



**MUNICÍPIO DE CRAVINHOS  
ESTADO DE SÃO PAULO**

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 01552073.16.24 /2026  
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 24/2026  
FUNDAMENTO LEGAL: ARTIGO 75, INCISO II, DA LEI Nº 14.133/2021**

**1. OBJETO**

Constitui objeto da presente contratação a prestação de serviços técnicos especializados 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, com cerca de 355.84m<sup>2</sup>, visando subsidiar procedimento administrativo de desapropriação por utilidade pública, conforme Decreto Municipal correspondente.

A contratação compreende a execução integral dos levantamentos técnicos, análises mercadológicas, inspeções in loco, registros fotográficos, elaboração de memorial técnico, estudos comparativos de mercado e emissão de parecer conclusivo acerca do valor mercadológico do imóvel, observando integralmente as normas técnicas aplicáveis.

**2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

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

A contratação direta mostra-se juridicamente adequada diante do baixo valor estimado da contratação e da necessidade de obtenção célere de avaliação técnica especializada destinada à instrução do procedimento expropriatório, revelando-se medida proporcional, eficiente e compatível com os princípios da economicidade, eficiência, legalidade e interesse público.

**3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A Administração Municipal pretende promover a desapropriação do imóvel localizado na Rua Manoel Amaro, nº 119, Cravinhos/SP, declarado de utilidade pública para futura



**MUNICÍPIO DE CRAVINHOS  
ESTADO DE SÃO PAULO**

instalação de equipamentos públicos voltados ao atendimento de crianças e adolescentes portadores de necessidades especiais, conforme interesse público devidamente caracterizado no Decreto Municipal correspondente.

Nos termos do artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, bem como do Decreto-Lei nº 3.365/1941, a desapropriação exige prévia e justa indenização, circunstância que torna imprescindível a elaboração de avaliação mercadológica técnica, imparcial, atualizada e juridicamente consistente.

Atualmente, a Administração Municipal não dispõe de corpo técnico interno com atribuições específicas, habilitação técnica especializada e estrutura operacional adequada para realização da avaliação imobiliária pretendida, sobretudo considerando a necessidade de imparcialidade técnica, robustez metodológica e eventual utilização judicial do laudo pericial.

A contratação externa busca assegurar segurança jurídica ao procedimento de desapropriação, definição adequada da justa indenização, prevenção de questionamentos judiciais, proteção ao erário e conformidade com as exigências técnicas previstas na ABNT NBR 14.653.

**4. ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR SIMPLIFICADO – ART. 18 DA LEI Nº 14.133/2021**

O problema identificado consiste na ausência de avaliação mercadológica técnica atualizada do imóvel objeto da desapropriação, impossibilitando o prosseguimento regular do procedimento administrativo expropriatório e a definição segura da justa indenização devida ao proprietário.

A necessidade administrativa decorre da obrigatoriedade legal de instrução do procedimento desapropriatório com laudo técnico especializado, elaborado de forma imparcial e em conformidade com as normas técnicas vigentes, garantindo segurança jurídica à Administração Municipal.

Como solução adotada, verificou-se a necessidade de contratação de empresa especializada na elaboração de laudo técnico pericial imobiliário, com experiência comprovada na área de avaliações mercadológicas de imóveis urbanos.



## MUNICÍPIO DE CRAVINHOS ESTADO DE SÃO PAULO

Foram analisadas alternativas para atendimento da demanda, constatando-se que a realização da avaliação por equipe técnica interna não se mostra adequada, em razão da inexistência de profissional especializado no quadro funcional, ausência de estrutura técnica específica, necessidade de imparcialidade técnica e elevado risco de fragilidade judicial do procedimento.

Diante disso, concluiu-se que a contratação de empresa especializada representa a alternativa mais adequada, eficiente, segura e compatível com o interesse público, possibilitando a obtenção de avaliação técnica robusta, fundamentada e apta à utilização administrativa e judicial.

Como resultado pretendido, busca-se a obtenção de valor mercadológico real e atualizado do imóvel, garantindo segurança técnica ao procedimento de desapropriação, mitigação de riscos judiciais e observância dos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e supremacia do interesse público.

