

MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

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

SETEMBRO DE 2026



Itajaí
PREFEITURA

Secretaria de Desenvolvimento
Urbano e Habitação

1. OBJETO

Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de assessoria técnica e capacitação em gestão condominial e patrimonial, destinados aos síndicos e moradores do Loteamento São Francisco, localizado na Rua Euclides Alberto Melies e na Rua Bruno Vicente da Luz, Bairro Santa Regina, no Município de Itajaí/SC.

A contratação tem por finalidade prestar orientação técnica e promover a capacitação dos síndicos e moradores, contribuindo para o fortalecimento da gestão condominial e patrimonial, a organização administrativa e financeira, a conservação das áreas comuns, a adequada utilização e preservação do patrimônio e o aprimoramento da convivência comunitária, conforme as necessidades identificadas no Estudo Técnico Preliminar – ETP que fundamenta a presente contratação.

1.1 TIPO DE OBJETO

- ☐ Aquisição de Bens
- ☒ Serviço Comum
- ☐ Serviço de Engenharia comum
- ☐ Serviço de Engenharia especial
- ☐ Obra de engenharia comum
- ☐ Obra de engenharia especial

1.2 ESPECIFICAÇÕES E QUANTIDADES

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor Total
1	SERVIÇO DE ASSESSORIA DE SÍNDICO/ GESTÃO	Serv.	1	R\$ 9.600,00
Valor				R\$ 9.600,00
OBS: Descrição de assessoria de síndico/ Gestão inclui: Assessoria (3 meses) reuniões (6 unidades), capacitação (1 evento), atendimentos individuais (3 atendimentos), materiais técnicos e relatórios técnicos.				



Atividade	Unidade	Quantidade
Assessoria técnica à gestão condominial e patrimonial	Mês	3
Reuniões comunitárias	Unidade	6
Capacitação de síndicos, representantes comunitários e moradores	Evento	1
Atendimentos técnicos individuais	Atendimento	3
Elaboração de relatórios técnicos e acompanhamento das atividades	Serviço	Conforme Plano de Trabalho
Orientações técnicas e apoio à gestão condominial durante a execução contratual	Serviço	Contínuo durante a vigência do contrato

1.3 CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO QUANTO À HETEROGENEIDADE OU COMPLEXIDADE

1.3.1. O(s) serviço(s) / aquisição do objeto desta contratação são caracterizados como comum(ns), conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

1.4 CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO QUANTO À HETEROGENEIDADE OU COMPLEXIDADE

1.4.1. O serviço é enquadrado como não contínuo ou contratados por escopo.

2. DO TRATAMENTO FAVORECIDO ÀS ME/EPP (LEI MUNICIPAL Nº 7.785/2025)

(TRATAMENTO EXCLUSIVO ME/EPP/EQUIPARADAS)

[SIM] / [NÃO]

SUBCONTRATAÇÃO DE MICROEMPRESAS OU EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

[SIM] / [NÃO]

Em razão das características do objeto, da baixa complexidade da execução e do reduzido valor estimado da contratação, não será admitida a subcontratação, devendo todos os serviços ser executados diretamente pela empresa contratada.

A vedação à subcontratação justifica-se pela necessidade de assegurar a responsabilidade integral da contratada pela execução do objeto, bem como pela natureza dos serviços de assessoria técnica especializada, que exigem atuação contínua, padronizada e diretamente vinculada às obrigações assumidas no contrato.

Além disso, considerando que a Administração disponibilizará a estrutura física necessária para a realização das atividades previstas, não há necessidade de subcontratação de serviços de apoio administrativo, logística ou suporte operacional.

A presente contratação observará, ainda, o tratamento favorecido, diferenciado e simplificado destinado às microempresas e empresas de pequeno porte, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006 e da Lei Federal nº 14.133/2021, quando aplicável.

3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por objeto a prestação de serviços técnicos especializados de assessoramento e orientação voltados ao fortalecimento da gestão condominial, da organização comunitária e da preservação dos bens comuns em empreendimento habitacional de interesse social.

Os serviços possuem escopo previamente definido, com atividades, produtos, prazos e resultados esperados detalhados no Termo de Referência, permitindo a definição objetiva das obrigações da contratada e dos critérios de avaliação da execução contratual.

