

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SUBSEÇÃO DO CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA NO MUNICÍPIO DE GUANAMBI

INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo apresentar uma solução para a locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da subseção do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia (Coren-BA) no município de Guanambi. O estudo visa garantir a manutenção da capacidade operacional da subseção e detalhar as características e condições necessárias para o imóvel, assegurando que ele atenda às necessidades de empregados públicos, colaboradores, conselheiros e usuários dos serviços da Autarquia, ao tempo que especifica a funcionalidade do imóvel, descreve a compartimentalização dos ambientes, o dimensionamento dos espaços e o número estimado de ocupantes.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

Atualmente, a subseção do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia (Coren-BA) do município de Guanambi encontra-se instalada em um imóvel localizado na Rua Rogaciano Francisco de Moraes, S/N, Bairro São Francisco 4º andar, Sala 412, CEP: 46430-000. O referido imóvel atende às necessidades da Autarquia, entretanto, devido à expiração do contrato de locação, o aluguel está sendo pago por indenização.

Nesse sentido, como não há a possibilidade de renovação contratual, é imperativo uma nova contratação em observância à Lei nº 14.133/21 com o objetivo de manter o funcionamento de uma subseção do Coren-BA no município, dada a importância da prestação de serviços essenciais aos profissionais e ao público em geral na região de abrangência da subseção.

Além disso, a locação de imóvel no município de Guanambi para a instalação de uma subseção do Coren-BA contribui na expansão da atuação da Autarquia no Estado, na medida em que:

- a) proporcionará ambiente que permitirá atender os 4.800 (quatro mil e oitocentos profissionais) inscritos no Coren-BA na região de Guanambi e adjacentes, com projeção de significativo aumento nos próximos anos;
- b) evitará o deslocamento dos profissionais para subseções mais distantes em busca dos serviços da Autarquia;
- c) a manutenção de uma subseção no município é essencial para que os servidores e colaboradores do Coren-BA que residem na região possam executar as suas atividades com maior comodidade;

d) a existência de uma subseção é fundamental para o desenvolvimento das atividades finalísticas, a execução do planejamento de fiscalização e a realização das fiscalizações proativas e reativas na região abrangida pela subseção.

Por fim, para assegurar uma acomodação adequada que atenda às necessidades de espaço físico, o imóvel a ser locado deve cumprir os requisitos mínimos de localização e estrutura estabelecidos pela comissão designada para esse fim.

2. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação está em consonância com o Planejamento Estratégico do Coren-BA (2022-2024), conforme se observa:

Partes Interessadas	
OE1 - Diversificar ferramentas de atendimento	<i>Ampliar o número de ferramentas disponíveis para prover atendimento aos profissionais de Enfermagem.</i>
OE2 - Desenvolver ações de valorização da Enfermagem	<i>Fortalecer o processo de valorização da classe da Enfermagem com ações que visem auxiliar a defesa dos interesses da categoria.</i>
OE3 - Ampliar parcerias estratégicas	<i>Impulsionar ações de relacionamento com entidades da sociedade civil para fortalecer os resultados de gestão.</i>
OE4 - Fortalecer representatividade perante à categoria	<i>Aprimorar o processo de fiscalização e expandir o atendimento regionalizado para agregar valor à imagem institucional do Conselho.</i>

Processos Internos

OE5 - Otimizar a execução dos processos de trabalho

Mitigar gargalos das atividades administrativas, ampliando a produtividade e celeridade na execução dos processos de trabalho.

OE6 - Aprimorar mecanismos de comunicação interna e alinhamento intersetorial

Qualificar a comunicação com o público interno e fortalecer o relacionamento intra e intersetorial, trazendo maior fluidez e integração das informações e melhoria do processo de trabalho.

OE7 - Estabelecer gestão de processos

Estruturar normas e procedimentos de trabalho e ampliar métricas de controle do desempenho organizacional.

Aprendizado e Crescimento

OE8 - Fortalecer ações de capacitação do capital humano

Desenvolver ações rotineiras de capacitação dos servidores, visando a qualificação de competências do quadro de pessoal.

OE9 - Mitigar o subdimensionamento de pessoal

Prover as áreas funcionais de recursos humanos para qualificação dos resultados gerados pelos processos de trabalho por estas desenvolvidos.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. O presente Contrato terá validade pelo prazo de **12 (doze meses) meses**, iniciando-se em ()/09/2024 e terminando em ()/08/2025 data em que o LOCATÁRIO restituirá o imóvel ao LOCADOR completamente desocupado e no mais perfeito estado de conservação, ou podendo ser prorrogado, nos termos do art. 106 da Lei n. 14.133/2021, mediante termo aditivo ou termo de apostilamento, se houver interesse das partes.

