



ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDOLÂNDIA  
COMISSÃO DE COMPRAS  
GESTÃO 2025/2028



**JUSTIFICATIVA DE MODALIDADE**  
**OUTRAS CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS APLICÁVEIS AO PROCEDIMENTO**  
**COMPRA DIRETA - INEGIXIBILIDADE DE LICITAÇÃO**  
**Locação de Imóveis: (inc. V, e §5º, do art. 74 da Lei 14.133/2021 e Art. 75 do Decreto n. 243/2024)**

**Requisitante: Secretaria Municipal de Administração**

**Objeto: Locação de Imóvel contendo 02 (duas) salas comerciais destinada ao funcionamento do Almojarifado Central do Município de Rondolândia-MT.**

A Comissão de Compras (CC), com fundamento no DFD, Estudo Técnico Preliminar (ETP) e Termo de Referência (TR) apresentado pelo Órgão solicitante, no uso das suas atribuições, em relação ao adequado processamento e formalização do processo de contratação de direta, em qualquer das suas espécies, estabelecido no §1º, do art. 50 do Decreto Municipal nº. 243/2024 que regulamenta a Lei n. 14.133/2021, apresenta em caráter suplementar as seguintes considerações técnicas aplicáveis ao presente procedimento.

Considerando o Objeto a ser licitado, constante na (s) Solicitação (ões) e justificava (s) da (s) Secretaria (s) Requisitante (s), constantes no DFD, ETP e Termo de Referência (fls. 02/15), este naquele subsidiado, ainda que contenha considerações técnicas, mercadológicas e de Gestão capazes de interferir na contratação, apresentamos as seguintes justificativas em caráter complementar:

**- Adoção do processo Administrativo físico**

O processo administrativo tramita na forma física, porém fica disponível a versão dos documentos aos interessados no Departamento Geral de Compras, conforme informa o inc. II, do parágrafo único do Art. 176 da Lei Federal nº 14.133/21 e art. 119 do Decreto Municipal n. 243/24.

**- Adoção da inexigibilidade de licitação na espécie contratação**

A Secretaria requisitante, tanto no ETP (item 4, fls.05), quanto no TR (item 2, fls. 09), justificando as pelas quais escolheu o imóvel para a locação, trazendo justificativa de inexigibilidade (item 3 do TR, fls.10), indicando sua pretensão, igualmente, no tópico critérios para a seleção do fornecedor (item 12, TR, fls.14), ou seja, contratar a locação do imóvel através de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V da lei n. 14.133/21, afastando, de plano, a licitação exigida pelo art. 51 da mesma Lei.

O Art. 75 do Dec. Munic. 243/24 especifica que o procedimento de contratação direta, também compreende as inexigibilidades de licitação.

Assim o sendo, sobre a inexigibilidade da licitação, no presente caso, dispõe a Lei n. 14.133/21:

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:



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDOLÂNDIA**  
**COMISSÃO DE COMPRAS**  
**GESTÃO 2025/2028**



- 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.

A justificativa da Secretaria Solicitante é no seguinte sentido: (item 2, TR de fls.09)

- 2.1. Fundamenta-se a necessidade da contratação, sob a modalidade de inexigibilidade de licitação em especial, que tem a finalidade ao interesse público, tendo a Administração a necessidade de garantir um espaço adequado para armazenar materiais e produtos no local.
- 2.2. A Secretaria de Administração **não possui imóveis próprios destinados a instalação e o funcionamento do almoxarifado.** Portanto, a necessidade da locação do imóvel é indispensável, inclusive, por conta da sua localização, por ter espaço suficiente para a demanda, portanto, **a necessidade da locação do imóvel é indispensável, inclusive,** as características de instalações e de localização do imóvel torna necessária sua escolha.

Portanto, sob os aspectos da inviabilidade de competição no presente caso (*caput*, art. 74 da lei), de fato, justificado se encontra a pretensão da Secretaria Solicitante em ver afastada a licitação exigida no art. 51 da Lei n. 14.133/21, no presente caso.

Nestas condições, a Comissão de Contratação irá processar a contratação direta, sob a forma de inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, V da Lei n. 14.133/21 c/c art. 75 do Decreto Municipal n. 243/24, conforme competência definida no §1º, do art. 50 do Decreto no Decreto Municipal nº. 243/2024.

