



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

Processo nº	DETRAN-PRO-2023/18180 (PGE-NET 2023.02.008323)
Origem/Interessado	Departamento Estadual de Trânsito - DETRAN
Assunto	Inexigibilidade de licitação Locação de imóvel
Parecer nº	2444/SGAC/PGE/2023
Local e Data	Cuiabá/MT, 1 de setembro de 2023
Procurador	Dieggo Ronney de Oliveira

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. CONTRATAÇÃO DIRETA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LEI 14.133/2021, ART. 74. LEI 8.245/1991. REQUISITOS. POSSIBILIDADE JURÍDICA. RECOMENDAÇÕES DE CONFORMIDADE.

1. RELATÓRIO

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 a proprietária do imóvel, Claudinéia Pontes Duarte Kreuz, para abrigar as instalações e o **funcionamento provisório da 20ª CRT no Município de Alta Floresta**, pelo período de 12 (doze) meses.

O valor mensal da locação pretendida é de **R\$16.890,00** (dezesesseis mil oitocentos e noventa reais), perfazendo o valor anual do contrato em **R\$202.680,00 (duzentos e dois mil seiscentos e oitenta reais)**.

Constam dos autos, de relevante para a análise de presente demanda, os seguintes documentos:

Documento	Página
CI nº 09121/2023/GOB/DETRAN	2
Documento de Formalização de Demanda	3/6
Manifestação favorável da Diretoria de Administração Sistêmica	8
Análise de risco da contratação	9/19
Estudo Técnico Preliminar n. 004/2023	20/23

2023.02.008323

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



1 de 17



Autenticado com senha por CAMILA AIRES DA SILVA - Estagiário(a) / ADVGE - 04/09/2023 às 10:41:52.
Documento Nº: 11456249-6645 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11456249-6645>



DETRANCAP202368283

SIGA



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

Ofício 300/2023/GE	24
Parecer Técnico nº. 024/2023	25/37
Laudo de Avaliação nº. 020/2023/COENG	38/55
Proposta para Locação de Imóvel	56
Registro do imóvel junto ao 1º serviço notarial e de registro de Alta Floresta	57/59
Escritura de Venda e Compra	60/62
Declaração de Inexistência de Imóvel Público Vago e Disponível	63
Documento pessoal da proprietária	64/65
Comprovante de Situação Cadastral do CPF	66
Cadastro Estadual de Empresas Inidôneas ou Suspensas - CEIS	67/70
Certidão Negativa do Tribunal de Contas do Estado de Mato Grosso	71
Certidão negativa da Controladoria – Geral da União	72
Certidão Negativa de débitos relativos aos tributos municipais e a dívida ativa do município	73
Certidão negativa de débitos relativos a créditos tributários e não tributários estaduais geridos pela Procuradoria-Geral do Estado e pela Secretaria de Estado de Fazenda	74
Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	75
Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União	76
Pesquisa no cadastro de fornecedores sancionados – SEPLAG/MT	77
Certidão Negativa de Licitantes Inidôneos do Tribunal de Contas da União	78
Certidão Negativa de Inabilitados do Tribunal de Contas da União	79
Declarações	80
Planilha de Intervenção na Locação de Alta Floresta/MT	81
Parecer Técnico n. 025/2023	82/83
Justificativa Técnica e Econômica	84/89
Memorando interno n. 002/2023/SMDS/GAB/ADM	90/92

2023.02.008323

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

2 de 17

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



Autenticado com senha por CAMILA AIRES DA SILVA - Estagiário(a) / ADVGE - 04/09/2023 às 10:41:52.
Documento Nº: 11456249-6645 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11456249-6645>



DETRANCAP202368283

SIGA



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

Termo de Referência para locação de imóvel para o funcionamento da Escola Municipal Arte de Aprender – Alta Floresta	93/99
Proposta para Renovação de Contrato de Locação n. 23/2019	101
Comunicação Interna n. 063/2022 – Prefeitura de Alta Floresta	103
Laudo de Vistoria – Alta Floresta	105/115
Extrato Zap Imóveis	116
Termo de Referência nº. 139/2023	117/132
Autorização para abertura do procedimento	134
Lista de verificação inicial	135/136
Pedido de Empenho	138/139
Cadastro no SIAG	140/142
Portaria n. 381/2023/GP/DETRAN-MT de designação do agente de contratação e equipe de apoio	143
Minuta do Contrato	144/156
Relatório do Agente de Contratação	157/160
Despacho nº. 12646/2023/COAC/DETRAN	161

O presente processo administrativo se encontra devidamente autuado, protocolado e numerado, totalizando 161 páginas.