Embora envolvam atividades de assessoramento, orientação, mediação e capacitação, sua execução segue metodologia amplamente utilizada por empresas especializadas que atuam na área de trabalho social e gestão condominial em empreendimentos habitacionais, sendo possível estabelecer padrões objetivos de desempenho, qualidade, prazos e entregas, sem exigir soluções inovadoras ou desenvolvimento intelectual singular. Dessa forma, o objeto enquadra-se como serviço comum, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

A contratação justifica-se pela necessidade de oferecer suporte técnico aos síndicos, lideranças comunitárias e moradores, por meio de ações de orientação, acompanhamento e mediação relacionadas à gestão condominial, à convivência comunitária e à conservação do patrimônio coletivo, contribuindo para o fortalecimento da organização social e para a adequada utilização dos espaços e equipamentos comuns.

Considerando que o objeto possui especificações técnicas previamente definidas, critérios objetivos de execução e parâmetros de qualidade passíveis de comparação entre os licitantes, mostra-se adequada a adoção do critério de julgamento pelo menor preço, visando à seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, sem prejuízo da qualidade da prestação dos serviços, a qual será assegurada pelas exigências de qualificação técnica e pelas condições de execução estabelecidas no Termo de Referência.

Ressalta-se que a contratação possui caráter temporário, por escopo e prazo determinado, com vigência de 3 (três) meses, destinando-se exclusivamente à execução das atividades previstas no Termo de Referência, não se caracterizando como prestação de serviços de natureza contínua.



Itajaí
PREFEITURA

Secretaria de Desenvolvimento
Urbano e Habitação

4. DOS PARÂMETROS DA LICITAÇÃO

A presente contratação será realizada por meio da modalidade pregão, nos termos da legislação vigente.

O julgamento das propostas observará o critério de menor preço global, sendo considerado vencedor o fornecedor que apresentar a proposta mais vantajosa para a Administração, desde que atendidas todas as exigências estabelecidas no instrumento convocatório.

5. DOS CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DA PROPOSTA

5.1 TRATANDO-SE SERVIÇOS CONTINUADOS, O CRITÉRIO DE ACEITABILIDADE DE PREÇOS SERÁ:

5.1.1. Menor preço: (x) global () unitário () por lote

5.1.2. Regime de execução: () por preço unitário (x) preço global

5.2 TRATANDO-SE DE CONTRATAÇÃO PARA REGISTRO DE PREÇOS, CASO ADOTADO O CRITÉRIO DE JULGAMENTO DE MENOR PREÇO OU DE MAIOR DESCONTO POR GRUPO DE ITENS, O CRITÉRIO DE ACEITABILIDADE DE PREÇOS UNITÁRIOS MÁXIMOS SERÁ:

5.2.1 Valores unitários: conforme planilha de composição de preços anexa ao edital.

5.3 Serão exigidas amostras?

(x) Não

() Sim

5.4 Será exigida garantia de proposta?

() Não

(x) Sim

A exigência de garantia de proposta se faz necessária para assegurar a seriedade das propostas apresentadas e resguardar a Administração contra eventuais desistências ou condutas que comprometam a regularidade do certame. Tal medida contribui para a seleção de licitantes efetivamente comprometidos com a contratação, promovendo maior segurança jurídica e eficiência ao procedimento licitatório, nos termos da Lei nº 14.133/2021.



Itajaí
PREFEITURA

Secretaria de Desenvolvimento
Urbano e Habitação

6. DOS CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

6.1 Habilitação Jurídica (art. 62, I)

A habilitação jurídica será comprovada mediante a apresentação de ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades empresárias, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores.

6.2 Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista (art. 62, III)

O custo operacional e bancário para uma Microempresa (ME) ou Empresa de Pequeno Porte (EPP) obter esse documento junto a um banco ou seguradora é superior ao próprio valor da garantia.

6.3 Qualificação Técnica (art. 62, II)

Para fins de habilitação, o licitante deverá comprovar os seguintes requisitos:

6.3.1 Capacidade Técnico-Operacional

Comprovação de aptidão para o desempenho de atividade pertinente e compatível com o objeto da licitação, mediante apresentação de atestado(s) de capacidade técnica, fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove(m) a execução de serviços de assessoria técnica, capacitação, trabalho social, gestão condominial, gestão patrimonial ou atividades correlatas.

