



Governo do Estado de Mato Grosso
EMPRESA MATO-GROSSENSE DE PESQUISA, ASSISTÊNCIA E EXTENSÃO RURAL

MANIFESTAÇÃO TÉCNICA Nº 00461/2026/DAC/EMPAER

Cuiabá/MT, 26 de outubro de 2026

Assunto: MANIFESTAÇÃO TÉCNICA - Prorrogação do Contrato de Locação de Imóvel

Contrato: nº 045/2024/EMPAER-MT

Instrumento: Primeiro Termo Aditivo

Assunto: Prorrogação do Contrato de Locação de Imóvel

Locadora: Neusa Ferreira Teles Nogueira

Objeto: Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Unidade Estratégica Local da EMPAER-MT no município de Paranatinga/MT.

1. Fundamentação Legal

A presente manifestação técnica é elaborada em conformidade com a Lei Federal nº 13.303/2016, o Regulamento Interno de Licitações e Contratos – RILC da EMPAER-MT e demais disposições legais e contratuais aplicáveis, especialmente:

- **Art. 29, inciso V, da Lei nº 13.303/2016** – contratação direta para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da estatal, quando suas necessidades de instalação e localização condicionarem sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;
- **Art. 68 da Lei nº 13.303/2016** – disciplina dos contratos pelas respectivas cláusulas, pelas disposições da legislação das estatais e pelos preceitos de direito privado;
- **Art. 69, inciso III, da Lei nº 13.303/2016** – exigência de previsão contratual dos critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços;
- **Art. 71 da Lei nº 13.303/2016** – disciplina da duração dos contratos, observado o limite legal de vigência;
- **Art. 72 da Lei nº 13.303/2016** – possibilidade de alteração contratual mediante acordo entre as partes;
- **Lei Federal nº 8.245/1991** – disposições aplicáveis às locações de imóveis urbanos;
- **Art. 10 do RILC/EMPAER-MT** – critérios para pesquisa de preços e demonstração da compatibilidade econômica da contratação.

A análise observa, ainda, os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, razoabilidade e interesse público, visando assegurar a regularidade, a necessidade e a vantajosidade da prorrogação contratual pretendida.

2. Contextualização

O Contrato nº 045/2024/EMPAER-MT tem por objeto a locação de imóvel situado na **Avenida Brasil, nº 1191-B, Centro, Paranatinga/MT**, destinado à instalação e ao funcionamento da Unidade Estratégica Local da EMPAER-MT.

Classif. documental	036.1
---------------------	-------





Governo do Estado de Mato Grosso
EMPRESA MATO-GROSSENSE DE PESQUISA, ASSISTÊNCIA E EXTENSÃO RURAL

O imóvel constitui espaço físico destinado ao desenvolvimento das atividades administrativas, técnicas e de atendimento aos produtores rurais do município, proporcionando suporte às ações institucionais de pesquisa, assistência técnica e extensão rural.

O contrato original foi celebrado pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, com valor mensal de R\$ 1.750,00 (mil setecentos e cinquenta reais), totalizando R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), com término da vigência previsto para 03/11/2026.

Considerando a proximidade do encerramento contratual, foi instaurado o Processo Administrativo nº EMPAER-PRO-2026/03410, visando à prorrogação da locação por mais **24 (vinte e quatro) meses, com início em 03/11/2026**, mediante formalização do Primeiro Termo Aditivo.

A necessidade de continuidade da locação foi formalizada pela unidade demandante por meio da CI nº 02176/2026/UTRSNA/EMPAER, acompanhada de justificativa técnica, relatório de acompanhamento contratual e manifestação de interesse na renovação.

No decorrer da instrução processual, o Departamento Contábil e Fiscal – DCF, por meio do **Parecer Contábil nº 401/2026/DCF/DAS/EMPAER-MT**, apurou o valor mensal reajustado de **R\$ 1.830,08 (mil oitocentos e trinta reais e oito centavos)**, mediante aplicação do IPCA/IBGE.

Considerando a prorrogação pretendida por 24 (vinte e quatro) meses, o valor global estimado corresponde a **R\$ 43.921,92 (quarenta e três mil, novecentos e vinte e um reais e noventa e dois centavos)**, tomando-se como referência o valor mensal reajustado, sem prejuízo de eventuais reajustes futuros legal e contratualmente cabíveis.

Dessa forma, a presente manifestação destina-se à avaliação técnica da manutenção do imóvel, da necessidade institucional da locação e da vantajosidade da prorrogação contratual.