É o relatório.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

2.1 DOS LIMITES E ALCANCE DO PARECER JURÍDICO

Cumprindo delinear os limites e o alcance da atuação desta consultoria, tem-se que o parecer exarado pela Procuradoria-Geral do Estado veicula opinião estritamente jurídica, desvinculada dos aspectos técnicos que envolvam o caso, a exemplo de informações, documentos, especificações, perícias, justificativas e/ou valores, os quais são presumidamente legítimos e verdadeiros, em razão, inclusive, dos princípios da especialização e da segregação de funções, regentes da atuação administrativa.

2023.02.008323

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

3 de 17
PGE
PROCURADORIA
GERAL DO ESTADO
GOVERNO DO ESTADO DE
MATO GROSSO



Autenticado com senha por CAMILA AIRES DA SILVA - Estagiário(a) / ADVGE - 04/09/2023 às 10:41:52.
Documento Nº: 11456249-6645 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11456249-6645>



DETRANCAP202368283

SIGA



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

A manifestação emitida, portanto, constitui ato administrativo formal e opinativo, cujo escopo é garantir a segurança jurídica da autoridade assessorada, a quem incumbe tomar a decisão final dentro da margem de discricionariedade conferida pela lei.

2.2 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO EM QUE A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA OCUPA A POSIÇÃO DE LOCATÁRIA

Quanto ao regime jurídico da locação de imóvel em que o Poder Público figura na condição de locatário, trata-se de típica situação de Contrato da Administração (em contraposição ao conceito de Contrato Administrativo), de modo que o regime jurídico é predominantemente de Direito Privado, com incidência prioritária da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

Sobre o tema, cita-se a clássica doutrina de Maria Sylvia Zanella Di Pietro:

quando a Administração celebra contrato cujo objeto apenas indiretamente ou acessoriamente diz respeito ao interesse geral (na medida em que tem repercussão orçamentária, quer do lado da despesa, quer do lado da receita), ela se submete ou pode submeter-se ao direito privado; por exemplo, para comprar materiais necessários a uma obra ou serviço público, para colocar no seguro os veículos oficiais, para alugar um imóvel necessário à instalação de repartição pública, enfim, para se equipar dos instrumentos necessários à realização da atividade principal, esta sim regida pelo direito público.¹

De igual maneira, há posição consolidada no âmbito da jurisprudência dos Tribunais de Contas, consoante se percebe do seguinte precedente:

Conquanto regidos por algumas regras de direito público, sofrem maior influência de normas do direito privado, aplicando-se, na essência, as regras de locação previstas na Lei 8.245/1991 - Lei do Inquilinato².

Essa constatação, entretanto, não permite influir a total abstenção das regras ao caso, porquanto a mera participação da Administração em um contrato atrai a incidência de um estatuto mínimo de normas de incidência obrigatória.

Assim, não obstante se reconheça a natureza majoritariamente privada, o ajuste

¹ Direito Administrativo. 32ª ed. 2019. Pág. 567.

² Acórdão 1127/2009 – TCU – ministro Benjamin Zymler; 2266/2015-TCU-Primeira Câmara, ministro Walton Alencar Rodrigues, 600/2015-TCU- Plenário, ministro Raimundo Carreiro.

2023.02.008323

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

4 de 17
PGE
PROCURADORIA
GERAL DO ESTADO
GOVERNO DO ESTADO DE
MATO GROSSO



DETRANCAP202368283



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

deve observar os requisitos e pressupostos exigidos pela Lei nº 14.133/2021, naquilo que não seja incompatível (art. 89).

Registra-se, ainda, que a matéria encontra regulamentação própria no âmbito do Estado do Mato Grosso (Decreto 1.525/2022), devendo tal diploma também ser considerado na análise de regularidade.

2.3 DA POSSIBILIDADE E DOS REQUISITOS PARA CONTRATAÇÃO DIRETA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Conforme relatado, constata-se que o órgão demandante objetiva a locação de imóvel mediante inexigibilidade de licitação, por **procedimento de contratação direta nos moldes previstos na Nova Lei de Licitações, Lei Federal nº 14.133/2021**.

