PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ Fls.:

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA

ÓRGÃO: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ	
SETOR REQUISITANTE: Secretaria Municipal de Administração	
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA: Ítalo Brasil Costa Campos	MATRÍCULA: 3111
E-mail: *licitacaoitacaja@gmail.com*	TELEFONE: 63 3439-18575

1 – OBJETO

Aquisição de imóvel urbano com área total de 26.250,78 m² (vinte e seis mil, duzentos e cinquenta metros quadrados e setenta e oito decímetros quadrados), correspondente ao Lotes nº 03-B, desmembrados do Lote nº 03 da Expansão Urbana – Lar Batista e Chácara, no Município de Itacajá – TO, conforme memorial descritivo e levantamento topográfico, destinado à implantação de conjunto habitacional municipal.

PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ
Fls. 03
Visto

☐ Serviço não continuado

☐ Serviço continuado sem dedicação exclusiva de mão de obra

☐ Serviço continuado com dedicação exclusiva de mão de obra

☐ Material de consumo

☐ Material permanente/equipamento

☒ Aquisição de imóvel

2 – ENQUADRAMENTO E FORMA DE CONTRATAÇÃO SUGERIDA

☐ Licitação

☐ Pregão

☐ Concorrência

☐ Dispensa de licitação

☒ Inexigibilidade de licitação – art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, caso, após a instrução processual, sejam comprovados os requisitos legais aplicáveis à aquisição do imóvel específico.

A indicação acima possui caráter preliminar e deverá ser confirmada na fase preparatória, especialmente após a elaboração do Estudo Técnico Preliminar, avaliação prévia do imóvel, certificação quanto à inexistência de imóvel público disponível e justificativa da singularidade do imóvel e da vantagem para a Administração.

3 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. A presente demanda decorre da necessidade de o Município de Itacajá dispor de área territorial adequada para implantação de conjunto habitacional, como medida de interesse público voltada ao enfrentamento da demanda habitacional existente no Município e à promoção de condições adequadas de moradia para a população beneficiária das políticas públicas habitacionais.

3.2. A aquisição de área própria constitui providência necessária para viabilizar o planejamento e a futura implantação do empreendimento habitacional, permitindo ao Município organizar a ocupação

• Viabilizar a futura implantação de infraestrutura urbana e unidades habitacionais em área juridicamente regular e tecnicamente apta.
• Promover melhor ordenamento territorial e utilização planejada do solo urbano.
• Assegurar que a aquisição seja realizada por valor compatível com o mercado e com adequada relação custo-benefício para a Administração.

7 – REQUISITOS ESSENCIAIS DA CONTRATAÇÃO

• A área deverá possuir identificação e delimitação suficientes para permitir sua individualização jurídica e física.
• Deverá ser apresentada certidão registral atualizada e documentação apta a comprovar a titularidade e a inexistência de ônus, gravames ou restrições incompatíveis com a aquisição.
• Deverá ser comprovada a correspondência entre a área de 26.250,78 m² indicada no memorial e a área efetivamente passível de transmissão ao Município.
• Deverá ser realizada avaliação prévia por profissional/entidade habilitada, com metodologia adequada e documentação técnica correspondente.
• Deverá ser realizada análise de viabilidade urbanística e ambiental, considerando a finalidade habitacional e as características físicas da área.
• Deverá ser certificada a inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda satisfatoriamente à finalidade pretendida, caso a contratação seja enquadrada no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.
• Deverão ser demonstradas a singularidade do imóvel escolhido e a vantagem para a Administração, caso adotada a inexigibilidade.

8 – JUSTIFICATIVA PRELIMINAR DA ESCOLHA DA ÁREA

A escolha da área decorre, preliminarmente, de sua dimensão, localização e características técnicas, que deverão ser avaliadas no Estudo Técnico Preliminar para verificar sua compatibilidade com a implantação de conjunto habitacional. A justificativa definitiva da escolha do imóvel deverá considerar, entre outros aspectos, a localização, acessibilidade, topografia, possibilidade de parcelamento/implantação, disponibilidade de infraestrutura, restrições ambientais e urbanísticas, regularidade jurídica e valor de mercado.

Não se considera, nesta etapa, suficiente a mera disponibilidade do imóvel. A escolha deverá ser formalmente justificada com base em elementos técnicos e econômicos, demonstrando que o imóvel específico atende ao interesse público e apresenta vantagem para a Administração.

9 – ESTIMATIVA PRELIMINAR DO VALOR

O valor da aquisição não está definido nesta etapa. Deverá ser estabelecido mediante avaliação prévia do imóvel, com base em metodologia tecnicamente adequada e em elementos de mercado, constituindo documento indispensável à instrução da contratação. A Administração deverá confrontar o valor de avaliação com o preço eventualmente proposto pelo proprietário e justificar expressamente a compatibilidade do preço.

A estimativa de despesa será incorporada ao processo após a conclusão da avaliação e demais diligências necessárias.

