



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

Processo nº	DETRAN-PRO-2026/17984 – SPA 2026-00064008
Origem/Interessado	Departamento Estadual de Trânsito - DETRAN
Assunto	Inexigibilidade de licitação - Locação de imóvel destinado ao funcionamento da pista de exames práticos categoria A na 5ª CIRETRAN no município de Várzea Grande/MT
Parecer nº	1.424/SGAC/PGE/2026
Local e Data	Cuiabá/MT, 28 de maio de 2026
Procurador(a)	Julyana Lannes Andrade

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. CONTRATAÇÃO DIRETA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LEI FEDERAL Nº 14.133/2021. DECRETO ESTADUAL Nº 1.525/2022 E LEI FEDERAL Nº 8.245/1991. REQUISITOS. POSSIBILIDADE JURÍDICA. RECOMENDAÇÕES DE CONFORMIDADE.

1- RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo enviado a esta Procuradoria para análise e emissão de parecer acerca das formalidades legais do procedimento de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação a ser celebrado entre o Departamento Estadual de Trânsito – DETRAN e o proprietário do imóvel, Luiz Alberto de Azevedo, para abrigar as instalações e o funcionamento da pista de exames práticos categoria “A” na 5ª CIRETRAN no município de Várzea Grande/MT, pelo período de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do contrato.

O valor mensal da locação pretendida é de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), perfazendo o valor anual do contrato em R\$ 156.000,00 (cento e cinquenta e seis mil reais).

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

Documento	Página
Cadastro no Sistema de Aquisições Governamentais – SIAG/MT	7
Documento de Formalização da Demanda - DFD	8/11
Autorização do Documento de Formalização da Demanda	12



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 29/05/2026 - 10:14
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: 5KG4P





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

Estudo Técnico Preliminar nº 009/2026	13/16
Análise de Riscos da Contratação	17/27
Escritura Pública do imóvel (matrícula)	42/50
Proposta do proprietário do imóvel	30
Declaração de Pleno Conhecimento e Aceitação das Regras e das Condições Gerais da Contratação elaborada pelo proprietário do imóvel	84 e 155
Parecer Técnico n. 019/2026/COEng	85/94
Laudo de Avaliação nº 023/2026/COEng	95/108
Extrato de Portaria que instituiu comissão para avaliar imóveis de interesse do DETRAN/MT	124
Documentos (certidões) de habilitação do proprietário do imóvel	67/83
Justificativa da necessidade	128/130
Declaração de Inexistência de Imóvel Público vago e disponível elaborado pelo Chefe da 5ª CRT de Várzea Grande/MT	125/127
Termo de Referência nº 0106/2026	131/146
Autorização para Abertura do Procedimento	147
Relatório de Pesquisa de Preço	148
Documento pessoal do proprietário do imóvel	31/34
Lista de Verificação Inicial (Checklist)	149/150
Solicitação de emissão de Nota de Empenho proporcional a maio/dezembro de 2025	151
Pedido de Empenho	152
Nota de Empenho	153
Minuta do Contrato de Locação	156/169
Extrato da Portaria que designa o Agente de Contratação e a Comissão de Apoio nas hipóteses de Dispensa e Inexigibilidade	170
Relatório do Agente de Contratação e Equipe de Apoio	171/177

O presente processo administrativo se encontra devidamente autuado, protocolado e numerado, totalizando 179 páginas.

É o que importa relatar.

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



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 29/05/2026 - 10:14
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: 5KG4P





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

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:

*“quando a Administração celebra contrato cujo objeto apenas indiretamente ou acessoriamente diz respeito ao interesse geral (na medida em que tem repercussão orçamentária, quer do lado da despesa, quer do lado da receita), ela se submete ou pode submeter-se ao direito privado; por exemplo, para comprar materiais necessários a uma obra ou serviço público, para colocar no seguro os veículos oficiais, para alugar um imóvel necessário à instalação de repartição pública, enfim, para se equipar dos instrumentos necessários à realização da atividade principal, esta sim regida pelo direito público”.*¹

De igual maneira, há posição consolidada no âmbito da jurisprudência dos Tribunais de Contas, consoante se percebe do seguinte precedente:

Conquanto regidos por algumas regras de direito público, sofrem maior influência de normas do direito privado, aplicando-se, na essência, as regras de locação previstas na Lei 8.245/1991 - Lei do Inquilinato².

