



MUNICÍPIO DE ESTRELA DO SUL-MG

Rua Alfredo Tormin, 32 – Centro – CEP 38.525-000 – Telefone: 0800 000 4412

www.estreladosul.mg.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Este documento é a primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e da base ao projeto básico e ao termo de referência a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação. "Art.5º, Inciso XX, da Lei 14.133/2021"

I. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

DEMANDANTE: Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

OBJETO: A aquisição dos imóveis que autoriza a Lei Nº 168, conforme Decreto Municipal Nº 21, para fins de implantação de loteamento urbano e, em seguida a construção de unidades residenciais destinadas à habitação de interesse social, pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

II. DESCRIÇÃO DO OBJETO

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) visa justificar a contratação direta por inexigibilidade de licitação para a aquisição de imóveis destinados à implantação de loteamento urbano e, em seguida, a construção de unidades residenciais destinadas à habitação de interesse social e outras destinações voltadas ao interesse público do Município de Estrela do Sul-MG, com base no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021. Este dispositivo prevê a inexigibilidade de licitação nos casos em que as características de instalações e de localização do imóvel tornam necessária a escolha de determinado bem, inviabilizando a competição.

III. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A aquisição dos imóveis é justificável tendo em vista a deficit habitacional e considerando que o Município previamente selecionado para receber 50 (cinquenta) unidades habitacionais do programa federal Minha Casa Minha Vida. Para tanto, faz-se necessário que seja disponibilizada área passível de implantação de loteamento urbano.

O Município não possui área, inserida no perímetro urbano, passível de implantação de loteamento destinado à habitação de interesse social.

IV. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL

A escolha do imóvel específico é justificada pela combinação das características que o tornam o único adequado para atender às necessidades do município. Em pesquisas de mercado realizadas, constatou-se que:

- **Único Imóvel que Atende aos Requisitos:** Não foram encontrados outros imóveis disponíveis no mercado que atendam simultaneamente todos os requisitos de localização, infraestrutura e conformidade legal.
- **Inviabilidade de Competição:** A singularidade das características exigidas para o imóvel torna inviável a competição, uma vez que nenhum outro imóvel pode oferecer condições equivalentes.

Importante salientar também que o imóvel escolhido possui os requisitos exigidos pelo Agente Financeiro da Minha Casa Minha Vida (Caixa Econômica Federal), com localização estratégica - área próxima à malha viária urbana e integrada ao perímetro urbano) que indicam condições favoráveis a parcelamento do solo, com menores custos para implantação de infraestrutura (proximidade aos pontos de captação de água potável, de lançamento do esgotamento sanitário, de lançamento de águas pluviais, de extensão de rede de energia elétrica e, ainda, de pavimentação urbana).

V. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a aquisição do imóvel por inexigibilidade de licitação com base no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, os requisitos da contratação são fundamentais para assegurar que a escolha do imóvel atende adequadamente às necessidades do órgão público. Abaixo estão descritos os requisitos essenciais:

1. Localização:



MUNICÍPIO DE ESTRELA DO SUL-MG

Rua Alfredo Tormin, 32 – Centro – CEP 38.525-000 – Telefone: 0800 000 4412

www.estreladosul.mg.gov.br

- **Proximidade:** Os imóveis devem estar localizado no perímetro urbano, circunvizinho de área já loteada.

2. Documentação Legal:

- **Regularidade Jurídica:** O imóvel deve ter toda a documentação regularizada, incluindo a matrícula atualizada no Registro de Imóveis, certidões negativas de ônus.
- **Ausência de Litígios:** O imóvel deve estar livre de litígios, disputas judiciais, ou qualquer outro tipo de impedimento legal que possa prejudicar a aquisição e a posse do bem.

4. Compatibilidade Financeira:

- **Avaliação de Mercado:** O valor do imóvel deve estar em conformidade com os preços de mercado para imóveis de características semelhantes, em conformidade com os princípios da economicidade e da vantajosidade para a administração pública.
- **Capacidade Orçamentária:** A aquisição do imóvel deve estar dentro do orçamento disponível, sem comprometer outras atividades ou investimentos prioritários.

5. Necessidade Justificada:

- **Adequação ao Plano de Trabalho:** A aquisição deve ser justificada pela necessidade específica do município, sendo o imóvel essencial para a execução de programas de habitação de interesse social.

6. Impossibilidade de Competição:

- **Característica Exclusiva:** A escolha do imóvel se justifica pela inexistência de alternativas viáveis que atendam às características específicas exigidas, como localização ou infraestrutura única, conforme os critérios estabelecidos pelo art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021.

7. Condições de Pagamento:

- **Condições Financeiras Acordadas:** As condições de pagamento devem ser compatíveis com o orçamento do órgão, podendo incluir a possibilidade de parcelamento, se necessário e viável, ou outra forma de pagamento que respeite os limites orçamentários e as normas de gestão fiscal.

VI. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante das necessidades apontadas neste estudo, o atendimento à solução exige a contratação para aquisição de imóveis destinados à implantação de loteamento urbano e, em seguida, a construção de unidades residenciais destinadas à habitação de interesse social e outras destinações voltadas ao interesse público do Município de Estrela do Sul/MG.

Foram realizadas consultas e levantamentos de imóveis no território do município de Estrela do Sul-MG. Contudo, nenhum imóvel disponível possui as mesmas características essenciais para atender a demanda do município quanto ao imóvel objeto deste Estudo.

