



## CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE MATO GROSSO

Criado pela Lei Nº 5.805 de 12/07/1973  
Instalado pela Portaria Cofen Nº 001/1975



### ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES – ETP

O presente documento visa analisar a viabilidade da presente contratação, bem como levantar os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência, de forma a melhor atender às necessidades da Administração.

#### EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO:

PORTARIA	N.º320/2025
Servidor(a)	Função
Flaviana Alves dos Santos Pinheiro	Comissão de Planejamento PORTARIA COREN-MT N.º 320/2025
Felipe Augusto Rodrigues de Oliveira	Comissão de Planejamento PORTARIA COREN-MT N.º 320/2025
Processo n.º	14/2025

#### 1. OBJETO

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo subsidiar a contratação de locação imóvel por **dispensa de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, para atender à estrutura física da Subseção de Barra do Garças/MT do Conselho Regional de Enfermagem de Mato Grosso – COREN-MT.

#### 1.1 DESCRIÇÃO

O imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- Localização central em Barra do Garças/MT;
- 02 salas com metragem entre 50m² e 70m²;
- Cabeamento estruturado para rede de computadores;
- Infraestrutura para instalação de ar-condicionado;
- 02 banheiros;
- Copa/cozinha;
- Portaria/recepção ou segurança predial;
- Visibilidade externa para identificação da Subseção;
- Acessibilidade conforme normas técnicas.





## CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE MATO GROSSO

Criado pela Lei Nº 5.905 de 12/07/1973

Instalado pela Portaria Cofen N.º 001/1975

### 1.2 RESULTADOS ESPERADOS

- Melhoria das condições de trabalho dos servidores da Subseção;
- Atendimento acessível, digno e eficiente aos profissionais de enfermagem da região;
- Redução de riscos institucionais por descumprimento de normas de acessibilidade;
- Estrutura física condizente com as atribuições institucionais do COREN-MT.

### 2. FUNDAMENTO LEGAL

Lei nº 14.133/2021, art. 74, inciso V:

“É inexigível a licitação [...] na locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

A escolha do imóvel será devidamente justificada no Termo de Referência com base em critérios técnicos de localização, estrutura e acessibilidade.

### 3. PROBLEMA E ANÁLISE DA SITUAÇÃO ATUAL

A necessidade de locação de um novo imóvel para a Subseção de Barra do Garças/MT do Conselho Regional de Enfermagem de Mato Grosso (Coren-MT) surge devido a inadequações da estrutura atual em termos de acessibilidade e localização.

O imóvel atual não atende às necessidades de acessibilidade, os Relatórios fiscais datados de 29/10/2024 e 10/02/2025 apontam a inadequação do imóvel atual, especialmente em relação à acessibilidade, visto que o atendimento ocorre em pavimento superior acessado somente por escadas.

como evidenciado pelos relatórios de fiscalização que destacam a existência de uma escada de 22 degraus como único acesso, o que dificulta o atendimento a pessoas com mobilidade reduzida.

Além disso, a busca por um novo imóvel é impulsionada pela necessidade de melhorar a localização e a visibilidade da Subseção para facilitar o acesso dos profissionais de enfermagem da região.

O objetivo é encontrar um imóvel que esteja alinhado com os requisitos legais e operacionais da Autarquia, garantindo uma estrutura física adequada que inclua duas salas com metragem total entre 50m² e 70m², infraestrutura para instalação de rede de computadores e ar-condicionado, no mínimo dois banheiros, copa/cozinha, segurança predial e acessibilidade para pessoas com deficiência. A localização central é crucial para a acessibilidade e visibilidade.

Este projeto está alinhado com a missão institucional do Coren-MT de normatizar, fiscalizar e disciplinar o exercício da profissão de enfermagem, promovendo um ambiente de trabalho que suporte eficientemente as operações e o atendimento ao público. A demanda por um novo imóvel foi formalizada através do Documento de Oficialização de Demanda Nº.11/2025/DGEP, refletindo um planejamento estratégico que visa a melhoria contínua das condições de trabalho e atendimento.





## CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE MATO GROSSO

Criado pela Lei N° 5.905 de 12/07/1973  
Instalado pela Portaria Cofen N.º 001/1975

A contratação para a locação do imóvel será realizada considerando a legislação pertinente, garantindo a observância dos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, conforme estabelecido na nova legislação sobre licitações e contratos administrativos.