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.





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

Essa constatação, entretanto, não permite influir a total abstenção das regras ao caso, porquanto a mera participação da Administração em um contrato atrai a incidência de um estatuto mínimo de normas de incidência obrigatória.

Assim, apesar de se reconhecer a natureza majoritariamente privada, o ajuste deve observar os requisitos e pressupostos exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, naquilo que não seja incompatível (art. 89)³.

Registra-se, ainda, que a matéria encontra regulamentação própria no âmbito do Estado do Mato Grosso (Decreto nº 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, ou seja, na 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:
(...)

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

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





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

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 Carvalho⁴ menciona acerca da inexigibilidade para locação de bens imóveis, vejamos:

“Os bens imóveis são infungíveis 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 hipótese 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 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 Laudo de Avaliação n º 023/2026/COEng (fls. 95/108) informou as características e o estado de conservação do imóvel, bem como mencionou que ele necessita de reparos simples e importantes (fl. 102), vejamos:

Após a vistoria do imóvel foi estabelecido que o estado de conservação da construção necessita de reparos simples e importantes, desse modo o imóvel foi enquadrado de acordo com a tabela de Ross-Heidecke – Depreciação Física – Fator K, no conceito “C” (Regular), assim tem-se:

Nesse ponto, verifico a ausência da análise de vantagem da contratação considerando, entre outras coisas, as exigências de adaptações do imóvel, e os custos advindos das adequações prediais, bem como a diluição dos custos no período de locação. Providencie-se, pois, o setor técnico demandante.

Quanto à inexistência de imóveis públicos vagos e o atesto da singularidade do bem, vê-se que tais informações se encontram disponíveis no documento de fl. 125 contido nos autos.

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





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

No que concerne a justificativa, o Termo de Referência nº 0106/2026 (fls. 131/146) assim dispõe:

DA FUNDAMENTAÇÃO/JUSTIFICATIVA

- 2.1. A presente contratação visa à locação de imóvel destinado à implantação e funcionamento da pista de exames práticos de direção veicular da Categoria "A", no município de Várzea Grande/MT, em atendimento às necessidades operacionais do Departamento Estadual de Trânsito de Mato Grosso – DETRAN/MT.
- 2.2. A realização do exame prático de direção veicular constitui etapa obrigatória do processo de habilitação, conforme estabelece o Código de Trânsito Brasileiro. O CTB dispõe em seu art. 147 que: O candidato à habilitação deverá submeter-se a exames realizados pelo órgão executivo de trânsito, ainda, o art. 22, inciso II, do CTB, atribui aos órgãos executivos estaduais de trânsito a competência para: realizar, fiscalizar e controlar o processo de formação, aperfeiçoamento, reciclagem e suspensão de condutores.
- 2.3. Nesse contexto, compete legalmente ao DETRAN/MT garantir infraestrutura adequada, segura, acessível e operacionalmente eficiente para a execução dos exames práticos exigidos pela legislação nacional de trânsito. A categoria "A", por envolver a condução de motocicletas, motonetas e ciclomotores, demanda pista específica, padronizada tecnicamente, apta à execução dos exercícios regulamentares previstos nas normas do Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN, especialmente aquelas relacionadas ao processo de formação e avaliação de condutores.
- 2.4. A inexistência, insuficiência ou inadequação de espaço próprio apto ao atendimento da demanda no município de Várzea Grande compromete diretamente a continuidade, regularidade, eficiência e segurança da prestação do serviço público, podendo ocasionar:
- 2.5. Aumento do tempo de espera dos candidatos;
- 2.6. Prejuízo à capacidade operacional dos exames;
- 2.7. Impacto negativo na política pública de habilitação de condutores;
- 2.8. Risco de descontinuidade parcial ou total de serviço essencial de competência legal do órgão.
- 2.9. A Administração Pública possui o dever constitucional de assegurar a adequada prestação dos serviços públicos, observando os princípios da legalidade, eficiência, continuidade, economicidade e interesse público, nos termos do art. 37 da Constituição Federal.
- 2.10. A locação mostra-se medida tecnicamente adequada e administrativamente necessária diante da necessidade de disponibilização imediata de área compatível para implantação da pista, revelando-se alternativa mais eficiente em comparação à aquisição, desapropriação ou construção de estrutura própria, medidas que demandariam maior dispêndio financeiro, maior prazo de implementação e complexidade procedimental incompatíveis com a necessidade operacional atual.
- 2.11. Sob o aspecto jurídico, a contratação encontra respaldo na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente no art. 74, §5º, que disciplina as contratações relacionadas à locação de imóveis pela Administração Pública, condicionando-as à demonstração da necessidade da instalação, compatibilidade da localização e adequação do imóvel às finalidades administrativas.
- 2.12. Assim, a escolha do imóvel deverá observar critérios objetivos relacionados à:
- 2.13. Localização estratégica e acessibilidade;
- 2.14. Dimensões compatíveis com o layout técnico exigido para pista de exames práticos;
- 2.15. Condições de segurança operacional;
- 2.16. Viabilidade de implantação e funcionamento;
- 2.17. Compatibilidade econômica com os valores praticados no mercado.
- 2.18. Dessa forma, resta evidenciada a necessidade administrativa, jurídica e operacional da locação do imóvel pretendido, como instrumento indispensável à manutenção da regularidade dos exames práticos de direção veicular, ao cumprimento das competências legais do DETRAN/MT e à adequada prestação do serviço público à população de Várzea Grande/MT.
- 2.19. A contratação será materializada na pessoa jurídica do CNPJ: 66.842.615/0001-73, cujas razões se justificam por certidões, bem como atende os requisitos mínimos exigidos.

