

## CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM - PR

## Estudo Técnico Preliminar 18/2026

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 00239.001006/2025-77

## 2. Descrição da necessidade

Aquisição de nova sede para o Coren/PR.

### 2.1. Análise da estrutura atual e projeção do quadro de pessoal

O Conselho Regional de Enfermagem do Paraná - COREN-PR, é uma Autarquia Federal fiscalizadora do exercício ético e profissional dos enfermeiros, técnicos e auxiliares de enfermagem do estado do Paraná que somam hoje, aproximadamente, 134 mil profissionais inscritos. Suas competências e atribuições encontram-se previstas na Lei 5.905/73, Regimento Interno (Decisão COREN-PR nº 199, de 30 de julho de 2025) e demais normativos legais e infralegais.

Para o cumprimento da sua missão institucional o COREN-PR deve possuir uma estrutura física e operacional capaz e suficiente para atender aos seus mais de 134 mil titulares, realizar a fiscalização das mais de 11 mil instituições de saúde do Estado, requisições do Ministério Público Federal, Estadual e outros órgãos de fiscalização como a ANVISA.

Em 2016, quando da aquisição da atual Sede do Regional, o Conselho contava com cerca de 50 empregados distribuídos em 22 unidades administrativas alocadas fisicamente.

O Gráfico 1 demonstra a evolução do quantitativo de empregados do Regional ao longo do tempo.

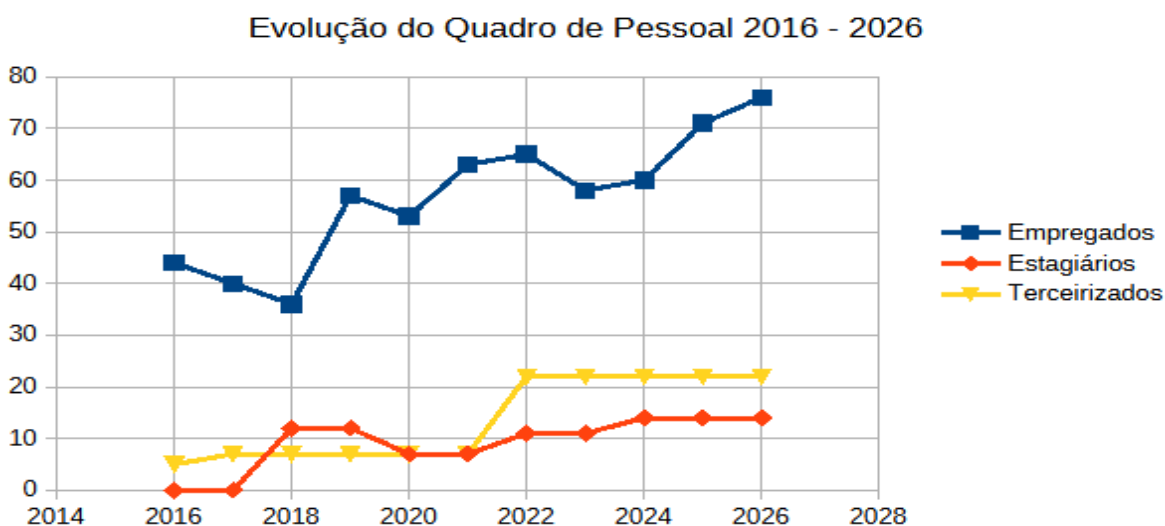


Gráfico 1 – Evolução do quadro de pessoal 2016 – 2026

Atualmente, o COREN-PR conta um corpo funcional de 76 empregados (públicos e comissionados), 14 estagiários e 22 terceirizados, totalizando atualmente 112 pessoas, somente na Sede Regional em Curitiba.

Ademais, visando atender à crescente demanda da Autarquia, existe a previsão de aumento da estrutura de pessoal por meio da realização de Concurso Público, tendo em vista o crescimento do número de inscritos, das instituições

fiscalizadas, demandas externas e das atividades desenvolvidas por seus Conselheiros, colaboradores e empregados, o que resultou no incremento proporcional da carga administrativa e na necessidade de adequação da estrutura física e tecnológica. A projeção da Divisão de Recursos Humanos da Autarquia quanto a progressão do quadro funcional, pode ser visualizada na Tabela1.

Quadro de Pessoal – Projeção Futura											Total (2035)	Variação% (2026-2035)
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035			
Empregados	76	79	82	86	89	93	97	101	104	105	165	47,32%
Estagiários	14	18	18	18	18	20	20	20	22	25		
Terceirizados	22	27	27	27	30	30	30	30	30	35		

Tabela 1 – Projeção de evolução no quadro de pessoal

Nota-se um aumento percentual da quantidade no corpo funcional da Autarquia na ordem de 47,32%. Esse aumento no quantitativo de pessoal, conciliado com o aumento dos profissionais atendidos, do parque tecnológico necessário e acessibilidade necessária, impactará diretamente nas atividades desenvolvidas por este Conselho, sendo necessário o aumento da área disponível, em um imóvel que contemple as novas necessidades da instituição e garanta não apenas a qualidade dos serviços, mas que proporcione um local adequado para que esses serviços sejam prestados, com conforto e segurança aos empregados, colaboradores e sociedade.

A sede atual da Autarquia está localizada na Rua Professor João Argemiro Loyola, 74, bairro Seminário em Curitiba, ocupando 3 pavimentos de um prédio Comercial, que por ser antigo, apresenta uma infraestrutura física com deficiências técnicas e funcionais que não atendem mais às demandas e necessidades da instituição, das quais destacam-se:

- Falhas constantes nos sistemas hidráulico e elétrico, com vazamentos constantes e inoperância frequente dos elevadores;
- Impossibilidade de adequações estruturais significativas, tendo em vista as limitações físicas do edifício, impedindo a modernização ou expansão do espaço;
- Exiguidade de área útil disponível, com sobrecarga da capacidade instalada e necessidade contínua de adaptações improvisadas para acomodação de equipes e equipamentos;
- Inadequação aos padrões contemporâneos de acessibilidade, conforto ambiental, segurança e funcionalidade, o que prejudica a prestação dos serviços à sociedade e a ambiência laboral dos servidores.

A contratação ora proposta visa atender ao princípio da eficiência administrativa, promovendo melhores condições de trabalho, incremento na produtividade institucional, melhoria da ambiência organizacional e, sobretudo, adequação do espaço físico às normas técnicas e legais aplicáveis às edificações públicas.

## 2.2. Da Insuficiência Crítica e Colapso da Estrutura Atual:

A necessidade que origina esta contratação é a insuficiência crítica e o exaurimento da capacidade operacional da sede atual do Coren-PR. O imóvel utilizado atualmente apresenta severas limitações de espaço e uma infraestrutura física obsoleta que não mais comporta o crescimento da Autarquia. A carência de recursos físicos é absoluta, afetando diretamente a dignidade institucional e a eficiência dos serviços prestados aos mais de 134 mil profissionais de enfermagem inscritos no estado do Paraná.

## 2.3. Do Déficit de Espaço e Impossibilidade de Expansão:

O problema central reside na incapacidade física de crescimento. A estrutura atual foi dimensionada para uma realidade administrativa pretérita e hoje já não comporta, de forma adequada e salubre, os 112 servidores distribuídos em 30 setores distintos. O diagnóstico técnico aponta:

- **Superlotação Administrativa:** Setores estratégicos operam em áreas subdimensionadas, comprometendo o fluxo de processos e a confidencialidade de documentos sigilosos.
- **Projeção Decenal:** A Autarquia estima um crescimento institucional de **47,32%** para os próximos 10 anos, o que demandará a contratação de novos empregados públicos. Sem a aquisição de uma nova sede com área útil mínima de 3.623,1 m<sup>2</sup>, o Conselho ficará impedido de expandir seu quadro de pessoal, gerando um gargalo na fiscalização e no atendimento à categoria.

## 2.4. Dos Riscos da Manutenção do Cenário Atual (Custo de Oportunidade):

A não aquisição de um imóvel pronto e adequado perpetua a "carência de recursos físicos", limitando o pleno potencial do Conselho em suas atividades finalísticas. A manutenção da atual conjuntura tende a gerar:

- **Prejuízo ao Erário:** Gastos crescentes com reformas paliativas em prédio que, embora pertença à Autarquia, possui severas limitações estruturais e não comporta viabilidade de ampliação para suprir a demanda atual e futura.
- **Risco à Saúde Ocupacional:** Ambientes com ventilação e iluminação deficientes devido à sobrecarga de ocupação e ao adensamento excessivo administrativo.

**2.5. Do Alinhamento Estratégico e Programa PLATEC:** Esta necessidade está formalmente alinhada ao Plano de Trabalho do Programa PLATEC (COFEN), que reconhece a urgência de dotar os Conselhos Regionais de sedes próprias e funcionais. A aquisição de um imóvel pronto com área total de referência de **4.273,1 m<sup>2</sup>** é a solução capaz de unificar as operações, garantir a acessibilidade universal (Lei 13.146/15) e consolidar o patrimônio imobiliário do sistema Coren-PR/COFEN, assegurando o fortalecimento institucional para as próximas décadas.

