

## CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM - MG

**Estudo Técnico Preliminar 10/2026****1. Informações Básicas**

Número do processo: 022/2026

**2. Objeto**

**CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS PARA AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS PARA DO COREN-MG**, conforme condições deste Estudo Técnico Preliminar.

**3. Normativos que disciplinam a contratação**

- **Lei de Licitações e Contratos Administrativos** - Lei 14.133 de 1º de abril de 2021;
- **Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006** - Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte;
- **Instrução Normativa nº 5 de 28 de novembro de 2018** - Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização;
- **Instrução Normativa SEGES nº 58 de 8 de agosto de 2022** - Dispõe sobre a elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares - ETP, para a aquisição de bens e a contratação de serviços e obras, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, e sobre o Sistema ETP digital;
- **Instrução Normativa SEGES/ME nº 81, de 25 de novembro de 2022** - Dispõe sobre a elaboração do Termo de Referência – TR, para a aquisição de bens e contratação de serviços, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, e sobre o Sistema TR digital;
- **Instrução Normativa SEGES/ME nº 65, de 7 de julho de 2021** - Dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional;
- **Instrução Normativa SEGES/ME nº 67, de 8 de julho de 2021** - Dispõe sobre a dispensa de licitação, na forma eletrônica, de que trata a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e institui o Sistema de Dispensa Eletrônica, no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.
- **Instrução Normativa SEGES/ME nº 73, de 30 de setembro de 2022** - Dispõe sobre a licitação pelo critério de julgamento por menor preço ou maior desconto, na forma eletrônica, para a contratação de bens, serviços e obras, no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional;
- **Instrução Normativa SEGES/ME nº 03, de 26 de abril, de 2018** - Estabelece regras de funcionamento do Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – Sicaf, no âmbito do Poder Executivo Federal;

**4. Descrição da necessidade**

A contratação do **serviço técnico especializado de avaliação mercadológica dos imóveis correspondentes às salas comerciais nº 605 (Matrícula nº 39.656) e nº 606 (Matrícula nº 39.658)** justifica-se pela necessidade de subsidiar tecnicamente a tomada de decisão da Administração do Conselho Regional de Enfermagem de Minas Gerais – Coren-MG quanto à **possível aquisição desses imóveis para ampliação da estrutura física da sede institucional**.

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.

A Administração Pública deve manter controle adequado sobre seu patrimônio imobiliário, assegurando que os bens estejam devidamente registrados, avaliados e atualizados.

Nesse sentido, torna-se necessária a **realização de avaliação técnica especializada dos imóveis pertencentes 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.

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 imóveis.

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 as salas comerciais nº 605 e nº 606 localizam-se no mesmo edifício da sede do Coren-MG, a eventual aquisição desses imóveis apresenta potencial vantagem estratégica e administrativa, permitindo:

- Expansão da estrutura física sem necessidade de deslocamento da sede institucional;
- Otimização da utilização dos espaços administrativos;
- Melhoria das condições de trabalho dos colaboradores;
- Ampliação da capacidade de atendimento ao público;
- Racionalização de custos operacionais no longo prazo.

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 dos referidos imóveis.

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.

## 5. Área requisitante

| Área Requisitante   | Responsável               |
|---|---------------------------|
| setor de Patrimônio, Almoxarifado, Manutenção e Logística | Emerson Januário da Silva |

## 6. Descrição dos Requisitos da Contratação

6.1 **Natureza da Contratação**: Não Continuada.

6.2 **Duração Inicial do Contrato**: O prazo de vigência da contratação será até 31 de dezembro do ano da assinatura do instrumento contratual, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

6.3 **Sustentabilidade**: Não se aplica.

6.4 **Subcontratação**: Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

6.5 **Garantia da contratação**: Não haverá exigência da garantia da contratação dos art. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, uma vez que as características do objeto não oferecem riscos de prejuízos ao Coren-MG que não possam ser sanados com a aplicação de sanções administrativas.

6.6 **Transição Contratual**: Não se aplica.

6.7 **Relevância dos requisitos estipulados**: Não foram identificados requisitos que limitam a concorrência entre fornecedores, pois trata-se de objeto comum cujo padrões de desempenho poderão ser objetivamente definidos pelo ETP e TR.

## 7. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado considerou as soluções possíveis para atender as exigências legais, na forma da Instrução Normativa MPDG/SPU nº 5/2018, que dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização.

