características físicas do imóvel, localização, estado de conservação, padrão construtivo e dados comparativos de mercado.

A adoção de laudo técnico de avaliação também se alinha às boas práticas de gestão patrimonial e às recomendações dos órgãos de controle externo, especialmente do Tribunal de Contas da União, que enfatiza a necessidade de que decisões administrativas envolvendo bens imóveis da Administração Pública sejam fundamentadas em avaliações técnicas devidamente justificadas e documentadas.

Assim, a contratação do serviço de avaliação mercadológica visa assegurar maior segurança jurídica, transparência administrativa e racionalidade na tomada de decisão, permitindo que a Diretoria do Coren-MG disponha de elementos técnicos confiáveis para análise da conveniência e oportunidade da eventual aquisição do referido imóvel.

Dessa forma, a presente demanda visa atender aos princípios constitucionais da legalidade, eficiência, economicidade e planejamento administrativo, garantindo que eventuais decisões relacionadas à ampliação da estrutura física institucional sejam tomadas com base em critérios técnicos e em consonância com o interesse público.

### **3. Resultados a serem alcançados com a contratação**

Elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica devidamente fundamentado, realizado por profissional habilitado, com observância das normas técnicas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 14653 – Avaliação de

Bens, garantindo confiabilidade, transparência e segurança jurídica quanto ao valor de mercado do imóvel.

Disponibilização de informações técnicas qualificadas que permitam à Diretoria do Conselho Regional de Enfermagem de Minas Gerais – COREN-MG analisar, com base em critérios objetivos e mercadológicos, a viabilidade, conveniência e oportunidade da eventual aquisição do imóvel, assegurando decisão administrativa fundamentada.

Fortalecimento do processo de planejamento institucional e da gestão patrimonial do COREN-MG, por meio da produção de documentação técnica que possibilite avaliar alternativas de expansão da estrutura física da sede administrativa.

Contribuir para o aprimoramento das condições de funcionamento da Autarquia, favorecendo a qualidade do atendimento prestado aos profissionais de enfermagem, bem como a eficiência das atividades administrativas e operacionais desenvolvidas pelo Conselho.

Assegurar que eventuais decisões relacionadas à aquisição de imóveis sejam fundamentadas em estudos técnicos especializados, observando princípios da administração pública, tais como legalidade, eficiência, economicidade, planejamento e transparência.

#### 4. Quantidade de serviço a ser contratado:

A presente demanda contempla a contratação de 01 (um) serviço técnico especializado de engenharia de avaliações, destinado à elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica de imóvel comercial localizado no 7º andar do Edifício Medical Center, situado na Avenida Zita Soares de Oliveira, nº 212, Centro, Ipatinga/MG.

O serviço deverá abranger a avaliação individualizada do seguinte imóvel:

- Sala comercial 702 – Matrícula nº 54.939

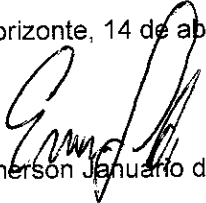
COREN-MG
FLS.: 03
ASSINATURA

#### 5. Previsão de data em que deve ser iniciada a execução contratual:

Imediata.

Encaminha-se ao DEPCG - Unidade de Planejamento para providências.

Belo Horizonte, 14 de abril de 2026.

  
Emerson Januario da Silva

Responsável pela Formalização da Demanda

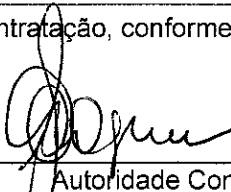
  
Eli Alves da Silva

Coordenador(a) do Departamento

Aprovado pela Diretoria Reprovado pela Diretoria

Motivo: \_\_\_\_\_

Autoriza a abertura de processo para contratação, conforme o Documento de Formalização de Demanda.



**Lucas Tavares Nogueira**  
Presidente em exercício  
COREN-MG 202.177 - ENF

---

Autoridade CompetentePrioridade da Contratação: 1 (  ) Alta prioridade; 2 (  ) Média Prioridade; 3 (  ) Baixa Prioridade

Projeto necessita realização de Estudos Técnicos Preliminares?

 Sim Não

Justificativa: Necessário identificar a melhor solução

Equipe responsável pela demanda para realização do Estudo Técnico Preliminar:

Viviane L. Matias dos Santos

Eli Alves da Silva

Emerson Januário da Silva

Responsável: Viviane L. Matias dos Santos

DATA 25/05/18

Assinatura:



Viviane L. Matias dos Santos  
Subcoord. Unid. de Planejamento  
Coren-MG