



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

Processo nº	DETRAN-PRO-2024/23154	SPA nº 2025-00001522
Consulente(s)	Departamento Estadual de Trânsito de Mato Grosso - DETRAN	
Assunto(s)	Contratação Direta - Locação de Imóvel - Minuta Não Padronizada	
Procurador(a)	Julyana Lannes Andrade	
Data	Cuiabá/MT, 26 de maio de 2025.	

PARECER JURÍDICO Nº 1.041/2025/SGAC

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO. PARECER REFERENCIAL. LEI Nº 14.133/21. DECRETO ESTADUAL Nº 1.525/22. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. MENOR VALOR. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. NÃO UTILIZAÇÃO DA MINUTA PADRONIZADA. POSSIBILIDADE JURÍDICA.

1. RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo encaminhado à Unidade Setorial da Procuradoria-Geral do Estado para análise e emissão de parecer jurídico **acerca da minuta contratual acostada às fls. 152/163, elaborada com fundamento no Termo de Referência nº 023/2025 (fls. 129/140).**

Verifica-se que a minuta em questão não se adere integralmente ao modelo padronizado aprovado por meio da OJN 009/CPPGE/2023, que trata de contratação



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 27/05/2025 - 14:51
Esse documento é uma cópia fiel, para visualizar o original, acesse o site:
http://spa.pge.mt.gov.br/document_validator/validar_documento e informe o código: L4965





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

direta por inexigibilidade de licitação em razão do valor reduzido do ajuste, motivo por que se faz necessária a análise jurídica individualizada pela Procuradoria-Geral do Estado.

No caso concreto, a contratação tem por objeto **a locação de imóvel destinado ao funcionamento provisório da 41ª Circunscrição Regional de Trânsito (CIRETRAN) no município de Pedra Preta/MT.**

Diante do exposto, considerando a peculiaridade da minuta apresentada e a sua não aderência integral ao modelo padronizado, revela-se necessária a apreciação jurídica por esta Procuradoria, conforme a sistemática prevista na legislação vigente e nas normas internas desta PGE.

Constam dos autos os seguintes documentos:

Documento	Página
Documento de Formalização Da Demanda	03/07
Estudo Técnico Preliminar Nº 03/2025	08/11
Análise de Riscos da Contratação	12/15
Mapa de Riscos	15/22
Proposta Locação de Imóvel Destinado ao Funcionamento da 41ª CIRETRAN	23/26
Documento Pessoal do Proprietário	27/29
Registro Loteamento	30/32
Instrumento Particular	33/36
Dados Cadastrais do Imóvel	37
Relatório de Avaliação Econômica Imóvel Público Urbano	38/40
Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União	41/42
Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	43
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	44



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 27/05/2025 - 14:51
Esse documento é uma cópia fiel, para visualizar o original, acesse o site:
http://spa.pge.mt.gov.br/document_validator/validar_documento e informe o código: L4965





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

Certidão Negativa Correccional - Entes Privados (EPAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM)	45
Certidão Negativa TCU	46
Certidão Negativa de Inclusão no Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas	47
Certidão de Distribuição de Processos de 1º Grau	48/49
Certidão Negativa de Tributos Municipais	50
Declaração	51
Declaração de Pleno Conhecimento e Aceitação das Regras e das Condições Gerais da Contratação	52
Parecer Técnico T. Nº 009/2025	53/62
Laudo De Avaliação 005/2025/Coeng	63/85
Planilha Orçamentária	86/90
Publicação Diário Oficial	91
Ofício Nº 001/2025/41º Ciretran De Pedra Preta/Detran/Mt	92
Ofício Nº 20/2025/Adm	93
Declaração de Inexistência de Imovel Público Vago e Disponível	94
Justificativa Tecnica e Economica	95/101
Termo de Referência Nº 023/2025	102/117
Solicitação de Informações Sobre Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis Detran	118/119
Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União	120
Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	121
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	122
Certidão Negativa de Tributos Municipais	123
Certidão Negativa Correccional - Entes Privados (EPAD, CGU-PJ, CEIS e CEPIM)	124
Certidão Negativa TCU	125



