



JUSTIFICATIVA

Processo Administrativo Licitatório 002/2024

Prevê o art. 72, incisos V a VII, da Lei Federal n. 14.133/2021 que a justificativa de escolha do contratado e de seu preço, assim como a comprovação da habilitação, deverá constar no processo de contratação direta, nos seguintes termos:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: [...]

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço; [...]

Como regra, a escolha do contratado – e conseqüentemente do preço a ser contratado e a comprovação de sua habilitação – dar-se-á em momento seguinte ao Termo de Referência, o qual, tratando-se de contratação direta, busca sintetizar as principais informações acerca do objeto a ser contratado e das condições que regerão a futura contratação.

Assim, para fins de cumprimento do disposto no art. 72, incisos V a VII, da Lei Federal n. 14.133/2021, a Administração deverá, nesse momento posterior ao Termo de Referência, demonstrar que aquele que pretende contratar preenche todos os requisitos previstos neste Termo de Referência, necessários à execução do objeto, e que seu preço é compatível com o mercado e inferior ao limite, de modo a garantir a objetividade, isonomia e publicidade necessária a todas as contratações.

[...] depois de definir o objeto e as condições de execução do futuro contrato (inciso I do artigo 72), depois de definir o preço de referência (inciso II do artigo 72) e de realizar as previsões orçamentárias (inciso IV do artigo 72), a Administração Pública deve escolher com quem contratar e justificar a sua opção (inciso VI do artigo 72), o que passa pela apuração da proposta para si mais vantajosa (inciso VII do artigo 72) e pela investigação das qualificações do futuro contratado (inciso V do artigo 72). Nessa fase, ela não precisa tratar todos os possíveis interessados com igualdade, o que seria necessário se ela devesse proceder à licitação pública. Repita-se, nos casos de dispensa e de inexigibilidade são aceitos agravos à isonomia, que cede parcialmente em face da impossibilidade de realizar a licitação pública ou da proteção de outros valores relacionados ao interesse público. Contudo, no mesmo passo, não se quer afirmar que a isonomia é derogada por completo, porque a Administração Pública não pode fazer valer discriminações desproporcionais e desnecessárias. Portanto, para escolher o contratante, a Administração Pública não é obrigada a tratar todos os possíveis interessados com igualdade, todavia, deve fazê-lo na maior medida possível.

Assim, configura-se como suficiente para escolha do fornecedor a demonstração de preenchimento de todos os requisitos previstos neste Termo de Referência, necessários para a execução do objeto, e de compatibilidade do preço contratado com o praticado no mercado.



Desse modo, em cumprimento do disposto no art. 72, incisos V a VII, da Lei Federal n. 14.133/2021, inicia-se a presente exposição no intuito de demonstrar o preenchimento de todos os requisitos de habilitação previstos no Termo de Referência, necessários para a execução do objeto, e a compatibilidade do preço contratado com o praticado no mercado e vantajoso para o Consórcio Intermunicipal Multifinalitário da Amnoroeste - CIMAM.

1. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A pesquisa foi realizada tendo como objeto **Locação de imóvel, área de terra total de 17.500,25 m², localizado no perímetro urbano, na área industrial do Município de Novo Horizonte-SC. Está cadastrado no INCRA sob o nº 815.292.012.629 e registrado na matrícula nº 2.253 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Lourenço do Oeste-SC, destinado ao funcionamento do Programa SC Noroeste.**

Cumprir destacar que a estimativa de valor não configura uma seleção de menor preço, tampouco, necessariamente, um preço máximo que a administração pode arcar. Ao contrário, busca subsidiar, a verificação se o preço daquele que foi escolhido como contratado é compatível com o mercado, conforme dispõe o ilustre doutrinador Joel de Menezes Niebuhr:

[...] há de se separar duas questões: uma é a escolha do futuro contratado, que não precisa se amparar decisivamente no preço, outra é a justificativa do preço do futuro contrato, que deve ser compatível com o mercado. Demonstrado que o preço é compatível com o mercado, em face da pesquisa de preços que é realizada com antecedência e que pode ocorrer independentemente da consulta direta a qualquer fornecedor ou interessado, a Administração Pública goza de discricionariedade para a escolha do futuro contratado, desde que de maneira motivada. Sob essa perspectiva, não é obrigatório que em contratação direta haja alguma espécie de disputa entre possíveis interessados. Basta, apenas, que a escolha do futuro contratado seja motivada e que o preço seja compatível com o mercado, o que não depende, insista-se, de cotação direta de preços com outros fornecedores ou interessados.

Ressalta-se, ainda, que a compatibilidade com o praticado no mercado não significa ser necessariamente inferior, em valores absolutos, ao montante obtido na pesquisa de preços. Pede-se, na literalidade do art. 72, inciso VII, um preço justificado. Se o objetivo da contratação direta fosse a rigorosa busca do menor preço, não seria uma contratação direta, mas um pregão com o critério de julgamento de menor preço. Nesse sentido, extrai-se da doutrina especializada:

No caso da contratação direta, o que se espera é que o preço seja "justificável", o que não necessariamente implica dizer em ser inferior ao preço de mercado ou à média obtida. No caso de inexigibilidade de licitação, por exemplo, sequer é possível falar em "preço de mercado", propriamente, pois inviável a competição: nesse caso o preço de referência usualmente é o regular da própria contratada. Havendo divergências entre o preço obtido em pesquisa e o da contratação que se pretende formalizar, este deve ser justificável para que o procedimento possa prosseguir



Conforme Parecer Técnico emitido, pelo Geólogo Nauan Matheus Benedet, CREA-SC 192737-0, o valor total a ser dispendido para a contratação é de R\$ 27.036,00 (vinte e sete mil e trinta e seis reais), o qual encontra-se muito vantajoso quando comparado com a prática de valores por metro quadrado na mesma região, resultante da avaliação dos preços no mercado, realizada e exposta no Parecer Técnico.

Destaca que a contratação do presente objeto será realizada através processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação, observadas as disposições da Lei Federal n. 14.133/2021, em especial de seu art. 74 e regulamento do município.

Assim, configura-se como suficiente para escolha do fornecedor a demonstração de preenchimento de todos os requisitos previstos necessários para a execução do objeto, e de compatibilidade do preço contratado com o praticado no mercado.

Conforme especificações constantes no Termo de Referência, a justificativa da escolha do fornecedor **AC FERGUTZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS ME, CNPJ nº 46.895.266/0001-40** como contratado se dá em razão de que, para além de oferecer um preço muito vantajoso, conforme demonstrar-se-á a seguir é o único imóvel disponível na localidade.

Podendo-se verificar que os valores apresentados pela empresa estão dentro do praticados no mercado, conforme especificado, além de atenderem às demandas do CIMAM. A empresa apresentou os documentos solicitados e, dessa forma, tem as condições necessárias para o fornecimento.

2. RESPONSÁVEL PELA PESQUISA DE PREÇOS

Solange do Amaral Muller - Secretária Executiva

São Lourenço do Oeste - SC, 27 de Janeiro de 2025.

Carolina Mazzuco Borges
Agente Administrativo

Solange do Amaral Muller
Secretária Executiva