



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

Processo nº	DETRAN-PRO-2025/01982	SPA nº 2025-00001871
Consulente(s)	Departamento Estadual de Trânsito de Mato Grosso - DETRAN	
Assunto(s)	Contratação Direta - Lei 14.133/2021	
Procurador(a)	Julyana Lannes Andrade	
Data	Cuiabá/MT, 17 de junho de 2025	

PARECER JURÍDICO Nº 1.254/2025/SGAC

EMENTA. DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. CONTRATAÇÃO DIRETA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. ART. 74 DA LEI 14.133/2021. LEI 8.245/1991. REQUISITOS. POSSIBILIDADE JURÍDICA. RECOMENDAÇÕES.

1. RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo enviado a esta Procuradoria para análise e emissão de parecer **acerca da possibilidade de contratação direta**, por inexigibilidade de licitação, pela qual o Detran visa celebrar contrato de **locação destinado ao funcionamento da 50ª Ciretran de Campo Novo dos Parecis – MT**.

O valor mensal da locação pretendida é de **R\$8.000,00 (oito mil reais)**, perfazendo o valor total de **R\$96.000,00 (noventa e seis mil)**, relativo a **12 (doze)** meses.





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

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

Documento	Página
Documento de Formalização da Demanda	6/8
Autorização do Documento de Formalização de Demanda	9
Análise de Riscos da Contratação	21/31
Estudo Técnico Preliminar nº 0006/2025	32/34
Documentos	35
Matrícula do imóvel	37/38
Boletim de Cadastro Imobiliário	39/40
Proposta de Locação de Imóvel Comercial	41/43
Documentos	44/48
Contrato Social	49/68
Cadastro SIAG	69
Documentos	70/79
Declaração Conjunta	80
Laudo de Avaliação nº 007/25 COEng	82/105



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 17/06/2025 - 16:53
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: 2K2S1





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

Análise de Custos Complementar	106/112
Disponibilidade de Imóvel Público	113/116
Justificativa Técnica e Econômica	117/125
Termo de Referência nº 026/2025	126/140
Autorização Para Abertura do Procedimento	141
Relatório Pesquisa de Preço 1	142
Reserva Orçamentária	148
Documentos	149/156
Mínuta do Contrato	157/170
Relatório do Agente de Contratação	172/179

É o relatório.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

2.1 DOS LIMITES E ALCANCE DO PARECER JURÍDICO

Cumprindo delinear os limites e o alcance da atuação desta consultoria, tem-se que o parecer exarado pela Procuradoria-Geral do Estado veicula opinião estritamente jurídica, desvinculada dos aspectos técnicos que envolvam o caso, a exemplo de informações, documentos, especificações, perícias, justificativas e/ou valores, os quais são presumidamente legítimos e verdadeiros, em razão, inclusive, dos princípios da especialização e da segregação de funções, regentes da atuação administrativa.

A manifestação emitida, portanto, constitui ato administrativo formal e opinativo, cujo escopo é garantir a segurança jurídica da autoridade assessorada, a quem incumbe tomar a decisão final dentro



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 17/06/2025 - 16:53
 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: 2K2S1





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

da margem de discricionabilidade 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 Inquilinato.²

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

Registra-se, ainda, que a matéria encontra regulamentação própria no âmbito do Estado do Mato Grosso, Decreto Estadual 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 Lei 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.

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

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 licitação desde que preenchidos os requisitos do §5º do art.74:

I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, **quando imprescindíveis às necessidades de utilização**, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - Certificação da **inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis** que atendam ao objeto;

III - **justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado** pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

O conceituado doutrinador Matheus Carvalho 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





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

*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”.*⁴

No caso dos autos, os documentos atendem à exigência do **inciso I, o Laudo de Avaliação nº 007/2025/COEng (fls. 82/105)** informou as características, o estado de conservação e as imagens do imóvel.

Por sua vez, os custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos estão anotados no parecer técnico complementar (106/112).

