



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO TOCANTINS

Autarquia Federal criada pela Lei Nº 5.905/73

RELATÓRIO DE PESQUISA DE PREÇOS

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

IDENTIFICAÇÃO	
Processo:	187/2025
Objeto:	Contratação de empresa especializada para elaboração de laudo de avaliação mercadológica do imóvel situado na Quadra ACSU SE 60, Conjunto 1, Lote 08, em Palmas/TO.
Data da pesquisa:	28 a 29 de maio de 2025.

1. INTRODUÇÃO

Este relatório tem por objetivo apresentar os resultados da pesquisa de preços referente à **contratação de serviço técnico especializado de avaliação imobiliária**, conforme especificado no Estudo Técnico Preliminar – ETP e no Termo de Referência – TR.

A contratação visa atender à necessidade de **suporte técnico à gestão patrimonial** do Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins – COREN/TO, motivada pela **importância de se obter valoração atualizada e fidedigna do imóvel institucional** e pela necessidade de assegurar maior **segurança jurídica e precisão nas decisões administrativas relacionadas ao bem público**.

Foram consultadas **3 (três) empresas** para levantamento dos valores unitários do item especificado. Os valores foram obtidos por meio de consulta no **Mercado Local**. No tópico 5 - RESULTADOS DA PESQUISA, apresenta-se o valor médio obtido e a variação percentual entre os valores máximos e mínimos coletados, conforme previsto nos procedimentos de planejamento da contratação com base no art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

2. METODOLOGIA

A presente pesquisa de preços foi conduzida em conformidade com o art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e as boas práticas recomendadas pelo Tribunal de Contas da

União, considerando os parâmetros estabelecidos na Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021 e no Manual de Licitações e Contratos – TCU (2024).

A metodologia adotada consistiu na solicitação formal de propostas a empresas atuantes no mercado local, com experiência comprovada na elaboração de laudos de avaliação mercadológica de imóveis urbanos, conforme previsto na norma ABNT NBR 14.653-2. As empresas consultadas foram selecionadas com base em sua habilitação profissional junto ao CRECI e notória atuação na praça, buscando-se garantir a fidedignidade dos valores coletados e a aderência às exigências técnicas do objeto.

As cotações foram obtidas diretamente junto aos fornecedores por meio eletrônico e registradas em documento próprio, no período de 28 a 29 de maio de 2025, contendo a descrição do serviço, valor unitário e identificação da empresa ofertante. As propostas consideraram a execução integral do serviço, incluindo:

- Vistoria presencial no imóvel;
- Coleta e análise de dados de mercado;
- Análise documental;
- Elaboração de laudo conclusivo impresso e digital, com responsabilidade técnica registrada no CRECI.

Os preços apurados foram tratados individualmente, e adotou-se como base de referência o valor médio aritmético simples, conforme orientação constante no Manual do TCU (2024):

“A definição do valor estimado da contratação deve considerar a análise crítica dos valores coletados e, sempre que possível, o descarte de valores excessivamente destoantes, a fim de assegurar a razoabilidade da estimativa orçamentária.”

As três propostas válidas coletadas foram as seguintes:

- Pedro Imóveis Ltda. – R\$ 3.000,00
- Albertina Jorge da Silva – R\$ 4.200,00
- Geraldo Felix Bezerra – R\$ 6.300,00

Com base nos dados obtidos, será realizada no tópico seguinte a apuração do valor médio e da variação percentual entre os preços apresentados, conforme preconizado pelas normas vigentes e pelo princípio da vantajosidade.

3. CARACTERIZAÇÃO DAS FONTES CONSULTADAS

Atendendo ao disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e conforme orientações da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021 e do Manual de Licitações e Contratos – TCU (2024), a pesquisa de preços foi realizada com base em fontes primárias de mercado, por meio do envio de solicitação direta a fornecedores especializados na prestação do serviço em análise.

