

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

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

1. INFORMAÇÃO BÁSICA

Processo Administrativo nº:175 /2025

2. OBJETO

Locação de imóvel comercial destinado à instalação e funcionamento da Subseção do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia – COREN-BA, no município de Juazeiro/BA.

3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

3.1. Considerando que o Contrato Administrativo nº 091/2020, cujo objeto é a locação de imóvel comercial para abrigar a Subseção do COREN-BA em Juazeiro/BA, encontra-se defasado em relação às atuais demandas operacionais e estruturais da Autarquia, faz-se necessária a instauração de novo processo administrativo para contratação de imóvel, em conformidade com o disposto na Lei nº 14.133/2021, visando à celebração de nova contratação mais adequada às necessidades institucionais.

3.2. Destaca-se que o imóvel atualmente ocupado apresenta limitações significativas de ordem estrutural e funcional, sobretudo quanto à insuficiência de espaço físico compatível com a equipe técnica alocada, o que compromete a ergonomia, a eficiência das atividades desenvolvidas e o bem-estar dos servidores e usuários.

3.3. A contratação de novo imóvel visa garantir a continuidade e a melhoria da prestação dos serviços públicos essenciais prestados pela Autarquia na localidade, assegurando condições adequadas de infraestrutura física para o pleno desempenho das atribuições institucionais do COREN-BA.

3. EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

3.1 Foram indicados os seguintes servidores para compor a equipe de planejamento:

OR	Nome	Setor	Matrícula
1	Thayse Serafim Amaral dos Santos	Assessora Técnica	41.825
2	Davi da Conceição Reis	Assessora Técnico do exercício Profissional	41.725
3	Carlos André Sales de Almeida	Assessor Técnico Secretaria	43.225

4. REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

4.1 A contratação está subordinada aos dispositivos da Lei 14.133/2021; da Lei Federal 8.245/1991, Lei Federal 8.078/1990 e Lei 10.406/2002 – Código Civil.

4.1-A. Modalidade da Contratação

A presente contratação caracteriza-se como locação direta de imóvel urbano, enquadrando-se como hipótese de inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, observadas as disposições do art. 51 da mesma lei, bem como da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e demais normas aplicáveis.

A relação jurídica será formalizada mediante contrato administrativo de locação, contendo cláusulas relativas ao prazo, valor, reajuste, encargos, responsabilidades das partes, fiscalização, sanções e hipóteses de rescisão, assegurando a continuidade do serviço público e a segurança jurídica da contratação.

4.1.1 O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

4.1.2. Restou justificada a inexigibilidade de licitação, em razão da inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os requisitos previstos no §5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, os quais foram atendidos da seguinte forma:

a) foi realizada avaliação prévia do bem, contemplando o exame do estado de conservação do imóvel, a verificação da necessidade de custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, bem como a análise do prazo de amortização dos investimentos, conforme laudo técnico de avaliação imobiliária juntado aos autos, que demonstrou a compatibilidade do valor proposto com os preços praticados no mercado local;

b) foi efetuada certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendessem às necessidades do COREN-BA, mediante consulta ao Sistema de Gerenciamento de Imóveis da União – SIREI, não tendo sido identificados imóveis compatíveis com o objeto da contratação;

c) foram apresentadas justificativas técnicas e administrativas que demonstram a singularidade do imóvel a ser locado, bem como a vantajosidade da contratação, considerando aspectos como localização estratégica, infraestrutura adequada, acessibilidade, funcionalidade e melhor relação custo-benefício para a Administração.

4.3 Avaliação Prévia do Imóvel (Laudo)

Em atendimento ao disposto no art. 51 e no § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, foi elaborado laudo técnico de avaliação prévia do imóvel, consistente em parecer de avaliação mercadológica juntado a este processo, subscrito por profissional habilitado e regularmente inscrito no conselho de classe competente. No referido laudo, com base em metodologia reconhecida de avaliação imobiliária, fundamentada em dados de mercado e nas normas técnicas aplicáveis, procedeu-se à análise do valor de mercado do aluguel, do estado de conservação do bem, dos eventuais custos de adequação e do prazo de amortização dos investimentos necessários. A partir desses elementos, restou demonstrado, de forma expressa e objetiva, que o valor de locação proposto neste Estudo Técnico Preliminar é compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local para imóveis de padrão e localização equivalentes, evidenciando a razoabilidade do montante sugerido e a vantajosidade da contratação para a Administração.