6.3.2 Equipe Técnica

Declaração de que a empresa dispõe, ou disporá, de equipe técnica qualificada para a execução dos serviços, com profissionais com formação e experiência compatíveis com o objeto da contratação.

6.3.3 Experiência Profissional

A empresa vencedora deverá, como condição para a assinatura do contrato e antes do início da execução dos serviços, apresentar declaração de que dispõe, ou disporá, de equipe técnica qualificada para a execução do objeto, acompanhada da documentação comprobatória da qualificação dos profissionais indicados, incluindo currículos, diplomas, certificados, registros profissionais, quando aplicáveis, e documentos que comprovem a experiência compatível com as atividades a serem desenvolvidas.



Itajaí
PREFEITURA

**Secretaria de Desenvolvimento
Urbano e Habitação**

A apresentação dessa documentação não constitui requisito de habilitação, destinando-se exclusivamente à comprovação da capacidade técnica da equipe que efetivamente executará o objeto contratado, em conformidade com as exigências estabelecidas no Termo de Referência e com a Lei Federal nº 14.133/2021.

6.3.4 Declaração de Estrutura

Declaração formal de que dispõe de estrutura operacional adequada à execução dos serviços, incluindo recursos humanos e materiais necessários ao cumprimento do objeto.

6.4 Qualificação Econômico-Financeira (art. 62, IV c/c art. 69)

A qualificação econômico-financeira será comprovada mediante a apresentação dos seguintes documentos:

6.4.1 Certidão negativa de falência

Certidão negativa de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica.

6.4.2 Balanço patrimonial

Balanço patrimonial e demonstrações contábeis dos últimos exercícios sociais exigíveis, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa.

6.4.3 Índices contábeis

Considerando o reduzido valor estimado da contratação, a curta duração da execução contratual e a baixa complexidade econômico-financeira do objeto, não será exigida a comprovação de boa situação financeira mediante apresentação de índices contábeis, tais como Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC).

A dispensa dessa exigência fundamenta-se nos princípios da proporcionalidade, da razoabilidade, da competitividade e da busca da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, evitando a imposição de requisitos que possam restringir a participação de licitantes, especialmente microempresas e empresas de pequeno porte, sem que haja efetiva necessidade para a adequada execução do objeto.

A capacidade econômico-financeira da futura contratada será aferida nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, observadas as exigências estritamente necessárias e compatíveis com as características da presente contratação.

6.4.4 Capital mínimo

Não será exigida a comprovação de capital social mínimo ou de patrimônio líquido mínimo para fins de habilitação econômico-financeira.

A dispensa dessa exigência justifica-se em razão do reduzido valor estimado da contratação, da baixa complexidade do objeto e da curta duração da execução contratual, sendo suficiente a observância dos demais requisitos de habilitação previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.



Itajaí
PREFEITURA

**Secretaria de Desenvolvimento
Urbano e Habitação**

A adoção dessa medida atende aos princípios da proporcionalidade, razoabilidade, competitividade e da busca da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, evitando restrições desnecessárias à participação de licitantes, especialmente microempresas e empresas de pequeno porte.

7. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução dos serviços terá início em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da Nota de Empenho, da Autorização de Fornecimento ou documento equivalente.

O objeto será executado pelo prazo de 3 (três) meses, conforme cronograma e atividades previstos no Plano de Trabalho e no Termo de Referência, compreendendo a realização das ações de assessoramento, reuniões, capacitações, atendimentos técnicos e demais atividades necessárias ao cumprimento do objeto contratado.

Por se tratar de contratação de serviço por escopo, com prazo determinado para a execução das atividades, eventual prorrogação do prazo de execução somente poderá ocorrer nas hipóteses legalmente admitidas para esse tipo de contrato, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente o art. 111, mediante justificativa devidamente fundamentada e demonstração da necessidade para a conclusão do objeto contratado.

