



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 080/2026**  
**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 034/2026**

**1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA**

**Órgão/Entidade:** Prefeitura Municipal de Malhador/SE

**Unidade Requisitante:** Secretaria Municipal de Infraestrutura.

**1.NECESSIDADE:**

O Município de Malhador possui a necessidade de ampliar e qualificar sua infraestrutura pública, disponibilizando à população do Povoado Poço Terreiro espaço adequado para lazer, recreação e convivência comunitária.

**2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Aquisição, pelo Município de Malhador/SE, de imóvel com área de 50,40 m<sup>2</sup>, localizado no Povoado Poço Terreiro, no Município de Malhador/SE, destinado à implantação de praça pública, visando proporcionar espaço adequado para lazer, recreação e convivência comunitária da população local.

A demanda refere-se à aquisição de imóvel, cuja escolha deverá ser devidamente justificada nos autos, observadas as características de localização e as condições do bem necessárias ao atendimento da finalidade pública pretendida.

Considerando a natureza do objeto, a contratação direta será processada, se comprovados todos os requisitos legais, mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, aplicável à aquisição de



**ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

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

A necessidade está alinhada ao planejamento da Administração Municipal, havendo previsão da aquisição no Plano de Contratações Anual – PCA.

**3. REQUISITOS NECESSÁRIOS E SUFICIENTES À ESCOLHA DA SOLUÇÃO**

Para atendimento da necessidade administrativa, o imóvel deverá reunir condições compatíveis com a implantação do equipamento esportivo, especialmente:

- a) localização no Povoado Poço Terreiro, Município de Malhador/SE;
- b) área aproximada de 50,40 m<sup>2</sup>;
- c) localização próxima à população que será beneficiada;
- d) dimensões e configuração compatíveis com a finalidade pretendida;
- e) condições físicas favoráveis à implantação da Praça pública;
- f) acessibilidade compatível com a utilização comunitária;
- g) condições do terreno adequadas à implantação do equipamento público;
- h) disponibilidade de infraestrutura básica na região, conforme verificação a ser realizada pela Administração;
- i) condições jurídicas que permitam sua aquisição pelo Município e posterior regularização/registro em nome da Administração;
- j) inexistência de impedimento jurídico, ambiental, urbanístico ou registral que inviabilize sua utilização para a finalidade pretendida.



**ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

#### **4. LEVANTAMENTO DE ALTERNATIVAS**

Para atendimento da necessidade identificada, foram consideradas, em caráter preliminar, as seguintes alternativas:

##### **Alternativa 1 – Utilização de imóvel público já pertencente ao Município**

Consistiria na utilização de terreno público já disponível para implantação da praça pública.

Essa alternativa somente seria viável caso o Município dispusesse de imóvel vago, disponível e tecnicamente adequado, localizado no Povoado Poço Terreiro ou em área que proporcionasse atendimento equivalente à população beneficiária.

A Administração deverá proceder à certificação formal quanto à existência ou inexistência de imóvel público disponível para essa finalidade. Realizado levantamento, verificou-se que o Município não possui imóvel disponível que atenda à necessidade administrativa para a finalidade pretendida.

##### **Alternativa 2 – Aquisição de outro imóvel particular**

Consistiria na busca e aquisição de outro terreno pertencente a particular que pudesse ser utilizado para implantação da praça pública.

Entretanto, a simples existência de outros terrenos na região não é suficiente para caracterizar equivalência entre os imóveis, devendo ser considerados conjuntamente localização, dimensão, acessibilidade, condições físicas, infraestrutura, proximidade da população beneficiária e adequação à finalidade pública.

##### **Alternativa 3 – Aquisição do imóvel localizado no Povoado Poço Terreiro**

Consiste na aquisição do imóvel com área de 50,40 m<sup>2</sup>, identificado pela Administração como adequado à implantação da praça pública.



**ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

O imóvel apresenta características locacionais e físicas compatíveis com a finalidade pretendida, além de estar inserido no próprio Povoado Poço Terreiro, localidade diretamente beneficiária do equipamento público.

## **5. ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS**

A utilização de imóvel público somente poderá ser considerada solução efetiva caso exista bem público disponível e com características compatíveis com a implantação da praça pública.

Quanto à aquisição de outro imóvel particular, embora constitua possibilidade abstrata, a solução dependeria da identificação de imóvel que reunisse, simultaneamente, as características necessárias à finalidade pretendida.

O imóvel atualmente identificado pela Administração apresenta conjunto de características considerado adequado à demanda, destacando-se a localização no Povoado Poço Terreiro, a área de 50,40 m<sup>2</sup>, a proximidade da população beneficiária e a adequação do espaço à implantação da praça pública.

Dessa forma, a solução de aquisição do imóvel identificado mostra-se, em princípio, adequada à necessidade administrativa, condicionada à conclusão das verificações documental, registral, jurídica, urbanística e demais providências necessárias à sua formalização.

## **6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução consiste na aquisição, pelo Município de Malhador/SE, de imóvel com área de 50,40 m<sup>2</sup>, localizado no Povoado Poço Terreiro, destinado à implantação de praça pública.



**ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

A aquisição constitui providência necessária para disponibilizar ao Município área física adequada à implantação do equipamento público destinado ao lazer, recreação e convivência comunitária.

Após a aquisição, caberá à Administração adotar as providências necessárias para elaboração dos projetos, obtenção das autorizações eventualmente exigidas, contratação da obra e implantação da praça pública, observados os procedimentos legais aplicáveis a cada etapa.

