



Itajaí
PREFEITURA

Secretaria de Desenvolvimento
Urbano e Habitação

MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Contratação de empresa para a prestação de serviços especializados de assessoria técnica e capacitação em gestão condominial e patrimonial para os síndicos e moradores do Loteamento São Francisco, localizado na Rua Euclides Alberto Melies e Rua Bruno Vicente da Luz, Santa Regina Itajaí- SC

AGOSTO DE 2026



1. INFORMAÇÕES GERAIS

O Estudo Técnico Preliminar foi realizado de acordo com os elementos previstos no §1º do art. 18 da Lei nº 14133, de 1º de abril de 2021.

Objetivo: Analisar a viabilidade da contratação intencionada, por meio de estudo técnico preliminar, bem como levantar os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência, de forma a melhor atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Itajaí/SC no que tange a este processo, cujo objeto é *Contratação de empresa para a prestação de serviços especializados de assessoria técnica e capacitação em gestão condominial e patrimonial para os síndicos e moradores do Loteamento São Francisco, localizado na Rua Euclides Alberto Melies e Rua Bruno Vicente da Luz, Santa Regina Itajaí- SC.*

Área requisitante da contratação: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

1.1. EQUIPE DE PLANEJAMENTO

NOME	CARGO/FUNÇÃO	MATRÍCULA	E-MAIL
Tábata Soares	Diretora de Regularização Fundiária	2791501	tabata.soares@itajai.sc.gov.br
Janete de Fátima Vargas	Assistente Social	1576001	habsocial@itajai.sc.gov.br
Dante de Miranda Gervasi	Diretor Executivo	2687401	dante.gervasi@itajai.sc.gov.br

2. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

2.1. DESCRIÇÃO DO PROBLEMA A SER RESOLVIDO OU DA NECESSIDADE APRESENTADA (ART. 18, § 1º, I, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021).

O Loteamento São Francisco, localizado nas ruas Euclides Alberto Melies e Bruno Vicente da Luz, no bairro Santa Regina, no Município de Itajaí/SC, é composto por unidades habitacionais destinadas à população beneficiária de programas habitacionais, as quais demandam organização e gestão condominial adequada para garantir a sustentabilidade administrativa, financeira e patrimonial dos empreendimentos.

Verifica-se, contudo, que os síndicos e moradores enfrentam dificuldades relacionadas à gestão condominial, especialmente no que se refere à administração financeira, organização documental, manutenção das áreas comuns, cumprimento de normas legais, convivência comunitária e tomada de decisões coletivas.

A ausência de conhecimento técnico específico e de orientação adequada pode resultar em problemas como inadimplência, deterioração das estruturas físicas, conflitos entre moradores, desorganização administrativa e comprometimento da qualidade de



vida da comunidade, além de prejuízos ao patrimônio público e privado envolvido.

Nesse contexto, identifica-se a necessidade de promover assessoria técnica especializada e ações de capacitação, com vistas a qualificar os síndicos e orientar os moradores, fortalecendo a gestão condominial e contribuindo para a adequada conservação dos imóveis e para a convivência harmoniosa no ambiente comunitário.

Dessa forma, a contratação pretendida busca suprir a carência de suporte técnico e formativo, assegurando a implementação de práticas eficientes de gestão condominial e patrimonial, alinhadas aos princípios da administração pública, especialmente quanto à eficiência, economicidade e interesse público.

2.2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES (ART. 18, § 1º, II, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021).

A presente contratação encontra-se prevista no Plano Anual de Contratações do Município de Itajaí, em conformidade com o disposto no art. 18, § 1º, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, estando alinhada com o planejamento institucional e as diretrizes da Administração Pública Municipal.

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA POTENCIAL CONTRATAÇÃO (ART. 18, § 1º, III, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)

A potencial contratação deverá atender a requisitos técnicos, operacionais e metodológicos mínimos, de modo a assegurar a adequada prestação de serviços especializados de assessoria técnica e capacitação em gestão condominial e patrimonial, voltados aos síndicos e moradores do Loteamento São Francisco, no Município de Itajaí/SC.

