

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

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:

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:





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

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.

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", 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").

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



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

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;**
- 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





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

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.

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 qualificação mínima necessárias fixadas no Termo de Referência.

O Estudo Técnico Preliminar foi elaborado pela área técnica demandante em momento oportuno.

DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A escolha da locação do imóvel para funcionamento provisório da 5ª CIRETRAN em Várzea Grande/MT fundamenta-se na necessidade de garantir a continuidade da prestação do serviço de vistoria veicular durante o período de reforma do imóvel próprio. Essa decisão está alinhada às diretrizes da Lei Federal nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de localização e instalações tornem inviável a competição.

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

- Singularidade do imóvel, considerando a localização estratégica para facilitar o acesso do público; Adequação do imóvel às necessidades operacionais de vistoria veicular; Condições de segurança, acessibilidade e higiene; Compatibilidade do preço com os valores de mercado.
- Ausência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, conforme certificação nos autos fl. 114.





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

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. 96/109 dos autos, que estipulou o valor máximo do aluguel em R\$ 13.627,57. O valor proposto pelo locador, de R\$ 13.000,00, 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. 143. 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. 33/86, 140/141, foram analisados e atendem aos requisitos de habilitação e qualificação necessários exigidos no Termo de Referência. No entanto não ficou claro quanto ao documento acostado as fls. 37/43, para qual seria o objetivo do mesmo visto que não consta nos autos qualquer menção que a locação será intermediada por uma empresa.





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 da necessidade de manter a continuidade dos serviços da 5ª CIRETRAN sem prejuízo às atividades realizadas. O parecer técnico (fls. 87/95) demonstra que o imóvel atende aos critérios exigidos para a prestação do serviço, oferecendo infraestrutura adequada e garantindo a segurança dos usuários e servidores.

A impossibilidade de competição está fundamentada na singularidade do imóvel, cuja localização, estrutura e adequação às necessidades da vistoria veicular 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. As inconsistências foram sanadas conforme registros às fls. 137/141 dos autos.

Cuiabá-MT, 30 de janeiro 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
RENATA KAROLINE GUILHER
THAMIA KAROLINE MOREIRA DA SILVA

