PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ Fls.:_____

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA IMPLANTAÇÃO DE CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL

PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ
Fls._____
Visto_____

Processo Administrativo nº: 041/2026

Órgão/Unidade Requisitante: Secretaria Municipal de Administração

Objeto: aquisição de imóvel urbano constituído pelo Lote nº 03-B, desmembrados do Lote nº 03 da Expansão Urbana – Lar Batista e Chácara, com área total de 26.250,78 m², destinado à implantação de conjunto habitacional de interesse social no Município de Itacajá-TO.

Proprietário registral indicado nos autos: Antonio Coelho Neto, conforme documentação registral apresentada.

Valor inicialmente pretendido: R$ 100.000,00 (cem mil reais), sujeito à confirmação pela avaliação prévia e demais elementos da instrução.

Fundamento jurídico em análise: art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo das demais normas aplicáveis.

1- DESCRIÇÃO DO OBJETO:

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade analisar, sob os aspectos técnico, administrativo, urbanístico, registral, econômico e de interesse público, a solução destinada à aquisição de imóvel urbano para implantação de conjunto habitacional de interesse social no Município de Itacajá-TO.

O imóvel pretendido é constituído pelo Lote nº 03-B, desmembrados do Lote nº 03 da Expansão Urbana – Lar Batista e Chácara, com área total de 26.250,78 m² e perímetro indicado no levantamento técnico de 789,47 m.

A aquisição pretende formar patrimônio imobiliário público destinado a finalidade pública específica, criando condições para o planejamento e futura implantação de empreendimento habitacional, observadas as etapas posteriores de elaboração de projetos, aprovações, licenças, infraestrutura e demais exigências legais.

2- JUSTIFICATIVA:

A necessidade decorre do interesse público do Município de Itacajá-TO em viabilizar política pública de habitação de interesse social, mediante a disponibilização de área territorial adequada ao planejamento de conjunto habitacional.

A disponibilidade de terreno apropriado constitui etapa anterior e indispensável à implantação do empreendimento, pois suas características condicionam o planejamento das unidades habitacionais, acessos, sistema viário, áreas de circulação, eventuais áreas institucionais e de uso comum, redes de água e energia, drenagem, esgotamento sanitário, acessibilidade e demais elementos necessários.

A aquisição também busca conferir segurança patrimonial e jurídica ao Município antes da realização de investimentos posteriores no local. A contratação somente será considerada adequada após demonstração objetiva de que o imóvel escolhido é compatível com a finalidade habitacional, possui situação registral apta à transferência, apresenta condições de aproveitamento e atende aos requisitos urbanísticos e ambientais aplicáveis.

3- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

- área suficiente para o planejamento do conjunto habitacional pretendido, observada a área total de 26.250,78 m² indicada nos documentos técnicos;
- localização compatível com a política habitacional municipal e com a expansão urbana;
- acesso e condições de mobilidade compatíveis com a futura implantação;
- possibilidade técnica de implantação das unidades habitacionais e da infraestrutura necessária;
- compatibilidade com a legislação urbanística municipal e demais normas aplicáveis;
- ausência de impedimentos ambientais que inviabilizem o aproveitamento pretendido, especialmente em razão da confrontação indicada com o Rio Manoel Alves;
- individualização física e registral suficiente para permitir a aquisição e o posterior registro em favor do Município;
- inexistência de ônus, gravames, indisponibilidades ou restrições incompatíveis com a aquisição, ou existência de solução jurídica previamente validada;
- compatibilidade do preço com o valor de mercado mediante avaliação prévia;
- aptidão para integrar o patrimônio público municipal e ser destinado à finalidade pública definida.

4 – LEVANTAMENTO DE ALTERNATIVAS E SOLUÇÃO ESCOLHIDA

Foram consideradas, em caráter preliminar, as seguintes alternativas: utilização de imóvel público municipal eventualmente disponível; aquisição de outro imóvel particular com características equivalentes; e aquisição do imóvel identificado neste processo.

A alternativa de utilização de imóvel público municipal deverá ser previamente examinada. Caso exista área pública disponível e tecnicamente apta à finalidade, deverá ser avaliada sua utilização, observados economicidade, planejamento, eficiência e interesse público.