Nesse sentido, a futura contratada deverá observar os seguintes requisitos:

a) Qualificação técnica:

A empresa deverá comprovar experiência prévia na prestação de serviços de assessoria e/ou capacitação em gestão condominial, administração patrimonial ou áreas correlatas, mediante apresentação de atestados de capacidade técnica emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado.

b) Equipe técnica especializada:

Disponibilização de profissionais qualificados, com formação e/ou experiência comprovada em áreas como administração, direito condominial, gestão patrimonial ou áreas afins, aptos a conduzir atividades teóricas e práticas.



c) Metodologia de execução:

Apresentação de plano de trabalho contendo metodologia clara e estruturada, contemplando ações de diagnóstico, orientação técnica, capacitações presenciais e/ou remotas, materiais didáticos e acompanhamento dos participantes.

d) Conteúdo programático mínimo:

A capacitação deverá abranger, no mínimo:

- Noções de gestão condominial;
- Organização administrativa e financeira;
- Direitos e deveres dos síndicos e condôminos;
- Manutenção e conservação patrimonial;
- Mediação de conflitos;
- Noções básicas de legislação aplicável.

e) Forma de execução dos serviços:

Os serviços deverão ser prestados preferencialmente de forma presencial no Loteamento São Francisco, podendo ser complementados por atividades remotas, conforme necessidade e planejamento aprovado pela Administração.

f) Materiais e recursos:

A contratada deverá fornecer todos os materiais necessários à execução das capacitações, incluindo apostilas, apresentações, relatórios e demais instrumentos de apoio.

g) Resultados esperados:

Deverão ser entregues relatórios periódicos de acompanhamento, contendo diagnóstico da situação inicial, evolução dos participantes e recomendações práticas para melhoria da gestão condominial e patrimonial.

h) Prazo de execução:

Com base no levantamento de mercado e na análise das soluções disponíveis, estabelece-se o prazo de execução de 3 (meses), contado a partir da emissão da ordem de serviço, período considerado suficiente para a realização das atividades previstas, incluindo capacitação, implementação e acompanhamento dos resultados, sem comprometer a qualidade da execução contratual.

i) Adequação às necessidades locais:



As ações deverão ser planejadas e executadas considerando o diagnóstico socioeconômico e as características urbanísticas e de infraestrutura do Loteamento São Francisco, de modo a garantir a efetiva participação dos beneficiários e a adequação das atividades às demandas identificadas para a comunidade atendida.

2.3. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DE MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE (CONSIDERAR INTERDEPENDÊNCIAS COM OUTRAS CONTRATAÇÕES, DE MODO A POSSIBILITAR ECONOMIA DE ESCALA) (ART. 18, § 1º, IV, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)

A estimativa das quantidades para a presente contratação foi elaborada com base nas características do público-alvo, na demanda identificada no território e na necessidade de atendimento contínuo aos síndicos e moradores do Loteamento São Francisco, localizado no bairro Santa Regina, no município de Itajaí/SC.

Considerando tratar-se de empreendimento em processo de organização condominial e regularização, não há série histórica de contratações anteriores específicas para este objeto. Assim, a estimativa foi construída com base em parâmetros técnicos, análise de projetos semelhantes no município e dimensionamento da população beneficiária.

2.4.1. Público estimado

- Número estimado de unidades habitacionais: 480 lotes
- Média de moradores por unidade: 3 a 4 pessoas
- Público total estimado: aproximadamente 480 pessoas
- Número estimado de síndicos: 1 a 3

2.4.2. Escopo dos serviços e quantitativos estimados

Item	Descrição	Unidade	Quantidade estimada
1	Assessoria técnica em gestão condominial patrimonial	em mês	3
2	Reuniões presenciais com síndicos/moradores	reunião	6 (2 por mês)
3	Capacitações/formações coletivas	evento	1
4	Atendimentos técnicos individuais	atendimento	3
5	Elaboração de materiais orientativos	unidade	2
6	Relatórios técnicos de acompanhamento	unidade	3(1 por mês)