### 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
DGAF - Departamento de Gestão Administrativa e Financeira	Andreia de Oliveira da Silva de Carvalho

### 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

#### 4.1. Requisitos Gerais e Premissas de Seleção

A solução a ser contratada consiste na seleção de imóvel de natureza comercial/corporativa, que atenda integralmente às necessidades finalísticas e administrativas do Coren-PR. As premissas de definição baseiam-se na busca ativa por um ativo imobiliário que ofereça:

- **Economicidade e Eficiência Orçamentária:** Alinhamento com o teto orçamentário de **R\$ 45.000.000,00**, apurado mediante levantamento de mercado. A aquisição deve representar a opção de maior vantajosidade a longo prazo, superando economicamente os custos crescentes de manutenção da sede atual ou a onerosidade de locações de terceiros, que não geram incremento ao patrimônio da Autarquia.
- **Acessibilidade Universal e Inclusão:** Atendimento obrigatório, integral e incondicional às normas de acessibilidade universal, em estrita observância à Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência) e à NBR 9050/2020. O imóvel deve garantir livre acesso, circulação e autonomia a profissionais de enfermagem, colaboradores e cidadãos com deficiência ou mobilidade reduzida em todas as suas dependências, incluindo sanitários adaptados, rampas, elevadores e sinalização tátil.
- **Sustentabilidade e Eficiência Operacional:** Priorização para edificações que incorporem soluções modernas de sustentabilidade, tais como sistemas de iluminação de alto rendimento, climatização central com tecnologia de baixo consumo, dispositivos de redução de consumo hídrico e projeto arquitetônico que privilegie a iluminação natural e o conforto térmico. O imóvel deve apresentar estado de conservação "Novo" ou "Ótimo" (NBR 13752), independentemente da idade cronológica, com sistemas prediais atualizados que dispensem intervenções estruturais ou manutenções corretivas imediatas. Esta premissa visa interromper gastos com reformas paliativas, garantindo a economicidade e a operacionalidade do ativo desde a imissão na posse.
- **Regularidade Jurídica e Fiscal:** O imóvel deve estar perfeitamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, gravames, hipotecas, penhoras ou restrições judiciais/administrativas. É indispensável a apresentação de Escritura Pública Registrada, Certidão de Ônus Reais atualizada (vintenária) e comprovação de plena conformidade com as obrigações tributárias municipais, estaduais e federais, assegurando a transferência limpa do domínio para o Coren-PR.

## 4.2. Requisitos Técnicos Específicos e Funcionalidade do Objeto

Em observância ao dever de não restringir a competitividade por características acidentais ou estéticas, os requisitos técnicos foram transmutados em **parâmetros funcionais de desempenho**, garantindo que a Administração selecione o imóvel pela sua utilidade prática e capacidade de resposta ao Programa de Necessidades.

O imóvel deve oferecer estrutura corporativa consolidada, atendendo, no mínimo, aos seguintes critérios:

- Edificação de uso corporativo ou institucional, com padrão construtivo compatível com edifícios administrativos de médio ou grande porte.
- Estrutura em concreto armado ou metálica, com condições adequadas de conservação e capacidade para suportar uso intensivo.
- Pé-direito compatível com ambientes corporativos, permitindo conforto espacial e passagem de infraestrutura predial.
- Plantas com configuração flexível, para reorganização interna por meio de divisórias modulares ou layouts abertos.
- Sistema de circulação vertical adequado, com elevadores de passageiros dimensionados para o fluxo de usuários da edificação.
- Áreas de circulação e acessos atendendo aos critérios de acessibilidade, com rotas acessíveis, rampas ou plataformas quando necessário.
- Sanitários distribuídos por pavimento, incluindo unidades adaptadas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
- Sistemas prediais instalados ou com infraestrutura disponível, incluindo climatização, instalações elétricas, rede lógica e sistemas de segurança.
- Sistema de proteção e combate a incêndio implantado ou passível de adequação, conforme exigências do Corpo de Bombeiros.
- Garagem ou área de estacionamento compatível com a demanda institucional, incluindo vagas acessíveis.
- Áreas técnicas adequadas para instalação e manutenção de equipamentos prediais (casa de máquinas, salas técnicas, *shafts* ou áreas equivalentes).
- Localização estratégica, com acesso facilitado ao transporte público, proximidade a vias estruturais da cidade e inserção em área com infraestrutura urbana consolidada.
- Infraestrutura tecnológica e construtiva compatível com padrões contemporâneos de edifícios corporativos, permitindo instalação de rede estruturada, sistemas de climatização e demais equipamentos necessários ao funcionamento institucional.
- Potencial de expansão e flexibilidade interna, permitindo adaptações futuras de layout ou ampliação das áreas administrativas, conforme evolução das necessidades da instituição.

### 4.2.1. Área Privativa e Capacidade de Ocupação Real:

- **Área Útil/Privativa Mínima:** O imóvel deve possuir, no mínimo, **3.623,1 m<sup>2</sup> de área útil**. Esta metragem foi tecnicamente dimensionada como o limite inferior para comportar o atual quadro de 112 servidores e a projeção de crescimento institucional de até 50% para os próximos 10 anos, evitando a obsolescência precoce do espaço.
- **Área Total de Referência:** A área total, incluindo frações ideais e áreas comuns/acessórias, é estimada em **4.273,1 m<sup>2</sup>**, garantindo o equilíbrio entre o espaço administrativo e a infraestrutura de suporte.

### 4.2.2. Distribuição Espacial e Layout Dinâmico (Substituição de Rigidez)

- **Viabilidade técnica:** Para a instalação de, no mínimo, **30 setores administrativos independentes**, garantindo a segregação funcional necessária. Inclui-se obrigatoriamente gabinete da presidência com antessala, salas para diretoria executiva, salas de reunião de diversos portes e áreas de apoio logístico (copas, depósitos de material de limpeza - DML, e sanitários coletivos).

- **Flexibilidade Construtiva:** Não se exige que o imóvel possua 40 salas prontas, mas que sua planta (seja ela em "vão livre"/*open office* ou modular) e seus sistemas prediais (rede lógica, elétrica e climatização) permitam a subdivisão e adaptação para o número de postos de trabalho previstos sem comprometer a eficiência dos sistemas.

#### 4.2.3. Infraestrutura para Atendimento e Eventos Institucionais:

- **Auditório Institucional:** Espaço físico capaz de abrigar, com conforto e segurança, um **auditório para no mínimo 200 pessoas**, essencial para treinamentos, recepção de inscitos e eventos da categoria.
- **Sala Plenária do Conselho:** Área específica e isolada para a realização das Plenárias, com capacidade de acomodação para **26 conselheiros** em formato de mesa diretiva, dotada de infraestrutura para sistemas de áudio, votação eletrônica, vídeo e tratamento acústico compatível com a relevância dos atos deliberativos.

#### 4.2.4. Estacionamento, Logística e Segurança de Veículos:

- **Disponibilidade:** Área privativa (garagem ou pátio interno) de aproximadamente **650 m<sup>2</sup>**, com capacidade física para acomodar, no mínimo, de **20 veículos**.
- **Vagas Privilegiadas:** O projeto deve prever reserva de vagas para veículos oficiais de fiscalização (uso intensivo), além de vagas exclusivas para idosos e PCD, preferencialmente integradas ao corpo do edifício para garantir a segurança dos agentes públicos e do patrimônio.

#### 4.2.5. Localização, Acessibilidade Urbana e Dignidade Institucional:

- **Localização:** O imóvel deve estar situado no Município de Curitiba/PR, preferencialmente na **região central ou em eixos estruturais** que ofereçam alta visibilidade institucional e facilidade de acesso via rede de transporte coletivo.
- **Entorno de Serviços:** A localização deve ser compatível com a estatura de uma Autarquia Federal, inserida em entorno dotado de segurança pública ativa e proximidade com infraestrutura de suporte (agências bancárias, cartórios, correios e órgãos públicos), facilitando a rotina administrativa e o atendimento ao público.

#### 4.2.6. Regularidade Edificatória e Licenciamentos:

- É condição resolutive e impeditiva para a contratação a apresentação do Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras (CVCO/Habite-se) em plena validade, devidamente compatibilizados com a destinação de uso comercial e administrativo institucional. O Coren-PR veda a aceitação de imóveis que exijam reformas estruturais ou substituição de sistemas vitais para entrada em operação. Eventuais pendências técnicas ou documentais identificadas na vistoria deverão ser regularizadas integralmente pelo vendedor, às suas expensas, antes da liquidação financeira final, sob pena de rescisão e sanções contratuais.

## 5. Levantamento de Mercado

### 5. Levantamento de Mercado

#### 5.1 Estudo das Alternativas Possíveis

A equipe de planejamento, subsidiada pelo Laudo Técnico (Memorial Descritivo), avaliou as opções de mercado para suprir a necessidade da nova sede do Coren PR, aplicando os princípios da eficiência e da segregação de funções. Da avaliação, concluiu-se que podem ser apontadas as seguintes soluções:

- 1) Aquisição de imóvel pronto
- 2) Construção de Imóvel novo\*
- 3) Locação de imóvel pronto

\* = A construção de um imóvel novo a ser analisada no item 2, considerará a construção em terreno de posse do Conselho, devido a escassez de opções para aquisição de terrenos que atendam ao item 2.5 do plano de necessidades descrito no Memorial Descritivo (Localização e acessibilidade).

Após a fase de identificação das alternativas, foi realizado um comparativo considerando aspectos técnicos e econômicos.

### **5.1.1 Aspectos Técnicos**

Em relação aos aspectos técnicos, foram considerados a visão Jurídica de cada alternativa, seus custos associados, bem como o atendimento aos requisitos do Memorial Descritivo.

No que se refere a visão jurídica, foram considerados os conceitos trazidos pela doutrina, especialmente as definições trazidas por Peres, Viana e Gazola (2003), que conceituam os direitos associados a propriedade de bens, quais sejam: o Direito de uso, no qual o proprietário serve-se do bem para qualquer fim, desde que não proibido por lei; O Direito de gozar, que assegura a percepção de todos os frutos ou qualquer utilidade do bem; e por fim, o Direito de dispor, que garante ao detentor o poder para alienar, gravar, doar, consumir, desfazer-se do bem entre outras ações.