São essas as considerações acerca dos requisitos para contratação direta de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação.

2.4- DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DIRETA



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 29/05/2026 - 10:14
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: 5KG4P





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

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 e administrativos (legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade e probidade) 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;
- 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 (arts. 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;





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

- III - Comprovante de registro do processo no SIAG - Sistema de Aquisições Governamentais;
- 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.

Em atendimento do que dispõe o inciso I do art. 66 do referido Decreto Estadual, consta no processo o Documento de Formalização da Demanda contendo a justificativa para a contratação (fls. 8/11), o Termo de Referência nº 0106/2026 (fls. 131/146), o Estudo Técnico Preliminar nº 009/2026 (fls. 13/16) bem como a Análise de Riscos da contratação (fls. 17/27).

Quanto ao ETP, o item 10 faz menção a necessidade de local para vistoria em razão de reformas na CIRETRAN, o que não encontra ressonância nos demais artefatos de planejamento, devendo a área técnica se manifestar sobre isso e, caso seja necessário, promover o saneamento.

Quanto ao inciso II, vê-se que a área demandante solicitou a abertura do presente procedimento, encaminhando o respectivo DFD ao Diretor de Administração Sistêmica, que autorizou a continuidade da instrução para a aquisição requerida (fl. 12):

AUTORIZAÇÃO DO DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Considerando as informações constantes no DFD para locação de imóvel destinado ao funcionamento da pista de exames práticos categoria A na 5ª. CIRETRAN no município de Várzea Grande - MT, fica autorizado a continuidade da instrução para a aquisição requerida.

Cuiabá-MT, 19 de maio de 2026.

Nome: Paulo Henrique Lima Marques
Matrícula: 127001
Cargo: Diretor de Administração Sistêmica



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 29/05/2026 - 10:14
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: 5KG4P





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

Verifica-se também no Termo de Referência a indicação dos fiscais e dos gestores do contrato (fl. 145):

20. DOS RESPONSÁVEIS PELA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL	
Nome Fiscal Titular: Ednaldo Miranda Pereira Matrícula: 274268	Nome Fiscal Substituto: Deltania de Moura Matrícula: 79563
Nome Gestor Titular: Maria Luana Lunardi de Almeida Matrícula: 327767	Nome Gestor Substituto: Fabiola de Arruda Rodrigues Matrícula: 357066

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 aludido Decreto Estadual e inciso VIII do art. 72, da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme documento de **fl. 147** 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 em face aos expedientes vinculantes, **AUTORIZO** a abertura do procedimento do processo SIAG DETRAN-PRO-2026/17984, para locação de imóvel destinado ao funcionamento da pista de exames práticos categoria "A" na 5ª CRT no município de Várzea Grande/MT, da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Estadual nº 1.525/2022.

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

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.