4.4. 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.

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

4.6. 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.

4.7. O regime de execução do contrato é análogo ao de execução indireta, com prestações mensais, e por preço global. A execução contratual será precedida de vistoria técnica inicial, com lavratura de termo de vistoria, no qual serão verificadas as condições estruturais, funcionais, de acessibilidade, bem como o adequado funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias. O acompanhamento da execução será realizado por servidor formalmente designado, responsável por fiscalizar o cumprimento das obrigações contratuais

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

4.8.1. REQUISITOS DE NEGÓCIO

4.8.2.1. O Coren-BA não possui imóveis em Juazeiro e as razões apresentadas demonstram a singularidade do imóvel a ser locado, bem como evidenciam vantagem na contratação, em contato com o SIREI, os mesmos também deram a negativa quanto a questão de imóveis na região que possam ceder para essa autarquia, necessário prosseguir com novo contrato para aquisição de uma sala.

4.8.2. REQUISITOS TÉCNICOS

4.8.2.1. 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 Juazeiro deverá suportar no mínimo os seguintes requisitos:

- Localização central no município de Juazeiro, preferencialmente nas imediações da rodoviária e com fácil acesso a pontos de transporte público;
- Área útil mínima de 50m² a 100m², com ambiente adequado às atividades institucionais da Subseção;
- Acessibilidade garantida para pessoas com deficiência, conforme a legislação vigente;
- Mínimo de 03 salas, além de uma copa e pelo menos 02 banheiros, sendo um deles obrigatoriamente adaptado para PNE (Pessoa com Necessidades Especiais);
- Infraestrutura mínima de rede lógica e elétrica instalada em, ao menos, 70% das salas;
- Pré-disposição para instalação de aparelhos de ar-condicionado tipo Split, com dimensionamento elétrico compatível com a instalação desses equipamentos em todas as salas.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1 No processo de pesquisa de mercado realizado, foi possível identificar contratações similares efetuadas por outros órgãos da administração pública. Essas referências serviram como base comparativa e auxiliaram na compreensão das práticas adotadas no setor, possibilitando uma análise mais ampla e fundamentada das opções disponíveis.

5.2 A estimativa de preços elaborada pela equipe de Planejamento levou em consideração os valores praticados no mercado imobiliário do município de Juazeiro, considerando as especificidades do imóvel buscado. Essa estimativa visa assegurar que a contratação atenda aos princípios da economicidade e da razoabilidade.

5.3 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



- c) preferência de locação para futuras ampliações;
- d) preferência na compra do imóvel, se assim acordado entre ambas as partes.

6. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

6.1. A presente contratação está em consonância com o Plano Pruri Anual do Coren-BA (2026-2027), 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>



7 ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

7.1. Com base no quantitativo atual de pessoal, composto por 2 (dois) servidores efetivos e 2(dois) serviços terceirizada, 1(um) responsável pela limpeza, e considerando o dimensionamento dos ambientes conforme a estrutura existente, foram estipuladas as áreas mínimas necessárias para cada espaço funcional. A partir dessa análise, estimou-se uma área total de aproximadamente 90 m² para atender adequadamente às demandas do Coren-BA.

Atualmente, a área útil do imóvel em uso é de cerca de 50 m². Dessa forma, estima-se que a área a ser ampliada deva ser entre 50 m² e 100 m², podendo ser maior, caso o valor do imóvel permita.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. 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 e IPTU.

Fonte / Link	Endereço	Área (m ²)	Valor mensal de locação (R\$)
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-para-alugar-no-bairro-centro-juazeiro-ba-3000556462.html	Travessa Benjamin Constant, 244, Centro, Juazeiro	100 m ²	R\$ 2.500,00 IPTU não identificado Cond. insento
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ponto-comercial-para-alugar-no-bairro-centro-3004479568.html	Rua Francisco Martins Duarte, 488, Centro, Juazeiro	91m ²	R\$ 2.500,00 IPTU não identificado Cond. insento
https://ba.olx.com.br/regiao-de-juazeiro-e-jacobina/comercio-e-industria/ponto-comercial-em-juazeiro-1432265549?lis=listing_1120	Endereço: Rua Oscar Ribeiro, nº 73, centro, Juazeiro	100 m ²	R\$ 2.500,00 IPTU. Não identificado

8.2. 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\$ 2.500,00** (dois mil e quinhentos reais) /mês.

