



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

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP**

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 01552073.16.24 /2026  
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 24/2026  
FUNDAMENTO: ARTIGOS 18 E 72 DA LEI Nº 14.133/2021

**1. INTRODUÇÃO**

O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP tem por finalidade demonstrar a necessidade, a viabilidade técnica e a adequação da contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos profissionais de engenharia e/ou arquitetura destinados à elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica do imóvel objeto da Matrícula nº 5.395 do Oficial de Registro de Imóveis de Cravinhos/SP, localizado na Rua Manoel Amaro, nº 119, Cravinhos/SP, visando subsidiar procedimento administrativo de desapropriação por utilidade pública.

O presente documento é elaborado em observância ao artigo 18 da Lei nº 14.133/2021, constituindo fase preparatória indispensável à contratação pública, com a finalidade de demonstrar o interesse público envolvido, a necessidade administrativa, a solução mais adequada ao atendimento da demanda e a viabilidade da contratação pretendida.

**2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A Administração Municipal de Cravinhos/SP pretende promover a desapropriação do imóvel localizado na Rua Manoel Amaro, nº 119, objeto da Matrícula nº 5.395 do Oficial de Registro de Imóveis de Cravinhos/SP, declarado de utilidade pública mediante Decreto Municipal específico, destinado à futura implantação de equipamentos públicos voltados ao atendimento de crianças e adolescentes portadores de necessidades especiais.

A desapropriação por utilidade pública exige, obrigatoriamente, prévia e justa indenização ao proprietário do bem, nos termos do artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal e do Decreto-Lei nº 3.365/1941.

Nesse contexto, a Administração Pública necessita de avaliação mercadológica técnica, atualizada, imparcial e juridicamente consistente, apta a subsidiar tanto eventual desapropriação amigável quanto futura demanda judicial, garantindo segurança jurídica ao procedimento e proteção ao erário.

A ausência de avaliação técnica especializada inviabiliza o regular prosseguimento do procedimento expropriatório, podendo ocasionar:

- insegurança jurídica;



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

- risco de sobrepreço ou subavaliação;
- judicialização do procedimento;
- nulidades administrativas;
- prejuízo ao interesse público;
- responsabilização dos agentes públicos.

Dessa forma, mostra-se imprescindível a contratação de empresa especializada para elaboração de laudo técnico pericial imobiliário, em conformidade com as normas técnicas vigentes.

### **3. DEMONSTRAÇÃO DO INTERESSE PÚBLICO**

A contratação encontra-se diretamente vinculada ao interesse público primário da Administração Municipal, uma vez que o imóvel objeto da desapropriação será destinado à futura instalação de equipamentos públicos voltados ao atendimento especializado de crianças e adolescentes portadores de necessidades especiais.

A medida possui relevante caráter social, inclusivo e assistencial, visando ampliar a estrutura de atendimento municipal e garantir melhores condições de acessibilidade, acolhimento e desenvolvimento às pessoas em situação de vulnerabilidade e necessidades específicas.

Além disso, a obtenção de avaliação mercadológica técnica adequada atende aos princípios constitucionais da legalidade, moralidade, eficiência, supremacia do interesse público, economicidade e segurança jurídica.

### **4. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL – PCA**

A presente contratação não consta alinhamento ao planejamento administrativo municipal e às necessidades institucionais da Administração Pública, devido superveniência da necessidade administrativa relacionada ao procedimento de desapropriação e à urgência na regular instrução técnica do procedimento expropriatório

### **5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

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

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

A contratada deverá possuir registro regular junto ao CREA, CRECI/CNAI e/ou CAU, bem



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

como indicar responsável técnico legalmente habilitado, com emissão de ART ou RRT referente aos serviços executados.

O laudo técnico deverá conter identificação completa do imóvel, metodologia utilizada, memória de cálculo, pesquisa mercadológica, registros fotográficos, imagens aéreas, análise comparativa de mercado, avaliação das benfeitorias, valor final do imóvel e fundamentação técnica conclusiva.

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

## **6. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS SOLUÇÕES**

Para atendimento da necessidade administrativa foram analisadas as seguintes alternativas:

### **6.1 Realização da avaliação por equipe técnica interna**

A hipótese foi considerada inadequada diante da inexistência de profissionais especializados no quadro funcional da Administração Municipal com atribuições específicas, certificações técnicas e experiência comprovada na elaboração de avaliações mercadológicas imobiliárias complexas.

Além disso, a execução interna poderia comprometer a imparcialidade técnica; a robustez metodológica do laudo; a credibilidade judicial da avaliação e a segurança jurídica do procedimento expropriatório.

Também se verificou ausência de equipamentos, softwares especializados e estrutura técnica necessária para realização dos levantamentos e análises mercadológicas.

### **6.2 Contratação de empresa especializada**

A contratação de empresa especializada mostrou-se a alternativa mais adequada sob os aspectos técnico, jurídico, operacional e econômico, considerando especialização técnica; imparcialidade profissional; experiência em avaliações imobiliárias; conformidade com a ABNT; redução de riscos judiciais e maior segurança ao procedimento de desapropriação.