Em relação a esta questão, convém pontuar que **é necessário descrever o caráter dessas adaptações que precisam ser feitas**, isto é, **é preciso avaliar se são adequações necessárias ao funcionamento específico da CIRETRAN ou se são benfeitorias necessárias para manter a segurança, habitabilidade e funcionalidade do imóvel.**

Pois, se as benfeitorias se enquadrarem como necessárias, é o locador quem deve ser responsável por elas, e não o locatário. Caso essas benfeitorias sejam enquadráveis como úteis ou voluptuárias, aí sim o Detran pode se responsabilizar por elas.

Portanto, a possibilidade desta locação fica condicionada à demonstração de que as adequações que serão realizadas pelo DETRAN no imóvel em questão não se enquadram como benfeitorias necessárias. Caso elas assim se enquadrem, a locação será viável se o locador arcar com os seus custos.

Quanto à inexistência de imóveis públicos vagos bem com as justificativas que demonstrem a singularidade do bem, vê-se que tais informações se encontram disponíveis no documento de fl. 113/116.

Consta o Parecer Técnico assinado pelo engenheiro civil, Matheus Vinicius Volpato, fls. (107/133) e Parecer Técnico Complementar (106/112), sendo que a Justificativa Técnica e Econômica,(117/125), que assim dispõe:

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





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

3. SINGULARIDADE DO IMÓVEL

Imóvel localizado em localizado na Rua Rodolfo Ulrich, Lote 02-A, Quadra 207, Bairro Nossa Senhora Aparecida no Município de Campo Novo do Parecis-MT é construção comercial em alvenaria com área construída de 268,83m², contando com uma sala de recepção ampla, quatro salas, uma cozinha, três banheiros sendo um com acessibilidade e garagem.

Considerando todas necessidades inerentes as atividades administrativas e finalísticas do DETRAN, deve-se levar em consideração que o imóvel possui os seguintes benefícios:

- Espaço para vistoria veicular;
- Espaço edificada ampla;
- Localização estratégica (cerca de 1,1 km da atual Ciretran).

5. CONCLUSÃO

Considerando que:

- A locação tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas da Autarquia;
- O imóvel próprio do DETRAN passará por reformas estruturais e ampliação do atendimento;
- Não possui imóvel público vago;
- Não foram encontrados outros imóveis com mesma estrutura e a boa localização;
- O histórico de locações do DETRAN em outros municípios do MT;
- A singularidade do imóvel: espaço amplo, boa localização, fácil acesso ao público;
- Existe a dificuldade de encontrar na cidade edificações para atendimentos das necessidades físicas/funcionais da Autarquia.

Porquanto, demonstra-se que a locação do imóvel para o funcionamento provisório da 50ª CIRETRAN, em Campo Novo do Parecis, além de atender os princípios da legalidade, economicidade e interesse público, permitirá a continuidade da prestação dos serviços numa boa estrutura predial, ofertando conforto aos servidores e qualidade no atendimento aos contribuintes.

Verifica-se o preenchimento do requisito, vez que a área demandante apresentou as características peculiares do imóvel e a necessidade da contratação.





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

Ressalta-se, ademais, que é responsabilidade do órgão contratante, com base em critérios objetivos, e, obedecendo aos parâmetros legais eventualmente existentes, definir os limites da necessidade a ser atendida, bem como a melhor forma de atendê-la.

Por tal motivo, não detendo essa assessoria jurídica de conhecimento técnico e competência para análise do conteúdo da especificação e formatação do objeto, não será o mérito das justificativas apresentadas alvo da presente manifestação, limitando-se a aferir a existência de juridicidade na justificativa para a contratação. Nesse passo, alerta-se que cabe ao setor demandante verificar o correto delineamento do objeto, no intuito de garantir o atendimento da necessidade pública que almeja, sem incluir nele descrições ou exigências desnecessárias que limitem ou direcionam a contratação a determinado fornecedor específico, sem a devida justificativa.

É importante salientar que não cabe ao parecerista jurídico imiscuir em aspectos técnicos, sendo de responsabilidade dos agentes encarregados pela fase de planejamento aferir a existência da necessidade, e os aspectos técnicos necessários a serem exigidos, a fim de possibilitar o atendimento da necessidade vislumbrada pelo setor competente.