3.2. O contrato de locação de imóvel enquadra-se como obrigação de dar/entregar, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro.

3.3. Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel.

3.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **180 (cento e oitenta) dias** do vencimento contratual. A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a prorrogação.

3.5. O regime de execução do contrato é análogo ao de execução indireta, com prestações mensais, e por preço global.

3.6. Os requisitos basilares para a presente contratação são divididos da seguinte forma:

3.6.1. REQUISITOS LEGAIS

3.6.1.1. Lei Federal 14.133/2021 – Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;

3.6.1.1.1. Art. 74 da Lei n. 14.133/2021, inciso V;

3.6.1.2. Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.6.1.3. Lei Federal 8.078/1990 – Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências;

3.6.1.4. Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020;

3.6.1.5. Lei 10.406/2002 – Código Civil

3.7 Despesas de IPTU e Condomínio serão pagos pelo locatário.

3.6.2. REQUISITOS DE NEGÓCIO

3.6.2.1. O Coren-BA não possui imóveis em Guanambi-BA e as razões apresentadas demonstram a singularidade do imóvel a ser locado, bem como evidenciam vantagem na contratação.

3.6.3. REQUISITOS TÉCNICOS

3.6.3.1. Com base nos levantamentos internos, considerando a complexidade que envolve a estruturação física das unidades de trabalho e o alcance esperado para os próximos anos, o imóvel para comportar a subseção do Coren-BA em Guanambi deverá suportar no **mínimo os seguintes requisitos:**

- a) deverá estar localizado próximo a rodoviária central do município, uma vez que há na região a presença de grandes hospitais;
- b) deverá estar próximo a vias arteriais, isto é, com fácil acessibilidade às demais regiões e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões do município;
- c) o imóvel deverá ter fácil acesso a pontos de ônibus, uma vez que esse é o principal meio de locomoção dos usuários da Autarquia;
- d) o imóvel deverá ter espaço adequado às suas necessidades, medindo em torno de **35 m² a 45 m²** se adequado ao valor;
- e) o imóvel deverá obrigatoriamente oferecer acessibilidade a portadores de necessidades especiais (PNE);

- f) o imóvel deverá possuir ao menos 03 banheiros (sendo 01 banheiro adaptado para PNE no andar onde será instalado o Conselho), 01 copa/cozinha e garagem com capacidade para no mínimo 01 carro oficial;
- g) o imóvel deverá conter pelo menos 01 (uma) sala ou espaço que comporte a instalação de uma sala para o Enfermeiro Fiscal;
- h) infraestrutura mínima de rede lógica e elétrica em ao menos 70% das salas e predisposição para instalação de aparelhos de ar condicionados do tipo Split, com dimensionamento elétrico que comporte a instalação dos aparelhos com a capacidade recomendada em todas as salas.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. Conforme determinação no Termo de Referência que instrui a presente contratação, nova unidade deverá ser locada para garantir a ampliação/complementação do espaço em razão dos problemas encontrados e relatados no atual imóvel utilizado que impossibilita a renovação da atual locação. Além disso, é importante que o imóvel esteja em condições de pronta utilização, portanto, com mínimas adequações.

4.2. Durante a prospecção e análise das alternativas possíveis, incluindo a revisão de contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades para identificar novas metodologias, tecnologias ou inovações que possam melhor atender às necessidades da administração, foi escolhida a seguinte abordagem:

- a) pelo modelo de locação, sem adequações, da forma que se encontra;
- b) se necessárias adequações, que sejam mínimas e posteriores, às custas do Coren-BA;
- c) preferência de locação para futuras ampliações;
- d) preferência na compra do imóvel, se assim acordado entre ambas as partes.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

5.1. Com base no quantitativo de pessoal existente e dimensionamento de ambientes de acordo com a estrutura atual, foi estipulado a área mínima necessária para cada ambiente, chegando à área total estimada do imóvel 35 m². Considerando que a área útil para o Coren-BA, do imóvel atual, é de aproximadamente 38 m², a área estimada de aquisição deverá ser de aproximadamente 35 a 45m² ou maior se adequado ao valor, perfeitamente compatível com a locação de 1 unidade de imóvel.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. Para fins de comparação objetiva do preço de mercado realizou-se pesquisa de mercado para identificação dos imóveis disponíveis para locação. Todos imóveis cotados, foram avaliados, os valores abaixo são de aluguel + condomínio.