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 29/05/2026 - 10:14
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: 5KG4P





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

§ 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 supra, estabelece definições, critérios e parâmetros para a **realização da pesquisa de preços**, a fim de **determinar o valor estimado e demonstrar a vantajosidade da contratação**, vejamos:

Art. 48 – A pesquisa de preços será materializada em mapa comparativo de preços, elaborado pela unidade requisitante, que 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 do valor estimado 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.

§ 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





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

vantajosos para o Estado.

Dito isto, tem-se que os autos são instruídos com o Laudo de Avaliação nº 023/2026/COEng (fls. 95/108), o qual foi assinado por profissional técnico capacitado para avaliar o imóvel e determinar o preço ajustado para a locação. O ato normativo específico (Portaria) 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, consta na fl. 124 do processo.

Ademais, o referido laudo aferiu que o **valor mensal do aluguel** seria de **R\$ 13.125,00 (treze mil cento e vinte e cinco reais)**, com data de referência da avaliação em maio de 2026. Verifica-se também no citado laudo os valores mínimo e máximo referente aos limites de locação do imóvel em questão (fl. 103/104):

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 e somente com as benfeitorias atuais:

Valor de locação do imóvel
R\$ 13.125,00 (treze mil, cento e vinte e cinco reais)
Data de referência da avaliação maio/ 2026

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\$ **8.750,00**
Valor Máximo: R\$ **17.500,00**

A proposta ofertada pelo proprietário do imóvel (fl. 123), com eventual aceite da Diretoria de Administração Sistêmica, materializado no TR (fl. 146), resultou na quantia mensal de **R\$ 13.000,00 (treze mil reais)**, conforme descrição contida na Minuta de contrato (fl. 157).

Destarte, **verifica-se junto aos autos o Relatório de Pesquisa de Preço** (fl. 148):



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 29/05/2026 - 10:14
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: 5KG4P





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

Dados Gerais						
Nº Processo DETRAN-PRO-2026/17984		Órgão DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO			Procedimento Contratação Direta	
Objeto Locação de imóvel destinado ao funcionamento da pista de exames práticos categoria A na 5ª. CIRETRAN no município de Várzea Grande - MT						
Pesquisa Pesquisa de Preço 1	Tipo Pesquisa Monetário	Cálculo de Referência Média	Prazo de validade 21/05/2027	Data 22/05/2026	Criado Por JOÃO VITOR CALDAS CERQUEIRA	
Justificativa do tipo de Cálculo PROPOSTA DO LOCADOR						

Itens									
Tipo	Seq	Código / Descrição	Un.	Qtde	Fornecedor	Fonte	Marca	Val. Unit	Val. Total
Item	1	1076140 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL CONFORME PLANO DE TRABALHO.	1 UN	12,00	L. ALBERTO DE AZEVEDO LTDA - 66.842.615 /0001-73	Cotação Direta	LOCAÇÃO	R\$ 13.000,00	R\$ 156.000,00
					L. ALBERTO DE AZEVEDO LTDA - 66.842.615 /0001-73	Cotação Direta	LOCAÇÃO	R\$ 13.000,00	R\$ 156.000,00
Valor Total do Item 1:								R\$ 13.000,00	R\$ 156.000,00
								Valor Total Global: R\$ 156.000,00	

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, deve constar nos autos, pois é a única forma de se documentar que houve preocupação com a economicidade da contratação e a busca pela proposta mais vantajosa, sendo princípio fundamental das aquisições públicas.

Nessa esteira, **verificou-se a ausência da análise de vantagem da contratação** considerando, entre outras coisas, as exigências de adaptações do imóvel, e os custos advindos das adequações prediais, bem como a diluição dos custos no período de locação. Providencie-se, pois, o **setor técnico demandante**.



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 29/05/2026 - 10:14
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: 5KG4P





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

atentando-se que, ao se diluir o custo de adaptações, o valor da locação, de preferência, não deve ultrapassar o valor máximo indicado no laudo de avaliação.

2.6- DA ALOCAÇÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS/EMPENHO

Cabe ao órgão licitante atentar-se às exigências da legislação financeira e orçamentária para a pretendida contratação, em cumprimento à Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF, Lei nº. 4.320/1964, art. 60, § 2º. Deve, ainda, observar o disposto no art. 72, IV, da Lei Federal nº 14.133/21:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

(...)

