

DEFENSORIA PUBLICA DA UNIAO

Estudo Técnico Preliminar 15/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 08038.001010/2026-94

2. Descrição da necessidade**PAGAMENTO DE TAXA DE CONDOMÍNIO**

2.1. O presente documento consubstancia o Estudo Técnico Preliminar – ETP, que representa a primeira etapa do planejamento da contratação pública e tem por finalidade demonstrar a viabilidade técnica, administrativa e jurídica da solução proposta, bem como subsidiar a elaboração do respectivo Termo de Referência, nos termos do art. 6º, inciso XX, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

2.2. A necessidade da contratação decorre da obrigação legal da Defensoria Pública da União de arcar com as despesas condominiais do imóvel que ocupa, cedido pela União, conforme disposto no Termo de Entrega do Imóvel (SEI nº 8705262). Nos termos do referido instrumento e da legislação aplicável, compete à DPU o custeio das despesas ordinárias e extraordinárias necessárias à manutenção e ao funcionamento do imóvel, tais como vigilância, consumo de água e energia elétrica das áreas comuns, conservação predial, seguros, bem como outros impostos, taxas ou tarifas incidentes sobre a unidade ocupada.

2.3. Ademais, em razão da mudança de endereço da unidade da Defensoria Pública da União em Joinville/SC, passou a incidir a obrigação de pagamento das taxas condominiais referentes ao novo condomínio edilício, as quais correspondem à contraprestação coletiva pelos serviços e estruturas disponibilizados e indispensáveis ao regular funcionamento, segurança e habitabilidade do imóvel, independentemente de fruição individualizada.

2.4. Considerando que a taxa condominial possui natureza de obrigação propter rem, vinculada diretamente à ocupação do imóvel, e que o condomínio é administrado por entidade específica e previamente definida, não se mostra viável a competição entre fornecedores para a escolha do credor da obrigação. Assim, torna-se imperativa a realização de nova contratação por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso I, da Lei nº 14.133, de 2021, a fim de viabilizar a regularização dos registros administrativos e possibilitar a emissão dos empenhos correspondentes em favor do Contractual Santa Catarina Garantia de Cobrança de Condomínio LTDA, responsável pela administração e cobrança das despesas condominiais do imóvel.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Divisão de Cartório e Administrativa da DPU em Joinville/SC	Diego da Costa

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. A presente contratação tem por objeto assegurar o pagamento regular e tempestivo das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel atualmente ocupado pela Defensoria Pública da União em Joinville/SC, situado no Condomínio Centro Comercial Cidade de Joinville. Trata-se de obrigação acessória decorrente da ocupação do imóvel e inerente ao regime condominial, cujo inadimplemento pode ensejar a incidência de encargos moratórios, restrições ao uso das áreas e serviços comuns, bem como impactos jurídicos e operacionais à Administração Pública.

4.2. Para a adequada execução do objeto, a empresa contratada deverá estar formalmente designada pelo condomínio edilício como responsável exclusiva pela emissão, arrecadação e recebimento das cobranças das taxas condominiais, atuando estritamente como intermediária financeira. Ressalta-se que a contratada não exercerá atividades de gestão, administração ou deliberação condominial, limitando-se à operacionalização da cobrança, devendo tal designação ser comprovada mediante documentação emitida pelo síndico ou pela administradora do condomínio, com identificação clara da legitimidade para a cobrança.

4.3. A contratada deverá dispor de estrutura organizacional, administrativa e tecnológica compatível com a emissão regular dos documentos de cobrança, o controle dos pagamentos e a comunicação eficiente com a unidade da Defensoria Pública da União. Os boletos ou instrumentos equivalentes de cobrança deverão ser disponibilizados com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis em relação à data de vencimento, preferencialmente por meio eletrônico, devendo a contratada assegurar atendimento tempestivo e devidamente registrado às solicitações de esclarecimentos, reemissões ou ajustes demandados pela contratante.

4.4. A empresa contratada deverá comprovar regularidade jurídica, fiscal e trabalhista, bem como atender integralmente aos requisitos de habilitação previstos na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021. Não será exigida comprovação de experiência técnica prévia, tendo em vista que a atuação da contratada restringe-se à operacionalização do recebimento das taxas condominiais, desde que reste devidamente comprovada, por documentação idônea, a sua legitimidade para atuar em nome do condomínio na cobrança específica das referidas despesas.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Para fins de estimativa do valor a ser contratado, foi considerado o montante mensal de R\$ 3.650,76 (três mil, seiscentos e cinquenta reais e setenta e seis centavos), correspondente à taxa condominial atualmente cobrada pela empresa responsável pelo recebimento das obrigações do Condomínio Centro Comercial Cidade de Joinville, onde está instalada a unidade da Defensoria Pública da União em Joinville/SC. Tal valor é determinado em assembleia condominial e repassado de forma regular à Administração, não sendo objeto de livre concorrência no mercado, tendo em vista a unicidade da relação condominial.