Consoante o disposto no art. 37, inciso XXI da Constituição Federal, as contratações públicas, ressalvados os casos especificados na legislação, deverão ser precedidas de licitação. Essa é a regra a ser observada também nas locações de imóveis, nos termos do art. 51 da Lei 14.133/2021:

Art. 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.

Excepcionalmente, será inexigível a locação nos casos em que as características de instalações e de localização do bem tornem necessária sua escolha. Veja o que dispõe o art. 74, V, da Lei 14.133/2021:

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.

Nesse sentido, tem-se que a locação pela Administração Pública de imóvel **cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha** poderá ser realizada por inexigibilidade de licitação desde que preencha especialmente os requisitos do §5º do art.74:

I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de

2023.02.008323

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



5 de 17



Autenticado com senha por CAMILA AIRES DA SILVA - Estagiário(a) / ADVGE - 04/09/2023 às 10:41:52.
Documento Nº: 11456249-6645 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11456249-6645>



DETRANCAP202368283

SIGA



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

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.

Quanto ao inciso I, o Laudo de Avaliação n.º 020/2023/COEng informou as características e o estado de conservação. Às fls. 81/83, consta o Parecer Técnico n.º 025/2023 que apresenta a análise dos custos de adequação do imóvel a fim de atender às necessidades físicas da CRT..

Ainda, consta o Relatório do Agente de Contratação e Equipe de Apoio, emitido pelo Coordenador de Aquisições e Contratos fls. (157/160).

Quanto ao inciso II, às fls. 63, consta a declaração de inexistência de imóvel público vago e disponível para atender a CRT assinada pelo servidor Paulo Andre Marques Boraczynski.

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO VAGO E DISPONÍVEL

Assunto: Declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis, objetivando atestar ainda mais a singularidade do bem imóvel.

1. O Sr. **PAULO ANDRE MARQUES BORACZYNSKI**, Chefe da 20ª CIRETRAN – Alta Floresta/MT, atesta para todos os fins, que, vislumbrando a necessidade em proceder pela presente locação buscou por imóveis públicos vagos e disponíveis, todavia tal empreitada restou infrutífera.
2. Dito isso e, respeitando os Princípios da Economicidade, Interesse Público, Eficiência Administrativa e da Legalidade, apresentei o imóvel –**Avenida Perimetral Rogério Silva, Lote 03, Quadra 01– Alta Floresta/ MT**, como o único à amoldar-se aos requisitos edilícios e de localização, pertinentes às necessidades desta unidade.

Alta Floresta, 04 de Agosto de 2023.

PAULO ANDRE MARQUES BORACZYNSKI

mat.136102

2023.02.008323

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

6 de 17



Autenticado com senha por CAMILA AIRES DA SILVA - Estagiário(a) / ADVGE - 04/09/2023 às 10:41:52.
Documento Nº: 11456249-6645 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11456249-6645>



DETRANCAP202368283

SIGA



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

No que concerne ao inciso III e a justificativa para a escolha do imóvel, não cabe ao órgão jurídico adentrar ao mérito (oportunidade e conveniência) das opções do administrador, exceto em caso de afronta a preceitos legais.

O papel do órgão jurídico é recomendar que tal justificativa seja a mais completa possível, orientando o órgão assistido, se for o caso, pelo seu aperfeiçoamento ou reforço, na hipótese de ela se revelar insuficiente, desproporcional ou desarrazoada, de forma a não deixar margem para futuros questionamentos, por exemplo, quanto à pertinência ou necessidade da contratação.