IV - Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

Para qualquer contratação, independentemente do valor, deverá a Administração demonstrar e planejar a capacidade para efetuar o pagamento das despesas, razão pela qual **o processo deve ser instruído com pedido de empenho ou outro documento que demonstre a compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido**, em consonância com o inciso VI, do art. 66, do Decreto Estadual nº 1.525/2022 e o inciso IV, do art. 72, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Importante destacar que o empenho deve ser prévio à contratação, em atenção ao que preconiza o art. 60 da Lei Federal 4.320/1964. Deve haver também a competente autorização pelo ordenador de despesa para se verificar a existência de recursos orçamentários suficientes para a contratação do objeto.

No caso em questão, consta o Pedido de Empenho nº 19301.0001.26.001798-8 (fl. 152) e a Nota de Empenho nº 19301.0001.26.001657-6 (fl. 153) no valor total de **R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais)**, proporcional a maio/dezembro de 2026, conforme consta no documento de solicitação de emissão de nota de empenho (fl. 151).

Contudo, cumpre ressaltar que consta no Termo de Referência nº 0106/2026 o atesto de disponibilidade de capacidade orçamentária e financeira para fazer frente às despesas da contratação da Diretoria de Administração Sistêmica (fl. 146):



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 29/05/2026 - 10:14
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: 5KG4P





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

23. DA DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO SISTÊMICA

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

Diretor de Administração Sistêmica: Paulo Henrique Lima Marques
Matrícula: 127001

2.7- DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO JURÍDICA DO LOCADOR

Quanto às condições de habilitação do locador, necessário se faz que o processo seja instruído com as documentações exigidas pelo art. 132 e seguintes do Decreto nº 1.525/2022.

No processo aqui tratado, observa-se os seguintes documentos de habilitação:

Documentos	Folhas
Documento pessoal do proprietário do imóvel	31/34
Certidão Negativa da Controladoria-Geral da União	73
Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários e não Tributários Estaduais geridos pela PGE/MT e pela SEFAZ/MT	75
Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União	Ausent e
Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Municipais	Ausent e
Certidão negativa de Débitos Municipais	Ausent e
Certidão Negativa do Tribunal de Contas do Estado de Mato Grosso	82
Certidão Negativa da Controladoria-Geral do Estado de Mato Grosso	83
Certidão de Distribuição de Processos de 1º Grau referentes à processos cíveis e criminais	ausente
Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	74

Destaca-se que a propriedade do imóvel está registrada para o Sr. Luiz Alberto de Azevedo como pessoa física, e com ele o contrato deve ser celebrado (fl. 47):



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 29/05/2026 - 10:14
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: 5KG4P





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

R-3: 45.878

Data: 01 de Abril de 2004.

Por Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 149/150 do Livro 238, aos 18 de Novembro de 2003, no Segundo Serviço Notarial e Registral da Comarca de Várzea Grande/MT, o proprietário, **DR. WALTER AUADA**, brasileiro, divorciado consensualmente, conforme sentença proferida pelo M.M Juiz de Direito da 8ª Vara de Família e das Sucessões de São Paulo/SP, Dr. João Batista Silvério da Silva, aos 28-02-2003, empresário, residente e domiciliado à Av. Castelo Branco, nº 325, Edifício Centro Empresarial de Várzea Grande/MT, salas 83/85, nesta cidade, filho do Sr. Fuad Auada e D. Rosa A. Auada, inscrito no CPF/MF, sob nº 115.355.208-68, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.519.134/exp. em 12-01-72/SSP/SP, **VENDEU** o imóvel descrito na matrícula 45.878 a **LUIZ ALBERTO DE AZEVEDO**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com **D. Marnice Sueli de Souza Azevedo**, cujo assento de casamento lavrado no Livro nº 8-B, às fls. 107-vº, termo nº 3.167, nas notas do Segundo Serviço Notarial e Registral da Comarca de Várzea Grande/MT, aos 05-05-84, e escritura de pacto lavrada às fls. nº 132, do Livro nº 001, nas notas do Segundo Serviço Notarial e Registral da Comarca de Várzea Grande/MT, aos 17-04-84, que declarou ser representante comercial, residente e domiciliado à Rua Dom Bosco, nº 06, nesta cidade, filho do Sr. Valderedo de Azevedo e D. Laurides Frade de Azevedo, inscrito no CPF/MF, sob nº 274.976.661-34; portador da Cédula de Identidade RG nº 331.887/exp. em 04-02-81/SSP/MT; **Pelo Valor de R\$ 45.000,00 (Quarenta e Cinco Mil Reais) (Valor este referente à 03 lotes), Com inscrição imobiliária junto à Prefeitura Municipal desta Cidade, sob nº 301.161.0001.0000.**

Ata 011. L. 1001.0001.0000

Notário P. F.

