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

Processo nº	DETRAN-PRO-2025/01542 **SPA nº** 2025-00001172
Consulente(s)	Departamento Estadual de Trânsito de Mato Grosso - DETRAN
Assunto(s)	Inexigibilidade de Licitação
Procurador(a)	Julyana Lannes Andrade
Data	Cuiabá/MT, 24 de abril de 2025

PARECER JURÍDICO Nº 752/SGAC/2025

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. CONTRATAÇÃO DIRETA. 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 enviado a esta Procuradoria para análise e emissão de parecer acerca 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, para abrigar as instalações **e o funcionamento da 24ª CIRETRAN no Município de Água Boa/MT, pelo período de 12 (doze) meses**.

O valor mensal da locação pretendida é de R$ 7.000,00 (sete mil reais), perfazendo o valor anual do contrato de R$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais).

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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

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

Documento	Página
Cadastro no Sistema Integrado de Gestão Administrativa - SIGA/MT	2
Documento de Formalização de Demanda	3/5
Autorização do Documento de Formalização da Demanda	6
Estudo Técnico Preliminar n° 007/2025	7/10
Análise de Risco da Contratação	11/21
Proposta de Locação do Imóvel	22
E-mails trocados entre a Coordenadoria de Obras e Engenharia do DETRAN/MT, Chefia da 24ª CRT de Àgua Boa/MT, Diretoria de Administração Sistêmica do DETRAN/MT	23/27
Comprovante de endereço da proprietária do imóvel	29
Documento pessoal da proprietária do imóvel	30
Registro do imóvel junto ao 1° Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Àgua Boa-MT	32/35
Planta baixa do imóvel	36
Boletim de Cadastro Imobiliário	37/38
Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União	39
Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	40
Certidão Negativa de Débitos Relativos a Créditos Tributários e Não Tributários Estaduais Geridos pela Procuradoria-Geral do Estado e pela Secretária de Estado de Fazenda	41
Certidão Negativa de Débitos Municipais Relativo aos Tributos e à Dívida Ativa do Contribuinte	42
Certidão Negativa Correicional - Entes Privados	43
Certidão Negativa do Tribunal de Contas do Estado de Mato Grosso	45
Consulta de Sanções no SIAG	46

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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

Certidão Negativa de Inclusão no Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas	47
Declaração de Pleno Conhecimento e Aceitação das Regras e das Condições Gerais da Contratação	57
Solicitação de Informações sobre Imóveis Públicas Vagos e Disponíveis	58/59
Parecer Técnico - DETRAN/COEng P.T. n° 010/2025	82/84
Laudo de Avaliação n° 010/2025/COEng	87/97
Termo de Compromisso da Proprietária	98
Declaração de atendimento dos requisitos de habilitação exigidos na contratação direta	99
Ofício n°076/2025/GP/PMAB	101
Justificativa Técnica e Econômica	102/108
Termo de Referência n°044/2025	109/123
Relatório de Pesquisa	124
Parecer Técnico	125
Planilha Orçamentária	127/132
Autorização para Abertura do Procedimento	134
Despacho n° 08124/2025/COOENG/DETRAN	135
Lista de Verificação Inicial	136
Minuta do Contrato de Locação de Imóvel	138/150
Reserva Orçamentária	151
Pedido de Empenho	152
Relatório do Agente de Contratação	153/159
Solicitação de Parecer Jurídico	160

O presente processo administrativo se encontra devidamente autuado, protocolado e numerado, totalizando 160 páginas.

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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

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

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:

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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

> *''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 Inquilinato[2].

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].

---

[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.
[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.

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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

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:
> (...)

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

> 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 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.

O conceituado doutrinador Matheus Carvalho[4] menciona acerca da inexigibilidade para locação de bens imóveis, vejamos:

> "Os bens imóveis são intangíveis por natureza. A contratação direta ocorrerá quando as características de determinado imóvel, incluindo a sua localização, forem essenciais para cumprir a finalidade da Administração Pública. Na Lei 8.666/93 a compra e a locação de imóveis eram hipóteses de dispensa. Com muito mais razão, a nova lei os coloca como situações de inexigibilidade. Ora, se as características de determinado imóvel fazem que seja o único pelo menos o mais próximo do que a Administração precisa para a execução de certa atividade. A escolha

[4]Carvalho, Matheus. Nova Lei de Licitações Comentada – Salvador: Editora JusPodivm, 2021. 283 p.

