



Governo do Estado de Mato Grosso  
PGE - Procuradoria Geral do Estado

Processo nº	DETRAN-PRO-02580 (PGE-NET 2023.02.001662)
Origem/Interessado	Departamento Estadual de Trânsito - DETRAN
Assunto	Inexigibilidade de licitação Locação de imóvel
Manifestação nº	155/SGAC/PGE/2023
Local e Data	Cuiabá/MT, 09 de março de 2023
Procurador	Dieggo Ronney de Oliveira

Trata-se de processo administrativo enviado a esta Procuradoria para análise e emissão de parecer **acerca** das formalidades legais do procedimento de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação a ser celebrado entre o Departamento Estadual de Trânsito – DETRAN e o proprietário do imóvel, Sr. João Alves de Almeida, neste ato representado pelo Sr. Luciano Gonçalves Machado, para abrigar as instalações e o funcionamento provisório da 11ª CRT no Município de Guiratinga, pelo período de 12 (vinte e quatro) meses.

O valor mensal da locação pretendida é de **R\$ 5.500,00** (cinco mil e quinhentos reais), perfazendo o valor anual do contrato em **R\$ 66.000,00** (seiscentos e sessenta e seis mil reais).

Atendendo as especificidades do contrato de locação do Estado de Mato Grosso, o Decreto Estadual nº 1525/2022 define os critérios para efetuar a pesquisa de preço no caso de locação de imóveis, aplicando – se o § 1º do art. 63 que dispõe:

**Art. 63** O preço máximo da locação de imóveis em que a Administração Pública seja locatária será definido por avaliação oficial da Secretaria de Estado de Infraestrutura e Logística - SINFRA, indicado em laudo oficial, dispensada a pesquisa de preços de mercado de outros imóveis, conforme § 3º do art. 36 da Lei Estadual nº 11.109, de 20 de abril de 2020.

**§ 1º** Os demais órgãos e entidades da Administração Pública poderão elaborar os laudos oficiais de forma autônoma se contarem com corpo técnico qualificado e desde que autorizados em ato normativo específico.

Nesse ponto, tem-se que o Laudo de Avaliação (3/22) foi assinado por profissional técnico capacitado para avaliar o imóvel e o preço ajustado para locação. Contudo, não consta nos autos o ato normativo específico autorizando o servidor inserido no corpo técnico, requisito que deve ser observado, conforme a previsão exigida do dispositivo acima.

Além disso, verifica-se que Laudo de Avaliação nº 025/2022 COENG, (fl. 13),

2023.02.001662

Av. República do Líbano, 2258 - Despraçado, Cuiabá - MT,  
78048-196



1 de 6



Autenticado com senha por LILIAM REGINA DE SOUZA PORTO - Terceirizado(a) / NCCV - 10/03/2023 às 09:00:34.  
Documento Nº: 7430577-6645 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=7430577-6645>

Este documento é cópia fiel do original assinado digitalmente por DIEGGO RONNEY DE OLIVEIRA,99682311349. Para visualizar o original, acesse o site <http://pasta.pge.mt.gov.br:8280/autenticidade-documento/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo e o código 6148CF



PGECAP202307058

SIGA



Govorno do Estado de Mato Grosso  
PGE - Procuradoria Geral do Estado

considerou o preço mercadológico de locação do bem no importe **R\$ 6.000,0 (seis mil reais)**.

14. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado) de mercado:

Valor de locação do imóvel

R\$ 6.000,00 (Seis mil reais)

data de referência da avaliação Novembro/ 2022

Em tempo, informamos que os valores limites do valor de locação do imóvel em questão, dentro do intervalo de 0,50 a 1,00% do valor do imóvel são:

Valor Mínimo: R\$ 4.000,00

Valor Máximo: R\$ 8.000,00

Analizando detidamente os documentos acostados aos autos, consta na fl.40 uma declaração do Sr. Luciano informando que aluga o imóvel, no valor de R\$ 2.500,00, preço significativamente menor do que o valor apresentado, vejamos:

Eu Luciano Gonçalves Machado CPF 771.743.561-68 RG 10220585 SSP/MT, alugo este imóvel Localizado na Avenida Paraná Nº .... Bairro Santa Maria Bertila, no valor de R\$ 2.500,00 ( dois mil e quinhentos reais) por mês.

Luciano Gonçalves Machado

Assim, considerando que o referido documento foi inserido nos autos na sequência da matrícula do imóvel, datada em 14/10/2022, observa-se a possibilidade de uma suposta inconsistência, razão pela qual é necessário esclarecimento sobre o real valor locatício do imóvel.

Necessária nova avaliação para que se certifique, à luz do mercado local, qual o real valor do imóvel para o fim locatício, sendo necessário que **seja designado outro profissional (autorizado em ato normativo específico)**, para realizar um **novu laudo de avaliação**, conforme a determinação do Decreto Estadual nº 1525/2022.