2.4.3. Memória de cálculo

As quantidades foram definidas a partir dos seguintes critérios:

- Periodicidade do acompanhamento técnico:
Considerando a necessidade de suporte contínuo no processo de estruturação condominial, estimou-se a contratação por 3 meses, com atendimento mensal.
- Reuniões periódicas:
Estabeleceu-se a média de 2 reuniões mensais, sendo uma com síndicos/lideranças e outra ampliada com moradores:
 $2 \text{ reuniões/mês} \times 3 \text{ meses} = 6 \text{ reuniões}$
- Capacitações:
Prevê-se a realização de capacitações em momentos estratégicos do processo (implantação, organização, gestão financeira, manutenção, convivência comunitária, etc.):
Média bimestral = 1 capacitação ao longo do contrato
- Atendimentos individuais:
Considerando demandas específicas de moradores e síndicos: Média de 1 atendimento/mês $\times 3 \text{ meses} = 3$ atendimentos
- Materiais técnicos:
Produção de conteúdo orientativos (cartilhas, guias, manuais simplificados):
Média de 1 material para cada síndico = 2 materiais
- Relatórios técnicos:
Acompanhamento e monitoramento das atividades:
 $1 \text{ relatório/mês} \times 3 \text{ meses} = 3 \text{ relatórios}$

2.4.4. Documentos e fundamentos que dão suporte à estimativa

A presente estimativa está fundamentada nos seguintes elementos:

- Diagnóstico social e urbano preliminar do Loteamento São Francisco;
- Quantitativo de lotes previsto no projeto de regularização fundiária (REURB);
- Experiências anteriores do município em projetos habitacionais e de organização condominial;
- Boas práticas adotadas em programas habitacionais similares (âmbito municipal e estadual);
- Necessidade de acompanhamento contínuo para garantir a sustentabilidade da gestão condominial.

2.4.5. Interdependência com outras contratações

A presente contratação possui interdependência com:



- Obras de infraestrutura e habitação em andamento ou previstas;
- Processos de regularização fundiária (REURB);
- Implantação de sistemas de saneamento e demais serviços públicos.

A atuação integrada com essas frentes possibilita economia de escala, evitando retrabalho, otimizando recursos públicos e garantindo maior efetividade das ações junto à comunidade.

3. PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

- 3.1. LEVANTAMENTO MERCADOLÓGICO (QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR) (ART. 18, § 1º, V, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021).

Solução 1: Contratação de empresa especializada (modelo tradicional)

Consiste na contratação de empresa com comprovada experiência na prestação de serviços de assessoria técnica e capacitação em gestão condominial e patrimonial, incluindo suporte contínuo aos síndicos e ações formativas junto aos moradores.

A empresa contratada será responsável por:

- Realizar diagnósticos da realidade condominial do Loteamento São Francisco;
- Promover capacitações presenciais e/ou remotas para síndicos e moradores;
- Oferecer assessoria técnica continuada em temas como gestão financeira, manutenção predial, convivência comunitária e regularização administrativa;
- Elaborar materiais didáticos e relatórios de acompanhamento.

Vantagens:

- Maior padronização e controle contratual;
- Facilidade de fiscalização pela Administração;
- Garantia de equipe técnica multidisciplinar.

Solução 2: Credenciamento de profissionais ou empresas especializadas

Consiste na realização de procedimento de credenciamento, permitindo que múltiplos profissionais ou empresas habilitadas prestem serviços de forma complementar, conforme demanda da Administração.

Os credenciados poderão atuar em:

- Capacitações específicas (jurídica, administrativa, manutenção, mediação de conflitos);



- Consultorias pontuais aos síndicos;
- Atendimentos sob demanda aos moradores.

Vantagens:

- Maior flexibilidade na execução dos serviços;
- Possibilidade de atuação por especialidade;
- Ampliação da competitividade.

Desvantagens:

- Maior complexidade na gestão e coordenação dos serviços;
- Menor padronização das ações.