Possibilidade de prorrogação (art. 107):

7.1 Local de execução dos serviços: Residencial São Francisco de Assis (Programa Minha Casa Minha Vida – FAR), situado na Rua João Antônio Martins, s/nº, Loteamento São Francisco de Assis, Bairro Santa Regina, CEP 88317-550, Itajaí/SC- Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação. Horário 09h00 as 16h00

7.2 Garantia contratual: Será exigida garantia contratual, nos moldes do Arts 96 a 102 da Lei nº 14.133/21, em valor correspondente a 5 % do valor total do contrato?

(x) Não

() Sim

Não será exigida garantia contratual.

A não exigência de garantia contratual fundamenta-se na natureza do objeto, que consiste na prestação de serviços técnicos de assessoria e capacitação, sem envolvimento de riscos relevantes de ordem financeira, estrutural ou operacional que justifiquem tal exigência.

Ademais, a medida visa ampliar a competitividade do certame, especialmente possibilitando a participação de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, em observância aos princípios da razoabilidade, economicidade e interesse público.



8. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

8.1 DA CONTRATADA

8.1.1 Obrigações da Contratada:

- a) atender a todas as solicitações de contratação efetuadas durante a vigência do Contrato, limitada ao quantitativo de cada item;
- b) ao fornecimento do objeto, de acordo com as especificações constantes, em consonância com a proposta apresentada e com a qualidade e especificações determinadas pela legislação em vigor;
- c) responsabilizar-se pela boa execução e eficiência no fornecimento do objeto;
- d) não subcontratar, ceder ou transferir, total ou parcialmente, o objeto contratado;
- e) manter, durante a vigência da contratação, todas as condições de habilitação e qualificações exigidas;
- f) responsabilizar-se por quaisquer danos ou prejuízos físicos ou materiais causados à Administração ou a terceiros, pelos seus prepostos, advindos de imperícia, negligência, imprudência ou desrespeito às normas de segurança, quando da execução do fornecimento;
- g) responsabilizar-se por todas e quaisquer despesas, inclusive, despesa de natureza previdenciária, fiscal, trabalhista ou civil, bem como emolumentos, ônus ou encargos de qualquer espécie e origem, pertinentes à execução do objeto contratado;
- h) manter endereço eletrônico (e-mail) válido para fins de comunicação com a contratante por todo o período de contratação; comunicando, imediatamente, o Contratante em caso de alteração;

8.1.2 Obrigações da Contratante:

- a) comunicar a Contratada toda e quaisquer ocorrências relacionadas aos objetos entregues;
- b) efetuar o pagamento da Contratada de acordo com a forma de pagamento estipulada na licitação e no Contrato;
- c) promover o acompanhamento e a fiscalização do fornecimento/prestação dos serviços, sob os aspectos qualitativo e quantitativo, anotando em registro próprio as falhas e solicitando as medidas corretivas;
- d) rejeitar, no todo ou em parte, o objeto entregue pela Contratada fora das especificações do contrato;
- e) observar para que durante a vigência da contratação sejam cumpridas as obrigações assumidas pela Contratada, bem como sejam mantidas todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- f) aplicar as sanções administrativas, quando se fizerem necessárias;
- g) prestar à CONTRATADA informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados;



Itajaí
PREFEITURA

Secretaria de Desenvolvimento
Urbano e Habitação

9. DO INSTRUMENTO CONTRATUAL

9.1 A PRESENTE CONTRATAÇÃO SERÁ FORMALIZADA POR:

- (x) Contrato administrativo.
() Ata de registro de preços.
() Autorização de Fornecimento.

O prazo de vigência do contrato será de 3 (três) meses, contados a partir da data de assinatura, podendo ser prorrogado nos termos da Lei nº 14.133/2021, mediante justificativa da Administração e comprovação da vantajosidade da manutenção do contrato.

A execução dos serviços ocorrerá de forma contínua, conforme cronograma a ser definido pela Administração Municipal.

