



## FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇOS

**Descrição do objeto:** Locação de imóvel devidamente estruturado e já adaptado para funcionamento de marcenaria, com o objetivo de atender às demandas operacionais da Secretaria Municipal de Obras. O imóvel possui instalações físicas e infraestrutura compatíveis com as atividades de marcenaria, permitindo a continuidade imediata dos serviços.

**1. Prazo de entrega:** Imediato.

**2. Fonte de pesquisa:**

Foi realizada a pesquisa de preços, no mês de março de 2025, utilizando os seguintes parâmetros, observado o art. 24 da Decreto nº 016/2024, de 04 de março de 2024:

( ) I – composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente no painel para consulta de preços ou no banco de preços em saúde, disponíveis no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP;

| Objeto | Descrição item | Nº item | Quant | Contratante | Licitação | Preço unit. (R\$) |
|--------|----------------|---------|-------|-------------|-----------|-------------------|
|        |                |         |       |             |           |                   |

( ) II – contratações similares feitas pela administração pública federal, distrital, estadual ou municipal, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços;

| Objeto | Und | Quant | Contratante | Empenho/Licitação | Preço unit. (R\$) |
|--------|-----|-------|-------------|-------------------|-------------------|
|        |     |       |             |                   |                   |

( ) 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, contendo a data e a hora de acesso;

| Objeto | Und | Quant | Fornecedor (nome e CNPJ) | Data/hora de acesso | Preço unit. (R\$) |
|--------|-----|-------|--------------------------|---------------------|-------------------|
|        |     |       |                          |                     |                   |

(X) IV – pesquisa direta com fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, 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;



| Fornecedor                              | Descrição item                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Quantidade | Preço unit.<br>(R\$) | Data da<br>cotação |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------|--------------------|
| Bernadete Almeida<br>CPF 941.846.909-04 | locação de uma<br>marcenaria de 300 metros<br>quadrados contendo as<br>seguintes maquinas: uma<br>serra circular, uma<br>galopa, uma plaina, uma<br>freza, uma lixeira fixa,<br>uma serra fita, um<br>compressor de ar, uma<br>espigadeira, uma<br>furadeira de corrente, um<br>esmerilho, uma furadeira<br>horizontal, que é de<br>interesse da secretaria de<br>obras. | 9          | R\$ 2.500,00         | 19/03/2025         |

( ) 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.

| Objeto | Und | Quant | Fornecedor<br>(nome e<br>CNPJ) | Número e data Nota<br>Fiscal | Preço unit. (R\$) |
|--------|-----|-------|--------------------------------|------------------------------|-------------------|
|        |     |       |                                |                              |                   |

**4 – Metodologia aplicada:** o valor de referência foi aferido por meio de:

- ( ) Média  
( ) Mediana  
( ) Menor Preço  
( x ) Outra: Avaliação de imóvel



**5 – Justificativa da escolha do fornecedor:** A execução das atividades da Secretaria Municipal de Obras exige a utilização de espaço físico apropriado e equipado para serviços de marcenaria, os quais são fundamentais para atender às necessidades cotidianas da pasta, como reparos, fabricação de mobiliário e manutenção de bens públicos. Considerando a demanda constante e a necessidade de resposta ágil por parte da Administração, torna-se imprescindível a disponibilidade imediata de uma estrutura funcional e adequada.

O imóvel disponibilizado pela Sra. Bernadete Almeida atende plenamente a essas exigências, pois possui área aproximada de 300 m<sup>2</sup> e está equipado com todos os maquinários necessários para o pleno funcionamento de uma marcenaria, como serra circular, galopa, plaina, fresadora, lixadeira fixa, serra fita, compressor de ar, espigadeira, furadeira de corrente, esmeril e furadeira horizontal. Essa estrutura pronta e operacional elimina a necessidade de investimentos públicos em aquisição, transporte e instalação de equipamentos, garantindo significativa economia de recursos e agilidade na execução dos serviços.

Além disso, o imóvel já se encontra em conformidade com as normas técnicas e de segurança exigidas para o tipo de atividade, proporcionando um ambiente de trabalho seguro e funcional para os servidores.