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 27/05/2025 - 14:51
 Esse documento é uma cópia fiel, para visualizar o original, acesse o site:
http://spa.pge.mt.gov.br/document_validator/validar_documento e informe o código: L4965





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

Certidão Negativa de Inclusão no Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas	126
Certidão de Distribuição de Processos de 1º Grau	127/128
Termo de Referência Nº 023/2025	129/140
Autorização para Abertura do Procedimento	141
Abertura Siag	142
Despacho Nº 08135/2025/Gob/Detran	143
Lista de Verificação Inicial	144/145
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	146
Certidão Negativa TCU	147
Certidão Negativa de Inclusão no Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas	148/149
Reserva Orçamentária	150
Pedido de Empenho 19301.0001.25.001120-7	151
Minuta de Contrato do DETRAN	152/163
Relatório do Agente de Contratação	164/170
Manifestação Técnica Nº 00018/2023/Sgac/Pge	171/245
Relatório	246/302
Declaração	303
Checklist de Conformidade	306/309
Solicitação de Parecer Jurídico	310

O presente processo administrativo se encontra devidamente autuado, protocolado e numerado, totalizando 370 páginas.

É o que importa relatar.

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

2.1 DOS LIMITES E ALCANCE DO PARECER JURÍDICO

Cumprindo delinear os limites e o alcance da atuação desta consultoria jurídica, tem-se que o parecer jurídico exarado pela Procuradoria-Geral do Estado veicula



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 27/05/2025 - 14:51
Esse documento é uma cópia fiel, para visualizar o original, acesse o site:
http://spa.pge.mt.gov.br/document_validator/validar_documento e informe o código: L4965





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

opinião estritamente jurídica, desvinculada dos aspectos técnicos que envolvam a presente demanda, a exemplo de informações, documentos, especificações técnicas, justificativas, e valores, os quais são presumidamente legítimos e verdadeiros, em razão, inclusive, dos princípios da especialização e da segregação de funções, regentes da atuação administrativa.

O parecer, portanto, é ato administrativo formal opinativo exarado em prol da segurança jurídica da autoridade assessorada, a quem incumbe tomar a decisão final dentro da margem de discricionariedade conferida pela lei.

2.2 - DA UTILIZAÇÃO DE MINUTAS PADRONIZADAS

A adoção de minutas padronizadas encontra amparo expresso na Lei nº 14.133/2021, a qual facultou aos entes federativos a possibilidade de elaborarem seus próprios modelos ou, alternativamente, adotarem aqueles disponibilizados pelo Poder Executivo Federal.

Nos termos do **artigo 19, inciso IV**, da referida norma:

Art. 19. Os órgãos da Administração com competências regulamentares relativas às atividades de administração de materiais, de obras e serviços e de licitações e contratos deverão:

[...]

IV – instituir, com auxílio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno, modelos de minutas de editais, de termos de referência, de contratos padronizados e de outros documentos, admitida a adoção das minutas do Poder Executivo federal por todos os entes federativos.

Nesse contexto, foi elaborada a **minuta padrão** anexada ao **Parecer Referencial (fls. 227/244)**, previamente aprovada pelo **CPPGE/MT**, destinada à formalização de contratos administrativos oriundos de contratações diretas por **inexigibilidade de licitação consideradas de baixo valor**, com fundamento nos **artigos 74 e 75, incisos I e II**, da Lei nº 14.133/2021. A referida minuta atende, ainda, às exigências previstas no **artigo 92** e demais dispositivos correlatos que disciplinam a contratação direta por inexigibilidade.

Cumprе ressaltar que, na hipótese de **não utilização da minuta padronizada aprovada**, o instrumento contratual elaborado pela Administração deverá ser





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

obrigatoriamente submetido à apreciação da **Subprocuradoria-Geral de Aquisições e Contratos – SGAC**, conforme dispõe o **artigo 53, § 5º, da Lei nº 14.133/2021**.

