ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
CNPJ: 02.411.726/0001-42
Trabalho e Compromisso
Adm. 2025/2028

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 041/2026
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 010/2026

JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
FUNDAMENTO: ART. 74, INCISO V, E § 5º, DA LEI Nº 14.133/2021

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, no Município de Itacajá-TO, destinado à implantação de conjunto habitacional de interesse social, pelo valor pretendido de R$ 100.000,00 (cem mil reais), condicionado à avaliação prévia e à comprovação da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

1. DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE E DO INTERESSE PÚBLICO

O presente processo administrativo tem por finalidade viabilizar a aquisição de área destinada à implantação de conjunto habitacional de interesse social no Município de Itacajá-TO. A medida busca proporcionar ao Município área territorial adequada para o desenvolvimento de política pública habitacional, permitindo o planejamento e a futura implantação de unidades habitacionais destinadas às famílias que preencham os critérios do programa habitacional a ser adotado pela Administração.

A aquisição do terreno constitui etapa preparatória e necessária ao empreendimento habitacional, devendo a futura implantação das unidades observar projeto, parcelamento, licenciamento, infraestrutura e demais exigências urbanísticas, ambientais e técnicas aplicáveis.

2. DA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da aquisição é constituído pelo Lote nº 03-B, com área total de 26.250,78 m² e perímetro de 789,47 m, conforme levantamento topográfico e memorial descritivo juntados aos autos.

A documentação técnica deverá ser confrontada com a documentação registral atualizada, de modo a assegurar que a área física de 26.250,78 m² corresponde exatamente à área juridicamente disponível para alienação e transferência ao Município.

Conforme a documentação registral apresentada no processo, o proprietário indicado é Antonio Coelho Neto, devendo a titularidade e a legitimidade para alienação ser confirmadas por certidão atualizada do Registro de Imóveis e demais documentos pertinentes.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A Constituição Federal estabelece a licitação como regra para as contratações públicas, ressalvadas as hipóteses previstas em lei. No caso concreto, a aquisição direta do imóvel será analisada à luz do art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade quando as características de instalações e de localização do imóvel tornam necessária a sua escolha.

O enquadramento não decorre simplesmente do fato de o Município ter identificado um proprietário interessado em vender o imóvel. A inviabilidade de competição deve decorrer das características do imóvel e da demonstração de que outro imóvel não atende, de forma equivalente, à necessidade administrativa, observados os requisitos específicos do § 5º do art. 74.

Nos termos do art. 74, § 5º, devem ser observados: I – avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis, e do prazo de amortização dos investimentos; II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e evidenciem vantagem para a Administração.

4. DA INSTRUÇÃO DA CONTRATAÇÃO DIRETA – ART. 72 DA LEI Nº 14.133/2021

A contratação direta deverá ser instruída, conforme aplicável ao caso, com documento de formalização da demanda, estudo técnico preliminar, estimativa/avaliação do valor, parecer jurídico e pareceres técnicos, demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, comprovação dos requisitos de habilitação do alienante, razão da escolha do contratado, justificativa de preço e autorização da autoridade competente.

No caso de aquisição de imóvel, a documentação específica do art. 74, § 5º, integra a instrução e deve ser analisada de forma conjunta com os documentos do art. 72.

5. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DA SINGULARIDADE

A razão da escolha deve ser construída a partir das características objetivas da área pretendida. Para o empreendimento habitacional, são relevantes, entre outros fatores, a dimensão de 26.250,78 m², a localização no Município, o acesso, a possibilidade de aproveitamento urbanístico, a compatibilidade com a finalidade habitacional, a possibilidade de implantação de infraestrutura e as condições físicas e ambientais do terreno.

A Administração deverá demonstrar, mediante manifestação técnica e levantamento de mercado, que a área escolhida não é apenas conveniente, mas que possui conjunto de características que a torna necessária ou substancialmente mais adequada ao atendimento da finalidade pública, não havendo outro imóvel público ou privado identificado que atenda de modo equivalente às necessidades estabelecidas.

A singularidade, para fins do art. 74, V, não deve ser confundida com exclusividade do proprietário. O foco da justificativa deve estar no imóvel e em suas características, demonstrando-se a relação entre a necessidade administrativa e a área específica que se pretende adquirir.

6. DA VERIFICAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS DISPONÍVEIS

Deverá ser juntada aos autos certificação formal de que o Município não dispõe de imóvel público vago e disponível que atenda às necessidades do empreendimento habitacional, considerando área, localização, acesso, condições urbanísticas, aproveitamento e demais requisitos técnicos.

