



RELATÓRIO DO AGENTE DE CONTRATAÇÃO E EQUIPE DE APOIO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 32/2023

A presente inexigibilidade de licitação tem por objeto a locação de imóvel destinado ao funcionamento provisório da 61ª CRT, no município de Confresa/MT, localizado na Avenida Santo Afonso, Lt.14-Qd.19, sem número, Loteamento Morada Nova I, Confresa-MT, conforme Laudo de Avaliação nº 032/2023/COENG e o Parecer Técnico nº 048/2023 elaborado pela Coordenadoria de Obras e Engenharia, e conforme especificações acostadas ao processo DETRAN-PRO-2023/26523.

A Unidade Administrativa Demandante manifesta em sua justificativa que a necessidade decorre da reforma na 61ª CIRETRAN, em Confresa - MT, bem como da necessidade em ofertar um local adequado aos servidores e usuários, assim como garantir a continuidade dos serviços prestados.

Decorrido as tratativas necessárias, finaliza aduzindo que o imóvel atende aos requisitos específicos para o funcionamento adequado da CIRETRAN, quais sejam, espaço adequado, acessibilidade, infraestrutura adequada e localização estratégica (conforme expõe o Laudo Técnico acostado aos autos).

Considerando o que nos remete a Constituição de 1988, que prevê no âmbito da Administração Pública, além de obediência a princípios constitucionais como o da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, em seu artigo 37, inciso XXI contratação por intermédio de licitação pública, bem como ratifica 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, a Lei Federal nº 14.133/2021, expõe também o entendimento claro do fato de existirem casos em que possa ser dispensada a licitação, como, por exemplo, o CAPÍTULO VIII - DA CONTRATAÇÃO DIRETA, o qual trata dos casos em que é inexigível a licitação, mais especificamente o art. 74, destacado, *in verbis*:

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;





Governo de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

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 caso em tela, 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;

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

IV - autorização da autoridade competente.

Considerando as informações extraídas do Termo de Referência e das documentações acostadas pela Unidade Técnica Demandante, o imóvel em questão, em nome da pessoa física do Sr. ELISSANDRO SOUSA DA CONCEIÇÃO – CPF 620.874.601-91, teve o valor mensal do aluguel avaliado pela Sr. JOSÉ EDUARDO DE MELO MARTINS entre R\$6.000,00 e R\$12.000,00. Em tratativas com o Locador, foi proposto o valor mensal de R\$7.100,00 (sete mil e cem reais).

Segundo a Unidade Demandante, equipes da COEng se deslocaram a cidade a procurar imóveis públicos vagos e disponíveis na região. Enviamos ofício ao prefeito da cidade, (ofício 060/2023 Presidência). Todavia, não obtivemos êxito. Diante da negativa, alteramos o escopo e orientamos os servidores a buscar por imóveis de particulares que atendessem às necessidades da unidade. E, tais necessidades deveriam estar associadas à localidade, valor mercadológico compatível e possuir boa condição estrutural. Requisitos essencial ao bom desenvolvimento dos serviços ofertados pela unidade.

Após realizar diversas buscas, foi localizado um imóvel na Avenida Santo Afonso, Lt.14-Qd.19, sem número, Loteamento Morada Nova I, Confresa-MT. Contendo estrutura e localização adequadas.

Também se encontra acostados aos autos a declaração de inexistência de imóvel público vago e disponível que atendam ao objeto desta contratação.

Anteriormente, este ato era dispensável da realização de um procedimento licitatório, com suporte no artigo 24, inciso X da Lei nº 8.666/1993, para 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



DETRANDIC202351370



Governo de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressaltando, 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").

Pois bem, no caso em tela e 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 esta 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;
- 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.





Governo de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

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 análise das documentações acostadas aos autos, sem fazer julgamento do mérito de seu conteúdo, foi realizado *checklist* de verificação inicial que apontou:

- Documentos de habilitação pendentes/ausentes conforme exigidos nos itens 8.4, 8.5 e 8.7 do Termo de Referência. (apontamento parcialmente sanado, pendente item 8.5.2 do TR)
- Consulta de idoneidade ausentes conforme exigidos no item 8.6 do Termo de Referência. (apontamento sanado)
- Não anexou os arquivos editáveis que deram suporte a demanda. (apontamento sanado)

Sendo o que tínhamos para o momento e salvo melhor juízo, o Agente de Contratação e a Equipe de Apoio, com o devido saneamento/justificativa da área requisitante acerca dos apontamentos, não vislumbra óbice para contratação do objeto nos moldes do artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Cuiabá-MT, 10 de novembro de 2023.

MAX DE MORAES LUCIDOS
Agente de Contratação

ADNA ARAÚJO DE OLIVEIRA
Membro da Equipe de Apoio

CRISTIANE RIBEIRO DE SANTANA ARAÚJO
Membro da Equipe de Apoio

THAMIA KAROLINE MOREIRA DA SILVA
Membro da Equipe de Apoio

JOÃO MARCELO RÉGIS LOPES
Membro da Equipe de Apoio

RENATA KAROLINE GUILHER
Membro da Equipe de Apoio

JOÃO BOSCO DA SILVA
Membro da Equipe de Apoio