### 4. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de um novo imóvel para a Subseção de Barra do Garças/MT do Conselho Regional de Enfermagem de Mato Grosso (Coren-MT) é essencial para a adequada execução de suas funções institucionais, que incluem a normatização, fiscalização e disciplinamento do exercício da profissão de enfermagem na região. A necessidade de um espaço físico mais acessível e adequado é evidenciada pelos relatórios de fiscalização que apontam problemas significativos no imóvel atual, como a falta de acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida, comprometendo o atendimento eficaz e inclusivo que é mandatório para uma instituição pública.

A nova locação visa não apenas resolver essas questões de acessibilidade, mas também proporcionar um ambiente de trabalho mais adequado e seguro para os funcionários e para os profissionais de enfermagem que buscam os serviços do Coren-MT. A localização centralizada e a estrutura física proposta, incluindo duas salas com espaço suficiente para operações, infraestrutura de rede, pré-disposição para ar-condicionado, segurança predial e outras facilidades, são fundamentais para melhorar a eficiência e a qualidade dos serviços prestados.

A metodologia de cálculo para a quantificação do objeto foi baseada em um laudo de avaliação do bem imóvel, considerando o valor de mercado e as necessidades específicas do Coren-MT para um contrato de 30 meses, com possibilidade de prorrogação, conforme estabelecido pela Lei 14.133/2021. A escolha do imóvel e a decisão de locação foram alinhadas com o planejamento institucional e as diretrizes orçamentárias para o ano em questão, garantindo a conformidade com as normas legais e a responsabilidade fiscal.

Os benefícios diretos da contratação incluem a melhoria do acesso aos serviços do Coren-MT para todos os profissionais de enfermagem da região, especialmente aqueles com deficiência ou mobilidade reduzida. Indiretamente, espera-se que a nova subseção contribua para a valorização da profissão de enfermagem e para a eficiência operacional do conselho, refletindo positivamente na qualidade do atendimento ao público e na fiscalização do exercício profissional.

Caso a contratação não seja realizada, o Coren-MT enfrentará dificuldades crescentes em cumprir sua missão institucional, dada a inadequação do espaço atual. Isso pode resultar em serviços ineficientes, insatisfação entre os profissionais de enfermagem e possíveis infrações legais devido à falta de acessibilidade, comprometendo a integridade e a eficácia da autarquia em sua função reguladora e fiscalizadora.

Portanto, a contratação do novo imóvel é não apenas uma necessidade operacional, mas também uma exigência legal e ética para garantir que o Coren-MT possa continuar a servir efetivamente ao público e aos profissionais de enfermagem, em conformidade com sua missão de assegurar a prática ética e legal da enfermagem em Mato Grosso.





## CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE MATO GROSSO

Criado pela Lei Nº 5.905 de 12/07/1973  
Instalado pela Portaria Cofen Nº 001/1975

A **Declaração de Indisponibilidade** emitida pelo SISREI em 22/05/2025 comprova a inexistência de imóvel próprio da União no município, sendo, portanto, necessária a locação de imóvel privado.

### 5. ESTIMATIVA DE CUSTOS:

A estimativa de valores será baseada em laudo técnico de avaliação imobiliária, conforme determina a Instrução Normativa SPU nº 67/2022, a ser elaborado por profissional habilitado com emissão de ART ou RRT, conforme exigência da NBR 14.653.

### 5. REFERÊNCIA A OUTROS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DO ÓRGÃO

A locação de imóveis pelo Conselho Regional de Enfermagem de Mato Grosso (Coren-MT) para a Subseção de Barra do Garças/MT deve ser precedida de licitação, conforme estabelecido pelo Art. 51 da Lei 14.133/2021, exceto em situações específicas onde a competição é inviável, como detalhado no Art. 74, inciso V da mesma Lei.

A futura contratação está alinhada com o Plano Anual de Contratações (PAC) de 2025, conforme indicado no documento de planejamento institucional, garantindo que a locação atenda às necessidades operacionais da Autarquia e esteja em conformidade com os requisitos legais e operacionais necessários.

