

ESTADO DE MATO GROSSO
SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

RELATÓRIO DO AGENTE DE CONTRATAÇÃO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 09/2025

Este relatório trata do processo de inexigibilidade de licitação, com fundamento na Lei Federal nº 14.133/2021, que prevê, em seu artigo 74, inciso V, a inviabilidade de competição em situações específicas, como a locação de imóveis cujas características de instalações e localização tornem necessária a escolha direta.

A presente contratação tem por objeto locação de imóvel destinado ao funcionamento provisório da 24ª Ciretran, no município de Água Boa/MT, conforme Termo de Referência e demais documentações acostadas ao processo DETRAN-PRO-2025/01542.

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A Constituição de 1988 que prevê em seu artigo 37, caput, no âmbito da Administração Pública, a obediência aos princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, e, em seu inciso XXI, a contratação por intermédio de licitação pública, o que foi ratificado o artigo 51 da Lei Federal nº 14.133/2021:

Artigo 37, XXI: “ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública (...).”

Artigo 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

A atual legislação pátria na área de licitações e contratos, Lei Federal nº 14.133/2021, expõe também o entendimento de existirem casos em que pode ser dispensada a licitação, como, por exemplo, o CAPÍTULO VIII - DA CONTRATAÇÃO DIRETA, que trata dos casos de inexigibilidade da licitação, mais especificamente os arts. 72 e 74, destacado, *in verbis*:

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:



ESTADO DE MATO GROSSO
SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

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;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

No Estado de Mato Grosso, o Decreto Estadual nº 1.525/2022 regulamentou a Lei Federal nº 14.133/2021 e sobre o tema, disciplinou em seu capítulo V:

Art. 148 O procedimento de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os documentos elencados no art. 66 deste Decreto, e com o os seguintes:

I - justificativa da contratação direta;

II - razão de escolha do contratado;





ESTADO DE MATO GROSSO
SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

III - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessárias;

IV - autorização da autoridade competente.

Anteriormente, era dispensável da realização de um procedimento licitatório, com suporte no artigo 24, inciso X da Lei nº 8.666/1993, a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionassem a escolha, desde que o preço fosse compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Ao prever a possibilidade de dispensa de licitação para a locação de imóveis, o legislador da Lei nº 8.666/1993 deve ter antevisto as dificuldades em se estabelecer critérios objetivos de avaliação de propostas ante as inúmeras variáveis que acompanham a seleção de tal espécie de objeto (valor do aluguel do imóvel, localização, área, proximidade de serviços públicos, qualidade das instalações, segurança da região, facilidade de acesso, custos condominiais, entre outros).

O artigo 51 da Lei Federal nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

A nova Lei de Licitações nº 14.133/2021 inaugura um novo marco legal sobre licitações e contratos e, acertadamente, incluiu a compra ou locação de imóvel como hipótese de inexigibilidade de licitação. O pressuposto que levou o legislador a autorizar o afastamento do dever de licitar nesses casos repousa sobre a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis (a denominada "singularidade").

Considerando a nova lei de licitações e contratos (Lei Federal nº 14.133/2021), a justificativa para a inexigibilidade envolvendo compra ou locação do imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 73, 5º): I – avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos; II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

A elaboração do estudo técnico preliminar está disciplinada nos arts. 33 a 38 do Decreto Estadual nº 1.525/2022, bem como os casos de seu afastamento.

