



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

Processo nº	DETRAN-PRO-2024/32088	SPA nº 2025-00000331
Consulente(s)	Departamento Estadual de Trânsito de Mato Grosso - DETRAN	
Assunto(s)	Locação de imóvel	
Procurador(a)	Julyana Lannes Andrade	
Data	Cuiabá/MT, 17 de fevereiro de 2025	

PARECER JURÍDICO Nº 267/SGAC/2025

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





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

Trânsito – DETRAN e a empresa **INJEÇÃO ELETRÔNICA E MECÂNICA ARAGUAIA LTDA**, representado por seu sócio gerente, o Sr. **EDILSON ELIAS ZANATTA**, para abrigar as instalações e o funcionamento da **58ª CIRETRAN no Município de Tapurah/MT**, pelo período de 60 (sessenta) meses.

O valor mensal da locação pretendida é de R\$ 10.612,00 (dez mil seiscentos e doze reais), perfazendo o valor anual do contrato em R\$ 127.350,00 (cento e vinte e sete mil e trezentos e cinquenta reais).

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

Documento	Página
Documento de Formalização de Demanda	3/7
Estudo Técnico Preliminar n. 001/2025	8/10
Análise de Risco da Contratação	11/21
Ofício 06/2024/58º CIRETRAN - TAPURAH/MT	22
Ofício 152/2024/GP/PMT	23
Contraproposta de Valor e Prazo de Locação	24
Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica	32/44
Alteração Contratual n. 04	45/62
Certidão Negativa do Tribunal de Contas do Estado de Mato Grosso	70
Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	71
Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União	72



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 19/02/2025 - 14:26
Esse documento é uma cópia fiel, para visualizar o original, acesse o site:
http://pge.mt.spa.coreplan.com.br/document_validator/validar_documento e informe o código: 154GJ





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

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	73
Certificado de Regularidade do FGTS - CRF	74
Certidão Negativa de Débitos e demais Tributos Municipais de Tapurah/MT	75
Certidão Negativa do Tribunal de Contas da União	76
Certidão Negativa Correccional - Entes Privados da Controladoria-Geral da União	77/78
Certidão Negativa Estadual de Inclusão no Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas	79/80
Registro do imóvel junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Tapurah-MT	81/83
Escritura Pública de Doação	84/85
Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI	86/89
Documento Pessoal do Representante da Empresa INJECAO	90
Laudo de Avaliação	91/110
Parecer Técnico n. 002/2025	111/124
Termo de Compromisso	125
Declaração	126
Justificativa Técnica e Econômica	127/133
Contrato n. 091/2023	134/138
Termo de Referência para locação de imóvel para o funcionamento da 58º CIRETRAN – Tapurah/MT	140/154
Autorização para abertura do procedimento	155
Cadastro no SIAG	156/157
Lista de Verificação Inicial	158/159



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 19/02/2025 - 14:26
 Esse documento é uma cópia fiel, para visualizar o original, acesse o site:
http://pge.mt.spa.coreplan.com.br/document_validator/validar_documento e informe o código: 154GJ





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

Solicitação de Reserva Orçamentária	160
Pedido de Empenho	161
Contrato de Locação de Imóvel	162/176
Relatório do Agente de Contratação	178/184
Solicitação de Parecer Jurídico	185

O presente processo administrativo se encontra devidamente autuado, protocolado e numerado, totalizando 185 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.

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



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 19/02/2025 - 14:26
 Esse documento é uma cópia fiel, para visualizar o original, acesse o site:
http://pge.mt.spa.coreplan.com.br/document_validator/validar_documento e informe o código: 154GJ





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

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.

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

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





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

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 deve observar os requisitos e pressupostos exigidos pela Lei nº 14.133/2021, naquilo que não seja incompatível (art. 89)³.

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

³ Art. 89. Os contratos de que trata esta Lei regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.





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

MECÂNICA ARAGUAIA LTDA. compromete-se a realizar as adequações propostas no Parecer Técnico de nº 002/2025/COEng, visando garantir que o imóvel atenda às condições ideais para o funcionamento da unidade administrativa. O prazo estabelecido para a conclusão dessas adequações é de 30 (trinta) dias, conforme pactuado no referido termo.