### **5. DESCRIÇÃO TÉCNICA DOS SERVIÇOS**

A contratada deverá realizar vistoria presencial no imóvel, levantamento dimensional, conferência das medidas físicas, análise da matrícula imobiliária, análise urbanística e mercadológica, pesquisa de mercado local e levantamento de imóveis comparáveis, utilizando metodologia comparativa direta de mercado.

O laudo técnico deverá conter obrigatoriamente a emissão de ART ou RRT pelo responsável técnico, identificação completa do imóvel, confrontações, localização, matrícula imobiliária, memorial descritivo, metodologia aplicada, memória de cálculo, avaliação do terreno, avaliação das benfeitorias existentes, valor final de mercado, relatório fotográfico detalhado, indicação da data da vistoria, imagens aéreas obtidas por drone ou tecnologia similar, ratificação das medidas e espaçamentos constantes nos levantamentos técnicos e fundamentação técnica conclusiva acerca do valor do imóvel.

**“O documento deverá observar integralmente as disposições da ABNT NBR 14.653 e demais normas técnicas aplicáveis às avaliações imobiliárias.”**



**MUNICÍPIO DE CRAVINHOS**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

---

## **6. ENTREGA ESPERADA**

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

A Administração poderá solicitar esclarecimentos técnicos complementares, correções, informações adicionais e suporte técnico em eventual processo judicial relacionado à desapropriação, inclusive para atuação como assistente técnico, sempre que necessário à defesa do interesse público e da legalidade do procedimento expropriatório.

## **7. PRAZO DE EXECUÇÃO**

Os serviços deverão ser iniciados no prazo máximo de até 05 (cinco) dias corridos após a emissão da Autorização de Serviço pela Administração Municipal.

A conclusão dos trabalhos deverá ocorrer em até 10 (dez) dias corridos contados do efetivo início da execução dos serviços.

O acesso ao imóvel e às áreas necessárias para realização dos levantamentos ocorrerá em dias úteis, no horário compreendido entre 08h00 e 16h00, mediante prévio agendamento junto à Administração Municipal.

## **8. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO**

Com base em pesquisa de preços realizada em conformidade com o artigo 23 da Lei nº 14.133/2021 e IN SEGES/ME nº 65/2021, o valor médio estimado da contratação corresponde a R\$ 10.163,05 (dez mil cento e sessenta e três reais e cinco centavos).

A estimativa foi obtida mediante análise de contratações similares constantes no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, utilizando metodologia de média aritmética, observando critérios técnicos de atualização monetária e parâmetros orientativos do Tribunal de Contas da União, conforme relatório técnico de cotação

## **9. JUSTIFICATIVA DO PREÇO**



## MUNICÍPIO DE CRAVINHOS ESTADO DE SÃO PAULO

A pesquisa mercadológica observou os parâmetros previstos no artigo 23 da Lei nº 14.133/2021 e na IN SEGES/ME nº 65/2021, mediante utilização de contratações similares realizadas por outros órgãos públicos, consulta ao Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP e análise crítica dos valores obtidos.

Os valores pesquisados foram atualizados monetariamente pelo índice IPCA, sendo afastados riscos de sobrepreço ou inexecuibilidade, constatando-se compatibilidade dos valores obtidos com os preços praticados no mercado para serviços técnicos especializados de avaliação imobiliária, conforme demonstrado no relatório técnico emitido pelo sistema SisCotação

### **10. CRITÉRIO DE JULGAMENTO**

Será considerada vencedora a proposta que apresentar o menor valor global, desde que atendidas integralmente as exigências técnicas, legais, metodológicas e documentais estabelecidas neste Termo de Referência e na legislação aplicável.

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

### **11. EXECUÇÃO, ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO**

A execução contratual será acompanhada e fiscalizada nos termos do artigo 117 da Lei nº 14.133/2021 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 administrativas, solicitar correções, dirimir dúvidas técnicas, atestar a execução contratual e comunicar eventuais irregularidades à Administração Municipal.

A contratada deverá manter preposto formalmente indicado durante toda a execução contratual, garantindo interlocução permanente com a fiscalização.

