

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

RELATÓRIO DO AGENTE DE CONTRATAÇÃO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 14/2026

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 provisório da vistoria da 19ª CRT no município de Sinop/MT, conforme Termo de Referência e demais documentações acostadas ao processo DETRAN-PRO-2026/07899.

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:



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

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:

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;



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

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 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;***



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

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 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.

HASH: 2fc75d4c0fa46b10e3a7095815412088a759d1e45222cd5c632a7467dd2c0. Documento assinado digitalmente, valide em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/RFX8-5QMW-XRPG-ZWZK>. Assinado por: JOÃO MARCELO RÉGIS LOPES em 15/06/2026, CRISTIANE RIBEIRO DE SANTANA ARAÚJO em 15/06/2026, MAX DE MORAES LUCIDOS em 15/06/2026 18:11:22 por MAX LUCIDOS.



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

Documento	Fls.
Documento de Formalização da Demanda	01-04
Autorização do DFD	05
Estudo Técnico Preliminar	06-08
Análise de Risco	09-19
Proposta Comercial/Tratativas	20-28
Documentos do Imóvel/Locador/Habilitação	29-46 e 48-56
Portaria Comissão de Avaliação de Imóveis	47
Parecer Técnico COENG	57-75
Parecer Técnico Complementar COENG	76-80
Laudo de Avaliação do Imóvel	81-105
Indisponibilidade de Imóvel Público	106-108
Justificativa Técnica e Econômica	109-115
Termo de Referência	116-131
Autorização para Abertura	132
Mapa Comparativo	133
CheckList de Verificação Inicial	134-135
PED e EMENHP	137-138

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 o atual local destinado à realização das atividades de vistoria veicular não atende mais às necessidades operacionais do DETRAN, em razão do expressivo crescimento urbano do município de Sinop nos últimos anos, verifica-se que a estrutura atualmente utilizada tornou-se inadequada para a demanda existente. Ressalta-se que o atual espaço destinado à vistoria encontra-se localizado na região central da cidade, área caracterizada por intenso fluxo de veículos e grande circulação de pedestres, o que dificulta sobremaneira a entrada e saída de veículos que se dirigem ao local para realização das vistorias obrigatórias.





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

Tal circunstância gera congestionamentos, dificuldades operacionais e aumento significativo do risco de acidentes, tanto para os usuários que buscam o serviço quanto para os demais condutores e pedestres que circulam na região.

Nesse contexto, a manutenção das atividades de vistoria no local atual mostra-se incompatível com as necessidades de segurança, mobilidade urbana e eficiência na prestação do serviço público, tornando necessária a instalação do setor em imóvel que disponha de estrutura adequada para circulação, manobra e inspeção de veículos, com acesso facilitado e seguro.

Assim, a locação de imóvel adequado tem como objetivo assegurar a continuidade, regularidade e eficiência da prestação do serviço público, em observância aos princípios que regem a Administração Pública, especialmente os princípios da eficiência, continuidade do serviço público, interesse público e supremacia do interesse público, previstos no art. 37 da Constituição Federal.

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\$27.000,00. O valor proposto pelo locador, de R\$25.000,00, 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 fls. 137-138. Ressalta-se a necessidade de previsão





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

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. 29-46 e 48-56, foram analisados e atendem parcialmente aos requisitos de habilitação e qualificação necessários exigidos no Termo de Referência, devido à ausência da certidão de matrícula atualizada ou Certidão de Inteiro Teor, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis e certidão de regularidade fiscal perante o Município de domicílio ou sede do licitante.

DA RAZÃO DE ESCOLHA DO CONTRATADO

A escolha do imóvel foi observada critérios objetivos relacionados à:

- Facilidade de acesso: escolha de um imóvel situado em uma localização estratégica, garantindo conveniência e acessibilidade ao público;
- Infraestrutura adequada: garantia de que o espaço atenda plenamente às demandas operacionais, permitindo a guarda e segurança dos veículos apreendidos;
- Normas de segurança e bem-estar: cumprimento rigoroso dos requisitos de segurança, acessibilidade e higiene, proporcionando um ambiente adequado tanto para os servidores quanto para os cidadãos atendidos;
- Viabilidade econômica: negociação de condições financeiras justas, alinhadas aos valores praticados no mercado imobiliário, garantindo a melhor relação custo-benefício para a Administração Pública.

Diante do exposto, a locação de um imóvel revela-se a solução mais viável e juridicamente respaldada para assegurar a continuidade e qualidade dos serviços guarda e apreensão. A medida respeita os preceitos legais, resguarda o interesse público e garante a segurança e os direitos dos usuários, reforçando o compromisso da Administração com a eficiência e a boa gestão dos recursos públicos.

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.134-135). Conforme manifestação da área





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

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, 15 de junho 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

HASH: 2fc75d4c0fat46b10e3a7095815412088d759d1e45222c6b5c632a7467dd2c0. Documento assinado digitalmente, valide em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/RFX8-5QMW-XRPG-ZWZK>. Assinado por: JOÃO MARCELO RÉGIS LOPES em 15/06/2026, CRISTIANE RIBEIRO DE SANTANA ARAÚJO em 15/06/2026, MAX DE MORAES LUCIDOS em 15/06/2026, Juntado em 15/06/2026 18:11:22 por MAX LUCIDOS.