8.3. Cabe ressaltar que os preços foram levantados em pesquisa na internet, 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.



9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

9.1. A presente contratação não comporta parcelamento, tendo em vista que o objeto consiste na locação de um único imóvel, indivisível por sua própria natureza e destinado ao funcionamento integrado da Subseção do Coren-BA em Juazeiro. O eventual fracionamento do objeto comprometeria a eficiência operacional, a logística administrativa, a economicidade da contratação e a continuidade do atendimento ao público, razão pela qual a contratação única se apresenta como a solução mais adequada e vantajosa para a Administração, nos termos do **art. 23, §1º, da Lei nº 14.133/2021**.

9.2. quanto ao compartilhamento do imóvel objeto desta demanda, com outro órgão ou entidade da administração pública federal, fica inviável tendo em vista as particularidades e finalidade desta autarquia.

10. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

10.1. Como parte das ações complementares ao processo de identificação de imóvel para atendimento às necessidades da Subseção de Juazeiro, foi realizada consulta ao Sistema de Gerenciamento de Imóveis da União – SIREI, com o objetivo de verificar a existência de imóveis públicos vagos e disponíveis passíveis de utilização pelo COREN-BA, não tendo sido identificadas alternativas compatíveis com o objeto da contratação.

10.2 Ressalta-se que o Contrato nº 017/2020, vinculado ao Processo Administrativo nº 091/2020 e à Dispensa de Licitação nº 015/2020, que teve por objeto a locação do imóvel atualmente ocupado pela subseção de Juazeiro, encontrasse atualmente com limitações operacionais para o pleno funcionamento.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Contrato nº 001/2024- Contratação de serviços continuados, com dedicação exclusiva, de limpeza e conservação, com material, e recepção, a serem executados por postos de trabalho nas instalações da sede deste Conselho e nas suas Subseções.

11.2 Contrato nº 04/2025 – Serviços de internet – Contratação de empresa especializada para prestação de serviços de link de acesso dedicado a internet por meio de IP- Internet Protocol.



11.3 Contrato nº 03/2024 Contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva, higienização e instalação e desinstalação de aparelhos de bebedouros, purificadores de água, geladeiras/frigobar e ar-condicionado.

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

12.1. Pretende-se com essa contratação para locação de imóvel manter a sede administrativa da Subseção do Coren-BA em Juazeiro fazendo cumprir as diretrizes do seu Plano Pruri Anual, tanto 2026-2027, quanto os já em estudo para o próximo período de gestão, para seu pleno aperfeiçoamento.

de pequena dimensão, compromete a eficiência operacional, o conforto dos colaboradores e a qualidade do atendimento ao público e aos servidores. A nova proposta, apesar de possuir custo mensal superior, apresenta melhor custo-benefício, por oferecer infraestrutura maior adequada, espaços mais amplos e melhor distribuídos, atendendo aos critérios de ergonomia, acessibilidade e funcionalidade essenciais para o desempenho das atividades da subseção.

13. VANTAJOSIDADE DA NOVA CONTRATAÇÃO

13.1. A atual subseção do Coren-BA em Juazeiro encontra-se instalada em um imóvel com aproximadamente **50 m² de área total**, localizado na Rua Paraíso, nº 97, sala 10, no Centro Empresarial Dr. Balbino Oliveira – bairro Santo Antônio. Este imóvel foi contratado conforme estabelecido no Contrato nº 017/2020, vinculado ao Processo Administrativo nº 091/2020 (Dispensa de Licitação nº 015/2020).

13.2. O imóvel atualmente utilizado não apresenta características técnicas compatíveis com as necessidades institucionais. Entre as principais limitações observadas estão: recepção de tamanho reduzido, sala de emissão de CIP integrada ao banheiro, sala de fiscalização extremamente pequena — inviabilizando, inclusive, a realização de conciliações — e uma copa integrada à despensa, sem espaço adequado para circulação ou utilização por mais de uma pessoa. O imóvel apresenta, ainda, condições físicas inadequadas, como piso descaracterizado, forro em gesso danificado e apenas uma janela, o que compromete a ventilação e a iluminação natural. Além disso, o layout interno é compartimentado em pequenas salas de 2 a 3 metros, tornando o ambiente pouco funcional frente às demandas atuais da subseção.

