



**PROCESSO Nº : 10.990-8/2019**  
**INTERESSADOS : PREFEITURA MUNICIPAL DE JUSCIMEIRA**  
**MOISÉS DOS SANTOS – PREFEITO MUNICIPAL**  
**ASSUNTO : TOMADA DE CONTAS ORDINÁRIA**  
**RELATOR : CONSELHEIRO INTERINO ISAIAS LOPES DA CUNHA**

## II - RAZÕES DO VOTO

15. A presente Tomada de Contas Ordinária é oriunda da Representação de Natureza Externa proposta pelo Controlador Interno do Município, Sr. Diego Paranhos Correia (Doc. nº 61545/2019), que alegou que a Prefeitura Municipal de Juscimeira locou imóvel para o funcionamento da Agência do Departamento Estadual de Trânsito de Mato Grosso – DETRAN/MT, no valor mensal de R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais), contudo, em visita *in loco*, nos dias 11/02/2019 e 26/03/2019, verificou que a agência não estava em funcionamento, em razão da realização de reformas no imóvel, conforme registros fotográficos acostados aos autos (fls. 6/12 – Doc. nº 61545/2019).

16. Após análise dos autos, a Unidade de Instrução apontou a existência de suposta irregularidade relativa ao pagamento de aluguel de imóvel destinado à instalação da agência do Departamento Estadual de Trânsito de Mato Grosso – DETRAN/MT em Juscimeira, sem que houvesse o devido funcionamento, ocasionando prejuízo ao erário no valor de R\$ 6.650,00 (seis mil, seiscentos e cinquenta reais), apurado até maio de 2019 (**JB 01**).

17. Consta nos autos, o Termo de Cooperação Técnica nº 0255/2018/DETRAN/MT, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Juscimeira e o Departamento Estadual de Trânsito de Mato Grosso – DETRAN/MT, em 24/07/2018, cujo objeto é a implantação de Posto de Atendimento do DETRAN/MT no Município, com delegação das competências previstas no art. 22, III e VII do Código de Trânsito Brasileiro, Lei nº 9.503/97, deste órgão executivo estadual de trânsito para a Cooperada, visando um



maior controle da legalidade da frota de veículos registrados no Município e facilitando o acesso a documentos e informações aos proprietários e condutores de veículos residentes no Município (fls. 10/17- Doc. 242264/2019).

18. Dentre as obrigações da Cooperada, restou estabelecido que a Prefeitura Municipal deveria fornecer e disponibilizar, com recursos próprios, adequações para o devido funcionamento da agência, conforme se depreende do parágrafo primeiro, do referido termo, abaixo transcrito:

(...)

j) Fornecer espaço físico contendo estrutura adequada, com instalações elétricas e hidráulicas, móveis, equipamentos, computadores e periféricos, que deverão atender às exigências mínimas para o funcionamento do Posto de Atendimento do DETRAN/MT

i) Disponibilizar, com recursos próprios, os equipamentos conforme relação abaixo: (...)

n) Fornecer, com recursos próprios, os seguintes itens:

1. Sistema de conexão (ADSL ou Via-Rádio) exclusivo para o microcomputador acessar o sistema via Internet;
2. Local apropriado para atendimento ao público que tenha, no mínimo, 50 m<sup>2</sup> com banheiro;
3. Sala refrigerada com condicionador de ar proporcional ao tamanho (para cada 1 m<sup>2</sup>, 1.000 Btus) visando a maior durabilidade dos equipamentos;
4. Iluminação correspondente ao tamanho da sala;
5. Rampa ou fosso de vistoria coberta;
6. Pátio de Apreensão de veículos com, no mínimo, 200 m<sup>2</sup>, murado com no mínimo, 02 metros de altura. (...)

