

## NOTA TÉCNICA N° 8/2025/SETOR DE COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Processo n° 00251.000679/2025-41

### TERMO DE JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO DIRETA | CPL – COREN/TO

EMPRESA:	VALE IMÓVEIS LTDA
CNPJ:	14.242.431/0001-79
PROCESSO N°:	00251.000679/2025-41
OBJETO:	Contratação de empresa para a locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento de anexo da sede do Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins - COREN/TO. O imóvel está localizado na Quadra ACSU SO 60 (601 Sul), Avenida Joaquim Teotônio Segurado, Lote 12, Sala 02 - Palmas/TO. O bem consiste em uma sala comercial com aproximadamente 178,62 m <sup>2</sup> , no piso superior, contendo diversos compartimentos e banheiro social, além de uma sala adicional de aproximadamente 20 m <sup>2</sup> no térreo e demais dependências.
FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:	Inciso V, artigo 74 da Lei 14.133/2021.
VALOR DA CONTRATAÇÃO:	O valor mensal do aluguel é de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), totalizando R\$ 42.000,00 (quarenta mil reais) anuais.

### 1. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

1.1. A presente contratação, referente à locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento de anexo 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, **fundamenta-se na inexigibilidade de licitação**, conforme disposto no Artigo 74, Inciso V, da Lei nº 14.133/2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos, vejamos:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

**V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha;**

[...] (Grifos nossos)

1.2. O instituto da inexigibilidade de licitação aplica-se quando se verifica a **inviabilidade de competição** para o objeto pretendido. O Artigo 74 da Lei nº 14.133/2021 elenca um rol exemplificativo de situações em que essa inviabilidade é reconhecida. No caso específico da locação imobiliária pela Administração Pública, o fundamento legal é o **Art. 74, inciso V**, que estabelece ser inexigível a licitação para a **"aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha"**. É relevante notar que esta hipótese era tratada como dispensa na Lei nº 8.666/1993, mas foi deslocada para o regime de inexigibilidade na legislação vigente.

1.3. A inviabilidade de competição, neste caso concreto, é plenamente justificada e demonstrada, dado que o imóvel objeto da contratação é aquele **onde o COREN/TO já se encontra estabelecido e em pleno funcionamento** como sua sede. A continuidade da ocupação neste local específico (imóvel ideal) é imperativa para a manutenção das atividades administrativas e institucionais, evitando os transtornos e custos inerentes a uma mudança de sede.

1.4. Ademais, a necessidade de formalização de um novo procedimento contratual decorre do fato de que o **limite legal de prorrogações do contrato anterior (vigente sob a égide da Lei nº 8.666/1993)** foi atingido, impondo a transição obrigatória para o regime da Lei nº 14.133/2021. A localização e as instalações do imóvel atual (Av. Teotônio Segurado, Quadra ACSU SO 60 (601 Sul), Lote 12, Sala 02, Palmas/TO), que já se provaram adequadas às necessidades operacionais da autarquia,

tornam sua escolha necessária, configurando a singularidade exigida pela lei. Esta necessidade é reforçada pelo contexto operacional da autarquia, que mantém **outros dois contratos correlatos** (nº 031/2024 - Processo SEI 00251.0070/2024-COREN-TO e 013/2024 - Processo SEI 00251.0019/2024-COREN-TO) com a mesma empresa, referentes à locação de imóveis anexos que está diretamente ligado à Sede, estabelecendo um vínculo indissociável entre os espaços e a operação institucional.

1.5. Para que a contratação direta com fundamento no Art. 74, V, seja válida, o § 5º do mesmo artigo exige a observância de requisitos específicos. A Administração deve apresentar justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e que evidenciem vantagem para o órgão. Neste processo, tais justificativas são manifestadas pela imperatividade de manter a continuidade da Sede no local já consolidado, com vistas à eficiência dos serviços prestados e à mitigação de prejuízos decorrentes de desocupação e mudança.

1.6. Ressalta-se que o processo de contratação direta deve ser instruído com os documentos essenciais, como o Estudo Técnico Preliminar (ETP) e o Termo de Referência (TR). No presente caso, tanto o ETP (1111429) quanto o TR (1131419) definem o objeto e atestam a viabilidade da contratação por inexigibilidade, evidenciando a necessidade de locação da Sede para dispor de espaço adequado ao pleno desenvolvimento das atividades.

1.7. A validade da inexigibilidade, ademais, está condicionada à **Justificativa de Preço**, que, conforme o Manual do TCU e a IN SEGES/ME nº 65/2021, deve demonstrar a razoabilidade do valor e **não indicar a possibilidade de competição**. A Nota Técnica nº 7/2025/CPL (1129638), ao utilizar os recibos de aluguel do contrato anterior como meio idôneo de aferição do preço, confirmou a compatibilidade do valor estimado com os valores praticados para o objeto idêntico no mercado, atendendo, assim, às disposições do Art. 7º, § 1º, da IN SEGES/ME nº 65/2021.

