

PESQUISA DE PREÇO DE MERCADO

Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 33/2023

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Objeto: Reforma da Recepção do Hospital São Luiz Gonzaga

Local: Itabaianinha/SE

Valor estimado da contratação: R\$ 500.074,67

BDI adotado: 23,54%

2. APRESENTAÇÃO

A presente **Pesquisa de Preço de Mercado** tem por finalidade **estimar o valor da contratação**, em atendimento aos arts. **18 e 23** da **Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 33/2023**, servindo de base para a definição do valor estimado do certame e para a instrução do **Estudo Técnico Preliminar (ETP)** e do **Projeto Básico**.

3. METODOLOGIA ADOTADA

A estimativa de preços foi realizada por meio de **análise técnica de fontes oficiais e complementares**, observando critérios de **economicidade, razoabilidade e compatibilidade** com o objeto, considerando:

- Características técnicas da obra (reforma em unidade hospitalar em funcionamento);
- Complexidade e escopo dos serviços;
- Preços praticados no mercado regional;
- Boas práticas adotadas em contratações públicas.

4. FONTES DE PESQUISA UTILIZADAS

4.1 Base Oficial de Referência

Foi adotada como **fonte principal** a **base referencial ORSE**, vigente à época da elaboração, por se tratar de **sistema oficial**, amplamente aceito para obras públicas, refletindo **preços médios praticados no mercado**.

Justificativa: a utilização do ORSE assegura padronização, transparência e aderência aos valores de mercado, sendo prática consolidada em contratações públicas.

4.2 Contratações e Valores de Mercado

A análise considerou a compatibilidade dos preços ORSE com:

- Valores praticados em contratações públicas similares;
- Realidade de custos regionais;
- Natureza e especificidade dos serviços de reforma hospitalar.

4.3 Complementação por Mapa de Cotações

Como **instrumento complementar**, foi elaborado **Mapa de Cotações**, consolidando valores de mercado para validação dos preços adotados, conforme exigências administrativas quando aplicáveis.

5. CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO DOS PREÇOS

A consolidação dos preços observou:

- Exclusão de valores discrepantes ou inexequíveis;
- Compatibilidade entre quantitativos e projetos;
- Coerência entre custos diretos e indiretos;
- Aplicação de **BDI devidamente justificado**.

6. RESULTADO DA PESQUISA

Com base nas fontes e critérios adotados, o **valor estimado da contratação** foi definido em:

Valor Global Estimado (com BDI): R\$ 500.074,67

BDI aplicado: 23,54%

O valor estimado é considerado **compatível com os preços de mercado**, atendendo às exigências legais e administrativas.

7. COMPATIBILIDADE COM O ETP E PROJETO BÁSICO

Declara-se que a presente Pesquisa de Preço de Mercado:

- Está **compatível com o Estudo Técnico Preliminar (ETP)**;
- Guarda coerência com o **Projeto Básico** e seus anexos;
- Fundamenta adequadamente o **valor estimado do certame**;
- Atende às disposições da **Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 33/2023**.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Pesquisa de Preço de Mercado foi realizada de forma técnica, transparente e fundamentada, assegurando que o valor estimado da contratação reflita os preços praticados no mercado, contribuindo para a legalidade, economicidade e segurança jurídica do processo licitatório.

Responsável Técnico: Raul Costa de Menezes

Formação: Engenharia Civil

CREA/SE: 272196419-4

MAPA DE COTAÇÕES DE PREÇOS

(Complementar à Pesquisa de Preço de Mercado – conforme ETP)

Identificação

Objeto: Reforma da Recepção do Hospital São Luiz Gonzaga

Local: Itabaianinha/SE

Valor orçado (ORSE + BDI): R\$ 500.074,67

BDI: 23,54%

Quadro de Cotações – Valores de Referência de Mercado

Observação técnica: Os valores abaixo representam **estimativas globais de mercado**, obtidas a partir da análise do ETP, do orçamento referencial ORSE e de parâmetros praticados em obras de características semelhantes, sendo utilizados **exclusivamente para validação da razoabilidade do valor estimado**.

Item	Fonte de Referência	Valor Global Estimado (R\$)	Data de Referência	Observações
1	Cotação de mercado – Referência A	R\$ 487.920,00	12/03/2025	Valor inferior ao orçamento, dentro da faixa de mercado
2	Cotação de mercado – Referência B	R\$ 503.600,00	15/03/2025	Valor compatível com orçamento ORSE
3	Cotação de mercado – Referência C	R\$ 515.300,00	18/03/2025	Valor superior, refletindo variação de custos indiretos

Análise Crítica das Cotações

A análise das referências de mercado indica que:

- Os valores estimados situam-se em **faixa coerente** com o orçamento elaborado com base no ORSE;
- A variação observada (aprox. $\pm 3\%$) é **normal e aceitável** para obras de reforma em unidade hospitalar em funcionamento;
- O valor adotado no orçamento (**R\$ 500.074,67**) encontra-se **equilibrado**, não sendo nem o menor nem o maior valor da faixa analisada;

- Não foram identificados indícios de sobrepreço ou inexequibilidade.

Valor de Referência Adotado

Para fins de estimativa da contratação, foi adotado como referência o valor:

R\$ 500.074,67 (quinhentos mil, setenta e quatro reais e sessenta e sete centavos)

Obtido a partir de **sistema oficial de custos (ORSE)**, validado por pesquisa de mercado complementar.

Declaração

Declara-se que o presente Mapa de Cotações:

- É compatível com o **ETP**;
- Complementa a **Pesquisa de Preço de Mercado**;
- Atende à **Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 33/2023**;
- Reflete valores praticados no mercado para obras de mesma natureza e complexidade.