Quanto aos custos associados, foram consideradas estimativas dos principais quesitos previstos nas normas que regulam a aquisição e administração de bens imóveis, como a Lei nº 8.245/1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, a ABNT NBR 5674:2012, que define diretrizes, procedimentos e responsabilidades (síndico, gestor) para garantir a conservação da edificação, a ABNT NBR 16747:2020 que versa sobre a inspeção predial, e ABNT NBR 14037:2011, que trata de administração predial.

Por fim, foi realizada análise das alternativas quanto ao atendimento aos requisitos específicos do Memorial Descritivo, especialmente os itens 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5 (Condições de Projeto e Expansão, Qualidade Construtiva e Acabamentos, Sustentabilidade e Eficiência Operacional e Localização e Acessibilidade).

### **5.1.2 Aspectos Econômicos**

No que se refere aos aspectos econômicos, para estimativa dos Custos Diretos com Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) foram considerados os valores referenciais expressos no Decreto do município de Curitiba nº 2668 /2025, para imóveis de uso não residencial com padrão de acabamento Alto. A referência utilizada para o bairro foi o atendimento dos requisitos técnicos de localização para as alternativas de aquisição e locação (Bairro Centro e adjacências). Já para a alternativa de construção, foram considerados os valores para o bairro Seminário (local onde se encontra o terreno de posse do COREN PR).

Os valores estimados para Custos com Condomínio e Seguro foram obtidos considerando pesquisas nas práticas habituais de mercado, que resultaram em valores médios de 20% do valor do aluguel, no caso de despesa com condomínio e 0,3% do valor total de reconstrução ao ano para despesa com seguro.

Os Custos diretos por metro quadrado nas alternativas levantadas para aquisição de imóveis prontos, levou em consideração o relatório atualizado em Janeiro/2026 emitido pela FIPE ZAP. O Índice FIPE ZAP é um índice de preços de imóveis residenciais e comerciais, calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) com base em informações de anúncios de imóveis para venda e locação, veiculados em portais como ZAP e OLX. Também foi realizada a depuração das propostas levantadas pela NOTA TÉCNICA Nº 002/2026 – DIVCON/COREN-

PR, que em atendimento ao Art. 5º, inciso IV, da IN SEGES/ME nº 65/2021, adotando o método comparativo direto, levantou dados de mercado com vistas a alinhar a estimativa aos preços reais de transação, obedecendo ao princípio da economicidade.

Para os valores estimados na construção de imóvel, considerou-se o valor do Custo Unitário Básico/m² (CUB/m²) que é um indicador que representa o custo médio de construção por metro quadrado. Ele é calculado mensalmente pelos sindicatos da indústria da construção civil e considera diversos fatores, como mão de obra, materiais e despesas administrativas.

Em relação aos Custos Indiretos, os valores de Projeto foram estimados tendo como referência a Tabela Referencial de Honorários do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura do Paraná (CREA PR), acessada em março de 2026. Já os custos de Transação foram calculados com base na Lei Complementar n.º 108/2017 do estado do Paraná que define a base de cálculo para o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) em 2,7%, bem como na tabela de emolumentos do TJPR – 2022-2023, que estipulou o valor da Escritura Pública.

### **5.1.3 Detalhamento das Alternativas**

Conforme as informações disponíveis temos o seguinte cenário técnico/financeiro:

#### **Alternativa 1 – AQUISIÇÃO**

##### **a) Aspectos Econômicos**

No levantamento para o estabelecimento do valor médio de mercado referente à aquisição de imóvel foi calculada uma média entre o valor do índice Fipezap e as cotações 5, 6 e 7 da NOTA TÉCNICA Nº 002/2026 (Anexo III). O valor divulgado pela FIPE do m² em janeiro de 2026 foi de R\$ 8.973,00 (oito mil novecentos e setenta e três reais). A média das cotações 5, 6 e 7 da Nota Técnica nº02/2026 foi de R\$9.390,05 (nove mil trezentos e noventa reais e cinco centavos). Os valores levantados pelas referidas cotações foram: Cotação 5 - R\$9.803,92/m²; Cotação 6 - R\$11.667,10/m²; Cotação 7 – R\$6.699,14/m².

Assim, considerando os requisitos técnicos de padrão de construção, localização e área total mínima prevista no Memorial descritivo (4.273,1m²), e o valor médio de mercado (R\$9.181,52/m²), o montante financeiro necessário para aquisição de um imóvel que atenda os requisitos, será de R\$40.225.157,27 (quarenta milhões, duzentos e cinquenta e sete mil, cento e cinquenta e sete reais e vinte e sete centavos).

Deve-se ainda atentar-se para os custos com a transação da compra, que são estimados em função do valor do bem, e no cenário traçado ficou em de R\$1.053.915,00 (um milhão, cinquenta e três mil novecentos e quinze reais).

De igual modo, deve-se considerar, também, a incidência de outros encargos financeiros que, incidem igualmente tanto para a locação quanto para a aquisição, dos quais destacam-se, seguro, água, luz etc., os quais deverão estar previstos no planejamento orçamentário da autarquia.

O valor citado, serve tão somente como valor de referência. O valor real do imóvel a ser adquirido depende de diversos fatores externos, tais como localização, tempo de construção, acessibilidade, condições gerais do imóvel e necessidade de adequação.

##### **b) Aspectos Técnicos**

Conforme determinam os normativos vigentes, a aquisição dependerá de laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, emitido por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018;

Assim, o imóvel a ser adquirido deverá atender as condições gerais estabelecidas nos documentos anexos e, no caso de necessidade sua adequação, não poderá ultrapassar o valor constante do laudo de avaliação, sendo esse o limite aceitável;

Nesse contexto, há que se considerar que o imóvel adquirido faria parte do patrimônio da Autarquia, com liberdade de alterações de ordem estrutural com vista a adequá-lo às necessidades do Coren-PR. Além disso, a aquisição se daria

condicionada à entrega do imóvel, de acordo com essas necessidades elencadas no Memorial Descritivo/Plano de necessidades.

## **Alternativa 2 – CONSTRUÇÃO EM TERRENO**

### **a) Aspectos Econômicos**

Para esta modalidade de solução, foi projetado um cenário onde a construção se daria em terreno de posse da Autarquia. O valor médio de mercado para construção de edificações em alvenaria divulgado pelo SINAPI em 2026 foi de R\$2.066,00/m<sup>2</sup> (dois mil e sessenta e seis reais por metro quadrado), e considerando o atendimento do item 5 do Memorial Descritivo/Plano de Necessidades, o investimento nesta modalidade de solução seria de R\$9.831.004,00 (nove milhões oitocentos e trinta e um mil e quatro reais).

O custo de projeto estimado foi de R\$427.310,00 (quatrocentos e vinte e sete mil trezentos e dez reais).

Os custos com IPTU, considerando a localização do terreno, é de R\$2.369,00 conforme a tabela do Decreto Municipal que regula o tema. Tal despesa, eleva o custo direto da solução em R\$28.428,00/ano (vinte e oito mil quatrocentos e vinte e oito reais por ano).

Despesas com seguro, foi estimado em R\$26.488,00/ano (vinte e seis mil quatrocentos e oitenta e oito mil reais ao ano).

### **b) Aspectos Técnicos**

A solução de construção apresenta boa aderência aos quesitos da visão jurídica da solução pretendida, por se alinhar de maneira satisfatória aos direitos de propriedade esperados.

Quanto aos atendimentos aos requisitos mínimos elencados pelo Memorial Descritivo/Plano de Necessidades podem ser entendidos como satisfatórios no que tange às condições de Projeto e expansão, qualidade construtiva, sustentabilidade e eficiência, uma vez que podem ser pontos exigidos pelo contratante quando da descrição na contratação do projeto. O ponto mais sensível nesta modalidade de solução é o **não atendimento ao requisito de localização e acessibilidade**, pois o terreno disponível pela Autarquia fica em local não central e com acesso ineficiente para funcionários, conselheiros e profissionais que buscam atendimento.

## **Alternativa 3 – LOCAÇÃO**

### **a) Aspectos Econômicos**

O valor médio de mercado para Locação do imóvel com área total de 4.273,1m<sup>2</sup> em atendimento ao item 5 do Memorial Descritivo, conforme valores obtidos com base no índice Fipezap (Bairro Centro de Curitiba) é R\$ 41,70/m<sup>2</sup> (quarenta e um reais e setenta centavos por metro quadrado), o que equivale a uma despesa mensal em torno de R\$ 172.505,05 (cento e setenta e dois mil, quinhentos e cinco reais e cinco centavos). Tal estimativa representa um dispêndio anual a R\$ 2.070.060,56 (dois milhões, setenta mil e sessenta reais e cinquenta e seis centavos) para a locação da área total mínima prevista, incluindo as vagas de estacionamento. Ao considerar outros custos diretos, obtidos conforme descrito no item 5.1.2, a despesa prevista fica em R\$214.825,92/mês (duzentos e quatorze mil, oitocentos e vinte e cinco reais e noventa e dois centavos por mês), e R\$2.577.911,09/ano (dois milhões, quinhentos e setenta e sete mil, novecentos e onze reais e nove centavos por ano).

Para essa opção, deve-se considerar que a locação está sujeita a reajuste anual, prevista em contrato, bem como a possibilidade de sua eventual rescisão no caso de não continuidade do interesse público ou por vontade justificada do locador, que resultaria em novos custos de desmobilização. Além disso, é necessário que o imóvel encontrado atenda integralmente às necessidades da Autarquia, apresentadas no Plano de Necessidades.

Deve-se considerar, também, a incidência de outros encargos financeiros que, à exceção do IPTU, incidirão igualmente tanto para a locação quanto para a aquisição, dos quais destacam-se água, luz etc., os quais deverão estar previstos no planejamento orçamentário da autarquia.

