



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

Processo nº	DETRAN-PRO-2026/02382 – SPA 2026-00053042
Origem/Interessado	Departamento Estadual de Trânsito - DETRAN
Assunto	Inexigibilidade de licitação - Locação de imóvel destinado ao funcionamento do pátio de apreensão na 20ª CIRETRAN no município de Alta Floresta/MT
Parecer nº	846/SGAC/PGE/2026
Local e Data	Cuiabá/MT, 07 de abril 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 os proprietários do imóvel, Magda Felício Rodrigues dos Santos e Waldemar Betoni, para abrigar as instalações e o **funcionamento do pátio de apreensão na 20ª CRT no Município de Alta Floresta/MT**, pelo período de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do contrato.

O valor mensal da locação pretendida é de R\$ 7.298,51 (sete mil duzentos e noventa e oito reais e cinquenta e um centavos), perfazendo o valor anual do contrato em R\$ 87.582,12 (oitenta e sete mil quinhentos e oitenta e dois reais e doze centavos).

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

Documento	Página
Cadastro no Sistema de Aquisições Governamentais – SIAG/MT	2
Documento de Formalização da Demanda - DFD	3/7



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 07/04/2026 - 16:24
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: F3KX0





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

Autorização do Documento de Formalização da Demanda	8
Estudo Técnico Preliminar nº 003/2026	9/11
Análise de Riscos da Contratação	13/23
Escritura Pública do imóvel (matrícula)	24/25
Declaração Conjunta elaborada pelo proprietário do imóvel	26/27
Declaração de Pleno Conhecimento e Aceitação das Regras e das Condições Gerais da Contratação elaborada pelo proprietário do imóvel	26/27
Laudo de Avaliação nº 003/2026/COEng	35/50
Extrato de Portaria que instituiu comissão para avaliar imóveis de interesse do DETRAN/MT	51
Documentos (certidões) de habilitação do proprietário do imóvel	52/70
Justificativa da necessidade	71
Proposta de locação elaborada pelo proprietário do imóvel	73
Manifestação favorável à continuidade do processo de locação elaborada via e-mail pela Diretoria de Administração Sistêmica	74
Declaração de Inexistência de Imóvel Público vago e disponível elaborado pelo Chefe da 20ª CRT de Alta Floresta/MT	75
Termo de Referência nº 012/2026	76/90
Autorização para Abertura do Procedimento	91
Relatório de Pesquisa de Preço	92
Documento pessoal do proprietário do imóvel	28/34
Lista de Verificação Inicial (Checklist)	95/97
Solicitação de emissão de Nota de Empenho proporcional a fevereiro/dezembro de 2026	98
Pedido de Empenho	99
Nota de Empenho	100
Minuta do Contrato de Locação	101/113
Extrato da Portaria que designa o Agente de Contratação e a Comissão de Apoio nas hipóteses de Dispensa e Inexigibilidade	115
Relatório do Agente de Contratação e Equipe de Apoio	116/122

O presente processo administrativo se encontra devidamente autuado, protocolado e numerado, totalizando 123 páginas.

É o que importa relatar.

2- DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 07/04/2026 - 16:24
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: F3KX0





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

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:

“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

¹ Direito Administrativo. 32ª ed. 2019. Pág. 567.





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

do Inquilinato².

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

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.





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

necessária sua escolha.

Nesse sentido, tem-se que a locação pela Administração Pública de imóvel **cuja 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 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 003/2026/COEng (fls. 35/51) é contraditório porque informa as características e o estado de conservação do imóvel, mas ao mesmo tempo em que menciona que o imóvel necessita de reparos simples e importantes, também diz que não recebeu e não necessita de reparos (fl. 44), vejamos:

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

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 “B” para CSL-8 (Entre Novo e Regular - apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência), assim tem-se:

Sendo assim, é importante esclarecer se serão necessárias adaptações no imóvel e quais seriam os custos advindos das adequações prediais, bem como verificação da vantajosidade da locação, caso sejam necessários reparos e estes tenham de ser arcados pela Administração. Providencie-se, pois, a análise.

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. 75 contido nos autos.