Art. 38 A elaboração do ETP:

I - será dispensada:

a) contratação de obras, serviços, compras e locações cujos valores se enquadrem nos limites dos incisos I e II do art. 75 da Lei Federal nº 14.133/2021, independente da forma de contratação;



ESTADO DE MATO GROSSO
SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

- b) nos casos de prorrogações contratuais relativas a objetos de prestação de natureza continuada;*
- c) quando já tenha sido elaborado no mesmo processo e não forem apresentadas propostas válidas, em casos de licitações desertas ou fracassadas;*
- d) contratação de remanescente nos termos dos §§ 2º a 7º do art. 90 da Lei Federal nº 14.133/2021;*
- e) nas contratações por utilização de atas de registro de preço por órgãos e entidades participantes.*

II - poderá ser dispensada nas hipóteses de:

- a) simplicidade do objeto ou quando o modo de seu fornecimento puder afastar a sua necessidade e da análise de risco, o que deverá ser devidamente justificado no documento de formalização da demanda;*
- b) quando já tiver sido elaborado ETP para o mesmo objeto nos 12 (doze) últimos meses e houver justificativa de que as condições da contratação se mantiveram sem alteração significativa;*
- c) dispensas de licitação em virtude de emergência ou grave perturbação da ordem previstas nos incisos VII e VIII do art. 75 da Lei Federal nº 14.133/2021.*

III - poderá ser simplificada, em razão dos princípios da razoabilidade e da eficiência, bastando ao órgão ou entidade instruir o processo administrativo com os elementos mínimos identificados no art. 18, § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021, em especial nos casos de:

- a) objetos de mesma natureza, semelhança ou afinidade, em que os ETP podem ser elaborados de forma comum, dada a similaridade e equivalência dos estudos, sendo possível conciliar os documentos;*
- b) procedimentos anteriores que já tenham analisado diferentes soluções para necessidades similares;*
- c) quando se adotar especificação prevista em catálogo de padronização emitido pelo Poder Público.*

Parágrafo único: Nos casos em que houver objetos e demandas similares, havendo justificativa da similaridade, poderão ser utilizados ETPs formulados por outros órgãos ou entidades da Administração Pública estadual nos 12 (doze) meses anteriores à contratação.

DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DIRETA

Nas hipóteses de inexigibilidade de licitação, é necessária a formalização de um procedimento com estrita observância aos princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade, probidade, além de outros correlatos.

No que tange à formalização do processo, sob a ótica do art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021, os documentos acostados aos autos atendem a disciplina da norma vigente.



ESTADO DE MATO GROSSO
SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

Documento	Fls.
Documento de Formalização da Demanda	01-03
Autorização do DFD	04
Análise de Risco	05-15
Estudo Técnico Preliminar	16-19
Parecer Técnico CRT Água Boa	20-25
Proposta Comercial	26-29
Autorização DAS	30-31
Documentos /imóvel e Locador	32-59 e 85-87
Indisponibilidade de Imóvel Público	60-62
Justificativa Técnica	63-69
Laudo de Avaliação do Imóvel	88-98 e 119
Parecer Técnico do Imóvel Locado	99-103
Termo de Referência	104-118
Análise de Custo das Adaptações	120-128
Autorização para Abertura do Procedimento	129
CheckList de Verificação	130-131
Reserva Orçamentária	133

Consta ainda, em observância ao Decreto Estadual nº 1.525/2022, a justificativa da contratação direta, a razão de escolha do contratado, a comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessárias fixadas no Termo de Referência.

O Estudo Técnico Preliminar e Análise de Risco da Contratação foram elaborados pela área técnica demandante em momento oportuno.

Em que pese haver hipóteses para o afastamento do Estudo Técnico Preliminar/Gestão de Risco, os dois documentos são fundamentais no planejamento e execução de contratações públicas regidas pela Lei Federal nº 14.133/2021, pois asseguram maior eficiência, transparência e alinhamento aos princípios da Administração Pública. Ambos são complementares e fundamentais para evitar retrabalhos, garantir eficiência e assegurar a boa aplicação dos recursos públicos.

DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A área técnica demandante manifesta em sua justificativa que a locação do imóvel se dará devido a integridade estrutural do imóvel próprio que se encontra comprometida devido a rachaduras visíveis nas paredes e fundações, conforme Parecer Técnico Nº003/2024/DETRAN/COEng. Este risco afeta diretamente a segurança dos servidores e usuários, a locação do imóvel faz-se necessário para solução imediata e mais segura.

