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

RELATÓRIO DO AGENTE DE CONTRATAÇÃO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 17/2026

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 29ª. CRT, no município de Nova Xavantina - MT, conforme Termo de Referência e demais documentações acostadas ao processo DETRAN-PRO-2026/19378.

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 contração 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:***

HASH: bb18107c309f84e1b3c66812a7bff1222e0e023eaeb615f44e2c9f97c2562918. Documento assinado digitalmente, valide em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/7T44-2NJ4-G38K-M46X. Assinado por: THAMIA KAROLINE MOREIRA DA SILVA em 23/07/2026, CRISTIANE RIBEIRO DE SANTANA ARAÚJO em 23/07/2026, MAX DE MORAES LUCIDOS em 23/07/2026. Juntado em 24/07/2026 09:13:14 por THAMIA SILVA.

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;

HASH: bb18107c309f84e1b3c66812a7bff1222e0e023eaeb615f44e2c9f97c2562918. Documento assinado digitalmente, valide em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/7T44-2NJ4-G38K-M46X. Assinado por: THAMIA KAROLINE MOREIRA DA SILVA em 23/07/2026, CRISTIANE RIBEIRO DE SANTANA ARAÚJO em 23/07/2026, MAX DE MORAES LUCIDOS em 23/07/2026. Juntado em 24/07/2026 09:13:14 por THAMIA SILVA.

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;***

HASH: bb18107c309f84e1b3c66812a7bff1222e0e023eaeb615f44e2c9f97c2562918. Documento assinado digitalmente, valide em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/7T44-2NJ4-G38K-M46X. Assinado por: THAMIA KAROLINE MOREIRA DA SILVA em 23/07/2026, CRISTIANE RIBEIRO DE SANTANA ARAÚJO em 23/07/2026, MAX DE MORAES LUCIDOS em 23/07/2026. Juntado em 24/07/2026 09:13:14 por THAMIA SILVA.

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: bb18107c309f84e1b3c66812a7bff1222e0e023eaeb615f44e2c9f97c2562918. Documento assinado digitalmente, valide em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/7T44-2NJ4-G38K-M46X. Assinado por: THAMIA KAROLINE MOREIRA DA SILVA em 23/07/2026, CRISTIANE RIBEIRO DE SANTANA ARAÚJO em 23/07/2026, MAX DE MORAES LUCIDOS em 23/07/2026. Juntado em 24/07/2026 09:13:14 por THAMIA SILVA.

Documento	Fls.
Documento de Formalização da Demanda	01 - 04
Autorização do DFD	05
Estudo Técnico Preliminar	06 - 09
Análise de Risco	10 – 20
Proposta Comercial/Tratativas	21 - 23
Documentos do Imóvel/Locador/Habilitação	24 – 45, 104 – 105 e 111 - 114
Parecer Técnico COENG	46 - 55
Laudo de Avaliação do Imóvel	56 - 71
Indisponibilidade de Imóvel Público	74
Justificativa Técnica e Econômica	75 - 81
Termo de Referência	82 - 97
Mapa Comparativo	103
Autorização para Abertura	106
Checklist de Verificação Inicial	108 - 109
PED e Empenho	116 - 117

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 imóvel que abriga a unidade da 29ª CIRETRAN será submetido a obras de reforma e ampliação, com o objetivo de modernizar a infraestrutura existente e proporcionar melhores condições de trabalho e atendimento ao público. Conforme dispõe a NBR 16280/2014 da ABNT, que trata das reformas em edificações, é imprescindível restringir o acesso de pessoas não autorizadas às áreas em obras, de modo a prevenir riscos à saúde, integridade física e segurança dos frequentadores e trabalhadores.

Assim, a locação temporária de um novo espaço configura-se como a solução mais adequada e juridicamente segura para assegurar a continuidade dos serviços prestados pela 29ª CIRETRAN, protegendo o interesse público, promovendo a segurança dos usuários e

HASH: bb18107c309f84e1b3c66812a7bff1222e0e023eaeb615f44e2c9f97c2562918. Documento assinado digitalmente, valide em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/7T44-2NJ4-G38K-M46X. Assinado por: THAMIA KAROLINE MOREIRA DA SILVA em 23/07/2026, CRISTIANE RIBEIRO DE SANTANA ARAÚJO em 23/07/2026, MAX DE MORAES LUCIDOS em 23/07/2026. Juntado em 24/07/2026 09:13:14 por THAMIA SILVA.

colaboradores, e reafirmando o compromisso da Administração Pública com a eficiência, a responsabilidade fiscal e a qualidade no atendimento à sociedade.

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

- Singularidade do imóvel, considerando a localização estratégica do imóvel, bem como a infraestrutura adequada 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$ 9.000,00. O valor proposto pelo locador, de R$7.500,00, 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. 116 - 117. 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. 24 – 45, 104 – 105 e 111 - 114, foram analisados e atendem aos requisitos de habilitação e qualificação necessários exigidos no Termo de Referência.

DA RAZÃO DE ESCOLHA DO CONTRATADO

HASH: bb18107c309f84e1b3c66812a7bff1222e0e023eaeb615f44e2c9f97c2562918. Documento assinado digitalmente, valide em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/7T44-2NJ4-G38K-M46X. Assinado por: THAMIA KAROLINE MOREIRA DA SILVA em 23/07/2026, CRISTIANE RIBEIRO DE SANTANA ARAÚJO em 23/07/2026, MAX DE MORAES LUCIDOS em 23/07/2026. Juntado em 24/07/2026 09:13:14 por THAMIA SILVA.

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 os atendimentos administrativos e a realização das vistorias veiculares com eficiência e segurança;

- 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. 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, 23 de julho 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: bb18107c309f84e1b3c66812a7bff1222e0e023eaeb615f44e2c9f97c2562918. Documento assinado digitalmente, valide em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/7T44-2NJ4-G38K-M46X. Assinado por: THAMIA KAROLINE MOREIRA DA SILVA em 23/07/2026, CRISTIANE RIBEIRO DE SANTANA ARAÚJO em 23/07/2026, MAX DE MORAES LUCIDOS em 23/07/2026. Juntado em 24/07/2026 09:13:14 por THAMIA SILVA.