A existência de outros imóveis públicos não impede automaticamente a aquisição, mas exige que seja demonstrado tecnicamente por que esses imóveis não atendem à

finalidade pretendida. A certificação deverá ser específica para a necessidade habitacional e não apenas uma declaração genérica de inexistência de patrimônio municipal.

7. DA ANÁLISE DE ALTERNATIVAS E DA VANTAJOSIDADE

No Estudo Técnico Preliminar deverão ser comparadas, quando aplicáveis, as alternativas disponíveis para atendimento da necessidade pública, incluindo: utilização de imóvel público existente; aquisição de outro imóvel; aquisição da área ora identificada; e, quando juridicamente e tecnicamente pertinente, outras soluções de implementação do empreendimento.

A análise deverá considerar não apenas o preço de aquisição, mas também os custos de infraestrutura, regularização, parcelamento, preparação do terreno, acessibilidade, drenagem, eventuais adaptações e demais investimentos necessários à efetiva utilização da área. A solução mais vantajosa é aquela que, no conjunto, atende à finalidade pública com adequado equilíbrio entre custo, prazo, risco e capacidade de execução.

8. DA ANÁLISE URBANÍSTICA E TÉCNICA

A Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Urbanismo deverá emitir manifestação técnica sobre a adequação da área à implantação do conjunto habitacional, contemplando, conforme aplicável, topografia, acesso viário, parcelamento, número estimado de unidades, áreas de circulação e institucionais, redes de água e esgoto, energia, drenagem e demais requisitos de infraestrutura.

A confrontação da área com o Rio Manoel Alves, indicada no memorial descritivo, exige análise específica quanto à eventual incidência de Área de Preservação Permanente, faixa não edificável ou outras restrições ambientais. A existência de restrição não deve ser presumida, mas formalmente verificada pelo setor técnico competente.

9. DA AVALIAÇÃO PRÉVIA E DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor pretendido para a aquisição é de R$ 100.000,00 (cem mil reais). Considerando a área de 26.250,78 m², o valor corresponde, em cálculo meramente aritmético, a aproximadamente R$ 3,81/m².

Esse valor unitário não constitui, por si só, prova de compatibilidade com o mercado. A Administração deverá utilizar laudo de avaliação prévia tecnicamente fundamentado, considerando a localização, dimensão, características físicas, potencial de aproveitamento, infraestrutura, restrições, condições do terreno e referências de mercado.

A avaliação deverá indicar metodologia, elementos de comparação ou demais critérios idôneos utilizados para formação do valor. Caso a avaliação apure valor diferente de R$ 100.000,00, a Administração deverá reavaliar a proposta de aquisição e justificar expressamente a decisão adotada.

10. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO ALIENANTE

A escolha do alienante decorre da titularidade do imóvel específico que a Administração pretende adquirir. A razão da escolha não se confunde com a singularidade

do imóvel: a singularidade deve demonstrar por que aquele bem atende à necessidade pública, enquanto a identificação do alienante decorre de sua legitimidade para transferir o domínio, conforme a matrícula e os documentos do Registro de Imóveis.

Antes da formalização, deverão ser verificadas a capacidade e legitimidade do alienante, a documentação pessoal, eventual necessidade de anuência de cônjuge ou terceiros, certidões pertinentes e a inexistência de impedimentos jurídicos à transferência.

11. DA REGULARIDADE REGISTRAL

Deverá constar do processo certidão de inteiro teor atualizada da matrícula e certidões relativas a ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórios e demais restrições pertinentes, de modo a assegurar a segurança jurídica da aquisição.

Também deverá ser comprovada a correspondência entre a matrícula e a área de 26.250,78 m² objeto da aquisição. Se o Lote nº 03-B ainda estiverem vinculados a matrícula maior ou dependerem de individualização registral, a forma de transferência deverá ser previamente esclarecida pelo Registro de Imóveis.

12. DA FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento, se autorizada a aquisição, deverá ocorrer conforme instrumento jurídico próprio e após o cumprimento das condições estabelecidas no processo, observadas a legislação orçamentária e financeira, a regularidade da documentação do imóvel e as condições necessárias à transferência do domínio.

Recomenda-se que o pagamento esteja vinculado à formalização do negócio e às condições registrais estabelecidas pelo setor jurídico, evitando-se pagamento antecipado sem segurança quanto à transferência do imóvel ao patrimônio municipal.

