

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

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

#### 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 Vitoria da Conquista. 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 Vitoria da Conquista se encontra-se instalada em um imóvel localizado na **Avenida Jorge Teixeira, Edifício Medical Center, nº 29, 4º andar, Sala 404 – Candeias – Vitoria da Conquista (BA) – CEP: 45028-536** O referido imóvel no momento não atende às necessidades da Autarquia, entretanto, ainda temos a expiração do contrato de locação em agosto de 2025, o proprietário do imóvel já solicitou a sala.

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 de Vitoria da Conquista, 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 Vitoria da Conquista 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 mais de 20.000 (Vinte mil profissionais) inscritos no Coren-BA na região
- b) projeção de significante aumento nos próximos anos;
- c) evitará o deslocamento dos profissionais para subseções mais distantes em busca dos serviços da Autarquia;
- d) 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;
- e) a existência de uma subseção é fundamental para o desenvolvimento das atividades finalísticas, a execução do planejamento de fiscalização e a realização das fiscalizações

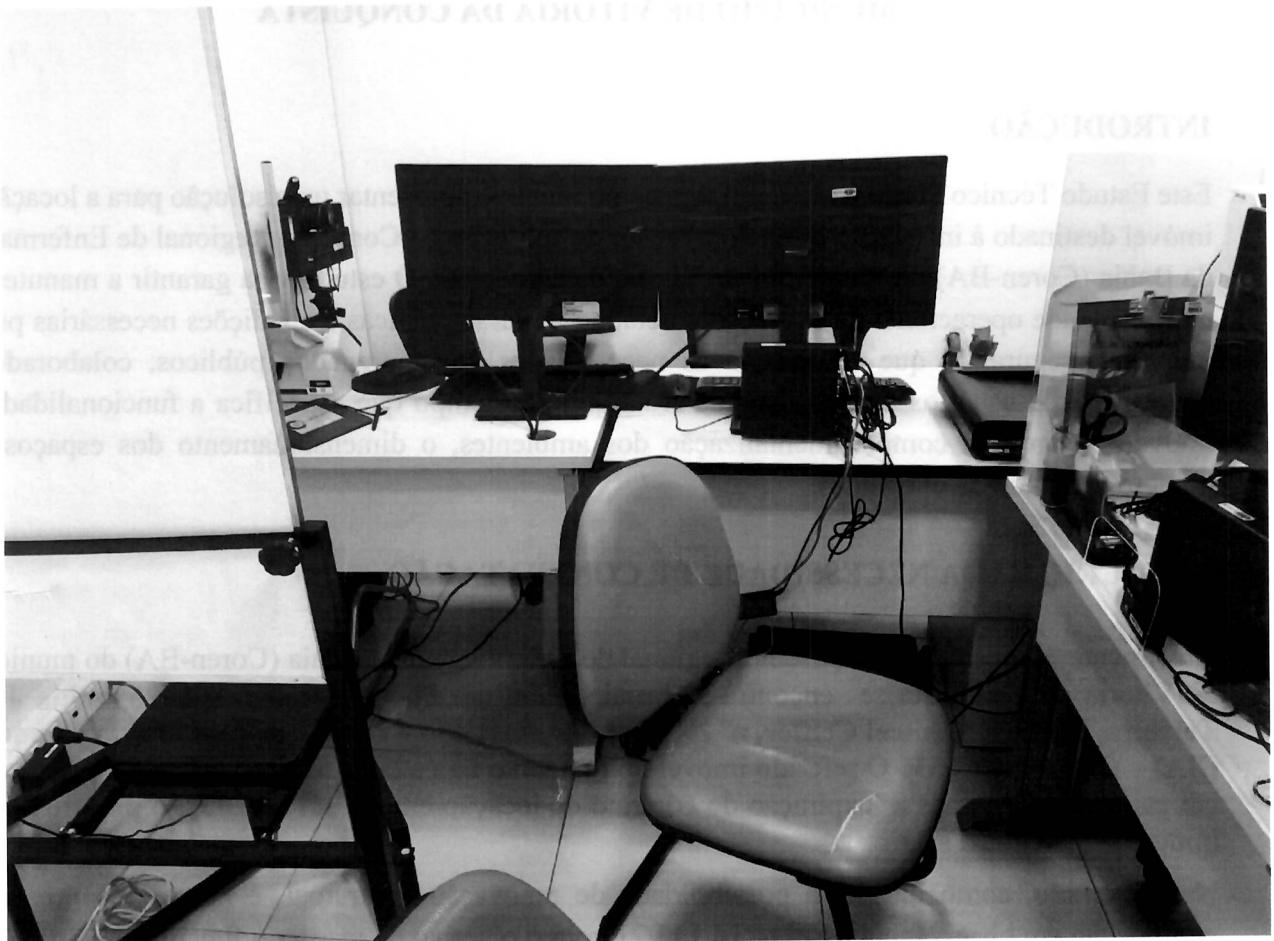
Rua General Labat, 100, ~~próximas e reativas~~ na região abrangida pela subseção.