3. Justificativa da Escolha do Imóvel

A escolha do imóvel encontra respaldo no art. 29, inciso V, da Lei nº 13.303/2016, considerando que suas características de localização, instalação e adequação funcional foram determinantes para o atendimento das necessidades institucionais da EMPAER-MT no município de Paranatinga.

Conforme a justificativa apresentada pela unidade demandante, o imóvel encontra-se localizado em região urbana, com condições favoráveis ao acesso dos produtores rurais, servidores e demais usuários dos serviços prestados pela estatal.





Governo do Estado de Mato Grosso

EMPRESA MATO-GROSSENSE DE PESQUISA, ASSISTÊNCIA E EXTENSÃO RURAL

O imóvel apresenta:

- Localização em área urbana, facilitando o acesso da população e dos servidores;
- Estrutura física destinada ao desenvolvimento das atividades administrativas e técnicas;
- Utilização já consolidada como sede da Unidade Estratégica Local;
- Disponibilidade de espaço para atendimento ao público e execução das rotinas institucionais;
- Condições de continuidade das atividades sem necessidade de transferência para outro endereço.

A escolha do imóvel não se restringe ao aspecto financeiro, devendo considerar também a adequação à finalidade institucional, sua localização e as condições de funcionamento da unidade.

Ressalta-se que a Unidade Estratégica Local desempenha atividades de relevante interesse público, voltadas especialmente ao atendimento dos produtores rurais, sendo necessária a manutenção de instalações que permitam a continuidade dos serviços prestados.

Assim, a manutenção do imóvel atualmente ocupado apresenta justificativa técnica relacionada à preservação da estrutura de atendimento, à estabilidade operacional e à continuidade das atividades desenvolvidas pela EMPAER-MT.

4. Inexistência de Imóvel Próprio

A EMPAER-MT não possui imóvel próprio cadastrado no município de Paranatinga/MT, conforme levantamento realizado em seu sistema institucional de gestão de imóveis.

A informação encontra-se comprovada por meio do relatório **“Imóveis próprios”,** extraído do Painel de Gestão EMPAER-MT em **26 de outubro de 2026**, mediante aplicação do filtro correspondente ao município de Paranatinga/MT, cujo resultado apresentou **0 (zero) registros**.

O referido levantamento constitui evidência documental da inexistência de imóveis próprios cadastrados no município, demonstrando que a EMPAER-MT não dispõe, em seu cadastro patrimonial, de imóvel próprio que possa ser destinado ao funcionamento da Unidade Estratégica Local.

A ausência de imóvel próprio cadastrado inviabiliza, nas condições atualmente identificadas, a substituição da locação pela utilização de estrutura patrimonial pertencente à estatal.

Dessa forma, a manutenção da locação apresenta-se como medida necessária para





Governo do Estado de Mato Grosso

EMPRESA MATO-GROSSENSE DE PESQUISA, ASSISTÊNCIA E EXTENSÃO RURAL

assegurar a continuidade das atividades institucionais desenvolvidas no município, evitando a descontinuidade dos serviços de assistência técnica e extensão rural prestados aos produtores e à população atendida.

Ressalta-se que a utilização de imóvel próprio representaria alternativa à locação somente se houvesse patrimônio disponível e apto à ocupação, situação não identificada no levantamento cadastral apresentado.

Assim, a inexistência de imóvel próprio cadastrado em Paranatinga/MT, associada à necessidade de continuidade das atividades institucionais, reforça a justificativa técnica para manutenção da locação do imóvel atualmente ocupado pela EMPAER-MT.

5. Atendimento às Necessidades da Estatal

O imóvel atualmente locado vem sendo utilizado para o funcionamento da Unidade Estratégica Local de Paranatinga/MT, desempenhando papel importante na manutenção das atividades institucionais da EMPAER-MT.

A estrutura permite o desenvolvimento das ações administrativas e técnicas necessárias à execução das políticas públicas de assistência técnica e extensão rural, garantindo:

- Ambiente destinado ao desenvolvimento das atividades administrativas e técnicas;
- Espaço para atendimento aos produtores rurais e demais usuários;
- Continuidade dos serviços institucionais no município;
- Manutenção da estrutura operacional da unidade;
- Estabilidade das rotinas administrativas e do atendimento ao público.

Conforme a justificativa e os documentos de acompanhamento apresentados pela unidade, a continuidade da locação visa preservar as condições de funcionamento do escritório e evitar prejuízos à prestação dos serviços.

A permanência no imóvel também contribui para a manutenção da referência de localização utilizada pela população atendida, favorecendo o acesso aos serviços institucionais e evitando transtornos decorrentes de eventual mudança de endereço.