Nesse aspecto, o § 2º do art. 65 ressalta que o valor indicado no laudo oficial é o preço máximo pelo qual o contrato poderá ser firmado, devendo os órgãos e entidades da Administração Pública se esforçarem para ajustar valores mais vantajoso para o Estado.

Além disso, consta no parecer técnico (fl. 24/25) exigências de adaptações do imóvel, dentre elas: **acessibilidade, instalação elétrica e rede lógica, ar condicionado e demais**

2023.02.001662

Av. República do Líbano, 2258 - Despraçado, Cuiabá - MT,  
78048-196

2 de 6  
PGE  
PROCURADORIA  
GERAL DO ESTADO  
GOVERNO DO ESTADO DE  
MATO GROSSO

Este documento é cópia fiel do original assinado digitalmente por DIEGGO RONNEY DE OLIVEIRA,99682311349. Para visualizar o original, acesse o site <http://pasta-pge-mt.gov.br:8280/autenticidade-documento/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo e o código 6148CF



Autenticado com senha por LILIAM REGINA DE SOUZA PORTO - Terceirizado(a) / NCCV - 10/03/2023 às 09:00:34.  
Documento Nº: 7430577-6645 - consulta à autenticidade em <https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=7430577-6645>



PGECAP202307058

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso  
PGE - Procuradoria Geral do Estado

**ajustes que constam no documento em apreço.** Desse modo, é necessário realizar a estimativa de custos, nos termos do regulamento estadual, previsão reproduzida abaixo:

**Art. 65** Na locação de imóveis, para fins de demonstração da vantajosidade da contratação, a Administração deverá considerar, além do preço estimado do bem, o seu estado de conservação, e os **custos de adaptações**, bem como, quando imprescindíveis para a necessidade de sua utilização, deverá observar o prazo de amortização dos investimentos.

Tais requisitos devem compor a análise da vantajosidade da contratação, que por sua vez, obrigatoriamente, devem constar nos autos, pois é a única forma de se documentar que houve preocupação com a economicidade da contratação e a busca pela proposta mais vantajosa, sendo princípio fundamental das aquisições públicas.

Por tais razões, **recomenda-se que sejam atestadas as condições de vantajosidade considerando as adaptações descritas.**

**Em sequência, a equipe do DETRAN deve apresentar nota técnica atestando a vantajosidade da locação a partir dos parâmetros do artigo 46 do Decreto 1.525/2022, e, ainda, considerando: a metragem; a localização do imóvel; comparação com imóveis semelhantes; e, por fim, o histórico de locações locais da autarquia, se existente.**

No que tange à formalização deste processo, o art. 72 da Lei nº 14.133/2021, de modo geral, estabelece os documentos que devem instruí-lo:

**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;
- 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;

2023.02.001662

Av. República do Líbano, 2258 - Despraçado, Cuiabá - MT,  
78048-196

3 de 6  
PGE  
PROCURADORIA  
GERAL DO ESTADO  
GOVERNO DO ESTADO DE  
MATO GROSSO

Este documento é cópia fiel do original assinado digitalmente por DIEGGO RONNEY DE OLIVEIRA,96682311349. Para visualizar o original, acesse o site <http://pasta.pge.mt.gov.br:8280/autenticidade-documento/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo e o código 6148CF



Autenticado com senha por LILIAM REGINA DE SOUZA PORTO - Terceirizado(a) / NCCV - 10/03/2023 às 09:00:34.  
Documento Nº: 7430577-6645 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=7430577-6645>



PGECAP202307058

SIGA



**Governo do Estado de Mato Grosso**  
**PGE - Procuradoria Geral do Estado**

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.

O Decreto nº 1.525/2022 regulamenta, em âmbito estadual, os documentos que devem instruir o processo administrativo:

Art. 66. Os processos de aquisição de bens e de contratação de serviços e locação de bens móveis e imóveis serão autuados e instruídos em sua fase interna pelo menos com os seguintes documentos, na seguinte ordem:

- I - Documento de formalização de demanda com a justificativa para a contratação, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo e, se for o caso, estudo técnico preliminar e análise de riscos;
- II - autorização para abertura do procedimento;
- III - comprovante de registro do processo no SIAG - Sistema de Aquisições Governamentais;
- IV - pareceres técnicos setorial e central, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- V - preço estimado consistente em comprovada pesquisa de mercado;
- VI - indicação dos recursos orçamentários para fazer face a despesa;
- VII - definição da modalidade e do tipo de licitação a serem adotados;
- VIII - minuta do edital e respectivos anexos, quando for o caso;
- IX - minuta do contrato, se for o caso, ou do instrumento equivalente;
- X - ata de registro de preço (ARP) e respectivos anexos, quando tratar-se de adesão de ARP;
- XI - checklist de conformidade quanto aos documentos enumerados neste artigo e quanto a eventuais apontamentos formulados no parecer jurídico;
- XII - parecer jurídico conclusivo emitido pela Procuradoria-Geral do Estado, dispensado na hipótese de parecer referencial;

Sob tal perspectiva, verifica-se que foi **parcialmente preenchido** o requisito previsto no inciso I, vez que **ausente o estudo técnico preliminar e análise de risco**, constando apenas Termo de Referência (fls. 61/74).