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

entre compra e locação precisa ser fundamentada com estudo técnico (art. 44). A contratação direta deve seguir os requisitos previstos no §5º, sendo necessária a avaliação prévia do bem, a certificação de inexistência de imóveis públicos que atendam às necessidades da Administração e as justificativas acerca da singularidade do imóvel".

No caso dos autos, o Parecer Técnico n º 010/2025/COEng (fls. 82/84) informou as características e o estado de conservação do imóvel, bem como mencionou que necessita de reparos na edificação (fl. 83), vejamos:

> 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:
>
> - Realizar acréscimo na cobertura onde será instalado a vistoria;
> - Reparo da parede onde tem rachadura;
> - Adequação de lógica e elétrica onde se fizer necessário;
> - Limpeza de dreno dos condicionadores de ar;
> - Instalação de painel de comunicação visual, indicando o funcionamento provisório da CRT no prédio em questão;
> - Pintura interna em geral do imóvel.

Adicionalmente, o citado parecer indicou que é imprescindível que o imóvel esteja em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade, além de atender às disposições previstas na Lei nº 10.402/2016:

> **1.1 Acessibilidade e demais normas técnicas**
>
> O imóvel deverá estar em conformidade com as normas técnicas vigentes sobre o tema, dentre elas: ABNT NBR 9050/2020 Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos e ABNT NBR 16537/2016 Acessibilidade – Sinalização tátil no piso – Diretrizes para elaboração de projetos e instalação.
>
> O local também deverá estar em conformidade com lei nº 10.402/2016 – Lei de segurança conta incêndio de pânico de Mato Grosso.

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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

Além disso, ficou estabelecido no Termo de Compromisso (fl.98), que a proprietária comprometeu-se a realizar **parcialmente** as adequações previstas no Parecer Técnico nº 010/2025/COEng, com o objetivo de assegurar que o imóvel atenda às condições para o funcionamento da unidade administrativa.

O prazo estipulado para a conclusão dessas adequações é de 30 (trinta) dias, conforme estabelecido no referido termo, vejamos:

TERMO DE COMPROMISSO

Venho por meio deste me comprometer a realizar as seguintes adequações propostas no Parecer Técnico de nº.010/2025/COEng a fim de garantir o espaço ideal para a unidade administrativa do Detran - MT. **No prazo de 30 dias:**

- Realizar acréscimo na cobertura onde será instalado a vistoria;
- Fornecer a internet compatível;
- Construção do Fosso de Vistoria.

Por fim, na medida do possível almejo antes desse prazo cumprir as adequações.

Água Boa-MT, 12 de março de 2025

Além disso, ficou consignado no Termo de Referência (fl.120) que a parte locadora deverá realizar as adequações que foram estabelecidas na contraproposta, observemos:

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

14.9. O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o espaço pronto, conforme tratativas realizadas e expostas na contraproposta apresentada (internet e adaptação do pátio da vistoria com construção de fosso);

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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

Assim, fica evidente que a responsabilidade pela realização das adequações apresentadas no citado Termo de Compromisso é **exclusiva da proprietária do imóvel**.

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. 111), 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 fls. 102/108. Demais disso, à fl. 101 consta Ofício n°. 076/2025/GP/PMAB, informando a inexistência de imóvel público vago e disponível para atender a CRT, assinado pelo Prefeito Mariano Kolankiewics Filho.

Também se verificou a inexistência de imóveis públicos estaduais vagos na localidade, o que foi atestado pela Coordenadoria de Patrimônio Imobiliário da SEPLAG à fl. 59.

Verifica-se também acostado ao processo o Parecer Técnico nº 010/2025/COEng emitido pela Coordenadoria de Obras e Engenharia (fls. 82/84).

No que concerne à justificativa, o Termo de Referência nº 044/2025 (fls. 109/123) assim dispõe:

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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

DA FUNDAMENTAÇÃO/JUSTIFICATIVA

2.1. Expansão da cidade: A população da cidade de Água Boa (MT) chegou a 29.219 pessoas no Censo de 2022, o que representa um aumento de 40,1% em comparação com o Censo de 2010. Os resultados foram divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2023;
2.2. Necessidade: A locação do imóvel se dará devido a integridade estrutural do imóvel próprio que se encontra comprometida devido a rachaduras visíveis nas paredes e fundações, conforme Parecer Técnico Nº003/2024/DETRAN/COEng. Este risco afeta diretamente a segurança dos servidores e usuários, a locação do imóvel faz-se necessário para solução imediata e mais segura;
2.3. 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;
2.4. 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;
2.5. Normas de Acessibilidade: Esta contratação visa dispor de imóveis que atendam as normas de acessibilidade existentes e ofertar um ambiente apropriado à prestação dos serviços públicos;
2.6. A prefeitura municipal de Água Boa/MT informou através do OFÍCIO Nº 076/2025/GP/PMAB 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;
2.7. Sendo encontrado um imóvel localizado em Rua 22, nº 304, Quadra 47, Lote 02, Bairro Industrial, Água Boa-MT, com área total de 459,00m², sendo destes 269,15 m² de área construída;
2.8. Diante do achado e, após a realização do Parecer Técnico Nº 010/2025 e do Laudo de Avaliação Nº 010/2025/COEng, confirmamos que o presente imóvel se adequa às demandas da supracitada CIRETRAN, bem como possui valor de aluguel dentro das estimativas de mercado;
2.9. 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.