Solução 3: Parceria com instituição (termo de colaboração ou contrato com entidade especializada)

Consiste na contratação ou formalização de parceria com instituição sem fins lucrativos, entidade de ensino ou organização especializada em desenvolvimento comunitário e gestão condominial.

A entidade será responsável por:

- Desenvolver programa estruturado de capacitação;
- Executar oficinas, cursos e acompanhamento social;
- Promover ações de engajamento comunitário;
- Apoiar a organização e fortalecimento da gestão condominial.

Vantagens:

- Abordagem mais social e educativa;
- Maior proximidade com a comunidade;
- Possibilidade de metodologias participativas.

Desvantagens:

- Necessidade de verificação rigorosa da capacidade técnica da entidade;
- Dependência de modelo de execução mais institucional.

3.1.1 Justificativa Técnica e Econômica da Solução Escolhida

Após a análise das alternativas disponíveis para atendimento da demanda, conclui-se que a Solução 1 – Contratação de empresa especializada (modelo tradicional) é a que melhor atende aos objetivos da Administração Pública, apresentando a melhor relação entre custo, benefício, eficiência e segurança na execução dos serviços.



Sob o aspecto técnico, a contratação de empresa especializada assegura a disponibilização de equipe multidisciplinar com experiência comprovada em gestão condominial, capacitação comunitária e assessoria técnica, permitindo a execução integrada das atividades previstas. Além disso, esse modelo proporciona maior padronização metodológica, uniformidade na prestação dos serviços e definição clara das responsabilidades contratuais, facilitando o acompanhamento, a fiscalização e a avaliação dos resultados pela Administração.

Em comparação à solução de credenciamento, verifica-se que a contratação de uma única empresa reduz a necessidade de coordenação entre diversos prestadores, minimiza riscos de descontinuidade das ações e garante maior integração entre as atividades de capacitação, assessoramento e acompanhamento dos síndicos e moradores.

Da mesma forma, embora a parceria com entidades especializadas possa apresentar benefícios sociais relevantes, tal modelo demanda mecanismos específicos de seleção, monitoramento e comprovação da capacidade operacional da instituição parceira, podendo gerar maior complexidade administrativa e menor previsibilidade na execução dos serviços.

Sob o aspecto econômico, a contratação de empresa especializada permite a obtenção de proposta global para execução de todas as atividades previstas, favorecendo ganhos de escala, previsibilidade orçamentária e melhor controle dos custos contratuais. Ademais, a centralização da execução em um único contratado reduz custos indiretos de gestão, fiscalização e coordenação operacional.

Adicionalmente, verificou-se a inviabilidade da execução direta dos serviços por servidores do quadro da Administração Pública. As atividades demandam conhecimentos técnicos especializados em gestão condominial, mediação comunitária, capacitação de síndicos, educação patrimonial e acompanhamento social, competências que não integram as atribuições rotineiras dos servidores municipais atualmente lotados nos setores responsáveis.

Além disso, a execução do objeto requer dedicação continuada, realização de capacitações, produção de materiais técnicos, atendimento aos moradores e acompanhamento sistemático das ações, o que demandaria a alocação exclusiva de equipe específica, comprometendo as atividades ordinárias desempenhadas pelos servidores municipais.

Dessa forma, considerando a inexistência de equipe própria com qualificação técnica específica e disponibilidade operacional para execução integral do objeto, bem como os princípios da eficiência e da continuidade do serviço público, conclui-se que a contratação de empresa especializada representa a alternativa mais adequada e vantajosa para atendimento da demanda identificada.



Comparativo das Soluções

3.1.2 Contratação de empresa

especializada Vantagens:

- Centralização da execução contratual em um único fornecedor, facilitando a gestão e fiscalização;
- Padronização metodológica das capacitações e da assessoria técnica;
- Maior previsibilidade de custos e resultados;
- Possibilidade de exigência de equipe multidisciplinar qualificada;
- Melhor controle de prazos, metas e entregáveis.