Assim, resta evidente que a responsabilidade pela realização dos reparos necessários é exclusiva da empresa locadora. Ademais, em caso de descumprimento das obrigações assumidas, o LOCATÁRIO poderá, após notificação extrajudicial, proceder à redução proporcional do aluguel, a fim de compensar os prejuízos decorrentes da falta de execução dos reparos. Tal medida está respaldada no Termo de Referência (fl. 142), que estabelece as condições para essa eventualidade.

Quanto à inexistência de imóveis públicos vagos, bem como a justificativa que demonstra a singularidade do bem, vê-se que tais informações se encontram disponíveis no documento de fl. 141 contido nos autos.

Verifica-se também acostado ao processo o Parecer Técnico nº 002/2025/COEng emitido pela Coordenadoria de Obras e Engenharia (fls. 111/114).

No que concerne a justificativa, o Termo de Referência nº 004/2025, (fls. 140/154) assim dispõe:



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 19/02/2025 - 14:26
 Esse documento é uma cópia fiel, para visualizar o original, acesse o site:
http://pge.mt.spa.coreplan.com.br/document_validator/validar_documento e informe o código: 154GJ





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

DA FUNDAMENTAÇÃO/JUSTIFICATIVA

- 2.1. Expansão da cidade: A população da cidade de Tapurah (MT) chegou a 14.370 pessoas no Censo de 2022, o que representa um aumento de 38,48% em comparação com o Censo de 2010. Os resultados foram divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2023;
- 2.2. Necessidade: Tendo em vista que o atual contrato do imóvel onde está a 58ª Ciretran de Tapurah finda-se em 15/03/2025 e o locador não concordou com a prorrogação, surge então a necessidade de alocar os servidores com o objetivo de garantir a continuidade e disponibilidade dos serviços prestados pelo DETRAN na cidade;
- 2.3. Prestação de Serviços Públicos: O Departamento Estadual de Trânsito não possui imóvel próprio na cidade e sem uma contratação de locação de imóvel fica inviabilizada a execução dos serviços essenciais ao atendimento da população;
- 2.4. Planejamento: A contratação está alinhada com o cumprimento de metas e objetivos previstos no planejamento estratégico da instituição e do Estado do Mato Grosso, já existindo os recursos orçamentários disponíveis;
- 2.5. Economicidade: Esta contratação visa encontrar o melhor imóvel disponível e adequado às necessidades da autarquia, todavia que o preço esteja compatível com aqueles praticados no mercado imobiliário da cidade;
- 2.6. Normas de Acessibilidade: Esta contratação visa dispo de imóveis que atendam as normas de acessibilidade existentes e ofertar um ambiente apropriado à prestação dos serviços públicos;
- 2.7. A prefeitura municipal de Tapurah/MT informou através do OFÍCIO Nº 152/2024/GP/PMT que não dispõe de imóvel público vago. Outro fato, é que o município possui escassez de imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades físicas/funcionais da Autarquia, tais necessidades devem estar associadas com à localidade, valor mercadológico compatível e possuir boa condição estrutural;
- 2.8. Sendo encontrado um imóvel localizado em Av. Brasil, nº. 247, Lote 03, Quadra 09, São Cristóvão, Tapurah/MT, com área total de 1.000 m2, sendo destes 845 m2 de área construída;
- 2.9. O imóvel encontrado está perfeitamente apto a prestação de serviços do DETRAN, não necessitando de adequações, em especial aquelas relativas às instalações elétrica e rede de lógica;
- 2.10. Diante do achado e, após a realização do Parecer Técnico Nº 002/2025 e do Laudo de Avaliação Nº 057/2024/COEng, confirmamos que o presente imóvel se adequa às demandas da supracitada CIRETRAN, bem como possui valor de aluguel dentro das estimativas de mercado;
- 2.11. O bem imóvel amolda-se as necessidades desta autarquia. A instalação pretendida fora escolhida levando-se em conta o espaço físico (conforme expõe o Laudo Técnico acostado aos autos), eis que é amplo, bem como a sua localidade, ressaltando, ainda, a logística operacional de administração das atividades.