As fontes consultadas são compostas por empresas devidamente registradas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), com atuação comprovada no mercado imobiliário local e com habilitação técnica para elaboração de laudos de avaliação mercadológica conforme a NBR 14.653-2. A seleção das empresas teve como critério a sua atuação no município de Palmas/TO, o que se justifica pela necessidade de conhecimento das particularidades urbanísticas, econômicas e mercadológicas da localidade, conforme já fundamentado no Estudo Técnico Preliminar.

A seguir, descrevem-se os fornecedores consultados:

FORNECEDOR	REGISTRO PROFISSIONAL	LOCALIZAÇÃO	VALOR COTADO
Pedro Imóveis Ltda.	CRECI-J nº 422	Palmas/TO	R\$ 3.000,00
Albertina Jorge da Silva	CRECI-F nº 2973	Palmas/TO	R\$ 4.200,00
Geraldo Felix Bezerra	CRECI nº 1073	Palmas/TO	R\$ 6.300,00

As cotações foram formalizadas mediante envio de proposta com identificação da empresa, descrição do serviço, valor unitário e assinatura do responsável, tendo sido anexadas ao presente relatório como documentos comprobatórios da veracidade das informações.

Conforme destaca o Manual do TCU (2024):

“É preferível a adoção de fontes diretas, especialmente junto a fornecedores locais, quando se tratar de objeto com significativa influência regional, desde que fundamentada a escolha e assegurada a competitividade”.

As informações obtidas junto aos fornecedores demonstram coerência com os parâmetros de mercado e serão analisadas criticamente no próximo tópico, conforme os princípios da razoabilidade, vantajosidade e eficiência que regem as contratações públicas.

4. SÉRIE DE PREÇOS COLETADOS

As cotações foram obtidas junto a três fornecedores distintos, com atuação no mercado local, todos devidamente registrados no CRECI e com capacidade técnica para a prestação do serviço, conforme exigido no Termo de Referência e na norma ABNT NBR 14.653-2.

A seguir, apresenta-se a série de preços coletados:

Nº	FORNECEDOR	REGISTRO PROFISSIONAL	VALOR COTADO (R\$)
1	Pedro Imóveis Ltda.	CRECI-J nº 422	3.000,00
2	Albertina Jorge da Silva	CRECI-F nº 2973	4.200,00
3	Geraldo Felix Bezerra	CRECI nº 1073	6.300,00

As propostas foram obtidas mediante consulta direta ao mercado, tendo sido apresentadas em formato compatível com as exigências administrativas, contendo a descrição do objeto, o valor proposto, a identificação do responsável técnico e a assinatura do representante legal da empresa. Os documentos foram devidamente anexados ao processo.

Em consonância com o Manual do TCU (2024):

“A coleta de preços deve privilegiar fontes fidedignas, preferencialmente obtidas diretamente de fornecedores aptos à execução do objeto, com vistas à composição de uma série representativa e tecnicamente consistente dos valores praticados no mercado”.

A série coletada demonstrou coerência interna e abrangência suficiente para fundamentar a estimativa do valor da contratação, conforme será detalhado no item seguinte.

5. RESULTADOS DA PESQUISA

A pesquisa de preços realizada junto ao mercado local resultou na obtenção de três propostas válidas, conforme detalhado no quadro a seguir:

EMPRESA	VALOR COTADO (R\$)
Pedro Imóveis Ltda.	3.000,00 (três mil reais)
Albertina Jorge da Silva	4.200,00 (quatro mil e duzentos reais)
Geraldo Felix Bezerra	6.300,00 (seis mil e trezentos)

A partir dos dados coletados, apurou-se:

- Menor valor apresentado: R\$ 3.000,00
- Maior valor apresentado: R\$ 6.300,00
- Valor médio aritmético simples: R\$ 4.500,00

O valor apresentado pela empresa Pedro Imóveis Ltda., além de representar a menor proposta dentre as coletadas, encontra-se tecnicamente compatível com os valores praticados no mercado local e atende integralmente aos critérios técnicos estabelecidos no Termo de Referência, especialmente quanto à exigência de registro no CRECI e observância da norma ABNT NBR 14.653-2.