CEP: 40070-100

Tel: (71) 3277-3100

[www.coren-ba.gov.br](http://www.coren-ba.gov.br)

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.



Sala pós recepção, na qual possuía a mesa com o Monitor da Valid, na qual são realizadas a captura das fotos para a confecção das CIPs.

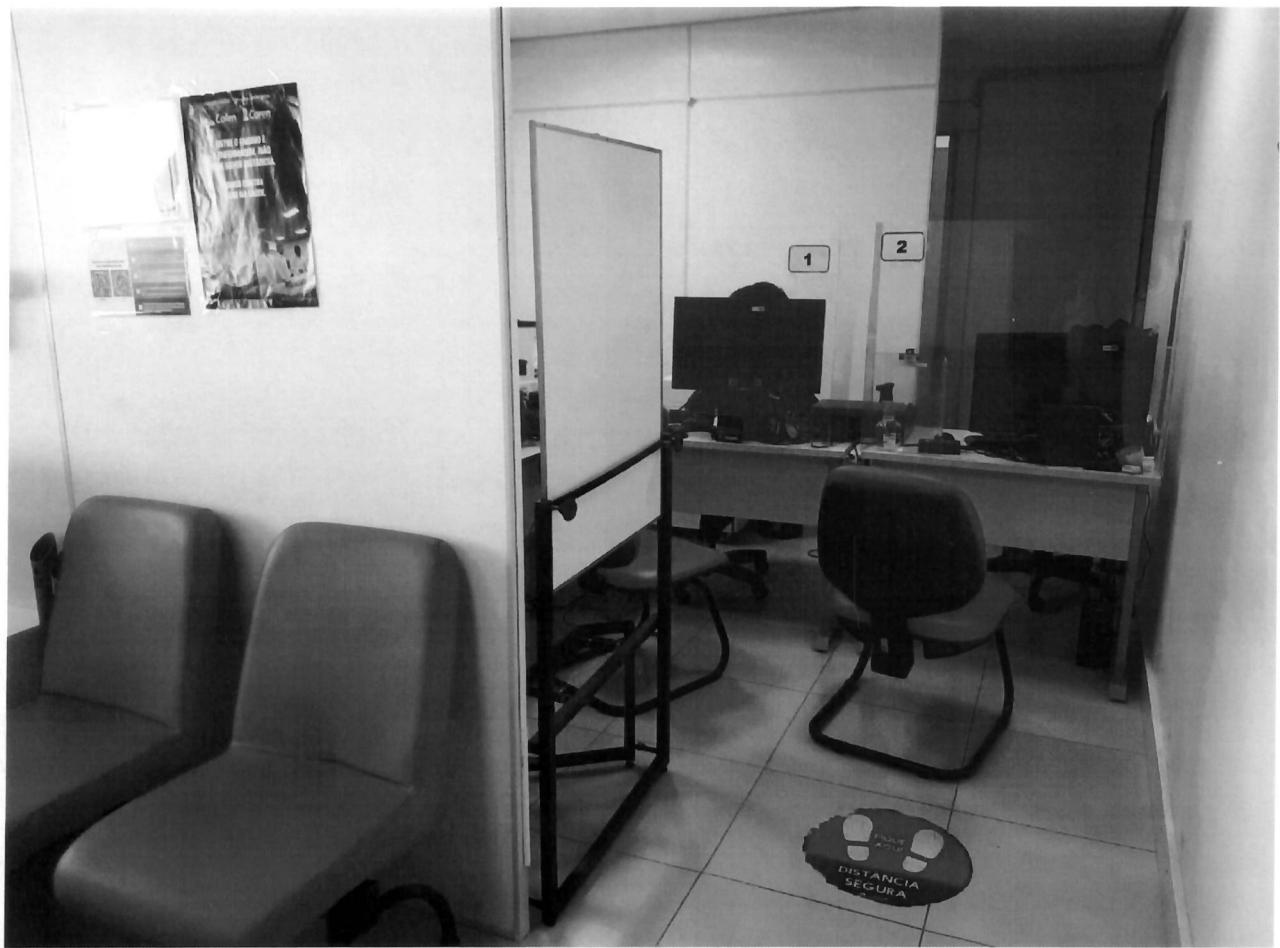
Este local é utilizado pelos 03 assistentes de desenvolvimento e pelos profissionais de enfermagem.