Todas as comunicações entre a fiscalização e a contratada ocorrerão por meios oficiais, podendo ser formalizadas mediante ofícios, notificações, mensagens eletrônicas



## MUNICÍPIO DE CRAVINHOS ESTADO DE SÃO PAULO

institucionais, relatórios e registros administrativos.

Os atos praticados pela fiscalização terão presunção de legitimidade administrativa para fins de acompanhamento da execução contratual, ateste de conformidade e aplicação das medidas administrativas cabíveis.

### **12. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

Constituem obrigações da contratada executar integralmente os serviços conforme as normas técnicas aplicáveis, manter regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária durante toda a execução contratual, **emitir ART ou RRT** relativa aos serviços executados, responsabilizar-se civil, administrativa e tecnicamente pelo conteúdo do laudo emitido, reparar eventuais inconsistências técnicas identificadas, manter sigilo das informações acessadas, cumprir integralmente a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD e prestar suporte técnico complementar sempre que solicitado pela Administração Municipal.

### **13. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

Constituem obrigações da contratante fornecer os documentos e informações necessárias à execução dos serviços, garantir acesso ao imóvel objeto da avaliação, acompanhar a execução contratual por meio de gestor e fiscal designados e efetuar o pagamento devido após o cumprimento integral das obrigações contratuais.

### **14. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

O pagamento será realizado em até 30 (trinta) dias após a entrega definitiva do laudo técnico, emissão da respectiva nota fiscal, ateste do fiscal do contrato e comprovação da regularidade fiscal e trabalhista da contratada.

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

A inadimplência da contratada em relação aos encargos trabalhistas, fiscais, previdenciários, comerciais e indenizatórios não transfere à Administração Pública qualquer responsabilidade pelo respectivo pagamento, nem poderá onerar o objeto da contratação.



**MUNICÍPIO DE CRAVINHOS**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

---

### **15. PROTEÇÃO DE DADOS – LGPD**

As partes obrigam-se ao integral cumprimento da Lei nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), responsabilizando-se pela confidencialidade, integridade, segurança e adequado tratamento das informações eventualmente acessadas no âmbito da presente contratação, adotando todas as medidas técnicas e administrativas necessárias à proteção dos dados envolvidos.

### **16. DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA HABILITAÇÃO**

Para fins de habilitação, serão exigidos os documentos relativos à habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, qualificação técnica e qualificação econômico-financeira, compreendendo contrato social, comprovante de inscrição no CNPJ, certidões negativas de débitos federais, estaduais e municipais, certificado de regularidade do FGTS, certidão negativa de débitos trabalhistas, registro junto ao CRECI, CREA ou CAU, comprovação de regularidade profissional, indicação de responsável técnico habilitado, atestado de capacidade técnica compatível com o objeto contratado, ART ou RRT e certidão negativa de falência e recuperação judicial.

Documento que comprove ter no quadro de funcionários ou com contrato de trabalho, profissional habilitado registrados nos conselhos regionais exigidos acima.

Será admitida consulta eletrônica em bases oficiais de dados públicos, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

### **17. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas sujeitará a contratada às penalidades previstas nos artigos 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021, podendo ser aplicadas advertência, multa, impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública e declaração de inidoneidade, observados o contraditório, a ampla defesa e a proporcionalidade da sanção aplicada.

### **18. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de dotação orçamentária



**MUNICÍPIO DE CRAVINHOS  
ESTADO DE SÃO PAULO**

---

própria, conforme reserva orçamentária constante nos autos do processo administrativo correspondente.

**19. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Diante das informações constantes no presente Termo de Referência, conclui-se pela viabilidade técnica, jurídica, operacional e orçamentária da contratação pretendida, demonstrando-se adequada aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, interesse público, razoabilidade e segurança jurídica, revelando-se necessária à regular instrução do procedimento de desapropriação do imóvel objeto da Matrícula nº 5.395 do Oficial de Registro de Imóveis de Cravinhos/SP

Cravinhos, 06 de maio de 2026.

---

Carlos Augusto Ribeiro Manella  
Secretário de Administração  
Gestor de contrato

---

Edson Galan Mielli  
Fiscal de contrato