9.2 GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

Gestor do contrato

GESTOR DO CONTRATO	
Nome:	João Paulo Kowalsky
Cargo:	Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Matrícula:	2114204
E-mail:	joao.kowalsky@itajai.sc.gov.br

- Fiscal Administrativo do contrato:

FISCAL ADMINISTRATIVO DO CONTRATO	
Nome:	Dante de Miranda Gervasi
Cargo:	Diretor executivo
Matrícula:	2687401
E-mail:	<u>dante.gervasi@itajai.sc.gov.br</u>

- Fiscal Técnico do contrato:

FISCAL TÉCNICO DO CONTRATO	
Nome:	Janele de Fátima Vargas
Cargo:	Assistente Social
Matrícula:	1576001
E-mail:	<u>habsocial@itajai.sc.gov.br</u>



Itajaí
PREFEITURA

**Secretaria de Desenvolvimento
Urbano e Habitação**

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Em tratando de aquisição e/ou serviços será adotada sistemática de medição e pagamento associada ao recebimento definitivo.

11. RECEBIMENTO

Os serviços serão recebidos provisoriamente pelo fiscal do contrato, mediante verificação da execução das atividades previstas no Termo de Referência e da apresentação da documentação pertinente, para fins de acompanhamento e conferência da conformidade com as especificações contratuais.

Constatadas inconsistências, inadequações ou a execução parcial dos serviços em desacordo com o Termo de Referência, a contratada será notificada para promover as correções ou complementar a execução no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sem ônus para a Administração e sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis, quando for o caso.

O recebimento definitivo ocorrerá após a verificação do cumprimento integral do objeto contratado e da conformidade dos serviços executados com as condições estabelecidas no Termo de Referência, mediante emissão de termo de recebimento definitivo pelo fiscal ou comissão designada, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a conclusão dos serviços ou da regularização das pendências eventualmente identificadas.

O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade da contratada pela qualidade dos serviços executados, nem afasta sua obrigação de reparar, corrigir ou refazer, às suas expensas, eventuais falhas verificadas durante a execução contratual ou dentro do prazo legal de responsabilidade.

12. REAJUSTE

12.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

12.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do Contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo Contratante, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

12.3. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

12.4. O reajuste será realizado por apostilamento.

13. REPACTUAÇÃO

13.1. Os preços contratados serão repactoados para manutenção do equilíbrio econômico-financeiro, após o interregno de 3 meses, mediante solicitação do Contratado, conforme disposição contida no artigo 135 da Lei 14.133/2021.



Itajaí
PREFEITURA

**Secretaria de Desenvolvimento
Urbano e Habitação**

13.2. O pedido de repactuação deverá ser formulado durante a vigência do contrato e antes de eventual prorrogação ou encerramento contratual, sob pena de preclusão.

13.3. O reajuste será realizado por apostilamento.

14. DO VALOR ESTIMADO

O custo estimado total da contratação, que é o máximo aceitável, é de R\$ 9.600,00 (Nove mil e seiscentos reais), conforme planilha orçamentária.

15. DA CONTRATAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta de recursos provenientes de repasse/convênio firmado com a Caixa Econômica Federal, bem como, quando aplicável, de contrapartida do Município de Itajaí/SC.

15.2. A execução financeira observará as normas estabelecidas no instrumento de repasse/convênio firmado com a Caixa Econômica Federal, bem como a legislação vigente aplicável.

15.3. A contratação está compatível com a Lei Orçamentária Anual (LOA), o Plano Plurianual (PPA) e a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) do Município.

Assinado de forma digital por
JOAO PAULO
KOWALSKY:03572164907
Dados: 2026.09.16 16:03:21 -03'00'

João Paulo Kowalsky

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação



Itajaí
PREFEITURA

**Secretaria de Desenvolvimento
Urbano e Habitação**



Documento assinado digitalmente

TABATA SOARES

Data: 15/09/2026 13:55:14-0300

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

Tábata Soares

Diretora de Regularização Fundiária

**DANTE DE
MIRANDA
GERVASI**

Assinado de forma digital

por DANTE DE MIRANDA

GERVASI

Dados: 2026.09.15 16:17:46

-03'00'

Dante de Miranda Gervasi

Diretor Executivo



Documento assinado digitalmente

JANETE DE FATIMA VARGAS

Data: 15/09/2026 16:12:32-0300

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

Janete de Fátima Vargas

Assistente Social

Datado e assinado digitalmente (via SIPE).

Itajaí/SC, 14 de setembro de 2026.