ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Av. Paulo Falcão Teixeira, 403 – Centro – 77.720-000 – Itacajá –TO.
Fone/Fax (0XX63) 3439-1411 – E'mail: itacaja@bol.com.br
GESTÃO 2025/2028
Trabalho e Compromisso!

PARECER JURÍDICO

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

INTERESSADO: Município de Itacajá/TO
UNIDADE REQUISITANTE: Secretaria Municipal de Administração
ASSUNTO: Aquisição de imóvel urbano destinado à implantação de conjunto habitacional de interesse social.
FUNDAMENTO LEGAL: Art. 74, inciso V e § 5º, c/c art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021.

EMENTA

DIREITO ADMINISTRATIVO. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, INCISO V E § 5º, DA LEI Nº 14.133/2021. IMÓVEL DESTINADO À IMPLANTAÇÃO DE CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LOCALIZAÇÃO, DIMENSÃO, CONTINUIDADE TERRITORIAL, ACESSO E APTIDÃO PARA O EMPREENDIMENTO. AVALIAÇÃO PRÉVIA. CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO VAGO E DISPONÍVEL. PROSPECÇÃO DE ALTERNATIVAS IMOBILIÁRIAS. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA. VANTAJOSIDADE. COMPATIBILIDADE DO PREÇO COM A AVALIAÇÃO. ART. 72 DA LEI Nº 14.133/2021. VIABILIDADE JURÍDICA DA CONTRATAÇÃO DIRETA, CONDICIONADA À CONFERÊNCIA DEFINITIVA DA REGULARIDADE REGISTRAL, TITULARIDADE, AUSÊNCIA DE ÔNUS IMPEDITIVOS E OBSERVÂNCIA DAS CONDICIONANTES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS. PARECER FAVORÁVEL COM RESSALVAS E CONDICIONANTES.

I – RELATÓRIO

Trata-se de procedimento administrativo instaurado pelo **Município de Itacajá/TO**, por intermédio da Secretaria Municipal de Administração, objetivando a aquisição de imóvel urbano constituído pelos **Lotes nº 03-B, desmembrado do Lote nº 03 da Expansão Urbana – Lar Batista e Chácara**, com área total de **26.250,78 m²**, destinado à futura implantação de **conjunto habitacional de interesse social**.

ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Av. Paulo Falcão Teixeira, 403 – Centro – 77.720-000 – Itacajá –TO.
Fone/Fax (0XX63) 3439-1411 – E'mail: itacaja@bol.com.br
GESTÃO 2025/2028
Trabalho e Compromisso!

O imóvel objeto da pretensão administrativa encontra-se identificado nos autos como pertencente a **Antônio Coelho Neto**, conforme documentação registral apresentada, estando a aquisição projetada pelo valor de **R$ 100.000,00 (cem mil reais)**.

O procedimento foi autuado como **Processo Administrativo nº 041/2026**, vinculado à **Inexigibilidade de Licitação nº 010/2026**, com fundamento proposto no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A necessidade administrativa decorre da intenção do Município de disponibilizar área territorial própria, adequada e juridicamente regular para planejamento e futura implantação de empreendimento habitacional de interesse social, possibilitando a instalação das unidades habitacionais e da correspondente infraestrutura urbana.

O Estudo Técnico Preliminar registra que a disponibilidade de área apropriada constitui providência anterior e indispensável ao empreendimento, na medida em que as características do imóvel condicionam o planejamento das unidades habitacionais, sistema viário, áreas de circulação, redes de água e energia, drenagem, esgotamento sanitário, acessibilidade e demais estruturas necessárias.

Constam dos autos, entre outros elementos, o Documento de Formalização da Demanda, Estudo Técnico Preliminar, análise de riscos, certificação da inexistência de imóvel público adequado, levantamento/prospecção de mercado imobiliário, documentação técnica e registral, manifestação quanto à adequação do imóvel, avaliação, justificativa de escolha, justificativa de preço, disponibilidade orçamentária e justificativa de inexigibilidade. O despacho de encaminhamento ao órgão jurídico registra expressamente tais elementos.

Vieram, assim, os autos à Assessoria Jurídica para exame da regularidade jurídica da contratação direta pretendida, especialmente quanto ao atendimento dos arts. 72 e 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

É o relatório.

ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Av. Paulo Falcão Teixeira, 403 – Centro – 77.720-000 – Itacajá –TO.
Fone/Fax (0XX63) 3439-1411 – E'mail: itacaja@bol.com.br
GESTÃO 2025/2028
Trabalho e Compromisso!