Nesse sentido, recomenda-se a anexação do Ofício n°003/2024/DETRAN/COEng aos autos, com o objetivo de prevenir eventuais questionamentos futuros relativos à contratação.

Ainda, consta nos autos a seguinte conclusão no Relatório do Agente de Contratação Max de Moraes Lucidos (fl. 159):

DA CONCLUSÃO

Após análise do processo e considerando os requisitos legais e regulamentares, não foram identificados óbices à contratação. Conforme manifestação da área técnica demandante, o imóvel atende às necessidades específicas da Administração, sendo a contratação direta fundamentada no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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

No que concerne à 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.

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

Sendo assim, evidencia-se que as instalações e a localização do imóvel condicionaram a escolha administrativa. Além disso, ficou demonstrado **que não existem outros imóveis que sejam igualmente vantajosos, com a comprovação das buscas realizadas**, 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 doutrina[5]:

> 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

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

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

documentadas de modo adequado no procedimento administrativo antecedente da contratação.

Dessa forma, a Justificativa Técnica e Econômica (fls. 102/108) 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 fls. 105/106 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 preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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;

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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, quando for o caso.

Compulsando os autos, vê-se que o requisito previsto no inciso I do art. 66 do referido Decreto Estadual foi **preenchido**, vez que **foi apresentado** o Documento de Formalização da Demanda contendo a justificativa para a contratação (fls. 3/5), o Termo de Referência nº (fls. 109/123), o Estudo Técnico Preliminar nº (fls. 7/10), bem como a Análise de Riscos (fls. 11/21).

Quanto ao inciso II, vê-se que a área demandante solicitou a abertura do presente procedimento, encaminhando o respectivo **Termo de Referência nº. 044/2025 (fls. 109/123)**.

Quanto à justificativa, a área técnica demonstrou a pertinência do pedido no **Termo de Referência.** No mais, verifica-se indicação do fiscal e suplente do contrato (fl. 122), a seguir:

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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

20. DOS RESPONSÁVEIS PELA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

Nome Fiscal Titular: Lidianne Lobo de Oliveira Matrícula: 117295	Nome Fiscal Substituto: Douglas Zanardi Chicoski Matrícula: 257370
Nome Gestor Titular: Veneranda Acosta Fernandes Matrícula: 111091	Nome Gestor Substituto: Dayanne Darth Ananias Matrícula: 285342

Por fim**, 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. 134,** reproduzido a seguir:

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-2025/01542), em face aos expedientes vinculantes, **AUTORIZO** os procedimentos legais para abertura do procedimento para a Locação de imóvel destinado ao funcionamento provisório da 24ª Ciretran, em Água Boa - MT, conforme documentos anexados aos autos DETRAN-PRO-2025/01542, nos termos da Lei Federal n° 14.133/2021, e do Decreto Estadual n° 1.525/2022.

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

Por outro lado, entretanto, **observa-se que o comprovante de registro do processo no SIAG não consta nos autos.** Dessa forma, recomenda-se a juntada do mencionado documento para atender ao disposto no art. 66, **inciso III**, do Decreto nº 1.525/2022.

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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

Quanto ao inciso IV, constam nos autos, além do Laudo de Avaliação do Imóvel (fls. 87/97), o Parecer Técnico DETRAN/COEng P.T. Nº 010/2025 (fls. 125/126) 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 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:

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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

Art. 48 – A pesquisa de preços será materializada em mapa comparativo de preços, elaborado pela unidade requisitante, que conterá, 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 e documentos que lhe dão suporte;

VII - justificativa da escolha dos fornecedores, no caso da pesquisa direta com fornecedores;

VIII - data, identificação e assinatura do servidor responsável.