### 6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

#### 6.1. Natureza da Contratação:

Os requisitos da natureza da necessidade de contratação ou do objeto para a locação de imóvel destinado à Subseção de Barra do Garças/MT do Conselho Regional de Enfermagem de Mato Grosso (Coren-MT) são delineados com o objetivo de garantir a eficiência, a qualidade e a responsabilidade na execução dos serviços, em conformidade com os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

A contratação observará, entre outros aspectos, os critérios previstos no Termo de Referência, especialmente quanto à habilitação jurídica, qualificação técnica, regularidade fiscal e trabalhista, e qualificação econômico-financeira, assegurando que o imóvel atenda às necessidades operacionais da Subseção e que o fornecedor esteja plenamente apto a firmar relação contratual com a Administração Pública.

#### 6.2. Duração Inicial do Contrato:

O contrato para a locação de imóvel destinado à Subseção de Barra do Garças/MT do Conselho Regional de Enfermagem de Mato Grosso (Coren-MT) **terá um prazo de vigência de 30 meses, com possibilidade de prorrogação.**

A assinatura do contrato deve ocorrer até o dia 22/10/2025. As condições de execução incluem a entrega das chaves e uma vistoria conjunta do imóvel, com detalhes da prestação dos serviços a serem alinhados em reunião com o representante legal da empresa contratada após a





## CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE MATO GROSSO

Criado pela Lei N° 5.905 de 12/07/1973  
Instalado pela Portaria Cofen N.º 001/1975

fase de habilitação. As obrigações da contratante e da contratada serão definidas no Termo de Referência que instruirá o processo.

### 6.3. Transição Contratual:

A transição contratual para este serviço de locação de imóvel envolve a entrega das chaves e uma vistoria conjunta do imóvel, que são atividades essenciais para garantir que o espaço está em condições adequadas para uso. Além disso, é necessário alinhar os detalhes da prestação dos serviços em uma reunião com o representante legal da empresa contratada após a fase de habilitação.

As áreas abrangidas pela transição incluem a adequação do imóvel às necessidades operacionais da Subseção de Barra do Garças/MT, garantindo que o espaço seja funcional e atenda aos requisitos de acessibilidade, segurança e localização.

Os prazos para a transição contratual devem ser alinhados durante a reunião com o representante legal da empresa contratada, após a fase de habilitação, e antes da entrega das chaves e da vistoria conjunta do imóvel.

Os possíveis riscos da transição incluem atrasos na entrega das chaves, problemas encontrados durante a vistoria que possam requerer reparos urgentes, e desacordos sobre as condições do imóvel ou os termos do contrato durante a reunião inicial com o representante legal da empresa contratada.

Caso a contratação envolvesse bens de entrega imediata ou serviços que não requerem uma transição física ou adaptativa significativa, a transição contratual não se aplicaria. No entanto, para a locação de imóveis, a transição é crucial para assegurar que o espaço esteja pronto e adequado para uso conforme as necessidades específicas do Coren-MT.

### 6.4. Relevância dos requisitos estipulados:

Não há requisitos especiais que restrinjam a competitividade na contratação do objeto para a locação de imóvel destinado à Subseção de Barra do Garças/MT do Conselho Regional de Enfermagem de Mato Grosso (Coren-MT). A relevância da contratação está em garantir que o imóvel atenda às necessidades operacionais da Subseção e que o fornecedor esteja apto a firmar relação contratual com a Administração Pública, conforme os critérios de habilitação jurídica, qualificação técnica, regularidade fiscal e trabalhista, e qualificação econômico-financeira.

## 7. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE DO SERVIÇO

A estimativa de preços para a locação do imóvel será realizada com base em um laudo de avaliação do bem imóvel, conforme seu valor de mercado, por um profissional habilitado de acordo com a NBR 14.653 e a Instrução Normativa SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022. A estimativa considerará a necessidade atual da locação para um período de 30 meses, com possibilidade de prorrogação conforme a Lei 14.133/2021.





## **CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE MATO GROSSO**

Criado pela Lei N° 5.905 de 12/07/1973  
Instalado pela Portaria Cofen N.º 001/1975

### **8. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR**

O levantamento de mercado para a locação de imóveis revela a necessidade de um imóvel que atenda especificações técnicas e funcionais detalhadas, como acessibilidade, adequação estrutural para atendimento ao público, e localização centralizada. A busca por alternativas deve considerar imóveis que ofereçam estrutura física adequada, com ambientes confortáveis e acessíveis, em construção sólida e conservada.