II – DA DELIMITAÇÃO DA ANÁLISE JURÍDICA

Preliminarmente, cumpre consignar que a presente manifestação jurídica é realizada sob o aspecto **estritamente jurídico-formal da contratação**, não competindo à Assessoria Jurídica substituir as avaliações técnicas realizadas pelos setores competentes, especialmente aquelas relativas à engenharia, topografia, avaliação econômica do imóvel, condições ambientais, urbanísticas e definição administrativa da necessidade pública.

Nos termos do art. 53 da Lei nº 14.133/2021, o assessoramento jurídico exerce controle prévio de legalidade das contratações, abrangendo também as hipóteses de contratação direta, cabendo ao parecer apreciar os elementos indispensáveis à contratação e explicitar os pressupostos de fato e de direito considerados.

A análise jurídica, portanto, toma por base as informações técnicas, declarações, certidões, laudos e manifestações inseridas nos autos pelos agentes públicos competentes, sem prejuízo da responsabilidade própria dos respectivos subscritores quanto à veracidade, adequação técnica e consistência dos dados apresentados.

III – DA REGRA CONSTITUCIONAL DA LICITAÇÃO E DO CARÁTER EXCEPCIONAL DA CONTRATAÇÃO DIRETA

A Constituição Federal estabelece, em seu art. 37, inciso XXI, a licitação como regra para as contratações administrativas.

A contratação direta constitui, assim, exceção juridicamente admitida somente quando presente hipótese expressamente prevista em lei.

A Lei Federal nº 14.133/2021 disciplina as hipóteses de contratação direta e distingue, essencialmente, os casos de **dispensa de licitação**, em que a competição seria possível, mas a própria lei autoriza sua não realização, daqueles de **inexigibilidade**, em que a competição é juridicamente ou materialmente inviável diante das circunstâncias concretas da contratação.

ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Av. Paulo Falcão Teixeira, 403 – Centro – 77.720-000 – Itacajá –TO.
Fone/Fax (0XX63) 3439-1411 – E'mail: itacaja@bol.com.br
GESTÃO 2025/2028
Trabalho e Compromisso!

O art. 74 estabelece:

É inexigível a licitação quando inviável a competição.

Especificamente em relação aos imóveis, o inciso V contempla a:

aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A contratação direta de imóvel, portanto, **não decorre simplesmente do fato de se tratar de bem imóvel**, nem da mera preferência administrativa por determinado terreno.

É indispensável demonstrar, concretamente, que as características do bem escolhido atendem de modo peculiar à necessidade administrativa e tornam inviável a realização de uma competição útil entre imóveis equivalentes.

IV – DO ENQUADRAMENTO NO ART. 74, INCISO V, DA LEI Nº 14.133/2021

No caso em análise, a Administração pretende adquirir área territorial destinada à implantação de empreendimento habitacional de interesse social.

Não se trata, portanto, de aquisição de um terreno indiferenciado, em que apenas área e preço seriam relevantes.

Conforme a documentação técnica que instrui o processo, a solução administrativa exige área dotada simultaneamente de características relativas à:

- dimensão territorial suficiente;
- continuidade da área;
- localização compatível com a expansão urbana;
- acessibilidade;
- aptidão para implantação integrada das unidades habitacionais;

ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Av. Paulo Falcão Teixeira, 403 – Centro – 77.720-000 – Itacajá –TO.
Fone/Fax (0XX63) 3439-1411 – E'mail: itacaja@bol.com.br
GESTÃO 2025/2028
Trabalho e Compromisso!

- possibilidade de implantação de sistema viário;
- disponibilidade ou viabilidade de infraestrutura;
- regularidade urbanística e ambiental;
- condições de drenagem;
- regularidade registral;
- possibilidade jurídica de transferência ao Município.

A área objeto da aquisição possui **26.250,78 m²**, perímetro de **789,47 metros**, e foi identificada tecnicamente por levantamento topográfico e memorial descritivo.

A documentação do processo demonstra, ainda, que a escolha do imóvel não foi baseada exclusivamente em manifestação do proprietário ou simples disponibilidade para venda. O ETP expressamente condicionou a solução à apuração da existência ou não de alternativas públicas ou privadas equivalentes.