Nesse ponto, o referido Decreto prevê a dispensa nos casos de locações em que

2023.02.001662

Av. República do Líbano, 2258 - Despraçado, Cuiabá - MT,  
78048-196

PGE  
PROCURADORIA  
GERAL DO ESTADO  
GOVERNO DO ESTADO DE  
MATO GROSSO

4 de 6



Autenticado com senha por LILIAM REGINA DE SOUZA PORTO - Terceirizado(a) / NCCV - 10/03/2023 às 09:00:34.  
Documento Nº: 7430577-6645 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=7430577-6645>

Este documento é cópia fiel do original, assinado digitalmente por DIEGO RONNEY DE OLIVEIRA, 99682311349. Para visualizar o original, acesse o site <http://pasta.pge.mt.gov.br:8280/autenticidade-documento/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo e o código 6148CF



PGECAP202307058

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso  
PGE - Procuradoria Geral do Estado

o valor esteja dentro do limite previsto nos incisos I e II do art. 75, da Lei nº 14.133/2021<sup>1</sup>. Além disso, poderá ser dispensado nas hipóteses:

**Art. 38** - A elaboração do ETP:

(...)

II - **podará 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;**

Conforme mencionado, a norma autoriza a dispensa do ETP, desde que haja justificativa adequada no **documento de formalização de demanda**, o que não foi observado no presente caso, já que a **justificativa foi inserida no termo de referência** de forma reduzida, restringindo apenas ao ETP, não fazendo alusão análise de risco.

DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E DA ANÁLISE DE RISCO

2.7. Em virtude da celeridade e urgência que esta demanda apresenta, não foi elaborado Estudo Técnico Preliminar.

Desse modo, **recomenda-se o ajuste de acordo com a previsão do regulamento, incluindo a análise de risco.**

No caso, consta às fls. 82, o Pedido de Empenho nº. **19301.0001.23.000463-5** no valor de **R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil) para suportar o pagamento de aluguel**, está fundamentado na Lei nº 8.666/93, foi solicitado em 14/02/2023:

**Tipo de Empenho:** Global

**Fundamento Legal:** Lei Federal 8.666/1993, artigo 24, inciso 10 (X)

**Valor por Extenso:**

CINQUENTA E CINCO MIL REAIS \*\*\* \*\* \* \*\* \* \*\* \* \*\* \* \*\* \* \*\* \*

Além disso, constata-se a necessidade de ajustar a minuta do contrato (fls. 89), **diante da ausência de informações imprescindíveis para análise e parecer.**

<sup>1</sup> **Art. 75.** É dispensável a licitação:

I - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), **no caso de obras e serviços de engenharia ou de serviços de manutenção de veículos automotores;**

II - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de **outros serviços e compras;**

2023.02.001662

Av. República do Líbano, 2258 - Despraçado, Cuiabá - MT,  
78048-196

5 de 6  
PGE  
PROCURADORIA  
GERAL DO ESTADO  
GOVERNO DO ESTADO DE  
MATO GROSSO

Este documento é cópia fiel do original assinado digitalmente por DIEGGO RONNEY DE OLIVEIRA,99682311349. Para visualizar o original, acesse o site <http://pasta.pge-mt.gov.br:8280/autenticidade-documento/abrirConferenciaDocumento.do; informe o processo e o código 6148CF>



Autenticado com senha por LILIAM REGINA DE SOUZA PORTO - Terceirizado(a) / NCCV - 10/03/2023 às 09:00:34.  
Documento Nº: 7430577-6645 - consulta à autenticidade em <https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=7430577-6645>



PGECAP202307058

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso  
PGE - Procuradoria Geral do Estado

01/01	1076140	UN	X	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL CONFORME PLANO DE TRABALHO.	RSXX	RSXX
TOTAL DA CONTRATAÇÃO RSXX,XX (XXXXXXXXXXXXXX).						