Como se vê, fundamentou-se que o Locador não quis prorrogar o atual contrato de locação, de forma que se fez necessário procurar outro imóvel. **Nada obstante, verifica-se do Laudo de Avaliação de fls. 91/101, que a locação é, na verdade, no mesmo imóvel em que o CRT de Tapurah já está localizado, porquanto as imagens demonstram que o imóvel já funciona como uma unidade do DETRAN. Necessário, portanto, esclarecer porque se fez necessário celebrar outro contrato de locação com o mesmo Locador e relativo ao mesmo imóvel, ao invés de simplesmente prorrogar o anterior.**



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 19/02/2025 - 14:26
Esse documento é uma cópia fiel, para visualizar o original, acesse o site:
http://pge.mt.spa.coreplan.com.br/document_validator/validar_documento e informe o código: 154GJ





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

Quanto ao inciso II, às fls. 23, consta o Ofício informando a inexistência de imóvel público vago e disponível para atender a CRT assinada pelo Prefeito Municipal Carlos Alberto Capeletti.



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 19/02/2025 - 14:26
Esse documento é uma cópia fiel, para visualizar o original, acesse o site:
http://pge.mt.spa.coreplan.com.br/document_validator/validar_documento e informe o código: 154GJ





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



Página 21

TAPURAH
PREFEITURA

OFÍCIO Nº 152/2024/GP/PMT

Tapurah-MT, 10 de dezembro de 2024.

Ilustríssima Senhora


CAMILA APARECIDA VIEIRA MATARUCO

Chefe da CRT da 58ª Ciretran de Tapurah

Assunto: Resposta ao ofício 06/2024/58ª Ciretran de Tapurah.

A par de respeitosamente cumprimentá-la, sirvo-me do presente para responder quanto a disponibilidade de imóvel informando vós que não há nenhum imóvel disponível para fins de abrigar a 58ª Ciretran de Tapurah.

Atenciosamente, sem mais para o momento, reiteramos votos de estima e apreço.


CARLOS ALBERTO CAPELETTI
Prefeito Municipal
Tapurah-MT

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.



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 19/02/2025 - 14:26
Esse documento é uma cópia fiel, para visualizar o original, acesse o site:
http://pge.mt.spa.coreplan.com.br/document_validator/validar_documento e informe o código: 154GJ





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

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.

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, restou demonstrado com clareza a busca por imóveis na região e os motivos pelos quais o imóvel em questão foi escolhido.

Evidencia-se que as instalações e a localização do imóvel condicionaram a escolha administrativa. Além disso, demonstrou-se **que não existem outros imóveis que sejam igualmente vantajosos, com a comprovação das buscas realizadas (fl. 131)**, a fim de 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 doutrina⁵:

Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e

⁵Justen Filho, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo. Thomson Reuters Brasil, 2021. Pg. 999.





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

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.

Dessa forma, a Justificativa Técnica e Econômica (fls. 127/133) apresenta, **de maneira clara e objetiva, os benefícios do imóvel que justificam a locação em questão.** Além disso, foi realizada uma pesquisa de preços com intuito de assegurar a eficiência, a eficácia e a legalidade na seleção do imóvel, considerando critérios como metragem, localização e o histórico de locações da Administração. Conforme consta na fl. 131 dos autos, verificou-se a busca por imóveis em sites imobiliários, os quais, no entanto, não atendem às necessidades administrativas. Essa insuficiência está devidamente demonstrada no processo, reforçando a adequação da escolha do imóvel proposto.

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





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

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.

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





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 SIAG nº DETRAN-PRO-2024/32088), em face aos expedientes vinculantes, **AUTORIZO** os procedimentos legais para abertura do procedimento para Locação de imóvel em vigência de 60 (sessenta) meses, destinado ao funcionamento da 58ª CRT no município de Tapurah/MT, o processo será instruído por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021, e do Decreto Estadual nº 1.525/2022.

Nome: Adriana Teresa Nunes da Cunha Carnevale Matrícula: 136101 Cargo: Presidente do Detran – MT – em Substituição
--

Às fls. 156/157 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. 91/110) e o Parecer Técnico nº. 002/2025 (fls. 111/124) contendo a análise de custos para adaptação do imóvel.