Esse aspecto é especialmente relevante porque a jurisprudência do Tribunal de Contas da União exige que a Administração demonstre concretamente as alternativas examinadas e não utilize uma justificativa abstrata de singularidade.

Em recente análise envolvendo aquisição de imóvel mediante inexigibilidade, o TCU censurou contratação em que não havia demonstração suficiente das alternativas imobiliárias pesquisadas, nem documentação consistente de visitas e consultas ao mercado, justamente porque a mera afirmação de inexistência de alternativa não é suficiente para caracterizar inviabilidade de competição. (Pesquisa TCU)

No processo ora examinado, ao contrário, existe documento específico de prospecção do mercado, certificação de inexistência de imóvel público adequado e justificativa da escolha.

V – DOS REQUISITOS ESPECÍFICOS DO ART. 74, § 5º, DA LEI Nº 14.133/2021

A Lei nº 14.133/2021 não se limita a admitir a aquisição do imóvel por inexigibilidade. O § 5º do art. 74 estabelece três requisitos cumulativos.

ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Av. Paulo Falcão Teixeira, 403 – Centro – 77.720-000 – Itacajá –TO.
Fone/Fax (0XX63) 3439-1411 – E'mail: itacaja@bol.com.br
GESTÃO 2025/2028
Trabalho e Compromisso!

A norma determina:

I – avaliação prévia do bem, de 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;

III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser adquirido e evidenciem vantagem para a Administração.

Passa-se ao exame individualizado.

VI – DA AVALIAÇÃO PRÉVIA DO IMÓVEL

O primeiro requisito legal encontra-se relacionado à avaliação prévia do bem.

Nos autos, a avaliação foi realizada por intermédio da **Comissão de Avaliação de Bens**, constituída pela **Portaria nº 076/2026**, constando manifestação técnica específica para o Processo Administrativo nº 041/2026.

A documentação registra que a avaliação considerou, entre outros fatores:

a) a área total de 26.250,78 m²;
b) a localização do imóvel;
c) as características físicas e topográficas;
d) as condições de acesso;
e) a configuração e continuidade territorial;
f) a possibilidade de uso para empreendimento habitacional;
g) as características do mercado imobiliário local;
h) a situação documental;
i) os elementos obtidos na prospecção imobiliária;
j) o valor apurado pela Comissão;

l) os potenciais custos de infraestrutura, drenagem, terraplenagem ou demais intervenções.

ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Av. Paulo Falcão Teixeira, 403 – Centro – 77.720-000 – Itacajá –TO.
Fone/Fax (0XX63) 3439-1411 – E'mail: itacaja@bol.com.br
GESTÃO 2025/2028
Trabalho e Compromisso!

O valor atribuído ao imóvel foi de **R$ 100.000,00**, exatamente o mesmo valor proposto para a aquisição.

Considerando a área de 26.250,78 m², obtém-se valor aproximado de: **R$ 3,81/m².**

O próprio processo ressalva, corretamente, que o preço por metro quadrado constitui elemento auxiliar e que a conclusão acerca da adequação do valor não pode decorrer exclusivamente de comparação matemática entre terrenos de características distintas.

Assim, sob o prisma documental, verifica-se atendimento ao requisito da **avaliação prévia** previsto no art. 74, § 5º, inciso I.

VII – DA JUSTIFICATIVA E COMPATIBILIDADE DO PREÇO

A justificativa de preço constitui requisito autônomo da contratação direta, nos termos do art. 72, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021. (Presidência da República)

Não seria juridicamente suficiente que o proprietário simplesmente oferecesse o imóvel por determinado valor.

A Administração deve demonstrar que o preço negociado se encontra compatível com o mercado e, especialmente neste caso, com a avaliação técnica do próprio imóvel.

Nos autos, o preço negociado foi fixado em **R$ 100.000,00**, sendo o mesmo valor apurado na avaliação.

A justificativa de preço registra que o parâmetro principal para a decisão administrativa é justamente o valor de mercado tecnicamente apurado pela Comissão de Avaliação, e não apenas dados genéricos de terrenos existentes na região.

Há, portanto, correspondência entre:

valor pretendido pelo alienante: R$ 100.000,00;

valor da avaliação administrativa: R$ 100.000,00.

ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Av. Paulo Falcão Teixeira, 403 – Centro – 77.720-000 – Itacajá –TO.
Fone/Fax (0XX63) 3439-1411 – E'mail: itacaja@bol.com.br
GESTÃO 2025/2028
Trabalho e Compromisso!

