

ORÇAMENTO ESTIMADO

Número do Processo - SISLOG
116337Número do Processo - SEI
202500005027969

1 - ITENS E METODOLOGIA ADOTADA

1.1. Considerando os aspectos mercadológicos próprios à negociação com o setor público, o preço estimado e os recursos orçamentários disponíveis, foram adotados alguns critérios de pesquisa para a definição do preço máximo de contratação, observando-se as definições e parâmetros Decreto estadual nº 9.900, de 07 de julho de 2021, de forma a adotar-se o método da "cesta de preços aceitáveis" para a formação do preço referencial.

1.2. Nesta seara, para esta pretendida contratação, foram utilizados os seguintes parâmetros, descritos item a item na tabela a seguir:

Descrição do item 001		
Código 1066 - Serviços Técnicos Especializados, consultoria técnica.		
Informações Adicionais		
Contratação de instituição, sem fins lucrativos, para realização de pesquisa, consultoria e desenvolvimento de soluções para gestão e de ativos imobiliários, contemplando realização de estudos de análise vocacional, análise de viabilidade técnica e econômico-financeira e elaboração de minutas de lei e dos documentos de suporte para instrução de processo de contratação de solução para melhorar a gestão patrimonial dos bens imóveis dominicais do Estado de Goiás, possibilitando sua monetização por meio de modelagens baseadas em Fundos de Investimento Imobiliário – FII ou demais aplicáveis.		
Período (Meses)	12	
Quantidade	1	
Unidade	serviço (s)	
Local de Prestação dos Serviços	Subsecretaria de Logística e Patrimônio Público - Secretaria de Estado da Administração de Goiás	
Valor Unitário	R\$880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais)	
Valor Total	R\$880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais)	
Parâmetro Utilizado	Pesquisa com Fornecedores	
Cálculo do Preço por	Menor Preço	
Arquivo(s)	Proposta_Fornecedor_MenorPreço_IBAP	
Justificativa	Proposta fornecida pelo próprio fornecedor	

2 - JUSTIFICATIVA DE METODOLOGIA UTILIZADA

2.1. A pesquisa de preços do seguinte certame se baseou no estabelecido pelo Art. 6º, do Decreto Estadual nº 9.900/2021, *in verbis*:

Art. 6º A pesquisa de preços para determinação do preço estimado em processo licitatório para a contratação de bens e serviços em geral será realizada mediante a utilização dos seguintes parâmetros, empregados de forma combinada ou não:

I – pesquisa na base estadual de notas fiscais eletrônicas, conforme o disposto neste Decreto;

II – pesquisa realizada no Portal de Compras Governamentais de Goiás;

III – pesquisa por meio de ferramentas específicas para a consulta de preços públicos, contratadas ou não pela administração pública, referente a aquisições ou contratações firmadas no período de até 1 (um) ano anterior à data de divulgação do instrumento convocatório;

IV – utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo estadual ou federal, bem como de sítios eletrônicos especializados e de domínio amplo, desde que contenham a data e a hora de acesso, não superiores a 1 (um ano) ano anterior à data de divulgação do instrumento convocatório;

V – contratações similares feitas pela administração pública, inclusive sob regime de Sistema de Registro de Preços, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente consignado no respectivo termo de contrato; e

VI – facultativamente, realização de pesquisa direta com, no mínimo, 3 (três) 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 instrumento convocatório.

2.2. O excerto retromencionado determina parâmetros em que o agente público deve se apoiar, sempre que possível, para a realização da pesquisa mercadológica. Todavia, considerando o teor do objeto da presente contratação, é imperioso registrar que nem todos os parâmetros puderam ser atendidos, conforme se explicita abaixo:

2.2.1. Parâmetro I: A pesquisa deveria se dar na base estadual de notas fiscais eletrônicas: <http://www.nfe.go.gov.br/>, porém, conforme dispõe o art. 11, § 1º do referido Decreto, a utilização das notas fiscais eletrônicas estaduais como parâmetro de precificação somente será efetivada após a implementação do novo sistema ComprasnetGO, a qual está previsto para Junho de 2022, conforme informado no Ofício Circular nº 40/2021 - SEAD. Desta forma, não foi possível a utilização deste parâmetro para o item a ser contratado.

2.2.2. Parâmetro II: A pesquisa foi realizada no Portal de Compras Governamentais de Goiás e não retornou valores de referência. Como evidência, segue o arquivo [SISLOG292914 - Pesquisa Comprasnet](#), destacando-se que o novo sistema de buscas no SISLOG ainda não foi implementado.

2.2.3. Parâmetro III: No que tange ao Inciso III do Art. 6º do mencionado Decreto, que prevê a utilização da FERRAMENTA DE PESQUISA DE PREÇOS PÚBLICOS, foi realizada consulta ao Banco de Preços Públicos e, dada a natureza especial e pouco usual do objeto, haja vista ser uma proposta inovadora e disruptiva de gestão, não houve retorno de valores de referência. Como evidência, segue o arquivo SISLOG [292788 - Pesquisa Banco de Preços](#);

2.2.4. Parâmetro IV: Em relação ao que diz o Inciso IV do Art. 6º, sobre o uso de MÍDIA ESPECIALIZADA/TABELAS DE REFERÊNCIA, não foi possível conseguir referências de preços por esse método devido à particularidade dos serviços pretendidos. Esses itens são muito específicos e para determinar o preço é necessário um estudo detalhado, o que não é encontrado de maneira ordinária em mídias especializadas.