Sala na qual são realizados os atendimentos. Este local é utilizado pelos 03 assistentes de desenvolvimento para a realização das negociações e demais demandas do DEIRC.



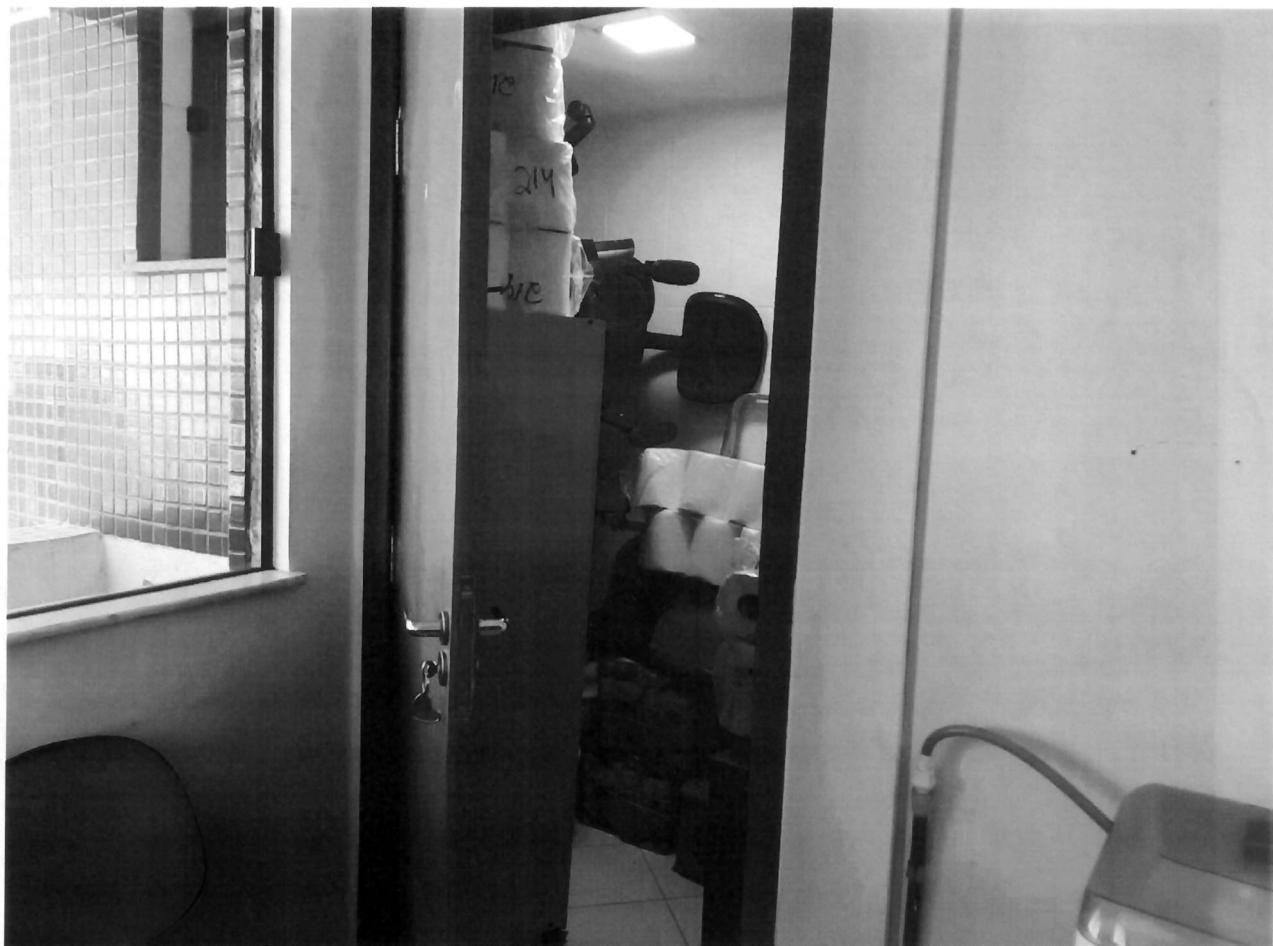
Entrada e recepção da Subseção do Conselho Regional da Bahia em Vitória da Conquista Bahia.  
Lotado no Candeias Medical Center, 4 andar sala 404.