Não se identifica, a partir dos elementos constantes do processo, pagamento superior à avaliação administrativa.

Sob esse aspecto, encontra-se demonstrada a compatibilidade econômica da contratação.

VIII – DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO VAGO E DISPONÍVEL

O segundo requisito específico encontra-se no art. 74, § 5º, inciso II, segundo o qual deve existir certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam à necessidade administrativa.

Consta dos autos a **Certidão nº 001/2026 – Certidão de Inexistência de Imóvel Público Vago e Disponível**.

Segundo o documento, foram analisadas as informações cadastrais e imobiliárias relativas ao patrimônio municipal, inclusive imóveis situados na área urbana e de expansão urbana.

A certidão registra expressamente que:

- existem áreas públicas afetadas a praças, parques, jardins, áreas institucionais, equipamentos públicos e outras finalidades;
- tais áreas não se mostram adequadas à implantação pretendida;
- existem lotes públicos isolados;
- entretanto, não foi identificada área pública contínua e em dimensão suficiente para implantação integrada do conjunto habitacional;
- não foi identificado imóvel público municipal vago e disponível que reúna simultaneamente localização, dimensão, continuidade territorial, acesso e possibilidade de aproveitamento compatíveis com a necessidade.

Importa destacar que a lei não exige que o Município seja absolutamente desprovido de imóveis.

O que deve inexistir é **imóvel público vago e disponível capaz de atender ao objeto**.

ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Av. Paulo Falcão Teixeira, 403 – Centro – 77.720-000 – Itacajá –TO.
Fone/Fax (0XX63) 3439-1411 – E'mail: itacaja@bol.com.br
GESTÃO 2025/2028
Trabalho e Compromisso!

É exatamente esta a situação certificada nos autos.

Considera-se, portanto, atendido o art. 74, § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

IX – DO LEVANTAMENTO DO MERCADO E DA EXISTÊNCIA DE ALTERNATIVAS PRIVADAS

Embora o inciso II do § 5º trate expressamente dos imóveis públicos, a caracterização da própria inexigibilidade requer que a Administração demonstre a inviabilidade de competição.

Por isso, a verificação de alternativas privadas representa elemento fundamental para a segurança da contratação.

O processo contém levantamento/prospecção imobiliária.

Segundo o documento, foram consideradas tanto áreas públicas quanto imóveis privados potencialmente capazes de atender ao empreendimento.

A conclusão administrativa foi no sentido de que: nas diligências de mercado efetivamente realizadas e documentadas, não foi identificada outra área particular disponível que reunisse simultaneamente características equivalentes às necessárias ao empreendimento.

O relatório conclui, ainda, que não foi identificado imóvel público ou particular capaz de oferecer, simultaneamente, as características necessárias de dimensão, continuidade territorial, acesso, localização e aproveitamento para a implantação do empreendimento integrado.

Esse elemento é especialmente importante para diferenciar a hipótese de **verdadeira inexigibilidade** de uma mera escolha discricionária entre imóveis concorrentes.

Se houvesse diversos terrenos particulares disponíveis e tecnicamente equivalentes, capazes de atender indistintamente às necessidades do Município, a competição seria, em princípio, viável, enfraquecendo o enquadramento no art. 74, V.

Todavia, segundo a prospecção documentada nos autos, essa equivalência não foi constatada.

ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Av. Paulo Falcão Teixeira, 403 – Centro – 77.720-000 – Itacajá –TO.
Fone/Fax (0XX63) 3439-1411 – E'mail: itacaja@bol.com.br
GESTÃO 2025/2028
Trabalho e Compromisso!

X – DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL

O inciso III do § 5º do art. 74 exige justificativa da singularidade do imóvel.

É importante esclarecer que **singularidade não significa necessariamente que o imóvel seja único fisicamente existente no Município**.

A singularidade juridicamente relevante é a adequação peculiar daquele imóvel ao conjunto de necessidades previamente definidas pela Administração.

No presente processo, a escolha encontra respaldo na combinação das seguintes circunstâncias:

- área contínua de **26.250,78 m²**;
- dimensão suficiente para implantação integrada do empreendimento;
- localização em área de expansão urbana;
- características territoriais compatíveis com a implantação habitacional;
- possibilidade de organização de sistema viário e infraestrutura;
- acesso;
- continuidade territorial;
- disponibilidade para aquisição;
- preço compatível com avaliação;
- inexistência de imóvel municipal equivalente;
- ausência, na prospecção documentada, de outro imóvel particular que reúna simultaneamente todos os atributos necessários.