Dessa forma, a manutenção do imóvel mostra-se tecnicamente justificada pela necessidade de assegurar a continuidade, a eficiência e a regularidade das atividades desenvolvidas pela estatal.

6. Inexistência de Outro Imóvel na Região

A análise da conveniência de manutenção do imóvel deve considerar a disponibilidade de





Governo do Estado de Mato Grosso

EMPRESA MATO-GROSSENSE DE PESQUISA, ASSISTÊNCIA E EXTENSÃO RURAL

alternativas no mercado imobiliário local que apresentem características semelhantes de localização, estrutura, funcionalidade e condições de ocupação.

Com o objetivo de verificar a compatibilidade econômica da prorrogação pretendida, o Departamento de Aquisições e Contratos – DAC, por meio do **Despacho nº 09338/2026/DAC/EMPAER**, solicitou ao Departamento Administrativo e de Pessoal – DAP a realização de pesquisa de vantajosidade.

Em atendimento à solicitação, foi realizada pesquisa de preços, acompanhada de Mapa Comparativo e da **Declaração nº 00107/2026/DAP/EMPAER**, com análise das referências obtidas e exclusão de preços considerados excessivamente elevados.

O levantamento apresentou valor médio estimado de **R\$ 2.155,06 mensais**, enquanto o valor contratual reajustado corresponde a **R\$ 1.830,08 mensais**.

A pesquisa demonstra que a manutenção do imóvel atualmente locado apresenta custo inferior ao valor médio obtido nas referências utilizadas, reforçando sua competitividade econômica.

Ademais, a eventual utilização de outro imóvel demandaria análise das condições de localização, estrutura e disponibilidade para ocupação, além de possível necessidade de adaptações e transferência de mobiliário, equipamentos e documentos.

Embora a pesquisa não comprove a inexistência absoluta de outros imóveis disponíveis na região, os elementos apresentados demonstram que a manutenção do imóvel atualmente ocupado constitui alternativa economicamente favorável em comparação com os parâmetros de mercado levantados.

Assim, a prorrogação contratual apresenta-se como solução tecnicamente adequada e economicamente justificável para atender às necessidades da Unidade Estratégica Local de Paranatinga/MT.

7. Condicionamento da Escolha ao Uso Institucional

A escolha e a manutenção do imóvel estão diretamente relacionadas à finalidade para a qual foi contratado, qual seja, o funcionamento da Unidade Estratégica Local da EMPAER-MT em Paranatinga/MT.

Para o desenvolvimento das atividades institucionais, devem ser consideradas as seguintes necessidades:

- Atendimento aos produtores rurais e ao público em geral;
- Deslocamento e acesso de servidores e usuários;





Governo do Estado de Mato Grosso

EMPRESA MATO-GROSSENSE DE PESQUISA, ASSISTÊNCIA E EXTENSÃO RURAL

- Execução de atividades administrativas e técnicas;
- Guarda e organização de documentos e materiais necessários às atividades institucionais;
- Realização de reuniões e orientações técnicas;
- Continuidade das ações de assistência técnica e extensão rural no município.

O imóvel atualmente ocupado apresenta funcionalidade compatível com a destinação contratual, tendo sua utilização consolidada nas atividades da Unidade Estratégica Local.

A eventual mudança de endereço demandaria planejamento de transferência, avaliação das condições de instalação e adoção de providências administrativas, com possibilidade de geração de custos adicionais e impactos temporários no funcionamento da unidade.

Portanto, a continuidade da ocupação encontra justificativa na necessidade de preservar a estrutura de atendimento e garantir a regularidade das atividades institucionais, em observância aos princípios da eficiência e da razoabilidade.

8. Vantajosidade da Prorrogação

A prorrogação contratual por mais **24 (vinte e quatro) meses** revela-se tecnicamente justificável e economicamente vantajosa, considerando a continuidade dos serviços institucionais e a compatibilidade do valor locatício com os preços pesquisados no mercado.

A pesquisa de vantajosidade realizada pelo Departamento Administrativo e de Pessoal – DAP apresentou valor médio de referência de R\$ 2.155,06 mensais, enquanto o valor contratual reajustado corresponde a R\$ 1.830,08 mensais, apurado no Parecer Contábil nº 401/2026/DCF/DAS/EMPAER-MT.

A diferença de **R\$ 324,98 mensais** representa economia estimada de aproximadamente **15,08% em relação ao valor médio pesquisado**.

