



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO TOCANTINS

Autarquia Federal criada pela Lei Nº 5.905/73

TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO – COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – COREN/TO

EMPRESA:	PEDRO IMÓVEIS LTDA
CNPJ:	00.091.215/0001-65
PROCESSO Nº:	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.
FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:	Artigo 75, inciso II e §3º, da Lei nº 14.133/2021.
VALOR DA CONTRATAÇÃO:	R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência a presente justificativa para Dispensa de Licitação, em favor da EMPRESA PEDRO IMÓVEIS LTDA – CNPJ: 00.091.215/0001-65, que tem como objeto a elaboração de laudo de avaliação mercadológica do imóvel pertencente ao Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins – COREN/TO, localizado na Quadra ACSU SE 60, Conjunto 1, Lote 08, Palmas/TO, conforme as especificações constantes no Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar que instrui o Processo Administrativo nº 187/2025.

JUSTIFICATIVA PARA DISPENSA DE LICITAÇÃO

I. CONTEXTO E MOTIVAÇÃO

O Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins – COREN/TO, no exercício de sua função administrativa e de gestão patrimonial, necessita promover a avaliação mercadológica do imóvel de sua propriedade, situado na Quadra ACSU SE 60, Conjunto 1, Lote 08, no município de Palmas/TO. Tal iniciativa visa subsidiar decisões estratégicas relacionadas ao uso, alienação ou eventual destinação institucional do

referido bem, em observância aos princípios da eficiência, economicidade e gestão patrimonial responsável.

O serviço objeto da contratação reveste-se de natureza técnica especializada, envolvendo a realização de vistoria in loco, levantamento de dados do mercado imobiliário, análise documental, e a elaboração de laudo técnico conclusivo, com registro de responsabilidade técnica no CRECI, nos termos das exigências normativas estabelecidas pela ABNT NBR 14.653-2. Segundo o Manual do TCU (2024):

“A contratação de serviços de avaliação imobiliária exige, como condição de regularidade, a observância às normas da ABNT aplicáveis, a emissão de laudo técnico por profissional habilitado e a demonstração de que o produto atenderá às finalidades da Administração”.

II. RISCOS ENVOLVIDOS

A não realização da avaliação técnica mercadológica implica nos seguintes riscos:

- Impossibilidade de correta valoração do patrimônio da autarquia;
- Risco de tomada de decisão administrativa sem embasamento técnico adequado;
- Descumprimento dos princípios da eficiência, da economicidade e da gestão responsável do patrimônio público;
- Prejuízos institucionais decorrentes de ausência de informações confiáveis sobre o valor de mercado do imóvel.

Conforme reforça o TCU:

“A ausência de avaliação técnica formalizada por profissional habilitado compromete a transparência, a segurança jurídica e a vantajosidade das contratações e atos patrimoniais da Administração”

(Acórdão nº 2.157/2021 – Plenário).

III. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL – DISPENSA DE LICITAÇÃO

A presente contratação se enquadra na hipótese de dispensa de licitação por baixo valor, nos termos do art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021. Trecho da legislação aplicável:

Art. 75. *É dispensável a licitação:*

(...)



II – para outros serviços e compras de qualquer natureza, de valor inferior a R\$ 62.725,59 (sessenta e dois mil setecentos e vinte e cinco reais e cinquenta e nove centavos). (Vide Decreto nº 12.343, de 2024)

§ 3º As contratações de que tratam os incisos I e II do caput deste artigo serão preferencialmente precedidas de divulgação de aviso em sítio eletrônico oficial, **pelo prazo mínimo de 3 (três) dias úteis**, com a especificação do objeto pretendido e com a manifestação de interesse da Administração em obter propostas adicionais de eventuais interessados, devendo ser selecionada a proposta mais vantajosa.

(Grifos nossos)

Ademais, em estrita observância ao §3º do mesmo dispositivo legal, a contratação foi precedida de procedimento eletrônico de divulgação no sítio oficial, por prazo mínimo de três dias úteis, com a especificação do objeto e convite à manifestação de interesse de eventuais interessados. Essa medida visa assegurar a ampla publicidade do certame, permitindo que a Administração selecione, com base em critérios objetivos, a proposta mais vantajosa para o interesse público.

Ressalta-se, ainda, o entendimento consolidado no Acórdão nº 4748/2009 – TCU – Primeira Câmara, o qual veda o fracionamento indevido do objeto contratual com o fim de adequar-se artificialmente aos limites de dispensa por valor. Vejamos:

Acórdão 4748/2009 – TCU – Primeira Câmara

[Enunciado] A possibilidade de dispensa de licitação por valor é condicionada a que o valor-limite nela fixado não constitua parcela de um mesmo serviço, compra ou alienação de maior vulto que possa ser realizada de uma só vez.

Nesse sentido, foi verificado que a presente contratação não configura parte de uma contratação de maior vulto, tratando-se de demanda autônoma, específica e devidamente justificada.

Nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 67/2021, atualizada, a Administração Pública federal, incluindo autarquias e conselhos profissionais, deve adotar, preferencialmente, a modalidade eletrônica para as contratações diretas com fundamento no art. 75 da Lei nº 14.133/2021. Assim, vejamos:

INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 67, DE 8 DE JULHO DE 2021 (Atualizada)

Art. 4º Os órgãos e entidades adotarão a dispensa de licitação, na forma eletrônica, nas seguintes hipóteses:

I - contratação de obras e serviços de engenharia ou de serviços de manutenção de veículos automotores, no limite do disposto no inciso I do caput do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021;

II - contratação de bens e serviços, no limite do disposto no inciso II do caput do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021; [...]



A norma também reforça a obrigatoriedade de observância às fases preparatória e de seleção do fornecedor, assegurando o devido planejamento, formalização das decisões e registro da vantajosidade da proposta selecionada.

Ainda que a elaboração do Estudo Técnico Preliminar – ETP seja facultativa nas hipóteses do art. 75, incisos I e II, conforme art. 14 da Instrução Normativa SEGES nº 58/2022, optou-se por sua inclusão como medida de reforço à transparência, à motivação e à segurança jurídica do processo.

INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES Nº 58, DE 8 DE AGOSTO DE 2022

Art. 14. A elaboração do ETP:

I - é facultada nas hipóteses dos incisos I, II, VII e VIII do art. 75 e do § 7º do art. 90 da Lei nº 14.133, de 2021;

No tocante à pesquisa de preços em contratações diretas com fundamento no art. 75, incisos I e II, da Lei nº 14.133/2021, aplica-se o disposto na Instrução Normativa SEGES/ME nº 65, de 7 de julho de 2021, a qual regulamenta o procedimento administrativo para determinação do preço estimado. Nesse sentido, destaca-se o teor do art. 7º, § 4º, que dispõe in verbis:

INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 65, DE 7 DE JULHO DE 2021. Dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional.

***Art. 5º A pesquisa de preços para fins de determinação do preço estimado em processo licitatório para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral será realizada mediante a utilização dos seguintes parâmetros, empregados de forma combinada ou não:
[...]***

Art. 7º Nas contratações diretas por inexigibilidade ou por dispensa de licitação, aplicasse o disposto no art. 5º. [...]

§ 4º Na hipótese de dispensa de licitação com base nos incisos I e II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a estimativa de preços de que trata o caput poderá ser realizada concomitantemente à seleção da proposta economicamente mais vantajosa.

§ 5º O procedimento do § 4º será realizado por meio de solicitação formal de cotações a fornecedores.

(Grifos nossos)

Dessa forma, observa-se que a norma autoriza, nos casos de dispensa de licitação por baixo valor, a realização da estimativa de preços de forma simultânea à análise das propostas, desde que haja solicitação formal de cotações a fornecedores, o que confere maior celeridade ao procedimento sem prejuízo da legalidade, da transparência e da obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.



Ademais, os requisitos do art. 11 da Lei nº 14.133/2021, são a devida formalização da demanda, elaboração do Termo de Referência, realização do Estudo Técnico Preliminar, coleta de pesquisa de preços com no mínimo três propostas válidas e análise de vantajosidade econômica, vejamos:

Art. 11. *O processo licitatório tem por objetivos:*

I - assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto;

II - assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição;

III - evitar contratações com sobrepreço ou com preços manifestamente inexequíveis e superfaturamento na execução dos contratos;

IV - incentivar a inovação e o desenvolvimento nacional sustentável.

Parágrafo único. *A alta administração do órgão ou entidade é responsável pela governança das contratações e deve implementar processos e estruturas, inclusive de gestão de riscos e controles internos, para avaliar, direcionar e monitorar os processos licitatórios e os respectivos contratos, com o intuito de alcançar os objetivos estabelecidos no caput deste artigo, promover um ambiente íntegro e confiável, assegurar o alinhamento das contratações ao planejamento estratégico e às leis orçamentárias e promover eficiência, efetividade e eficácia em suas contratações.*

O processo foi devidamente instruído conforme os requisitos do art. 11 da Lei nº 14.133/2021, contendo:

- Documento de Formalização da Demanda;
- Termo de Referência;
- Estudo Técnico Preliminar – ETP;
- Pesquisa de mercado com três propostas válidas; e,
- Análise de vantajosidade econômica.

Diante do exposto, verifica-se que a presente contratação direta, amparada no art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, observou rigorosamente os marcos normativos e procedimentais estabelecidos pela legislação vigente e pelas instruções normativas complementares.

Foram respeitadas as diretrizes relativas à publicidade mínima, à vedação de fracionamento indevido, à adoção preferencial da forma eletrônica, ao planejamento prévio e à instrução processual adequada, com a devida formalização da demanda, elaboração do Termo de Referência, inclusão facultativa e estratégica do Estudo Técnico Preliminar (ETP), realização da pesquisa de preços conforme os parâmetros do art. 5º da

IN SEGES/ME nº 65/2021 e, inclusive, a coleta formal de cotações, conforme autorizado pelo § 4º do art. 7º da mesma norma.

