



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA  
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO PERNAMBUCANO  
REITORIA/PROAD

**Unidade Demandante:** Reitoria IFSertãoPE.

**Objeto:** Contratação de empresa autorizada para proceder com a avaliação locatícia de imóvel para o IFSertãoPE.

**Análise Administrativa e Institucional nº 03/2022/PROAD/Reitoria/IFSertãoPE**

## I - RELATÓRIO

1. Trata-se da análise da viabilidade administrativa e institucional a ser realizada sob a perspectiva de probabilidade e impacto de ocorrência da aquisição pretendida, considerando os elementos essenciais que servirão para compor o termo de referência ou projeto básico com base na oficialização da demanda e estudo técnico preliminar.

2. Para análise da viabilidade da aquisição serão considerados dentre outros elementos que compõem o planejamento inicial da aquisição a **justificativa da necessidade, estimativa da quantidade com a respectiva memória de cálculo e a estimativa de preços (preços referenciais)**.

**2.1** A partir desses elementos e outros presentes na **oficialização da demanda, estudo técnico preliminar e no termo de referência** definir-se-á se o procedimento para contratação de bens poderá ser por **contratação direta**, especificamente por **dispensa de licitação**.

## II - DA ANÁLISE

### II.1. Justificativa da Necessidade

3. Segundo Súmula 177 TCU o objeto da contratação deve estar no instrumento convocatório com a descrição de forma precisa e suficiente, de modo a evitar o apontamento de elementos desnecessários ou irrelevantes ao uso que a Administração pretende dar a tal objeto. Vejamos:

**SÚMULA 177 - A definição precisa e suficiente do objeto licitado constitui regra indispensável da competição, até**



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA  
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO PERNAMBUCANO  
REITORIA/PROAD

**mesmo como pressuposto do postulado de igualdade entre os licitantes, do qual é subsidiário o princípio da publicidade, que envolve o conhecimento, pelos concorrentes potenciais das condições básicas da licitação, constituindo, na hipótese particular da licitação para compra, a quantidade demandada em uma das especificações mínimas e essenciais à definição do objeto do pregão.**

4. Em razão de tal necessidade, para que seja possível averiguar se estão presentes tais requisitos imprescindíveis à descrição do objeto, é preciso que a Administração demonstre no procedimento as razões pelas quais precisa do objeto e o porquê das especificações técnicas apresentadas e da quantidade solicitada.

5. Não por outra razão, o caput do art. 2º da Lei nº 9.784/99, que regula o processo administrativo no âmbito federal, determina a observância do princípio da motivação, e o inciso II do p. único do mesmo dispositivo fixa a necessidade de indicação dos pressupostos de fato e de direito que determinarem a decisão da autoridade administrativa.

6. A justificativa deve demonstrar a necessidade da contratação, normalmente respondendo-se a razão pela qual o bem ou serviço é necessário para que o órgão possa desempenhar suas atividades.

7. A justificativa, em regra, deve ser apresentada pelo setor demandante. Quando o objeto possuir características técnicas especializadas, deve o setor demandante solicitar à unidade técnica competente (Diretoria de Obras ou de TI, por exemplo) a definição das suas especificações, e, se for o caso, do quantitativo a ser adquirido.

8. No presente caso, a Reitoria justificou a necessidade da aquisição, conforme consta no Item 02 do Estudo Técnico Preliminar e no Item 02 do Termo de Referência.

8.1 Na identificação da necessidade, a justificativa da contratação com exposição da sua motivação e dos benefícios dela resultantes, foi retratada especificamente pela Reitoria do IFSertãoPE de acordo com a obrigatoriedade imposta pela legislação em vigor.

## **II.2. Estimativa da Quantidade (Memória de Cálculo)**



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA  
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO PERNAMBUCANO  
REITORIA/PROAD

9. A Administração deverá observar o disposto no art. 15, §7º, II, da Lei nº 8.666/93, justificando as quantidades a serem adquiridas em função do consumo do órgão e provável utilização, devendo a estimativa ser obtida, a partir de fatos concretos (Ex: consumo do exercício anterior, necessidade de substituição dos bens atualmente disponíveis, implantação de setor, acréscimo de atividades, etc).

10. Para se justificar a quantidade que se pretende contratar é necessário estabelecer parâmetros que vão demonstrar previamente, de maneira metódica e didática, através de memória de cálculo detalhada, a demanda que tendam o órgão.

11. No presente caso, os quantitativos foram estabelecidos através de memória de cálculo presente na estimativa do Documento de Formalização da Demanda apresentado pela área requisitante. Os quantitativos estimados, segundo a memória de cálculo, foram baseados na quantidade de imóveis locados pela Reitoria do IFSertãoPE, portanto, adequados à necessidade do demandante.

### **II.3. Estimativa de Preços (Preços Referenciais/Pesquisa de Preço)**

12. A ampla e adequada pesquisa de preços permite a correta estimativa do custo do objeto a ser contratado em planilhas de quantitativos e preços unitários, define os recursos orçamentários suficientes para a cobertura das despesas e serve de balizamento para a análise das propostas dos licitantes, conforme dispõem o art. 7º, §2º, inciso II, o art. 15, inciso V, § 1º, o art. 40, §2º, inciso II, e o art. 43, incisos IV e V, todos da Lei nº 8.666/93.

13. Nesse ponto, destaca-se a Instrução Normativa nº 73, de 5 de agosto de 2020, que dispõe sobre novos procedimentos administrativos para a realização de pesquisa de preços para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral.

14. O TCU também se manifesta em relação ao assunto, orientando que a Administração obtenha, no mínimo, três cotações válidas. Se não for possível, deve consignar a justificativa nos autos.