No caso concreto, verifica-se que a **Minuta de Contrato (fls. 152/163)** apresenta cláusulas que fogem aos limites da minuta padrão aprovada no referido Parecer referencial da CPPGE, motivo por que a sua análise é imperativa.

2.3 ANÁLISE DA MINUTA CONTRATUAL

No que se refere à minuta do contrato a ser celebrado com o locador, deve-se atenção ao disposto no art. 92 da Lei nº 14.133/2021 e no art. 247 do Decreto Estadual nº 1.525/2022. A minuta do contrato de fls. 152/163 contém as seguintes cláusulas essenciais:

Disposições obrigatórias (art. 92)	Cláusulas correspondentes na minuta
O <u>objeto</u> e seus elementos característicos (inciso I)	Cláusula Primeira (fl. 152)
<u>Vinculação</u> ao edital de licitação e à respectiva proposta (inciso II)	Cláusula Primeira
A <u>legislação aplicável</u> à execução do contrato (inciso III)	Cláusula Terceira (fl. 153)
O <u>regime de execução</u> ou a <u>forma de fornecimento</u> (inciso IV)	Cláusula Nona (fls. 159)
O <u>preço</u> e <u>as condições de pagamento</u> , os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de <u>atualização monetária</u> entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento (inciso V)	Cláusula Quinta (fls. 153/155)





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

Os critérios e a periodicidade <u>da medição</u> e o prazo para liquidação e para pagamento (inciso VI)	Cláusula Quinta (fl. 153/155)
Os <u>prazos de início</u> das etapas de execução, <u>conclusão</u> , <u>entrega</u> , observação e <u>recebimento definitivo</u> (inciso VII)	Cláusula Nona (fls. 159)
O <u>crédito</u> pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica (inciso VIII)	Cláusula Segunda (fls. 152/153)
A <u>matriz de risco</u> , quando for o caso (inciso IX)	Não aplicável
O <u>prazo para resposta ao pedido de repactuação</u> de preços, quando for o caso (inciso X)	Não aplicável
O <u>prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro</u> , quando for o caso. (inciso XI)	Cláusula Quinta (fls. 155)
As <u>garantias oferecidas para assegurar sua plena execução</u> , quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento (inciso XII)	Cláusula Décima Segunda (fls. 160)
O <u>prazo de garantia mínima do objeto</u> , observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e nas normas técnicas aplicáveis, e <u>as condições de manutenção e assistência técnica</u> , quando for o caso (inciso XIII)	Não aplicável
Os direitos e as responsabilidades das partes, as <u>penalidades cabíveis</u> e os valores das multas e suas bases de cálculo (inciso XIV)	Cláusula Décima Quarta (fls. 161/162)
As <u>condições de importação</u> e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso (inciso XV)	Não aplicável
A <u>obrigação do contratado de manter</u> , durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, <u>todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta</u> (inciso XVI)	Cláusula Sétima (fl. 156/157)



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 27/05/2025 - 14:51
Esse documento é uma cópia fiel, para visualizar o original, acesse o site:
http://spa.pge.mt.gov.br/document_validator/validar_documento e informe o código: L4965





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

<u>A obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz (inciso XVII)</u>	Cláusula Oitava (fl. 158/159)
<u>O modelo de gestão do contrato</u> , observados os requisitos definidos em regulamento (inciso XVIII)	Não aplicável
Os casos de <u>extinção</u> (inciso XIX)	Cláusula Décima Quarta (161/162)
<u>O termo inicial</u> para o cômputo da anualidade da repactuação e do reajuste, bem como o índice que comporá a base de cálculo (§1º, inciso XX)	Cláusula Quinta (fl. 153/155)
Da opção dos contratantes pela adoção dos <u>meios alternativos de resolução de controvérsias</u> (§1º, inciso XXI)	Ausente
<u>Anticorrupção</u>	Cláusula Vigésima Segunda (fls. 162)
<u>Das disposições finais</u>	Cláusula Vigésima Terceira (fl. 162)
<u>Foro da sede da Administração (§1º)</u>	Cláusula Vigésima Quarta (fl. 162)