13.3. Considerando as necessidades operacionais crescentes da Autarquia e visando à melhoria contínua na prestação dos serviços, a comissão responsável concluiu que a única alternativa viável seria a locação de um novo imóvel com maior metragem e infraestrutura mais adequada para o atendimento aos profissionais e servidores.

13.4. Essa medida busca garantir a adequação da sede da subseção às exigências operacionais, estruturais e logísticas atuais, promovendo um ambiente mais funcional e eficiente para o atendimento à categoria.

13.5. Registro Fotográfico do Imóvel Atual (Sede Atual da Subseção)

As imagens a seguir ilustram as condições físicas da sede atual do Coren-BA em Juazeiro/BA, localizada no Centro Médico empresarial. Balbino Ferreira, 97- sala 10 Rua do Paraíso- Santo Antonio.

Foto 1 – Fachada do prédio atual (Centro Empresarial Portinari)





Coren^{BA}
Conselho Regional de Enfermagem da Bahia

COREI
Fls. 100
Serviço (a)



Foto 2 – frente da sala

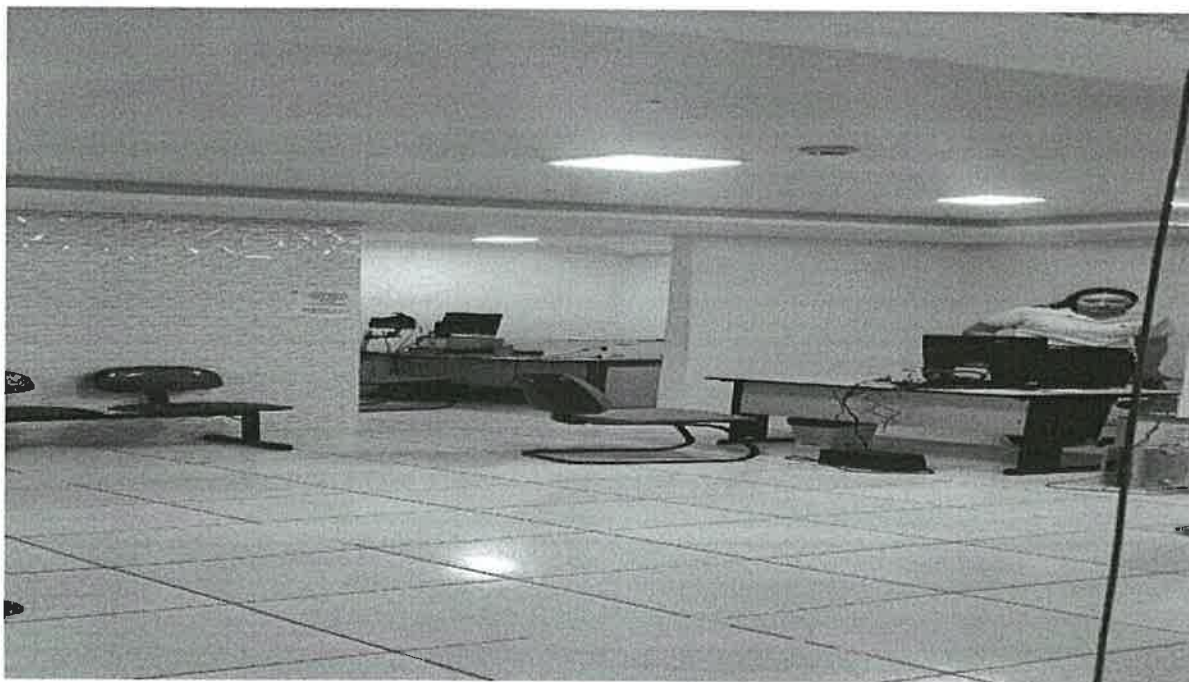


Foto 3 – Sala 01 (aproximadamente 9 m²) recepção



Coren^{BA}
Conselho Regional de Enfermagem da Bahia

COREN-BA
Fls. 1
Servidor (a)