13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa deverá ser suportada por dotação orçamentária compatível com a aquisição de imóvel, com indicação da unidade orçamentária, ação, natureza da despesa, fonte de recursos e ficha correspondentes, conforme informação formal do setor contábil.

14. DA PUBLICIDADE E EFICÁCIA

Após a autorização da contratação direta e a formalização do instrumento pertinente, deverão ser observadas as regras de publicidade previstas na Lei nº 14.133/2021, inclusive a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, quando exigível, e no sítio eletrônico oficial do Município.

15. DA ANÁLISE DE RISCOS

15.1 – Risco registral: Divergência entre a área técnica e a área juridicamente disponível. Controle: certidão atualizada, conferência cartorial e compatibilização com planta/memorial.
15.2 – Risco urbanístico: Impossibilidade de parcelamento ou aproveitamento insuficiente. Controle: manifestação técnica da Secretaria de Obras e consulta à legislação urbanística.

PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ
Fls. 98
Visto

15.3 – Risco ambiental: Restrições decorrentes da proximidade/confrontação com o Rio Manoel Alves. Controle: análise ambiental e delimitação de áreas protegidas/não edificáveis.
15.4 – Risco econômico: Valor acima do mercado. Controle: laudo de avaliação e justificativa de preço.
15.5 – Risco de infraestrutura: Custos elevados para tornar a área utilizável. Controle: levantamento das redes e estimativa das obras necessárias.
15.6 – Risco jurídico: Impedimentos à transferência do domínio ou existência de ônus. Controle: certidões, análise jurídica e verificação da legitimidade do alienante.

16. DA CONCLUSÃO

Diante dos elementos atualmente disponíveis, entende-se pertinente o prosseguimento da instrução do processo administrativo para aquisição do imóvel de 26.250,78 m² destinado à implantação de conjunto habitacional de interesse social, pelo valor pretendido de R$ 100.000,00, desde que sejam integralmente comprovados os requisitos técnicos, registrais, orçamentários e jurídicos indicados nesta justificativa.

A contratação direta por inexigibilidade deverá ser formalizada somente após a demonstração da inviabilidade de competição, da singularidade do imóvel e da vantagem para a Administração, bem como após a avaliação prévia, a certificação de inexistência de imóvel público adequado e a completa instrução prevista nos arts. 72 e 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

Registra-se, portanto, que o preço de R$ 100.000,00 constitui valor pretendido/negociado e não deverá ser considerado definitivamente aprovado até que a avaliação prévia demonstre sua compatibilidade com o mercado.

17. DOCUMENTOS QUE DEVEM INTEGRAR OS AUTOS ANTES DA AUTORIZAÇÃO FINAL

- DFD – Documento de Formalização da Demanda;
- Estudo Técnico Preliminar – ETP;
- Solicitação formal da Secretaria Municipal de Administração;
- Despacho da autoridade competente para prosseguimento;
- Certificação de inexistência de imóvel público adequado;
- Manifestação técnica da Secretaria de Obras sobre a adequação da área;
- Planta, levantamento topográfico e memorial descritivo;
- Certidão de inteiro teor/matrícula atualizada e certidões de ônus e ações;
- Laudo de avaliação prévia do imóvel;
- Justificativa de preço;
- Documentação e habilitação jurídica do alienante;
- Comprovação de disponibilidade orçamentária e financeira;
- Parecer jurídico;
- Autorização da autoridade competente;
- Instrumento de aquisição e providências para registro do imóvel em nome do Município;
- Publicação/divulgação dos atos de contratação direta e do instrumento, conforme legislação aplicável.

18. REFERÊNCIAS TÉCNICAS CONSULTADAS

Para o aprimoramento desta justificativa foram consideradas orientações oficiais e exemplos de instrução processual disponíveis em fontes públicas, especialmente o Manual de Licitações e Contratos do Tribunal de Contas da União, que destaca os requisitos do art. 74, § 5º, a necessidade de avaliar custos e benefícios das alternativas de aquisição e locação e a demonstração de compatibilidade do preço com o mercado.

Também foram consultados documentos públicos de processos administrativos de aquisição/contratação de imóveis por inexigibilidade, inclusive atos municipais recentes, utilizados apenas como referência de estrutura e documentação, sem substituir a análise específica do presente caso.

Itacajá/TO, 30 de agosto de 2026.

MARCELINO CORREIA SOARES JUNIOR
Agente de Contratação