As soluções disponíveis no mercado devem ser avaliadas com base em um laudo de avaliação do bem imóvel, conforme seu valor de mercado, realizado por um profissional habilitado conforme a NBR 14.653 e a Instrução Normativa SPU nº 67. Este laudo deve considerar a necessidade atual da locação para um período de 30 meses, com possibilidade de prorrogação.

Os componentes e recursos necessários incluem a disponibilidade financeira, a adequação do imóvel às necessidades operacionais da Subseção de Barra do Garças/MT, e a conformidade com os requisitos legais e técnicos. A avaliação das alternativas deve considerar a economicidade, eficácia e eficiência, buscando otimizar o tempo de resposta às demandas e assegurar condições adequadas de trabalho e atendimento.

As vantagens de uma escolha adequada incluem a melhoria dos serviços prestados e a valorização da categoria profissional atendida. As desvantagens de uma escolha inadequada podem incluir custos adicionais com adaptações e menor eficiência no atendimento às necessidades do público-alvo.

Alternativas inviáveis seriam aquelas que não atendem aos critérios de acessibilidade, localização inadequada, ou que impliquem custos excessivos de adaptação. A modalidade de licitação sugerida para a locação de imóveis é precedida de licitação, conforme Art. 51 da Lei 14.133/21, com a possibilidade de inexigibilidade em casos específicos, conforme Art. 74 da mesma lei.

### **9. ESTIMATIVA DE PREÇO DO SERVIÇO**

A estimativa de preços da presente contratação será realizada através laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, como prevê o inciso II do artigo 24 da Portaria nº005/2024.

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

A solução mais vantajosa para a contratação do imóvel para a Subseção de Barra do Garças/MT do Conselho Regional de Enfermagem de Mato Grosso (Coren-MT) envolve a locação de um imóvel que atenda especificações detalhadas para garantir acessibilidade e adequação às necessidades operacionais da Subseção. O imóvel deve estar localizado na região central, possuir duas salas com metragem total entre 50m² e 70m², infraestrutura para rede de computadores, pré-disposição para ar-condicionado, dois banheiros, copa/cozinha, segurança





## CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE MATO GROSSO

Criado pela Lei N° 5.905 de 12/07/1973  
Instalado pela Portaria Cofen N.º 001/1975

predial e acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

A modalidade de contratação sugerida é a inexigibilidade de licitação, justificada pela especificidade do imóvel necessário que atende a critérios únicos de localização e instalações, tornando inviável a competição.

### 11. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DO SERVIÇO

A contratação do imóvel para a Subseção de Barra do Garças/MT do Conselho Regional de Enfermagem de Mato Grosso (Coren-MT) não será parcelada devido à natureza do serviço de locação de imóveis, que geralmente é contratado por períodos definidos e contínuos, conforme estipulado para um período de 30 meses com possibilidade de prorrogação. Além disso, a natureza do serviço não envolve fatores logísticos complexos ou armazenagem de produtos que justificariam um parcelamento. A preparação da estrutura física para o recebimento dos itens, como a instalação de cabeamento para rede de computadores e aparelhos de ar-condicionado, é uma parte integrante do processo de locação e adaptação do imóvel, que será gerenciada de forma contínua e não modular, o que também não justifica um parcelamento.

### 12. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação do imóvel para a Subseção de Barra do Garças/MT do Conselho Regional de Enfermagem de Mato Grosso, busca-se garantir a continuidade e a melhoria dos serviços prestados aos profissionais de enfermagem, otimizando o tempo de resposta às demandas da categoria na região. A escolha de um imóvel com estrutura física adequada, ambientes confortáveis e acessíveis, e localização central visa proporcionar melhores condições de trabalho aos colaboradores e de atendimento aos profissionais, promovendo a valorização da categoria e a eficiência na atuação do Conselho. Além disso, espera-se que a contratação contribua para o desenvolvimento nacional sustentável ao assegurar um ambiente de trabalho que respeite os princípios de acessibilidade e inclusão.

### 13. PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO

Antes da celebração do contrato de locação do imóvel destinado à Subseção de Barra do Garças/MT do Conselho Regional de Enfermagem de Mato Grosso – COREN-MT, deverão ser adotadas as seguintes providências:

#### **Contratação de Profissional Habilitado para Avaliação Imobiliária**

Recomenda-se a instauração de processo específico para contratação de profissional habilitado para elaboração do laudo técnico de avaliação do imóvel, conforme os parâmetros da NBR 14.653, com emissão da respectiva **Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)**, tendo em vista que o quadro de pessoal do Conselho não dispõe de profissional com essa atribuição.