A aquisição de outro imóvel particular somente poderá substituir a área indicada caso apresente condições equivalentes ou superiores de localização, dimensão, acessibilidade, aproveitamento, situação registral, urbanística e ambiental, sem prejuízo da análise econômica.

A solução em estudo consiste na aquisição do imóvel específico de 26.250,78 m² identificado nos autos, desde que a instrução demonstre objetivamente sua adequação à finalidade pretendida e a inexistência de solução equivalente capaz de

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ Fls.:
PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ Fls. 13 Visto

atender satisfatoriamente à necessidade.

A escolha do imóvel não poderá ser fundamentada exclusivamente na manifestação de interesse do proprietário em vender o bem, devendo estar apoiada em elementos técnicos e administrativos que demonstrem a necessidade daquela área para a solução habitacional.

5 – ESTIMATIVA DA QUANTIDADE

Por se tratar de aquisição de imóvel, a unidade de contratação corresponde a 01 (um) imóvel/área territorial, constituído pelo Lote nº 03-B, com área total indicada de 26.250,78 m².

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
01	Aquisição de imóvel urbano constituído pelo Lote nº 03-B, desmembrados do Lote nº 03 da Expansão Urbana – Lar Batista e Chácara, com área total de 26.250,78 m², destinado à implantação de conjunto habitacional de interesse social.	IMÓVEL	01

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

O valor inicialmente considerado para a aquisição é de R$ 100.000,00 (cem mil reais).

Esse valor não deverá ser tratado, isoladamente, como comprovação de preço de mercado. A Administração deverá juntar avaliação prévia do imóvel, com metodologia e elementos técnicos suficientes para demonstrar a compatibilidade do valor pretendido com as características específicas do bem e com o mercado.

Caso a avaliação apure valor diverso, deverá ser analisada a compatibilidade entre o valor avaliado, o preço pretendido e as condições de negociação, com registro das razões da decisão. A justificativa de preço deverá integrar a instrução como elemento próprio.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado, neste objeto, deve abranger não apenas preços, mas também alternativas imobiliárias e características das áreas capazes de atender à necessidade pública.

Deverão ser examinadas, na medida da disponibilidade de informações, alternativas de imóveis em localização compatível, considerando dimensão, acessibilidade, topografia, infraestrutura disponível ou viável, situação urbanística, restrições ambientais, regularidade registral e preço.

A Administração deverá registrar nos autos os elementos utilizados para comparar as alternativas, inclusive consultas, levantamentos imobiliários, informações técnicas e outras fontes utilizadas.

O levantamento deverá permitir concluir se existem outros imóveis capazes de atender à necessidade em condições equivalentes. Caso existam, deverá ser justificada tecnicamente a preferência pelo imóvel selecionado. A inexistência de imóvel público municipal adequado deverá ser formalmente certificada pelo setor competente.

8 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução integral consiste na aquisição, pelo Município de Itacajá-TO, do imóvel identificado nos autos, com área de 26.250,78 m², para formação de patrimônio público destinado à implantação de conjunto habitacional de interesse social.

A solução compreende as providências necessárias para assegurar que o imóvel esteja juridicamente apto à transferência e tecnicamente adequado à finalidade pública, incluindo:

- conferência da Certidão de Inteiro Teor e da matrícula correspondente;
- verificação da titularidade e da cadeia dominial, quando necessária;
- verificação de ônus, gravames, indisponibilidades e demais restrições;
- conferência da correspondência entre matrícula, planta, memorial descritivo e área efetivamente adquirida;
- verificação da regularidade do desmembramento do Lote nº 03-B, quando aplicável;
- avaliação prévia do imóvel;
- certificação da inexistência de imóvel público adequado;
- análise urbanística e ambiental, inclusive quanto à confrontação com o Rio Manoel Alves;
- formalização do instrumento jurídico adequado de aquisição;
- registro da transferência da propriedade em favor do Município;
- incorporação do imóvel ao patrimônio público e destinação à finalidade pública definida.

9. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

- conclusão do DFD e deste ETP;
- elaboração do Termo de Referência ou documento técnico equivalente, conforme orientação jurídica e normativa aplicável;
- juntada de Certidão de Inteiro Teor e demais certidões imobiliárias atualizadas;
- conferência da matrícula, desmembramento e individualização do Lote nº 03-B;
- juntada de planta e memorial descritivo;
- realização de levantamento/prospecção de alternativas;
- emissão de certificação de inexistência de imóvel público adequado;
- realização de avaliação prévia;
- análise urbanística e ambiental;
- juntada da documentação pessoal e civil do proprietário e, quando cabível, de eventual cônjuge ou representante;
- comprovação da disponibilidade orçamentária;
- elaboração da justificativa da escolha do imóvel;
- elaboração da justificativa de preço;
- elaboração da justificativa de contratação direta por inexigibilidade, após comprovados os pressupostos legais;
- submissão dos autos à análise jurídica;

- obtenção da autorização da autoridade competente;
- formalização do instrumento de aquisição e adoção das providências necessárias ao registro.

10. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A aquisição do imóvel não corresponde à execução imediata das obras do conjunto habitacional. Entretanto, a futura utilização da área poderá produzir impactos urbanísticos e ambientais que devem ser considerados desde a fase de planejamento.

O levantamento técnico indica confrontação com o Rio Manoel Alves, circunstância que exige atenção específica quanto a eventual Área de Preservação Permanente, faixa não edificável, restrições ambientais, drenagem e demais limitações que possam interferir no aproveitamento da área.

- análise ambiental e urbanística prévia;
- verificação das restrições decorrentes da proximidade/confrontação com curso d'água;
- observância das áreas de preservação e faixas não edificáveis eventualmente incidentes;
- avaliação das condições de drenagem e risco de alagamento;
- verificação da compatibilidade do parcelamento e da implantação das unidades com a legislação urbanística;
- obtenção das licenças, autorizações e aprovações exigíveis nas etapas posteriores.

11. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- o alienante deverá comprovar sua legitimidade para transferir o imóvel;
- a situação registral deverá ser compatível com a aquisição, mediante certidões atualizadas;
- a área objeto da aquisição deverá estar suficientemente individualizada;
- a documentação técnica deverá guardar correspondência com a documentação registral;
- deverá existir avaliação prévia do imóvel;
- deverá ser certificada a inexistência de imóvel público adequado;
- deverá ser demonstrada a necessidade de escolha do imóvel específico, sua singularidade para a finalidade pretendida e a vantagem para a Administração;
- o preço deverá ser justificado e compatível com a avaliação e os elementos de mercado;
- a aquisição deverá observar as formalidades legais, inclusive instrumento adequado e posterior registro;
- deverão ser observadas as manifestações técnica e jurídica pertinentes.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

A aquisição do imóvel possui autonomia própria, porém está funcionalmente relacionada às etapas futuras de implantação do conjunto habitacional.

Após a aquisição, poderão ser necessárias contratações posteriores para elaboração de projetos, levantamentos complementares, licenciamento, aprovação

urbanística, implantação de infraestrutura e execução das unidades habitacionais. Essas etapas não integram o objeto desta aquisição e deverão ser objeto de planejamento e procedimentos próprios.

13. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO.

Não se aplica o parcelamento do objeto. O objeto consiste na aquisição de um único imóvel, composto pelo Lote nº 03-B, cuja utilidade pública está vinculada à utilização integrada da área de 26.250,78 m² para o planejamento do conjunto habitacional.

O fracionamento da aquisição poderia comprometer a finalidade pretendida, reduzir a área disponível e dificultar o planejamento integrado das unidades, sistema viário, infraestrutura e áreas de uso comum. Assim, a solução deverá considerar a aquisição integral da área indicada, desde que comprovada sua individualização registral e adequação técnica.

14. ANÁLISE DA ADEQUAÇÃO E DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO DIRETA

A Lei nº 14.133/2021 estabelece a licitação como regra e admite contratação direta nas hipóteses legais. Para aquisição de imóvel, o art. 74, inciso V, contempla a inexigibilidade quando as características de instalações e de localização tornarem necessária a escolha de determinado imóvel.

No presente caso, a eventual adoção da inexigibilidade dependerá da comprovação objetiva de que o imóvel identificado é necessário para atender à finalidade pública, considerando suas características concretas, e de que não existe solução equivalente que permita competição efetiva para a escolha.