Pelo exposto, recomenda-se o retorno dos autos ao Detran, ante a presença dos indícios capazes de obstar o prosseguimento do certame, devendo ser adotadas as diligências pontuadas nesta manifestação, abaixo relacionadas:

1. Designar profissional (autorizado em ato normativo específico), para realizar um  **novo laudo de avaliação**, conforme a determinação do art. 63 do Decreto Estadual nº 1525/2022;
2. Em sequência, a equipe do DETRAN deve elaborar nota técnica atestando a vantajosidade da locação a partir dos parâmetros do artigo 46 do Decreto 1.525/2022, e, ainda, considerando: **a metragem; a localização do imóvel; comparação com imóveis semelhantes; e, por fim, o histórico de locações locais da autarquia, se existente;**
3. Inserir a justificativa fundamentada da ausência do Estudo Técnico Preliminar no documento de formalização de demanda e análise de risco;
4. Corrigir a fundamentação do Pedido de Empenho, alterando para Lei 14.133/2021, legislação aplicada no contrato em apreço;
5. Ajustar a minuta do contrato (fls. 89), diante da ausência de informações imprescindíveis para análise e Parecer.

Devolvam-se os autos à origem, para os devidos esclarecimentos e juntada dos documentos necessários, nos termos consignados na presente manifestação, adequando-se o caderno processual para posterior retorno e continuidade na análise processual.

À consideração superior.

Cuiabá-MT, 09/03/2023.

(assinado digitalmente)  
**DIEGGO RONEY DE OLIVEIRA**  
Procurador do Estado

2023.02.001662

Av. República do Líbano, 2258 - Despraçado, Cuiabá - MT,  
78048-196

6 de 6  
PGE  
PROCURADORIA  
GERAL DO ESTADO  
**GOVERNO DO ESTADO DE  
MATO GROSSO**



Autenticado com senha por LILIAM REGINA DE SOUZA PORTO - Terceirizado(a) / NCCV - 10/03/2023 às 09:00:34.  
Documento Nº: 7430577-6645 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=7430577-6645>

Este documento é cópia fiel do original assinado digitalmente por DIEGGO RONEY DE OLIVEIRA,99682311349. Para visualizar o original, acesse o site <http://pasta.pge.mt.gov.br:8280/autenticidade-documento/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo e o código 6148CF



PGCAP202307058

SIGA

Processo n.	DETRAN-PRO-2023/02580 - PGENet 2023.02.001662
Interessado(a)	DETRAN - DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRANSITO
Assunto:	Licitações - Modalidade / Limite / Dispensa / Inexigibilidade

**DESPACHO:**

- 1 Após detida análise dos autos, **HOMOLOGA-SE** a Manifestação 155/SGAC/PGE/2023, da lavra do Procurador (a) do Estado Diego Ronney de Oliveira, por seus próprios fundamentos.
- 2 Encaminhem-se os autos à origem.

Cuiabá, 09 de março de 2023.

**WALDEMAR PINHEIRO DOS SANTOS**  
Subprocurador-Geral de Aquisições e Contratos

Este documento é cópia fiel do original assinado digitalmente por WALDEMAR PINHEIRO DOS SANTOS:27672165810. Para visualizar o original, acesse o site <http://pasta.pge.mt.gov.br:8280/autenticidade-documento/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo e o código 6148F0





**Governo do Estado de Mato Grosso**  
PGE - Procuradoria Geral do Estado

PGE  
Fls. \_\_\_\_\_

**Missão:**

"Exercer com exclusividade e excelência a Advocacia Pública do Estado de Mato Grosso, mediante a representação judicial e a consultoria jurídica dos seus órgãos e entidades, visando a garantia do interesse público e dos princípios constitucionais".

**DESPACHO**

Restitui-se os autos do processo 2023.02.001662 com a análise jurídica do(a) Procurador(a) Diego Ronney de Oliveira devidamente homologada pelo Subprocurador-Geral de Aquisições e Contratos Waldemar Pinheiro dos Santos para conhecimento e providências de praxe.

Cuiabá, 09 de março de 2023.

**Livia Lorena Mendes de Oliveira**  
Chefe de Gabinete  
Subprocuradoria-Geral de Aquisições e Contratos

*Este documento é cópia fiel do original assinado digitalmente por LIVIA LORENA MENDES DE OLIVEIRA:73404950100. Para visualizar o original, acesse o site <http://pasta.pge-mt.gov.br:8280/autenticidade-documento/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo e o código 614902*

2023.02.001662  
Av. República do Líbano, 2258, Jardim Monte Líbano - CEP 78048196, Cuiabá-MT - Fone: (065) 3613-5900  
CNPJ: 03.507.415/0003-06

Página 1 de 1



Autenticado com senha por LILIAM REGINA DE SOUZA PORTO - Terceirizado(a) / NCCV - 10/03/2023 às 09:00:34.  
Documento Nº: 7430577-6645 - consulta à autenticidade em <https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=7430577-6645>



PGECAP202307058

**SIGA**