Recepção e sala para atendimento. Local utilizado para a realização da captura da foto e demais negociações dos profissionais de enfermagem.



Mesa de apoio para as demandas do atendimento.



Almoxarifado / banheiro desativado no qual é utilizado como almoxarifado.



Segunda entrada para a Subseção, contendo a impressora e o armário com as CIPs.



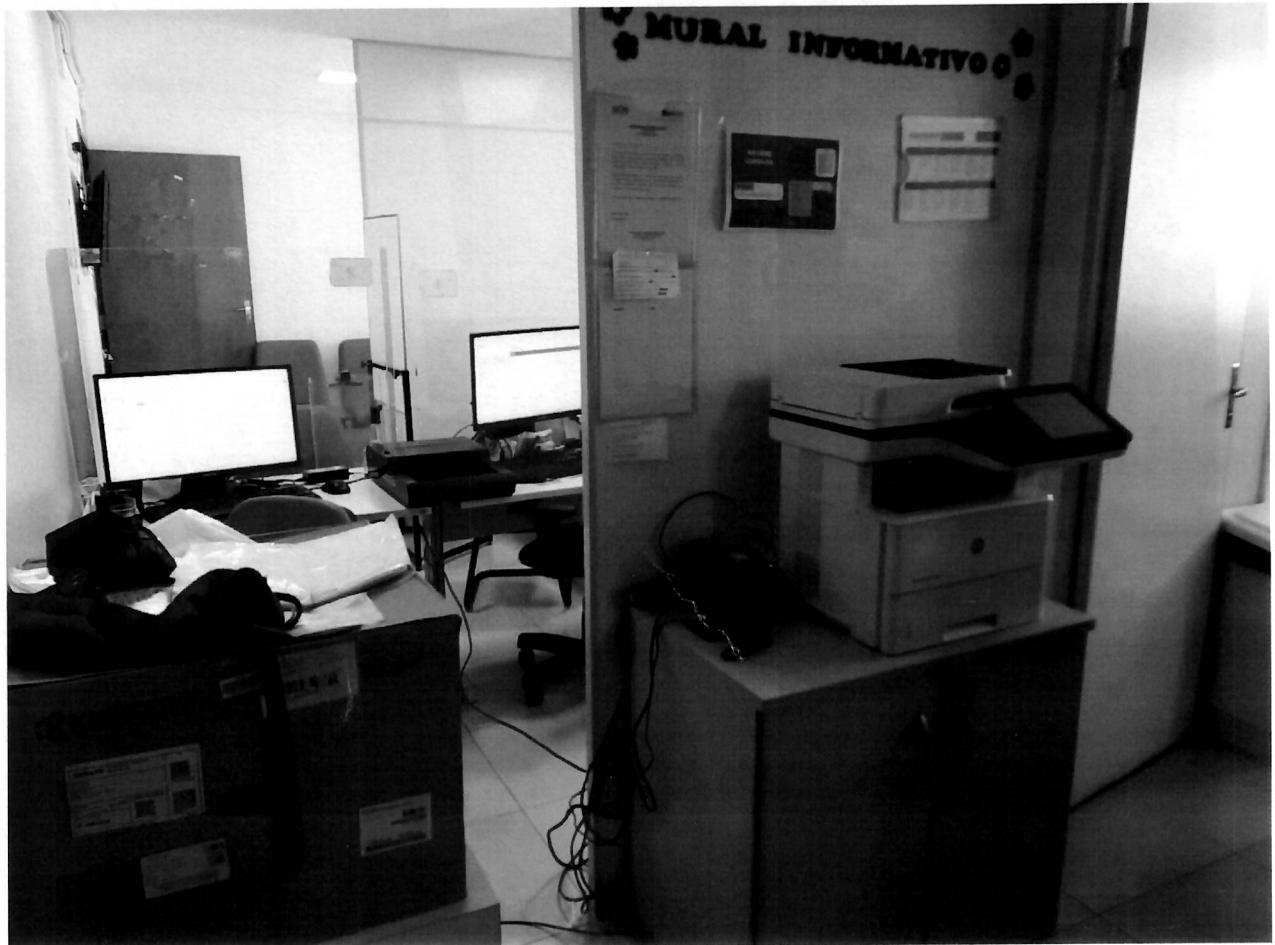
Almoxarifado e local para armazenamento do arquivo morto.



Copa/refeitório.



Copa e local com armário com o arquivo morto.



Sala antes da copa.



Recepção da Subseção.



Recepção da Subseção.



Recepção da Subseção.



Copa.

## 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	<i>Mitigar gargalos das atividades administrativas, ampliando a produtividade e celeridade na execução dos processos de trabalho.</i>
OE6 - Aprimorar mecanismos de comunicação interna e alinhamento intersetorial	<i>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.</i>
OE7 - Estabelecer gestão de processos	<i>Estruturar normas e procedimentos de trabalho e ampliar métricas de controle do desempenho organizacional.</i>

## Aprendizado e Crescimento

OE8 - Fortalecer ações de capacitação do capital humano	<i>Desenvolver ações rotineiras de capacitação dos servidores, visando a qualificação de competências do quadro de pessoal.</i>
OE9 - Mitigar o subdimensionamento de pessoal	<i>Prover as áreas funcionais de recursos humanos para qualificação dos resultados gerados pelos processos de trabalho por estas desenvolvidos.</i>