19. Ressalta-se que a Lei Municipal nº 1.135/2018, de 14/09/2018, autorizou a locação de imóvel situado na sede do Município de Juscimeira para o funcionamento da agência do Detran, no valor mensal de R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais) no prazo de 03/09/2018 a 03/09/2019, podendo ser prorrogado por igual período (fls. 18/19 – Doc. nº 242254/2019).

20. Consta nos autos, o Contrato de Locação do Imóvel celebrado entre o município e o Sr. Maikel Jefferson Uhde em 27/09/2018, no valor mensal de R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais) e vigência de um ano, a contar da data de 03/09/2018 (fls. 20/22 – Doc. nº 242264/2019).



21. Após, a celebração do contrato, a Lei Municipal nº 1.193/2019 prorrogou o prazo da locação do imóvel por mais um ano, compreendendo o período 04/09/2019 a 03/09/2020 e o Contrato de Locação do Imóvel também foi prorrogado por igual período, ficando acordado o aluguel no mesmo valor, que atualizado monetariamente, corresponde a R\$ 997,15 (novecentos e noventa e sete reais e quinze centavos) (fls. 23/26 - Doc. nº 242254/2019).

22. Ademais, foi previsto isenção de pagamento de 7 (sete) alugueis, referentes a novembro de 2019 a maio de 2020, como forma de compensação pelo período em que o imóvel não foi utilizado no contrato anterior, bem como pelas benfeitorias realizadas, passando a pagar o aluguel apenas a partir de junho de 2020, nos termos do parágrafo quarto, da cláusula segunda, do contrato de locação de imóvel prorrogado.

23. Em consulta ao sistema Aplic (Informes Mensais/ Despesas/ Empenhos) constata-se que, nos exercícios de 2018 e 2019, foram empenhados e pagos o valor total de R\$ 6.650,00 (seis mil, seiscentos e cinquenta reais), correspondente a 7 (sete) alugueis do imóvel, apurados até o mês de maio de 2019.

24. Em nova consulta ao referido sistema (Informes de Envio Imediato/Licitações), no exercício de 2018, verifica-se a existência do Pregão Presencial nº 029/2018 que tem por objeto o registro de preços para futura e eventual contratação de empresa especializada em prestação serviços, referente mão de obra especializada em serviços de pedreiro, ajudante de pedreiro, encanador (bombeiro hidráulico), auxiliar de encanador, eletricista predial, auxiliar de eletricista predial, pintor e pintor de letreiros, para atender demandas das Secretarias do Município de Juscimeira.

25. O referido certame deu origem à Ata de Registro de Preço nº 031/2018, celebrada com a empresa Francisco Ferreira dos Santos – ME, em 13/12/2018, no valor de R\$ 522.150,00 (quinhentos e vinte e dois mil, cento e cinquenta reais), visando, dentre



outros, a realização de reparos e benfeitorias executadas no imóvel para o funcionamento da agência do Detran.

26. Primeiramente, insta salientar que é possível a realização de reformas ou benfeitorias em imóvel locado, cujos deveres e obrigações devem estar previstos no instrumento contratual. Todavia, na ausência de previsão contratual, a Lei nº 8.245/1991 - Lei de Locação - dispõe sobre as obrigações do locador e do locatário durante a vigência do contrato de locação.

27. Nesse sentido, registra-se que é dever do proprietário providenciar quaisquer reformas ou manutenções relativas à avarias e deteriorações já existentes no imóvel no momento da locação, nos termos do art. 22, I, IV e V da Lei nº 8.245/1991. Já as reformas ou benfeitorias realizadas pelo locatário, distinguem-se em benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias.

28. As benfeitorias necessárias, que são aquelas que se destinam à conservação do imóvel ou que visam evitar a sua deterioração, são indenizadas independente de autorização pelo locador, ao passo que as benfeitorias úteis, que são aquelas destinadas a facilitar o uso do imóvel, somente são indenizadas se precedidas de autorização do locador, consoante dispõe o artigo 35, da Lei nº 8.245/1991, abaixo transcrito:

**Art. 35.** Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

29. Já as benfeitorias voluptuárias, que são aquelas que visam apenas o embelezamento do imóvel, não são indenizáveis pelo locador, podendo ser levantadas pelo locatário, caso sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36, da Lei nº 8.245/1991.