Também deverão ser atendidos os requisitos específicos previstos no § 5º do art. 74, especialmente avaliação prévia, certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e a vantagem para a Administração.

Este ETP, portanto, não declara isoladamente a inexigibilidade; ele estrutura os elementos necessários à análise e à posterior decisão administrativa, técnica e jurídica.

16 – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

- disponibilizar área territorial adequada para implantação de conjunto habitacional de interesse social;
- formar patrimônio imobiliário público destinado a finalidade específica de interesse coletivo;
- criar condições jurídicas para o Município avançar no planejamento do empreendimento;
- possibilitar o desenvolvimento posterior dos projetos, aprovações, licenciamentos e infraestrutura necessários;
- racionalizar o planejamento territorial e a aplicação dos investimentos públicos;
- contribuir para o atendimento da demanda habitacional existente, observados os critérios do programa habitacional que venha a ser adotado.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ Fls.:_____

17 – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO E VIABILIDADE

Com base nos elementos preliminares analisados, a aquisição de imóvel urbano com área de 26.250,78 m² mostra-se, em princípio, compatível com a necessidade de disponibilização de área para implantação de conjunto habitacional de interesse social no Município de Itacajá-TO.

A solução somente poderá ser considerada definitivamente adequada após a conclusão das verificações registral, urbanística, ambiental e econômica, bem como após a comprovação da inexistência de imóvel público adequado, a avaliação prévia do bem, a demonstração objetiva da necessidade de escolha do imóvel específico e a justificativa de preço.

Quanto à contratação direta por inexigibilidade, este ETP reconhece a possibilidade jurídica abstrata prevista no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, mas condiciona sua utilização à comprovação dos requisitos legais e à análise dos setores competentes.

Dessa forma, considerando a finalidade pública pretendida, DECLARA-SE A VIABILIDADE TÉCNICA DA SOLUÇÃO, condicionada ao cumprimento das diligências e requisitos indicados neste ETP e nos demais documentos da instrução processual.

18 – DOCUMENTOS E ELEMENTOS QUE DEVEM INTEGRAR A INSTRUÇÃO

PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ
Fls. 17
Visto

- Documento de Formalização da Demanda – DFD;
- Termo de Autuação;
- Termo de Referência ou documento técnico equivalente;
- Certidão de Inteiro Teor e matrícula atualizada;
- certidões de ônus, gravames e indisponibilidades;
- planta e memorial descritivo;
- documentos relativos ao desmembramento do Lote nº 03-B;
- levantamento/prospecção de alternativas imobiliárias;
- certificação da inexistência de imóvel público adequado;
- manifestação técnica quanto à adequação do imóvel;
- análise urbanística e ambiental;
- laudo de avaliação prévia;
- justificativa da escolha do imóvel;
- justificativa de preço;
- documentação pessoal e civil do proprietário e demais documentos necessários à transferência;
- comprovação da disponibilidade orçamentária;
- parecer jurídico;
- autorização da autoridade competente;
- ato de reconhecimento da inexigibilidade, se preenchidos os requisitos;
- instrumento de aquisição e documentação necessária ao registro imobiliário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ Fls.:_____

19 – CONCLUSÃO

Este Estudo Técnico Preliminar foi elaborado para subsidiar a tomada de decisão administrativa quanto à aquisição do imóvel identificado nos autos, destinado à implantação de conjunto habitacional de interesse social.

A Administração deverá observar que a aquisição de imóvel exige especial atenção à regularidade registral, à adequação da área à finalidade pública, à avaliação do preço e à demonstração objetiva da necessidade de escolha do imóvel específico.

Somente após a conclusão das diligências e manifestações previstas neste ETP deverá ser adotada a decisão final quanto à contratação direta, com a correspondente formalização e publicidade dos atos, observada a Lei nº 14.133/2021 e as normas municipais aplicáveis.

Itacajá/TO, 27 de agosto de 2026.

Italo Brasil Costa Campos
Secretário Mun. de Administração
Portaria nº 009/2025 Mat.: 3111

ITALLO BRASIL COSTA CAMPOS
Secretário Municipal De Administração

PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ
Fls. 18
Visto