

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**

Documento	Fls.
Documento de Formalização da Demanda	01 - 05
Autorização do DFD	06
Estudo Técnico Preliminar	07 - 09
Análise de Risco	10 - 20
Indisponibilidade de Imóvel Público	96 - 97
Proposta Comercial	21 - 25
Documentos/Certidões do Locador	26 – 61 *1
Laudo de Avaliação do Imóvel	73 - 89
Parecer Técnico	62 - 72
Justificativa Técnica e Econômica	98 - 104
Termo de Referência	105 - 120
Autorização para Abertura do Procedimento	121
Reserva Orçamentária	128

*1 - Considerando apontamentos listados no Checklist de Verificação Inicial fls. 124 - 128, constatamos as seguintes pendências:

- CR FTGS vencido. Declarações divergentes do exigido no TR, item 8.7.
- CGE vencido. Ausente TCE, SIAG.

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 o imóvel atualmente utilizado para funcionamento da 30ª Ciretran passará por reforma e ampliação, cujo objetivo é melhorar a infraestrutura e garantir melhores condições de atendimento. Dessa forma, torna-se necessária a interdição do espaço ao público interno e externo durante a execução dos trabalhos, garantindo a conformidade com as normas técnicas e os requisitos legais.





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

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

- Singularidade do imóvel, considerando o espaço edificado amplo, com área total de 10.000 m², sendo destes 97,75 m² de área construída, a localização estratégica e o espaço para estacionamento, conforme relatado em justificativa técnica e econômica (páginas 99 – 100).
- Ausência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, conforme certificação nos autos (fls. 100 – 101).

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. 73 - 89 dos autos, que estipulou o valor máximo do aluguel em R\$3.450,00. O valor proposto pelo locador, de R\$3.000,00, 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. 128. 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. 26 - 61, 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, 21 de fevereiro 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

