



**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
MUNICÍPIO DE CRAVINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP tem por finalidade demonstrar a necessidade administrativa, a viabilidade técnica, a adequação da solução proposta e o interesse público envolvido na contratação de empresa especializada para elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária do imóvel objeto da Matrícula nº 26.377 do Oficial de Registro de Imóveis de Cravinhos/SP, localizado na Avenida Fagundes, nº 495, esquina com a Rua Dr. José Eduardo Vieira Palma, Município de Cravinhos/SP, pertencente à Sra. Aracy Margatto.

A contratação pretendida visa subsidiar procedimento administrativo de desapropriação por utilidade pública destinado à futura instalação definitiva da Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Cravinhos/SP.

O presente estudo é elaborado em conformidade com o artigo 18 da Lei nº 14.133/2021, constituindo documento indispensável da fase preparatória da contratação pública e instrumento de planejamento destinado à demonstração da solução mais adequada ao atendimento da necessidade administrativa identificada.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE ADMINISTRATIVA

A Secretaria Municipal de Assistência Social atualmente desenvolve suas atividades em imóvel locado pela Administração Pública Municipal, situação que gera despesas contínuas de custeio sem incorporação patrimonial ao Município.

Além do impacto financeiro decorrente da manutenção permanente da locação, a utilização de imóvel pertencente a terceiros impõe limitações administrativas, operacionais e estruturais ao desenvolvimento das atividades socioassistenciais executadas pelo Município.

A Administração Municipal identificou a necessidade de promover solução definitiva e patrimonialmente mais vantajosa para instalação permanente da Secretaria Municipal de Assistência Social, buscando racionalização de despesas públicas, estabilidade administrativa e melhoria das condições de atendimento à população usuária dos serviços socioassistenciais.

Nesse contexto, verificou-se que o imóvel objeto da Matrícula nº 26.377 do Oficial de Registro de Imóveis de Cravinhos/SP apresenta localização estratégica, características físicas adequadas e potencial estrutural compatível com as necessidades institucionais da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Nos termos do artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal e do Decreto-Lei nº 3.365/1941, eventual desapropriação exige prévia e justa indenização ao proprietário do imóvel,



**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
MUNICÍPIO DE CRAVINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO**

circunstância que torna indispensável a obtenção de avaliação mercadológica técnica, imparcial, atualizada e juridicamente consistente.

A inexistência de equipe técnica especializada no quadro funcional da Administração Municipal inviabiliza a realização interna da avaliação imobiliária, especialmente diante da necessidade de observância rigorosa da ABNT NBR 14.653 e da possibilidade de utilização judicial do laudo.

Dessa forma, mostra-se necessária a contratação de empresa especializada para elaboração do Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária do imóvel pretendido.

3. DEMONSTRAÇÃO DO INTERESSE PÚBLICO

A contratação encontra-se diretamente vinculada ao interesse público primário da Administração Municipal, uma vez que a futura incorporação do imóvel ao patrimônio público municipal permitirá a instalação definitiva da Secretaria Municipal de Assistência Social em sede própria.

A medida pretende reduzir despesas continuadas decorrentes de contratos de locação, ampliar a eficiência administrativa, garantir maior estabilidade institucional e melhorar as condições de atendimento ao público assistido pela política municipal de assistência social.

Além da economicidade administrativa, a aquisição patrimonial do imóvel representa investimento permanente em estrutura pública, assegurando melhor aproveitamento dos recursos públicos e fortalecimento da capacidade operacional da Administração Municipal.

A solução também atende aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento, continuidade do serviço público e supremacia do interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

4. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL – PCA

A contratação mostra-se compatível com as ações administrativas voltadas à melhoria da infraestrutura pública municipal e racionalização de despesas continuadas de custeio.

Ainda que eventualmente não conste formalmente do Plano de Contratações Anual – PCA vigente, a demanda decorre de necessidade administrativa superveniente relacionada à reorganização patrimonial e estrutural da Administração Municipal, justificando sua regular tramitação.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A futura contratada deverá possuir capacidade técnica compatível com o objeto pretendido, comprovando experiência na elaboração de avaliações mercadológicas imobiliárias urbanas.