5.2. O valor estimado total da contratação, considerando a vigência de 12 (doze) meses, perfaz o montante de R\$ 43.809,12 (quarenta e três mil, oitocentos e nove reais e doze centavos). Ressalta-se que a empresa designada para o recebimento dos valores condominiais não oferece serviço concorrencial ou submetido a regime de mercado, mas atua exclusivamente como agente arrecadador do condomínio, sem qualquer possibilidade de substituição por outro fornecedor, razão pela qual não há possibilidade de coleta de cotações ou de comparação de preços com outros prestadores.

5.3. Diante disso, a presente contratação configura hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133, de 2021, uma vez que a empresa contratada é a única legitimada pelo condomínio para emitir e receber os boletos de cobrança das taxas condominiais referentes ao imóvel locado pela DPU. O valor estimado está conforme os documentos comprobatórios apresentados (boletos) e reflete obrigação contratual vinculada à ocupação do imóvel, não havendo margem para negociação com terceiros ou substituição do prestador.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A presente contratação tem por objeto o pagamento das taxas condominiais referentes ao imóvel atualmente ocupado pela Unidade da Defensoria Pública da União em Joinville/SC, localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 410, Centro Comercial Cidade de Joinville, Centro, Joinville, Santa Catarina. O pagamento dessas obrigações periódicas é essencial para a manutenção do vínculo condominial e para assegurar a continuidade da utilização dos serviços fornecidos pelo condomínio pela instituição, conforme pactuado no Termo de Entrega do Imóvel.

6.2. A empresa contratada, neste caso, atua exclusivamente como responsável pela emissão e recebimento das cobranças das taxas condominiais, conforme contrato (SEI nº 8705278), não desempenhando qualquer função de gestão, administração ou representação legal do condomínio. Trata-se de empresa designada pelo próprio Condomínio para operacionalizar os recebimentos, razão pela qual figura como destinatária dos valores, embora sem atribuições gerenciais sobre o imóvel ou sobre as deliberações condominiais.

6.3. A solução ora proposta visa garantir a regularidade do pagamento das obrigações condominiais pela Administração Pública, de forma a evitar encargos por inadimplência, garantir a normalidade da ocupação do imóvel e preservar o cumprimento das cláusulas contratuais. O repasse à empresa designada limita-se à finalidade de quitação das taxas ordinárias e extraordinárias, conforme os

boletos de cobrança emitidos pela empresa, respeitando-se os princípios da legalidade, eficiência e economicidade.
Condições de execução

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. O quantitativo relativo às taxas condominiais de uso comum corresponderá exclusivamente ao período de efetiva ocupação do imóvel pela Defensoria Pública da União, bem como aos pavimentos e às áreas efetivamente ocupadas, observados os critérios de rateio definidos na convenção condominial e nas deliberações regularmente aprovadas em assembleia geral.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 43.809,12

8.1. O valor estimado para o pagamento da empresa responsável pela administração do condomínio, a serem prestados nas instalações da Defensoria Pública da União em Joinville/SC é de R\$ 3.650,76 (três mil, seiscentos e cinquenta reais e setenta e seis centavos) mensais, perfazendo o total para 12 (doze) meses em R\$ 43.809,12 (quarenta e três mil, oitocentos e nove reais e doze centavos).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Considerando que trata de solução que visa o pagamento de despesas condominiais de uso comum a serem executados no imóvel sede da Defensoria Pública da União em Joinville/SC, não é viável técnica e operacionalmente o parcelamento da demanda.

9.2. Neste cenário, entende-se que não é possível parcelar a solução a ser contratada porque a administração de condomínio demanda uma abordagem integrada e contínua para garantir eficácia na gestão administrativa, financeira e operacional. Dividir o contrato em parcelas poderia comprometer a integração e eficiência na prestação dos serviços, levando a uma administração fragmentada e menos eficaz.

