

**RELATÓRIO DO AGENTE DE CONTRATAÇÃO E EQUIPE DE APOIO****INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 01/2024**

A presente inexigibilidade de licitação tem por objeto a locação de imóvel destinado ao funcionamento provisório da 20ª CRT, no município de Alta Floresta/MT, localizado na Rua E-1, S/N - Q01, L13-A e 14-A – Bairro 1-E – CEP: 78.580-000, Alta Floresta/MT, conforme Laudo de Avaliação nº 032/2023/COENG e o Parecer Técnico nº 038/2023 elaborado pela Coordenadoria de Obras e Engenharia, e conforme especificações acostadas ao processo DETRAN-PRO-2024/01218 / SIAG: 0001218/2024.

A Unidade Administrativa Demandante manifesta em sua justificativa que a necessidade decorre da reforma na 20ª CIRETRAN, em Alta Floresta/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;*
- 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. DARUICH HAMMOUD – CPF 527.529.179-53, teve o valor mensal do aluguel avaliado pela Sra. LETICIA MULLER ANDRES entre R\$6.100,00 e R\$12.200,00. Em tratativas com o Locador, foi proposto o valor mensal de R\$11.800,00 (onze mil e oitocentos reais).

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 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.**

**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:



- Demanda não prevista no PCA 2024 (justificado);
- Ausente consulta SIAG (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, 23 de janeiro de 2024.

**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

**RENATA KAROLINE GUILHER**  
Membro da Equipe de Apoio

**JOÃO BOSCO DA SILVA**  
Membro da Equipe de Apoio