Quanto ao **inciso II**, a **certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis** que atendam ao objeto foi anexada ao processo (fl. 134).



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 17/06/2025 - 16:53
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: 2K2S1





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

4. DISPONIBILIDADE DE IMÓVEIS PÚBLICOS DISPONÍVEIS E VAGOS

Foi encaminhado e-mail a SEPLAG sobre a disponibilidade de imóvel estadual para cessão de uso. Entretanto a resposta foi negativa:



Coordenadoria de Obras e Engenharia

Página 4 de 9

No que concerne às **justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado**, exigida no **inciso III**, foi acostado aos autos a informação de que o imóvel se amolda às necessidades da autarquia, na medida em que a instalação pretendida foi escolhida considerando o espaço físico, localidade, ressaltando, ainda a logística operacional das atividades da administração.

É o que se extrai da leitura do **item 2.6 e 2.7 do Termo de Referência nº 058/2024 (fls.145)**, vejamos:



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 17/06/2025 - 16:53
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: 2K2S1





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

5. DA PESQUISA DE PREÇOS

Para realizar o comparativo de preços para locação de imóvel, foram estabelecidos procedimentos claros e objetivos, baseados em critérios transparentes e que visaram assegurar a eficiência, a eficácia e a legalidade na seleção do imóvel. Além disso, levamos em consideração critérios como a metragem do imóvel, sua localização, o histórico de locações deste DETRAN-MT e o tempo de locação, para garantir que o imóvel selecionado atendesse às especificidades da administração pública e proporcionasse o melhor custo-benefício para o erário.

Desta forma, diante dos documentos apresentados, indicamos o imóvel situado na Rua Rodolfo Ulrich, 311, Qd 27, Bairro: Nossa Senhora Aparecida, Campo Novo do Parecis/MT como o único a amoldar-se frente as características requeridas para o funcionamento da referida unidade desconcentrada. Fornecendo o embasamento necessário para a tomada de decisão sobre a locação do bem imóvel, assegurando a legalidade, a transparência e a eficiência na gestão dos recursos públicos.

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](#);





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

III - **parecer jurídico e pareceres técnicos**, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

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

V - Comprovação de que o contratado preenche **os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária**;

VI - **Razão da escolha** do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

O Decreto nº 1.525/2022 – MT (art. 66 e 148), por sua vez, também regulamenta, em âmbito estadual, os documentos que devem instruir o processo administrativo:

Art. 66. Os processos de aquisição de bens e de contratação de serviços e locação de bens móveis e imóveis serão atuados 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;





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

IV - **Pareceres técnicos setorial e central**, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

V - **Preço estimado** consistente em comprovada pesquisa de mercado;

VI - Indicação dos **recursos orçamentários** para fazer face a despesa;

VII - Definição da modalidade e do tipo de licitação a serem adotados;

VIII - Minuta do edital e respectivos anexos, quando for o caso;

IX - Minuta do contrato, se for o caso, ou do instrumento equivalente;

X - Ata de registro de preço (ARP) e respectivos anexos, quando tratar-se de adesão de ARP;

XI - Checklist de conformidade quanto aos documentos enumerados neste artigo e quanto a eventuais apontamentos formulados no parecer jurídico;

XII - Parecer jurídico conclusivo emitido pela Procuradoria-Geral do Estado, dispensado na hipótese de parecer referencial;

XIII - Aprovação do Conselho de Desenvolvimento Econômico e Social - CONDES, **quando for o caso.**

Compulsando os autos, observa-se que o requisito previsto no **inciso I** foi preenchido, vez que **apresentada a justificativa** esclarecendo os motivos para a contratação relatada acima.

Consta o **Estudo Técnico Preliminar** (fls. 17/20), bem como a **Análise de Risco** (fls. 21/31).

A área demandante solicitou a abertura do presente procedimento, encaminhando o respectivo **Termo de Referência nº. 058/2024** (fls. 143/157).





