



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

RELATÓRIO DO AGENTE DE CONTRATAÇÃO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 11/2026

Este relatório trata do processo de inexigibilidade de licitação, com fundamento na Lei Federal nº 14.133/2021, que prevê, em seu artigo 74, inciso V, a inviabilidade de competição em situações específicas, como a locação de imóveis cujas características de instalações e localização tornem necessária a escolha direta.

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel destinado ao funcionamento da pista de exames práticos categoria “A” na 5ª CRT no município de Várzea Grande/MT, conforme Termo de Referência e demais documentações acostadas ao processo DETRAN-PRO-2026/17984.

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A Constituição de 1988 que prevê em seu artigo 37, caput, no âmbito da Administração Pública, a obediência aos princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, e, em seu inciso XXI, a contratação por intermédio de licitação pública, o que foi ratificado 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, Lei Federal nº 14.133/2021, expõe também o entendimento de existirem casos em que pode ser dispensada a licitação, como, 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;



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

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:

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.





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

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 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 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;***
- 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;***



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

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 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.

Documento	Fls.
Documento de Formalização da Demanda	01-04
Autorização do DFD	05
Estudo Técnico Preliminar	06-09





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

Análise de Risco	10-20
Documentos do Imóvel/Locador/Habilitação	24-78
Laudo de Avaliação do Imóvel	89-102
Proposta Comercial/Tratativas	117-120
Portaria Comissão de Avaliação de Imóveis	121
Indisponibilidade de Imóvel Público	122-125
Justificativa Técnica e Econômica	126-128
Termo de Referência	129/144
Autorização para Abertura	145
Mapa Comparativo	146
CheckList de Verificação Inicial	147-148
Documentos Complementares	152-153
Reserva Orçamentária	150-151

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.

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 a realização do exame prático de direção veicular constitui etapa obrigatória do processo de habilitação, conforme estabelece o Código de Trânsito Brasileiro. O CTB dispõe em seu art. 147 que: O candidato à habilitação deverá submeter-se a exames realizados pelo órgão executivo de trânsito, ainda, o art. 22, inciso II, do CTB, atribui aos órgãos executivos estaduais de trânsito a competência para: realizar, fiscalizar e controlar o processo de formação, aperfeiçoamento, reciclagem e suspensão de condutores.

Nesse contexto, compete legalmente ao DETRAN/MT garantir infraestrutura adequada, segura, acessível e operacionalmente eficiente para a execução dos exames práticos exigidos pela legislação nacional de trânsito. A categoria “A”, por envolver a condução de motocicletas, motonetas e ciclomotores, demanda pista específica, padronizada tecnicamente, apta à execução dos exercícios regulamentares previstos nas normas do Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN, especialmente aquelas relacionadas ao processo de formação e avaliação de condutores.





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

Diante do exposto, expõe que a locação se mostra medida tecnicamente adequada e administrativamente necessária diante da necessidade de disponibilização imediata de área compatível para implantação da pista, revelando-se alternativa mais eficiente em comparação à aquisição, desapropriação ou construção de estrutura própria, medidas que demandariam maior dispêndio financeiro, maior prazo de implementação e complexidade procedimental incompatíveis com a necessidade operacional atual.

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

- Singularidade do imóvel, considerando o amplo espaço do imóvel, bem como a localização do mesmo, de forma a facilitar a logística operacional gerenciada.
- Ausência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

Quanto à justificativa da contratação, não cabe ao agente de contratação adentrar ao mérito (oportunidade e conveniência), sendo esta responsabilidade da autoridade competente pela elaboração 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, que estipulou o valor máximo do aluguel em R\$17.500,00. 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 nota de empenho acostado à fl. 151. 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





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

Os documentos juntados pela área técnica demandante, fls. 24-78 e 152-153, foram analisados e atendem parcialmente aos requisitos de habilitação e qualificação necessários exigidos no Termo de Referência, devido à ausência da Certidão Negativa Municipal.

DA RAZÃO DE ESCOLHA DO CONTRATADO

A escolha do imóvel foi observada critérios objetivos relacionados à:

- Localização estratégica e acessibilidade;
- Dimensões compatíveis com o layout técnico exigido para pista de exames práticos;
- Condições de segurança operacional;
- Viabilidade de implantação e funcionamento;
- Compatibilidade econômica com os valores praticados no mercado.

Dessa forma, resta evidenciada a necessidade administrativa, jurídica e operacional da locação do imóvel pretendido, como instrumento indispensável à manutenção da regularidade dos exames práticos de direção veicular, ao cumprimento das competências legais do DETRAN/MT e à adequada prestação do serviço público à população de Várzea Grande/MT.

A impossibilidade de competição está fundamentada na singularidade do imóvel, cuja localização e estrutura 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, desde que a unidade demandante sane as pendências apontadas no CheckList de Verificação Inicial (fls.147-148). 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, 25 de maio de 2026.

MAX DE MORAES LUCIDOS

Agente de Contratação

Portaria nº 481/2025

Equipe de Apoio:

CAROLINA FIGUEIRA BALBINO DORILEO SILVEIRA

CRISTIANE RIBEIRO DE SANTANA ARAÚJO

JOÃO MARCELO RÉGIS LOPES

RENATA KAROLINE GUILHER

THAMIA KAROLINE MOREIRA DA SILVA