15. Insta destacar que as diligências concernentes à pesquisa de preços não se resumem à simples anexação de orçamentos das empresas nos autos, cabendo ao responsável a análise detida de cada proposta, não apenas sob seu aspecto formal (identificação da empresa, idoneidade, compatibilidade da sua finalidade social com o objeto da licitação, etc.), como do seu teor. É de bom alvitre alertar ao órgão para a importância da congruência entre os preços das propostas, considerando que



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO**  
**SECRETARIA DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA**  
**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO PERNAMBUCANO**  
**REITORIA/PROAD**

eventuais valores desarrazoados ou evidentemente inexequíveis podem distorcer os resultados das pesquisas efetuadas, de maneira que cumprirá ao órgão o discernimento sobre os orçamentos efetivamente aptos a comporem a planilha de preços, podendo até serem excluídos aqueles demasiadamente discrepantes dos demais.

16. A Administração, quando da realização da pesquisa de preços deve considerar todas as variáveis correlacionadas, tais como as quantidades pretendidas, prazos e forma de entrega, propiciando que eventuais ganhos de escala advindos de grandes aquisições/contratações públicas, por exemplo, reflitam em redução nos preços obtidos pelas cotações prévias ao certame.

17. No presente caso, ficou demonstrado nos autos que o Setor de Compras e Formação de Preços /DLIC/Reitoria concluiu na data de **17/02/2022** as pesquisas de preços, que foram realizadas da seguinte forma:

- ✓ **Preço 01:** Nardini e Santos Ltda – CNPJ: 09.633.057/0002-83
- ✓ **Preço 02:** Metro2 - CNPJ: 31.773.562/0001-00
- ✓ **Preço 03:** Antonio Amorim Souza e Cia Ltda – ME - CNPJ: 16.993.328/0001-96

18. Foi verificado que para a formação de preços foram utilizados os incisos I, II, III e IV do art 5º, IN nº 73, de 05/08/2020. Para elaboração do Relatório de Cotação, foram coletados preços através de consulta em empresa especializada na linha de fornecimento para o objeto especificado, especialmente, localizada no mercado local/regional. Desta forma, buscou-se uma composição de cesta de preços mais próxima possível do valor estimado que melhor atendesse a competitividade entre os fornecedores durante o procedimento de contratação direta.

19. Verificou-se também que foi adotada o menor preço dos valores obtidos nas pesquisas de preços como metodologia para obtenção do preço de referência para a contratação, onde o cálculo incidiu sobre um conjunto de 03 preços (três cotações), oriundos dos parâmetros adotados.

20. A pesquisa de preços e o orçamento estimado atende ainda aos critérios exigidos, quanto aos seus aspectos formais, identificação da empresa, idoneidade, compatibilidade da sua finalidade social com o objeto da contratação, constatando ainda que as empresas pesquisadas são do ramo pertinente à contratação desejada



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA  
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO PERNAMBUCANO  
REITORIA/PROAD

e sem que haja vínculo societário entre as empresas pesquisadas, ou seja, de acordo com o imposto no Acórdão nº 4.561/2010-1ª Câmara – TCU.

#### II.4. Da Contratação Direta

21. As aquisições e contratações públicas seguem, em regra, o princípio do dever de licitar, previsto no artigo 37, inciso XXI da Constituição. Porém, o comando constitucional já enuncia que a lei poderá estabelecer exceções à regra geral, com a expressão “ressalvados os casos especificados na legislação”. **(Manual de Compras Diretas do TCU).**

22. Portanto, a lei poderá criar hipóteses em que a contratação será feita de forma direta. O regulamento geral das licitações, a Lei n.º 8.666/93, prevê os casos em que se admite a contratação direta, podendo a licitação ser dispensada ou inexigível. **(Manual de Compras Diretas do TCU).**

23. De acordo com a Lei n.º 8.666/93, a licitação é dispensada (ou dispensável) no caso de alienação de bens móveis e imóveis, conforme disposto no art. 17, e também nas hipóteses descritas no art. 24. Em todos os casos configura-se a viabilidade de competição, o que torna a licitação possível. No entanto, por comando normativo expresso, o procedimento licitatório estaria dispensado. As hipóteses previstas no art. 24 são taxativas, de forma que, caso o gestor contrate diretamente fora dos parâmetros e requisitos nele definidos, poderá configurar crime previsto na própria Lei n.º 8.666/93, art. 89, “dispensar licitação fora das hipóteses previstas em lei”. **(Manual de Compras Diretas do TCU).**

24. No Estudo Técnico Preliminar item 6 e no Termo de Referência item 6, documentos que compõem o planejamento inicial, foi caracterizada e comprovada a situação fática com base na hipótese do inciso VIII do art. 24 da Lei nº 8.666/93, pois **“a empresa é detentora de todos os serviços necessários e possui monopólio de alguns serviços, os outros seriam apenas incluídos, causando melhoria nos fluxos administrativos nos tratos contratuais. A contratação da ECT configura-se vantajosa em virtude da área geográfica de atendimento, pois possui cobertura em todo o território brasileiro e internacional, operando com abrangência e logística comercial necessária pela administração, assim torna-se economicamente vantajoso para a administração”**, portanto sendo viável tal contratação por dispensa de licitação com base na hipótese supracitada.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA  
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO PERNAMBUCANO  
REITORIA/PROAD

### III - CONCLUSÃO

25. Ante o exposto, a proposição de Contratação de empresa autorizada para proceder com a avaliação locatícia de imóvel para o IFSertãoPE, **é viável**, uma vez que foram observados todos os pontos dispostos no presente relatório.

Petrolina - PE, 09 de março de 2022

**Jean Carlos Coelho Alencar**  
**Pró - Reitor de Orçamento e Administração**  
**PROAD/Reitoria /IF Sertão - PE**