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

Quanto à justificativa, a área técnica apresentou no **Documento de Formalização da Demanda** (fl. 9) e **Termo de Referência – item 2** (fls. 126/140). No mais, verifica-se indicação do fiscal e suplente do contrato (fl. 127), a seguir:

DA FUNDAMENTAÇÃO/JUSTIFICATIVA

- 2.1. **Expansão da cidade:** A população da cidade de Campo novo do Parecis (MT) chegou a 45.899 pessoas no Censo de 2022, o que representa um aumento de 66,46% em comparação com o Censo de 2010. Os resultados foram divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2023;
- 2.2. **Necessidade:** Tendo em vista que o imóvel próprio passará por reforma, se faz necessário a locação para abrigar os servidores e promover a continuidade no serviço prestado à população;
- 2.3. **Ampliação do Imóvel Próprio:** A atual Ciretran possui estrutura física defasada e não acompanha o crescimento do município. Desta forma, será necessário ampliar o atendimento e remanejar a sala de provas. Além de proporcionar um melhor ambiente, a ampliação visa obter um melhor uso do imóvel.

Quanto aos demais requisitos exigidos pela norma, segue a análise 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.

Nesse item, **verifica-se que a área técnica fez uma análise comparativa dos contratos de locação, concluindo que os valores estão semelhantes aos praticados em diversos contratos realizados por esta Autarquia nas cidades polos do Estado**, conforme segue:





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

Neste passo, cumpre apresentar o histórico de locações deste DETRAN-MT com a metragem aproximada do imóvel e em municípios próximos à Campo Novo do Parecis:

CIRETRAN	Nº DE CONTRATO	ÁREA (m2)	VALOR MENSAL	VALOR/ÁREA (R\$/m2)
CAMPO NOVO DO PARECIS		268,83	R\$ 8.000,00	29,76
DIAMANTINO	009/2023	323,00	R\$ 7.817,82	24,20
TANGARÁ DA SERRA	007/2016	565,71	15.916,20	28,13
BRASNORTE	001/2023	177,00	R\$ 4.075,76	23,03
JUARA	002/2023	634,78	R\$ 15.676,00	24,70

Observa-se com o quadro acima que o processo desta contratação está um pouco acima dos demais contratos de locação de imóvel que o DETRAN possui na região.

Entretanto, outro ponto que merece destaque, conforme mencionado outrora, é, que em cidades do interior, a oferta de imóveis que atendam aos requisitos técnicos e legais para a locação de uma unidade do DETRAN-MT é bastante limitada. E, mesmo quando se encontra um imóvel que atenda às necessidades, o espaço temporal de utilização pode elevar consideravelmente o valor da locação. Essa dificuldade pode tornar a escolha do imóvel ainda mais desafiadora e onerosa, uma vez que o DETRAN-MT precisa considerar não apenas as características do imóvel, mas também o seu custo-benefício. Além disso, o município de Campo Novo do Parecis está em franca expansão, atraindo grandes empresas do país, levando mais pessoas para a cidade, o que fez disparar a demanda e os preços dos imóveis.

O **Decreto Estadual nº 1.525/2022**, ao regulamentar a Lei, também, 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 conterà, 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;





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

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 Decreto Estadual:

Art. 63. O preço máximo da locação de imóveis em que a Administração Pública seja locatária será definido por avaliação oficial da Secretaria de Estado de Infraestrutura e Logística - SINFRA, indicado em laudo oficial, dispensada a pesquisa de preços de mercado de outros imóveis, conforme § 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 007/2025 (fls.82/105), que apresenta uma metodologia para a mensuração do valor do aluguel (itens 10 a 14), devidamente assinado por profissional técnico capacitado para avaliar o imóvel e o preço ajustado para locação.

Necessária, todavia, a juntada do ato normativo específico que autorizou o Detran a elaborar este laudo de forma autônoma.