Em relação ao prazo de vigência e a possibilidade de prorrogação dos contratos de locação, cumpre reproduzir o que consta da OJN 003/CPPGE/2023:



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 27/05/2025 - 14:51
Esse documento é uma cópia fiel, para visualizar o original, acesse o site:
http://spa.pge.mt.gov.br/document_validator/validar_documento e informe o código: L4965





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

Como é sabido, nos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública ocupa a posição de locatária o regime jurídico aplicável será predominantemente o de direito privado, incidindo apenas as normas gerais previstas na Lei nº 14.133/2021 que se mostrarem compatíveis com o regime de direito privado.

Nesse sentido, entende Rafael Carvalho Rezende Oliveira:

Assim como a Lei 8.666/1993 (arts. 1.º, 2.º e 62, § 3.º, I) os art. 2.º e 51 da Lei 14.133/2021 determinam a aplicação dos seus dispositivos aos contratos de locação.

Os contratos de locação de bens imóveis são regulados, predominantemente, pelo direito privado (Lei 8.245/1991), aplicando-se, contudo, as disposições da Lei de Licitações.

A formalização do contrato de locação e a aplicação do direito privado são plenamente possíveis nas hipóteses em que a Administração Pública seja locatária e em casos de locação de bens integrantes das pessoas jurídicas de direito privado da Administração Indireta.

Dessa forma, cumpre à Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), que regula as locações de imóveis urbanos, definir os procedimentos pertinentes aplicáveis aos contratos de locação de imóveis.



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 27/05/2025 - 14:51
Esse documento é uma cópia fiel, para visualizar o original, acesse o site:
http://spa.pge.mt.gov.br/document_validator/validar_documento e informe o código: L4965





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

Tal situação desde logo afasta a submissão dos contratos de locação de imóvel nos quais a Administração seja locatária à regra contida no art. 106, incisos I, II e III, da Lei nº 14.133/2021, a qual fixa o prazo máximo de vigência dos contratos de prestação de serviços e fornecimento contínuos.

De toda sorte, cabe ressaltar que os requisitos presentes na oportunidade da inexigibilidade de licitação, tais como a justificativa de preço, a razão da escolha do imóvel, a justificativa técnica, os documentos de habilitação, a comprovação de titularidade do imóvel, também devem estar presentes e atualizados para a prorrogação do contrato.

Vê-se que o contrato de locação não pode ser firmado com prazo indeterminado, nem ser prorrogado de maneira tácita ou verbal. Dessa premissa firmada pela Corte de Contas decorrem duas obrigações atribuíveis à Administração Pública que pretende prorrogar seus contratos de locação de imóvel:

a) elaborar procedimento administrativo em que se analise a conveniência, a viabilidade jurídica e a economicidade em prorrogar o contrato; e

b) celebrar o aditivo de prazo antes de findado seu prazo de vigência.

Naturalmente, o cumprimento desse último requisito exige apenas que o gestor da coisa pública se certifique que o contrato está válido no momento da assinatura do aditivo.

Portanto, ainda que a locação não esteja sujeita à prazo máximo na Lei de Inquilinato, a Administração Pública não deve firmar contrato com prazo indeterminado, motivo por que se deve incluir na minuta um prazo máximo para as prorrogações contratuais. Além disso, as prorrogações devem preceder análise de conveniência, viabilidade jurídica e vantagem. Inclua-se exigência nesse sentido.