### **Da forma Presencial do procedimento de Inexigibilidade**

A Secretaria Solicitante, justifica no item 3.2 do TR, fls.10, que o processo de inexigibilidade será presencial, afastando-se a exigência do certame eletrônico, por força da exceção do inciso II do art. 176 da Lei n. 14.133/21.

De fato, no caso do Município de Rondolândia/MT, a Administração pode optar pela forma presencial das suas licitações e procedimentos de contratação direta, por força da exceção o inciso II, do art. 176 da Lei n. 14.133/21. Por outro lado, o termo “preferencial” constante do §2º, do art. 17 da Lei n. 14.133/21 exige, no caso de compras públicas na forma presencial, independentemente da modalidade, que a autoridade competente que justifique motivadamente as razões da escolha da forma presencial em detrimento da eletrônica.

Dado as circunstâncias motivadoras da autoridade Solicitante para o uso da forma presencial do procedimento de inexigibilidade, por segurança, aplicando-se subsidiariamente o disposto no **Art. 117, do Decreto Municipal n. 243 de 03 de janeiro de 2024**, ouvindo a autoridade superior que autorizou o prosseguimento, conforme consta do Despacho Gabinete do Prefeito de fls.47/48, acolhendo as justificativas da Secretária solicitante, concluindo-se, em igual sentido, para o afastamento do §2º do art. 17 da Lei n. 14.133/21.



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDOLÂNDIA**  
**COMISSÃO DE COMPRAS**  
**GESTÃO 2025/2028**



Na esteira do exposto, dever-se-á mencionar que o princípio da eficiência da Administração Pública tem no pregão, na sua forma eletrônica, também a sua manifesta contribuição.

**- Do parcelamento ou não da solução**

A Secretaria solicitante no ETP, item 10, fls.06, esclarece a impossibilidade de parcelamento do objeto.

Com razão, o método para avaliar se o objeto é divisível ou não, passa pela que o mesmo possa ser parcelado, avaliando-se, concomitantemente, 1) Ser técnica e economicamente viável; 2) Que não haverá perda de escala, e, 3) Que haverá melhor aproveitamento do mercado e ampliação da competitividade.

No presente caso, dado a natureza do objeto da contratação (locação de imóvel), não havendo a possibilidade de divisão em itens o objeto, igualmente, não se aplica o parcelamento.

**- Do levantamento de mercado**

A Secretaria requisitante, na justificativa do levantamento de mercado no ETP, item 6 fls.06, justificou que baseou-se “nos procedimentos anteriores para essa finalidade”, realizado pela Administração Municipal, não apontando a existência de restrições de mercado quanto ao objeto.

Portanto, não havendo restrições de mercado que prescindam apresentação de soluções, revela-se que a SEMAD promoveu os estudos das práticas do mercado e de outros órgãos e entidades públicas, a fim de verificar se existe alguma outra solução para atender a necessidade administrativa ou então novas metodologias de execução/contratação que gerem ganhos de produtividade ou economia para a Administração.

**- Da pesquisa de preços e do orçamento estimativo**

No presente caso, a Secretaria Solicitante, tendo em vista que já existe no âmbito municipal Comissão especial designada pelo Decreto Municipal n. 026/GAB/PMR/2021 cuja atribuição é a verificação dos requisitos exigidos em lei quando se trata objeto de locação de imóvel escolhido pela Administração, providenciou a juntada aos autos da avaliação do valor mensal de mercado da locação praticado no Município, do estado de conservação e condições gerais de uso do imóvel, da sua localização, identificação do proprietário do imóvel, conforme documentos juntados de fls.23/32, em consonância com as exigências do §5º, do art. 74 da lei n. 14.133/21.

O laudo do preço apresentado pela Comissão informa o valor mensal da locação de R\$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais), conforme 23.