### **b) Aspectos Técnicos**

O modelo de locação, foi o modelo levantado que apresenta **menos aderência aos quesitos de fruição de direitos sobre o imóvel**, uma vez que tal modalidade não guarda relação de propriedade com o imóvel locado, limitando assim a flexibilidade para realização de mudanças futuras que demandem reformas estruturais. Há também uma limitação do direito de fruição, sendo que o locatário não dispõe do bem ao final do período de contrato, anulando a possibilidade de valorização patrimonial para a Autarquia.

#### 5.1.4 Estudo Econômico Comparativo (Locação x Aquisição)

Para validar a vantajosidade da Alternativa 1, projetou-se um cenário de 30 anos (vida útil mínima de sede administrativa), comparando o investimento de **aquisição** de R\$ 41.312.459,63 (quarenta e um milhões, trezentos e doze mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e sessenta e três centavos), calculando custos diretos e custos indiretos, versus a **locação** de espaço equivalente (4.273 m<sup>2</sup>):

Premissas: Valor médio de locação corporativa em Curitiba de R\$ 41,70/m<sup>2</sup> (referencial conservador para alto padrão).

Cenário A (Locação): Aluguel mensal estimado de R\$ 172.505,05 (cento e setenta e dois mil, quinhentos e cinco reais e cinco centavos). Em 30 anos, o gasto nominal acumulado seria de R\$ 77.337.332,64 (setenta e sete milhões, trezentos e trinta e sete mil, trezentos e trinta e dois reais e sessenta e quatro centavos) sem considerar reajustes inflacionários acumulados, que poderiam aumentar significativamente este valor. Ao final, o Coren-PR teria gasto 187,2% do valor do imóvel e continuaria sem patrimônio.

Cenário B (Aquisição): Investimento de R\$ 41.312.459,63 (quarenta e um milhões, trezentos e doze mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e sessenta e três centavos). O capital é convertido em um ativo imobilizado que, historicamente, acompanha ou supera a valorização imobiliária urbana.

**CONCLUSÃO:** Em relação a Locação, a aquisição gera uma economia direta de R\$ 36.024.873,01 (trinta e seis milhões, vinte e quatro mil, oitocentos e setenta e três reais e um centavo) em valores nominais ao longo de 30 anos, além de eliminar riscos de despejo e garantir a autonomia institucional, cumprindo o dever de eficiência previsto no Art. 37 da CF/88.

## 5.2 Análise Comparativa das soluções

Após a análise dos aspectos técnicos das soluções levantadas, considerando visão jurídica, custos associados e atendimento aos requisitos do Plano de Necessidades do Memorial Descritivo, os resultados foram sintetizados e organizados na Tabela 1.

Análise comparativa entre as soluções										
Aspectos Técnicos										
	Visão Jurídica			Custos associados			Atendimento aos requisitos – Memorial Descritivo			
	Direito de uso	Direito de gozar	Direito de dispor	Administração Predial	Avaliação de imóveis urbanos	Administração de Contratos	Condições de Projeto e expansão	Qualidade construtiva e acabamentos	Sustentabilidade e eficiência operacional	Localização e acessibilidade
Aquisição de imóvel pronto	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Sim
Construção no terreno do Coren	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Não
Locação	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim

Tabela1 – Análise comparativa entre as soluções - Aspectos Técnicos

Da mesma forma, foram analisados os aspectos econômicos das alternativas, e os resultados podem ser observados na tabela:

Aspectos Econômicos									
	Custos Diretos (R\$)					Custos Indiretos (R\$)			Custos Totais (R\$)
	IPTU	Condomínio (mês)	Seguro (ano)	m <sup>2</sup>	Total (4273,1m <sup>2</sup> x 30 anos)	Projeto	Transação	Total	
Aquisição de imóvel pronto	5.917,18	,00	2.754,46	9.181,52	40.225.157,27	,00	1.087.302,36	1.087.302,36	<b>41.312.459,63</b>

Construção no terreno do Coren	2.369,16	,00	26.488,01	2.066,26	10.476.873,41	427.310,00	284.098,69	711.408,69	<b>11.188.282,10</b>
Locação	5.917,18	1.000,00	35.637,65	41,70	77.337.332,64	,00	,00	,00	<b>77.337.332,64</b>

Tabela 2 – Análise comparativa entre as soluções - Aspectos Econômicos

Ato contínuo, procedeu-se a análise comparativa das soluções levantadas, cujo resultado passa a ser descrito abaixo:

### **Alternativa 1 - Aquisição de Imóvel Pronto (SOLUÇÃO ESCOLHIDA):**

Vantagens Detalhadas: Oferece a imediata apropriação do ativo, permitindo a desocupação rápida da sede saturada e a mitigação dos riscos à saúde ocupacional. Garante também o exercício dos direitos de propriedade e elimina os riscos construtivos (atrasos, embargos, falências de empreiteiras). Ademais, cumpre integralmente o requisito de Localização, uma vez que posições em áreas centrais já consolidadas a oferta de terrenos vazios é nula. Proporciona ainda a valorização patrimonial imediata ao sistema Coren/Cofen.

### **Alternativa 2 - Construção em Terreno (DESCARTADA):**

Motivo do Descarte: **Incompatibilidade temporal e técnica.** O ciclo de vida de uma construção (aquisição de terreno + licitação de projetos + aprovações em órgãos municipais + licitação de obra + execução) estima-se em, no mínimo, 4 a 6 anos. Além disso, o cenário econômico apresenta volatilidade nos insumos da construção civil (CUB/INCC - Índice Nacional de Custo da Construção), gerando risco de aditivos e paralisações que poderiam elevar o custo final acima do valor inicialmente previsto, ferindo a previsibilidade orçamentária. Também é imprescindível considerar o não atendimento ao requisito de localização e acessibilidade do Plano de necessidades do Memorial Descritivo, pois o terreno disponível pela Autarquia fica em local não central e com acesso ineficiente.

### **Alternativa 3 - Locação de Imóvel Corporativo (DESCARTADA):**

Motivo do Descarte: **Desvantagem econômica.** A locação configura uma operação de despesa corrente a fundo perdido. Ao final de décadas de pagamento, a Autarquia não deterá o domínio do bem, resultando em evasão de divisas públicas sem formação de patrimônio imobilizado. Tecnicamente, a locação expõe o Conselho à insegurança contratual crônica e à instabilidade financeira decorrente de reajustes anuais, dados pelo Índice Geral de Preços - Mercado (IGPM) e pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), que frequentemente superam a inflação oficial, onerando o custeio administrativo e dificultando o planejamento orçamentário de longo prazo.

### **Conclusão preliminar:**

A locação pode representar uma solução de curto/médio prazo, viabilizando a rápida instalação da nova sede com menor impacto financeiro imediato.

A construção em terreno pode parecer uma solução viável do ponto de vista econômico, porém sujeito a variações e volatilidade de mercado que em função do lastro temporal envolvido para sua realização, afeta essencialmente a previsibilidade, além de não atender requisito fundamental da necessidade.

Contudo, a **aquisição de imóvel pronto** revela-se, numa análise de longo prazo, mais vantajosa do ponto de vista econômico e estratégico, por garantir estabilidade, patrimônio e autonomia à autarquia, além de eliminar encargos recorrentes com aluguéis, condomínio e reajustes inflacionários.

A definição final entre locação ou aquisição ou construção dependerá da disponibilidade orçamentária, análise da viabilidade financeira detalhada e avaliação de imóveis concretos no mercado, por meio de laudo oficial, que serão objeto das etapas seguintes da instrução processual.

## **5.3 Verificação Obrigatória de Disponibilidade de Imóveis Públicos**

Em cumprimento à IN SPU/ME nº 103/2022, a Administração esgotou as vias de aproveitamento de bens da União antes de buscar o mercado privado.

Consulta à SPU (Federal): Foi realizada consulta ao SISREI. A Secretaria de Patrimônio da União emitiu a Declaração de Indisponibilidade nº PR-0656/2025 (25/11/2025), atestando a inexistência de prédios públicos federais com as dimensões e características de acessibilidades necessárias em Curitiba - Anexo V.

Inventário Interno: A Divisão de Patrimônio certificou, via Certidão de Inexistência (Anexo VI), que o CorenPR não possui outros imóveis em seu acervo que comportem a unificação dos 30 setores administrativos, confirmando a saturação total e irreversível da ocupação atual.

## 5.4 Estratégia de Prospecção e Rito Jurídico

A Administração adotará o Chamamento Público Prospectivo como rito de transparência. Esta etapa visa identificar se o mercado oferece pluralidade de bens que atendam aos requisitos funcionais descritos no Memorial Descritivo/Plano de Necessidades.

### Definição do Rito Final:

Se o Chamamento identificar mais de um imóvel apto, o processo poderá seguir na modalidade Licitação. Caso reste comprovado, após análise técnica e do Laudo Pericial, que apenas um imóvel atende às necessidades específicas de localização e funcionalidade da Autarquia, poderão proceder-se os ritos de Inexigibilidade de Licitação (Art. 74, V, Lei 14.133/21), devidamente fundamentada na singularidade do objeto.

## 6. Descrição da solução como um todo

### 6.1. Do Conceito de Solução Integral e Rito de Governança (Lei 14.133/2021):

A "solução" indicada é a **aquisição de bem imóvel pronto**, entretanto o objeto deste Estudo Técnico Preliminar não se restringe à simples transferência patrimonial de um bem imóvel. Ela compreende o **processo integral e interdependente** de planejamento, viabilização financeira, prospecção competitiva e aquisição final, conforme os ditames da Lei nº 14.133/2021 e a metodologia estabelecida no Programa PLATEC do COFEN. Este ETP é o documento central da Fase Preparatória, que amarra tecnicamente todas as etapas subsequentes, conforme o cronograma e os marcos legais abaixo:

**6.1.1. Fase 1: Preparatória, Planejamento e Conformidade Normativa (Marco Atual):** Esta fase consolidou a "Elaboração do Programa de Necessidades" (Memorial Descritivo anexo) e a materialização deste ETP para justificar a viabilidade técnica e econômica.