## 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. O presente Contrato terá validade pelo prazo de **36 (trinta e seis meses) meses**, iniciando-se em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ e terminando em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ 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 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 a Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;

**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 Vitoria da Conquista e as razões apresentadas demonstram a singularidade do imóvel a ser locado, bem como evidenciam vantagem na contratação, solicitado pesquisa pelo SISREI, não foi encontrado nenhum imóvel que pudesse ser cedido para o Coren-BA

### **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 Vitoria da Conquista deverá suportar no **mínimo os seguintes requisitos:**

- a) deverá estar localizado em região central, próximo aos principais hospitais e clinicas da região, área 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 **65 m<sup>2</sup>** a **100 m<sup>2</sup> ou maior** se adequado ao valor;
- e) o imóvel deverá obrigatoriamente oferecer acessibilidade a portadores de necessidades especiais (PNE);
- f) o imóvel deverá possuir ao menos 02 banheiros (sendo 01 banheiro adaptado para PNE no andar onde será instalado o Conselho ou na sala), 01 copa/cozinha;
- g) o imóvel deverá conter espaços que comporte a instalação de uma sala para os Enfermeiros Fiscais, Assessoria da presidência, copa, atendimento, um espaço compartilhado que servirá como sala para reunião e sala para atendimento ao profissional para denuncias e questões a serem tratadas com o 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, local para passagem de cabos de rede e cabeamento de internet.

