

CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS P/PESSOAL DA M

Estudo Técnico Preliminar 37/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 63997.051252/2025-16

2. Descrição da necessidade

De acordo com a declaração da gestão do contrato nº 78000/2021-021-00 (Processo Administrativo NUP 63997.003238/2021-74), anexa a este documento, trata-se da necessidade de promover a regularização cartorial do Empreendimento Residencial Oceania, desta Autarquia Federal, situado na SQNW-302, projeção K, em Brasília - DF. Este serviço é condição indispensável para a individualização das unidades habitacionais e posterior comercialização aos beneficiários. A presente contratação envolve o processo de individualização das matrículas em unidades autônomas, o desmembramento do IPTU junto à Secretaria de Fazenda do Governo do Distrito Federal (GDF) e posterior Instalação do Condomínio.

Essa regularização exige conhecimento técnico especializado em legislação notarial e imobiliária, bem como atuação junto a cartórios de registro de imóveis e órgãos do Governo do Distrito Federal. Considerando-se a complexidade dos trâmites, a limitação de expertise interna e a distância entre a sede da Autarquia e o local do Empreendimento, faz-se necessária a contratação de empresa capacitada para realizar todas as etapas demandadas de modo célere, seguro e conforme os requisitos legais, garantindo assim a comercialização regular das unidades e a integridade do Empreendimento.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Departamento de Engenharia	CF (EN) Daniela Lobo

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 Prestação de serviços técnicos especializados para a regularização cartorial do Empreendimento Residencial Oceania, focando na individualização das matrículas das unidades autônomas, instituição e instalação formal do condomínio, conforme legislação.

4.2 Conhecimento aprofundado e experiência comprovada em legislação notarial, registro de imóveis e normativas aplicáveis, incluindo o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal (Lei nº 6.138/2018), o Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e a Disposição sobre Condomínio em Edificações (Lei nº 4.591/1964).

4.3 Capacidade para conduzir integralmente os trâmites cartoriais e burocráticos, garantindo o cumprimento dos requisitos para individualização das matrículas e formalização do condomínio, assim como para o desmembramento do IPTU em diferentes inscrições municipais e Constituição do Condomínio.

4.4 Familiaridade com rotinas e procedimentos dos Cartórios de Registro de Imóveis locais e órgãos públicos do Governo do Distrito Federal, assegurando interlocução eficiente e ágil.

4.5 Competência para análise detalhada da documentação, identificação de inconsistências e adoção das medidas necessárias para adequação legal e técnica.

4.6 Disponibilidade operacional para atuação presencial, compensando a distância entre a sede da Autarquia e o local do Empreendimento, garantindo acompanhamento contínuo e tempestivo.

4.7 Capacidade para oferecer soluções técnicas ágeis, evitando atrasos que possam comprometer a regularização e comercialização das unidades habitacionais, em conformidade com os princípios da legalidade, eficiência e economicidade.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Execução Direta pela Autarquia:

Esta alternativa demonstra-se inviável face às exigências técnicas e operacionais do serviço. A Autarquia não dispõe de corpo técnico com o conhecimento especializado em legislação notarial, registral imobiliária e nos trâmites cartorários específicos do Distrito Federal. A complexidade dos procedimentos, que demanda articulação ágil e direta com diversos cartórios e órgãos públicos, associada à distância geográfica entre a sede administrativa e o local de execução, eleva significativamente os riscos de falhas, atrasos e descumprimento de prazos legais, comprometendo a eficiência, a economicidade e o próprio sucesso da regularização do empreendimento.

5.2. Contratação de Nova Empresa Especializada:

A contratação de uma empresa para o serviço de despachante, ainda que detentora de expertise no segmento, não se mostra a solução mais adequada para garantir a plena eficácia do serviço. O processo de regularização imobiliária em questão é diretamente vinculado à documentação técnica e projetos elaborados pelo contratado da Construtora. A solução ideal, que assegura os princípios da economicidade, eficácia e eficiência, exige que o responsável pela análise e condução dos trâmites cartorários tenha pleno domínio e acesso direto ao histórico técnico do empreendimento e, preferencialmente, seja o mesmo profissional responsável pela elaboração da documentação técnica de origem. Esta integração é crucial para responder a eventualidades, questionamentos e suprir exigências dos cartórios com a celeridade necessária, eliminando intermediários e o risco de descontinuidade de informações.