- **Fundamentação Normativa da Área (4.273,1 m<sup>2</sup>):** O dimensionamento da área é resultado do cumprimento obrigatório de normas técnicas que garantem a segurança jurídica e operacional da sede:
  - **NR-17 (Ergonomia):** Garantia de postos de trabalho salubres para os 112 servidores atuais e margem de 50% de crescimento, respeitando distanciamentos e áreas de circulação.
  - **ABNT NBR 9050 (Acessibilidade):** Requisito para rotas acessíveis, sanitários adaptados e sinalização tátil em 100% da edificação (Lei Brasileira de Inclusão).
  - **ABNT NBR 9077 (Saídas de Emergência):** Dimensionamento de fluxos para até 500 pessoas (público rotativo do auditório e plenária), essencial para a obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).
  - **NR-24 (Condições Sanitárias):** Previsão de refeitórios, copas e áreas de higienização dimensionadas para o quadro de pessoal.
  - **ABNT NBR 15575 (Desempenho de Edificações):** Parâmetros de estanqueidade, desempenho térmico e segurança estrutural que o imóvel deve apresentar.

- **NBR 12721 (Conforto Acústico):** Requisito essencial para o Auditório e Sala Plenária, visando a funcionalidade das atividades deliberativas.

- **Premissa de Ativo Pronto:** A referência às normas acima serve como **parâmetro de aceitabilidade**. A solução indicada é a aquisição de **bem imóvel pronto**, não subsistindo obrigação de execução de obra de engenharia customizada sob demanda, o que garante a aderência ao **Art. 74, V, da Lei 14.133/2021** e afasta o risco de descaracterização do objeto para contrato de empreitada (*built-to-suit*).

**6.1.2. Fase 2: Viabilização Orçamentária e Aporte Financeiro (PLATEC):** Este ETP, em conjunto com a "Nota Técnica de Mercado", constitui o lastro para a execução do aporte de **R\$ 15.000.000,00** já garantido pelo Conselho Federal de Enfermagem (COFEN). A integração financeira entre o Regional (recurso próprio) e o Federal (aporte) é o pilar que sustenta a viabilidade imediata da solução, sem necessidade de endividamento.

**6.1.3. Fase 3: Prospecção de Mercado e Isenção (Chamamento Público):** Garantidos os recursos e aprovado o planejamento, o Coren-PR deflagrará o **Edital de Chamamento Público** (com ampla publicidade no PNCP e Diário Oficial).

- **Objetivo:** Convocar proprietários para apresentarem propostas que atendam aos requisitos funcionais deste ETP.
- **Rigor Técnico:** A Comissão realizará análises documentais, "vistorias *in loco*" e relatórios de conformidade para pré-selecionar os imóveis que efetivamente atendam à Autarquia.

**6.1.4. Fase 4: Definição do Rito de Contratação e Seleção Final:** O resultado fático da Fase 3 definirá o enquadramento jurídico da aquisição:

- **Cenário A (Inexigibilidade):** Caso reste comprovado que apenas um imóvel no mercado atende às especificidades técnicas e de localização (singularidade), este ETP fundamentará a contratação direta por **Inexigibilidade (Art. 74, V, Lei 14.133/21)**.
- **Cenário B (Licitação):** Caso haja pluralidade de imóveis aptos, o Chamamento servirá como base para a instauração de processo licitatório (Concorrência), garantindo a disputa pelo melhor preço abaixo do teto de **R\$ 41.312.459,63**.

**6.1.5. Fase 5: Validação Pericial, Execução e Gestão Contratual:** Após a seleção do imóvel e antes de qualquer pagamento, será obrigatoriamente executado o **Item 12 deste ETP (Avaliação Pericial NBR 14653)**.

- O Laudo de Avaliação Individualizado atestará o valor justo de mercado, funcionando como trava de segurança para a assinatura da Escritura Pública.
- solução encerra-se com o registro da propriedade plena em nome da Autarquia e a imissão na posse para início das atividades administrativas.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

### 7.1. Quantitativo e Objeto da Unidade:

A presente contratação estima a aquisição de 01 (uma) unidade imobiliária pronta, de natureza corporativa e uso monousuário, com área total de referência de 4.273,1 m<sup>2</sup>. Este quantitativo foi obtido através de estudo de engenharia e arquitetura detalhado, consubstanciado no Memorial Descritivo / Laudo Técnico elaborado pela VF Serviços de Arquitetura (Anexo I), que mapeou as carências espaciais frente à realidade operacional da Autarquia.

### 7.2. Memória de Cálculo e Distribuição Espacial Detalhada:

O dimensionamento das áreas é o somatório das necessidades funcionais de cada macro-setor, garantindo a fluidez dos processos administrativos e o atendimento aos normativos de ergonomia (NR-17) e segurança. A tabela abaixo detalha a composição da solução:

Macro-Setor / Área	Detalhamento dos Ambientes e Funcionalidades	Área Estimada (m <sup>2</sup> )	Capacidade (Postos Fixos)
Setor 1: Alta Gestão e Deliberativo	Gabinete da Presidência, Antessala, Salas de Diretoria, Sala Plenária para 26 Conselheiros, Salas de Conselheiros e Secretaria Executiva e Copa.	726,7	62
Setor 2: Controle e Assessoria	Procuradoria, Controladoria, Ouvidoria, Assessorias Jurídicas, Assessoria de Gestão e Planejamento, Assessoria de Eventos Institucionais, Sala de reunião e Copa.	170,3	13
Setor 3: Gestão Adm. e Financeira	Setor de Contabilidade, Financeiro, Compras, Licitações e Contratos, Sala de reunião e Copa.	135,2	10
Setor 4: Apoio, RH e Logística	Setor de Recursos Humanos, TI (Data Center/Suporte), Almoxarifado, Arquivo Geral e Protocolo.	185,9	19
Setor 5: Ativ. Fim e Eventos	Departamento de Fiscalização, Processos Éticos, Área de Atendimento ao Público, Auditório (200 lugares) e Refeitório (100 lugares).	1.385,8	46*
Expansão Institucional	Reserva Técnica para Projeção de Crescimento (50% em 10 anos), visando evitar a obsolescência precoce da sede.	564,2	62
Apoio Geral e Circulação	Banheiros Coletivos e Acessíveis (estimativa para pavimentos múltiplos), escadas, elevadores e halls.	455	-
Garagem e Logística de Frota	Estacionamento Privativo para Frota Oficial de Fiscalização e Vagas para Diretoria/Conselheiros (aprox. 23 vagas).	650	23 Vagas
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>Área Total Mínima Requerida para a Solução</b>	<b>4.273,1</b>	<b>112 (+53 futuros)</b>

\*Nota: A capacidade do Setor 5 refere-se aos postos de trabalho fixos dos agentes de fiscalização e atendimento, não contabilizando a capacidade de público rotativo do Auditório e do Refeitório, cujas metragens estão incorporadas no total deste setor.

### 7.3. Justificativa da Metragem e Expansibilidade:

A definição da área útil/privativa mínima de 3.623,1 m<sup>2</sup> (excluindo garagem) fundamenta-se na necessidade de unificar os 30 setores distintos do Coren-PR, que hoje operam em condições de adensamento excessivo. A inclusão da "Reserva Técnica de Expansão" (564,2,00 m<sup>2</sup>) é uma medida de eficiência administrativa, evitando que a Autarquia necessite de nova mudança ou ampliações onerosas no curto prazo, garantindo que o imóvel suporte o aumento da demanda decorrente do crescimento contínuo da categoria de enfermagem no Estado.

### 7.4. Da Validação da Quantidade e do Valor (NBR 14653):

Ressalta-se que, por se tratar de aquisição de imóvel pronto, o quantitativo final poderá sofrer pequenas variações em função das ofertas disponíveis no mercado (Chamamento Público). Todavia, para garantir a exatidão entre o que é pedido e o que será pago:

- **Identificação:** O imóvel selecionado deverá apresentar área compatível com os mínimos aqui estabelecidos.
- **Perícia Técnica:** A quantidade e a qualidade das áreas ofertadas serão validadas por **Laudo de Avaliação Individualizado**, que confirmará se a metragem real condiz com a documentação cartorial e se o valor por metro quadrado (m<sup>2</sup>) está em conformidade com o mercado, servindo como trava de segurança definitiva para a liquidação da despesa.

## 7.5. Referência Documental (Anexos):

Esta estimativa é amparada integralmente pelos seguintes documentos técnicos que compõem o processo:

- **Anexo I:** Memorial Descritivo - VF Serviços de Arquitetura e Engenharia Ltda.
- **Anexo II:** Plano de Trabalho PLATEC (Solicitação de Aporte COFEN).
- **Anexo IV:** Relatório de Estimativa de Superávit Financeiro 2025.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 41.312.459,63

### 8.1. Valor Total Estimado da Aquisição:

O valor total estimado para a presente contratação, servindo como parâmetro de referência técnica para a fase de prospecção e para a reserva orçamentária inicial, é de **R\$ 41.312.459,63 (quarenta e um milhões, trezentos e doze mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e sessenta e três centavos)**. Este montante representa a estimativa real de mercado para um ativo imobiliário que atenda aos requisitos funcionais mínimos de 4.273,1 m<sup>2</sup> de área total.