#### **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 entre 65 a 70 m<sup>2</sup>. Considerando que a área útil para o Coren-BA, do imóvel atual, é de aproximadamente 43 m<sup>2</sup>, a área estimada de aquisição deverá ser de aproximadamente 65 a 70 m<sup>2</sup>. ou maior se adequado ao valor, perfeitamente compatível com a locação do 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 <sup>2</sup> )	Valor mensal de locação (R\$)
E-mail em anexo (imobiliária)	Patio Candeias- Av. Luís Eduardo Magalhães	90m <sup>2</sup>	R\$ 8.400
E-mail em anexo (imobiliária)	<b>Recreio - Vitória da Conquista - BA</b>	48 m <sup>2</sup>	R\$ 6.500
E-mail em anexo (imobiliária)	Candeias- Vitória da Conquista	148,18 m <sup>2</sup>	R\$ 5.000,00

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\$6.633,33** (Seis mil seiscentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) /mês.

6.3. Cabe ressaltar que os preços foram levantados em pesquisa in loco direto com as imobiliárias, 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, orçamentos em anexo neste processo.

## 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 037/2017, referente ao Processo Administrativo nº 054/2017 e à que tem por objeto a locação do imóvel onde funciona atualmente a subseção de Vitoria da Conquista. Será encerrado em agosto de 2025. Embora o proprietário do imóvel tenha manifestado interesse na renovação, o mesmo voltou atrás em Abril de 2025, e disse não ter mais interesse na renovação.

## 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 adaptações não significativas no imóvel, que bem o comportam.

9.2. O imóvel para sediar a Subseção do Coren-BA em Vitoria da Conquista, 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 Vitoria da Conquista

, 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 Vitoria de Conquista apresenta as seguintes características:

a) A atual unidade está situada em imóvel com área total de aproximadamente 43 m<sup>2</sup>, conforme previsto no Contrato nº 037/2017, firmado com base no Processo Administrativo nº 054/2017. Todavia, após avaliação técnica das condições físicas e funcionais do espaço, constata-se que o imóvel não atende mais às necessidades operacionais e institucionais da unidade.

O espaço apresenta estrutura física inadequada para o desempenho das atividades fins, comprometendo a eficiência e a qualidade dos serviços prestados. A unidade carece de ambientes essenciais ao bom funcionamento, como:

- Sala para acolhimento de profissionais;
- Espaço apropriado para realização de conciliações e reuniões;
- Ambiente reservado para o Coordenador de Votor;
- Área de recepção compatível com o fluxo de atendimento ao público;
- Sala de espera com condições mínimas de conforto para os profissionais que aguardam atendimento.

Atualmente, os fiscais da unidade compartilham um ambiente de menos de 15 m<sup>2</sup>, dividindo o espaço com quatro servidores, além de armários, mesas, computadores e equipamentos diversos. Essa situação prejudica não apenas o conforto dos profissionais, mas também a concentração e o

desempenho das atividades técnicas e administrativas, comprometendo a produtividade e, em última análise, o interesse público.

Além disso, o imóvel atual não oferece possibilidade de ampliação, o que inviabiliza qualquer adaptação estrutural ou melhoria das condições de trabalho. Dessa forma, a permanência no local configura-se como medida desproporcional, antieconômica e contrária aos princípios da eficiência, economicidade e da adequada prestação dos serviços públicos, conforme preconizado na Lei nº 14.133/2021.