Aduz que a contratação visa dispor de imóveis que atendam as normas de acessibilidade existentes e ofertar um ambiente apropriado à prestação dos serviços públicos.

A opção pela contratação direta também está fundamentada nos seguintes pontos:

Av. Dr. Hélio Ribeiro, 1.000 – Centro Político e Administrativo – Cuiabá-MT – CEP 78048-910 / Fone ☎: (65) 3615-4752
<https://www.detran.mt.gov.br/web/detran-transparencia/contratos>





ESTADO DE MATO GROSSO
SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

- Singularidade do imóvel, considerando o espaço edificado amplo, imóvel localizado em Rua 22, nº 304, Quadra 47, Lote 02, Bairro Industrial, Água Boa-MT, com área total de 459,00m², sendo destes 269,15 m² de área construída, com espaço edificado amplo, espaço para estacionamento e localização estratégica, conforme relatado em justificativa técnica e econômica (páginas 63-69).
- Ausência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, conforme certificação nos autos (fls. 60-32).

Quanto à justificativa da contratação, não cabe ao agente de contratação adentrar ao mérito (oportunidade e conveniência), sendo esta responsabilidade da autoridade competente pela deflagração do processo de contratação e da autorização para a abertura do procedimento.

DA FORMAÇÃO DO PREÇO REFERENCIAL E DO VALOR A SER CONTRATADO

A formação do preço foi baseada em laudo de avaliação independente, conforme fls. 88 - 98 dos autos, que estipulou o valor máximo mensal do aluguel em R\$10.200,00. O valor proposto pelo locador, de R\$7.000,00, está abaixo desse teto, demonstrando economicidade e alinhamento com os princípios da administração pública.

O critério utilizado para avaliação do preço considerou fatores como a metragem do imóvel, sua localização estratégica, infraestrutura e condições de uso, garantindo que a contratação ocorra dentro dos padrões aceitáveis de mercado e que haja vantajosidade para o ente público.

DA ALOCAÇÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

Foi verificada a disponibilidade orçamentária para cobrir os custos da locação, conforme documento de reserva de dotação orçamentária acostado à fl. 133. Ressalta-se a necessidade de previsão de recursos adicionais caso a vigência do contrato ultrapasse o exercício financeiro vigente, em consonância com o princípio da anualidade orçamentária.

DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

Os documentos juntados pela área técnica demandante, fls. 32-59 e 85-87, foram analisados e atendem aos requisitos de habilitação e qualificação necessários exigidos no Termo de Referência.





ESTADO DE MATO GROSSO
SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

DA RAZÃO DE ESCOLHA DO CONTRATADO

A escolha do imóvel decorre do fato de apresentar características singulares, tais como espaço amplo, boa localização e fácil acesso ao público, fatores essenciais para garantir eficiência no atendimento e comodidade aos cidadãos.

A impossibilidade de competição está fundamentada na singularidade do imóvel, cuja localização, estrutura e adequação às necessidades da Ciretran tornam inviável a realização de licitação, conforme disposto na Lei Federal nº 14.133/2021.

DA CONCLUSÃO

Após análise do processo e considerando os requisitos legais e regulamentares, não foram identificados óbices à contratação. Conforme manifestação da área técnica demandante, o imóvel atende às necessidades específicas da Administração, sendo a contratação direta fundamentada no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Cuiabá-MT, 01 de abril de 2025.

MAX DE MORAES LUCIDOS

Agente de Contratação

Portaria nº 381/2023

Equipe de Apoio:

ADNA ARAÚJO DE OLIVEIRA

CRISTIANE RIBEIRO DE SANTANA ARAÚJO

JOÃO BOSCO DA SILVA

JOÃO MARCELO RÉGIS LOPES

THAMIA KAROLINE MOREIRA DA SILVA