No presente caso, o Termo de Referência nº 139/2023, (fls.117/132) assim dispõe:

- 2.1. A presente necessidade decorre da reforma na 20ª CIRETRAN, em Alta Floresta/MT, bem como da necessidade em ofertar um local adequado aos servidores e usuários, assim como garantir a continuidade dos serviços prestados.
- 2.2. Posto isso, direcionamos o Sr. Paulo - Chefe da 20ª CIRETRAN - a procurar imóveis públicos vagos e disponíveis na região. Todavia, não obtivemos êxito (conforme demonstrou o mesmo na declaração em anexo). Diante da negativa, alteramos o escopo e orientamos o servidor a buscar por imóveis de particulares que atendessem às necessidades da unidade. E, tais necessidades deveriam estar associadas à localidade, valor mercadológico compatível e possuir boa condição estrutural. Requisitos essencial ao bom desenvolvimento dos serviços ofertados pela unidade.
- 2.3. Pois bem, após realizar diversas buscas, o Sr. Paulo localizou um imóvel localizado na Avenida Perimetral Rogerio Silva, SN Q1 L3 – Bairro Setor D – CEP: 78.580-000, Alta Floresta/MT. Contendo estrutura, valor mercadológico e localização adequadas.
- 2.4. Diante o achado e, após a realização do Parecer Técnico e do Laudo de Avaliação, confirmamos que o presente imóvel se adequa às necessidades da supracitada CIRETRAN, bem como possui valor de aluguel dentro do convencional.

Verifica-se que, no caso de contratação direta, é dever apresentar as justificativas determinantes para a escolha do imóvel (singularidade), de acordo com as necessidades de instalação e localização do órgão ou entidade pública. Neste sentido, a orientação é de que o órgão demandante demonstre claramente quais são as necessidades da Administração.

No caso em comento, não restou demonstrado com clareza a busca por imóveis na região e os motivos pelos quais o imóvel em questão foi escolhido.

Sendo assim, há de evidenciar que as instalações e a localização do imóvel condicionaram a escolha administrativa. Além disso, deve demonstrar **que não existem outros imóveis que sejam igualmente vantajosos, com a comprovação das buscas realizadas**, a fim de

2023.02.008323

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



7 de 17



Autenticado com senha por CAMILA AIRES DA SILVA - Estagiário(a) / ADVGE - 04/09/2023 às 10:41:52.
Documento Nº: 11456249-6645 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11456249-6645>



DETRANCAP202368283

SIGA



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

atender, com completude, aos ditames do art. 74, §5º, III, da Lei 14.133/2021 e art. 72, VI da Lei nº 14.133/21.

Nos dizeres da doutrina³:

Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo. O §5º impõe a adoção formal de providências específicas, a serem documentadas de modo adequado no procedimento administrativo antecedente da contratação.

Desta forma, recomenda-se sejam revelados, **de forma clara e objetiva, quais os elementos que condicionam a locação do imóvel em questão; porque satisfaz as necessidades administrativas e quais as especificidades/singularidades deste imóvel**, o que **não restou suficientemente demonstrado no processo.**

Assim, recomenda-se que haja robustez na justificativa pela escolha do bem, com aperfeiçoamento da instrução processual, **inclusive com a inserção de documentos probatórios, acostando-se aos autos os espelhos das consultas realizadas ou, ao menos, uma declaração do servidor responsável atestando que foi realizada uma busca na região e que não foram encontrados imóveis disponíveis** que atendam aos interesses do Estado, não se atendo apenas aos valores, mas também às alegadas condições necessárias para o imóvel que se objetiva.

2.4 DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DIRETA.

Mesmo que se reconheça se tratar de hipótese de inexigibilidade de licitação, é necessária a formalização de um procedimento com estrita observância aos princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade e probidade administrativos impostos à Administração Pública.

Neste sentido, 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,

³ Justen Filho, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo. Thomson Reuters Brasil, 2021. Pg. 999.

2023.02.008323

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

8 de 17
PGE
PROCURADORIA
GERAL DO ESTADO
GOVERNO DO ESTADO DE
MATO GROSSO



Autenticado com senha por CAMILA AIRES DA SILVA - Estagiário(a) / ADVGE - 04/09/2023 às 10:41:52.
Documento Nº: 11456249-6645 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11456249-6645>



DETRANCAP202368283

SIGA



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

- 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.

O Decreto nº 1.525/2022 – MT (art. 66 e 148), por sua vez, também 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;
- XIII - aprovação do Conselho de Desenvolvimento Econômico e Social - CONDES,

2023.02.008323

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

9 de 17



Autenticado com senha por CAMILA AIRES DA SILVA - Estagiário(a) / ADVGE - 04/09/2023 às 10:41:52.
Documento Nº: 11456249-6645 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11456249-6645>



DETRANCAP202368283

SIGA



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

quando for o caso.