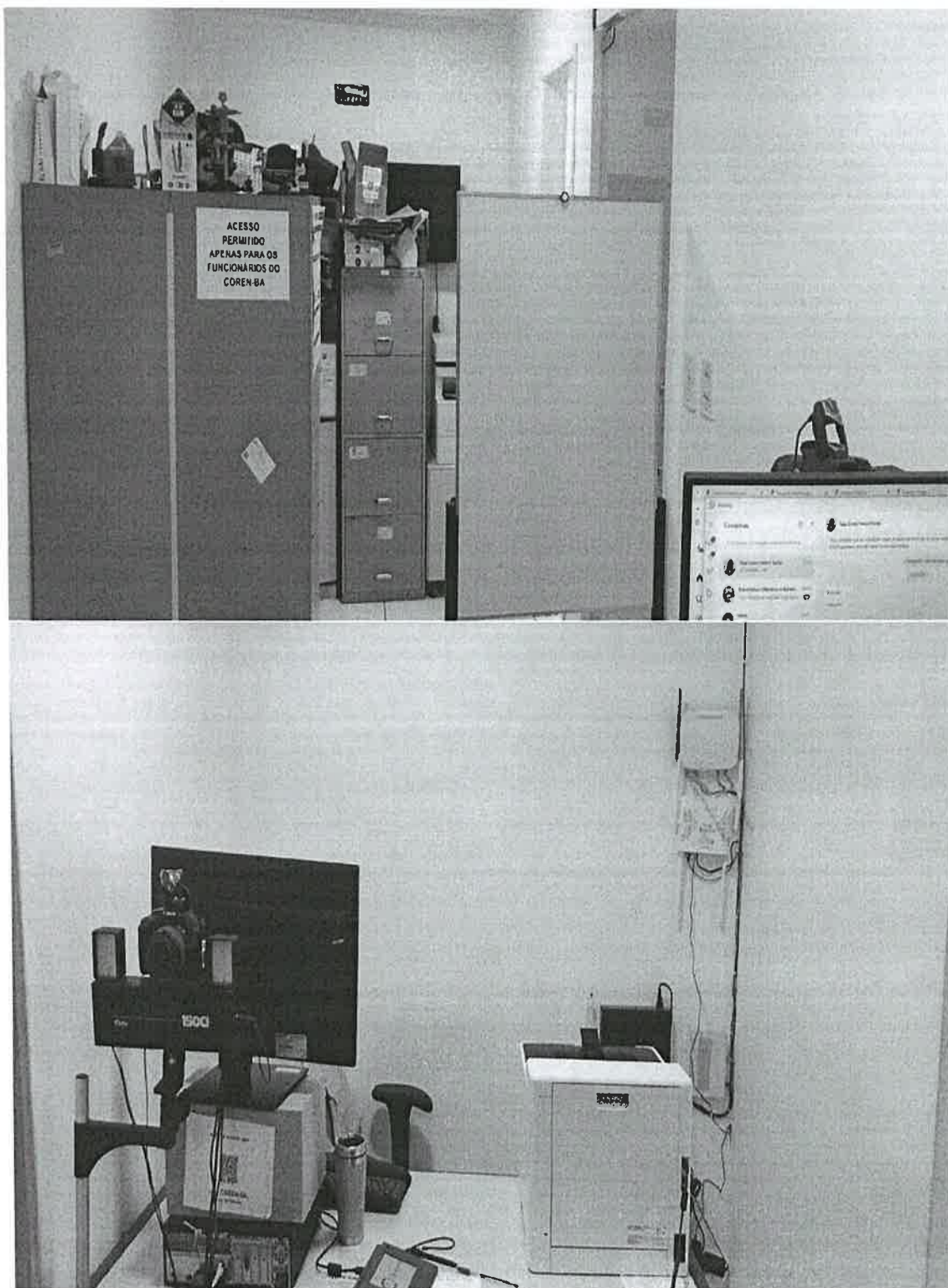


Foto 4 – Sala 02 (aproximadamente 6 m²) captura



Coren^{BA}
Conselho Regional de Enfermagem da Bahia

COREN-BA
Fls. 118
Servidor (a)