A justificativa de escolha registra que a finalidade pública demanda área apta não apenas às unidades residenciais, mas também à implantação de circulação, infraestrutura urbana, áreas institucionais e demais elementos do empreendimento.

Não se verifica, portanto, uma escolha baseada simplesmente em conveniência subjetiva ou preferência pelo proprietário.

ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Av. Paulo Falcão Teixeira, 403 – Centro – 77.720-000 – Itacajá –TO.
Fone/Fax (0XX63) 3439-1411 – E'mail: itacaja@bol.com.br
GESTÃO 2025/2028
Trabalho e Compromisso!

Existe motivação relacionada às características concretas do próprio bem.

Nesse cenário, reputa-se juridicamente demonstrada a singularidade exigida pelo art. 74, § 5º, inciso III, **desde que mantidas válidas e documentadas as premissas técnicas que fundamentaram a prospecção e a escolha**.

XI – DA VANTAGEM PARA A ADMINISTRAÇÃO

A demonstração da vantagem administrativa igualmente integra o inciso III do § 5º.

A vantajosidade, em aquisição imobiliária desta natureza, não deve ser confundida com simples obtenção do menor preço por metro quadrado.

Devem ser considerados conjuntamente:

- preço;
- dimensão;
- localização;
- continuidade territorial;
- aproveitamento;
- necessidade de obras de adaptação;
- acesso;
- infraestrutura;
- segurança jurídica;
- custos adicionais envolvidos na escolha de outra área.

A justificativa de preço constantes dos autos adota justamente essa perspectiva, registrando que a vantagem resulta da conjugação entre valor de mercado, dimensão, localização, continuidade da área, adequação técnica, possibilidade de implantação do empreendimento, disponibilidade e ausência de imóvel público adequado.

ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Av. Paulo Falcão Teixeira, 403 – Centro – 77.720-000 – Itacajá –TO.
Fone/Fax (0XX63) 3439-1411 – E'mail: itacaja@bol.com.br
GESTÃO 2025/2028
Trabalho e Compromisso!

Há também correspondência integral entre o preço negociado e o valor da avaliação administrativa.

Assim, no âmbito da instrução apresentada, existem elementos suficientes para sustentar a vantajosidade administrativa.

XII – DA ADEQUAÇÃO TÉCNICA DO IMÓVEL

A análise jurídica do processo depende também da existência de manifestação técnica quanto à aptidão do terreno.

O Parecer Técnico nº 001/2026 da Comissão de Avaliação identifica especificamente o Lote 03-B e analisa sua aquisição para implantação do conjunto habitacional.

O Estudo Técnico Preliminar, por sua vez, conclui pela **viabilidade técnica da solução**, embora condicionada ao cumprimento das verificações e diligências previstas no próprio estudo.

Essa ressalva deve ser preservada.

O parecer jurídico não converte uma análise técnica preliminar em autorização irrestrita para execução futura do loteamento.

A aquisição e a implantação do empreendimento constituem etapas distintas.

É possível reconhecer juridicamente a adequação do terreno à finalidade de formação do patrimônio municipal e planejamento do projeto, sem que isso signifique que todas as futuras licenças urbanísticas ou ambientais já estejam concedidas.

XIII – DA QUESTÃO AMBIENTAL E DA CONFRONTAÇÃO COM O RIO MANOEL ALVES

Este é um dos pontos que merecem maior atenção no processo.

A documentação técnica registra que o imóvel possui confrontação/proximidade com o **Rio Manoel Alves**.

A análise ambiental existente nos autos reconhece expressamente que a proximidade do curso d'água constitui condicionante relevante e que deverão ser

ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Av. Paulo Falcão Teixeira, 403 – Centro – 77.720-000 – Itacajá –TO.
Fone/Fax (0XX63) 3439-1411 – E'mail: itacaja@bol.com.br
GESTÃO 2025/2028
Trabalho e Compromisso!

considerados eventual Área de Preservação Permanente, faixa não edificável, drenagem, risco de alagamento e demais limitações ambientais.

O próprio ETP já reconheceu que essa circunstância exige atenção específica.

Por consequência, a aprovação jurídica da aquisição **não deve ser interpretada como aprovação ambiental definitiva para implantação do conjunto habitacional em toda a extensão dos 26.250,78 m²**.