Convém pontuar, no entanto, que mesmo que o valor da locação esteja abaixo do valor máximo de aluguel estabelecido pelo laudo de avaliação oficial, considerando as adequações no imóvel, que





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

serão custeadas pela Administração Pública e, ainda, a pesquisa de preço de outras locações realizadas por esta autarquia, que demonstram que o valor cobrado pelo proprietário do imóvel em questão está um pouco acima do que este ente vem pagando em imóveis similares, recomenda-se que se procure negociar com o locador um valor mais consentâneo com a realidade do mercado imobiliário em questão.

Veja-se que, a teor do § 2º do art. 63 do Decreto nº 1.525/22: 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.**

Desta forma, recomenda-se que área demandante busque negociar com o locador um valor mais adequado ao valor que vem sendo pago por este Ente em outras contratações semelhantes e que se mostre mais vantajoso à Administração, mormente diante da necessidade de realização de adequações no imóvel, que serão custeadas pelo DETRAN e que se incorporarão ao bem.

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 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;





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

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 III, do art. 2º, do Decreto Estadual e o inciso IV, do art. 72, da Lei 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, com o que se verifica a existência de recursos orçamentários suficientes para a contratação do objeto.

No caso, **não consta o Pedido de Empenho, sendo imprescindível a juntada.**

2.7 DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO JURÍDICA DO LOCADOR

Quanto às condições de habilitação da locadora, necessário se faz que o processo seja instruído com as documentações exigidas pelo art. 132.133 e 134 e seguintes do Decreto nº 1.525/2022.

Cumprir ainda registrar que sempre deve ser solicitada a comprovação da regularidade junto ao INSS e FGTS. Nesse sentido a **Súmula 09 do TCE/MT**:

A Administração Pública deve exigir a prova de regularidade junto ao **INSS e FGTS na contratação de pessoa jurídica**, tanto na fase de habilitação licitatória quanto na formalização e na execução contratual, e também nos casos de dispensa e inexigibilidade de licitação.

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

Documentos	Páginas
Comprovante de endereço - Sócio Administrador	44/47
Contrato de Constituição de Sociedade Limitada	49/68





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

Documento Pessoal - Sócio Administrador	48
Certidão Negativa da Controladoria - Mato Grosso vencida em 07/06/25	150/151
Certidão Negativa da Controladoria - Geral da União vence 22/06/25	152
Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	78
Certificado de Regularidade do FGTS, vencida em 04/06/25	153
Certidão Negativa de Débitos Gerais - Prefeitura de Campo Novo dos Parecis vence em 22/06/25	156
Certidão Negativa de Débitos Tributários e Dívida Ativa Estadual - Mato Grosso vence em 21/07/25	154
Certidão Negativa de Débitos Tributários em Dívida Ativa da União vencida em 11/06/2025	79
Cadastro de Fornecedores do Estado de Mato Grosso gerenciado pela SEPLAG	69
Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica	74
Certidão Negativa do Tribunal de Contas do Estado de Mato Grosso vence 22/06/25	149
Certidão Negativa de licitantes inidôneos do Tribunal de Contas da União vence em 23/06/25	155
Declaração	80
Consulta de sanções - Portal da Transparência Gov. Federal	72

Ausente a **certidão negativa de falência, recuperação judicial ou extrajudicial expedida pelo cartório distribuidor da sede do locador** (art. 134, inc. I, Decreto n. 1.525/22).

Ressalta-se, ainda, que se a utilização do imóvel para o fim pretendido pressupõe a **emissão de laudo e aprovação pelo corpo de bombeiros**, a locação somente poderá ser celebrada se tal requisito for devidamente observado.



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 17/06/2025 - 16:53
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: 2K2S1





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

Logo, deve a Administração avaliar se, a partir das normas locais aplicáveis ao imóvel, o laudo do corpo de bombeiros constitui requisito para a regular utilização do imóvel. Caso tais diligências indiquem que sim, o processo de contratação deverá ser instruído com tal documento.

Recomenda-se a atualização das **certidões que se encontram vencidas e que vencerão ao longo deste procedimento.**

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

2.8 DA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DO CONDES

O 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.