Desvantagens:

- Menor flexibilidade para ajustes durante a execução;
- Dependência de um único contratado;
- Eventual limitação na diversidade de abordagens técnicas;
- Possível custo mais elevado em comparação a soluções fragmentadas.

Credenciamento de profissionais ou empresas

Vantagens:

Flexibilidade na contratação conforme a demanda;
Possibilidade de selecionar especialistas por área (jurídica, social, engenharia, gestão);
Ampliação da competitividade e pluralidade de soluções;
Potencial redução de custos em demandas pontuais.

Desvantagens:

Maior complexidade na gestão contratual (múltiplos prestadores);
Dificuldade de padronização das atividades e metodologias;
Risco de descontinuidade ou fragmentação das ações;
Necessidade de maior esforço administrativo para coordenação e fiscalização.

3.1.3 Parceria com instituição ou entidade

especializada Vantagens:

Forte atuação social e comunitária, com foco em mobilização e engajamento;
Metodologias participativas e educativas;
Potencial integração com outras políticas públicas;
Possibilidade de custos reduzidos, dependendo do modelo adotado.

Desvantagens:

Menor controle direto da Administração sobre a execução;
Necessidade de análise criteriosa da capacidade técnica e operacional da entidade;
Possíveis limitações quanto à estrutura técnica especializada;
Dependência de instrumentos jurídicos específicos (termos de colaboração, convênios, etc.).

Síntese Comparativa

De forma geral:

A Solução 1 (empresa especializada) - apresenta maior controle, padronização e segurança na execução, sendo mais indicada para contratações com necessidade de continuidade e resultados mensuráveis.

A Solução 2 (credenciamento) - se destaca pela flexibilidade, porém exige maior capacidade de gestão por parte da Administração.

A Solução 3 (parceria institucional) - é mais adequada quando o foco principal envolve desenvolvimento social e comunitário, ainda que com menor rigor técnico-operacional.

3.1.4 ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, § 1º, VI, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em pesquisa de mercado, considerando contratações similares realizadas por órgãos públicos, bem como cotações junto a empresas especializadas na prestação de serviços de assessoria técnica e capacitação em gestão condominial e patrimonial.

Com base nos levantamentos realizados, estima-se que o valor global da contratação seja de aproximadamente R\$ 10.000,00 (Dez mil reais), para um período de execução de 3 meses.

Ressalta-se que o valor estimado tem caráter referencial, podendo variar conforme as propostas apresentadas no processo licitatório, observados os princípios da economicidade e da vantajosidade para a Administração Pública.

4 SOLUÇÃO ESCOLHIDA

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

A solução escolhida consiste na contratação de empresa especializada para a prestação de serviços técnicos de assessoria e capacitação em gestão condominial e patrimonial, a serem executados junto aos síndicos e moradores do Loteamento São Francisco, no Município de Itajaí/SC.

Trata-se de contratação de serviço comum de natureza predominantemente intelectual, visando promover a adequada organização, administração e sustentabilidade dos condomínios implantados no referido loteamento.

A contratação será estruturada por meio de instrumento contratual único, não havendo, neste momento, necessidade de múltiplas contratações para viabilização da solução, considerando que os serviços são interdependentes e demandam atuação integrada.

A vigência contratual deverá ser preferencialmente por 3 meses, podendo ser prorrogada nos termos da legislação vigente, caso demonstrada a vantajosidade para a Administração, tendo em vista o caráter contínuo das ações de capacitação e acompanhamento.

A solução compreende a execução articulada das seguintes atividades:

- Diagnóstico técnico inicial- contemplando levantamento das condições administrativas, organizacionais e estruturais dos condomínios;



- Assessoria técnica continuada aos síndicos- incluindo orientação nas áreas administrativa, financeira, patrimonial, legal e de manutenção predial;
- Capacitação e formação dos síndicos e moradores- por meio de cursos, oficinas, palestras e treinamentos, presenciais e/ou remotos;
- Apoio à estruturação da gestão condominial- incluindo organização documental, definição de rotinas administrativas e orientação para tomada de decisão;
- Mediação e orientação em situações de convivência condominial-quando aplicável;
- Elaboração e disponibilização de materiais técnicos e didáticos;
- Monitoramento e avaliação das ações executadas- com apresentação de relatórios periódicos à Administração.

