



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

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 01552075.16.25 /2026  
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 25/2026  
FUNDAMENTO LEGAL: ARTIGO 75, INCISO II, DA LEI Nº 14.133/2021**

**1. OBJETO**

O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação de empresa especializada na prestação de serviços técnicos profissionais de engenharia e/ou arquitetura 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, visando subsidiar administrativamente eventual procedimento de desapropriação por utilidade pública destinado à instalação definitiva da Secretaria Municipal de Assistência Social.

O imóvel consiste em área urbana contendo edificação residencial, com área territorial de 662,40 metros quadrados, situado em região dotada de infraestrutura urbana consolidada e localização estratégica para manutenção e ampliação das atividades administrativas e operacionais da política pública municipal de assistência social.

A contratação compreenderá a execução integral de serviços técnicos especializados voltados à identificação, levantamento, análise mercadológica, avaliação técnica e emissão de parecer conclusivo quanto ao valor real de mercado do imóvel, observando rigorosamente as normas técnicas vigentes e os critérios exigidos pela legislação aplicável às desapropriações.

**2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

A presente contratação encontra fundamento jurídico no artigo 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, bem como nos artigos 18, 23, 72 e 117 da referida legislação, observando-se ainda as disposições da Constituição Federal, especialmente o artigo 5º, inciso XXIV, do Decreto-Lei nº 3.365/1941, da IN SEGES/ME nº 65/2021 e das normas técnicas expedidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial a NBR 14.653.

A contratação direta mostra-se adequada em razão do valor estimado da despesa, da natureza técnica especializada do serviço e da necessidade administrativa de obtenção célere de avaliação mercadológica apta a subsidiar eventual procedimento administrativo e judicial de desapropriação.



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

O serviço pretendido possui natureza predominantemente intelectual e demanda conhecimento técnico específico, experiência prática e observância rigorosa de metodologia técnica normatizada, não sendo possível sua execução satisfatória por meios ordinários da Administração Pública Municipal.

### **3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A Administração Municipal de Cravinhos/SP atualmente mantém em funcionamento a Secretaria Municipal de Assistência Social em imóvel locado, situação que gera despesas permanentes de custeio sem qualquer incorporação patrimonial ao Município.

Além do impacto financeiro decorrente da manutenção prolongada da locação, o imóvel atualmente utilizado apresenta limitações estruturais e operacionais incompatíveis com a crescente demanda dos serviços públicos socioassistenciais ofertados pela municipalidade.

Diante desse cenário, a Administração identificou a necessidade de promover solução administrativa definitiva e patrimonialmente vantajosa, mediante futura aquisição de imóvel apto à instalação permanente da Secretaria Municipal de Assistência Social, garantindo maior estabilidade administrativa, melhoria das condições de atendimento à população e racionalização das despesas públicas.

O imóvel objeto da Matrícula nº 26.377 do Oficial de Registro de Imóveis de Cravinhos/SP apresenta características técnicas, localização urbana estratégica e potencial estrutural compatíveis com as necessidades institucionais da Secretaria Municipal de Assistência Social, mostrando-se adequado ao atendimento das demandas administrativas e operacionais do setor.

Nos termos do artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, a desapropriação exige prévia e justa indenização ao proprietário do bem, circunstância que torna imprescindível a obtenção de avaliação mercadológica técnica, atualizada, imparcial e metodologicamente fundamentada.

A inexistência de equipe técnica especializada no quadro funcional da Administração Municipal, aliada à necessidade de elaboração de laudo tecnicamente robusto e apto a subsidiar eventual discussão judicial, evidencia a necessidade de contratação de empresa especializada para realização da avaliação imobiliária.

A contratação pretendida visa garantir segurança jurídica ao procedimento expropriatório, definição adequada da justa indenização, proteção ao erário, redução de

Rua: Tiradentes, 253, Centro - FONE: (16) 3951-9900 CEP 14.140-000 - CRAVINHOS / SP.

E-mail: [licitacao03@cravinhos.sp.gov.br](mailto:licitacao03@cravinhos.sp.gov.br)



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

riscos de questionamentos judiciais e observância integral das exigências técnicas aplicáveis às avaliações imobiliárias.

#### **4. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS**

A contratada deverá realizar vistoria técnica presencial no imóvel, levantamento físico e dimensional, análise documental da matrícula imobiliária, verificação das características urbanísticas, análise das benfeitorias existentes, levantamento fotográfico completo e pesquisa mercadológica comparativa com imóveis similares localizados na mesma região ou em áreas equivalentes.

A avaliação deverá considerar fatores relacionados à localização, padrão construtivo, estado de conservação, potencial de utilização, valorização imobiliária, características do entorno urbano e demais elementos capazes de influenciar o valor de mercado do imóvel.

O laudo técnico deverá conter fundamentação metodológica detalhada, memória de cálculo, elementos comparativos de mercado, relatório fotográfico, imagens aéreas obtidas mediante drone ou tecnologia equivalente, identificação precisa das confrontações, ratificação das medidas constantes na matrícula e conclusão técnica quanto ao valor mercadológico do imóvel.

A execução dos serviços deverá observar integralmente as disposições da ABNT NBR 14.653 e demais normas técnicas aplicáveis às avaliações de bens imóveis urbanos.