### 8.2. Memória de Cálculo e Rigor Metodológico (Nota Técnica nº 002/2026):

A definição do valor seguiu a seguinte metodologia:

- **Identificação de Amostras:** Coleta de dados de imóveis monousuários em Curitiba-PR, conforme a IN SEGES /ME nº 65/2021.
- **Levantamento e Seleção de cotações:** Seleção das 3 cotações registradas pela Nota Técnica nº02/2026 com maior aderência ao atendimento dos requisitos do Plano de Necessidades do Memorial Descritivo.
- **Consulta ao índice Fipezap:** Para ampliar o universo amostral e atualizar o levantamento das cotações no tempo.
- **Aplicação de Medida de Tendência Central:** Cálculo da Média Simples entre os fatores: Cotação5, Cotação 6, Cotação 7 e índice Fipezap Jan 2026.

### 8.3. Planilha Orçamentária

Item	Descrição (Especificação Resumida)	Qt.	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
1	Aquisição de Imóvel com área total mínima de 4.273,1 m <sup>2</sup> (mínimo de 3.623,1 m <sup>2</sup> de área privativa/útil e 650 m <sup>2</sup> de garagem/estacionamento para no mínimo 20-23 vagas). Edificação monousuário com infraestrutura capaz de comportar auditório (200 lugares), sala plenária (26 lugares) e modulação para no mínimo 30 setores administrativos independentes.	1	R\$41.312.459,63	R\$41.312.459,63
TOTAL				R\$41.312.459,63

### 8.4. Planilha de Fontes de Recursos – Composição do Investimento (Formulário 7)

Fontes de Recursos	Percentual (%)	Detalhamento Financeiro	Total (R\$)
CONSELHO FEDERAL (COFEN)	36,31%	Aporte federal via programa PLATEC. Recurso de R\$ 15 milhões já aportado e disponível em conta bancária específica da Autarquia (Cta. Investimento PLATEC).	R\$15.000.000,00
CONSELHO REGIONAL (COREN-PR)	63,69%	Contrapartida regional proveniente de superávit financeiro acumulado, conforme Relatório de Disponibilidade Orçamentária 2025 (Anexo IV)	R\$26.312.459,63
TOTAL GERAL	100,00%		R\$41.312.459,63

## 8.5. Cronograma de Desembolso Estimado (Execução Financeira com Matriz de Risco Mitigada)

O fluxo de pagamentos foi reestruturado tecnicamente para priorizar a segurança patrimonial da Autarquia, garantindo que a liquidez financeira acompanhe a segurança jurídica da transação imobiliária.

Parcela / Marco Contratual	Estimativa Percentual	Condicionante de Controle (Safety Gate)
Parcela 1: Sinal e Reserva (Arras)	10% (Dez por cento)	Assinatura de Escritura Pública + Apresentação de Seguro-Garantia (100% do valor antecipado) + CNDs Válidas.
Parcela 2: Incorporação Patrimonial	80% (Oitenta por cento)	Apresentação da Matrícula Imobiliária com Registro Definitivo em nome do Coren-PR (Transferência de Propriedade).
Parcela 3: Validação Operacional	10% (Dez por cento)	Termo de Recebimento Definitivo após 30 dias de teste de carga dos sistemas prediais (Ocupação Assistida).

## 8.6. Detalhamento da Estratégia de Desembolso e Blindagem do Gestor

**8.6.1. Da Inversão da Lógica de Pagamento (Proteção ao Erário):** Diferentemente de transações privadas onde o pagamento precede a posse, a Administração optou por um modelo conservador onde o desembolso substancial (80%) ocorre concomitantemente à prova cabal de propriedade. Esta medida visa eliminar o risco de "pagamento sem objeto", cenário em que o Ente Público desembolsaria valores vultosos a título de sinal (como previsto anteriormente) e, por intercorrências cartorárias ou judiciais supervenientes, ficaria impossibilitado de registrar o imóvel.

**8.6.2. Do Gerenciamento do Aporte Federal (PLATEC):** Embora o recurso oriundo do COFEN (R\$ 15.000.000,00) esteja disponível para liquidez imediata, sua utilização respeitará o rito de prudência. O valor será empenhado integralmente, mas sua liquidação financeira seguirá o cronograma acima, assegurando ao Conselho Federal que o recurso aportado foi convertido, real e integralmente, em ativo imobilizado auditável e regularizado.

**8.6.3. Da Garantia de Funcionalidade (Retenção Técnica):** A retenção final de 10% (Saldo) funciona como uma *performance bond* tácita. Considerando a complexidade de um edifício corporativo de 4.273,1m<sup>2</sup>, é tecnicamente previsível o surgimento de ajustes finos em sistemas de ar-condicionado ou automação predial durante o primeiro mês de uso intensivo. A retenção deste saldo obriga o vendedor a solucionar quaisquer desconformidades operacionais com celeridade para obter a quitação final, desonerando a equipe de manutenção do Coren-PR de custos corretivos iniciais.

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

### 9.1. Da Natureza da Solução e Indivisibilidade do Objeto:

A presente contratação tem por objeto a aquisição de um **imóvel pronto e acabado**, o que, por sua natureza intrínseca, constitui uma solução unitária, orgânica e tecnicamente indivisível. O parcelamento do objeto em itens ou etapas, nos moldes do Art. 47, II, da Lei nº 14.133/2021, é considerado **tecnicamente inviável e economicamente desvantajoso** para a Administração Pública nesta situação específica, com base nos seguintes fundamentos:

- **Unicidade do Ativo Imobiliário:** Um imóvel corporativo funcional é um ativo cujas partes (terreno, fundações, superestrutura, instalações elétricas/hidráulicas, acabamentos e licenças edilícias) são indissociáveis. A fragmentação da aquisição em itens separados comprometeria a integridade jurídica, a segurança estrutural e a funcionalidade operacional da futura sede do Coren-PR.
- **Celeridade e Supressão da Insuficiência Crítica:** A opção pela aquisição de unidade única (imóvel pronto) visa suprir a "insuficiência crítica" da sede atual de forma imediata e definitiva. O parcelamento implicaria na fragmentação em licitações distintas e sucessivas (ex: compra de terreno, contratação de projetos arquitetônicos, licitação de obra e gestão de cronograma físico-financeiro), o que estenderia o prazo de entrega, agravando o prejuízo operacional e o risco à saúde ocupacional dos servidores da Autarquia.

## 9.2. Da Economicidade e Eficiência na Gestão de Riscos:

O agrupamento em item único para a aquisição de bem pronto é a estratégia que melhor atende ao **Princípio da Economicidade** e à racionalização administrativa:

- **Redução de Custos Indiretos:** A aquisição parcelada (construção) exigiria a gestão de múltiplos contratos simultâneos, fiscalização de obra complexa e gerenciamento de interfaces técnicas entre projetistas e construtores, elevando exponencialmente o custo administrativo da Autarquia.
- **Transferência de Riscos ao Mercado:** Ao optar pelo imóvel pronto, o Conselho transfere integralmente ao mercado os riscos de variação de preços de insumos (CUB/INCC), riscos de greves na construção civil e eventuais erros de projeto. A Administração garante que o valor de **R\$41.312.459,63** cubra a solução completa, com documentação (Habite-se e AVCB) devidamente regularizada.

## 9.3. Da Responsabilidade Técnica e Garantia Patrimonial:

A manutenção do objeto de forma unificada e indivisível garante a segurança jurídica do Coren-PR no longo prazo:

- **Garantia Quinquenal (Art. 618 do Código Civil):** Ao adquirir o imóvel como unidade única, a responsabilidade civil pela solidez e segurança da edificação recai sobre um único vendedor ou construtor. O parcelamento pulverizaria as responsabilidades, dificultando a identificação de culpados em caso de vícios ocultos ou falhas estruturais, o que geraria insegurança jurídica e custos judiciais evitáveis.
- **Integridade das Instalações:** A solução pronta permite a Administração solicitar que os sistemas prediais (climatização, rede lógica, combate a incêndio) sejam entregues integrados e testados, evitando conflitos de garantias entre diferentes fornecedores que ocorreriam em uma solução parcelada.

# 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

## 10.1. Contratação de Serviços Técnicos de Engenharia (Avaliação Imobiliária Especializada)

Conforme estabelecido de forma mandatória no **Item 12 deste ETP**, a aquisição da unidade imobiliária é estritamente dependente da validação técnica e fática de preço. Para conferir o lastro necessário à transação, a Administração promoverá, via processo administrativo próprio, autônomo e simplificado (Dispensa de Licitação fundamentada no Art. 75 da Lei nº 14.133/2021), a contratação de **perito engenheiro ou empresa especializada** de notória competência para a emissão de **Laudo de Avaliação Individualizado**, em estrita observância à norma **ABNT NBR 14653**.

- **Caráter Interdependente:** A contratação é classificada como **interdependente**, uma vez que o resultado do laudo pericial constitui a condição de eficácia para a aquisição principal. É o laudo que balizará a legalidade e a vantajosidade do desembolso financeiro, servindo como a "prova técnica" de que o valor de fechamento do negócio não excede o preço de mercado, protegendo o ordenador de despesas.

## 10.2. Alienação da Sede Atual e Otimização do Ativo Imobilizado (Aproveitamento de Ativos)

De forma correlata e em observância ao princípio da eficiência e da busca pelo interesse público, o Conselho Regional de Enfermagem do Paraná planeja a **futura alienação (venda)** do imóvel que atualmente abriga a sua sede administrativa, o que também demandará a contratação de perito engenheiro ou empresa especializada para a emissão de Laudo de Avaliação Individualizado, em observância à norma ABNT NBR 14653.