1.8. Portanto, a locação do imóvel destinado à Sede do COREN/TO por meio de inexigibilidade está **legalmente justificada no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, em virtude das características singulares de localização e instalação do bem, cuja escolha é indispensável para a continuidade das atividades administrativas da autarquia e para o alcance dos objetivos institucionais.

## 2. JUSTIFICATIVA DE PREÇO

2.1. A **Justificativa de Preço** constitui requisito obrigatório para a formalização de contratações diretas, sejam elas por dispensa ou inexigibilidade de licitação, com o objetivo de demonstrar que o valor a ser pactuado é compatível com os preços praticados no mercado, atendendo aos princípios da economicidade e razoabilidade previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

2.2. No presente caso, trata-se da locação do imóvel utilizado como anexo da sede do COREN/TO, cuja contratação direta é amparada pelo art. 74, inciso V, da referida Lei, em virtude da singularidade do bem e da necessidade de sua manutenção para a continuidade das atividades administrativas da autarquia.

2.3. Em atendimento ao art. 7º, § 1º, da IN SEGES/ME nº 65/2021, quando não é possível estimar o valor do objeto pelos meios convencionais, admite-se a utilização de “outros meios idôneos”, como a análise de contratações anteriores do mesmo objeto.

2.4. Dessa forma, a Nota Técnica nº 7/2025/SETOR DE CPL/COREN-TO (SEI 1129638) adotou como base de cálculo os recibos de aluguel referentes aos meses do contrato anterior (abril a julho de 2025) com a mesma empresa locadora, Vale Imóveis Ltda.

2.5. Os valores praticados nesses meses foram idênticos, no montante de R\$ 2.718,00 (dois mil setecentos e dezoito reais), resultando em média mensal de R\$ 2.718,00, o que corresponde ao valor estimado histórico do imóvel.

2.6. Com base nessa média, o valor anual estimado totalizou **R\$ 32.616,00 (trinta e dois mil, seiscentos e dezesseis reais)**.

2.7. A utilização dessa metodologia é tecnicamente adequada por refletir o preço real historicamente praticado para o mesmo imóvel e, portanto, constitui meio idôneo de verificação de compatibilidade de preços, em conformidade com a IN SEGES/ME nº 65/2021 e com o entendimento consolidado do Tribunal de Contas da União (TCU).

## 2.8. Análise da Nova Proposta e Compatibilidade de Valores:

2.8.1. Após solicitação formal encaminhada pela Comissão de Licitação, a empresa **Vale Imóveis Ltda** apresentou nova proposta em 10 de outubro de 2025, estabelecendo o valor mensal de **R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)** para o novo período contratual, com vigência a **partir de 06/11/2025**.

2.8.2. A comparação entre o valor histórico (R\$ 2.718,00) e a nova proposta (R\$ 3.500,00) indica um reajuste de **aproximadamente 28,8%**.

2.8.3. Tal variação é justificável e compatível com o comportamento do mercado imobiliário de Palmas/TO, considerando:

- a) o lapso temporal superior a três anos sem reajuste significativo desde a última negociação;
- b) a valorização imobiliária da região central, especialmente ao longo da Avenida Joaquim Teotônio Segurado; e
- c) as características específicas do imóvel, cuja estrutura física e localização atendem plenamente às necessidades institucionais do Conselho.

2.9. Além disso, a manutenção do mesmo espaço evita custos indiretos expressivos relacionados à mudança, adequação física, obras, transporte de mobiliário e interrupção das atividades administrativas, configurando vantajosidade operacional e econômica para a Administração.

## 2.10. **A presente Justificativa de Preço demonstra que:**

2.10.1. O valor histórico utilizado como referência (**R\$ 2.718,00/mês**) foi corretamente obtido por meio de média dos recibos de aluguel dos últimos quatro meses do contrato anterior, em conformidade com a Nota Técnica nº 7/2025/CPL/COREN-TO;

2.10.2. A nova proposta da Vale Imóveis Ltda, no valor de **R\$ 3.500,00/mês**, é coerente com a realidade de mercado, considerando o período contratual anterior, a atualização monetária e a valorização imobiliária local;

2.10.3. A metodologia aplicada atende plenamente às disposições da Lei nº 14.133/2021 e da IN SEGES/ME nº 65/2021, demonstrando compatibilidade, razoabilidade e vantajosidade;

2.10.4. Mantém-se configurada a inviabilidade de competição, uma vez que o imóvel é singular e essencial para a continuidade das atividades do COREN/TO, amparando a inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

2.11. Diante do exposto, conclui-se pela adequação do valor proposto, recomendando-se a formalização da contratação com a empresa Vale Imóveis Ltda, assegurando a continuidade das atividades institucionais do COREN/TO de forma regular, eficiente e vantajosa à Administração Pública.

## 3. **RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO**

3.1. A razão da escolha do contratado constitui elemento obrigatório na instrução do processo de contratação direta, conforme o disposto no **Art. 72, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021**.