#### **5. ENTREGA ESPERADA**

A contratada deverá apresentar o Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária em 03 (três) vias físicas devidamente assinadas pelo responsável técnico, acompanhadas da respectiva ART ou RRT, bem como 01 (uma) via digital em formato PDF.

O documento deverá conter identificação completa do imóvel, descrição técnica detalhada, metodologia aplicada, fundamentação conclusiva, relatório fotográfico, imagens aéreas, memória de cálculo e todos os elementos necessários à adequada instrução do procedimento administrativo de desapropriação.

A Administração Municipal poderá solicitar esclarecimentos complementares, correções técnicas e apoio especializado em eventual procedimento judicial relacionado à desapropriação, inclusive para atuação como assistente técnico.

#### **6. PRAZO DE EXECUÇÃO**

Os serviços deverão ser iniciados em até 05 (cinco) dias corridos contados da emissão da



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

Autorização de Serviço.

A conclusão integral dos trabalhos deverá ocorrer no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis após o início da execução.

O acesso ao imóvel para realização das vistorias ocorrerá em dias úteis, das 08h00 às 16h00, mediante prévio agendamento junto à Administração Municipal.

## **7. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO**

O valor médio estimado para a presente contratação corresponde a R\$ 10.163,05 (dez mil cento e sessenta e três reais e cinco centavos), conforme pesquisa mercadológica realizada nos termos do artigo 23 da Lei nº 14.133/2021 e da IN SEGES/ME nº 65/2021.

A pesquisa de preços foi elaborada mediante consulta a contratações similares, análise de mercado e utilização de parâmetros técnicos compatíveis com serviços especializados de avaliação imobiliária.

Os valores obtidos demonstraram compatibilidade com os preços praticados no mercado, observando os princípios da economicidade, razoabilidade e vantajosidade para a Administração Pública.

## **8. CRITÉRIO DE JULGAMENTO**

O critério de julgamento adotado será o de menor valor global, desde que a proposta apresentada atenda integralmente às exigências técnicas, documentais e metodológicas previstas neste Termo de Referência.

A Administração poderá promover diligências destinadas à verificação da capacidade técnica da empresa, exequibilidade da proposta e compatibilidade dos preços ofertados com os praticados no mercado.

## **9. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL**

A execução contratual será acompanhada e fiscalizada nos termos do artigo 117 da Lei nº 14.133/2021 por servidor formalmente designado pela Administração Municipal.

Competirá à fiscalização acompanhar a execução dos serviços, verificar conformidade técnica, solicitar correções, promover o recebimento do objeto e comunicar eventuais irregularidades à autoridade competente.

Será acompanhada e fiscalizada pelo Sr. Carlos Augusto Manella Ribeiro, na condição de Gestor do Contrato, e pelo Sr. Edson Galan Mielli, na condição de Fiscal do Contrato, aos quais competirá acompanhar a execução dos serviços, emitir determinações



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

administrativas, solicitar correções, dirimir dúvidas técnicas, atestar a execução contratual e comunicar eventuais irregularidades à Administração Municipal.

#### **10. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

A contratada obriga-se a executar os serviços em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, manter responsável técnico legalmente habilitado durante toda a execução contratual, emitir ART ou RRT relativa aos serviços executados, responsabilizar-se integralmente pela qualidade técnica do laudo elaborado e manter regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária durante toda a vigência contratual.

Compete ainda à contratada realizar todas as diligências técnicas necessárias à adequada avaliação do imóvel, prestar esclarecimentos complementares solicitados pela Administração Municipal e manter sigilo acerca das informações acessadas durante a execução contratual.

#### **11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

A contratante obriga-se a fornecer os documentos e informações necessários à execução dos serviços, garantir acesso ao imóvel objeto da avaliação, acompanhar a execução contratual e efetuar o pagamento devido após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela contratada.

#### **12. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

O pagamento será realizado em até 30 (trinta) dias após a entrega definitiva do laudo técnico, emissão da nota fiscal correspondente, apresentação da ART ou RRT e ateste da execução pelo fiscal do contrato.

Não haverá pagamento antecipado ou sem a efetiva comprovação da execução satisfatória dos serviços.

#### **13. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO**

Para fins de habilitação deverão ser apresentados os documentos relativos à habilitação **jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, qualificação técnica e qualificação econômico-financeira**, compreendendo **contrato social, inscrição no CNPJ, certidões fiscais, FGTS, CNDT, registro junto ao CREA, CRECI ou CAU**, comprovação de responsável técnico habilitado, atestado de capacidade técnica compatível e certidão negativa de falência e recuperação judicial.



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

**14. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de dotação orçamentária própria constante do orçamento vigente, conforme reserva orçamentária existente nos autos do processo administrativo.

**15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A contratação pretendida revela-se tecnicamente necessária, juridicamente viável, economicamente vantajosa e administrativamente adequada ao atendimento do interesse público municipal, mostrando-se indispensável à regular instrução do procedimento de desapropriação do imóvel destinado à futura instalação definitiva da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Cravinhos, 12 de maio de 2026.

---

Carlos Augusto Ribeiro Manella  
Secretário de Administração  
Gestor de contrato

---

Edson Gallan Mielli  
Fiscal de contrato