



Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Umbaúba
Secretaria de Obras.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Aquisição por desapropriação de imóvel localizado na Rua Camerino, nº 40, Centro, Umbaúba/SE.

1. INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo apresentar os elementos necessários para embasar a contratação de serviço de avaliação técnica de imóvel, com vista à sua posterior aquisição por meio de desapropriação. A iniciativa visa viabilizar obras de captação e drenagem de águas pluviais no centro urbano do Município de Umbaúba/SE, atendendo a uma demanda identificada pela Secretaria Municipal de Obras, Trânsito e Serviços Urbanos.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Foi constatada a recorrência de alagamentos em pontos estratégicos do centro da cidade, especialmente na região da Rua Camerino. Para a efetiva implantação de infraestrutura de drenagem, é imprescindível a desapropriação do imóvel situado na Rua Camerino, nº 40. A aquisição permitirá a execução de obras essenciais à melhoria do escoamento pluvial, mitigando prejuízos à população e ao patrimônio público.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação tem por objetivo atender à necessidade de aquisição, por meio de desapropriação, do imóvel localizado na Rua Camerino, nº 40, Centro, Umbaúba/SE, com a finalidade de viabilizar a implantação de infraestrutura urbana destinada ao sistema de drenagem pluvial das vias públicas e suas ramificações. A intervenção possui caráter preventivo, visando ao escoamento adequado das águas pluviais, à mitigação de alagamentos e ao aumento da segurança e qualidade de vida da população local.



Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Umbaúba
Secretaria de Obras.

Os requisitos para a contratação devem observar as diretrizes legais e administrativas aplicáveis ao processo de desapropriação, garantindo a conformidade com as normativas vigentes. Para tanto, serão considerados os seguintes aspectos fundamentais:

- ***Regularidade Jurídica do Imóvel***: Verificação da documentação pertinente, incluindo matrícula atualizada, registros de propriedade e eventuais ônus existentes.
- ***Avaliação Técnica e Financeira***: Análise do valor do imóvel com base em laudos técnicos de avaliação, assegurando que o preço estabelecido esteja em conformidade com as condições do mercado e os princípios da razoabilidade.
- ***Impactos Urbanísticos e Ambientais***: Identificação dos efeitos da desapropriação sobre a área envolvida, levando em conta aspectos estruturais, ambientais e sociais.
- ***Procedimentos Licitatórios ou Negociação Direta***: Definição da modalidade de contratação conforme os dispositivos legais aplicáveis, observando critérios de transparência e eficiência na aquisição.
- ***Orçamento e Viabilidade Financeira***: Estudo da disponibilidade orçamentária para viabilizar a aquisição, garantindo que os recursos necessários sejam previamente alocados.
- ***Justificativa Técnica***: Fundamentação que demonstre a necessidade e relevância da desapropriação para o interesse público, respaldada por estudos técnicos e pareceres especializados.

A efetivação da contratação dependerá do cumprimento desses requisitos, assegurando um processo conduzido com clareza, legalidade e eficácia administrativa.



Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Umbaúba
Secretaria de Obras.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Será realizada a aquisição de 1 (um) imóvel urbano por meio de processo de desapropriação.

Item: 1

Unidade: Unidade

Descrição: Aquisição, por meio de desapropriação, de imóvel urbano localizado na Rua Camerino, nº 40, Centro, Umbaúba/SE, destinado à implantação de sistema de drenagem urbana.

5. ESTIMATIVA DE PREÇO

Será realizada avaliação técnica do imóvel por profissional legalmente habilitado para definição do valor justo de indenização, considerando critérios de mercado, características do imóvel, localização e situação documental.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

A estimativa de valor foi obtida com base em pelo menos três cotações junto a profissionais da área de engenharia, arquitetura e corretagem de imóveis, conforme prevê a Lei nº 14.133/2021, art. 23, IV, e o Decreto Municipal nº 89/2023.

7. JUSTIFICATIVA PARA NÃO PARCELAMENTO

A contratação refere-se a serviço singular e específico, sem possibilidade de fracionamento, conforme previsto no art. 47, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta compreende um conjunto de medidas articuladas que visam atender, de forma estratégica e eficiente, a necessidade de mitigação dos alagamentos na região central do município. Inicialmente, será realizada uma avaliação técnica especializada do imóvel situado na Rua Camerino, nº 40, com o objetivo de estabelecer o seu justo valor



Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Umbaúba
Secretaria de Obras.

de mercado, em conformidade com as normas da ABNT e os princípios que regem a Administração Pública.

Com base nesse laudo técnico, será possível dar seguimento ao processo de aquisição do imóvel por meio de desapropriação, assegurando tanto o interesse público quanto a justa compensação ao proprietário. Esta aquisição é condição essencial para a implantação do projeto de obras de drenagem urbana, que contempla intervenções estruturais para a captação e o direcionamento adequado das águas pluviais.

A execução dessas obras resultará na redução significativa dos alagamentos que afetam historicamente a área central, proporcionando maior segurança à população, preservação do patrimônio público e privado, além de melhorias na mobilidade e no ambiente urbano. Dessa forma, a iniciativa contribuirá diretamente para a elevação da qualidade de vida dos munícipes, reforçando o compromisso da gestão municipal com o desenvolvimento sustentável e a promoção do bem-estar coletivo.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Realização da avaliação técnica e a consequente desapropriação do imóvel localizado na Rua Camerino, nº 40, permitirão ao Município alcançar uma série de resultados concretos e de alto impacto social e urbanístico. Entre os principais objetivos a serem atingidos, destacam-se:

Implantação eficaz do sistema de drenagem urbana, possibilitando o escoamento adequado das águas pluviais e contribuindo para a resolução definitiva dos problemas de alagamento na área central da cidade;

Prevenção de alagamentos recorrentes, que afetam diretamente a mobilidade urbana, a integridade de vias públicas e o bem-estar da população, especialmente em períodos de chuvas intensas;



Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Umbaúba
Secretaria de Obras.

Assegurar a justa indenização ao proprietário do imóvel, com base em avaliação técnica criteriosa e conforme os parâmetros legais e normativos, garantindo o respeito ao direito de propriedade;

Atendimento aos princípios da Administração Pública, notadamente a legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, bem como os princípios da economicidade, razoabilidade e interesse público;

Valorização do espaço urbano, com a execução de infraestrutura moderna e funcional, promovendo melhorias na qualidade de vida da população e contribuindo para o desenvolvimento ordenado da cidade.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não há outras contratações correlatas ou interdependentes previstas no momento.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação da avaliação não gera impacto ambiental direto. Entretanto, a aquisição do imóvel permitirá obras que trarão impacto ambiental positivo, reduzindo alagamentos e promovendo melhorias sanitárias e urbanas.

12. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação é viável e necessária, diante da urgência de intervenção em área crítica do centro urbano e da existência de dotação orçamentária. A medida assegura a legalidade e a transparência do processo de aquisição e visa atender à coletividade.

Umbaúba/SE, 09 de Maio de 2025

Andressa Barbosa Trindade
Andressa Barbosa Trindade

Técnica em edificações