Fonte / Link	Endereço	Área (m ²)	Valor mensal de locação (R\$)
colobo@uol.com.br Pesquisa feita com o atual proprietário da sala, conforme anexo, existe uma proposta comercial, Aluguel + Condomínio	Rua Rogaciono Francisco de Moraes, S/N, Bairro São Francisco 4º andar, Sala 412	38 m ²	R\$ 2.500,00
https://ba.olx.com.br/regiao-de-vitoria-da-conquista-e-barreiras/comercio-e-industria/sala-comercial-para-locacao-em-guanambi-sao-francisco-1-banheiro-1-vaga-1321330285?lis=listing_no_categoria	Rua Rogaciono Francisco de Moraes, S/N, Bairro São Francisco, Sala 207	25 m ²	R\$ 1.500,00
https://ba.olx.com.br/regiao-de-vitoria-da-conquista-e-barreiras/comercio-e-industria/ponto-comercial-para-locacao-em-guanambi-centro-1-banheiro-1314249646?lis=listing_no_categoria	Avenida Barão do Rio Branco - Centro	50 m ²	R\$ 1.280,00

6.2. O valor apurado na média de locação entre as edificações disponíveis levando em conta a proximidade do cumprimento dos requisitos para atender a demanda, apurou-se uma média de valor de aluguel para esse tipo de imóvel no valor médio de **R\$ 1.760,00** (hum mil, setecentos e sessenta reais) /mês.

6.3. Cabe ressaltar que os preços foram levantados em pesquisa na internet e direto com o proprietário, para fins de comparação dos modelos de locação e estimativa de custos, sendo que os preços realmente ofertados serão levantados na sequência dos andamentos processuais.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

7.1. A presente contratação refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica o parcelamento da solução.

8. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

8.1. O Contrato nº 014/2022, referente ao Processo Administrativo nº 082/2022 e à Dispensa de Licitação nº 011/2022 que tem por objeto a locação do imóvel onde funciona atualmente a subseção de Guanambi foi encerrado em agosto de 2023 e desde então está sendo pago por indenização. Embora o proprietário do imóvel tenha manifestado interesse na renovação, o prazo expirou e, por isso, foi iniciado um novo processo.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

9.1. O Coren-BA deverá providenciar contratações referentes à mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros afins, e a execução de algumas

reformas e adequações não significativas no imóvel, que bem o comportam.

9.2. O imóvel para sediar a Subseção do Coren-BA em Guanambi, requer a contratação do serviço de frete para realizar a mudança de endereço, bem como adequações de rede lógica e climatização dos ambientes, seguro predial, segurança privada e monitoramento.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Pretende-se com essa contratação para locação de imóvel manter a sede administrativa da Subseção do Coren-BA em Guanambi, fazendo cumprir as diretrizes do seu Planejamento Estratégico, tanto 2022-2024, quanto os já em estudo para o próximo período de gestão, para seu pleno aperfeiçoamento.

11. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

11.1. Atualmente, a Sede Administrativa da Subseção do Coren-BA em Guanambi apresenta as seguintes características:

a) Está localizada em um imóvel com aproximadamente 38 m² de área total, conforme estabelecido no Contrato nº 014/2022 do Processo Administrativo nº 082/2022 (Dispensa de Licitação nº 011/2022);

b) Oferece um espaço adequado, com potencial para expansão, e possui, entre outras características:

b.1) Uma sala destinada à captura de fotografias e assinaturas digitalizadas para a confecção da Carteira de Identificação Profissional (CIP), equipada com mesa, cadeira, painel para captura de fotografias e tomadas de 20 amperes, elementos essenciais para a operação do Sistema Valid;

b.2) A garagem é compatível com a frota existente, contando com um veículo destinado à subseção de Guanambi, com motorista, para atender às necessidades da enfermeira fiscal e dos serviços administrativos conforme necessário;

b.3) Atualmente, há a necessidade de instalar uma divisória na sala do enfermeiro fiscal lotado em Guanambi para criar um espaço apropriado para o exercício de suas funções. Além disso, a ausência de uma sala destinada ao acolhimento de demandas de profissionais que visitam a unidade para apresentar denúncias ou tratar de outras questões compromete o atendimento e a recepção desses visitantes.

11.2. Sob a perspectiva técnica e econômica, a comissão concluiu pela viabilidade da locação do imóvel onde atualmente funciona a subseção, atendendo aos requisitos descritos na especificação técnica.