Não obstante, no caso específico de locação de imóveis, a pesquisa ocorrerá de forma mais simplificada, bastando a avaliação oficial do bem para que se alcance o preço máximo de contratação, como bem determina o art. 63 e parágrafos do referido Decreto Estadual:

Art. 63. O preço máximo a ser pago pela Administração Pública no processo de locação ou aquisição de imóveis será definido por avaliação imobiliária oficial da Secretaria de Estado de Infraestrutura e Logística - SINFRA ou da Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão, indicado em laudo oficial, dispensada a pesquisa de preços de mercado de outros imóveis, conforme § 1º do art. 34 e § 3º do art. 36 da Lei Estadual nº 11.109, de 20 de abril de 2020.

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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

§ 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.

Diante disso, verifica-se que os autos estão instruídos com o Laudo de Avaliação nº 010/2025/COEng (fls. 88/97), elaborado e assinado por profissionais tecnicamente habilitados para avaliar o imóvel e determinar o valor adequado para a locação.

Anexe-se aos autos cópia do ato normativo específico que autoriza o Detran a elaborar os laudos oficiais de forma autônoma, em conformidade com o disposto no §1º do art. 63 do Decreto Estadual nº 1.525/2022.

Ainda, o referido laudo aferiu que o **valor mensal do aluguel seria de R$ 7.650,00 (sete mil seiscentos e cinquenta reais)**, com data de referência da avaliação em fevereiro de 2025. Verifica-se também no citado laudo os valores mínimo e máximo referente aos limites de locação do imóvel em questão (fl. 95), senão vejamos:

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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

14.0 CONCLUSÃO

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

Valor de locação do imóvel
R$ 7.650,00 (sete mil seiscentos e cinquenta reais)
Data de referência da avaliação Fevereiro / 2025

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$ **5.100,00**

Valor Máximo: R$ **10.200,00**

Conforme manifestação da Sra. Solange Costella Ros (fl. 22), ficou definido o valor mensal de R$ 7.000,00 (sete mil reais) para a locação do imóvel.

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:

> **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

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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

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 DETRAN/COEng P.T. n° 010/2025 (fls. 82/84), as exigências de adaptações do imóvel, dentre elas: parâmetros técnicos de acessibilidade, instalações elétricas, rede lógica e pintura interna 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:
>
> - Realizar acréscimo na cobertura onde será instalado a vistoria;
> - Reparo da parede onde tem rachadura;
> - Adequação de lógica e elétrica onde se fizer necessário;
> - Limpeza de dreno dos condicionadores de ar;
> - Instalação de painel de comunicação visual, indicando o funcionamento provisório da CRT no prédio em questão;
> - Pintura interna em geral do imóvel.
>
> **1.1 Acessibilidade e demais normas técnicas**
>
> O imóvel deverá estar em conformidade com as normas técnicas vigentes sobre o tema, dentre elas: ABNT NBR 9050/2020 Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos e ABNT NBR 16537/2016 Acessibilidade – Sinalização tátil no piso – Diretrizes para elaboração de projetos e instalação.
>
> O local também deverá estar em conformidade com lei nº 10.402/2016 – Lei de segurança conta incêndio de pânico de Mato Grosso.

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

Entretanto, verifica-se que a parte locadora se comprometeu a realizar apenas algumas das adequações indicadas no referido parecer técnico, tais como o fornecimento de internet e adaptação do pátio da vistoria com construção de fosso e acréscimo de cobertura.

As demais adequações serão custeadas pelo próprio DETRAN e terão um custo de R$ 45.191,16 (quarenta e cinco mil cento e noventa e um reais e dezesseis centavos). Nada obstante, no Parecer Técnico de fls. 125/126 apurou-se que o valor das adequações diluído pelo período da contratação conduziria a um valor de locação mensal de R$ 10.765,93, o que é um pouco superior ao valor máximo de locação indicado no laudo de fl. 95.

Entretanto, ainda assim se atestou a vantajosidade da contratação:

> Entretanto, não foram encontrados outros imóveis que possuam os benefícios que este imóvel apresenta. Além disso, o proprietário realizará os serviços na vistoria e na cobertura do imóvel. A falta de imóveis aptos para o funcionamento da unidade dificulta o comparativo de preços e inviabiliza uma análise de vantajosidade mais robusta. Desta forma, considerando a urgência em fazer a mudança da unidade e os custos envolvidos na contratação esta unidade entende ser mais vantajoso ao DETRAN a formalização desta contratação.