A presente contratação direta encontra amparo no Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação para a contratação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

**7– Valor da contratação:** R\$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos)

**8– Anexos:** Fazem parte deste documento 3 (três) páginas em anexo.

Trombudo Central/SC, datado e assinado eletronicamente

**Elton Bichels**  
Secretário de Obras



## ANEXO I – PESQUISA DE PREÇOS

### Pesquisa 01

#### AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Valor avaliado para locação do imóvel: R\$ 2.500,00

Razão social: Dyonathan Zeferino – corretor de imóveis – CRECI 15183

DYONATHAN ZEFERINO  
Corretor de Imóveis  
CRECI 15183

**8. ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, que incluem diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

O mercado imobiliário brasileiro apresentou um desenvolvimento expressivo em virtude de um conjunto de fatores tais como:

- Incentivos governamentais como juros subsidiados e taxas de juros atrativas.
- Financiamentos com prazos de até 35 anos.

**9. AVALIAÇÃO DO VALOR LOCATIVO MENSAL DE MERCADO DO IMÓVEL**

**DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO MENSAL DE MERCADO DO IMÓVEL**

Tendo vista a falta de amostras de imóveis similares ao avaliado, será usado valor arbitrário tendo em vista a experiência do corretor na omogeneização, do valor do metro quadrado locativo.

OBS: O valor locativo contempla, além de sua área construída, "maquinários completo de marcenaria; água; Energia; IPTU".

Valor do metros quadrado R\$ 7,00

| VALOR LOCATIVO MENSAL    |                    |                      |
|--------------------------|--------------------|----------------------|
| ÁREA PRIVATIVA DO IMÓVEL | VALOR DO m² LOCADO | VALOR ALUGUEL MENSAL |
| 360,00m²                 | R\$ 7,00/m²        | R\$ 2.520,00         |

**10. CONCLUSÃO**

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS VALORES LOCATIVOS MENSAIS DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:

**POR SER A AVALIAÇÃO, MATÉRIA QUE NÃO EXPRIME EXATIDÃO CIENTÍFICA FAREMOS O ARREDONDAMENTO DO VALOR LOCATIVO EM :**

**R\$ 2.500,00**

(DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS)

▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 2.250,00

▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 2.750,00



**Pesquisa 02**

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Valor avaliado para locação do imóvel: R\$ 2.550

Razão social: Fabio Muller – Perito avaliador imobiliário

**Não foram encontrados no mercado imobiliário local nenhum imóvel compatível de comparação. Os valores serão atribuídos através da experiência do “expert” que esta subscreve para efeito de determinação de valores locatícios.**

**10- DEFINIÇÃO DE VALORES DA LOCAÇÃO**

Diante do já exposto, onde não foram encontradas amostras similares, para formulação dos valores passamos a considerar. A área locada serve de utilização de uma marcenaria para uso exclusivo de serviços da Prefeitura Municipal de Trombudo Central – consertos e fabricação de móveis para uso próprio e suas diversas unidades que fazem parte do conjunto administrativo e suas funcionalidades.

Estão inclusos na locação conforme informações repassadas:

- uso do prédio onde a mesma está instalada
- máquinas que guarnecem o imóvel
- energia elétrica
- pátio
- fornecimento de água
- impostos e taxas municipais

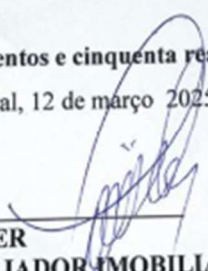
**8 - CONCLUSÃO**

**É DO ENTENDER DO AVALIADOR QUE OS VALORES DA LOCAÇÃO PARA O REFERIDO IMÓVEL AVALIANDO SÃO:**

**RS 2.550,00**

**(dois mil quinhentos e cinquenta reais)**

Trombudo Central, 12 de março 2025

  
**FABIO MÜLLER**  
**PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO**  
**CRECI N°. 12183**  
**CNAI N°. 02604**

### PLANILHA DE DEMONSTRATIVO DE VALORES

| Pesquisa | Contratante/orçamento                   | Descrição Item                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Valor unitário (R\$) |
|----------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 01       | Bernadete Almeida<br>CPF 941.846.909-04 | Locação de uma marcenaria de 300 metros quadrados contendo as seguintes maquinas: uma serra circular, uma galopa, uma plaina, uma freza, uma lixeira fixa, uma serra fita, um compressor de ar, uma espigadeira, uma furadeira de corrente, um esmerilho, uma furadeira horizontal, que é de interesse da secretaria de obras. | R\$ 2.500,00         |