Diante do exposto, justifica-se a necessidade de nova locação ou realocação de imóvel que atenda às exigências funcionais da unidade, proporcionando melhores condições de trabalho aos servidores e melhor atendimento ao público, em conformidade com os princípios da legalidade, eficiência, razoabilidade e interesse público que norteiam a Administração Pública.

A sede necessita ter potencial para expansão, e possui, entre outras características:

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;

A ausência de um espaço físico especificamente destinado ao acolhimento de profissionais que comparecem à unidade para apresentar denúncias, relatar irregularidades ou tratar de outras demandas institucionais configura uma fragilidade significativa na estrutura de atendimento. Tal carência compromete diretamente a qualidade do acolhimento e da recepção, impactando negativamente a confidencialidade, a escuta qualificada e o suporte adequado que devem ser oferecidos a esses visitantes.

A inexistência de uma sala reservada impede que as tratativas ocorram de forma sigilosa e respeitosa, ferindo princípios fundamentais da dignidade da pessoa humana, da proteção à informação sensível e do respeito ao devido processo administrativo. Além disso, subtrai da Administração Pública a possibilidade de oferecer um ambiente minimamente adequado para a escuta ativa e segura das demandas apresentadas, o que pode, inclusive, desencorajar profissionais a formalizarem denúncias ou apresentarem suas questões.

A implementação de um espaço específico para esse fim contribuiria para a melhoria do atendimento institucional, fortalecendo a transparência, o controle social e a resolutividade das demandas recebidas. Além disso, atende aos princípios da eficiência, razoabilidade e finalidade pública previstos na Lei nº 14.133/2021, viabilizando um serviço público mais humanizado, acolhedor e comprometido com os direitos e garantias dos cidadãos e dos profissionais que interagem com a unidade.

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. Necessitamos de uma sala devidamente equipada e preparada para o atendimento. Qualquer alteração impacta diretamente no serviço prestado.

## **12. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

12.1. Verifica-se que para atender às necessidades estipuladas para a Sede Administrativa da subseção do Coren-BA em Vitoria da Conquista, é necessário um imóvel com área aproximada entre **70 a 100 m<sup>2</sup>** ou maior se adequado ao valor, não excedendo 150 m<sup>2</sup>, preferencialmente localizado em bairro com boa mobilidade, edificações mais novas e amplas, com visibilidade ampla para salas, auditório e cozinha/copa, também próximo ao ambiente acadêmico, comercial, trabalho, hospitalares e rodoviária, preferencialmente em rua de fácil fluxo de ônibus.

12.2. 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 Vitoria da Conquista-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.

## **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 Vitoria da Conquista 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 Vitoria da Conquista, 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.

### 3. Proposta de Novo Imóvel

O imóvel proposto necessita :

- Área útil igual ou superior a **70m<sup>2</sup>**;
- Infraestrutura moderna e layout funcional;
- Ambientes independentes para atendimento ao público, administração, reuniões e arquivo;
- Localização estratégica e de fácil acesso.

### 4. Quadro Comparativo Técnico

Critério	Imóvel Atual (43m <sup>2</sup> )	Imóvel Proposto (>70m <sup>2</sup> )	Justificativa Técnica
Área útil total	47 m <sup>2</sup>	>70 m <sup>2</sup>	Maior espaço físico para readequação funcional
Divisórias internas	Inexistente	Necessita	Permite segregação funcional e privacidade
Capacidade de atendimento	Limitada	Ampliada	Ambientes mais confortáveis e organizados
Acessibilidade	Adequada	Adequada	Cumprimento da NBR 9050 (acessibilidade)
Segurança patrimonial	Atual	Alta	Evita riscos de furto e vandalismo

### 5. ALTERNATIVAS ANALISADA

Alternativa	Descrição	Vantagens	Desvantagens
A – Locação de imóvel	Contrato de aluguel por 10 anos, R\$ 8.000/mês.	Menor custo inicial; flexibilidade.	Custo recorrente e sem geração de patrimônio.
B – Aquisição de imóvel próprio	Compra de imóvel no valor de R\$ 1.000.000,00.	Geração de patrimônio; eliminação de custos indiretos da locação.	Maior desembolso inicial.