**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
MUNICÍPIO DE CRAVINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO**

A execução dos serviços deverá observar integralmente as normas técnicas aplicáveis às avaliações imobiliárias, especialmente a ABNT NBR 14.653.

A contratada deverá possuir registro regular junto ao CREA ou CAU e indicar responsável técnico legalmente habilitado, mediante emissão de ART ou RRT relativa aos serviços executados.

O laudo técnico deverá conter identificação completa do imóvel, metodologia adotada, fundamentação técnica, pesquisa mercadológica, memória de cálculo, análise comparativa de mercado, registros fotográficos, imagens aéreas, identificação das confrontações, avaliação das benfeitorias existentes e conclusão técnica acerca do valor mercadológico do imóvel.

A contratada deverá ainda prestar esclarecimentos técnicos complementares à Administração Municipal sempre que solicitado, inclusive em eventual procedimento judicial relacionado à desapropriação.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS SOLUÇÕES

Para atendimento da necessidade administrativa identificada foram analisadas alternativas técnicas e operacionais disponíveis à Administração Pública Municipal.

A primeira alternativa considerada consistiu na realização da avaliação imobiliária por equipe técnica própria da Administração Municipal. Entretanto, verificou-se inviabilidade técnica da solução em razão da inexistência de profissionais especializados no quadro funcional com experiência específica em avaliações mercadológicas imobiliárias complexas.

Também foram identificadas limitações relacionadas à ausência de estrutura técnica adequada, softwares específicos, equipamentos de levantamento e necessidade de imparcialidade técnica para elaboração de laudo apto à utilização judicial.

A segunda alternativa analisada consistiu na contratação de empresa especializada em avaliações imobiliárias, mostrando-se tecnicamente mais adequada ao atendimento da demanda administrativa.

A contratação externa proporciona maior robustez metodológica, imparcialidade técnica, segurança jurídica, conformidade com as normas técnicas aplicáveis e redução de riscos de questionamentos administrativos ou judiciais relacionados ao valor da indenização.

Diante das alternativas analisadas, concluiu-se que a contratação de empresa especializada representa a solução mais eficiente, segura e vantajosa para a Administração Pública Municipal.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A contratação compreenderá a elaboração de 01 (um) Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária relativo ao imóvel objeto da Matrícula nº 26.377 do Oficial de Registro de Imóveis de Cravinhos/SP.



**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
MUNICÍPIO DE CRAVINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO**

O serviço deverá ser executado de forma integral, contemplando todas as etapas técnicas necessárias à adequada avaliação mercadológica do imóvel.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação foi elaborada em conformidade com o artigo 23 da Lei nº 14.133/2021 e IN SEGES/ME nº 65/2021, mediante pesquisa de mercado baseada em contratações similares realizadas por órgãos públicos e levantamento de preços praticados no mercado especializado.

O valor médio estimado da contratação corresponde a R\$ 10.163,05 (dez mil cento e sessenta e três reais e cinco centavos), considerado compatível com os preços praticados para serviços técnicos especializados de avaliação imobiliária urbana.

Os valores pesquisados demonstraram adequação aos princípios da economicidade, razoabilidade e vantajosidade administrativa.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução escolhida consiste na contratação de empresa especializada em engenharia e/ou arquitetura para realização de avaliação mercadológica completa do imóvel pretendido pela Administração Municipal.

Os serviços abrangem vistoria técnica presencial, levantamento físico e dimensional, análise documental da matrícula imobiliária, pesquisa mercadológica comparativa, registros fotográficos, imagens aéreas, estudos comparativos de mercado, memória de cálculo e emissão de parecer técnico conclusivo quanto ao valor real de mercado do imóvel.

O laudo deverá ser entregue em vias físicas e digitais, acompanhado da respectiva ART ou RRT emitida pelo responsável técnico habilitado.