As certidões assinaladas acima como ausentes devem ser juntadas ao processo tendo como pessoa física o Sr. Luiz Alberto de Azevedo.

Além disso, recomenda-se a verificação das validades das certidões, pois há possibilidade de vencimento durante o trâmite processual.

Ressalte-se, todavia, que é responsabilidade da área técnica analisar o teor dos documentos de habilitação, sua veracidade, adequação e vencimento, devendo atestar que o contratado preenche todos os requisitos legais.

Também foi anexado documento que comprova a regular propriedade do imóvel pelos locadores (fl. 42/50).

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 nº 1.047/2012 c/c art. 2º da



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 29/05/2026 - 10:14
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: 5KG4P





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

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 locatício (fls. 156/169) 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.

Não obstante, para melhor adequação do instrumento, recomenda-se a seguinte inserção:

- Inserção dos dados para qualificação das partes envolvidas (representantes do Locatário e Locador) no preâmbulo do contrato.
- Convém apontar que o locador, em sua proposta apontou como índice de reajuste o IGPM, mas consta no contrato o IPCA, que costuma ser o índice utilizado nos contratos de locação do Estado de Mato Grosso, inclusive com recomendação do CONDES nesse sentido. Sendo assim, importante obter anuência do locador quanto ao índice contratado.

Além disso, a contratante deverá publicar no Diário Oficial do Estado o extrato do Contrato, como condição indispensável para sua eficácia, bem como disponibilizar em site institucional do órgão e no sistema de aquisições governamentais.

3- CONCLUSÃO

Pelo exposto, opina-se pela possibilidade jurídica da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, de locação de imóvel, desde que o processo seja instruído com:

- Quanto ao ETP, o item 10 faz menção a necessidade de local para vistoria em razão de reformas na CIRETRAN, o que não encontra ressonância nos demais artefatos de





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

planejamento, devendo a área técnica se manifestar sobre isso e, caso seja necessário, promover o saneamento.

- **verificou-se a ausência da análise de vantagem da contratação** considerando, entre outras coisas, as exigências de adaptações do imóvel, e os custos advindos das adequações prediais, bem como a diluição dos custos no período de locação. Providencie-se, pois.
- Anexar certidões ausentes, conforme exposto no item 2.7 desse parecer;
- A renovação dos documentos vencidos de habilitação dos proprietários do imóvel (locador) e os que poderão vencer durante o trâmite processual; e
- O ajuste da minuta do contrato, conforme apontado no tópico específico.

Caso a área técnica competente discorde das orientações ou posicionamentos tomados neste pronunciamento, ou considerar cumpridas as recomendações, deverá juntar as justificativas necessárias, sem necessidade de retorno para nova análise (desde que não alterada a substância dos atos analisados).

À consideração superior.

JULYANA LANNES ANDRADE
Procuradora do Estado



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 29/05/2026 - 10:14
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: 5KG4P





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

Processo nº	DETRAN-PRO-2026/17984
Interessado(s)	Departamento Estadual de Trânsito de Mato Grosso - DETRAN
Assunto(s)	

DESPACHO:

1. Após detida análise dos autos, HOMOLOGA-SE o Parecer nº 01424/2026/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, Sexta, 29 de maio de 2026.

WALDEMAR PINHEIRO DOS SANTOS
Subprocurador-Geral de Aquisições e Contratos



Assinado digitalmente por WALDEMAR PINHEIRO DOS SANTOS - 29/05/2026 - 12:11
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: 69E35





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

Processo DETRAN-PRO-2026/17984 (SPA 2026-00064008)

Assunto(s)

Restitui-se os autos do processo DETRAN-PRO-2026/17984 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, 29 de maio de 2026

EVALTON ROCHA DOS SANTOS JUNIOR

Chefe de Gabinete

SGAC - Subprocuradoria-Geral de Aquisições e Contratos



Autenticado com senha por ANNE KAROLINE SOARES NUNES - 29/05/2026 - 14:52
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: 3GWTN