Desta feita, a referida contratação poderá, devido a inviabilidade de competição, ocorrer por inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 que dispõe:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

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

VII. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Contextualização da Necessidade



MUNICÍPIO DE ESTRELA DO SUL-MG

Rua Alfredo Tormin, 32 – Centro – CEP 38.525-000 – Telefone: 0800 000 4412

www.estreladosul.mg.gov.br

A aquisição do imóvel por inexigibilidade de licitação é motivada pela necessidade específica de desenvolvimento e apoio a programas de habitação de interesse social.

A solução como um todo visa garantir que a administração pública possa adquirir um imóvel que atenda às suas necessidades específicas de maneira eficiente e dentro dos princípios legais. **A inexigibilidade de licitação, neste caso, é fundamental para viabilizar a contratação direta, tendo em vista a impossibilidade de competição devido às características únicas do imóvel selecionado. Assim, a aquisição se justifica plenamente como a opção mais vantajosa e necessária para a administração pública.**

VIII. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Em observância ao art. 74, V, §5º, I, da Lei 14.133/21, foi realizada avaliação prévia do imóvel através de Comissão de Avaliação, sendo que o valor estimado para contratação/aquisição do imóvel é de **R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais)**.

IX. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

A aquisição de um imóvel, por sua própria natureza, é indivisível. O bem imóvel é uma unidade física e jurídica que não pode ser fracionada para fins de aquisição sem comprometer a sua funcionalidade, utilização, e legalidade. Diferentemente de outros tipos de bens ou serviços que podem ser adquiridos em partes, um imóvel deve ser adquirido em sua totalidade para que possa atender plenamente às necessidades da administração pública.

A Lei 14.133/2021, em seu art. 74, inciso V, prevê a possibilidade de inexigibilidade de licitação para a aquisição de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. Este dispositivo reconhece implicitamente a indivisibilidade da aquisição de bens imóveis quando suas características específicas tornam inviável a competição, reforçando a necessidade de aquisição integral do bem.

Diante da natureza indivisível do imóvel e da necessidade de garantir que o bem atenda plenamente às exigências do município, o parcelamento da aquisição se mostra inviável e inadequado. Portanto, a aquisição deve ser realizada de forma integral, sem fracionamento, para assegurar a eficiência e a conformidade com os princípios legais e administrativos aplicáveis.

X. CONTRATAÇÕES CORRELATAS / INTERDEPENDENTES

Não há contratações que guardam relação de dependência com a contratação pretendida, outrossim, não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para que o objetivo desta contratação seja atingido.

XI. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, tendo em vista este instrumento de governança ainda não ter sido elaborado pela Municipalidade.

XII. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A aquisição do imóvel, como já mencionado, permitirá a administração implementar, em parceria com o Governo Federal, programas destinados à habitação de interesse social, para atendimento de, aproximadamente, 100 famílias..

XIII. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

A celebração de um contrato de aquisição de imóvel com fundamento na inexigibilidade de licitação, conforme o art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, requer a observância de uma série de providências prévias para assegurar a legalidade, a regularidade e a eficácia do processo de contratação. Abaixo estão descritas as principais providências que devem ser tomadas:

Elaboração do Contrato/Lavratura Escritura Pública



MUNICÍPIO DE ESTRELA DO SUL-MG

Rua Alfredo Tormin, 32 – Centro – CEP 38.525-000 – Telefone: 0800 000 4412

www.estreladosul.mg.gov.br

- **Redação do Contrato:** Elaborar o contrato de compra e venda, incluindo todas as cláusulas necessárias para assegurar a conformidade com a Lei 14.133/2021, e garantir a segurança jurídica da aquisição, como descrição detalhada do imóvel, valor, forma de pagamento, prazos, responsabilidades e eventuais condições.

7. Publicação e Transparência

- **Divulgação e Transparência:** Garantir a publicidade e transparência da contratação, publicando os atos necessários nos meios oficiais de comunicação, como o Diário Oficial, e disponibilizando os documentos pertinentes para consulta pública, conforme as exigências legais.

8. Formalização da Compra

- **Assinatura do Contrato:** Após a conclusão de todas as providências prévias, proceder à assinatura do contrato de compra e venda do imóvel pelas partes envolvidas.
- **Registro do Imóvel:** Realizar o registro do imóvel em nome do órgão público junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, formalizando a transferência de propriedade.

Conclusão

Seguir todas essas providências prévias ao contrato é essencial para garantir que a aquisição do imóvel seja feita de maneira legal, transparente, e em conformidade com os princípios da administração pública, proporcionando segurança jurídica e o atendimento ao interesse público.

XIV. IMPACTOS AMBIENTAIS

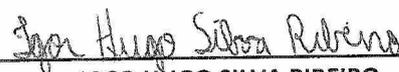
Antes da aquisição, realizar uma avaliação ambiental para identificar os impactos potenciais do uso do imóvel. Se necessário, obter licenças ambientais e aprovações de órgãos competentes para a utilização do imóvel de acordo com as normas ambientais vigentes.

XV. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante da inviabilidade de competição por não existirem outros imóveis que atendam às características essenciais de localização e infraestrutura necessárias, conclui-se pela inexigibilidade de licitação para a contratação direta do imóvel especificado, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021.

XVI. RESPONSÁVEIS:

Estrela do Sul/MG, 31 de março de 2025.



IGOR HUGO SILVA RIBEIRO

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



GABRIELLY CARNEIRO CANHETE OLIVEIRA

AGENTE DE CONTRATAÇÃO
DECRETO Nº 13/2025