Art. 1º A contratação e assunção de obrigações por órgãos e entidades do Poder Executivo Estadual deverão ser previamente autorizadas pelo Conselho de Desenvolvimento Econômico e Social do Estado - CONDES, que poderá delegar atribuições a um dos seus membros.

§ 1º Inclui-se nessa obrigação:

III a contratação por dispensa ou inexigibilidade de licitação;

§ 2º-A O CONDES estabelecerá por meio de resolução os critérios e os valores mínimos das contratações e assunção de obrigações das situações que deverão ser submetidos para deliberação do Conselho.

Nesse passo, por força da **Resolução nº 01/2022 CONDES**, expedida nos termos do o § 2ºA do artigo 1º do Decreto Estadual nº 1.047/2012, excluem-se da obrigação de prévia autorização pelo Conselho de





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

Desenvolvimento Econômico e Social do Estado, as contratações e assunções de obrigações cujo valor anual seja inferior a **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)** na hipótese de aquisições advindas de certame licitatório independente de sua modalidade.

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.

Assim, considerando o valor estimado para a presente contratação, **não é necessária prévia autorização do CONDES.**

2.9 DA ANÁLISE DA MINUTA CONTRATUAL

No que tange à minuta do contrato, deve-se atenção ao disposto no art. 92 da Lei nº 14.133/2021 e art. 247 do Decreto Estadual nº 1.525/2022.

De forma geral, a minuta do contrato (fls. 157/170) 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, recomendam-se as seguintes correções:

- Inclusão de todos os dados na descrição dos contratantes (fl. 157);

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 inexistência de licitação, para locação de imóvel destinado ao funcionamento da **50ª Ciretran de Campo Novo dos Parecís – MT**, desde que o processo seja instruído com:





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

- A renovação dos documentos de habilitação jurídica (certidões) do proprietário do imóvel que estejam vencidos e a vencer durante a tramitação do processo;
- Declaração acerca da natureza das adequações que serão realizadas no imóvel, de forma que se forem enquadradas como benfeitorias necessárias a locação só será viável se o locador assumir a responsabilidade pela sua execução;
- Anexe-se pedido de empenho no valor integral da locação;
- Cópia do ato normativo específico que autoriza o Detran a elaborar laudo de avaliação de imóvel forma autônoma;

Recomenda-se, ainda, que área demandante busque negociar com o locador um valor mais adequado ao valor que vem sendo pago por este Ente em outras contratações semelhantes e que se mostre mais vantajoso à Administração, mormente diante da necessidade de realização de adequações no imóvel, que serão custeadas pelo DETRAN e que se incorporarão ao bem.

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.

Julyana Lannes Andrade

Procuradora do Estado



Assinado digitalmente por JULYANA LANNES ANDRADE - 17/06/2025 - 16:53
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: 2K2S1





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

Processo n°	DETRAN-PRO-2025/01982
Interessado(s)	Departamento Estadual de Trânsito de Mato Grosso - DETRAN
Assunto(s)	Contratação Direta - Lei 14.133/2021

DESPACHO:

1. Após detida análise dos autos, HOMOLOGA-SE o Parecer n° 01254/2025/SGAC/PGEMT da lavra do Procurador (a) do Estado Dr. (a) Julyana Lannes Andrade, por seus próprios fundamentos jurídicos.
2. Encaminhem-se os autos à origem.

Cuiabá/MT, Terça, 17 de junho de 2025.

Wylerson Verano de Aquino Sousa
Subprocurador-Geral de Aquisições e Contratos



Assinado digitalmente por WYLERSON VERANO DE AQUINO SOUSA - 17/06/2025 - 17:24
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: X122U





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

Processo DETRAN-PRO-2025/01982 (SPA 2025-00001871)

Assunto(s) Contratação Direta - Lei 14.133/2021

Restitui-se os autos do processo DETRAN-PRO-2025/01982 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, 17 de junho de 2025

Evalton Rocha dos Santos Junior

Chefe de Gabinete

SGAC - Subprocuradoria-Geral de Aquisições e Contratos