Compulsando os autos, vê-se que o requisito previsto no inciso I foi **preenchido**, vez que **foi apresentada a justificativa** para a contratação, bem constam o **estudo técnico preliminar (fls. 20/23) e análise de risco (fls. 9/19)**.

Quanto ao inciso II, às fls. 134 consta a autorização da Presidência do DETRAN-MT par abertura do procedimento.

Ainda, vê-se que a área demandante solicitou a abertura do presente procedimento, encaminhando o respectivo **Termo de Referência nº. 13/2023 (fls. 117/132)**, que atesta o objeto da futura contratação da seguinte maneira:

23 DO RESPONSÁVEL PELA DEMANDA E PELO TERMO DE REFERÊNCIA

23.1 Atesto para os devidos fins que o Termo de Referência foi elaborado observando as normas pertinentes, sendo definido o objeto de forma precisa, suficiente e clara, sem especificações que vedem ou limitem o caráter competitivo, com previsão na LOA e PPA para fazer frente às despesas;

Responsável pela demanda e TR: EDNO MARTIMIANO DE CARVALHO
Matrícula: 93530

Quanto à justificativa, a área técnica demonstrou a pertinência do pedido no **Termo de Referência (fls. 117/132)**. No mais, verifica-se indicação do fiscal e suplente do contrato (fl. 131), a seguir:

21 DOS RESPONSÁVEIS PELA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

Nome Fiscal Titular: Paulo André Marques Boraczynski Matrícula: 136102	Nome Fiscal Substituto: Eros Christian Cardoso Matrícula: 224512
Nome Gestor Titular: Veneranda Acosta Fernandes Matrícula: 225654	Nome Gestor Substituto: Dayanne Darth Ananias Matrícula: 285342

Por fim, às **fls. 311**, a **autoridade competente do órgão autorizou a contratação**, ratificando as justificativas e fundamentos apresentados pelos seus subordinados e que embasam a contratação, providência essa necessária para preenchimento do requisito exigido no inciso IV, do art.148 do Decreto Estadual e inciso VIII, do art. 72, da Lei 14.133/2021, conforme documento de **fl. 40**, reproduzido a seguir:

2023.02.008323

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

10 de 17



Autenticado com senha por CAMILA AIRES DA SILVA - Estagiário(a) / ADVGE - 04/09/2023 às 10:41:52.
Documento Nº: 11456249-6645 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11456249-6645>



DETRANCAP202368283

SIGA



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

AUTORIZAÇÃO PARA ABERTURA DO PROCEDIMENTO

No âmbito das aquisições públicas, a autorização do Ordenador é, portanto, um ato administrativo de atesto para firmar que a realização das despesas cumpre os requisitos legais.

Em observância ao art. 66, inciso II do Decreto Estadual nº 1.525/2022: "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: [...] II - autorização para abertura do procedimento".

Desta feita, estando analisada e aprovada a presente demanda (cadastrado no Sigadoc **DETRAN-CIN-2023/09121**), em face aos expedientes vinculantes, **AUTORIZO** os procedimentos legais para Locação de imóvel destinado ao funcionamento provisório da 20ª CRT no município de Alta Floresta/MT.

Nome: GUSTAVO REIS LOBO DE VASCONCELOS
Matrícula: 291272
Cargo: PRESIDENTE

Gustavo Reis Lobo de Vasconcelos
Presidente do DETRAN/MT

Às fls. 140/142 consta o **comprovante de registro do processo no SIAG**, preenchendo o requisito no inciso III.

Quanto ao inciso IV, constam nos autos, além do laudo de avaliação do imóvel (fls. 35/55), o Parecer Técnico nº. 024/2023 (fls. 25/37) e Parecer Técnico nº. 025/2023 (fls. 81/83) contendo a análise de custos para adaptação do imóvel.

2.5 DO VALOR DA LOCAÇÃO

Quanto ao valor da locação, este obedecerá aos parâmetros delimitados na avaliação oficial do bem, conforme determina o art. 63 e parágrafos do Decreto Estadual:

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.

§ 2º 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 vantajosos para o Estado.