A execução deverá ser realizada por equipe técnica qualificada e multidisciplinar, com experiência comprovada nas áreas de gestão condominial, administração ou áreas correlatas, garantindo a abordagem integrada da demanda.

A solução foi escolhida por apresentar maior capacidade de padronização, controle, continuidade e efetividade, permitindo à Administração acompanhar de forma sistemática os resultados obtidos, além de assegurar atendimento uniforme aos beneficiários.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a adequada execução do objeto, a empresa contratada deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- Comprovação de capacidade técnica, mediante apresentação de atestados de desempenho anterior compatíveis com o objeto;
- Disponibilização de equipe técnica qualificada, com formação e/ou experiência nas áreas pertinentes;
- Apresentação de plano de trabalho, contendo metodologia de execução, cronograma de atividades e estratégias de abordagem;
- Capacidade de realização de atividades presenciais no Município de Itajaí/SC;
- Disponibilidade para atendimento continuado e suporte técnico aos síndicos;
- Elaboração de relatórios periódicos das atividades desenvolvidas;
- Atendimento às normas legais e regulamentares aplicáveis.

ESTIMATIVA DE CUSTOS

A estimativa de custos deverá ser elaborada com base em:

- Levantamento de preços junto a empresas especializadas no ramo;
- Contratações similares realizadas por outros entes públicos;
- Referenciais disponíveis em painéis de preços oficiais;
- Avaliação de valores praticados para serviços técnicos similares (hora técnica, programas de capacitação, assessoria continuada, etc.).



Os custos deverão considerar, entre outros elementos:

- Mão de obra técnica especializada;
- Deslocamentos e logística;
- Materiais didáticos;
- Estrutura para realização das capacitações;
- Encargos sociais e tributos;

4.1 JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, § 1º, VIII, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)

A presente contratação será realizada pelo Município, responsável pela gestão e execução do procedimento licitatório. Contudo, a necessidade da contratação decorre do empreendimento habitacional Loteamento São Francisco, implantado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida com recursos subsidiados pela Caixa Econômica Federal.

Durante a execução do empreendimento, foram disponibilizados recursos destinados ao Trabalho Social e ao acompanhamento pós-ocupação dos beneficiários. Considerando a existência de saldo remanescente desses recursos, devidamente autorizado para utilização em ações complementares voltadas ao fortalecimento da gestão condominial e patrimonial do empreendimento, identificou-se a necessidade de contratação de assessoria técnica especializada para atendimento dos síndicos e moradores.

Nesse contexto, foi realizada análise quanto à viabilidade de parcelamento da contratação. Verificou-se que o objeto possui natureza predominantemente intelectual e integrada, envolvendo atividades interdependentes, tais como diagnóstico da realidade condominial, planejamento das ações, execução de capacitações, assessoramento técnico continuado, acompanhamento dos síndicos e orientação aos moradores.

A eventual divisão do objeto em lotes ou contratações distintas poderia comprometer a uniformidade metodológica, a continuidade das atividades e a efetividade dos resultados pretendidos, uma vez que diferentes prestadores poderiam adotar procedimentos e orientações divergentes, prejudicando a integração das ações e o acompanhamento das demandas do empreendimento.

Além disso, a execução por uma única contratada favorece a economicidade, a eficiência administrativa e a adequada responsabilização contratual, reduzindo custos de gestão, fiscalização e coordenação, bem como evitando sobreposição de atividades e conflitos operacionais entre diferentes prestadores.



Ressalta-se, ainda, que o mercado dispõe de empresas especializadas com capacidade técnica para executar integralmente o objeto, não havendo prejuízo à competitividade em razão da adoção de lote único.

