



**DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
COORDENAÇÃO TÉCNICO SOCIAL - DPS/DEM HAB**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**Contratação de Assessoria Técnica em Gestão Condominial
Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV**

1. Descrição da necessidade da contratação

A presente contratação decorre da necessidade de apoio técnico especializado à equipe do Departamento Municipal de Habitação – DEMHAB para execução das atividades de implantação, organização e fortalecimento da gestão condominial dos empreendimentos habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV.

Nos termos da Lei Federal nº 14.620/2023 e da Portaria MCID nº 75/2025, o Trabalho Social constitui etapa obrigatória dos empreendimentos habitacionais financiados pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, contemplando ações de organização comunitária, educação patrimonial, participação social e gestão condominial.

Embora o DEMHAB possua equipe técnica responsável pelo Trabalho Social, as atividades relacionadas à implantação da gestão condominial exigem conhecimentos técnicos específicos, especialmente quanto à organização das assembleias condominiais, orientação aos beneficiários, elaboração de instrumentos de gestão e assessoramento metodológico às equipes técnicas.

Dessa forma, mostra-se necessária a contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos de assessoria em gestão condominial, de caráter complementar e temporário, destinada exclusivamente ao apoio técnico da equipe do DEMHAB, sem substituição das atribuições institucionais do órgão.

A contratação compreenderá até **240 horas técnicas**, distribuídas ao longo de **6 meses**, observadas as necessidades do Trabalho Social e o planejamento elaborado pelo DEMHAB.

2. Demonstração da previsão da contratação no Plano de Contratações Anual

A contratação encontra-se alinhada ao planejamento institucional do DEMHAB e às ações previstas para implantação dos empreendimentos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida.

Também guarda compatibilidade com o Planejamento estratégico da Gestão e alinhado com as metas do Plano Plurianual - 2026 até 2029 conforme seguem as informações:

- N° da Meta - 056
- Nome Programa PPA - Viabilizar a entrega de Unidades Habitacionais de Interesse Social.
- N° da Ação/ Programa PPA - 3772 - Compromisso com as Pessoas
- Nome da Ação PPA – REASSENTAMENTO

3. Requisitos da contratação

A empresa deverá possuir capacidade técnica compatível com o objeto contratado.

Os serviços deverão ser executados por profissional com experiência em gestão condominial, especialmente em empreendimentos habitacionais de interesse social ou programas habitacionais.

A contratação deverá observar integralmente:

- Lei Federal nº 14.133/2021;

- Lei Federal nº 14.620/2023;
- Portaria MCID nº 75/2025;
- Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018);
- diretrizes do Trabalho Social do PMCMV;
- especificações constantes do Termo de Referência.

A prestação ocorrerá sem dedicação exclusiva de mão de obra e sem vínculo empregatício com a Administração.

4. Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala.

A estimativa foi definida a partir da demanda técnica prevista para apoio às atividades de gestão condominial desenvolvidas pela Coordenação Técnica Social do DEMHAB.

Foram estimadas:

- até **40 horas técnicas mensais**;
- período de execução de **6 meses**;
- quantitativo máximo de **240 horas técnicas**.

O quantitativo possui caráter estimativo, sendo remuneradas apenas as horas efetivamente executadas e atestadas pela fiscalização contratual.

5. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar.

Foram avaliadas as seguintes alternativas:

Alternativa 1

Execução exclusivamente pela equipe do DEMHAB.

Não recomendada, considerando que a equipe já executa as atividades ordinárias do Trabalho Social, inexistindo disponibilidade técnica suficiente para absorção integral das ações especializadas de gestão condominial.

Alternativa 2

Contratação de profissional temporário.

Não se mostra juridicamente adequada diante da natureza especializada da atividade e da inexistência de previsão legal específica.

Alternativa 3

Contratação de empresa especializada em assessoria técnica.

Alternativa considerada mais vantajosa.

Possibilita:

- apoio especializado;
- transferência de conhecimento técnico;
- maior qualidade metodológica;
- execução complementar das ações do Trabalho Social;
- flexibilidade na utilização das horas técnicas conforme demanda.

Considerando tratar-se de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, a contratação poderá ser realizada mediante **dispensa de licitação**, fundamentada no art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, conforme definido no Termo de Referência.

6 . Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação.

O valor estimado da contratação é R\$ 87.480,00 de conforme disposição do orçamento na planilha **40429481**.

A contratação será realizada sob regime de empreitada por preço unitário, utilizando como unidade de medição a hora técnica efetivamente executada.

A composição dos custos deverá contemplar remuneração profissional, encargos sociais, tributos, despesas administrativas, deslocamentos, equipamentos, comunicação, lucro e demais custos necessários à perfeita execução do objeto.

7. Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso.

A solução consiste na contratação de empresa especializada para prestação de assessoria técnica em gestão condominial destinada ao apoio da equipe do DEMHAB.