3.2. No presente caso, a escolha da empresa **Vale Imóveis Ltda.** é uma decorrência lógica e necessária da própria inexigibilidade de licitação, fundamentada no **Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**. A inviabilidade de competição não se deve à característica da contratada em si, mas sim à singularidade do objeto, o imóvel específico onde o Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins (COREN/TO) já se encontra instalado e em pleno funcionamento como sua Sede Administrativa.

3.3. A escolha recai sobre a **Vale Imóveis Ltda.** pelo fato inquestionável de que ela detém a titularidade e a capacidade de locar o bem imóvel que já atende às necessidades operacionais da autarquia. A continuidade da locação neste local específico é crucial para evitar os transtornos e custos inerentes a uma mudança de sede, conferindo ao bem as características de localização e instalações que tornam sua escolha necessária.

3.4. Adicionalmente, a permanência da relação contratual com a **Vale Imóveis Ltda.** é justificada pela **interconexão operacional e logística** estabelecida, uma vez que o COREN/TO possui **outros dois contratos correlatos vigentes** (nº 031/2024 e 013/2024) com a mesma empresa, referentes à locação de imóveis anexos que está diretamente ligado à Sede. Essa relação contratual preexistente reforça

a vantagem administrativa e a eficiência na gestão dos espaços essenciais para o desenvolvimento das atividades institucionais.

3.5. Portanto, a escolha da **Vale Imóveis Ltda.** é determinada pela identidade entre o objeto singular (o imóvel Sede) e a figura do seu legítimo locador, sendo a única parte capaz de satisfazer a necessidade inadiável da Administração.

#### 4. CONCLUSÃO

4.1. O presente processo administrativo tem por objeto a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, visando à locação do imóvel destinado ao anexo da Sede Administrativa do Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins - COREN/TO, tendo em vista o esgotamento do limite legal de prorrogações do contrato anterior (Processo PAD nº 180/2020) e a necessidade de continuidade das atividades institucionais da autarquia, sem solução de continuidade.

4.2. A fundamentação legal encontra respaldo no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite a contratação direta na hipótese de inviabilidade de competição decorrente da singularidade do imóvel, cujas características estruturais e de localização tornam necessária à sua escolha.

4.3. A Justificativa de Preço, elaborada em consonância com o Art. 7º, § 1º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021, baseou-se na média dos recibos de aluguel do contrato anterior (PAD 180/2020), configurando “outro meio idôneo” para a comprovação da compatibilidade do valor praticado.

4.4. O cálculo resultou no valor médio mensal de R\$ 3.500,00, totalizando R\$ 42.000,00 anuais, o que reflete a adequação e razoabilidade do preço proposto pela empresa Vale Imóveis Ltda., conforme as condições atuais do mercado imobiliário local.

4.5. A razão da escolha do contratado decorre da titularidade exclusiva do imóvel, administrado pela empresa Vale Imóveis Ltda., que detém a legitimidade para a celebração do contrato de locação. Dessa forma, restou comprovada a inviabilidade de competição, requisito essencial para a configuração da inexigibilidade de licitação.

4.6. Constata-se, ainda, que o processo foi devidamente instruído com todos os **elementos essenciais exigidos pelo Art. 72 da Lei nº 14.133/2021**, incluindo:

- a) o Estudo Técnico Preliminar (ETP), que demonstra a necessidade e adequação da contratação;
- b) o Termo de Referência (TR), contendo a descrição detalhada do objeto e condições contratuais;
- c) a estimativa de despesa no valor de R\$ 42.000,00;
- d) a Justificativa de Preço devidamente fundamentada; e
- e) a Razão da Escolha do Contratado, conforme documentação comprobatória anexa.

4.7. Diante do exposto, conclui-se que o processo de contratação direta está devidamente instruído, atendendo de forma integral aos requisitos formais e materiais previstos na Lei nº 14.133/2021 e na IN SEGES/ME nº 65/2021.

4.8. Assim, o processo encontra-se **apto para análise e manifestação jurídica** e, na sequência, **para a devida autorização pela Autoridade Competente**, com vistas à formalização do contrato de locação com a empresa **Vale Imóveis Ltda.**, garantindo a **continuidade das atividades administrativas e institucionais do COREN/TO**.

#### 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1. 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.

Elaborado por:

**FREDERICO SOARES SEIXAS**

Revisado por:

**LUZIMAR ALVES NORONHA DA SILVA**

Comissão Permanente de Licitação

COREN-TO

**6. AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE**

6.1. Ratifico a presente inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

Palmas, 13 de outubro de 2025.

De Acordo:

**CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO TOCANTINS**

Adeilson José dos Reis | *Presidente*

**CNPJ: 26.753.715/0001-09**



Documento assinado eletronicamente por **ADEILSON JOSÉ DOS REIS – COREN-TO 199.491-ENF, Presidente**, em 13/10/2025, às 17:04, 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](#).



Documento assinado eletronicamente por **LUZIMAR ALVES NORONHA DA SILVA - Matr. 000101, Chefe da Comissão Permanente de Licitação**, em 14/10/2025, às 12:05, 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](https://sei.cofen.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **1133952** e o código CRC **CE633556**.