A solução adotada visa assegurar confiabilidade técnica, segurança jurídica, adequada definição da justa indenização e regular instrução do procedimento administrativo de desapropriação.

10. JUSTIFICATIVA DO NÃO PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação não comporta parcelamento, uma vez que o objeto possui natureza técnica indivisível e demanda execução integrada e metodologicamente uniforme.

O eventual fracionamento da contratação poderia comprometer a padronização técnica da avaliação, a responsabilidade profissional pelo conteúdo do laudo, a coerência metodológica e a segurança jurídica do procedimento expropriatório.

Dessa forma, a execução integral por única contratada mostra-se tecnicamente mais adequada e economicamente mais vantajosa à Administração Pública.



**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
MUNICÍPIO DE CRAVINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO**

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, a Administração Municipal pretende obter avaliação mercadológica técnica atualizada e juridicamente consistente do imóvel objeto da Matrícula nº 26.377 do Oficial de Registro de Imóveis de Cravinhos/SP.

Busca-se assegurar adequada instrução do procedimento de desapropriação, definição justa da indenização, proteção ao erário, redução de riscos de judicialização e fortalecimento da segurança jurídica administrativa.

Pretende-se ainda viabilizar futura instalação definitiva da Secretaria Municipal de Assistência Social em imóvel próprio, promovendo redução de despesas continuadas com locação, melhoria da estrutura pública municipal e fortalecimento das políticas públicas socioassistenciais desenvolvidas pelo Município.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO

Previamente à formalização da contratação deverão ser adotadas as providências administrativas necessárias à regular instrução do processo, compreendendo elaboração do Termo de Referência, realização da pesquisa de preços, emissão de reserva orçamentária, análise jurídica, verificação documental da futura contratada e autorização da autoridade competente.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes diretamente vinculadas ao objeto da presente demanda.

A contratação possui autonomia técnica e administrativa suficiente para atendimento integral da necessidade pública identificada.

14. ANÁLISE DOS RISCOS DA CONTRATAÇÃO

A ausência de avaliação técnica adequada poderá comprometer a regularidade do procedimento expropriatório, ocasionando insegurança jurídica, judicialização da desapropriação, risco de sobreavaliação ou subavaliação do imóvel e eventual prejuízo ao erário.

Há ainda risco de impugnação judicial da avaliação imobiliária, mitigado mediante exigência de metodologia técnica compatível com a ABNT NBR 14.653, emissão de ART ou RRT e contratação de empresa especializada com capacidade técnica comprovada.

O risco de atraso na entrega dos serviços será mitigado mediante fiscalização contratual permanente e previsão de sanções administrativas em caso de descumprimento contratual.



**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
MUNICÍPIO DE CRAVINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO**

Os riscos identificados mostram-se administráveis e compatíveis com a natureza da contratação pretendida.

15. IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação apresenta baixo impacto ambiental, considerando tratar-se predominantemente de atividade técnica intelectual, sem utilização significativa de recursos naturais ou geração relevante de resíduos.

Sempre que possível deverão ser adotadas medidas de racionalização de recursos, priorização de documentos digitais e redução de impressões desnecessárias.

16. CONCLUSÃO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante das informações constantes no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela plena viabilidade técnica, jurídica, administrativa e orçamentária da contratação pretendida.

A solução escolhida mostra-se adequada ao atendimento da necessidade pública identificada, compatível com os princípios da eficiência, economicidade, planejamento, interesse público e segurança jurídica previstos na Lei nº 14.133/2021.

A contratação de empresa especializada para elaboração do Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária do imóvel objeto da Matrícula nº 26.377 do Oficial de Registro de Imóveis de Cravinhos/SP constitui medida necessária e indispensável à regular instrução do procedimento administrativo destinado à futura instalação definitiva da Secretaria Municipal de Assistência Social em imóvel próprio do Município.

Carlos Augusto Ribeiro Manella
Secretário de Administração
Gestor de contrato

Edson Galan Mielli
Fiscal de contrato