## 6. Fundamentação Legal e Normativa

### 6.1 Lei nº 14.133/2021 – Nova Lei de Licitações

- Justificam contratações que promovam eficiência, planejamento e maior vantajosidade, não necessariamente vinculadas ao menor preço, mas sim à melhor solução para o interesse público.
- Exige a elaboração de **Estudos Técnicos Preliminares (ETP)** que demonstrem:
  - A real necessidade da contratação;
  - A adequação da solução escolhida;
  - A análise de custo-benefício.

### 6.2 Orientações do Tribunal de Contas da União (TCU)

- **Acórdão TCU nº 2622/2013 – Plenário:**

“A economicidade não se resume ao menor preço, devendo considerar os custos indiretos, os riscos e os benefícios operacionais da contratação.”

- **Acórdão TCU nº 1925/2021 – Plenário:**

“A guarda de veículos em via pública configura risco à integridade do patrimônio público e deve ser evitada pela administração.”

### 6.3 Advocacia-Geral da União (AGU)

- **Parecer AGU nº GQ-242/1998 (ainda aplicado):**

“A administração pública pode pagar valor maior se devidamente justificado, com base no interesse público e em critérios técnicos.”

### 6.4 Normas Técnicas Aplicáveis (ABNT)

- **NBR 9050:** Acessibilidade a edificações;
- **NBR 5674:** Manutenção predial;
- **NBR ISO 9001:** Gestão da qualidade (ambientes organizacionais funcionais).

## 7. Justificativa Técnica e de Transparência para o Futuro Chamamento Público

Com base nos estudos e levantamentos preliminares realizados, **conclui-se que a futura locação de um novo imóvel deverá representar uma solução tecnicamente superior, operacionalmente mais eficiente e economicamente mais vantajosa** para a Administração Pública a médio e longo prazo.

Ainda que o valor estimado de aluguel possa ser superior ao atualmente praticado, a decisão **será fundamentada em critérios objetivos de eficiência, economicidade e interesse público**, em conformidade com a **Lei nº 14.133/2021**, observando-se os princípios da **planejamento, motivação e transparência** que regem as contratações públicas.

Para assegurar a **ampla concorrência e a seleção da proposta mais vantajosa**, a Administração **promoverá chamamento público** destinado à identificação de imóveis disponíveis que atendam às necessidades técnicas e operacionais da unidade. Esse procedimento garantirá **transparência, isonomia e publicidade**, permitindo que qualquer interessado apresente proposta, conforme determina a legislação vigente.

Entre os principais fatores que motivam a futura contratação, destacam-se:

- **Melhoria substancial da infraestrutura física**, com ambientes adequados, acessíveis e seguros;
- **Ambiente mais saudável e produtivo para os servidores**, com melhores condições de trabalho e ergonomia;
- **Atendimento mais digno e eficiente ao cidadão**, em espaço compatível com as demandas institucionais;
- **Proteção do patrimônio público**, especialmente no que se refere à guarda de veículos e equipamentos;
- **Redução de despesas indiretas e mitigação de riscos operacionais**, associados à manutenção de instalações inadequadas.

Dessa forma, a futura contratação **atenderá plenamente aos princípios da legalidade, impessoalidade, publicidade, eficiência, economicidade e vantajosidade**, conforme previsto na **Lei nº 14.133/2021**.

A **realização do chamamento público** reforçará o compromisso da Administração com a **transparência, a competitividade e a boa governança**, assegurando que a escolha do imóvel seja **baseada em critérios técnicos e objetivos**, garantindo o **uso racional e eficiente dos recursos públicos**.

Salvador-BA, 30 de julho de 2025.

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

Thiago Emmanuel



Davi Reis

**Aaprovo o Estudo Preliminar conforme proposto**