No que concerne a justificativa, o Termo de Referência nº 012/2026 (fls. 76/90) assim dispõe:

DA FUNDAMENTAÇÃO/JUSTIFICATIVA

O crescimento contínuo da frota circulante no município de Alta Floresta MT, aliado ao incremento das ações de fiscalização de trânsito, tem ocasionado aumento significativo no número de veículos apreendidos, superando a capacidade física atualmente disponível nas dependências da unidade do DETRAN para armazenamento adequado desses bens.

Modelo de Documento Atualizado 06/08/2024



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 07/04/2026 - 16:24
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: F3KX0





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

Tal cenário compromete a organização do espaço, dificulta a gestão patrimonial dos veículos sob custódia e impacta negativamente a eficiência operacional da unidade, evidenciando a necessidade de adoção de solução estrutural capaz de assegurar a adequada guarda, controle e movimentação dos veículos apreendidos.

A locação de pátio específico, devidamente estruturado, cercado, sinalizado e dotado de condições mínimas de segurança, constitui medida técnica e juridicamente adequada para garantir a integridade física dos bens apreendidos, reduzir riscos de extravio, avarias e depredações, bem como mitigar a possibilidade de responsabilização civil da Administração por falhas na custódia.

Ressalte-se que a guarda de veículos apreendidos decorre de imposição legal prevista no Código de Trânsito Brasileiro, sendo dever do órgão executivo de trânsito assegurar local apropriado para custódia até a regularização da situação pelo proprietário. A inexistência de espaço adequado compromete o cumprimento dessa obrigação legal e pode ocasionar atrasos na restituição dos veículos, prejuízos aos usuários e potenciais questionamentos administrativos e judiciais.

Sob o aspecto operacional, a existência de pátio exclusivo para apreensão e guarda viabiliza maior celeridade nos procedimentos de remoção, registro, controle e liberação de veículos, permitindo que as equipes de fiscalização atuem de forma mais eficiente, com redução do tempo de resposta às ocorrências e maior efetividade na retirada de veículos irregulares das vias públicas.

Do ponto de vista logístico, a descentralização da guarda de veículos para área própria desafoga as instalações da unidade do DETRAN, preservando os espaços destinados ao atendimento ao público e às atividades administrativas, evitando interferências no funcionamento regular dos serviços essenciais.

Importa destacar, ainda, que a locação de pátio adequado revela-se economicamente vantajosa, uma vez que contribui para a prevenção de custos indiretos decorrentes de indenizações por danos, extravios ou deterioração de veículos mantidos em locais inadequados, além de reduzir despesas com soluções improvisadas ou emergenciais.

No tocante ao atendimento ao cidadão, a organização proporcionada por pátio estruturado impacta positivamente na qualidade do serviço prestado, conferindo maior previsibilidade, transparência e agilidade aos processos de informação, regularização e devolução dos veículos.

Por fim, considerando o processo de expansão urbana e econômica de Alta Floresta MT, a adoção de solução compatível com as demandas atuais e futuras do sistema de trânsito local insere-se no contexto de planejamento estratégico da Administração Pública, alinhando-se aos princípios da eficiência, continuidade do serviço público, economicidade e interesse público, consagrados no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Diante do exposto, a locação de pátio destinado à guarda e apreensão de veículos apresenta-se como medida necessária, proporcional, tecnicamente adequada e juridicamente amparada, constituindo solução idônea para assegurar a regularidade dos serviços de trânsito, a proteção do patrimônio sob custódia e a adequada prestação do serviço à sociedade.

Importante destacar que há nos autos documento contendo justificativa às fls. 71, que indica como motivação para o pretendido aluguel de pátio o fato de a 20ª CIRETRAN estar em execução de obras de reforma, conforme demonstra os dois excertos abaixo reproduzidos:



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 07/04/2026 - 16:24
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: F3KX0





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

A 20ª CIRETRAN de Alta Floresta MT encontra-se em processo de execução de obras de reforma e adequação de suas instalações físicas, circunstância que inviabiliza, temporariamente, a utilização das áreas internas e externas da unidade para a operacionalização do pátio de guarda e apreensão de veículos, serviço essencial e contínuo prestado por esta Autarquia.