- **Finalidade Institucional:** A desocupação do prédio atual, após a mudança para a nova sede, permitirá a sua correta avaliação pericial e posterior **Leilão Público**, cujos recursos arrecadados serão integralmente revertidos para o fortalecimento das atividades finalísticas da Autarquia e melhoria dos serviços prestados aos profissionais de enfermagem, evitando que o patrimônio antigo permaneça ocioso ou gerando custos de manutenção.

### 10.3. Serviços de Mudança, Infraestrutura Logística e Instalação Tecnológica

Identifica-se, como contratação correlata e subsequente, a necessidade de mobilização de serviços de transporte logístico especializado para a mudança física da estrutura administrativa.

- **Escopo Logístico:** Tais contratações abrangerão o transporte de acervo documental, mobiliário e infraestrutura de Tecnologia da Informação (Servidores e Data Center).
- **Continuidade do Serviço Público:** Estas contratações ocorrerão em fase imediatamente subsequente à posse do novo imóvel, seguindo um plano de transição que garanta a **continuidade ininterrupta** das atividades de fiscalização e atendimento aos mais de 144 mil inscritos, sem gerar lacunas na prestação do serviço público.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

### 11.1. Alinhamento com a Missão Institucional e Base Legal (Lei nº 5.905/73):

A presente contratação está ligada às competências finalísticas e ao Planejamento Estratégico da Autarquia. A fundamentação jurídica primária para a aquisição da nova sede repousa no Inciso II, Art. 8º, da Lei Federal nº 5.905 /1973, que estabelece expressamente a competência do Conselho Federal de Enfermagem para instalar os Conselhos Regionais e prover os meios para o seu pleno funcionamento. A aquisição, portanto, não é mera conveniência administrativa, mas sim o exercício de um dever legal de estruturação do órgão de fiscalização profissional.

### 11.2. Integração com o Programa de Fortalecimento Institucional (PLATEC):

A estratégia de aquisição está enquadrada nas diretrizes do "Programa PLATEC - Apoio e Fortalecimento Institucional", conforme detalhado na justificativa do projeto original (Item 6). Este alinhamento garante que a solução atenda aos parâmetros nacionais de qualidade do sistema Cofen/Conselhos Regionais, sendo amparada pelas seguintes normas:

- **Resolução Cofen nº 555/2017 e suas alterações posteriores:** Que disciplinam o repasse de recursos e os auxílios financeiros entre os Conselhos para fins de investimento patrimonial e fortalecimento da infraestrutura de atendimento aos profissionais de enfermagem.
- **Aprovação do Plano de Trabalho:** A aquisição é o resultado direto da aprovação do plano de trabalho submetido ao COFEN, que reconheceu a insuficiência da sede atual e validou a necessidade de uma estrutura que comporte o crescimento da categoria no Estado do Paraná.

### 11.3. Alinhamento com o Planejamento Financeiro e Orçamentário Plurianual:

A contratação demonstra plena convergência com a higidez financeira da Autarquia, conforme comprovado pelos seguintes pontos:

- **Capacidade de Investimento:** O **Relatório de Estimativa do Superávit Financeiro 2025 (Anexo IV)** confirma a existência de reserva técnica e superávit acumulado, garantindo a contrapartida regional sem a necessidade de contingenciamento de verbas destinadas à fiscalização.
- **Eficiência de Custeio:** O alinhamento estratégico prevê que a substituição de uma sede obsoleta (com altos custos de manutenção e locações de terceiros) por uma sede própria e moderna reduzirá as despesas correntes a longo prazo, liberando recursos orçamentários para as atividades finalísticas da Autarquia.
- **Gestão de Ativos:** O planejamento inclui a posterior alienação do imóvel atual, o que retroalimentará o fundo de investimentos do Conselho, mantendo a sustentabilidade financeira do projeto para além do exercício corrente.

#### **11.4. Conclusão sobre a Coerência do Planejamento:**

Fica demonstrado que a solução de aquisição de um imóvel de 4.273,1 m<sup>2</sup> é capaz de materializar as metas do Planejamento Estratégico do Coren-PR para a próxima década. O projeto está juridicamente coberto, financeiramente provisionado e administrativamente alinhado às resoluções federais que regem o sistema, garantindo o "Fortalecimento Institucional" preconizado pelo COFEN.

#### **11.5. Alinhamento com o Plano Plurianual PPA 2024/2027:**

Objetivo 5 - Promover melhoria nas condições de trabalho dos empregados do Coren/PR.

#### **11.6. Alinhamento com o Plano de Contratações Anual:**

A presente aquisição encontra-se devidamente prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) 2026, conforme:

Id do PCA 2026 no PNCP: 75078816000137-0-000001/2026

Documento de Formalização de Demanda - PCA 2026: 118/2026

Área Requisitante: Gabinete da Presidência

Descrição sucinta do objeto: Aquisição de imóvel comercial que servirá como nova sede do Conselho Regional de Enfermagem do Paraná – Coren-PR.

## **12. Integração, Chamamento e Perícia Técnica**

### **12.1. Da integração entre o chamamento público e a avaliação pericial**

#### **12.1.1 Procedimento de Ratificação de Valor e Segurança Jurídica**

O rito procedimental adotado por esta Autarquia Federal estabelece que o Chamamento Público funcionará estritamente como um instrumento de prospecção, ampla competitividade e transparência de mercado. Todavia, a definição do preço final de aquisição não se esgotará na proposta comercial apresentada pelo particular interessado. A Administração consigna que a seleção técnica é apenas a fase inicial do certame, devendo o valor proposto ser obrigatoriamente submetido ao crivo de uma avaliação técnica independente e especializada. Esta medida é salvaguarda para garantir a proteção do erário e a integridade dos ordenadores de despesa, assegurando que o desembolso reflita valor justo e real do ativo imobiliário.

#### **12.1.2. Momento da Atuação Técnica Especializada e Suspensão do Rito**

Imediatamente após a conclusão da fase de habilitação técnica, vistorias *in loco* e seleção do imóvel que melhor atenda aos requisitos funcionais e ao Programa de Necessidades descritos neste ETP, a Administração promoverá a contratação de perito engenheiro ou empresa especializada em avaliações imobiliárias de alta complexidade. Esta

etapa é preliminar, obrigatória e vinculante à decisão sobre o método de contratação final — seja ela por Inexigibilidade de Licitação (Art. 74, V, Lei 14.133/21) ou Licitação/Dispensa — e funcionará como condição precedente à homologação do certame e qualquer ato de empenho.

### 12.1.3. Função, Escopo e Rigor do Laudo Pericial (Norma ABNT NBR 14653)

O referido profissional ou empresa deverá emitir o **Laudo de Avaliação Individualizado**, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que servirá como **condição suspensiva para a contratação**. Este documento técnico tem por finalidade:

- **Validação da Compatibilidade de Preço:** Validar tecnicamente se o preço ofertado pelo proponente é compatível com os valores reais de transação para aquele imóvel específico, considerando seu estado de conservação estrutural, a qualidade das instalações elétricas e hidráulicas, os sistemas de climatização, a depreciação física, o padrão de acabamento e a localização;
- **Conformidade com a Lei nº 14.133/2021:** Garantir a estrita observância ao Art. 174 da Nova Lei de Licitações, assegurando que o Conselho Regional de Enfermagem do Paraná não realize pagamentos superiores ao valor de mercado, protegendo o processo contra riscos de sobrepreço ou superfaturamento;
- **Lastro Técnico ao Ordenador de Despesa:** Prover fundamento técnico ao ordenador de despesa, transferindo a responsabilidade pela precisão do valor de fechamento para um profissional técnico habilitado, mitigando riscos de apontamentos por parte de órgãos de controle interno ou do Tribunal de Contas da União (TCU).

### 12.1.4. Resultado do Laudo e Vinculação Obrigatória ao Preço de Compra

O Laudo Pericial terá caráter vinculante e determinante para a execução financeira do contrato, observando-se os seguintes cenários:

- **Adequação Compulsória:** Caso o valor atestado no Laudo Pericial seja **inferior** à proposta apresentada pelo interessado no Chamamento, a Administração condicionará a continuidade da contratação à imediata e formal adequação do preço pelo vendedor ao patamar avaliado tecnicamente pelo perito;
- **Prevalência da Vantajosidade:** Caso o valor atestado seja **superior** à proposta, prevalecerá invariavelmente o **menor valor** entre a proposta apresentada pelo particular e o teto estimado nesta fase preparatória, garantindo que a economia gerada no planejamento seja integralmente revertida em benefício da Autarquia;
- **Desclassificação por Inércia:** A recusa injustificada do proponente em ajustar o valor ao laudo pericial (nos casos em que este seja inferior à proposta) implicará na desclassificação sumária da oferta por falta de vantajosidade, autorizando a Administração a convocar o próximo imóvel habilitado para nova rodada de avaliação pericial.

### 12.1.5. Contratação de de serviço de assessoria técnica

Em atendimento ao Art. 5º, inciso VII da IN SEGES/ME nº 103/2022, em momento oportuno será verificado a necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, em estudos à serem realizados para a formação da possível licitação ou contratação direta decorrente do resultado do chamamento público para o levantamento do mercado descrito neste ETP.

## 13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

### 13. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

#### 13.1. Resultados e Benefícios de Natureza Operacional e Técnica

A aquisição do imóvel visa a transição de um cenário de precariedade para um ambiente de excelência operacional, alcançando os seguintes resultados:

- **Garantia de Infraestrutura Adequada e Salubre:** Provimento de um espaço físico que suporte a complexidade das atividades de uma Autarquia Federal, eliminando a superlotação administrativa e garantindo postos de trabalho que atendam à NR-17.
- **Otimização e Eficiência de Layout:** Estabelecimento de um espaço laboral otimizado, com fluxos de processos inteligentes e infraestrutura tecnológica moderna, em estrita observância às normas técnicas de segurança e habitabilidade.
- **Erradicação da Obsolescência:** Eliminação das restrições de espaço e das falhas de infraestrutura da sede atual, que hoje atuam como limitadores da produtividade e do atendimento aos inscritos.
- **Segurança do Crescimento Institucional:** Garantia da viabilidade física para a expansão do quadro de pessoal e das atividades finalísticas em até 50% nos próximos 10 anos, assegurando que o Coren-PR não precise realizar novos investimentos estruturais ou mudanças em curto e médio prazo.