A solução externa garante maior robustez técnica e confiabilidade ao laudo, permitindo sua utilização tanto na esfera administrativa quanto judicial.

Diante disso, conclui-se que a contratação de empresa especializada representa a solução mais eficiente, segura e vantajosa para a Administração Pública.



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

## **7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

A contratação compreenderá a elaboração de 01 (um) Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica relativo ao imóvel objeto da Matrícula nº 5.395 do Oficial de Registro de Imóveis de Cravinhos/SP

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 de 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 preços realizada junto ao Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP e análise de contratações similares realizadas por outros órgãos públicos.

Conforme relatório técnico de cotação emitido pelo sistema SisCotação, o valor médio estimado da contratação corresponde a R\$ 10.163,05 (dez mil cento e sessenta e três reais e cinco centavos).

A pesquisa considerou critérios de atualização monetária pelo índice IPCA, média aritmética, mediana e média saneada, observando parâmetros técnicos e orientações do Tribunal de Contas da União – TCU.

Os valores analisados demonstraram compatibilidade com os preços praticados no mercado para serviços técnicos especializados de avaliação imobiliária.

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

A solução escolhida consiste na contratação de empresa especializada em engenharia e/ou arquitetura para elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica do imóvel objeto da desapropriação.

Os serviços a serem prestados compreenderão a realização de vistoria técnica presencial e levantamento dimensional, seguidos de minuciosa análise documental e pesquisa mercadológica.

Serão realizados registros fotográficos e captação de imagens aéreas para subsidiar os estudos comparativos e a respectiva memória de cálculo, culminando na emissão de parecer conclusivo de valor.



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

O laudo deverá ser entregue em 03 (três) vias impressas e 01 (uma) via digital em PDF, devidamente acompanhado de ART ou RRT emitida pelo responsável técnico.

A solução adotada visa assegurar confiabilidade técnica, segurança jurídica e adequada fundamentação ao procedimento desapropriatório.

### **10. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

A contratação não comporta parcelamento, uma vez que o objeto constitui serviço técnico especializado de natureza indivisível, cuja execução integrada é indispensável à consistência metodológica, uniformidade técnica e responsabilização integral da contratada.

### **11. RESULTADOS PRETENDIDOS**

Com a presente contratação, a Administração Municipal pretende obter uma avaliação mercadológica técnica e atualizada do imóvel, visando subsidiar juridicamente o procedimento de desapropriação e garantir a definição adequada da justa indenização. O processo busca reduzir riscos de judicialização e assegurar a plena conformidade com as normas técnicas vigentes, protegendo o interesse público e o erário, além de conferir maior segurança técnica e jurídica ao processo administrativo..

Busca-se ainda garantir que eventual procedimento judicial relacionado à desapropriação esteja instruído com documentação técnica robusta, idônea e metodologicamente consistente.

### **12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO**

Antes da formalização da contratação deverão ser adotadas as seguintes providências:

- emissão de reserva orçamentária;
- elaboração do Termo de Referência;
- análise jurídica do procedimento;
- Publicação em Sites oficial;
- verificação da regularidade documental da futura contratada;
- Contrato;
- emissão do ato autorizativo da autoridade competente.

### **13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes diretamente vinculadas à presente demanda.



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

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

#### **14. ANÁLISE DOS RISCOS DA CONTRATAÇÃO**

Foram identificados os seguintes riscos relacionados à contratação:

A elaboração de avaliação inadequada poderá ocasionar insegurança jurídica, judicialização da desapropriação e potencial prejuízo ao erário, razão pela qual exige-se empresa especializada, metodologia conforme ABNT e emissão de ART ou RRT.

Há risco de atraso na entrega do laudo técnico, circunstância mitigada mediante previsão contratual de sanções administrativas e fiscalização permanente da execução.

Existe ainda risco de impugnação judicial do valor atribuído ao imóvel, sendo mitigado pela adoção de metodologia técnica reconhecida, pesquisa mercadológica fundamentada e elaboração do laudo por profissional legalmente habilitado.

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

#### **15. IMPACTOS AMBIENTAIS**

A contratação possui baixo impacto ambiental, uma vez que envolve predominantemente atividade técnica intelectual e levantamentos de campo pontuais.

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

#### **16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

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

A solução escolhida mostra-se adequada ao atendimento da necessidade pública identificada, revelando-se compatível com os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, interesse público, razoabilidade e segurança jurídica.

A contratação de empresa especializada para elaboração do Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica do imóvel objeto da Matrícula nº 5.395 do Oficial de Registro de Imóveis de



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

Cravinhos/SP é medida necessária, proporcional e indispensável à regular instrução do procedimento de desapropriação por utilidade pública.

Cravinhos/SP, 06 de maio de 2026.

---

Carlos Augusto Ribeiro Manella  
Secretário de Administração  
Gestor de contrato

---

Edson Galan Mielli  
Fiscal de contrato