10 – DATA/PRAZO ESTIMADO PARA A CONTRATAÇÃO

Pretende-se concluir a instrução e, sendo reconhecida a viabilidade da aquisição, formalizar a contratação no exercício de 2026, observadas a conclusão das análises técnicas, jurídicas, orçamentárias e registrais necessárias. O cronograma definitivo será estabelecido no curso do processo.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ Fls.:_____

PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ
Fls. 06
Visto

11 – GRAU DE PRIORIDADE

☐ BAIXO

☐ MÉDIO

☒ ALTO

A demanda é classificada preliminarmente como de alta prioridade, em razão da finalidade pública relacionada à implantação de conjunto habitacional e da necessidade de planejamento prévio para viabilização do empreendimento.

12 – PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

A indicação da dotação orçamentária deverá ser realizada pelo setor competente antes da assunção da obrigação, observada a compatibilidade da despesa com a LOA, LDO, PPA e demais instrumentos de planejamento aplicáveis.

Dotação orçamentária:

Unidade Orçamentária: **03.07.00** — Secretaria Municipal de Obras;

Aquisição de Imoveis.

Dotação: **03.07.15.451.0717.1.097**

Elemento de Despesa: **4.4.90.61**

Ficha: **101**

13 – CONTRATAÇÕES/PROVIDÊNCIAS CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

- Elaboração e aprovação do Estudo Técnico Preliminar.
- Levantamento e análise da situação registral do imóvel.
- Avaliação prévia do imóvel.
- Análise de viabilidade urbanística e ambiental.
- Verificação da disponibilidade de infraestrutura e acesso.
- Elaboração dos projetos e estudos necessários à futura implantação do conjunto habitacional, após a aquisição, conforme o planejamento do empreendimento.

14 – RISCOS INICIAIS IDENTIFICADOS

RISCO	CONSEQUÊNCIA	MEDIDA PREVENTIVA	PONSÁVEL
Área pretendida não estar juridicamente individualizada ou não corresponder à documentação registral	Impossibilidade ou insegurança na transmissão do imóvel	Conferência de matrícula, desmembramento, planta e memorial antes da contratação	Setor responsável / Jurídico
Existência de ônus, gravames, indisponibilidades ou restrições	Risco jurídico e patrimonial	Certidões registrais e diligências atualizadas	Setor responsável / Jurídico
Imóvel não ser tecnicamente adequado ao empreendimento	Inviabilidade ou necessidade de custos adicionais	ETP e estudos de viabilidade urbanística, ambiental e de infraestrutura	Setor técnico

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ Fls.: _____

Preço superior ao valor de mercado	Dano ao erário	Avaliação prévia e justificativa de preço	Setor competente / Avaliador
Existência de imóvel público apto à finalidade	Enquadramento inadequado da contratação direta	Certificação formal da inexistência de imóvel público disponível e adequado	Administração

15 – DOCUMENTOS INICIAIS A SEREM ANEXADOS AO PROCESSO

PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ
Fls. 07
Visto

- Certidão de Inteiro Teor atualizada do imóvel e certidões pertinentes.
- Memorial descritivo da área de 26.250,78 m².
- Planta/levantamento topográfico.
- Documentação referente ao desmembramento do Lote nº 03-B.
- Documentos do proprietário e, quando exigível, documentação e anuência do cônjuge ou demais titulares de direitos.
- Certidões fiscais e demais documentos necessários à verificação da regularidade do imóvel e do alienante.
- Documento/declaração que fundamente a necessidade habitacional e a finalidade pública do empreendimento, a ser juntado pelo setor requisitante.

16 – INDICAÇÃO PARA ENCARGO DE GESTÃO/FISCALIZAÇÃO

Por se tratar de aquisição de imóvel, a fiscalização deverá observar principalmente o cumprimento das obrigações relacionadas à documentação, escritura, transferência e registro do imóvel, sem prejuízo da designação formal de servidor responsável pelo acompanhamento do procedimento e do instrumento contratual.

Responsável/Fiscal: Leonardo Pereira do Nascimento, Matrícula 3990

17 – ENCAMINHAMENTO DA DEMANDA

Encaminhe-se o presente Documento de Formalização da Demanda à autoridade competente para conhecimento, avaliação e, sendo acolhida a necessidade, autorização para prosseguimento da fase preparatória, com elaboração do Estudo Técnico Preliminar e adoção das demais providências necessárias à apuração da viabilidade técnica, jurídica, econômica e orçamentária da aquisição.

Ressalva-se que a definição da forma de contratação, inclusive eventual contratação direta por inexigibilidade, dependerá da comprovação dos requisitos legais e da conclusão da instrução processual.

Itacajá – TO, 25 de agosto de 2026.

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

ÍTALO BRASIL COSTA CAMPOS
Secretário Municipal de Administração

"Autorizo respeitando as disposições legais"
25 / 08 / 2026
Maria Aparecida L. Rocha Costa
Mat. 21
CPF: 302.214.121-15
Prefeita Municipal