Os demais requisitos exigidos pela norma serão tratados de forma mais aprofundada nos tópicos seguintes.

2.5 DA PESQUISA PARA FORMAÇÃO DO PREÇO DE REFERÊNCIA

Em relação ao **preço de referência**, o art. 23 da Lei nº. 14.133/2021 **prevê a necessidade de regulamento** para definição da formação do valor estimado com base





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

no melhor preço

Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

§ 1º. No processo licitatório para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, **conforme regulamento, o valor estimado será definido com base no melhor preço** aferido por meio da utilização dos seguintes parâmetros, adotados de forma combinada ou não: (...)

Já o **Decreto Estadual nº 1.525/2022**, ao regulamentar a Lei Federal, estabelece definições, critérios e parâmetros para a **realização da pesquisa de preços**, a fim de **determinar o valor estimado e demonstrar a vantajosidade da contratação**, vejamos:

Art. 48. A pesquisa de preços será materializada em mapa comparativo de preços, elaborado pela unidade requisitante, que conterà, no mínimo:

- I - Descrição do objeto a ser contratado e seu respectivo quantitativo;
- II - Caracterização das fontes consultadas;
- III - Série de preços coletados;
- IV - Método estatístico aplicado para a definição do valor estimado;
- V - Justificativas para a metodologia utilizada, com a validação dos preços utilizados e indicação da desconsideração de valores inexequíveis e excessivamente elevados, se aplicável;
- VI - Indicação do valor estimado, memória de cálculo do valor estimado e documentos que lhe dão suporte;
- VII - Justificativa da escolha dos fornecedores, no caso da pesquisa direta com fornecedores;





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

1.525/2022.

Ainda, o referido laudo aferiu que o **valor mensal do aluguel seria de R\$ 11.250,68 (onze mil e duzentos e cinquenta reais)**, com data de referência da avaliação em novembro de 2024. Verifica-se também no citado laudo os valores mínimo e máximo referente aos limites de locação do imóvel em questão (fl. 101), senão vejamos:

14. CONCLUSÃO

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\$ 11.250,00 (Onze mil e duzentos e cinquenta reais) data de referência da avaliação Novembro/ 2024</p>
--

Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.

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\$ 7.500,00

Valor Máximo: R\$ 15.000,00

A proposta apresentada pela Coordenadoria de Obras e Engenharia (fl. 25), posteriormente aceita pelo sócio e gerente da empresa INJEÇÃO ELETRÔNICA E MECÂNICA ARAGUAIA LTDA, Sr. Edilson Elias Zanatta, resultou na definição do valor mensal de **R\$ 10.612,50 (dez mil seiscentos e doze reais e cinquenta centavos)**, para um período de 60 meses, com reajuste anual pelo índice do IPCA, conforme descrito no Termo de Referência (fl. 146).

Destarte, **verifica-se junto aos autos o Relatório de Pesquisa de**





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

Preços (fl. 156):

Processo						
Nº Processo DETRAN-PRO-2024/32088	Órgão DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO		Procedimento Contratação Direta			
Objeto Locação de imóvel destinado ao funcionamento da 58ª CIRETRAN, no município de Tapurah/MT.						
Pesquisa de Preços						
Pesquisa Pesquisa de Preço 1	Tipo Pesquisa Monetário	Cálculo Referência Média	Data 24/01/2025	Autor jvcaldas		
Justificativa do tipo de Cálculo PROPOSTA DO LOCADOR						
O valor unitário dos itens abaixo que contém asterisco(*) sofreram aplicação de índice						
Item(ns)						
Tipo: Item	Seq: 1	Qtd: 60,00				
Valor Estimado Unitário: R\$ 10.612,50			Valor Estimado Total: R\$ 636.750,00			
1076140 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL CONFORME PLANO DE TRABALHO.						
Razão Social	Fonte	Marca	Modelo	Valor Unitário	Índice	Valor Total
RETIFICA DE MOTORES ARAGUAIA LTDA - ME	Colaçoão Direta	Proposta	--	R\$ 10.612,50	--	R\$ 636.750,00
Item(ns) com Índice Aplicado						

Além disso, é pertinente destacar que o § 2º do art. 63 do Decreto Estadual nº 1.525/2022 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 com o objetivo de ficarem mais vantajosos.**