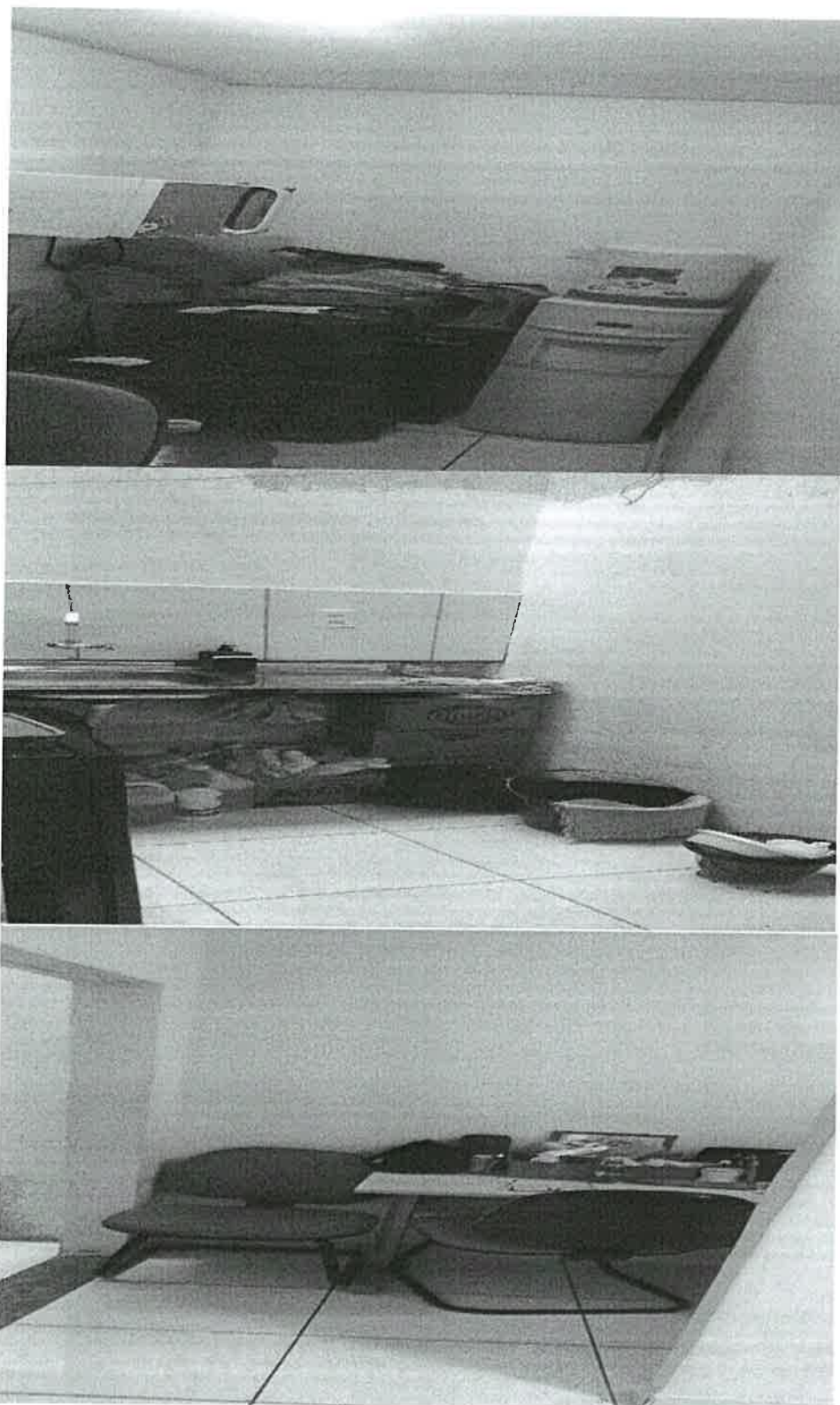


Foto 4 – Copa atual da unidade



Foto 5 – Sala atual da fiscalização

13.6. Registro Fotográfico do Imóvel Atual (Sede Atual da Subseção)

13.6. Após criteriosa análise de mercado e das opções disponíveis, definiu-se como mais adequada a locação de um novo imóvel situado no Centro Médico Empresarial Dr. Balbino Ferreira, localizado na Rua do Paraíso, nº 97, sala 35, térreo, bairro Santo Antônio. A escolha foi pautada por critérios técnicos e estratégicos, destacando-se a manutenção da localização central, no mesmo edifício empresarial, porém em uma unidade com estrutura significativamente superior.

13.6.1. O novo imóvel possui 90 m² de área total, representando um aumento de 80% em relação ao espaço atualmente ocupado. Essa ampliação viabiliza a reconfiguração dos ambientes internos, garantindo mais conforto, funcionalidade e privacidade no atendimento à categoria. A localização permanece em uma das áreas mais valorizadas da cidade, próxima a centros comerciais, unidades de saúde, Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos. A continuidade no mesmo centro empresarial também reforça a segurança e mantém a referência institucional já consolidada.