#### **Alinhamento com a Contratada**

Após a fase de habilitação, sugere-se a realização de reunião com o representante legal da empresa locadora para alinhamento dos detalhes operacionais da prestação dos serviços, tais como:

- Entrega das chaves;





## CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE MATO GROSSO

Criado pela Lei Nº 5.905 de 12/07/1973  
Instalado pela Portaria Cofen N.º 001/1975

- Vistoria conjunta do imóvel;
- Definição de responsabilidades iniciais;
- Demais providências para a efetiva formalização e execução contratual.

### Contratação de Serviço de Frete

Deverá ser providenciada a contratação de empresa especializada para execução do serviço de frete, visando à mudança e instalação da estrutura física da Subseção no novo imóvel, conforme cronograma a ser definido pela Administração.

### JUSTIFICATIVA PARA NÃO EXIGÊNCIA DE GARAGEM NO IMÓVEL LOCADO

Durante a reunião da equipe de planejamento responsável pela elaboração deste Estudo Técnico Preliminar, foi deliberado que **não será exigida vaga de garagem** como requisito obrigatório para o imóvel a ser locado.

A decisão baseia-se na avaliação de que a **simples existência de garagem no imóvel não garante, por si só, a segurança do veículo oficial** (Toyota Hilux, modelo 2025), sendo necessária, de toda forma, a **contratação de serviço especializado de vigilância ou a guarda em estacionamento seguro**, devidamente contratado.

Assim, para **não restringir a competitividade no chamamento público**, decidiu-se pela **supressão da exigência de garagem**, priorizando imóveis que estejam adequadamente localizados, acessíveis, e que permitam a operacionalização da unidade.

Como providência, a Administração avaliará a **contratação autônoma de espaço em estacionamento seguro nas proximidades do imóvel locado**, por meio de processo específico, garantindo a guarda patrimonial adequada do veículo.

### 13.1 PROVIDÊNCIAS JÁ ADOTADAS

- Emissão de diversos relatórios fiscais apontando a necessidade de novo imóvel;
- Análise da Controladoria quanto à compatibilidade orçamentária;
- Emissão de Declaração de Indisponibilidade de imóvel público;
- DFD aprovado sob nº 11/2025/DGEP.

### 14. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A contratação é necessária, urgente e plenamente justificável, considerando os aspectos técnicos, legais, operacionais e orçamentários. O processo seguirá os trâmites previstos na nova Lei de Licitações e será instruído com:

- Estimativa de preços;
- Justificativa da escolha do imóvel;
- Termo de Referência;
- Documentos exigidos para dispensa.





**CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE MATO GROSSO**

Criado pela Lei Nº 5.905 de 12/07/1973  
Instalado pela Portaria Cofen Nº 001/1975

**15. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE:**

- ( X ) É VIÁVEL a contratação proposta pela unidade requisitante  
( ) NÃO É VIÁVEL a contratação proposta pela unidade requisitante

**16. DO ACESSO ÀS INFORMAÇÕES CONTIDAS NOS PRESENTES ESTUDOS PRELIMINARES:**

As informações contidas no presente Estudo Preliminar **DEVERÃO ESTAR DISPONÍVEIS** para qualquer interessado, pois **não se caracterizam como sigilosas**.

**17. RESPONSABILIDADE DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO PELA ELABORAÇÃO E CONTEÚDO DO DOCUMENTO:**


Comissão Especial nomeada pela Portaria COREN-MT nº 320/2025, responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar, Mapa de Riscos.

Cuiabá, 05 de agosto 2025.

  
**Flaviana Alves dos Santos Pinheiro**  
PORTARIA COREN-MT Nº 320/2025  
Comissão de Planejamento

  
**Felipe Augusto Rodrigues de Oliveira**  
PORTARIA COREN-MT Nº 320/2025  
Comissão de Planejamento

Aprovo o Estudo Preliminar conforme proposto

  
**Bruna Karoline de Almeida Santiago**  
Coren-MT n.º 442453-ENF  
Presidente do Coren-MT



**EM BRANCO**