11.3. Imóveis situados no centro da cidade não são viáveis devido às dificuldades de locomoção dos profissionais até a subseção, ao elevado custo de estacionamento em áreas privadas e à escassez de vagas em estacionamentos públicos.

11.4. A sala está devidamente equipada e preparada para o atendimento. Qualquer alteração impactaria diretamente no serviço prestado, acarretando despesas com a

transferência de aparelhos de ar-condicionado, mudanças físicas, mão de obra, novos contratos de serviço para o novo local, e revisão da rede elétrica, visto que a sala atual já possui fiação nova que atende às demandas atuais.

12. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

12.1. Avaliando-se o presente Estudo Técnico Preliminar – ETP, verifica-se que para atender às necessidades estipuladas para a Sede Administrativa da subseção do Coren-BA em Guanambi, é necessário um imóvel com área aproximada entre **35 a 45 m²** ou maior se adequado ao valor, não excedendo 100 m², preferencialmente localizado em bairro com boa mobilidade, edificações mais novas e amplas, com divisibilidade ampla para salas, auditório e cozinha/copa, também próximo ao ambiente acadêmico, comercial, trabalho, hospitais e rodoviária, preferencialmente em rua de fácil fluxo de ônibus.

12.2. O ETP também avaliou que o levantamento de mercado apresenta duas opções de locação: (i) locação do imóvel no estado atual, com reformas realizadas posteriormente às custas do Coren-BA, se necessário, ou (ii) locação de imóvel sob medida (built to suit), que inclui reforma personalizada. Nesse segundo modelo, o custo da reforma pode ser reembolsado ao locador ou incorporado ao valor do aluguel mensal. No entanto, a opção de imóvel sob medida levaria mais tempo para ser implementada, o que não atenderia ao requisito de prazo, considerando o término do contrato atual e a impossibilidade de renovação.

12.3. Posto isto, expediu-se o aviso de locação conforme consta encartado no processo.

12.4 Todas as pesquisas foram realizadas in loco, incluindo a avaliação da distância até a rodoviária, a proximidade com hospitais e a quantidade de profissionais que atuam em hospitais e clínicas na área. Também analisamos o fluxo de profissionais que se deslocam de cidades vizinhas para a região de Guanambi-BA. Durante a pesquisa, constatou-se a dificuldade em encontrar imóveis que atendam às necessidades do Coren-BA. Atualmente, a subseção está situada no maior e melhor localizado centro médico da cidade, como já detalhado neste estudo.

Um fator adicional importante é que a sala atual é nascente, o que é crucial devido à altura do edifício e à falta de sombra. As salas voltadas para o nascente são as mais procuradas, pois o sol e o calor em Guanambi-BA são intensos. Em caso de mudança de sala, o custo com novos aparelhos de ar-condicionado e com o isolamento, como cortinas e películas, seria elevado. Além disso, seria necessário fechar a subseção por um período para realizar as adequações necessárias.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1. A realização das atividades, no imóvel locado, não causa ou causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

13.2. Os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental, serão incluídas lixeiras para segregação de materiais recicláveis, existem cooperativas locais em Guanambi e municípios próximos que têm interesse em estar recolhendo esses materiais e fazer a reciclagem de forma consciente.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

14.1. Este Estudo Técnico Preliminar considera viável a locação de uma sede para a Subseção em Guanambi, desde que o imóvel atenda de maneira eficiente às necessidades identificadas pelo Conselho Regional de Enfermagem do Estado da Bahia. O objetivo é garantir conformidade com a legislação vigente, assegurar um bom atendimento e atender ao interesse público.

15. RESPONSABILIDADE DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO PELA ELABORAÇÃO E CONTEÚDO DO DOCUMENTO

Certifica-se a responsabilidade pela elaboração do presente documento que materializa os Estudos Preliminares da presente contratação e que o mesmo traz os conteúdos previstos na legislação e na Instrução Normativa SEGES/MP nº 58/2022.

Salvador/BA, 02 de agosto de 2024.

Thiago Emmanuel Pereira Souza
Coordenador de Veterinária
COREN-BA
Matrícula: 37724

Davi Conceição Reis
Assessor de Gestão do Exercício Profissional
COREN-BA 324.433-ENF
Mat: - 38024

Aprovo o Estudo Preliminar conforme proposto

Davi Ionel S. Apóstolo
Presidente do Coren-BA
COREN-BA 196.278 - ENF