Conforme orientações do Manual de Licitações e Contratos – TCU (2024):

“A definição do valor estimado da contratação deve estar embasada em metodologia que assegure a compatibilidade com os preços de mercado, preferencialmente com a obtenção de cotações diretamente de fornecedores aptos à execução do objeto contratado, observando-se o princípio da vantajosidade”.

Dessa forma, considera-se que o preço proposto pela empresa Pedro Imóveis Ltda. constitui parâmetro válido e adequado para a formalização da contratação, em atendimento ao disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

6. MEMÓRIA DE CÁLCULO E DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE

A definição do valor estimado da contratação seguiu a metodologia do cálculo do valor médio aritmético simples, conforme autorizado pelo art. 23, §1º da Lei nº 14.133/2021, e em consonância com as orientações da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021.

Com base na série de preços coletados, composta por três propostas válidas, obteve-se a seguinte memória de cálculo:

- Pedro Imóveis Ltda.: R\$ 3.000,00
- Albertina Jorge da Silva: R\$ 4.200,00
- Geraldo Felix Bezerra: R\$ 6.300,00

Cálculo do valor médio estimado:

$$\frac{3.000,00 + 4.200,00 + 6.300,00}{3} = \frac{13.500,00}{3} = 4.500,00$$

Assim, o valor estimado da contratação foi fixado em R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), que serve como parâmetro de referência para a análise de vantajosidade e para eventual elaboração da minuta contratual.

Toda a documentação que fundamenta esta pesquisa — incluindo os e-mails de solicitação, as propostas recebidas, os comprovantes de habilitação técnica dos fornecedores, a planilha de consolidação dos dados e este relatório — foi devidamente anexada aos autos do Processo Administrativo nº 187/2025.

Conforme o Manual de Licitações e Contratos – TCU (2024):

“A Administração deve manter, de forma organizada e acessível, os documentos que comprovem os atos e decisões do processo de formação do valor estimado, especialmente em contratações diretas, dada a necessidade de demonstrar a vantajosidade e a escolha fundamentada do fornecedor”.

7. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DOS FORNECEDORES

Os fornecedores consultados foram selecionados com base na sua atuação comprovada no mercado local, na capacidade técnica para execução do objeto e no registro profissional junto ao CRECI, atendendo às exigências previstas no Termo de Referência e nas normas técnicas aplicáveis, em especial a ABNT NBR 14.653-2.

A seleção baseou-se nos seguintes critérios:

- **Especialização no objeto da contratação:** as empresas possuem experiência e qualificação técnica para a elaboração de laudo de avaliação mercadológica de imóvel urbano, serviço que requer conhecimento técnico específico e responsabilidade técnica formal.

- **Localização no município de Palmas/TO:** a contratação de fornecedores locais está justificada pela necessidade de conhecimento aprofundado das características urbanísticas e mercadológicas da região, o que contribui para maior precisão na avaliação e menor custo logístico, conforme fundamentado no Estudo Técnico Preliminar.
- **Disponibilidade e resposta ao chamado da Administração:** foram consideradas apenas as propostas recebidas dentro do prazo estabelecido, com documentação completa e compatibilidade com o objeto demandado.

Segundo o Manual do TCU – 5ª Edição (2024):

“A seleção de fornecedores para compor a pesquisa de preços deve observar critérios objetivos e justificáveis, como a especialização no objeto, a localização geográfica, a qualificação técnica e a resposta tempestiva à solicitação da Administração”.

Portanto, a escolha dos fornecedores foi pautada na isonomia de tratamento, na representatividade do mercado e na confiabilidade das fontes consultadas, assegurando a formação de uma base de preços adequada à natureza e à complexidade do objeto pretendido.

8. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A presente tabela tem por finalidade apresentar, de forma organizada e sistematizada, a correspondência entre os dispositivos legais e normativos aplicáveis e os procedimentos adotados na pesquisa de preços realizada no âmbito do Processo Administrativo PAD n° 187/2025, conforme detalhado no relatório.

Esta organização visa reforçar a aderência da metodologia utilizada às exigências estabelecidas pela legislação vigente, especialmente pela Instrução Normativa SEGES/ME n° 65, de 7 de julho de 2021, e pela Lei n° 14.133, de 1º de abril de 2021.

ITEM	TEMA/ASSUNTO	DISPOSITIVO LEGAL OU NORMATIVO REFERENCIADO
1	Amplitude e transparência na pesquisa de preços	Art. 5º, inciso III, da Instrução Normativa SEGES/ME n° 65/2021
2	Formalização adequada da pesquisa de preços	Art. 3º da Instrução Normativa SEGES/ME n° 65/2021
3	Coleta de propostas junto a no mínimo três fornecedores	Art. 5º, inciso IV, da Instrução Normativa SEGES/ME n° 65/2021

4	Aplicação de métodos estatísticos (média)	Art. 6º, caput, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021
5	Análise crítica dos preços coletados	§ 4º do art. 6º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021
6	Mitigação de riscos de sobrepreço	Art. 2º, inciso II, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021
7	Observância dos princípios da economicidade e da eficiência	Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

A pesquisa de preços e a metodologia adotada para sua realização observaram rigorosamente as diretrizes previstas na Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021 e na Lei nº 14.133/2021, assegurando a conformidade técnica, a economicidade, a transparência e a eficiência do procedimento.

9. CONCLUSÃO

A presente pesquisa de preços foi conduzida com observância aos princípios da legalidade, economicidade, eficiência e transparência, tendo como objetivo principal a definição do valor estimado para a contratação de empresa especializada na elaboração de laudo de avaliação mercadológica de imóvel pertencente ao Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins – COREN/TO, localizado na Quadra ACSU SE 60, Conjunto 1, Lote 08, em Palmas/TO.

O processo observou as orientações da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021 e do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, bem como os critérios metodológicos e jurídicos definidos no Manual do TCU (2024), contemplando:

- a adequada caracterização do objeto e da necessidade administrativa;
- a escolha justificada e técnica dos fornecedores;
- a coleta de três propostas válidas com base em fontes primárias e confiáveis do mercado local;
- a apuração do valor médio aritmético simples (R\$ 4.500,00), que se mostrou compatível com os valores praticados no setor e com a complexidade do serviço.

A proposta mais vantajosa, apresentada pela empresa Pedro Imóveis Ltda., no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), foi considerada adequada por atender integralmente às exigências técnicas do Termo de Referência, à norma ABNT NBR 14.653-2 e aos critérios de vantajosidade exigidos pela legislação.

Nos termos do Manual de Licitações e Contratos – TCU (2024):

“A estimativa de preços constitui etapa fundamental para assegurar a vantajosidade da contratação e mitigar riscos de sobrepreço, devendo refletir de forma realista os preços praticados no mercado para bens ou serviços de características equivalentes”.

Dessa forma, a Administração possui elementos técnicos e legais suficientes para prosseguir com a formalização da contratação direta com fundamento no art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, utilizando o valor coletado como base estimativa para análise da vantajosidade e economicidade da proposta apresentada.

10. IDENTIFICAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS

A presente pesquisa de preços foi elaborada pela Comissão Permanente de Licitação do COREN/TO, em conformidade com os princípios da legalidade, eficiência e transparência, sendo os servidores abaixo responsáveis pela coleta, análise e consolidação dos dados, bem como pela veracidade das informações apresentadas.

Palmas, 02 de junho de 2025.

A Pesquisa de Preços foi conduzida por:	O Relatório de Pesquisa de Preços foi conduzido por:
Luzimar Alves Noronha da Silva Comissão Permanente de Licitação COREN-TO	Augusto César Batista Alencar Comissão Permanente de Licitação COREN-TO