Recomenda-se que permaneça expressamente consignado que: **a futura implantação do empreendimento deverá respeitar as áreas ambientalmente protegidas, faixas não edificáveis e demais restrições que vierem a ser tecnicamente delimitadas pelos órgãos competentes.**

Mais importante: antes da efetiva aquisição, deve existir segurança técnica suficiente de que eventual incidência de APP ou restrição ambiental **não compromete substancialmente a área aproveitável a ponto de frustrar a própria finalidade pública que justificou a compra**.

Essa cautela é relevante para evitar que o Município adquira área cuja parte efetivamente utilizável seja incompatível com o projeto habitacional pretendido.

XIV – DA REGULARIDADE REGISTRAL E DA INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Outro ponto essencial diz respeito à situação registral.

A documentação analisada identifica **Antônio Coelho Neto** como proprietário registral indicado no processo.

Entretanto, os próprios documentos preparatórios registraram a necessidade de confirmação da correspondência entre a área física de **26.250,78 m²**, o Lote nº 03-B e a respectiva documentação registral.

Essa providência é indispensável.

ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Av. Paulo Falcão Teixeira, 403 – Centro – 77.720-000 – Itacajá –TO.
Fone/Fax (0XX63) 3439-1411 – E'mail: itacaja@bol.com.br
GESTÃO 2025/2028
Trabalho e Compromisso!

A Administração somente poderá efetivar o pagamento e celebrar a aquisição definitiva se estiver demonstrado que:

1. o alienante possui legitimidade registral para transferir o imóvel;
2. o Lote nº 03-B encontra-se juridicamente individualizado ou registralmente aptos à transferência;
3. a área constante da matrícula coincide com a área constante da planta e memorial descritivo;
4. inexistem ônus, indisponibilidades, penhoras ou restrições incompatíveis com a aquisição;
5. eventual anuência conjugal ou de titulares de direitos reais seja obtida, quando legalmente exigível.

A exigência não possui natureza meramente formal.

Nos termos do regime registral imobiliário brasileiro, a transmissão da propriedade imobiliária somente se aperfeiçoará com o respectivo **registro do título aquisitivo no Registro de Imóveis competente**.

Por isso, esta Assessoria Jurídica recomenda que a formalização definitiva fique condicionada à existência de **certidão atualizada de inteiro teor, ônus e ações**, bem como à confirmação do desmembramento e individualização da área.

XV – DA HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO ALIENANTE

Nos termos do art. 72, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, o processo de contratação direta deve conter comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessários.

Tratando-se de alienante pessoa física, as exigências devem guardar pertinência com o objeto e a natureza da contratação, evitando-se exigências próprias de fornecedores empresariais que não possuam relação com a compra imobiliária.

Devem estar comprovados, especialmente:

- identidade e CPF;

ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Av. Paulo Falcão Teixeira, 403 – Centro – 77.720-000 – Itacajá –TO.
Fone/Fax (0XX63) 3439-1411 – E'mail: itacaja@bol.com.br
GESTÃO 2025/2028
Trabalho e Compromisso!

- estado civil;
- capacidade civil;
- titularidade do imóvel;
- legitimidade para alienação;
- eventual necessidade de participação ou anuência do cônjuge;
- ausência de impedimento jurídico à disposição do bem;
- documentos fiscais e registrais pertinentes à formalização do negócio.

A documentação deverá estar válida na data da celebração.

XVI – DA INSTRUÇÃO DO PROCESSO À LUZ DO ART. 72 DA LEI Nº 14.133/2021

O art. 72 estabelece os documentos essenciais à contratação direta.

No caso concreto, verifica-se a seguinte correspondência:

I – Documento de Formalização da Demanda, ETP e análise de riscos: presentes nos autos.

O DFD identifica expressamente a aquisição do imóvel, a necessidade administrativa, os requisitos, riscos e providências correlatas.

O Estudo Técnico Preliminar examina a necessidade, alternativas, solução pretendida, riscos e condicionantes, concluindo pela viabilidade técnica condicionada.

II – Estimativa da despesa: atendida mediante avaliação prévia do imóvel.

III – Parecer jurídico e pareceres técnicos: existem pareceres e manifestações técnicas, sendo o presente documento destinado ao atendimento do controle jurídico.

ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Av. Paulo Falcão Teixeira, 403 – Centro – 77.720-000 – Itacajá –TO.
Fone/Fax (0XX63) 3439-1411 – E'mail: itacaja@bol.com.br
GESTÃO 2025/2028
Trabalho e Compromisso!