Diante do exposto, conclui-se que o parcelamento da contratação não se mostra técnica nem economicamente vantajoso, sendo recomendada a licitação do objeto em lote único, de forma a assegurar a adequada aplicação dos recursos remanescentes vinculados ao empreendimento, bem como a eficiência, a qualidade e a efetividade dos serviços a serem prestados aos beneficiários do Loteamento São Francisco.

4.2 CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (ART. 18, § 1º, XI, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021).

Para fins de atendimento ao disposto no art. 18, § 1º, inciso XI, da Lei Federal nº 14.133/2021, foi realizada análise acerca da existência de contratações correlatas e/ou interdependentes relacionadas ao objeto em questão, qual seja, a contratação de empresa para prestação de serviços especializados de assessoria técnica e capacitação em gestão condominial e patrimonial para os síndicos e moradores do Loteamento São Francisco.

Verifica-se que o objeto possui natureza predominantemente técnica e educacional, sendo executado por meio de atividades de orientação, capacitação e acompanhamento, não havendo,

em regra, a necessidade de contratações interdependentes para sua execução, uma vez que os serviços podem ser realizados de forma autônoma pela empresa contratada.

Entretanto, identificam-se contratações correlatas, que, embora não sejam indispensáveis para a execução do objeto, contribuem para a melhoria dos resultados e maior efetividade das ações previstas. Dentre elas, destacam-se:

- Disponibilização de espaço físico adequado para a realização das capacitações e reuniões com os moradores e síndicos;
- Eventual aquisição de materiais de apoio didático e recursos audiovisuais;
- Apoio administrativo e logístico por parte da Prefeitura para mobilização dos participantes;
- Ações complementares vinculadas à infraestrutura do loteamento, como manutenção predial e organização dos espaços comuns, que podem potencializar os efeitos das orientações técnicas prestadas.

Ressalta-se que tais ações podem ser viabilizadas com recursos e estrutura já existentes no âmbito da Administração Municipal, não sendo imprescindível a formalização de novas contratações específicas para esse fim.

Dessa forma, conclui-se que não há contratações interdependentes condicionantes à execução do objeto, mas apenas contratações correlatas de caráter acessório, cuja

eventual realização contribuirá para o aprimoramento dos resultados, sem comprometer a viabilidade da contratação principal.

Por fim, registra-se que eventuais riscos relacionados à indisponibilidade de estrutura ou apoio logístico deverão ser considerados no respectivo mapa de riscos, a fim de assegurar o adequado planejamento e execução das atividades.

4.3 DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS (ART. 18, § 1º, IX, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)

A contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de assessoria técnica e capacitação em gestão condominial e patrimonial para os moradores do Loteamento São Francisco tem como objetivo principal promover a melhoria da gestão dos empreendimentos habitacionais, garantindo sua adequada organização, conservação e sustentabilidade ao longo do tempo.

Em termos de economicidade, busca-se reduzir custos futuros relacionados à manutenção corretiva, à degradação das áreas comuns e à má gestão dos recursos condominiais, por meio da capacitação preventiva dos moradores. A orientação técnica adequada tende a minimizar desperdícios, otimizar o uso dos recursos financeiros disponíveis e evitar intervenções emergenciais mais onerosas.

No que se refere à eficiência e ao melhor aproveitamento dos recursos humanos, a contratação permitirá a qualificação e o engajamento dos moradores, promovendo maior autonomia na administração condominial e reduzindo a necessidade de intervenções constantes por parte da Administração Pública. Dessa forma, os servidores públicos poderão direcionar seus esforços para outras demandas institucionais, enquanto a comunidade se torna mais apta à autogestão.

Quanto ao aproveitamento dos recursos materiais, a capacitação contribuirá para o uso adequado das estruturas e equipamentos existentes no loteamento, incentivando práticas de conservação, manutenção preventiva e uso racional dos espaços comuns, prolongando sua vida útil e evitando a deterioração precoce.

Sob a ótica dos recursos financeiros, a contratação centralizada de empresa especializada apresenta melhor relação custo-benefício, considerando a padronização das ações, a expertise técnica envolvida e o ganho de escala na prestação dos serviços, em comparação com soluções fragmentadas ou não especializadas.