2023.02.008323

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

11 de 17

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



Autenticado com senha por CAMILA AIRES DA SILVA - Estagiário(a) / ADVGE - 04/09/2023 às 10:41:52.
Documento Nº: 11456249-6645 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11456249-6645>



DETRANCAP202368283

SIGA



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

Dito isto, tem-se que os autos são instruídos com o Laudo de Avaliação (fls. 38/55), **que apresenta uma metodologia para a mensuração do valor do aluguel (itens 7 a 12)**, devidamente assinado por profissional técnico capacitado para avaliar o imóvel e o preço ajustado para locação.

Quanto à competência para realização da avaliação de imóveis, importante registrar que, no bojo do processo DETRANPRO-2023/08492 (PGENET nº 2023.02.004200), verificou-se possível insegurança jurídica quanto a interpretação a ser dada ao art. 63 do Decreto nº 1.525/2022, após a alteração promovida com o advento do Decreto nº 216/2023, razão pela qual, além da recomendação de remessa dos autos à SEPLAG e Casa Civil para ponderar sobre o tema, considerou-se razoável, pelas razões expostas na Manifestação nº 403/SGAC/PGE/2023, datada de 13/06/2023, que o corpo técnico do DETRAN continuasse as avaliações de imóveis pendentes, no intuito de não comprometer as atividades administrativas postas à população matogrossense, preservando-se, assim, o interesse público.

É pertinente destacar que 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 Detran.

No presente caso, referido laudo aferiu que o **valor mensal do aluguel** seria o valor de **R\$17.250,00 mensais, sendo o valor mínimo R\$11.000,00 e valor máximo R\$23.000,00.**

14. CONCLUSAO

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

<p style="text-align: center;">Valor de locação do imóvel R\$ 17.250,00 (Dezessete mil e duzentos e cinquenta reais) data de referência da avaliação Junho/ 2023</p>
--

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\$ 11.500,00

Valor Máximo: R\$ 23.000,00

Ainda, é necessário realizar a estimativa de custos, nos termos do regulamento estadual, previsão reproduzida abaixo:

2023.02.008323

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

12 de 17

PGE | GOVERNO DO ESTADO DE
PROCURADORIA | MATO GROSSO
GERAL DO ESTADO



Autenticado com senha por CAMILA AIRES DA SILVA - Estagiário(a) / ADVGE - 04/09/2023 às 10:41:52.
Documento Nº: 11456249-6645 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11456249-6645>



DETRANCAP202368283

SIGA



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

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 vantagem 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.

Nessa esteira, consta no Parecer Técnico (fl. 82) as exigências de adaptações do imóvel, dentre elas:

A planilha de custos contemplando as necessidades de adequação do imóvel foi orçada em R\$ 53.489,86. Foram previstas adequações de instalações de lógica, instalações elétricas de tomadas e ar-condicionado, interruptores, lâmpadas e divisórias em drywall. As adaptações de banheiro para pessoas com necessidades especiais e demarcações de vagas para idoso e PCD ficarão a cargo do proprietário. Este valor diluído pelo período de locação que seria 12 meses resulta em R\$ 4.457,49/mês.

Assim, a Coordenadoria de Engenharia estimou que **o custo para adaptação do imóvel será de R\$53.489,86** (cinquenta e três mil quatrocentos e noventa e nove reais e oitenta e seis centavos), conforme planilha de custos às fls. 81.

Concluiu, ainda, que os custos de adequação do imóvel diluídos no período de 12 (doze) meses somados ao valor da locação (R\$16.890,00) será de R\$21.347,49 (vinte e um mil trezentos e quarenta e sete reais e quarenta e nove centavos), valor este menor que o valor máximo atribuído no Laudo de Avaliação de Imóvel nº. 020/2023/Coeng.

2023.02.008323

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

13 de 17

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



Autenticado com senha por CAMILA AIRES DA SILVA - Estagiário(a) / ADVGE - 04/09/2023 às 10:41:52.
Documento Nº: 11456249-6645 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11456249-6645>



DETRANCAP202368283

SIGA



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

Somados o valor mensal da locação e custo a ser diluído no período de locação resulta em R\$ 21.347,49/ mês.

O valor máximo atribuído no Laudo de avaliação foi de R\$ 23.000,00/mês.

Daí concluímos que o custo da locação somada aos custos de adequação do imóvel é menor que o valor atribuído como máximo, no Laudo de Avaliação do Imóvel.

É o parecer.