5.3. Contratação da Empresa Especializada Já Vinculada ao Processo (Inexigibilidade):

Diante do exposto, a contratação da própria empresa de despachante que já atua em conjunto com a Construtora no Empreendimento apresenta-se como a solução técnica e operacionalmente mais viável. Esta opção atende perfeitamente ao disposto no art. 74, inciso III, alínea "d", da Lei nº 14.133/2021, pois garante a compatibilidade com os serviços anteriormente desenvolvidos. Ademais, a pesquisa de mercado nº 120/2025, anexa a este documento, demonstra que o preço praticado pelo fornecedor está dentro dos parâmetros de mercado.

5.4. Ante à análise detalhada das alternativas acima, a solução 5.3 demonstra que a contratação da empresa já vinculada ao processo, por meio do procedimento de inexigibilidade, é a que assegura de forma mais plena os princípios da administração pública, em especial a eficiência, economicidade e a segurança. Esta solução é a mais alinhada para garantir o cumprimento dos curtos prazos, a regularização do Empreendimento e a consequente Comercialização das unidades habitacionais e Constituição do Condomínio, justificando plenamente a dispensa de licitação com fundamento no art. 74, III, "d", da Lei 14.133/2021. Além de estar compatível com os preços praticados no mercado.

6. Descrição da solução como um todo

Esta solução consiste na terceirização integral e personalizada do processo de regularização imobiliária do Empreendimento Residencial Oceania, na jurisdição de Brasília - DF. A Contratada atuará como gestora única de todo o processo, assegurando a correta elaboração da documentação técnica e jurídica, bem como a obtenção dos registros definitivos, motivo pelo qual é imprescindível que a Contratada possua escritório em Brasília. Isso inclui a emissão das matrículas individualizadas no RGI, o desmembramento do IPTU e a Constituição/Instalação do Condomínio.

A abordagem garante agilidade, segurança jurídica e a otimização na aplicação dos recursos públicos. A prestação do serviço está organizada em três etapas principais, interligadas e gerenciadas de forma contínua, conforme detalhado a seguir:

A) Escopo de Serviços para Individualização das Matrículas

A Contratada será integralmente responsável pela montagem, protocolo e acompanhamento de todo o processo de individualização das matrículas junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Brasília - DF, abrangendo os processos de instituição do condomínio, convenção de condomínio e averbação da Carta de Habite-se, até a conclusão final com a expedição das matrículas individuais.

O início dos serviços está condicionado à entrega prévia, pela Contratante, dos seguintes documentos: Certidão Simplificada da Junta Comercial do Distrito Federal (JCDF), Contrato Social ou Estatuto. Da mesma forma, é necessária a entrega, pela Construtora, dos documentos referentes à instituição do condomínio, convenção de condomínio e Carta de Habite-se.

Caberá à Contratada a responsabilidade pelo cumprimento de todas as exigências cartorárias incidentes sobre os processos, até a conclusão da individualização das matrículas, incluindo taxas e emolumentos.

B) Escopo de Serviços para Desmembramento de IPTU

A contratada executará todos os serviços necessários para o desmembramento do IPTU junto à Secretaria de Fazenda do Distrito Federal. Estes serviços incluem a elaboração do Quadro de Áreas das unidades e da Tabela de Valores de Vendas, ambos em formato Excel, a partir dos dados e documentos fornecidos pela Contratante. Após a conferência da quitação do IPTU/TLP do imóvel matriz, a Contratada protocolará toda a documentação no site do

órgão competente, responsabilizando-se também pelo acompanhamento do processo e pelo cumprimento de quaisquer exigências complementares feitas pela Secretaria de Fazenda até a conclusão do desmembramento.