2.2.5. Parâmetro V: No que se refere ao Inciso V do Art. 6º do Decreto Estadual nº 9.900/2021, que trata das CONTRATAÇÕES SIMILARES, foi realizada consulta ao Banco de Preços Públicos e ao Portal Nacional de Contratações Públicas, e, dada a natureza especial e pouco usual do objeto, haja vista ser uma proposta inovadora e disruptiva de gestão, não houve retorno de valores de referência. Como evidência, seguem os arquivos SISLOG [292788 - Pesquisa Banco de Preços](#) e SISLOG [292816 - Pesquisa PNCP](#);

2.2.6. Parâmetro VI: No que se refere ao Inciso VI, do Art. 6º, do Decreto Estadual nº 9.900/2021, que trata da PESQUISA COM FORNECEDORES, foram realizados contatos institucionais por meio de e-mail e mensagem eletrônica, com o objetivo de solicitar orçamentos a um conjunto de fornecedores do setor. Como resultado dessa iniciativa, foram obtidas respostas de apenas dois fornecedores, embora tenha havido insistência específica do setor requisitante, como se evidencia da troca de e-mails (SISLOG [292573](#)), anexa a esta contratação.

2.2.6.1. As evidências das pesquisas com os fornecedores, que embasaram o orçamento estimado, porquanto tenha sido o único parâmetro possível de ser realizado, estão inseridas na instrução processual do Sislog, bem como no processo SEI, vinculado a esta contratação, para conferência.

2.2.6.2. Abaixo, resumimos quadro comparativo oriundo da pesquisa de preço com os fornecedores:

Fornecedor	CNPJ	Evidência (Link da Proposta)	Valor Total (R\$)
FUNDACE - Fundação para Pesquisa e Desenvolvimento da Administração, Contabilidade e Economia	00.934.542/0001-31	Proposta FUNDACE	R\$990.000,00
IBAP - Instituto Brasileiro de Administração Pública	26.447.268/0001-60	Proposta IBAP	R\$880.000,00

2.3. Por fim, tendo em vista se tratar de Dispensa de Licitação, nos termos do art. 75, XV, da Lei 14.133/2021, vez que não há a presença de disputa pública, avaliou-se, entre as propostas que cumpriam os requisitos técnicos da contratação, aquela com o menor preço global, sendo esta a ofertada pelo IBAP - Instituto Brasileiro de Administração Pública, CNPJ 26.447.268/0001-60, com o valor de R\$880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais).

2.4. Justifica-se o cenário exposto pelo seguinte: o objeto a ser contratado apresenta natureza especial, de caráter predominantemente intelectual, voltado à pesquisa e ao desenvolvimento de soluções inovadoras aplicadas à gestão patrimonial do Estado, com ênfase na estruturação de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). Trata-se de uma iniciativa com forte conteúdo técnico-especializado e perfil disruptivo, ainda incipiente na prática administrativa nacional, o que o posiciona fora dos padrões convencionais de contratação pública e limita a existência de contratações similares válidas e comparáveis para fins de aferição objetiva de preços.

2.5. Diante da ausência de histórico contratual consolidado com escopo semelhante, não foi possível identificar contratações anteriores, vigentes ou suficientemente análogas que pudessem servir como parâmetro confiável para a composição da estimativa de preços. Isso se deve à própria complexidade do objeto, cujos requisitos metodológicos, escopo técnico e finalidades estratégicas não encontram correspondência direta no mercado tradicional.

2.6. Assim, a pesquisa de preços foi realizada por meio de solicitação direta a fornecedores com notória especialização na matéria, em cumprimento ao inciso VI, do art. 6º, do Decreto Estadual 9.900/2021, aos quais foi encaminhado o Termo de Referência contendo a descrição pormenorizada do objeto. Tal procedimento permitiu que os proponentes, com domínio técnico sobre o tema, pudessem apresentar propostas coerentes com a complexidade e as especificidades da demanda, conferindo à estimativa de preços maior fidedignidade, consistência e aderência ao mercado efetivamente praticado por instituições aptas à execução do contrato.

3.1. Ante o exposto, ao se analisar a proposta, entre as qualificadas, detentora do menor valor global, foi encontrado, para esta contratação, o **Valor Total Estimado** de **R\$880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais)**, conforme detalhado no Tópico 2 acima, cuja justificativa vai devidamente datada e assinada pelo seu subscritor.

RESPONSÁVEL(IS) PELA PESQUISA DE PREÇOS

Responsável	Função	Telefone	Email
ROGERIO BERNARDES CARNEIRO	Integrante Requisitante	62 32015332	rbcarneiro@gmail.com
VINICIUS SANDIVILLI PORTIS CAMENACH	Integrante Técnico	62 32018352	vinicius.camenach@goias.gov.br
THAINA MAGALHAES	Integrante Técnico	62 32016759	thaina.magalhaes@goias.gov.br
ESDRAS DE FREITAS ROCHA JUNIOR	Integrante Administrativo	62 32018352	esdras.rocha@goias.gov.br