IV – Compatibilidade da previsão de recursos orçamentários: presente.

O Despacho Orçamentário e Financeiro aponta:

Unidade Orçamentária: 03.07.00 – Secretaria Municipal de Obras;
Dotação: 03.07.15.451.0717.1.097;
Elemento: 4.4.90.61 – Aquisição de imóveis;
Ficha: 101.

V – Habilitação do contratado: deverá permanecer devidamente atualizada até a formalização.

VI – Razão da escolha do contratado: materialmente representada pela própria razão da escolha do imóvel, pois a escolha do proprietário decorre da titularidade do imóvel singularmente selecionado.

VII – Justificativa de preço: presente.

VIII – Autorização da autoridade competente: deverá ser emitida após o presente controle jurídico e conferência das condicionantes finais.

Portanto, a estrutura procedimental adotada encontra-se compatível, em linhas gerais, com o art. 72 da Lei nº 14.133/2021. (Presidência da República)

XVII – DA DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

A Administração demonstrou a existência de dotação orçamentária apta ao custeio da aquisição.

O setor contábil atestou previsão/dotação orçamentária, ressalvando corretamente que a informação não substitui os demais requisitos necessários à contratação.

ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Av. Paulo Falcão Teixeira, 403 – Centro – 77.720-000 – Itacajá –TO.
Fone/Fax (0XX63) 3439-1411 – E'mail: itacaja@bol.com.br
GESTÃO 2025/2028
Trabalho e Compromisso!

A despesa deverá observar o valor efetivamente aprovado de **R$ 100.000,00**.

Considera-se, dessa forma, atendido o requisito do art. 72, IV.

XVIII – DA FORMALIZAÇÃO DA AQUISIÇÃO

Superada a fase de autorização da inexigibilidade, a aquisição deverá ser formalizada mediante instrumento juridicamente adequado à transferência imobiliária.

Deve-se observar, conforme o caso, a necessidade de:

- instrumento contratual;
- escritura pública, se legalmente exigida;
- comprovação da titularidade;
- quitação das obrigações necessárias à transferência;
- registro perante o Cartório de Registro de Imóveis;
- posterior incorporação do bem ao patrimônio municipal.

O pagamento deve ser articulado de modo a preservar a segurança patrimonial do Município, evitando-se desembolso definitivo sem as condições necessárias à transmissão e registro.

XIX – DA PUBLICIDADE E TRANSPARÊNCIA

O procedimento de inexigibilidade não elimina o dever de publicidade.

> O art. 72, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021 estabelece que 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. (Presidência da República)

Além disso, o art. 94 da Lei nº 14.133/2021 estabelece que a divulgação no **Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP** constitui condição indispensável para a eficácia contratual.

ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Av. Paulo Falcão Teixeira, 403 – Centro – 77.720-000 – Itacajá –TO.
Fone/Fax (0XX63) 3439-1411 – E'mail: itacaja@bol.com.br
GESTÃO 2025/2028
Trabalho e Compromisso!

Em se tratando de contratação direta, a publicação deverá ocorrer no prazo legal de **10 dias úteis da assinatura**. (Presidência da República)

Deverão, portanto, ser observadas as regras de publicidade do ato de inexigibilidade e do respectivo instrumento.

XX – DA RESPONSABILIDADE NA CONTRATAÇÃO DIRETA

A contratação direta exige cautela redobrada.

> O art. 73 da Lei nº 14.133/2021 estabelece que, na hipótese de contratação direta indevida ocorrida com dolo, fraude ou erro grosseiro, o contratado e o agente público responsável poderão responder solidariamente pelo dano ao erário. (Presidência da República)

Daí a importância de que a decisão administrativa final não se limite a reproduzir genericamente a redação do art. 74.

A autoridade competente deverá fundamentar expressamente o ato de reconhecimento da inexigibilidade nos elementos concretos dos autos, especialmente:

- necessidade pública;
- dimensão necessária ao projeto;
- inexistência de imóvel público adequado;
- resultado da prospecção do mercado;
- singularidade da área;
- avaliação;
- compatibilidade do preço;
- vantagem para o Município.

ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Av. Paulo Falcão Teixeira, 403 – Centro – 77.720-000 – Itacajá –TO.
Fone/Fax (0XX63) 3439-1411 – E'mail: itacaja@bol.com.br
GESTÃO 2025/2028
Trabalho e Compromisso!

