

NOTA TÉCNICA Nº 7/2025/SETOR DE COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Processo nº 00251.000679/2025-41

RELATÓRIO DE PESQUISA DE PREÇOS | CPL – COREN/TO

Objeto: Contratação de empresa para a locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da sede do Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins - COREN/TO, em razão da necessidade de dispor de espaço adequado para o desenvolvimento de suas atividades administrativas e institucionais. A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista a inviabilidade de competição, em razão da locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

ITEM	ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	EMPRESAS	MÊS DE REFERÊNCIA	VALOR UNITÁRIO	VALOR MÉDIO UNITÁRIO	VALOR TOTAL MÉDIO
1	Locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da sede do Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins – COREN/TO	SERVIÇO	12	VALE IMÓVEIS LTDA - CNPJ nº 14.242.431/0001-79	Maió/2025	R\$ 2.718,00	R\$ 2.718,00	R\$ 32.616,00
				VALE IMÓVEIS LTDA - CNPJ nº 14.242.431/0001-79	Junho/2025	R\$ 2.718,00		
				VALE IMÓVEIS LTDA - CNPJ nº 14.242.431/0001-79	Julho/2025	R\$ 2.718,00		
				VALE IMÓVEIS LTDA - CNPJ nº 14.242.431/0001-79	Agosto/2025	R\$ 2.718,00		

JUSTIFICATIVA DA PESQUISA DE PREÇOS

Em se tratando de contratação direta por inexigibilidade, a Administração Pública deve comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados no mercado. A justificativa do preço é condição indispensável, aplicando-se, no que couber, os parâmetros da IN SEGES/ME nº 65/2021, conforme previsto no Art. 7º desta Instrução. Neste caso específico, a pesquisa de preços não pôde ser realizada pelos parâmetros usuais de mercado (como Painel de Preços ou contratações similares recentes - Art. 5º, incisos I e II, da IN 65), em virtude da natureza singular do objeto (locação de um imóvel específico e ideal, já em uso).

Dessa forma, a justificativa de preços foi realizada com base em valores de locação idêntica, comercializada pela futura contratada, utilizando os recibos de aluguel referentes ao contrato anterior (Processo SEI 00251.0180/2020-COREN-TO), o que se configura como um meio idôneo para aferir a razoabilidade do valor. Conforme a Instrução Normativa SEGES/ME Nº 65/2021, o Art. 7º, § 1º, estabelece que, quando não for possível estimar o valor do objeto conforme o Art. 5º, a justificativa de preços pode ser dada **com base em valores de contratações de objetos idênticos, comercializados pela futura contratada, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes ou por outro meio idôneo.**

Embora o Art. 7º, § 2º, da IN 65/2021 se refira à situação excepcional em que o contratado não tenha comercializado o objeto anteriormente e utilize objetos semelhantes para a justificativa, no presente caso, utiliza-se a lógica da excepcionalidade na justificação de preço para contratos de continuidade. A consulta aos recibos de aluguel anteriores com a mesma contratante representa o meio mais direto e fidedigno de comprovar a adequação do valor, servindo como a base para a justificativa de preço na contratação direta, em linha com a jurisprudência do TCU que admite a comparação do valor ofertado com aqueles praticados pelo contratado em avenças envolvendo o mesmo objeto ou objeto similar.

A utilização dos recibos de aluguel como metodologia primária para a pesquisa e justificativa de preços fundamenta-se, primordialmente, no direito do locatário e no dever legal do locador, conforme estabelece a **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos. O Artigo 22, inciso VI, da referida lei, obriga o locador a **"fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica"**. Dessa forma, esses documentos não apenas comprovam a quitação da obrigação, mas também **fornecem uma base fidedigna e historicamente verificável do valor da locação para o objeto idêntico** (o mesmo imóvel) junto à futura

contratada. No contexto da contratação direta por inexigibilidade, onde os parâmetros de pesquisa de mercado podem ser inviáveis, a comprovação dos valores historicamente praticados por meio dos recibos de aluguel se configura como um "outro meio idôneo" para a justificativa de preços, em linha com o disposto no Art. 7º, § 1º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021.

Metodologia de Cálculo (Média Aritmética)

Para a definição do valor estimado, foi empregada a Média Aritmética calculada entre os últimos recibos de aluguel emitidos pela Contratada ao COREN/TO. O Art. 6º da IN SEGES/ME Nº 65/2021 indica que os métodos usuais para obtenção do preço estimado são a **média, a mediana ou o menor valor**, desde que o cálculo incida sobre um conjunto de três ou mais preços. A utilização da Média neste contexto se justifica como critério que melhor reflete o valor real do objeto contínuo, neutralizando possíveis flutuações pontuais e garantindo que o preço estimado da nova contratação seja compatível com o valor historicamente praticado pelo mercado para o imóvel em questão, assegurando a vantagem econômica e mitigando o risco de sobrepreço.

Considerações Finais

A presente contratação por inexigibilidade de licitação encontra amparo legal no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, devido à necessidade comprovada de locação do imóvel que já funciona como sede do COREN/TO. A pesquisa de preços, realizada mediante a consulta e cálculo da Média dos últimos recibos de aluguel junto à Contratada, demonstrou a compatibilidade do valor estimado com os preços praticados, atendendo aos requisitos de justificção de preços para contratações diretas, conforme o Art. 7º, §§ 1º e 2º, e Art. 6º da Instrução Normativa SEGES/ME Nº 65/2021.

Portanto, **o procedimento proposto atende às normas vigentes e às orientações do Tribunal de Contas da União (TCU)** sobre a indispensabilidade da justificativa de preços, mesmo em contratações diretas.

Palmas/TO, 10 de outubro de 2025.

Elaborado por:

FREDERICO SOARES SEIXAS

Comissão Permanente de Licitação

COREN-TO

Revisado por:

LUZIMAR ALVES NORONHA DA SILVA

Comissão Permanente de Licitação

COREN-TO



Documento assinado eletronicamente por **LUZIMAR ALVES NORONHA DA SILVA - Matr. 000101**, **Chefe da Comissão Permanente de Licitação**, em 13/10/2025, às 12:43, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **FREDERICO SOARES SEIXAS - Matr. 000128**, **Assistente Administrativo**, em 14/10/2025, às 08:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cofen.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1129638** e o código CRC **65B8D20E**.