A conformidade com o art. 11 da Lei nº 14.133/2021 também foi assegurada, evidenciando o compromisso com a obtenção da proposta mais vantajosa, a eficiência da contratação e a integridade dos atos administrativos praticados até a presente fase do processo.

IV. ESCOLHA DO FORNECEDOR LOCAL

Foram solicitadas três cotações de empresas locais especializadas, cujos valores apresentados foram:

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

Após análise comparativa das propostas, deliberou-se pela contratação da empresa Pedro Imóveis Ltda., por apresentar o menor preço, compatível com os valores praticados no mercado, e atender integralmente às exigências técnicas descritas no Termo de Referência, especialmente àquelas previstas na ABNT NBR 14.653-2. A decisão está alinhada aos princípios da economicidade, legalidade e eficiência, conforme previsto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Ressalta-se que, nos termos do Estudo Técnico Preliminar, a contratação de empresa sediada no município de Palmas/TO é justificada pelo seu domínio das particularidades do mercado imobiliário local, o que proporciona maior precisão técnica e aderência ao contexto regional da avaliação.

O Tribunal de Contas da União reconhece a pertinência da escolha de fornecedores locais quando demonstrada, nos autos, a vantagem técnica e econômica associada ao conhecimento das especificidades da localidade, especialmente em contratações de serviços técnicos com forte componente regional. Tal entendimento está consagrado na jurisprudência segundo a qual:

“a escolha de fornecedor local pode ser justificada, desde que devidamente motivada no processo, com base em fatores técnicos, logísticos ou de adequação às condições locais de prestação do serviço”

(TCU – Acórdão nº 1.233/2012 – Plenário).

O Manual de Licitações e Contratos do TCU – 5ª Edição (2024) ressalta, nesse mesmo sentido, que a adoção de critérios geográficos pode ser admitida em contratações diretas ou licitações, desde que não haja restrição indevida à competitividade e que os elementos sejam criteriosamente justificados no Estudo Técnico Preliminar ou no Termo de Referência.



Ademais, conforme destacado pelo TCU, a escolha fundamentada de fornecedor local pode agregar valor ao serviço prestado, sobretudo naquelas situações em que o conhecimento da realidade econômica, urbanística ou social da região influencia significativamente na qualidade do resultado esperado.

A avaliação mercadológica exige não apenas a aplicação de critérios técnicos normativos, mas também a compreensão da dinâmica econômica, social e urbanística local, incluindo fatores como zoneamento, padrões construtivos, oferta e demanda regional, além de práticas comerciais específicas do mercado de Palmas/TO.

Assim, a contratação de empresa sediada no município proporciona:

- Maior precisão na coleta e análise dos dados de mercado;
- Rapidez na realização da vistoria e entrega do serviço;
- Menor custo logístico;
- Fomento à economia local;
- Melhor aderência às condições reais do mercado imobiliário da cidade

V. CONCLUSÃO

Considerando a necessidade institucional caracterizada no Estudo Técnico Preliminar, a compatibilidade da proposta com os preços praticados no mercado, a observância aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público, bem como o enquadramento legal da hipótese, a contratação direta da EMPRESA PEDRO IMÓVEIS LTDA., pelo valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), mostra-se medida juridicamente adequada e vantajosa para a Administração, com fundamento no art. 75, inciso II, c/c § 3º, da Lei nº 14.133/2021.

O Manual de Licitações e Contratos do TCU – 5ª Edição (2024) destaca que:

“A adoção da hipótese de dispensa de licitação prevista nos incisos I e II do art. 75 da Lei nº 14.133/2021 não exime a Administração de comprovar que a contratação atende ao interesse público, que os valores estão compatíveis com o mercado e que a escolha do fornecedor observa critérios mínimos de vantajosidade”.

Além disso, o Tribunal de Contas da União, no Acórdão nº 1.886/2022 – Plenário, asseverou:

“Mesmo nos casos de contratação direta com fundamento no art. 75 da nova Lei de Licitações, é imprescindível que a Administração comprove, nos autos, a vantajosidade da proposta, a regularidade do fornecedor selecionado e a motivação suficiente que justifique a escolha realizada”.

Submeto, portanto, a presente justificativa à apreciação e autorização de Vossa Excelência, para que sejam adotadas as providências necessárias à formalização da contratação, observadas as formalidades legais aplicáveis.

Palmas, 02 de junho de 2025.

Luzimar Alves Noronha da Silva
Comissão Permanente de Licitação – CPL
COREN-TO

Augusto César Batista Alencar
Comissão Permanente de Licitação – CPL
COREN-TO

Ratifico a presente Dispensa de Licitação, em cumprimento ao art. 75, Inciso II e § 3º, da Lei nº. 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

De Acordo,

CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO TOCANTINS

Adeilson José dos Reis | *Presidente*

CNPJ: 26.753.715/0001-09