Os serviços compreenderão, entre outras atividades:

- assessoramento técnico na implantação da gestão condominial;
- apoio ao planejamento das ações do Trabalho Social;
- participação em reuniões técnicas e comunitárias;
- apoio às assembleias condominiais;
- orientação aos beneficiários;
- elaboração de documentos técnicos;
- assessoramento metodológico à equipe técnica;
- elaboração de relatórios mensais e relatório final.

A execução ocorrerá conforme planejamento elaborado pelo DEMHAB, podendo ocorrer nas dependências do órgão, nos empreendimentos habitacionais, em equipamentos públicos ou remotamente quando compatível com a atividade.

8. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação.

Não se recomenda o parcelamento.

As atividades são técnica e metodologicamente integradas, exigindo continuidade, uniformidade na execução e interlocução permanente com a equipe técnica do DEMHAB.

O parcelamento poderia ocasionar:

- perda de continuidade;
- divergência metodológica;
- aumento dos custos administrativos;
- dificuldades na fiscalização.

Assim, a contratação deverá ocorrer em item único.

9 . Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

A contratação tem por objetivo proporcionar apoio técnico especializado à equipe do DEMHAB para o desenvolvimento das ações de gestão condominial previstas no Trabalho Social dos empreendimentos habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida. Como resultados pretendidos, busca-se qualificar a implantação e o fortalecimento da organização condominial, ampliar a eficiência na execução das atividades técnicas, promover maior segurança metodológica às ações desenvolvidas e contribuir para a sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais. A solução proposta também permitirá o melhor aproveitamento da equipe técnica permanente do DEMHAB, mediante assessoramento especializado complementar, sem substituição das atribuições institucionais do órgão, possibilitando maior eficiência na utilização dos recursos humanos disponíveis e racionalização da aplicação dos recursos públicos, considerando que serão remuneradas exclusivamente as horas técnicas efetivamente executadas e atestadas pela fiscalização. A contratação contribuirá, ainda, para o fortalecimento da participação dos beneficiários, da organização comunitária e da adequada implantação da gestão condominial, em conformidade com as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida.

10. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual.

Previamente à celebração do contrato, caberá ao DEMHAB designar formalmente os servidores responsáveis pela gestão e fiscalização contratual, observadas as atribuições previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 e na regulamentação municipal aplicável. A Administração disponibilizará à empresa contratada os documentos técnicos, diretrizes, cronogramas e demais informações necessárias ao desenvolvimento das atividades de assessoria técnica em gestão condominial, bem como definirá o planejamento das ações e os empreendimentos habitacionais que serão atendidos durante a execução contratual. Também será realizada reunião inicial de alinhamento entre a fiscalização e a contratada para apresentação da metodologia de acompanhamento, dos fluxos de comunicação, das formas de medição dos serviços, dos produtos esperados e dos procedimentos administrativos relacionados à execução do contrato, de modo a assegurar a adequada integração entre a assessoria técnica e a equipe do Trabalho Social do DEMHAB.

11. Contratações correlatas e/ou interdependentes.

A contratação possui relação com os contratos de execução do Trabalho Social dos empreendimentos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida, atuando de forma complementar, sem sobreposição de atribuições.

Não possui dependência contratual para sua execução.

12. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.

Considerando que o objeto da contratação consiste na prestação de serviços técnicos especializados de assessoria técnica em gestão condominial, não se identificam impactos ambientais significativos decorrentes de sua execução, uma vez que não envolve aquisição de bens permanentes, consumo expressivo de recursos naturais, geração relevante de resíduos ou utilização de equipamentos que demandem logística reversa. Ainda assim, a contratação observará princípios de sustentabilidade ambiental, social e administrativa, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021. Nesse sentido, a contratada deverá priorizar a utilização de meios eletrônicos para comunicação, tramitação de documentos e apresentação de relatórios técnicos, reduzindo o consumo de papel e demais materiais de expediente. Deverá, ainda, adotar práticas de uso racional dos recursos públicos, observar a legislação ambiental, trabalhista, previdenciária, de acessibilidade e de proteção de dados pessoais, bem como desenvolver suas atividades pautadas pelos princípios da ética, da inclusão social, do respeito aos direitos humanos e da promoção da igualdade. Dessa forma, a contratação apresenta baixo potencial de impacto ambiental e contribui para a adoção de práticas sustentáveis compatíveis com a natureza predominantemente intelectual dos serviços contratados.

13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

Com base nas análises realizadas, conclui-se que a contratação é **tecnicamente adequada, economicamente viável e compatível com o interesse público**, atendendo às necessidades do DEMHAB para apoio especializado às ações de

gestão condominial desenvolvidas no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

A solução proposta encontra-se alinhada às diretrizes da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei nº 14.620/2023, da Portaria MCID nº 75/2025 e ao planejamento institucional do DEMHAB, recomendando-se o prosseguimento da contratação, conforme especificações constantes do Termo de Referência.



Documento assinado eletronicamente por **Jade Graziele Martins Dos Santos, Coordenador(a)**, em 22/07/2026, às 14:18, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procompa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **40343556** e o código CRC **4ADAE495**.