



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 9ª REGIÃO – CREFITO-9
Rua H, Quadra 4, Setor A, Lote 2 – Centro Político

RAZÃO DE ESCOLHA DO FORNECEDOR

PROCESSO 102.2025.051–

INEXIGIBILIDADE Nº 926395 – 18

1.0 DA ANÁLISE DE PREÇO

A Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), em seus arts. 23 e 72, estabelece que, para a aquisição de bens e a contratação de serviços em geral, o valor estimado do objeto deverá ser definido com base no melhor preço aferido pela Administração, conforme a utilização, combinada ou não, dos parâmetros apresentados nos incisos I a V do §1º do art. 23.

Assim, o processo de contratação direta deve ser instruído com **estimativa de despesa devidamente fundamentada**, observando-se os parâmetros legais.

Diante disso, foi realizada **pesquisa de preços** com o objetivo de justificar o valor ofertado do objeto, em conformidade com o inciso II do §1º do art. 23 da referida Lei, conforme o seguinte dispositivo:

*“Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser **compatível com os valores praticados pelo mercado**, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.*

*§ 1º No processo licitatório para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, conforme regulamento, **o valor estimado será definido com base no melhor preço aferido por meio da utilização dos seguintes parâmetros**, adotados de forma combinada ou não:(...)*

*II - **contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data***



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 9ª REGIÃO – CREFITO-9
Rua H, Quadra 4, Setor A, Lote 2 – Centro Político

da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;”. Ao consultar o PNCP, foram verificadas contratações do mesmo curso:

Ao consultar o **Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP**, utilizando o termo **“locação de imóvel”** com o filtro **“Sinop”**, foram encontrados poucos resultados, nenhum deles com características semelhantes ao imóvel pretendido.

Na pesquisa com o termo **“aluguel de imóvel”**, também não foram identificadas contratações compatíveis.

Assim, utilizou-se como referência a **pesquisa de mercado previamente anexada ao processo**, contemplando imóveis de características semelhantes e localizados na mesma região, a qual apontou **média de preço mensal de R\$ 3.438,33 (três mil quatrocentos e trinta e oito reais e trinta e três centavos)** — valor **R\$ 982,86 superior** ao aluguel proposto, que será de 2.455,47 (dois mil quatrocentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e sete centavos);

Além disso, foram analisados **trechos de dois contratos anteriores firmados pela mesma empresa**, com valores de **R\$ 3.000,00 e R\$ 3.500,00**, respectivamente, o que reforça a compatibilidade do preço atual com o praticado no mercado local.

Dessa forma, conclui-se que o valor mensal ofertado pela **empresa XS Construtora e Incorporadora Ltda**, inscrita no **CNPJ nº 17.809.218/0001-94**, com sede na **Avenida dos Tarumãs, nº 1873, Bairro Jardim Paraíso, CEP 78556-102, Sinop/MT**, encontra-se **em consonância com o preço de mercado**, sendo **razoável, proporcional e vantajoso** para a Administração Pública.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 9ª REGIÃO – CREFITO-9
Rua H, Quadra 4, Setor A, Lote 2 – Centro Político

2.0. DA ESCOLHA PELA MANUTENÇÃO DA SUBSEDE NO MESMO ENDEREÇO

O **Conselho Regional de Fisioterapia e Terapia Ocupacional da 9ª Região – CREFITO-9**, autarquia federal criada pela Resolução COFFITO nº 160/1994, possui jurisdição em todo o Estado de Mato Grosso. Em razão da grande extensão territorial e da distância entre os municípios, tornou-se imprescindível a instalação de **subsedes regionais** para ampliar o acesso dos profissionais e descentralizar os serviços administrativos e de fiscalização.

O município de **Sinop/MT** foi escolhido como sede da primeira subsede por ser a 4ª maior cidade do Estado, polo de desenvolvimento e referência em saúde para mais de 14 municípios vizinhos, abrangendo aproximadamente **¼ dos profissionais inscritos** no Conselho.

Após estudos de viabilidade, pesquisas de mercado, o imóvel situado na **Rua das Andirobas, nº 41, Pátio Giardino, Sala 18, Setor Comercial, Sinop/MT** — local onde atualmente funciona a **Subsede do CREFITO-9 em Sinop**, inscrita no CNPJ nº **03.509.470/0009-50** — foi selecionado por atender plenamente aos critérios definidos: **localização central, proximidade de clínicas, hospitais e universidades, facilidade de acesso, segurança e disponibilidade de estacionamento.**

Desde **2019**, o CREFITO-9 ocupa o referido imóvel, já totalmente estruturado para o funcionamento da subsede, com **mobiliário, equipamentos e infraestrutura adequados**. Ao longo dos anos, todos os aditivos legalmente permitidos foram firmados, sendo agora necessária a celebração de **novo contrato**.

A manutenção da subsede no mesmo imóvel justifica-se pelos seguintes fatores:

- **Adequação comprovada:** o espaço atende plenamente às necessidades funcionais e administrativas da autarquia, sem necessidade de novos investimentos em adaptação.
- **Localização estratégica:** imóvel situado em área central, de fácil acesso aos profissionais, e em região consolidada de serviços de saúde.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 9ª REGIÃO – CREFITO-9
Rua H, Quadra 4, Setor A, Lote 2 – Centro Político

SOLICITAÇÃO DE HOMOLOGAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE

PROCESSO Nº 102.2025.051

Inexigibilidade Nº 18 / 2025

OBJETO: Contratação de empresa para **locação de imóvel comercial** destinado ao funcionamento da **Subsede do CREFITO-9 no município de Sinop/MT**, situado à **Rua das Andirobas, nº 41, Pátio Giardino, sala 18, Setor Comercial, Sinop/MT**, com área total de **58,47m²**, contendo 01 banheiro, infraestrutura para instalação de ar-condicionado, estacionamento no centro comercial e demais condições especificadas em contrato.

Destino: Dra. Juliana Dalva Rodrigues Caobianco – Homologadora

Solicito **aprovação** da Inexigibilidade nº 926395 - 18/2025, em conformidade com o Inciso VIII , Artigo 72 da Lei 14133/2021. Consta no processo (na sequência):

- E-mail de solicitação
- DFD – Documento de Oficialização de Demanda;
- Admissibilidade;
- Termo de abertura;
- Mapa de risco;
- Portaria Comissão Permanente de Contratação
- Portaria Gestor e Fiscal
- Mapa de risco
- Minuta Termo de referência e anexos: I – Documentos de habilitação e II – Minuta contratual
- Parecer Jurídico
- Dotação orçamentária
- Termo de referência e anexos: I – Documentos de habilitação e II – Minuta



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA E TERAPIA OCUPACIONAL DA 9ª REGIÃO – CREFITO-9
Rua H, Quadra 4, Setor A, Lote 2 – Centro Político

contratual

- E-mail para ciência de atualização do TR e anexos para o jurídico
- Anuência

Atenciosamente,

Cuiabá-MT, 31 de OUTUBRO de 2025.

2025.10.31 ADRIANO MODESTO
'00'03- 16:06:13 CÂNCIO:02855366135

ADRIANO MODESTO CÂNCIO
AGENTE ADMINISTRATIVO