13.7. A nova unidade contará com estrutura completa de acessibilidade, infraestrutura para instalação de ar-condicionado em pontos estratégicos, sala de reuniões, salas de atendimento, almoxarifado, copa, recepção ampla e espaço reservado para os fiscais, atendendo plenamente às exigências operacionais e proporcionando um ambiente mais funcional e acolhedor.



Coren^{BA}
Conselho Regional de Enfermagem da Bahia

COREN-BA
Fls. 128
Servidor(a)

13.8. Diante de todos esses fatores, conclui-se que a locação do novo imóvel representa um avanço significativo na qualidade do atendimento prestado pela subseção do Coren-BA em Juazeiro. A mudança trará ganhos substanciais em espaço físico, conforto e eficiência operacional, beneficiando diretamente os Responsáveis Técnicos (RTs) e demais profissionais de enfermagem que necessitam dos serviços da Autarquia durante os períodos de visitação.

13.9. Registro Fotográfico do Imóvel pretendido (Subseção Juazeiro)

As imagens a seguir ilustram o imóvel pretendido em Juazeiro/BA, localizada no Centro Médico empresarial. Balbino Ferreira, 97- sala 35 Rua do Paraíso- Santo Antônio.



Foto 1 – Fachada do prédio atual (Centro Empresarial Portinari)



Recpção com aproximadamente 20m²



Coren^{BA}
Conselho Regional de Enfermagem da Bahia

COREN-BA
Fls. 13
Servidor(a) [assinatura]



Corredor de acesso a sala de Fiscalização



Sala para reunião



Coren^{BA}
Conselho Regional de Enfermagem da Bahia

COREN-BA
Fls. 138
Servidor (a)



Copa ampla



Banheiro interno

14. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

14.1. A partir da análise do presente estudo, constata-se que, para atender de forma eficaz às demandas da Subseção do Coren-BA em Juazeiro, faz-se necessário um imóvel com área entre 50 m² e 100 m², ou superior, desde que o valor permaneça dentro dos parâmetros aceitáveis e não ultrapasse o limite de custo estipulado. A localização ideal contempla bairros com boa mobilidade urbana, preferencialmente em áreas com edificações novas ou reformadas, amplas e que permitam uma divisão funcional em salas — incluindo espaço para cozinha/copa. Adicionalmente, é essencial que o imóvel esteja situado próximo à região central, universidades, centros comerciais, hospitais, ambientes de trabalho e à rodoviária da cidade, favorecendo o acesso da população, especialmente se localizado em vias com bom fluxo de transporte público.

14.2. O estudo de viabilidade técnica e o levantamento de mercado indicaram como alternativa mais viável a locação do imóvel situado no Centro Médico Dr. Olavo Balbino, com endereço comercial na Rua do Paraíso, nº 97, sala 35, térreo, bairro Santo Antônio, Juazeiro/BA – CEP 48903-050. Essa opção apresenta metragem compatível com as necessidades da subseção, além de infraestrutura adequada para a realização das atividades administrativas e de atendimento ao público, com garantia de acessibilidade e localização estratégica.

Destaca-se ainda que o valor de locação proposto está em conformidade com os valores praticados no mercado local, o que assegura uma relação custo-benefício favorável, tanto do ponto de vista técnico quanto econômico. Adicionalmente, por tratar-se de uma unidade no mesmo edifício onde a subseção já está instalada, a mudança para o novo espaço

demandará baixo custo logístico, reduzindo significativamente as despesas com transporte e serviços de mudanças.

15. IMPACTOS AMBIENTAIS

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

15.2. 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. As práticas adotadas observarão princípios de sustentabilidade, incluindo o uso racional de energia elétrica e água, a gestão adequada de resíduos sólidos, bem como a priorização de soluções que contribuam para a eficiência energética e redução de desperdícios, alinhando-se às diretrizes de responsabilidade ambiental da Administração Pública.

16. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

16.1. A equipe responsável pelo planejamento da contratação, após a conclusão dos Estudos Técnicos Preliminares, declara ser viável e adequada a contratação pretendida, desde que o imóvel atenda, de forma eficiente, às necessidades previamente identificadas pelo Conselho.

16.2 A contratação visa assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços prestados pela Subseção de Juazeiro, em conformidade com a legislação vigente, promovendo um ambiente adequado ao desenvolvimento das atividades institucionais. Além disso, a contratação atende ao princípio da economicidade e ao interesse público, sendo essencial para garantir um atendimento eficaz e digno aos profissionais de enfermagem e demais usuários dos serviços prestados pelo Conselho na região.