### 13.2. Resultados e Benefícios de Natureza Econômica e Patrimonial

A contratação foca na proteção do erário e na conversão de despesa em investimento duradouro:

- **Constituição de Ativo Patrimonial Próprio:** Migração de um modelo de gasto recorrente ou manutenção em prédios alheios para a construção de um patrimônio imobiliário robusto, consolidando os ativos da Autarquia e do sistema Cofen/Conselhos Regionais.
- **Valorização Institucional e Longevidade:** Aproveitamento da valorização imobiliária histórica de Curitiba, garantindo que o recurso público seja preservado através de um bem de alta liquidez e durabilidade, assegurando a permanência da sede no mesmo local por décadas, eliminando custos futuros de desmobilização e adaptação.
- **Eficiência no Gasto Público:** Redução nos custos com reformas paliativas, locações de espaços externos para eventos (auditório) e manutenções corretivas emergenciais típicas de prédios obsoletos.

### 13.3. Resultados e Benefícios de Natureza Estratégica e Social

O resultado final da contratação transcende o aspecto físico, impactando na percepção pública da Autarquia:

- **Fortalecimento Institucional do Coren-PR:** Elevação da estatura do Conselho frente aos órgãos de controle e à sociedade, demonstrando maturidade administrativa e capacidade de gestão de alto vulto.
- **Acessibilidade Universal e Dignidade:** Garantia de que a categoria de enfermagem e a sociedade em geral tenham acesso a um ambiente inclusivo, moderno e seguro, em total conformidade com a Lei Brasileira de Inclusão, fortalecendo a imagem do Conselho como uma entidade que preza pelo respeito ao cidadão e ao profissional.
- **Celeridade e Qualidade no Atendimento:** Melhora direta nos indicadores de atendimento ao público, uma vez que a nova estrutura permitirá a centralização de serviços e a oferta de espaços específicos para conciliação, ética e fiscalização em ambientes dotados de privacidade e conforto.

## 14. Providências a serem Adotadas

### 14.1. Análise da Necessidade de Providências e Sequenciamento Estratégico

Por tratar-se de um projeto de alta complexidade patrimonial, exige um sequenciamento de providências técnicas, jurídicas e financeiras. A execução está balizada pela metodologia do Programa PLATEC e pelo Plano de Atividades detalhado a seguir:

## a) Cronograma Detalhado de Atividades e Matriz de Responsabilidades:

Fase	Atividade / Marco do Projeto	Responsável	Prazo Estimado
Fase 1	1.1. Elaboração do Programa de Necessidades: Definição da área mínima (4.150 m2) e requisitos funcionais.	Coren-PR / VF Arq.	CONCLUÍDO
Fase 1	1.2. Saneamento do ETP e Nota Técnica (Pós-Controladoria): Consolidação deste documento e adequação do valor para R\$ 41 mi.	Comissão Port. 269	Mar/2026
Fase 2	2.1. Execução Financeira (Aporte PLATEC): Gestão do recurso de R\$ 15 milhões já aportado e disponível em conta específica.	Financeiro	Fev./2026
Fase 3	3.1. Prospecção de Mercado (Chamamento): Publicação do Edital para identificação de imóveis aptos no Município de Curitiba.	Comissão Coren-PR	Abr/2026
Fase 3	3.2. Recebimento de Propostas e Vistorias: Verificação in loco do atendimento aos requisitos da NBR 9050 e NR-17.	Comissão Coren-PR	Mai/2026
Fase 4	4.1. Contratação de Perito (NBR 14.653): Emissão de Laudo de Avaliação para ratificação do valor justo de mercado do imóvel selecionado.	Coren-PR	Jun./2026
Fase 4	4.2. Definição do Rito Jurídico: Enquadramento final entre Licitação ou Inexigibilidade (Art. 74, V, Lei 14.133).	Jurídico Coren-PR	Jul/2026
Fase 5	5.1. Formalização e Assinatura: Lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda com Cláusula Resolutiva.	Presidência	Jul/2026
Fase 5	5.2. Desembolso e Imissão na Posse: Pagamento da Parcela 1 com utilização prioritária do aporte federal já recebido.	Financeiro	Ago/2026
Fase 5	5.3. Regularização e Registro: Quitação das parcelas remanescentes vinculada ao registro pleno da propriedade.	Adm. / Patrimônio	Set/Out 2026

## b) Necessidade de Capacitação de Empregados

A equipe técnica e a comissão de planejamento designada possuem a expertise necessária para a condução do Chamamento Público e análise das propostas. A complexidade técnica específica (engenharia legal) será suprida pela contratação externa de perito avaliador habilitado, conforme previsto no Item 12 deste ETP.

## c) Inclusão no Mapa de Riscos e Mitigação

Os riscos inerentes à contratação são gerenciados pela metodologia do PLATEC, com foco em:

- **Risco de Inviabilidade de Competição:** Mitigado pelo Chamamento Público amplo; caso resulte em apenas um imóvel apto, fundamenta-se a Inexigibilidade (Cenário A). Havendo mais de um, procede-se à Licitação (Cenário B).
- **Risco de Sobrepreço:** Mitigado pela trava de valor imposta pelo Laudo de Avaliação Individualizado (NBR 14.653), que impede o pagamento acima do valor técnico de mercado.
- **Risco de Irregularidade Edificatória:** Mitigado pela exigência de Habite-se e AVCB como condição vinculante para a liquidação da última parcela do pagamento.

## 15. Possíveis Impactos Ambientais

### 15.1. Análise de Impactos Ambientais Relacionados

A presente contratação, por envolver a operação de um edifício corporativo de grande porte (4.273,1m<sup>2</sup>), gera impactos ambientais ordinários decorrentes da manutenção de estruturas administrativas. Os principais impactos identificados são o consumo de recursos naturais (energia e água), a geração de resíduos sólidos administrativos e a pegada de carbono decorrente da climatização e logística.

### 15.2. Medidas de Mitigação e Parâmetros de Preferência (Não Restritivos)

A mitigação desses impactos será considerada na fase de prospecção, sem, contudo, constituir barreira à competitividade. A Administração adotará a sustentabilidade como critério de qualificação técnica e preferência, valorizando, conforme diretrizes do Laudo Técnico (item 2.4), edificações que apresentem soluções de eficiência, tais como:

- **Aproveitamento de iluminação natural:** Edificações que possuam projeto arquitetônico voltado à redução da dependência de luz artificial.
- **Sistemas de Climatização Eficientes:** Preferência por tecnologias que minimizem o consumo energético e utilizem fluidos refrigerantes menos agressivos à camada de ozônio.
- **Potencial de Gestão Hídrica e Energética:** Valorização de imóveis que disponham de sensores de presença, metais sanitários de baixo fluxo ou infraestrutura técnica que facilite a futura implementação de reuso de águas pluviais.

### 15.3. Alinhamento com o Guia de Contratações Públicas Sustentáveis

A estratégia de seleção do imóvel deverá observar as recomendações do Guia de Contratações Públicas Sustentáveis (Justiça Federal/Governo Federal) e da Instrução Normativa SLTI/MP nº 01/2010, sem impor exigências que limitem injustificadamente o universo de proponentes. A Administração entende que a sustentabilidade no setor público deve ser perseguida de forma equilibrada, buscando o ativo que melhor concilie a funcionalidade administrativa com o menor impacto ambiental possível no seu ciclo de vida.

### 15.4. Natureza Sugestiva dos Critérios

Ressalta-se que a ausência de uma ou mais tecnologias sustentáveis mencionadas não implicará na desclassificação de propostas no Chamamento Público, servindo tais itens apenas como parâmetros para a análise da vantajosidade multidimensional da solução e para o futuro Plano de Gestão Logística Sustentável da Autarquia.

## 16. Declaração de Viabilidade

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

### 16.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando a disponibilidade financeira e orçamentária, e a necessidade de melhoria das atividades administrativas da Autarquia, a solução proposta **atende** aos requisitos legais, operacionais e de infraestrutura, estando alinhada com os princípios da eficiência, economicidade, acessibilidade e sustentabilidade.

Os estudos de viabilidade demonstraram a inexistência de imóveis públicos disponíveis, bem como a vantagem da aquisição em relação à locação, especialmente em avaliação de longo prazo.

O imóvel a ser contratado deve atender aos parâmetros mínimos de área, localização e estrutura funcional definidos neste estudo, assegurando o desempenho das atividades institucionais do Conselho.

Portanto, recomenda-se o prosseguimento da contratação, mediante a realização de Chamamento Público e posterior abertura de processo de aquisição via modalidade a ser definida, nos termos e nos moldes da legislação vigente.

## 17. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

### **EVERTON MASSUQUETTO**

Integrante Administrativo



*Assinou eletronicamente em 09/04/2026 às 10:30:43.*

### **ADRIANO DE SOUZA**

Integrante Técnico



*Assinou eletronicamente em 09/04/2026 às 10:53:36.*

### **ANDREIA OLIVEIRA DA SILVA DE CARVALHO**

Integrante Requisitante

### **JONAS FERNANDES DE MEIRA**

Integrante Requisitante



*Assinou eletronicamente em 09/04/2026 às 10:38:10.*