C) Constituição / Instalação do Condomínio

A administração e o gerenciamento de todo o processo de Constituição do Condomínio do Empreendimento Residencial Oceania compreendem a realização das atividades necessárias para a sua formalização. Inicialmente, será realizado um diagnóstico das necessidades do Condomínio sob a perspectiva econômico-financeira, com o objetivo de elaborar uma previsão orçamentária justa, realista e eficiente.

Em seguida, a Contratada elaborará o edital de convocação e conduzirá a Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, de forma presencial e/ou online, auxiliando na condução de todos os trâmites. Os trabalhos da assembleia terão como objetivos a eleição do síndico, subsíndico e conselho fiscal, a aprovação da previsão orçamentária e a deliberação sobre a abertura do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) do condomínio.

Por fim, a Contratada assumirá a responsabilidade pela formalização do Condomínio, realizando o registro da ata da assembleia em cartório e executando todos os procedimentos para a abertura do CNPJ perante a Secretaria da Receita Federal, garantindo sua viabilidade e registro, com acompanhamento até a efetiva conclusão do processo.

A conclusão dessas três etapas é fundamental para viabilizar a comercialização das unidades autônomas e a manutenção do condomínio, ações indispensáveis nesta fase de entrega do Empreendimento. Considerando este contexto, destacam-se os seguintes pontos gerais:

O prazo estimado para a execução dos serviços é de 75 (setenta e cinco) dias para o Escopo A, referente à Individualização das Matrículas; 90 (noventa) dias para o Escopo B, relativo ao Desmembramento de IPTU; e 60 (sessenta) dias para o Escopo C, que trata da Instalação do Condomínio. A contagem dos prazos terá início a partir da data de recebimento, pela Contratada, de toda a documentação necessária para cada etapa.

Cabe ressaltar que a documentação que será fornecida pela Construtora, conforme disposto na escopo da primeira etapa, está sendo elaborado pela empresa Seta Serviços Técnicos, motivo pelo qual optou-se pela contratação direta por inexigibilidade para garantir continuidade do serviço sem prejuízo para a Administração Pública, em razão da natureza estritamente técnica, visando a eficiência da prestação do serviço.

Essa centralização da responsabilidade técnica e a integração dos serviços demonstram que a contratação constitui solução técnica única e exclusiva, caracterizando a inexigibilidade de licitação, nos termos do inciso III, alínea "d", do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, por configurar continuidade de serviço técnico especializado cuja fragmentação comprometeria sua viabilidade e resultado.

Assim, a presente contratação constitui uma solução estratégica que materializa de forma integrada os princípios constitucionais e legais que regem a Administração Pública, conforme demonstrado abaixo:

a) Legalidade: A solução está fundamentada na Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para casos de contratação de profissional de notório saber ou para a continuidade de serviços técnicos especializados (Art. 74, III, "d"). A natureza única e integrada do serviço, onde a fragmentação inviabilizaria o resultado, atende estritamente a este dispositivo legal.

b) Impessoalidade: A contratação assegura um tratamento isonômico e objetivo. Ao buscar a solução técnica mais qualificada e adequada à complexidade do problema, a Administração atua em prol do interesse coletivo, garantindo que todos os beneficiários finais do empreendimento terão suas unidades regularizadas com o mesmo padrão de excelência e segurança jurídica, sem favorecimentos.

c) Moralidade: A escolha por uma empresa de comprovada idoneidade e expertise reflete uma conduta ética e íntegra. A transparência na justificativa e a comprovação da economicidade e eficiência da proposta constituem a materialização deste princípio, afastando qualquer aparência de improviso ou favoritismo.

d) Publicidade: Todos os atos deste processo de contratação – desde a justificativa de inexigibilidade até a própria formalização do contrato – serão divulgados nos canais oficiais, assegurando a transparência necessária para o controle social e pelos órgãos de fiscalização.

e) Eficiência: Este é o princípio central da solução. A contratação especializada:

- Evita Retrabalho e Gasto Inútil: Elimina os custos de mobilização, curva de aprendizado e o risco de multas por atrasos.
- Otimiza Recursos: Permite que a Autarquia concentre seus esforços em suas atividades-fim, enquanto o serviço técnico complexo é executado por quem detém o know-how específico.
- Garante Celeridade e Qualidade: A expertise e o acompanhamento presencial asseguram a conclusão do processo no menor tempo viável, com a máxima qualidade técnica, liberando a comercialização sem prejuízos econômicos.

f) Economicidade: A proposta garante a melhor relação custo-benefício para o erário. O valor do serviço é compatível com o mercado (conforme pesquisa nº120/2025) e, mais importante, gera expressiva economia indireta ao suprimir custos ocultos e riscos financeiros associados a falhas, atrasos e inconsistências jurídicas. O custo da contratação é amplamente inferior ao potencial prejuízo de uma regularização fracionada ou mal sucedida.

g) Razoabilidade e Proporcionalidade: A medida é perfeitamente adequada e proporcional ao fim desejado. Não seria razoável exigir que a Administração mantivesse uma estrutura interna com tamanha especialização para uma demanda pontual, nem seria proporcional fragmentar um processo técnico indivisível, arriscando seu êxito.

Conclusão:

Longe de ser uma mera formalidade, o alinhamento a estes princípios demonstra que a contratação direta é a única solução racional, ética e constitucionalmente adequada para a complexa necessidade de regularização do empreendimento, garantindo o resultado com a necessária segurança jurídica, economicidade e eficiência.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A estimativa das quantidades a serem contratadas considera a execução integral dos serviços técnicos necessários para regularização cartorial do Empreendimento Residencial Oceania, envolvendo individualização das matrículas das unidades, desmembramento do IPTU e a instalação do Condomínio. Com base nessa demanda identificada, prevê-se 03 (três) lotes de serviços, cobrindo todas as etapas do processo em uma contratação única e sequencial, evitando fragmentação ou contratação adicional.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 13.700,00

O valor orçado pela empresa Seta Serviços Técnicos demonstra compatibilidade com a pesquisa de mercado nº 120/2025 realizada, em anexo, situando-se dentro da variação estatisticamente admitida para os serviços em questão. Dessa forma, o orçamento atesta a sua economicidade e não acarretará ônus à administração pública.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A opção pelo não parcelamento da contratação justifica-se pela complexidade técnica, legal e operacional intrínseca à regularização cartorial do Empreendimento. O processo exige uma atuação integrada e contínua que abranja desde a análise detalhada de documentação, a articulação direta com cartórios e órgãos públicos do Governo do Distrito Federal, até a formalização completa da individualização das matrículas, das inscrições municipais e, posterior, Instalação do Condomínio.

Parcelar os serviços poderia aumentar o risco de descontinuidade, inconsistências técnicas e atrasos, impactando negativamente a celeridade necessária para a regularização e consequente comercialização das unidades habitacionais e manutenção do Condomínio. Dessa forma, o não parcelamento do serviço apresenta-se mais vantajoso para a Administração, em termos econômicos e de eficiência.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Existe contratação correlata a esta, conforme demonstrado no Anexo III deste documento, referente ao Contrato nº 78000/2021-021-00, processo administrativo NUP 63997.003238/2021-74, celebrado com a Construtora Paulo Octavio Investimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 00.475.251/0001-22), empresa responsável pela execução das obras do Empreendimento Residencial Oceania, situado na SQNW-302, projeção K, em Brasília/DF.

Essa contratação incluiu a confecção da documentação técnica preliminar necessária ao processo de regularização cartorial, composta por: Instrumento Particular de Instituição de Condomínio, Quadros I a VII da NBR 12721 e Convenção de Condomínio. Para a elaboração dessa documentação, a Construtora subcontratou a empresa Seta Serviços Técnicos, conforme indicado no item 06 deste Estudo Técnico Preliminar.