Sob o prisma da Lei nº 14.133/2021, a contratação de solução destinada à disponibilização de área externa adequada para funcionamento provisório do pátio de guarda e apreensão encontra amparo no princípio do planejamento e da eficiência (art. 5º), bem como na obrigação da Administração de assegurar a continuidade dos serviços públicos essenciais, nos termos do art. 11, inciso I, da referida lei.

O fato da contratação de pátio ser temporária e condicionada à reforma da CIRETRAN faz parte de um contexto que deveria ser levado em conta no Termo de Referência e Estudo Técnico Preliminar, pois daí resultam consequências importantes à contratação. Mas não há qualquer menção disso.

Portanto, deve a área técnica esclarecer os motivos da contratação, explicando se há reforma na sede e se o pretendido contrato de pátio é temporário e condicional, devendo, em caso positivo, realizar os ajustes necessários nos artefatos de planejamento da contratação.

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 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





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

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;

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.





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

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. 3/7), o Termo de Referência nº 012/2026 (fls. 76/90), o Estudo Técnico Preliminar nº 003/2026 (fls. 9/11) bem como a Análise de Riscos da contratação (fls. 13/23).

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. 08):

AUTORIZAÇÃO DO DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Considerando as informações constantes no DFD para locação de imóvel destinado ao funcionamento do pátio de apreensão na 20ª CRT no município de Alta Floresta/MT, fica autorizado a continuidade da instrução para a aquisição requerida.

Cuiabá-MT, 28 de janeiro de 2026.

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

Verifica-se também no Termo de Referência a indicação dos fiscais e dos gestores do contrato (fl. 89):

20. DOS RESPONSÁVEIS PELA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

Nome Fiscal Titular: Cristina Rubert Jacomini Matrícula: 96304	Nome Fiscal Substituto: Vanessa Gonçalves de Camargo Botêquio Matrícula: 250839
Nome Gestor Titular: Veneranda Acosta Fernandes Matrícula: 111091	Nome Gestor Substituto: Maria Luana Lunardi de Almeida Matrícula: 327767

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 esta 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. 91** reproduzido a seguir:



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 07/04/2026 - 16:24
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: F3KX0





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

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-2026/02382, para locação de imóvel destinado ao funcionamento provisório do pátio de apreensão da 20ª CRT no município de Alta Floresta-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.

§ 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;



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 07/04/2026 - 16:24
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: F3KX0





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

- 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 vantajosos para o Estado.

Dito isto, tem-se que os autos são instruídos com o Laudo de Avaliação nº 003/2026/COEng (fls. 35/51), 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. 51 do processo.

Ademais, o referido laudo aferiu que o **valor mensal do aluguel seria de R\$ 11.475,00 (onze mil quatrocentos e setenta e cinco reais)**, com data de referência da avaliação em dezembro de 2025. Verifica-se também no citado laudo os valores mínimo e máximo referente aos limites de locação do imóvel em





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

questão (fl. 45):

14. 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
RS 11.475,00 (Onze mil e quatrocentos e setenta e cinco reais)

Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.

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\$ 7.650,00

Valor Máximo: R\$ 15.300,00

A proposta ofertada pelo proprietário do imóvel (fl. 73), com eventual aceite da Diretoria de Administração Sistêmica (fl. 74), resultou na quantia mensal de **R\$ 7.298,51 (sete mil duzentos e noventa e oito reais e cinquenta e um centavos)**, conforme descrição contida no aludido Termo de Referência (fl. 82).

Destarte, verifica-se junto aos autos o Relatório de Pesquisa de Preço (fl. 92):

Dados Gerais									
Nº Processo DETRAN-PRO-2026 /02382		Órgão DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO		Procedimento Contratação Direta		Objeto Locação de imóvel destinado ao funcionamento do pátio de apreensão na 20ª CRT no município de Alta Floresta/MT.			
Pesquisa Pesquisa de Preço 2		Tipo Pesquisa Monetário		Cálculo de Referência Média		Data 11/02/2026		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	1078140 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL CONFORME PLANO DE TRABALHO.	1 UN	12,00	ATA - DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRANSITO	Cotação Direta	Locação	R\$ 7.298,51	R\$ 87.582,12
Valor Total do Item 1:								R\$ 7.298,51	R\$ 87.582,12
								Valor Total Global: R\$ 87.582,12	

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**.