Para o período de 24 (vinte e quatro) meses, obtém-se a seguinte comparação:

Descrição	Valor
Valor médio mensal da pesquisa	R\$ 2.155,06
Valor mensal reajustado	R\$ 1.830,08
Valor estimado pelo mercado – 24 meses	R\$ 51.721,44
Valor estimado da prorrogação – 24 meses	R\$ 43.921,92
Economia estimada no período	R\$ 7.799,52

A comparação demonstra vantagem econômica estimada de R\$ 7.799,52 (sete mil,





Governo do Estado de Mato Grosso

EMPRESA MATO-GROSSENSE DE PESQUISA, ASSISTÊNCIA E EXTENSÃO RURAL

setecentos e noventa e nove reais e cinquenta e dois centavos) para o período de 24 (vinte e quatro) meses, considerando os valores mensais atualmente utilizados como referência e sem projetar eventuais reajustes futuros.

Além da vantagem financeira identificada, a prorrogação proporciona os seguintes benefícios:

- **Continuidade do serviço público:** manutenção das atividades de assistência técnica e extensão rural no município;
- **Redução de custos operacionais:** evita despesas potencialmente decorrentes de mudança, transporte de mobiliário, instalação e adequação de outro imóvel;
- **Eficiência administrativa:** preserva as condições de funcionamento da unidade, sem necessidade de reorganização imediata da estrutura;
- **Mitigação de riscos:** reduz a possibilidade de interrupções ou dificuldades operacionais decorrentes da transferência da unidade;
- **Economicidade:** mantém a contratação em patamar inferior à média de preços apurada na pesquisa;
- **Interesse público:** assegura a continuidade dos serviços institucionais prestados à população rural.

A inexistência de imóveis próprios cadastrados no município, comprovada pelo relatório extraído do sistema institucional de gestão patrimonial, constitui elemento adicional que reforça a necessidade de manutenção da locação.

Ressalta-se que a compatibilidade do valor locatício com o mercado encontra respaldo na pesquisa de preços e na declaração de conformidade elaboradas pelo DAP, em observância ao art. 10 do RILC/EMPAER-MT.

Portanto, os elementos constantes dos autos demonstram que a manutenção do contrato reúne condições favoráveis sob os aspectos técnico, operacional e econômico, justificando a continuidade da locação, observadas as demais exigências legais e contratuais aplicáveis.

9. Conclusão

Diante do exposto, considerando os documentos e informações constantes do Processo Administrativo nº EMPAER-PRO-2026/03410, verifica-se que:

- A contratação do imóvel encontra fundamento no art. 29, inciso V, da Lei nº 13.303/2016;
- O imóvel permanece destinado ao funcionamento da Unidade Estratégica Local da EMPAER-MT no município de Paranatinga/MT;
- A necessidade de continuidade da locação está justificada pela unidade demandante;
- **Não existem imóveis próprios cadastrados no município de Paranatinga/MT,**





Governo do Estado de Mato Grosso

EMPRESA MATO-GROSSENSE DE PESQUISA, ASSISTÊNCIA E EXTENSÃO RURAL
conforme relatório extraído do Painel de Gestão EMPAER-MT em 26/10/2026;

- O imóvel atualmente locado apresenta características compatíveis com a finalidade institucional para a qual foi contratado;
- A pesquisa de vantajosidade demonstra compatibilidade econômica do valor reajustado com os preços de referência pesquisados;
- A prorrogação por 24 (vinte e quatro) meses apresenta valor global estimado de R\$ 43.921,92, observada a possibilidade de reajustes futuros legalmente cabíveis;
- A manutenção do contrato representa economia estimada de R\$ 7.799,52 em comparação com a média dos valores pesquisados para o mesmo período;
- A continuidade da locação contribui para a preservação da eficiência administrativa e para a manutenção dos serviços públicos prestados à população rural.

Assim, este Departamento de Aquisições e Contratos – DAC manifesta-se tecnicamente favorável à prorrogação do Contrato nº 045/2024/EMPAER-MT, por meio do Primeiro Termo Aditivo, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, com início em 03/11/2026, pelo valor global estimado de R\$ 43.921,92 (quarenta e três mil, novecentos e vinte e um reais e noventa e dois centavos).

A presente manifestação fundamenta-se na necessidade de continuidade das atividades institucionais, na inexistência de imóvel próprio cadastrado no município e na vantajosidade econômica demonstrada, em consonância com os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, ficando a formalização condicionada à observância das exigências legais, contratuais, orçamentárias e jurídicas pertinentes.

LUIS FILIPE VIEIRA DA MATA
CHEFE DE DEPARTAMENTO
DEPARTAMENTO DE AQUISIÇÕES E CONTRATOS

