



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. O Município de Carrasco Bonito – TO foi contemplado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (Proposta nº 041427/2025, Faixa SUB 50) para a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social.

1.2. Para que o Município possa receber o aporte financeiro do Governo Federal no montante de R\$ 3.080.000,00 (três milhões e oitenta mil reais), acompanhado da contrapartida municipal de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), faz-se estritamente necessária a disponibilização e aquisição de uma área de terra urbana regularizada, apta a abrigar o loteamento das 20 moradias populares.

1.3. A contratação visa combater o déficit habitacional do Município, garantindo a famílias de baixa renda o acesso ao direito fundamental à moradia digna, insculpido no artigo 6º da Constituição Federal de 1988.

2. DEMONSTRAÇÃO DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO MUNICIPAL

2.1. A aquisição pretendida encontra-se perfeitamente integrada aos objetivos do Plano Plurianual e das Leis Orçamentárias do Município, estando devidamente autorizada pelo Poder Legislativo Municipal por meio da Lei Municipal nº 442/2026, de 16 de setembro de 2026.

2.2. A despesa está respaldada pela seguinte estrutura orçamentária constante no orçamento vigente:

Órgão: 03.11.01 – Sec. Mun. de Infraestrutura e Habitação

Função: 16 – Habitação

Sub-função: 482 – Habitação Urbana

Programa: 1014 – Morar Melhor

Proj. / Ativ.: 1.015 – Construção de Unidades Habitacionais Prog. Minha Casa Minha Vida

Elemento de Despesa: 4.4.90.61.00 – Aquisição de Imóveis

Fonte de Recurso: 1.500.0000.000000 – Resultante de Impostos

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

63 3344-1462

✉ prefcarrascobonito@gmail.com
🌐 www.carrascobonito.to.gov.br

Praça Ulisses Guimarães,
nº 100, Centro,
CEP 77.985-000,
CARRASCO BONITO-TO



3.1. Requisitos Técnicos e Dimensionais:

- Área mínima contínua de 4.000,00 m², suficiente para o desmembramento de 20 (vinte) lotes residenciais com dimensões adequadas às exigências do Ministério das Cidades.
- Topografia plana/suave, que reduza os custos de terraplenagem e fundação da obra.
- Localização no perímetro urbano, com facilidade de integração às redes públicas de água, energia elétrica, iluminação pública e vias de acesso.

3.2. Características do Imóvel Selecionado:

- **Localização:** Rua São Sebastião, Bairro Novo, CEP 77985-000, Carrasco Bonito – TO.
- **Área Total:** 4.000,00 m² (dividida em Quadra 01 com 2.200,00 m² e Quadra 02 com 1.800,00 m²).
- **Proprietário:** Sr. José Antunes Teixeira, CPF nº 228.917.901-97.
- **Situação Jurídica:** Imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus fiscais, judiciais ou reais.

4. PESQUISA E LEVANTAMENTO DE ALTERNATIVAS DE MERCADO (ART. 74, § 5º, II DA LEI Nº 14.133/21)

4.1. Inexistência de Imóveis Públicos Vagos: A Administração Pública Municipal certificou a ausência de imóveis públicos vagos ou disponíveis em seu patrimônio que atendessem simultaneamente às exigências de área contínua (4.000 m²) e localização urbana compatível com as regras do Programa Minha Casa, Minha Vida.

4.2. Inviabilidade de Outras Opções: A análise de terrenos privados na sede do Município demonstrou que a área situada na Rua São Sebastião, Bairro Novo, é a única que reúne condições topográficas imediatas, viabilidade de infraestrutura e preço alinhado às avaliações oficiais, tornando necessária sua escolha singular.

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO E AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



3344-1462

✉ prefcarrascobonito@gmail.com
🌐 www.carrascobonito.to.gov.br

📍 nº 100, Centro,
CEP 77.985-000,
CARRASCO BONITO-TO



5.1. O valor total estipulado para a aquisição é de **R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)**.

5.2. A adequação do preço praticado foi devidamente atestada pelo Laudo de Avaliação elaborado pela Comissão Especial de Avaliação Imobiliária do Município (Decreto Municipal nº 015/2025). A comissão fixou o valor unitário por lote projetado em R\$ 6.000,00 (seis mil reais), perfazendo o total de R\$ 120.000,00 para os 20 lotes, demonstrando absoluta compatibilidade com os valores vigentes no mercado imobiliário local.

6. JUSTIFICATIVA PARA A INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

6.1. A contratação direta ampara-se no **art. 74, inciso V, c/c § 5º, incisos I, II e III da Lei Federal nº 14.133/2021**. A inviabilidade de competição decorre das características específicas e singulares do imóvel (localização, dimensão de 4.000 m² e pronta aptidão urbana), indispensáveis para o atendimento do interesse público e atendimento do convênio federal.

7. DESCRIÇÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

7.1. O terreno localiza-se em zona urbana consolidada, não se enquadrando em Área de Preservação Permanente (APP).

7.2. O parcelamento do solo e o futuro projeto das edificações observarão as diretrizes do código de obras local e os regramentos ambientais estaduais/federais aplicáveis, obtendo-se as licenças cabíveis antes do início das obras.

8. POSICIONAMENTO FINAL QUANTO À VIABILIDADE

8.1. Diante de todas as avaliações técnicas, orçamentárias e jurídicas acostadas aos autos, este Estudo Técnico Preliminar conclui pela **PLENA VIABILIDADE E OPORTUNIDADE** da aquisição do referido imóvel urbano, recomendando o prosseguimento do processo de Inexigibilidade de Licitação nº 19/2026 para a subsequente assinatura do Contrato de Compra e Venda.



3344-1462

pretcarrascobonito@gmail.com
www.carrascobonito.to.gov.br

Praça Ulisses Guimarães,
nº 100, Centro,
CEP 77.985-000,
CARRASCO BONITO-TO



Carrasco Bonito – TO, 16 de setembro de 2026.


JOCIVALDO DA COSTA OLIVEIRA
Secretário Municipal de Administração