Sob a exigência da Lei n. 14.133/21 e do Regulamento Municipal, o Departamento de Compras está obrigado a realizar pesquisas de preços de mercado, ainda que se tratem de procedimentos de compras direta (inexigibilidades e dispensa de licitação), tendo em vista o tratamento dado no Capítulo XXIV – DO PROCEDIMENTO DE CONTRATAÇÃO DIRETA, art. 75 e art. 79 do Decreto n. 243/24, que dispõem:

**Art. 75.** O procedimento de contratação direta, que compreende casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, cuja contratação envolvam valores inferiores a R\$ 130.984,20 (cento e trinta mil novecentos e oitenta e quatro reais e vinte centavos), conforme Decreto Federal nº 12.807/2025, para os casos de obras e serviços de engenharia ou serviços de manutenção de veículos automotores; e no valor de R\$ 65.492,11 (sessenta e



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDOLÂNDIA**  
**COMISSÃO DE COMPRAS**  
**GESTÃO 2025/2028**



cinco mil quatrocentos e noventa e dois reais e onze centavos), conforme Decreto Federal nº 12.807/2025, para os casos de outros serviços e compras.

(...)

**Art. 79.** No procedimento de pesquisa de preços realizado em âmbito municipal, os parâmetros previstos art. 23, § 1º, e seus incisos da Lei nº 14.133/2021, são autoaplicáveis, no que couber, observando as previsões determinadas nos arts 40-48, deste Decreto.

O Departamento de compras, conforme historicamente já vem sendo utilizado pela Administração Municipal, agora, em especial com fulcro no art. 79, nos casos de compras diretas, promoveu ampla pesquisa de preços, no que se revela pelo acervo de documentos encartados, em especial a Média Estimativa de Preço, unitário e global de fls.43/44.

O preço médio mensal apurado pela pesquisa de preços, conforme constante da média de fls.43/44, é de R\$ 1.760,00 (Hum mil setecentos e sessenta reais), totalizando o valor global de 12 (doze) meses de R\$ 21.120,00 (Vinte e um mil cento e vinte reais). Entretanto, no presente caso, o preço de baliza na locação de 02 salas comerciais.

Assim o sendo, aplicando-se o disposto nos incisos II e VI do art. 41 c/c art. 79, ambos do Decreto Municipal n. 243/24, declara-se que a estimativa do valor da contratação, foi definida com a observância combinada dos parâmetros previsto no §1º, do art. 23 da Lei n. 14.133, de 2021 c/c Art. 41, inc. II e VI do Decreto Mun. n. 243/24. (Certidão do Dep. Compras de fls.45).

Igualmente, registra-se, como parametrização, cumpre destacar o registro quanto à análise crítica dos valores coletados, conforme documentos encartados no processo, ou seja, para obtenção da Média Parâmetro de Preços de fls.43/44, fora juntada aos autos:

- Consulta Site Radar TCE/MT de Fls. 32;
- Consulta a Licitações Homologadas e enviadas ao Aplic do TCE-MT de Fls. 34/36;
- Relatório de Cotação do Banco de Preços de Fls. 39/41;

**- Da análise de riscos**

O Art. 18, inciso X, da Lei nº 14.133/2021, estabelece que o planejamento da contratação deverá contemplar a análise dos riscos.

Muito embora a Secretaria Solicitante nada tenha disposto sobre esse tema no ETP e no TR, o Art. 62 do Decreto Municipal 243 de 03 de janeiro de 2024 que regulamentou as licitações no nosso município, dispõe que a análise de riscos está dispensada nesse processo:

**Art. 62.** Os mapas de riscos, serão obrigatórios somente para obras de grande vulto. Tem-se por obra de grande vulto aquelas cujos valor estimado supera a monta de R\$ **239.624.058,14 (duzentos e trinta e nove milhões, seiscentos e vinte e quatro mil, cinquenta e oito reais e quatorze centavos)**, conforme apregoa o art. 6º, inciso XXII, da Lei nº 14.133/2021, alterado pelo Decreto Federal nº 11.871/2023. Tal valor será atualizado anualmente pelo governo federal, e esse Decreto automaticamente seguirá os valores futuros que serão atualizados.



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDOLÂNDIA  
COMISSÃO DE COMPRAS  
GESTÃO 2025/2028**



**- Do orçamento sigiloso**

No presente caso, não falar-se em não disponibilização do preço de referência ao contratado, pela simples lógica da modalidade adotada, ou seja, inexigibilidade de licitação, cujo preço que será pago pela Administração é aquele que a própria verificou na prática do mercado local.