2.6 DA ALOCAÇÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS/EMPENHO

Cabe ao órgão licitante atentar-se às exigências da legislação financeira e orçamentária para a pretendida contratação, em cumprimento à Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF, Lei nº. 4.320/1964, art. 60, § 2º. Deve, ainda, observar o disposto no art. 72, IV, da Lei nº 14.133/21:

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:

(...)

IV - Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

Para qualquer contratação, independentemente do valor, deverá a Administração demonstrar e planejar a capacidade para efetuar o pagamento das despesas, razão pela qual o **processo deve ser instruído com pedido de empenho ou outro documento que demonstre a compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido**, em consonância com o **inciso III, do art. 2º, do Decreto Estadual e o inciso IV, do art. 72, da Lei 14.133/2021.**

Importante destacar que o empenho deve ser prévio à contratação, em atenção ao que preconiza o art. 60 da Lei Federal 4.320/1964. Deve haver também a competente autorização pelo ordenador de despesa, com o que se verifica a existência de recursos orçamentários suficientes para a contratação do objeto.

No caso, consta (fl.138/139) o Pedido de Empenho nº. **19301.0001.23.002285-4** no valor de **R\$84.450,00 (oitenta e quatro mil quatrocentos e cinquenta reais)**, valor proporcional aos meses de agosto a dezembro/2023.

2023.02.008323

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

14 de 17

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



Autenticado com senha por CAMILA AIRES DA SILVA - Estagiário(a) / ADVGE - 04/09/2023 às 10:41:52.
Documento Nº: 11456249-6645 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11456249-6645>



DETRANCAP202368283

SIGA



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

2.7 DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO JURÍDICA DO SUBLOCADOR

Quanto as condições de habilitação da locadora, necessário se faz que o processo seja instruído com as documentações exigidas pelo art. 132 e seguintes do Decreto nº 1.525/2022.

No processo aqui tratado, observa-se o seguinte cenário:

Documentos	Folhas
Registro do imóvel junto ao 1º serviço notarial e de registro de Alta Floresta	57/59
Escritura de Venda e Compra	60/62
Documento pessoal da proprietária	64/65
Comprovante de Situação Cadastral do CPF	66
Cadastro Estadual de Empresas Inidôneas ou Suspensas – CEIS – CGE/MT	67/70
Certidão Negativa do Tribunal de Contas do Estado de Mato Grosso (vencida em 02/08/2023)	71
Certidão negativa da Controladoria – Geral da União (vencida em 30/08/2023)	72
Certidão Negativa de débitos relativos aos tributos municipais e a dívida ativa do município (vencida em 30/08/2023)	73
Certidão negativa de débitos relativos a créditos tributários e não tributários estaduais geridos pela Procuradoria-Geral do Estado e pela Secretaria de Estado de Fazenda	74
Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	75
Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União (vencida em 19/08/2023)	76
Pesquisa no cadastro de fornecedores sancionados – SEPLAG/MT	77
Certidão Negativa de Licitantes Inidôneos do Tribunal de Contas da União	78
Certidão Negativa de Inabilitados do Tribunal de Contas da União	79
Declarações	80

Recomenda-se a juntada das certidões atualizadas das que se encontram vencidas, conforme demonstrado acima, e sejam conferidas as validades de todas as certidões, pois há

2023.02.008323

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

15 de 17
PGE
PROCURADORIA
GERAL DO ESTADO
**GOVERNO DO ESTADO DE
MATO GROSSO**



Autenticado com senha por CAMILA AIRES DA SILVA - Estagiário(a) / ADVGE - 04/09/2023 às 10:41:52.
Documento Nº: 11456249-6645 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11456249-6645>



DETRANCAP202368283

SIGA



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

possibilidade de vencerem ao longo deste procedimento.

Ressalte-se, todavia, que é responsabilidade da área técnica analisar o teor dos documentos de habilitação, sua veracidade e adequação, devendo atestar que o contratado preenche todos os requisitos legais.

2.8 DO CONDES

À luz do Decreto Estadual 1.047/2012, a contratação e a assunção de obrigações pelo Poder Executivo estadual, a depender do valor, pode demandar autorização prévia do Conselho de Desenvolvimento Econômico e Social do Estado – CONDES, na forma do § 1º e § 2º do art. 1º, ou dever de informação ao CONDES, conforme § 2º-A.

