DOCUMENTO DE INSTRUÇÃO DE PESQUISA DE PREÇOS

Objeto: Concessão do espaço do bar, cantina e cozinha do Ginásio de Esportes Inácio Gullini, com vistas a sua exploração comercial, mediante contrapartida de reestruturação predial e aluguel fixo mensal estabelecidos por instrumento contratual próprio.

Identificação do Responsável: Eduardo Martins dos Santos	
E-mail: eduardo@novatrento.sc.gov.br	**Matrícula:** 9493

1. Caracterização das fontes consultadas:

Para a definição do valor estimado da contratação foram utilizados os parâmetros da IN SEGES/ME nº 65/2021, conforme segue:

( ) I - Composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente nos sistemas oficiais de governo, como Painel de Preços ou banco de preços em saúde, observado o índice de atualização de preços correspondente.

(X) II - contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente.

(X) III - dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que atualizados no momento da pesquisa e compreendidos no intervalo de até 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital, contendo a data e a hora de acesso.

( ) IV - pesquisa direta com, no mínimo, 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, por meio de ofício ou e-mail, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital.

Justificativa da escolha dos fornecedores:

( ) V - pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, desde que a data das notas fiscais esteja compreendida no período de até 1 (um) ano anterior à data de divulgação do edital, conforme disposto no Caderno de Logística, elaborado pela Secretaria de Gestão da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia.

Caso tenha sido utilizado as fontes constantes nos itens III, IV e V, justificar: efetuado para opção IV.

2. Série de preços coletados

FONTE DE PESQUISA	VALOR	DATA DA COTAÇÃO	OBSERVAÇÃO
https://www.facebook.com/fabianorover1/posts/aluga-se-sala-comercial-valor-r-155000-localizado-na-pra%C3%A7a-	27,67/m²	14/02/2026	Acesso em: 25/03/2026, às 09:50h.

get%C3%BAlio-vargas-n%C2%BA-222/1502986728499156/			
https://daso.com.br/imoveis/rent/sala-comercial-besenello-nova-trento-2/	22,22/m²	25/03/2026	Acesso em: 25/03/2026, às 09:58h.
https://www.imoveisbattisti.com.br/imovel/aluga-se-sala-comercial,-n%C2%BA-02,-localizada-na-rua-marechal,-n%C2%BA-78,-centro,-nova-trento-sc./284	27,68/m²	25/03/2026	Acesso em: 25/03/2026, às 10:15h.
https://transparencia.betha.cloud/#/6J7-FunJu5vMLtY45vYUjA==/consulta/96132/detalhe/917:1826:2026_18_1826	46,38/m²	01/05/2026	MUNICÍPIO DE SÃO BONIFÁCIO/SC Permissão onerosa para exploração de bar em ginásio
MEDIANA			**R$27,67/m² - comercial – Centro. – LOCAÇÃO/ cessão bar lanchonete ginásio**
CUSTO DA OBRA DE REFORMA EXIGIDA - CFME TABELA SINAPI APENSADA AO PROCESSO			**R$118.512,11**

3. Método matemático para a definição do valor a ser estimado e justificativa

Utilizou-se como critério:

( ) Média aritmética simples

Justificativa: A média foi utilizada considerando a homogeneidade dos valores coletados e a ausência de discrepâncias significativas entre os preços praticados no mercado. Esse critério assegura um valor representativo do comportamento médio dos fornecedores, compatível com a realidade do mercado e adequado à estimativa orçamentária da Administração.

(x) Mediana

Justificativa: Optou-se pela mediana como critério para definição do valor de referência, em razão da dispersão observada nos preços coletados. A mediana apresenta-se como a medida estatística mais adequada para representar o comportamento central do mercado, evitando que valores extremos distorçam a estimativa de preços e comprometam a economicidade da contratação.

( ) Menor preço

Justificativa: Considerando a padronização do objeto e a elevada concorrência no mercado, optou-se

pela adoção do menor preço obtido nas cotações válidas, como forma de maximizar a economicidade e atender ao interesse público, sem comprometer a viabilidade da contratação. Ressalta-se que os preços analisados atendem integralmente às especificações técnicas do objeto pretendido.

4. Memória de cálculo do valor estimado e documentos que lhe dão suporte (Anexos)

A memória de cálculo encontra-se na planilha em anexo.

Documento assinado digitalmente
gov.br
EDUARDO MARTINS DOS SANTOS
Data: 02/07/2026 09:32:18-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Responsável
EDUARDO MARTINS DOS SANTOS
Técnico Administrativo
Matrícula 9493

Documento assinado digitalmente
gov.br
RAFAEL VARGAS DE MOURA
Data: 02/07/2026 08:39:11-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Rafael Vargas de Moura
Diretor de Compras e Licitações

Documento assinado digitalmente
gov.br
APRIGIO JOSE BOTAMELI
Data: 02/07/2026 09:19:05-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br