Por fim, destaca-se como resultado pretendido a promoção de maior eficácia nas ações de gestão condominial, refletida na melhoria da convivência comunitária, na organização dos espaços coletivos e na sustentabilidade do empreendimento habitacional, contribuindo diretamente para a qualidade de vida dos moradores e para a preservação do patrimônio público e privado envolvido.



4.4 PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (ART. 18, § 1º, X, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021).

Para assegurar a adequada execução do objeto e o alcance dos resultados pretendidos com a contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de assessoria técnica e capacitação em gestão condominial e patrimonial no Loteamento São Francisco, faz-se necessário o planejamento e a adoção de providências prévias por parte da Administração Pública.

Inicialmente, deverá ser realizada a organização e disponibilização de informações essenciais sobre o empreendimento, incluindo dados cadastrais dos moradores e síndicos, diagnósticos existentes, regulamentos internos (se houver) e demais documentos que subsidiem a atuação da empresa contratada.

Também será necessária a definição e disponibilização de espaços físicos adequados para a realização das capacitações, reuniões e atendimentos, assegurando infraestrutura mínima, como mobiliário e, quando possível, recursos audiovisuais.

A Administração deverá promover a articulação e mobilização dos moradores, garantindo ampla divulgação das atividades e incentivando a participação da comunidade, fator essencial para o sucesso das ações propostas.

Outra providência relevante consiste na designação de servidor (es) responsável (is) pela fiscalização e acompanhamento do contrato, os quais atuarão como interlocutores entre a Administração e a empresa contratada, assegurando o cumprimento das obrigações contratuais e a adequada execução dos serviços.

Caso necessário, deverá ser realizada a adequação de rotinas administrativas internas, de modo a viabilizar o apoio logístico às atividades, bem como a integração das ações com outras políticas públicas eventualmente relacionadas à gestão habitacional.

O início da execução dos serviços ficará condicionado à emissão da Ordem de Serviço, momento a partir do qual será formalizado o cronograma de atividades a ser executado pela contratada, em conjunto com a Administração.

Destaca-se, ainda, que a ausência ou atraso na adoção dessas providências poderá comprometer a efetividade da contratação, especialmente no que se refere à adesão dos beneficiários e à adequada execução das capacitações, devendo tais riscos ser considerados no respectivo mapa de riscos do processo.



Itajaí
PREFEITURA

Secretaria de Desenvolvimento
Urbano e Habitação

5 RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

A) INTEGRANTES TÉCNICOS:

Documento assinado digitalmente
 **TABATA SOARES**
Data: 11/08/2026 14:21:13-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Tábata Soares
Diretora de Regularização Fundiária
Matrícula 2791501

Itajaí/SC, 10 de agosto de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **JANETE DE FATIMA VARGAS**
Data: 10/08/2026 18:40:49-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Janete de Fátima
Vargas**
Assistente Social
Matrícula 1576001

Itajaí/SC, 10 de agosto de 2026.



Itajaí
PREFEITURA

Secretaria de Desenvolvimento
Urbano e Habitação

B) INTEGRANTE REQUISITANTE:



Documento assinado digitalmente

DANTE DE MIRANDA GERVASI

Data: 10/08/2026 19:11:29-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Dante de Miranda
Gervasi**

Diretor Executivo
Matrícula 2687401

Itajaí/SC, 10 de agosto de 2026.



Itajaí
PREFEITURA

Secretaria de Desenvolvimento
Urbano e Habitação

6 POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (ART. 18, § 1º, XIII, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)

Considerando o Estudo Técnico Preliminar elaborado, aprovo e atesto a sua conformidade às disposições contidas na Lei 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 12.840 de 25 de janeiro de 2024.

JOAO PAULO
KOWALSKY:0357
2164907

Assinado de forma digital por
JOAO PAULO
KOWALSKY:03572164907
Dados: 2026.08.14 15:52:37
-03'00'

João Paulo Kowalsky
Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação

Itajaí/SC, 10 de agosto de 2026.