Outrossim, como já destacado anteriormente, no 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

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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

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 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 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 19301.0001.25.001119-3 (fl. 152) no valor de R$ 63.000,00 (sessenta e três mil reais), **valor este que é suficiente para cobrir o custo proporcional de abril/2025 a dezembro/2025.**

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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

Acrescenta-se, ainda, que consta no Termo de Referência nº 044/2025 o atesto de disponibilidade de capacidade orçamentária e financeira para fazer frente às despesas da contratação da Diretoria de Administração Sistêmica (fl. 122):

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

Dessa forma, verifica-se que está garantido a conformidade do procedimento com os requisitos estabelecidos.

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 1.525/2022.

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

Documentos	**Folhas**
Documentos pessoais da proprietária do imóvel	30
Boletim de Cadastro Imobiliário	37
Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União	39
Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	40
Certidão Negativa conjunta de pendências tributárias e não tributárias junto à SEFAZ e à PGE do estado do Estado de Mato Grosso - vencida	41

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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

Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos e à Dívida Ativa Municipais - vencida	42
Certidão negativa correicional - Entes Privados	43
Certidão Negativa do Tribunal de Contas de Mato Grosso	45
Certidão Negativa de Inclusão no Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas do Estado de Mato Grosso - vencida	47
Declaração de Pleno Conhecimento e Aceitação das Regras e das Condições Gerais da Contratação	99

Recomenda-se a juntada das certidões atualizadas em substituição às que se encontram vencidas, conforme demonstrado acima, bem como a verificação da validade de todas as certidões, tendo em vista a possibilidade de expiração ao longo do trâmite do presente procedimento.

Ressalte-se, contudo, que compete à área técnica a análise do teor dos documentos de habilitação, incluindo sua veracidade e adequação, sendo de sua responsabilidade atestar o cumprimento dos requisitos legais pelo contratado.

Por fim, foi anexado documento que comprova a regular propriedade do imóvel pela locadora (fls. 32/35).

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

DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

Os documentos juntados pela área técnica demandante, fls. 32-59 e 85-87, foram analisados e atendem aos requisitos de habilitação e qualificação necessários exigidos no Termo de Referência.

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

Dessa forma, o procedimento está em conformidade com os requisitos estabelecidos.

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 (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. 138/150) 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.

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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

Recomenda-se incluir no contrato cláusula expressa sobre quais reparos são de obrigação da locadora, definindo-se, inclusive, um prazo para a conclusão destes consertos.

Corrija-se o prazo de execução do item 7.2, haja vista que incompatível com o prazo de vigência da cláusula 7.1.

Na cláusula 20.1, corrija-se o termo inicial do reajuste, que deve ser a data da assinatura do contrato nas contratações diretas, como no caso em questão (art. 266 do Decreto nº 1.525/22), ainda que este só vá produzir efeitos financeiros após a entrega das chaves, haja vista que o reajuste está mais ligado à estimativa de preço do que a quando o contrato passou a produzir efeitos financeiros.

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, manifesta-se pela viabilidade jurídica da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para a locação de imóvel destinado ao **funcionamento da 24ª CIRETRAN no Município de Água Boa/MT**, desde que o processo seja instruído com:

- Cópia do Ofício n°003/2024/DETRAN/COEng;
- comprovante de registro do processo no SIAG;
- O ato normativo (Portaria) específico que autoriza o corpo técnico responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação Técnica, corroborando com o que determina o §1º do art. 63 do Decreto Estadual nº 1.525/2022;
- A renovação dos documentos de habilitação jurídica que estejam vencidos (Certidões);
- adequações recomendadas na minuta do contrato.

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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

Por fim, 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
Procuradora do Estado

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 24/04/2025 - 17:04
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: YC94F

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

Processo nº	DETRAN-PRO-2025/01542
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 n° 00752/2025/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, Quinta, 24 de abril de 2025.

WALDEMAR PINHEIRO DOS SANTOS
Subprocurador-Geral de Aquisições e Contratos

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.

Assinado digitalmente por WALDEMAR PINHEIRO DOS SANTOS - 24/04/2025 - 17:37
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: BTEY8

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

Processo DETRAN-PRO-2025/01542 (SPA 2025-00001172)

Assunto(s) Contratação Direta - Lei 14.133/2021

Restitui-se os autos do processo DETRAN-PRO-2025/01542 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, 24 de abril de 2025

Evalton Rocha Dos Santos Junior
Chefe de Gabinete
SGAC - Subprocuradoria-Geral de Aquisições e Contratos

HASH: 625b4eff717ea8d5151138fcd3d129f8cf9852d2b33f0033a041cbd9bf4c192e4. Documento digital disponível em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/8MXT-S8MQ-99QM-T7DS. Juntado em 25/04/2025 09:01:03 por LIVIA CAMPOS.