9.3. Ademais, dividir a contratação em parcelas poderia acarretar custos adicionais e complexidade administrativa, envolvendo a necessidade de gerenciar múltiplos contratos, fornecedores e processos de licitação. Optar por uma única empresa para administrar o condomínio simplifica a gestão financeira e operacional, contribuindo para a redução de custos e otimização dos recursos disponíveis.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Para a presente contratação não será necessário qualquer tipo de contratação correlata e/ou interdependente.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A contratação está prevista no Plano de Contratações Anual, conforme Documento de Oficialização da Demanda, em atendimento ao previsto no inciso II, § 1º, do artigo 18 da Lei 14.133, de 2021.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Os resultados pretendidos são:

12.1.1. Continuidade da prestação de serviço;

12.1.2. Melhoria na gestão, operação e controle dos serviços prestados;

- 12.1.3. Otimização do processo gerencial e operacional;
- 12.1.4. Minimização do risco de indisponibilidade ou inadequação dos ambientes;
- 12.1.5. Maximização do uso racional de recursos financeiros, técnicos e materiais;
- 12.1.6. Melhoria da qualidade dos serviços.

13. Providências a serem Adotadas

- 13.1. Não se aplica.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Embora a presente contratação trate exclusivamente do pagamento de taxa condominial, sem execução de obra ou prestação de serviço físico direto, ela está vinculada à ocupação e uso contínuo de imóvel pela Administração Pública. Portanto, os impactos ambientais decorrem, indiretamente, da infraestrutura e das práticas adotadas pelo condomínio no qual está inserida a unidade da Defensoria Pública da União em Joinville/SC.

14.2. Dentre os possíveis impactos positivos, destaca-se a possibilidade de o condomínio adotar medidas de sustentabilidade em suas áreas comuns, como uso racional de energia elétrica e água, coleta seletiva de resíduos, utilização de materiais biodegradáveis e incentivo à mobilidade sustentável (ex: bicicletários e iluminação natural). A permanência da Administração Pública no local pode fomentar boas práticas ambientais junto à gestão condominial, em consonância com os princípios da Administração sustentável previstos na legislação vigente.

14.3. Por outro lado, caso o condomínio não adote práticas ambientalmente responsáveis, poderá haver impactos negativos indiretos associados ao uso de recursos naturais de forma ineficiente, à ausência de gestão adequada de resíduos sólidos ou à falta de acessibilidade e eficiência energética. Por essa razão, recomenda-se que a Administração estimule o diálogo com a administração condominial para serem implementadas ações que contribuam com a minimização dos impactos ambientais.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1. Com base nas análises realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade técnica, administrativa, econômica e jurídica da contratação destinada ao pagamento das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel ocupado pela Defensoria Pública da União em Joinville/SC.

15.2. A contratação mostra-se tecnicamente viável, uma vez que o objeto limita-se à operacionalização do pagamento de obrigação legal e contratual inerente à ocupação do imóvel, não demandando solução complexa, customizações técnicas ou alocação de recursos humanos especializados, além daqueles necessários à rotina administrativa da unidade demandante.

15.3. Sob o aspecto administrativo e operacional, a contratação é adequada e necessária para assegurar a continuidade do funcionamento da unidade, evitando a interrupção de serviços essenciais do condomínio, bem como a incidência de encargos moratórios, multas ou outras penalidades decorrentes do inadimplemento das taxas condominiais.

15.4. Quanto à viabilidade econômica, verifica-se que os valores decorrem de rateio previamente definido pelo condomínio, não havendo margem para competição ou negociação de preços, o que afasta a possibilidade de adoção de procedimento licitatório competitivo. Os custos são previsíveis, compatíveis com o orçamento da unidade e proporcionais às áreas efetivamente ocupadas pela Defensoria Pública da União.

15.5. No tocante à viabilidade jurídica, a contratação por inexigibilidade de licitação encontra amparo no art. 74, inciso I, da Lei nº 14.133, de 2021, tendo em vista a inviabilidade de competição, dado que a cobrança das taxas condominiais é realizada por

entidade legitimamente designada pelo condomínio, sendo a obrigação de natureza propter rem, vinculada diretamente à ocupação do imóvel.

15.6. Diante do exposto, declara-se viável a contratação pretendida, recomendando-se o prosseguimento do processo administrativo com a elaboração do Termo de Referência e demais atos necessários à formalização da inexigibilidade, observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

TATIANA SOUZA NETO

Coordenadora de Dispensa de Licitação e Inexigibilidade



Assinou eletronicamente em 20/02/2026 às 12:10:25.

DIEGO DA COSTA

Agente administrativo



Assinou eletronicamente em 20/02/2026 às 12:00:11.