A solução, portanto, compreende inicialmente a aquisição do imóvel e, posteriormente, as medidas administrativas e técnicas necessárias à sua destinação pública.

## **7. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL**

A escolha do imóvel decorre de suas características específicas e da sua adequação à finalidade pública pretendida.

O imóvel encontra-se localizado no Povoado Poço Terreiro, possibilitando que a praça pública seja implantada diretamente na comunidade que se pretende beneficiar.

Além da localização, foram consideradas a área de 50,40 m<sup>2</sup>, a configuração física do terreno, sua acessibilidade e as demais características necessárias à implantação do equipamento público.

O conjunto dessas características contribui para viabilizar a implantação do equipamento público no local e favorecer sua utilização direta pela comunidade.

A singularidade do imóvel, para fins da contratação direta, deverá ser demonstrada por documentação complementar, especialmente mediante certificação da inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda à finalidade e justificativa técnica circunstanciada acerca da necessidade de escolha desse imóvel.



**ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

## **8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

Não se aplica o parcelamento do objeto, uma vez que a necessidade administrativa consiste na aquisição de um imóvel específico e determinado para atendimento da finalidade pública.

O parcelamento da aquisição não se mostra tecnicamente adequado, uma vez que a fragmentação do imóvel comprometeria a integralidade da área necessária à implantação da praça pública.

## **9. RESULTADOS PRETENDIDOS**

Com a aquisição do imóvel, pretende-se:

- a) viabilizar a implantação de praça pública no Povoado Poço Terreiro;
- b) ampliar o acesso da população local a espaços públicos de lazer e recreação;
- c) proporcionar espaço adequado para convivência comunitária;
- d) promover convivência e integração social entre os moradores;
- e) estimular a utilização coletiva de espaço público destinado ao lazer e à recreação;
- f) contribuir para a melhoria da qualidade de vida da população;
- g) ampliar a oferta de equipamentos públicos municipais voltados ao lazer, recreação e convivência comunitária.

## **10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO**

Antes da formalização definitiva da aquisição, deverão ser adotadas as seguintes providências:



**ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

- a) certificar a existência ou inexistência de imóvel público vago e disponível que possa atender à finalidade;
- b) complementar a documentação do imóvel e do proprietário;
- c) promover as verificações necessárias quanto à situação registral e dominial do imóvel;
- d) conferir a correspondência entre a área objeto da aquisição e a documentação disponível;
- e) verificar as condições urbanísticas, ambientais e demais restrições aplicáveis;
- f) confirmar a disponibilidade orçamentária;
- g) elaborar justificativa específica da singularidade do imóvel;
- h) elaborar justificativa de preço;
- i) submeter o processo à análise jurídica;
- j) obter autorização da autoridade competente;
- k) adotar as medidas necessárias para a formalização e registro da aquisição.

## **11. CONTRATAÇÃO CORRELATA OU INTERDEPENDENTE**

A aquisição do imóvel possui relação futura com a eventual contratação para elaboração de projetos e execução da obra de implantação da praça pública.

Todavia, tais contratações possuem objetos distintos e deverão ser formalizadas em procedimentos próprios, conforme a legislação aplicável e a necessidade administrativa.

A presente contratação limita-se à aquisição do imóvel destinado à futura implantação do equipamento público.



**ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

## **12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

A aquisição, isoladamente considerada, não representa impacto ambiental relevante decorrente da execução de obra.

Contudo, considerando que o imóvel será posteriormente destinado à implantação de praça pública, deverão ser observadas, na etapa própria, as normas ambientais, urbanísticas e de uso e ocupação do solo eventualmente aplicáveis.

Antes da execução de qualquer intervenção física no terreno, deverão ser verificadas as autorizações, licenças ou dispensas pertinentes, conforme as características do empreendimento e da legislação aplicável.

## **13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Devem ser consideradas a necessidade pública identificada, a adequação do imóvel à finalidade pretendida, suas características físicas e locacionais, a avaliação de mercado a ser realizada e o valor de aquisição proposto, concluindo-se pela viabilidade da aquisição do imóvel, condicionada ao cumprimento das providências documentais, registrais, orçamentárias e jurídicas necessárias à formalização da contratação.

A contratação deverá ser processada mediante inexigibilidade de licitação, caso, ao final da instrução, reste devidamente demonstrada a hipótese prevista no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente quanto à necessidade de escolha do imóvel em razão de suas características de localização e condições específicas, bem como sejam atendidos os requisitos previstos no §5º do mesmo artigo.

## **15. CONCLUSÃO**

Diante dos elementos levantados, entende-se que a aquisição do imóvel localizado no Povoado Poço Terreiro, com área de 50,40 m<sup>2</sup>, constitui solução adequada para viabilizar



**ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

a futura implantação de praça pública, destinada ao atendimento das necessidades de lazer, recreação e convivência comunitária da população local.

A aquisição do imóvel permitirá ao Município dispor de área específica para implantação de equipamento público destinado à utilização da comunidade, contribuindo para a ampliação da infraestrutura pública de lazer e convivência.

A conclusão pela contratação direta dependerá da complementação da instrução processual, especialmente quanto à certificação da inexistência de imóvel público disponível, à comprovação da singularidade do imóvel, à situação documental e registral do bem, à avaliação prévia, à justificativa de preço e à análise jurídica.

Malhador/SE, 21 de julho de 2026.

*João Paulo da Silva Alves*

**JOÃO PAULO DA SILVA ALVES**

Secretário Municipal de Infraestrutura