30. No caso sob exame, verifica-se que a implantação do Posto de Atendimento do DETRAN/MT no Município foi precedida de autorização legal, por meio das Leis ° 1.135/2018 e n° 1.193/2019 e de Termo de Cooperação Técnica n° 0255/2018/DETRAN/MT, celebrado com o DETRAN/MT, em 24/07/2018.

31. Ademais, verifica-se que a Prefeitura Municipal celebrou Contrato de Locação em 27/09/2018, contudo, não houve o funcionamento imediato da agência em razão da necessidade de realização de reformas e adequações no imóvel, a fim de atender todas as exigências previstas no termo de cooperação técnica, que incluíam desde metragem mínima para os ambientes, ao fornecimento de espaços com refrigeração e iluminação adequados.

32. Em que pese o primeiro contrato de locação tenha sido omissivo em relação à indenização acerca das benfeitorias úteis, o segundo instrumento contratual fixou a isenção do pagamento de 07 (sete) alugueis, equivalente a R\$ 6.980,05 (seis mil, novecentos e oitenta reais e cinco centavos), pelo período em que o imóvel não foi utilizado, bem como pelas benfeitorias realizadas.

33. Por outro lado, é sabido que no âmbito da Administração Pública, em regra, as compras e os serviços devem ser precedidos de licitação. Em razão disso, a Prefeitura Municipal realizou o Pregão Presencial n° 29/2018, que deu origem à Ata de Registro de Preço n° 031/2018, celebrada com a empresa Francisco Ferreira dos Santos – ME, em 13/12/2018, visando a prestação de serviços para diversas Secretarias Municipais, dentre os quais encontra-se os serviços de reforma e adequações no imóvel que iria funcionar a agência do DETRAN/MT.

34. Diante disso, é fato inconteste que a ausência de funcionamento da agência para atendimento ao público decorreu da necessidade de realização de benfeitorias úteis no imóvel, cuja implementação não poderia ter sido feita antes da celebração do contrato de locação e da realização de processo licitatório.



35. Assim, tendo em vista que o pagamento de despesas com alugueis do Posto de Atendimento do DETRAN/MT foi precedido de autorização legislativa, de termo de cooperação técnica e de contrato de locação de imóvel, o qual previu a compensação de valores pelas benfeitorias úteis realizadas no imóvel e, conseqüentemente, pelo período de 07 (sete) meses em que a agência não estava em funcionamento, não há que se falar em dano ao erário.

36. Portanto, diversamente da Unidade de Instrução e do Ministério Público de Contas, entendo que a Tomada de Contas Ordinária deve ser julgada regulares.

### III - DISPOSITIVO DO VOTO

37. Pelo exposto, NÃO ACOLHO o Parecer Ministerial nº 6.051/2019 da lavra do Procurador de Contas em substituição, William de Almeida Brito Júnior, e com fundamento no art. 192 da Resolução Normativa 14/2007, **VOTO** no sentido de **JULGAR REGULARES** a presente Tomada de Contas Ordinária.

**É como voto.**

Tribunal de Contas, 09 de outubro de 2020.

(assinatura digital)<sup>1</sup>

Conselheiro Interino **ISAIAS LOPES DA CUNHA**  
Relator

(Portaria nº 124/2017, DOC/TCEMT nº 1199, de 15/09/2017)

<sup>1</sup> Documento firmado por assinatura digital, baseada em certificado digital emitido por Autoridade Certificadora credenciada, nos termos da Lei Federal nº 11.419/2006 e Resolução Normativa Nº 9/2012 do TCE/MT. MIF

C:\Users\michele\AppData\Local\Temp\CF9433A9C5B937948F6B5A8768D41646.odt