Haja vista que a atual contratação caracteriza-se por: montagem do processo de individualização das matrículas, entrada no Cartório de Registro de Imóveis, acompanhamento do processo com cumprimento de eventuais exigências do cartório, desmembramento do IPTU junto à Secretaria de Fazenda do Governo do Distrito Federal e instalação do Condomínio com a administração e gerenciamento da eleição dos representantes e abertura de CNPJ junto à Secretaria da Receita Federal, torna-se inviável contratar outra empresa sob pena de divisão da responsabilidade caso ocorra eventual insucesso no processo. Dessa forma, a contratação da empresa Seta Serviços Técnicos será fundamental para assegurar a compatibilidade e integridade das informações, evitando atrasos e inconsistências no andamento da regularização do Empreendimento e constituição do Condomínio. Seria desproporcional fragmentar um processo técnico indivisível, arriscando seu êxito.

Ressalta-se, no entanto, que, embora haja essa inter-relação documental entre os processos, as contratações são autônomas e possuem escopos claramente definidos e distintos, de forma a garantir a independência contratual e administrativa de cada serviço.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 A contratação objeto deste expediente não está alinhada ao Plano de Contratações Anual (PCA) 2024, pois a necessidade só foi evidenciada ao longo do exercício vigente pelo Parecer Técnico nº 30-26/2025, da DOCM.

11.2 Com base na Lei nº 14.133/2021, Art. 6º, XIII, o o objeto da presente contratação enquadra-se como serviço comum, pois seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por especificações de mercado e legislação aplicável.

11.3 Com fundamento no artigo 96 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a Administração dispensa a exigência de garantia contratual para esta licitação, considerando o baixo valor do contrato, que representa risco financeiro insignificante ao erário, a natureza do serviço de regularização cartorial, que permite adequado controle por meio de fiscalização direta e pagamentos vinculados a etapas executadas, e em observância ao princípio da economicidade, visando evitar custos adicionais desproporcionais que possam impactar o preço final do procedimento licitatório.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Continuidade e Eficiência: A empresa já possui domínio total do histórico, da documentação técnica e dos trâmites específicos já iniciados, assegurando agilidade e evitando repetição de etapas ou perda de prazo para um novo contratado se ambientar.

12.2. O Diferencial Técnico: Seu conhecimento é já customizado para as particularidades do projeto e da relação com os cartórios e órgãos envolvidos, mitigando riscos e garantindo maior segurança jurídica ao processo.

12.3. Responsabilidade Técnica Integrada e Concentrada: Por tratar-se do mesmo profissional que elaborou os documentos técnicos e que executa o serviço de despachante junto ao cartório de Registro de Imóveis (RGI) e ao Governo do Distrito Federal (GDF), a gestão de eventuais pendências ou questionamentos é ágil e direta, eliminando qualquer risco de perda de prazos. Essa integração assegura, por definição, a rastreabilidade absoluta e a consistência das informações, eliminando ruídos na comunicação e centralizando o conhecimento de todo o processo.

12.4. Economicidade: A proposta apresenta preço compatível com o mercado conforme Pesquisa de Mercado nº 120/2025, anexa a este documento, e ainda garante a manutenção do contrato gerando expressiva economia ao erradicar custos indiretos, como mobilização, curva de aprendizado e riscos de penalidades por atraso, otimizando os recursos públicos.

12.5. Concretização do Retorno Social do Empreendimento: A comercialização das unidades habitacionais, etapa final de interesse público, está diretamente condicionada à conclusão da regularização imobiliária. Esta contratação é, portanto, elemento indispensável para viabilizar a entrega dos imóveis aos legítimos beneficiários, assegurando o retorno do investimento público e a função social do empreendimento.

12.6. Garantia de Governança e Sustentabilidade do Empreendimento: A contratação assegura a transição ordenada da fase de obra para a de ocupação, com a correta instalação do condomínio. Isso é fundamental para evitar um vácuo de gestão após a entrega das chaves pela construtora, garantindo que haja uma estrutura legal e administrativa imediatamente operacional para a manutenção das áreas comuns, a cobrança de taxas e a prestação de contas, assegurando a preservação do patrimônio e a qualidade de vida dos futuros moradores.