17. 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

18. AUSÊNCIA JUSTIFICADA DE NÃO CHAMAMENTO PÚBLICO

Nos termos do art. 20, inciso II, e do §3º do art. 24 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 24 de janeiro de 2022, justifica-se a não realização de chamamento público para a contratação direta de imóvel destinado à instalação da Subseção do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia (Coren-BA) no município de Juazeiro/BA.

A contratação direta fundamenta-se na necessidade imediata de relocação da sede da Subseção, motivada por inadequações estruturais, operacionais e funcionais do imóvel atualmente ocupado, o qual não comporta, de forma satisfatória, o desenvolvimento das atividades institucionais, prejudicando a continuidade e a qualidade dos serviços prestados à categoria profissional atendida.

A unidade atual apresenta restrições significativas, como:

- Insuficiência de espaço físico (apenas 50 m²);
- Ambientes inadequados para atividades que exigem privacidade, sigilo e organização, como sessões de conciliação e atendimentos individualizados;
- Infraestrutura comprometida, sem condições mínimas de acessibilidade, ergonomia e conforto;
- Layout restritivo, dificultando a circulação e a funcionalidade dos espaços.

Diante desse cenário, verifica-se a inviabilidade técnica e fática da realização de chamamento público, pelos seguintes fatores:

- Urgência na desocupação do imóvel atual, em razão das restrições mencionadas;
- Limitação do mercado imobiliário local, com escassez de imóveis que atendam simultaneamente aos critérios de metragem, infraestrutura adequada, acessibilidade e localização estratégica;
- Singularidade do imóvel identificado, cuja disponibilidade e condições atendem, de forma única, aos requisitos operacionais, logísticos e financeiros da Autarquia.

Após processo de prospecção de mercado, foi identificado como solução mais viável o imóvel localizado no Centro Médico Dr. Olavo Balbino, situado na Rua do Paraíso, nº 97, sala 35, térreo, bairro Santo Antônio, Juazeiro/BA – CEP 48903-050. A escolha baseia-se em critérios técnicos e estratégicos, considerando:

- Localização privilegiada, em área central, com fácil acesso por transporte público urbano e intermunicipal, próximo a hospitais, bancos, centros comerciais e à sede atual;
- Área útil compatível com as necessidades da Subseção (90 m²), o que representa um incremento de 80% em relação ao espaço atual;

- Infraestrutura moderna, com ambientes amplos e funcionais, incluindo salas administrativas, sanitários, copa, climatização, acessibilidade e segurança predial (inclusive vigilância 24 horas);
- Condições logísticas favoráveis, dado que a nova unidade está localizada no mesmo edifício da atual, a cerca de 1 metro de distância, permitindo transição imediata, sem impacto ao público externo e sem necessidade de transporte, contratação de serviços desmontagem e remontagem de mobiliário.

Cabe destacar que, embora o valor da nova locação seja superior ao atualmente praticado, a contratação revela-se economicamente vantajosa, considerando-se:

- A ampliação do espaço físico;
- A melhoria da infraestrutura e das condições de trabalho;
- A eliminação de custos indiretos, como reformas, adaptações ou deslocamentos de grande porte;
- A continuidade ininterrupta dos serviços prestados à categoria profissional e ao público em geral.

Durante o levantamento de mercado, foram avaliadas outras opções na mesma região. Contudo, os imóveis disponíveis apresentaram metragem insuficiente, infraestrutura precária, falta de acessibilidade ou localização incompatível, não atendendo aos requisitos técnicos exigidos pela Administração.

Dessa forma, diante da escassez de imóveis adequados, da urgência na contratação, da singularidade do espaço selecionado e da inviabilidade de competição, resta plenamente caracterizada a inexigibilidade de chamamento público, conforme previsto na legislação vigente.

A contratação direta ora proposta encontra-se devidamente fundamentada, atendendo aos princípios da legalidade, impessoalidade, economicidade, eficiência e continuidade do serviço público, norteadores da atuação da Administração Pública.

Salvador/BA, 20 de setembro de 2025.

Equipe de Planejamento da Contratação



Thayse Serafim Amaral dos Santos



Davi da Conceição Reis



Carlos André Sales de Almeida