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



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 19/02/2025 - 14:26
Esse documento é uma cópia fiel, para visualizar o original, acesse o site:
http://pge.mt.spa.coreplan.com.br/document_validator/validar_documento e informe o código: 154GJ





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

Art. 65. Na locação e na aquisição de imóveis, para fins de demonstração da vantagem 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 (fls. 111/124) as exigências de adaptações do imóvel, dentre elas: parâmetros técnicos de acessibilidade, instalações elétricas, rede lógica e pintura interna e externa da edificação e demais ajustes que constam no documento em apreço:

Para atender as necessidades da autarquia, para adequado atendimento ao usuário e melhor ambiente de trabalho aos servidores, faz-se necessário as seguintes adequações no imóvel:

- Acessibilidade conforme normas técnicas ABNT NBR 9050/2020 e ABNT NBR 16537/2016 no interior da edificação, ainda que para atendimento mínimo do acesso a edificação para pessoas com deficiência, inclusive com demarcação de vagas de estacionamento especiais para idoso e PCD;
- Sanar a infiltração na parede da cozinha acima da pia;
- Sanar a infiltração na parede do banheiro PCD;
- Executar a drenagem dentro do fosso de inspeção veicular;
- Identificar as vagas de estacionamento para idoso e PCD;
- Realizar a pintura interna e externa da edificação padrão comercial normal.

Dessa forma, verifica-se nos autos documento que evidencia a





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

definição, em comum acordo entre as partes, de que a parte locadora se compromete a realizar as adequações indicadas no parecer técnico, bem como os reparos, tanto simples quanto relevantes, mencionados no Laudo de Avaliação nº 057/2024/COEng (fls. 91/110). Ademais, conforme consignado na Justificativa Técnica e Econômica, não haverá adaptações custeadas pelo DETRAN.

Outrossim, como já destacado anteriormente, caso de descumprimento das obrigações pactuadas, o LOCATÁRIO poderá, após Notificação Extrajudicial, proceder à redução proporcional do aluguel para compensar os gastos com a execução dos reparos necessários, desde que devidamente comprovados por meio da apresentação das respectivas notas fiscais ou recibos dos serviços prestados.

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 Federal 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**





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

que demonstre a compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido, em consonância com o inciso VI, do art. 66, do Decreto Estadual nº 1.525/2022 e o inciso IV, do art. 72, da Lei Federal nº 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 para se verificar a existência de recursos orçamentários suficientes para a contratação do objeto.

No caso em questão, consta o Pedido de Empenho nº 19301.0001.25.000264-1 (fl. 161) no valor total da reserva de R\$ 116.737,50 (cento e dezesseis mil e setecentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos).

Ademais, cumpre ressaltar que consta no Termo de Referência nº 004/2025 o atesto de disponibilidade de capacidade orçamentária e financeira para fazer frente às despesas da contratação da Diretoria de Administração Sistêmica (fl. 153):

23. DA DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO SISTÊMICA

23.1. Atesto para os devidos fins que dispomos de capacidade orçamentária e financeira para fazer frente às despesas desta contratação;

Diretor de Administração Sistêmica: PAULO HENRIQUE LIMA MARQUES

Matrícula: 127001

2.7- DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO JURÍDICA DO LOCADOR

Quanto às condições de habilitação do locador, necessário se faz que o processo seja instruído com as documentações exigidas pelo art. 132 e seguintes do Decreto nº





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

1.525/2022.

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

Documentos	Folhas
Certidão Negativa do Tribunal de Contas do Estado de Mato Grosso - vencida	70
Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	71
Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União	72
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	73
Certificado de Regularidade do FGTS - CRF - vencida	74
Certidão Negativa de débitos relativos aos tributos municipais da Prefeitura de Tapurah - MT - vencida	75
Certidão 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Tapurah - MT	81/83
Escritura Pública de Doação	84/85
Boletim de Cadastro Imobiliário	86/89
Documento pessoal do Sócio e Gerente da Empresa Locadora	90

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



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 19/02/2025 - 14:26
Esse documento é uma cópia fiel, para visualizar o original, acesse o site:
http://pge.mt.spa.coreplan.com.br/document_validator/validar_documento e informe o código: 154GJ





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

contratado preenche todos os requisitos legais.