Por constituir contratação com valor anual inferior a **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**, o ato dispensa a autorização prévia do CONDES (art. 1º, §2º-A, Decreto Estadual 1.047/2012 c/c art. 2º da Resolução nº. 01/2022, do CONDES), exigindo-se, no entanto, que o órgão seja informado da contratação na forma do art. 3º da mesma resolução:

Art. 3º Nos casos previstos nesta Resolução, as contratações e termos aditivos ou apostilamentos deverão ser informados quinzenalmente em relatório de assunção de obrigações ao CONDES, que avaliará a evolução e a racionalização dos gastos do órgão ou entidade, podendo avocar processos para deliberação, solicitar informações e determinar medidas de racionalização de despesas.

2.9 DA ANÁLISE DA MINUTA CONTRATUAL

De forma geral, a minuta do contrato atende aos dispositivos da Lei de Licitações, especialmente quanto às disposições que garantem o respeito aos primados da isonomia e da competitividade. As obrigações das partes foram bem definidas no contrato, não havendo cláusulas contraditórias, nem se observou, *a priori*, redação confusa que impeça a execução contratual.

Não obstante, para melhor adequação do instrumento, recomenda-se a inclusão do número da matrícula do imóvel na Cláusula 1.1.

Além disso, a contratante deverá publicar, no Diário Oficial do Estado, o extrato do Contrato, como condição indispensável para sua eficácia além de disponibilizar em site institucional do órgão e no sistema de aquisições governamentais, e as alterações e ocorrências que se relacionarem à sua execução.

3. CONCLUSÃO

2023.02.008323

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

16 de 17



Autenticado com senha por CAMILA AIRES DA SILVA - Estagiário(a) / ADVGE - 04/09/2023 às 10:41:52.
Documento Nº: 11456249-6645 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11456249-6645>



DETRANCAP202368283

SIGA



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

Pelo exposto, opina-se pela possibilidade jurídica da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, de locação de imóvel, desde que o processo seja instruído com:

- Aperfeiçoamento da justificativa quanto à escolha do bem imóvel, com elementos que condicionam a locação do imóvel em questão; porque satisfaz as necessidades administrativas e quais as especificidades/singularidades deste imóvel e, ainda, com substrato documental pela procura de imóveis, de forma a demonstrar que não existem outros imóveis locáveis na localidade que sejam igualmente vantajosos;
- Renovação das certidões/declarações vencidas;
- Ajustar a minuta do contrato, incluindo o número da matrícula do imóvel na Cláusula 1.1.

Caso a área técnica competente discorde das orientações ou posicionamentos tomados neste pronunciamento, ou considerar cumpridas as recomendações, deverá juntar as justificativas necessárias, sem necessidade de retorno para nova análise (desde que não alterada a substância dos atos analisados).

À consideração superior.

Cuiabá-MT, 31/08/2023.

(assinado digitalmente)

DIEGO RONNEY DE OLIVEIRA

Procurador do Estado

2023.02.008323

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

17 de 17



Autenticado com senha por CAMILA AIRES DA SILVA - Estagiário(a) / ADVGE - 04/09/2023 às 10:41:52.
Documento Nº: 11456249-6645 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11456249-6645>



DETRANCAP202368283

SIGA



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".

Processo n.	DETRAN-PRO-2023/18180 - PGE.Net 2023.02.008323
Interessado(a)	DETRAN - DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO
Assunto:	Licitações - Modalidade / Limite / Dispensa / Inexigibilidade

DESPACHO:

1. Após detida análise dos autos, **HOMOLOGA-SE** o Parecer 2444/SGAC/PGE/2023 da lavra do Procurador (a) do Estado Dr. (a) Diego Ronney de Oliveira, por seus próprios fundamentos jurídicos.
2. Encaminhem-se os autos à origem.

Cuiabá, 01 de setembro de 2023.

WALDEMAR PINHEIRO DOS SANTOS
Subprocurador-Geral de Aquisições e Contratos

2023.02.008323

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 CAMILA AIRES DA SILVA - Estagiário(a) / ADVGE - 04/09/2023 às 10:41:52.
Documento Nº: 11456249-6645 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=11456249-6645>



DETRANCAP202368283



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 2023.02.008323, 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, 01 de setembro de 2023.

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



DETRANCAP202368283