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 07/04/2026 - 16:24
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: F3KX0





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

No caso em questão, o valor ofertado é ligeiramente inferior ao valor mínimo indicado no laudo de avaliação. Nada obstante, os proprietários estão cientes do valor indicado e concordaram, motivo por que não vejo impedimento no prosseguimento da locação apesar disto, haja vista a maior economicidade para a Administração.

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 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.**

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**





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

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 19301.0001.26.000622-6 (fl. 99) e a Nota de Empenho nº 19301.0001.26.000588-4 (fl. 100) no valor total de **R\$ 80.283,61 (oitenta mil duzentos e oitenta e três reais e sessenta e um centavos)**, proporcional a fevereiro/dezembro de 2026, conforme consta no documento de solicitação de emissão de nota de empenho (fl. 98).

Contudo, cumpre ressaltar que consta no Termo de Referência nº 012/2026 o atesto de disponibilidade de capacidade orçamentária e financeira para fazer frente às despesas da contratação da Diretoria de Administração Sistêmica (fl. 90):

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	28/34
Certidão Negativa da Controladoria-Geral da União	VENCIDA 54/55
Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários e não Tributários Estaduais geridos pela PGE/MT e pela SEFAZ/MT	VENCIDA 58/59
Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União	56/57
Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Municipais	VENCIDA 60



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 07/04/2026 - 16:24
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: F3KX0





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

Certidão negativa de Débitos Municipais VENCIDA	61
Certidão Negativa do Tribunal de Contas do Estado de Mato Grosso VENCIDA	62/63
Certidão Negativa da Controladoria-Geral do Estado de Mato Grosso VENCIDA	52/53
Certidão de Distribuição de Processos de 1º Grau referentes à processos cíveis e criminais	64/66
Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	67/68

Sendo assim, necessário renovar as certidões já vencidas, atentando-se à possibilidade de vencimento de outras 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. 25).

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 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. 101/113) atende aos dispositivos da Lei de



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 07/04/2026 - 16:24
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: F3KX0





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

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.
- A cláusula 5.13 estabelece que o reajuste será feito pelo índice IPCA-IBGE, no entanto, a cláusula 5.27 fala que o reajuste poderá ser pelo IGPM ou IPCA, o que for menor. Convém uniformizar as referidas cláusulas para que não gerem dúvidas. Ademais, apenas uma cláusula sobre este tema seria o melhor.

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:

- Análise de vantajosidade nos termos do Art. 65 do Decreto n. 1525/2022;
- Revisão da justificativa da necessidade da contratação em vista da inconsistência entre o declarado às fls. 71 e o que foi descrito no TR fls. 76/78, esclarecendo se há reforma na sede e se o pretendido contrato de pátio é temporário e condicional, devendo, em caso positivo, realizar os ajustes necessários nos artefatos de planejamento da contratação;
- A renovação dos documentos vencidos de habilitação dos proprietários do imóvel (locador) e dos 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).

É o parecer. À consideração superior.



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 07/04/2026 - 16:24
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: F3KX0





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

JULYANA LANNES ANDRADE
Procuradora do Estado



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 07/04/2026 - 16:24
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: F3KX0





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

Processo nº	DETRAN-PRO-2026/02382
Interessado(s)	Departamento Estadual de Trânsito de Mato Grosso - DETRAN
Assunto(s)	

DESPACHO:

1. Após detida análise dos autos, HOMOLOGA-SE o Parecer nº 00846/2026/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, Terça, 07 de abril de 2026.

WALDEMAR PINHEIRO DOS SANTOS
Subprocurador-Geral de Aquisições e Contratos



Assinado digitalmente por WALDEMAR PINHEIRO DOS SANTOS - 07/04/2026 - 17:33
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: 312D4





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

Processo DETRAN-PRO-2026/02382 (SPA 2026-00053042)

Assunto(s)

Restitui-se os autos do processo DETRAN-PRO-2026/02382 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, 07 de abril de 2026

EVALTON ROCHA DOS SANTOS JUNIOR

Chefe de Gabinete

SGAC - Subprocuradoria-Geral de Aquisições e Contratos



Autenticado com senha por EVALTON ROCHA DOS SANTOS JUNIOR - 07/04/2026 - 17:35
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: QX204