Também foi anexado documento que comprova a regular propriedade do imóvel pelo locador (fls. 81/85).

Cumpra também ressaltar que consta no Relatório do Agente de Contratação observações quanto aos documentos de habilitação e menciona que foram analisados e atendem aos requisitos de habilitação e qualificação necessários exigidos no Termo de Referência, vejamos:

DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

Os documentos juntados pela área técnica demandante, fls. 30/88, 123/124, foram analisados e atendem aos requisitos de habilitação e qualificação necessários exigidos no Termo de Referência.

Dessa forma, considerando a documentação apresentada e a análise realizada pela área técnica, verifica-se que os requisitos de habilitação e qualificação foram observados, nos termos do Termo de Referência.

2.8- DA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA 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**





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

(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 (fls. 162/176) 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.

Verifica-se que se definiu como prazo de duração do contrato 60 (sessenta) meses. **Entretanto, a teor do art. 106 da Lei nº 14.133/21, a definição de duração contratual superior a 12 meses deve passar pela justificativa da maior vantagem econômica com a contratação plurianual, o que não se vislumbrou na hipótese em questão:**

Art. 106. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

I - a autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a





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

maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;

II - a Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

III - a Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

Justifique-se, assim, a vantajosidade da contratação plurianual.

Não obstante, para melhor adequação do instrumento, recomendam-se as seguintes correções:

- Inclusão de todos os dados na descrição dos contratantes (fl. 162);
- Inclusão dos dados da Dotação Orçamentária, prevista na Cláusula 8.1 (fl.168);
- A cláusula 14.28 não se aplica ao presente caso, pois não se trata de locação temporária enquanto se reforma o imóvel público. Exclua-se, pois.

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

Pelo exposto, **opina-se pela possibilidade jurídica da contratação**





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

direta, por inexigibilidade de licitação, de locação de imóvel, desde que o processo seja instruído com:

- Esclarecimentos do porquê se fez necessário celebrar outro contrato de locação com o mesmo locador e relativo ao mesmo imóvel, ao invés de simplesmente se prorrogar o anterior;
- A renovação dos documentos de habilitação jurídica (certidões) da empresa locadora que estejam vencidos e a vencer;
- Cópia do ato normativo específico que autorizou o corpo técnico desta entidade a elaborar o laudo de avaliação de imóvel de maneira autônoma;
- Os ajustes recomendados na minuta do contrato, conforme apontado no tópico específico;

Ademais, caso a área técnica competente divirja das orientações ou entendimentos expostos neste parecer, ou considere integralmente atendidas as recomendações, deverá apresentar as devidas justificativas no processo, sem necessidade de retorno para nova análise, salvo se houver alteração substancial nos atos examinados

É o parecer. À consideração superior.

(assinado digitalmente)

Julyana Lannes Andrade
Procurador(a) do Estado



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 19/02/2025 - 14:26
Esse documento é uma cópia fiel, para visualizar o original, acesse o site:
http://pge.mt.spa.coreplan.com.br/document_validator/validar_documento e informe o código: 154GJ





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

Processo n°	DETRAN-PRO-2024/32088
Interessado(s)	Departamento Estadual de Trânsito de Mato Grosso - DETRAN
Assunto(s)	Contrato

DESPACHO:

1. Após detida análise dos autos, HOMOLOGA-SE o Parecer n° 267/SGAC/PGE/2025 da lavra do Procurador (a) do Estado Dr. (a) Julyana Lannes Andrade, por seus próprios fundamentos jurídicos.
2. Encaminhem-se os autos à origem.

Cuiabá/MT, Quarta, 19 de fevereiro de 2025.

WALDEMAR PINHEIRO DOS SANTOS
Subprocurador-Geral de Aquisições e Contratos



Assinado digitalmente por WALDEMAR PINHEIRO DOS SANTOS - 19/02/2025 - 17:46
Esse documento é uma cópia fiel, para visualizar o original, acesse o site:
http://pge.mt.spa.coreplan.com.br/document_validator/validar_documento e informe o código: X7JC6



