PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ
Fls. 8J
Visto

JUSTIFICATIVA DE PREÇO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 041/2026

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.

VALOR DA AQUISIÇÃO: R$ 100.000,00 (cem mil reais).

1. DO OBJETO

A presente justificativa tem por finalidade demonstrar a compatibilidade do preço proposto para aquisição do imóvel objeto do Processo Administrativo nº 041/2026, destinado à implantação de Conjunto Habitacional de Interesse Social no Município de Itacajá – TO.

O imóvel objeto da aquisição é constituído pelo Lote nº 03-B, desmembrados do Lote nº 03 da Expansão Urbana – Lar Batista e Chácara, perfazendo área total de 26.250,78 m², conforme planta, memorial descritivo e documentação registral constantes dos autos.

O valor indicado para a aquisição é de:

R$ 100.000,00 (cem mil reais).

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente justificativa integra a instrução do procedimento de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, aplicável à aquisição de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

O § 5º do art. 74 estabelece, entre outros requisitos, a necessidade de realização de avaliação prévia do bem, considerando seu estado de conservação, os custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e o prazo de amortização dos investimentos.

Nesse contexto, a Administração deve demonstrar que o valor a ser pago pelo imóvel encontra-se compatível com o mercado e com as características efetivas do bem.

3. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para fins de aferição da compatibilidade do preço, foi realizada avaliação do imóvel por meio da Comissão de Avaliação constituída pela Portaria nº 076/2026, integrante da instrução do presente processo.

A avaliação considerou as características do imóvel, sua localização, dimensão, condições de aproveitamento, características físicas, situação cadastral e demais elementos relevantes para determinação de seu valor de mercado.

Conforme Laudo/Relatório de Avaliação constante dos autos, o imóvel foi avaliado considerando-se sua destinação e suas características particulares.

Valor de avaliação: R$ 100.000,00 (cem mil reais).

PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ
Fls. 82
Visto

O valor proposto para aquisição deverá ser confrontado com o valor indicado no referido laudo, de modo a verificar sua compatibilidade.

4. DA COMPATIBILIDADE DO PREÇO PROPOSTO

O preço proposto para aquisição do imóvel é de R$ 100.000,00, correspondente a aproximadamente:

R$ 3,81 por m²

considerando a área total de 26.250,78 m².

Cálculo:

R$ 100.000,00 ÷ 26.250,78 m² = R$ 3,81/m²

O valor por metro quadrado constitui apenas elemento auxiliar de análise, devendo a conclusão quanto à compatibilidade do preço observar principalmente o valor de mercado apurado mediante avaliação técnica, bem como as características específicas do imóvel.

5. DOS ELEMENTOS CONSIDERADOS NA FORMAÇÃO DO PREÇO

Na análise da compatibilidade do preço foram considerados, entre outros, os seguintes elementos:

a) área total do imóvel de **26.250,78 m²**;
b) localização do imóvel na área de expansão urbana do Município;
c) características físicas e topográficas da área;
d) condições de acesso;
e) configuração e continuidade do imóvel;
f) possibilidade de utilização para implantação de empreendimento habitacional;
g) características da região e do mercado imobiliário local;
h) documentação registral e cadastral do imóvel;
i) informações obtidas durante o levantamento e a prospecção do mercado imobiliário;
j) valor apurado pela Comissão de Avaliação;
k) eventuais custos de adequação, infraestrutura, terraplenagem, drenagem ou outras intervenções que possam ser necessárias à futura implantação do empreendimento.

6. DAS CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DO IMÓVEL

Ressalta-se que a comparação do preço não deve ser realizada exclusivamente mediante comparação matemática com terrenos isolados ou imóveis de características distintas.

O imóvel possui dimensão expressiva e área contínua de 26.250,78 m², característica relevante para a finalidade pretendida pela Administração, consistente na implantação de conjunto habitacional de interesse social.

A área deverá permitir a elaboração de projeto integrado, contemplando, conforme aprovação dos órgãos competentes, unidades habitacionais, sistema viário, áreas destinadas à infraestrutura urbana, áreas institucionais, áreas verdes e demais elementos necessários à implantação do empreendimento.

PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ
Fls. 83
Visto

Dessa forma, a avaliação deve considerar o imóvel em suas características concretas e em sua finalidade de utilização, e não apenas o preço de terrenos de menor dimensão ou de localização e condições distintas.

7. DA PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Também integra o processo o Levantamento/Prospecção do Mercado Imobiliário, realizado com a finalidade de identificar imóveis potencialmente disponíveis e verificar as condições do mercado imobiliário local.

A prospecção considerou tanto os imóveis públicos existentes quanto a disponibilidade de imóveis particulares que pudessem, em tese, atender às necessidades do Município.

No levantamento realizado, verificou-se que o Município dispõe de determinados imóveis e áreas públicas destinados a outras finalidades, tais como praças, parques, jardins, áreas institucionais e lotes isolados.

Entretanto, conforme demonstrado no respectivo levantamento, não foi identificado imóvel público vago e disponível que reúna, simultaneamente, as características de dimensão, continuidade, localização, acesso e possibilidade de utilização necessárias à implantação do empreendimento habitacional pretendido.

A prospecção de mercado constitui elemento complementar à avaliação, contribuindo para a análise da razoabilidade do valor proposto.

8. DA ANÁLISE DO VALOR DE R$ 100.000,00

Considerando a área total de 26.250,78 m², o valor proposto de R$ 100.000,00 corresponde a aproximadamente R$ 3,81/m².

Entretanto, para fins de decisão administrativa, o parâmetro principal será o valor de mercado tecnicamente apurado pela Comissão de Avaliação, devendo ser demonstrado nos autos que o preço negociado não supera de forma injustificada o valor de mercado do bem.

Assim, caso o laudo de avaliação conclua que o valor de mercado do imóvel é igual ou superior a R$ 100.000,00, considera-se, em princípio, demonstrada a compatibilidade econômica do preço proposto.

Caso o valor de avaliação seja inferior ao preço pretendido, deverá ser realizada nova análise e, se necessário, negociação com o proprietário, de modo a preservar o interesse público e evitar pagamento superior ao valor de mercado.

9. DA VANTAJOSIDADE PARA A ADMINISTRAÇÃO

A análise de preço deve ser realizada em conjunto com os demais elementos que justificam a aquisição.

A Administração pretende adquirir uma área com dimensão suficiente para viabilizar a implantação de Conjunto Habitacional de Interesse Social, atendendo a uma necessidade pública de relevante interesse social.

Nesse contexto, a vantajosidade não decorre exclusivamente do menor preço nominal, mas da conjugação entre:

PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ
Fls. 84
Visto

- valor de mercado;
- dimensão da área;
- localização;
- continuidade territorial;
- adequação técnica;
- possibilidade de implantação do empreendimento;
- disponibilidade do imóvel;
- inexistência de área pública adequada para a finalidade;
- custos e dificuldades associados à obtenção de outra área que atenda integralmente às necessidades da Administração.

10. DA CONCLUSÃO

Diante dos elementos constantes dos autos, especialmente o Laudo de Avaliação elaborado pela Comissão de Avaliação, o Levantamento/Prospecção do Mercado Imobiliário, a documentação do imóvel e os demais documentos que instruem o Processo Administrativo nº 041/2026, conclui-se que o preço proposto para aquisição do imóvel deverá ser considerado compatível com o mercado, desde que confirmado pelo valor de avaliação constante do respectivo laudo.

O valor negociado para aquisição é de:

R$ 100.000,00 (cem mil reais).

Considerando a área total de 26.250,78 m², o preço corresponde a aproximadamente R$ 3,81/m².

Dessa forma, estando o valor proposto dentro dos parâmetros estabelecidos no Laudo de Avaliação, entende-se demonstrada a compatibilidade do preço para fins de instrução da contratação direta por inexigibilidade de licitação.

Ressalta-se que a presente justificativa deverá ser analisada conjuntamente com os demais elementos de instrução do processo, especialmente a documentação registral, a manifestação técnica quanto à adequação do imóvel, a justificativa da escolha do imóvel, o Laudo de Avaliação e o parecer jurídico.

Itacajá – TO, 29 de agosto de 2026.

AGENTE DE CONTRATAÇÃO
Marcelino Correia Soares Junior