







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

- 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", 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.



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

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 utilizados ETPs formulados por outros órgãos ou entidades da Administração Pública estadual nos 12 (doze) meses anteriores à contratação.**





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

## 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 parcialmente a disciplina da norma vigente.

Documento	Fls.
Documento de Formalização da Demanda	01/04
Autorização do DFD	05
Estudo Técnico Preliminar	06/08
Análise de Risco da Contratação	09/19
Indisponibilidade de Imóvel Público	60/61
Proposta Comercial	20/25
Documentos de Habilitação	26/40, 59/61 e 101/102 *1
Laudo de Avaliação do Imóvel	45/58
Parecer Técnico	41/44
Justificativa Técnica e Econômica	69/75
Termo de Referência	76/90
Autorização para Abertura do Procedimento	92
Reserva Orçamentária	100

**\*1** - Considerando apontamentos listados no Checklist de Verificação Inicial fls.94/97, constatamos as seguintes pendências:

- Parecer Técnico (41/44) e Laudo de Avaliação (45/58), emitidos em nome de José Eduardo de Melo Martins, porém assinados por Joyce Kelly Rodrigues de Almeida;
- Declarações (fl. 40) não atende o que foi requisitado no TR (fl. 82).
- Ausente SIAG; - pendência sanada. Fl.101
- Ausente CND SEFAZ/PGE MT; - pendência sanada. Fl.102

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.





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

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 escolha da locação do imóvel para funcionamento da 62ª Ciretran em Aripuanã/MT, fundamenta-se na necessidade pontuando que atualmente o espaço do imóvel locado não comporta as demandas da unidade. Como não foram encontrados outros imóveis para solucionar este problema e o contrato atual está próximo do vencimento, optou-se pela locação imóvel objeto do contrato, mas com a nova área de 298,27m<sup>2</sup>, o que possibilitará a expansão dos serviços prestados; considerando que o Departamento Estadual de Trânsito não possui imóvel próprio na cidade e sem uma contratação de locação de imóvel fica inviabilizada a execução dos serviços essenciais ao atendimento da população;

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

- Singularidade do imóvel, considerando que a contratação está alinhada com o cumprimento de metas e objetivos previstos no planejamento estratégico da instituição e do Estado do Mato Grosso, já existindo os recursos orçamentários disponíveis; tendo em vista encontrar o melhor imóvel disponível e adequado às necessidades da autarquia, todavia que o preço esteja compatível com aqueles praticados no mercado imobiliário da cidade;
- Ausência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, conforme certificação nos autos fl. 60/61.

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. 45/58 dos autos, que estipulou o valor máximo do aluguel em R\$ 11.000,00. O valor proposto







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

pelo locador, de R\$ 9.550,00, 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. 100. 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. 26/40, 59/61 e 101/102 foram analisados e conforme apontamentos listados no Checklist de Verificação Inicial fls.94/97, atendem parcialmente aos requisitos de habilitação e qualificação necessários exigidos no Termo de Referência.

#### DA RAZÃO DE ESCOLHA DO CONTRATADO

A escolha do imóvel decorre da necessidade de um novo local, visto que o atual contrato não comporta as demandas da unidade. Como não foram encontrados outros imóveis para solucionar este problema e o contrato atual está próximo do vencimento, optou-se pela locação imóvel objeto do contrato, mas com a nova área de 298,27m<sup>2</sup>, o que possibilitará a expansão dos serviços prestados. 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

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.





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

## DA CONCLUSÃO

Após análise do processo e considerando os requisitos legais e regulamentares, desde que sanados os apontamentos listados no checklist fls.94/97, 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. Algumas das inconsistências listadas foram sanadas conforme registros às fls. 101/102 dos autos.

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  
RENATA KAROLINE GUILHER  
THAMIA KAROLINE MOREIRA DA SILVA