12.7. Viabilização de Contratações Futuras e Continuidade dos Serviços: A formalização do condomínio é um requisito prévio indispensável para a contratação de serviços essenciais futuros, como segurança, limpeza, manutenção de elevadores e áreas de lazer. Esta etapa, portanto, não apenas instala o condomínio, mas desbloqueia a possibilidade de futuras licitações e contratações necessárias para o pleno funcionamento e a habitabilidade do empreendimento, evitando interrupções e a degradação do patrimônio público.

12.8. Observância aos Princípios Constitucionais da Administração Pública: A presente contratação é tecnicamente fundamentada e juridicamente amparada, materializando princípios como a eficiência, pela celeridade e expertise técnica; a economicidade, pela otimização de recursos; a legalidade, pela garantia de conformidade normativa; e a moralidade, pela solução eticamente orientada ao interesse público, revelando-se um ato válido, lícito e em consonância com a melhor gestão pública.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. A Administração deverá designar "fiscais considerando a formação acadêmica ou técnica do servidor/funcionário, a segregação entre as funções de gestão e de fiscalização do contrato, bem como o comprometimento concomitante com outros serviços ou contratos, de forma a evitar que o fiscal responsável fique sobrecarregado devido a muitos contratos sob sua responsabilidade" (Acórdão nº 1.094/2013 - Plenário, do TCU), em momento prévio ou, no máximo, contemporâneo ao início da vigência contratual.

13.2. A execução célere e eficiente deste contrato está condicionada à colaboração das partes, em especial ao fornecimento pela Administração e pela Construtora de toda a documentação de sua responsabilidade, conforme elencado na descrição detalhada da solução do presente estudo, item 6. A falta ou a demora na entrega desses documentos constitui óbice intransponível para o avanço dos trabalhos pela Contratada.

13.3. Elaboração do planejamento estratégico para as contratações futuras de serviços essenciais, assegurando a continuidade da manutenção, segurança e limpeza das áreas comuns. Esta ação é crucial para uma transição eficiente da fase de obra para a de ocupação, evitando a descontinuidade de serviços e a desvalorização do patrimônio.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Para além dos benefícios jurídicos e sociais, esta contratação gera impactos ambientais indiretos que reforçam a sua consonância com o interesse público:

- a) Otimização da Infraestrutura Urbana: A consolidação do adensamento em área já urbanizada promove o uso mais eficiente da infraestrutura de saneamento e mobilidade existente, contendo a expansão urbana desordenada e seus impactos ambientais.
- b) Fortalecimento da Gestão Fiscal/Ambiental: A individualização do IPTU viabilizada pela contratação fornece ao município a exatidão cadastral necessária para custear e gerir de forma eficaz os serviços públicos de caráter ambiental, como coleta de resíduos, drenagem e manutenção de áreas verdes.
- c) Controle Urbanístico e Preservação Territorial: A regularização assegura a conformidade do empreendimento com a legislação de uso do solo, funcionando como instrumento de ordenamento territorial que inibe ocupações em áreas ambientalmente sensíveis ou de risco, promovendo um desenvolvimento urbano mais sustentável.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Após análise da demanda apresentada, verificou-se a viabilidade da contratação do serviço especializado de regularização cartorial do Empreendimento Residencial Oceania, pois a individualização das matrículas e desmembramento do IPTU são etapas indispensáveis para garantir a adequada formalização das unidades habitacionais. Destaca-se que o serviço objeto da presente contratação é essencial à posterior comercialização aos beneficiários e ao cumprimento da missão desta Autarquia. Dessa forma, a contratação proposta é viável, adequada e necessária ao interesse público, contribuindo para a conformidade legal, eficiência administrativa e regularização célere das unidades habitacionais, que culminará na futura comercialização do Empreendimento.

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](#).

SUELI PADRONI DE SOUZA CHAGAS

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 11/11/2025 às 09:46:56.