Assim, no caso, está dispensada a justificativa da opção pela realização de licitação com preservação das informações do orçamento estimado que trata o art. 24, da Lei nº 14.133, de 2021, visto que será disponibilizado.

Inclusive, esse contexto, com fundamento no art. 18, §1º, inciso VI, o ETP, ou no caso, o TR deve tratar da estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, caso a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação, conforme já tratado no TR.

Desse modo, não há conveniência ou oportunidade sobre a adoção do orçamento sigiloso, portanto, a Administração não postergará a divulgação do orçamento estimado mensal da locação que pretende pagar.

**- Previsão da despesa no Plano Anual de Contratação**

Considerando o Planejamento realizado com base Lei Federal 14.133/2021, e regulamento estabelecido no Decreto Municipal nº 243/204, art.29-32, alterado pelo Decreto nº 298, art.1º de 2024, agregando processos licitatórios a serem elaborados pela Prefeitura Municipal de Rondolândia-MT.

A Locação do Imóvel consta na programação orçamentária e financeira anual do Município, conforme Publicação no Jornal Oficial Eletrônico dos Municípios do Estado de Mato Grosso, Edição do dia 05 de setembro de 2025, ANO XX | Nº 4816, pag. 489/559 e no Site Oficial da Prefeitura Municipal de Rondolândia através do link: <https://rondolandia.mt.gov.br/view/resources/arquivos/publicacoes/24>.

Desse modo, tendo em vista o início de vigência da Lei n. 14.133/21 nesse ano de 2024, bem igual, a entrada em vigor da regulamentação da Lei no Município de Rondolândia através do Decreto Municipal n. 243/2024, a contratação do objeto está contemplado no Plano de Contratações anuais.

**- Da não divulgação da licitação no Portal Nacional de Contratações Públicas**

Sobre a divulgação da licitação no PNCP, o Decreto Municipal n. 243/2024, nos §§1º, 2º e 3º do art. 13 dispõe que O Município de Rondolândia/MT usará o PNCP **somente para os processos licitatórios que tramitarem sobre o meio eletrônico**, bem igual, no art. 143, inciso II do mesmo, define que a divulgação das contratações públicas em âmbito municipal, adotará:

**Art. 143.** Em âmbito municipal, enquanto não for efetivamente implementado o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) a que se refere o art. 174, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021:

I-quando a divulgação obrigatória dos atos exigidos pela citada Lei no PNCP se referir a aviso, autorização ou extrato, a publicidade dar-se-á através de sua publicação no Diário Oficial do Município e no site do Município, sem prejuízo de sua tempestiva disponibilização no sistema de acompanhamento de contratações do Tribunal de Contas;



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDOLÂNDIA  
COMISSÃO DE COMPRAS  
GESTÃO 2025/2028**



II-quando a divulgação obrigatória dos atos exigidos pela citada Lei no PNCP se referir a inteiro teor de documento, edital, contrato ou processo, a publicidade dar-se-á através de sua disponibilização integral e tempestiva no Portal da Transparência do Município e no Diário Oficial do Município, sem prejuízo de eventual publicação no sistema de acompanhamento de contratações do Tribunal de Contas;

Assim o sendo, nessa linha regulatória municipal, portanto, sendo procedimento de compra direta de inexigibilidade realizado na forma presencial, NÃO será divulgada no PNCP, por outro lado, obedecendo o disposto no art. 143 do Decreto Municipal n. 243/2024, o aviso do procedimento, seu resultado/adjudicação, será publicado por extrato no D.O.E-AMM, bem como disponibilizado no sítio eletrônico na internet do município.

**- Do local da realização do certame e da divulgação do resultado**

O aviso do resultado do procedimento será publicado obedecendo o art. 143 do Decreto Municipal n. 243/24, a Lei n. 14.133/21, bem como o §1º-A, do art. 89, da Lei Orgânica, acrescentado pela Emenda à Lei Orgânica nº 2, de 9 de dezembro de 2008.

Rondolândia – MT, 27 de maio de 2026.

---

Luciene Souza dos Santos  
Equipe de Apoio

---

Keila Taiani Nascimento Freire  
Agente de Contratação