XXI – DAS RESSALVAS E CONDICIONANTES PARA A FORMALIZAÇÃO

Embora se entenda juridicamente possível a inexigibilidade, recomenda-se que a autorização final fique condicionada à confirmação, imediatamente antes da aquisição, dos seguintes pontos:

a) certidão atualizada do Registro de Imóveis confirmando a titularidade de Antônio Coelho Neto;

b) confirmação da perfeita correspondência entre a área registral e os **26.250,78 m²** constantes do levantamento e memorial;

c) confirmação da regularidade do desmembramento e individualização do Lote nº 03-B;

d) obtenção de certidão atualizada de ônus, gravames, indisponibilidades e ações reais ou reipersecutórias pertinentes;

e) confirmação da capacidade e legitimidade do alienante e, se aplicável, participação ou anuência do cônjuge;

f) manutenção da validade do laudo de avaliação e do valor máximo de **R$ 100.000,00**;

g) certificação de que as restrições ambientais relacionadas ao Rio Manoel Alves não inviabilizam a finalidade habitacional nem reduzem de maneira substancial a área aproveitável;

h) observância das autorizações, estudos e licenças ambientais e urbanísticas necessários à futura implantação do empreendimento;

i) autorização formal da autoridade competente;

j) formalização do título aquisitivo e seu registro em favor do Município;

k) publicação do ato de contratação direta e do instrumento nos meios legalmente exigidos, inclusive PNCP.

ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Av. Paulo Falcão Teixeira, 403 – Centro – 77.720-000 – Itacajá –TO.
Fone/Fax (0XX63) 3439-1411 – E'mail: itacaja@bol.com.br
GESTÃO 2025/2028
Trabalho e Compromisso!

XXII – CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando os elementos constantes do **Processo Administrativo nº 041/2026**, esta Assessoria Jurídica entende que a aquisição pretendida **encontra possibilidade de enquadramento jurídico na hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**.

A instrução demonstra, em especial:

I – finalidade pública concreta, consistente na formação de patrimônio municipal destinado à implantação de conjunto habitacional de interesse social;

II – caracterização técnica do imóvel constituído pelo Lote nº 03-B, com área total de **26.250,78 m²**;

III – realização de avaliação prévia, que atribuiu ao imóvel valor de **R$ 100.000,00**;

IV – compatibilidade entre o valor avaliado e o preço negociado;

V – existência de certificação formal de inexistência de imóvel público municipal vago e disponível apto ao atendimento integral da necessidade;

VI – realização de levantamento/prospecção de alternativas imobiliárias;

VII – ausência, nas diligências documentadas, de outro imóvel particular disponível que reúna simultaneamente as características necessárias ao empreendimento;

VIII – justificativa da singularidade do imóvel em razão da conjugação de dimensão, continuidade territorial, localização, acesso, aptidão técnica e possibilidade de implantação integrada do empreendimento;

IX – demonstração de vantagem administrativa;

X – previsão orçamentária para suportar a despesa.

Assim, **OPINA-SE FAVORAVELMENTE AO RECONHECIMENTO DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 010/2026, com fundamento no art. 74, inciso V e § 5º, c/c art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021, para aquisição do imóvel pelo valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais)**, desde que, previamente à formalização definitiva e ao

ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Av. Paulo Falcão Teixeira, 403 – Centro – 77.720-000 – Itacajá –TO.
Fone/Fax (0XX63) 3439-1411 – E'mail: itacaja@bol.com.br
GESTÃO 2025/2028
Trabalho e Compromisso!

pagamento, sejam observadas as condicionantes registrais, ambientais, urbanísticas e documentais indicadas neste parecer.

Em especial, deverá ser confirmada a perfeita correspondência entre a área constante da documentação registral e o Lote nº 03-B, a legitimidade do alienante, a inexistência de ônus impeditivos e a suficiência da área efetivamente aproveitável para a finalidade habitacional, considerando as condicionantes decorrentes da proximidade/confrontação com o Rio Manoel Alves.

Após o atendimento das ressalvas, poderá a autoridade competente proceder à **autorização da contratação direta**, determinando-se a formalização do instrumento aquisitivo, o registro do imóvel em nome do Município de Itacajá/TO e a realização das publicações legais, inclusive no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Itacajá/TO, 11 de setembro de 2026.

LEANDRO FERNANDES CHAVES
Assessoria Jurídica
OAB/TO nº 2.569