Na cláusula 5.24 no que concerne à exigência de análise jurídica do pedido de reajuste, recomenda-se incluir a seguinte disposição do parágrafo único do art. 277 do Decreto nº 1.525/22, que diz que: Prescindem de encaminhamento individualizado à Procuradoria Geral do Estado as alterações contratuais objeto de pareceres referenciais ou atos normativos, **bem como o reajuste e repactuação apostilados conforme previsão contratual, salvo dúvida específica.**



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 27/05/2025 - 14:51
Esse documento é uma cópia fiel, para visualizar o original, acesse o site:
http://spa.pge.mt.gov.br/document_validator/validar_documento e informe o código: L4965





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

A cláusula 5.26 está em contrariedade com a cláusula 5.12 em relação ao índice de reajuste. Retifique-se.

As cláusulas 7.25.2 a 7.25.5 parecem não ter a ver com a contratação em questão, motivo pelo qual se recomenda a exclusão.

Inclua-se no item 11.3 a penalidade de multa.

2.4 REGRAS DE PUBLICIDADE

É relevante destacar a obrigatoriedade da divulgação e a manutenção do inteiro teor do edital de licitação e dos seus anexos, bem como do termo de contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas, conforme dispõe o art. 54 e o art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

De igual modo, é preciso observar a publicação do extrato do edital no Diário Oficial do Estado, de acordo com o art. 54, §1º, da Lei nº 14.133/2021. Ademais, cabe destacar que, após a homologação do procedimento licitatório, é obrigatória a disponibilização no Portal Nacional de Contratações Públicas dos documentos elaborados na **fase preparatória que não tenham integrado o edital e seus anexos**, nos termos do art. 54, §3º, da Lei nº 14.133/2021.

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, **opino pela viabilidade jurídica da minuta contratual apresentada, desde que atendidas às recomendações feitas acima.**

Por oportuno, ressalta-se que, caso a unidade técnica responsável entenda por não acolher as recomendações ora formuladas, ou considere que já foram devidamente observadas, poderá apresentar as devidas justificativas diretamente nos autos, sem necessidade de nova manifestação jurídica, desde que não haja alteração substancial no conteúdo dos atos analisados, em consonância com o entendimento consolidado do Tribunal de Contas da União.

É o parecer.

Assinado Digitalmente

Julyana Lannes Andrade
Procuradora do Estado



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 27/05/2025 - 14:51
Esse documento é uma cópia fiel, para visualizar o original, acesse o site:
http://spa.pge.mt.gov.br/document_validator/validar_documento e informe o código: L4965





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

Processo nº	DETRAN-PRO-2024/23154
Interessado(s)	Departamento Estadual de Trânsito de Mato Grosso - DETRAN
Assunto(s)	Contratação Direta - Lei 14.133/2021

DESPACHO:

1. Após detida análise dos autos, HOMOLOGA-SE o Parecer nº 01041/2025/SGAC/PGEMT 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, Terça, 27 de maio de 2025.

WALDEMAR PINHEIRO DOS SANTOS
Subprocurador-Geral de Aquisições e Contratos



Assinado digitalmente por WALDEMAR PINHEIRO DOS SANTOS - 27/05/2025 - 15:06
Esse documento é uma cópia fiel, para visualizar o original, acesse o site:
http://spa.pge.mt.gov.br/document_validator/validar_documento e informe o código: 9SJSK





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

Processo DETRAN-PRO-2024/23154 (SPA 2025-00001522)

Assunto(s) Contratação Direta - Lei 14.133/2021

Restitui-se os autos do processo DETRAN-PRO-2024/23154 com a análise jurídica do(a) Procurador(a) Julyana Lannes Andrade devidamente homologada pelo Subprocurador-Geral de Aquisições e Contratos Waldemar Pinheiro dos Santos para conhecimento e providências de praxe.

Cuiabá/MT, 27 de maio de 2025

Evalton Rocha dos Santos Junior

Chefe de Gabinete

SGAC - Subprocuradoria-Geral de Aquisições e Contratos