De acordo com a norma infra legal, a orientação é de que os imóveis de interesse da União sejam avaliados em consonância com as seguintes referências normativas:

- Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR nº 12.721/2006 e NBR nºs 14.653-1/2001, 14.653-2/2011, 14.653-3/2004 e 14.653-4/2002, bem como suas alterações;
- Legislação municipal ou estadual referente ao assunto;
- Resolução do CONFEA nº 218, de 26 de junho de 1973;
- Resolução do CONFEA nº 345, de 27 de julho de 1990, e;
- Procedimentos específicos ao tema estabelecidos pelos normativos da SPU.

O regulamento trata ainda das hipóteses de contratação para a realização das avaliações de bens imóveis:

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério das unidades gestoras e da SPU, ser realizadas mediante a contratação:

I - da Caixa Econômica Federal, com dispensa de licitação; ou

II - por empresa especializada, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei;

III - por profissional devidamente habilitado com registro no CREA ou no CAU para fins de pedidos de revisão de valores de taxas patrimoniais.

Assim sendo, o levantamento de mercado observou as diretrizes da Instrução Normativa MPDG/SPU nº 5/2018 c/c a entendimento do Tribunal de Contas da União, no Acórdão 3.728/2009

## 8. Descrição da solução como um todo

**CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS PARA AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS PARA DO COREN-MG**, conforme condições deste Estudo Técnico Preliminar.

Contratação de serviço técnico especializado para a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação de Bens Imóveis referente às unidades localizadas no 6º andar da sede do Conselho Regional de Enfermagem de Minas Gerais (COREN-MG), a saber:

- Sala 605 – Matrícula nº 39.656;
- Sala 606 – Matrícula nº 39.658;

A avaliação tem como finalidade fornecer subsídios técnicos à gestão do COREN-MG para a **tomada de decisão sobre a possível aquisição das referidas salas comerciais**, visando à ampliação da sede da instituição. A medida se justifica pela necessidade de:

- **Otimização do espaço físico** para acomodação de recursos humanos, mobiliário e materiais;
- **Melhoria na prestação de serviços** aos profissionais de enfermagem inscritos;
- **Aumento da eficiência operacional**, em razão do crescimento significativo do número de inscritos na instituição;
- Garantir condições adequadas para o funcionamento das unidades administrativas e atendimento ao público.

O serviço deverá contemplar análise estrutural, avaliação de mercado e elaboração de parecer técnico detalhado, que subsidiará as decisões estratégicas de investimento da autarquia.

## 9. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

O quantitativo demandado é o necessário para atendimento da necessidade, qual seja a contratação de 1 (um) serviço para avaliação das salas comerciais, conforme tópico anterior deste Estudo Técnico Preliminar.

## 10. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 4.500,00

O custo total estimado para a referida contratação é de **R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais)**.

10.2 A estimativa de preços unitários de que trata o art. 6º, inciso XXIII, "i" da Lei 14.133/2021 e que servirá como base a análise da aceitabilidade das propostas virá colacionada apenas no Termo de Referência, documento que trará os parâmetros da contratação.

10.3 A estimativa do valor da contratação realizada neste ETP é apenas uma análise inicial dos preços praticados no mercado e serve unicamente para análise pela autoridade competente quanto a viabilidade econômica da contratação.

## 11. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O objeto trata-se de única solução, não sendo necessário seu parcelamento.

## **12. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes**

Não haverá contratações correlatas e/ou interdependentes ao objeto a ser contratado.

## **13. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento**

A contratação faz parte do planejamento Institucional do Coren-MG, no sentido de promover uma gestão estratégica, tática e operacional.

## **14. Benefícios 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 dos imóveis.
- 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 dos imóveis, 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.
- Caso confirmada a viabilidade da aquisição, possibilitar a ampliação da Sede institucional, permitindo melhor organização das unidades administrativas, acomodação adequada de servidores, mobiliários e equipamentos institucionais.
- 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.

## **15. Providências a serem Adotadas**

Não se aplica.

## **16. Possíveis Impactos Ambientais**

Não se aplica.

## **17. Declaração de Viabilidade**

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

### **17.1. Justificativa da Viabilidade**

Com base nos elementos anteriores do presente Estudo Técnico Preliminar, esta Equipe de Planejamento declara a viabilidade da contratação, nos termos do que foi demandado pela área requisitante.

## 18. 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](#).

**VIVIANE LETICIA MATIAS DOS SANTOS**

Subcoordenadora da Unidade de Planejamento - DEPCG



*Assinou eletronicamente em 13/04/2026 às 15:05:43.*

**EMERSON JANUARIO DA SILVA**

Chefe do setor de Patrimônio, Almoxarifado, Manutenção e Logística

**ELI ALVES DA SILVA**

Coordenador do Departamento de Planejamento, Compras e Gestão - DEPCG

**LUCAS TAVARES NOGUEIRA**

PRESIDENTE EM EXERCÍCIO COREN-MG 202.177 - ENF