



FUNDAÇÃO VISCONDE DE CAIRU
R. do Salete 50 Barris 40070-200 – Salvador -BA
Tel: (71) 2108-8503 Fax: (71) 2108-8511
Home Page: <http://www.cairu.br>
E-mail: presidencia@cairu.br

FUNDAÇÃO VISCONDE DE CAIRU

EDITAL DE DIÁLOGO COMPETITIVO Nº 01/2026

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 01/2026

OBJETO: Contratação de empresa especializada para gestão integrada de cobrança, desenvolvimento comercial e locação dos espaços físicos.

1. DO OBJETO

Contratação de empresa especializada para prestação integrada de serviços de gestão de cobrança, recuperação de créditos, desenvolvimento comercial, prospecção de clientes e gestão das locações/comercialização dos espaços físicos da Fundação Visconde de Cairu, compreendendo, no mínimo, as frentes de cobrança, comercialização e locação, observadas as diretrizes e aprovações da FVC.

A solução deverá permitir que a FVC tenha uma operação centralizada, mensurável e transparente para: (i) recuperar créditos vencidos e inadimplidos; (ii) prospectar e desenvolver oportunidades comerciais; (iii) divulgar, negociar e administrar a ocupação dos espaços físicos disponíveis; e (iv) acompanhar receitas, contratos, recebimentos, inadimplência, ocupação e desempenho comercial por meio de relatórios e painéis gerenciais.

A contratação não implica transferência da propriedade dos imóveis ou espaços da FVC. A contratada atuará como prestadora de serviços e, quando expressamente autorizada, como representante operacional/comercial da FVC nos limites do contrato e dos instrumentos de locação.

2. DA MODALIDADE E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente contratação será conduzida na modalidade Diálogo Competitivo, tomando como referência as diretrizes do art. 32 da Lei nº 14.133/2021 e as adaptações decorrentes da natureza jurídica da FVC.

A escolha decorre da necessidade de definir, com apoio do mercado, a solução técnica, operacional, comercial e financeira mais adequada para integrar cobrança, recuperação de crédito, prospecção, comercialização e gestão de locações, inclusive quanto à estrutura de remuneração, tecnologia, indicadores e governança.

Durante o diálogo, a FVC poderá aperfeiçoar o escopo, os requisitos técnicos, os indicadores, a matriz de riscos e a estrutura econômico-financeira, desde que preservados a isonomia, a competitividade, a transparência e o objeto essencial da contratação.

3. DAS ETAPAS DO PROCESSO LICITATÓRIO

3.1. Pré-seleção: recebimento e análise da documentação de habilitação jurídica, fiscal, econômico-financeira e técnica, inclusive comprovação de experiência compatível.



3.2. Diálogo técnico e comercial: reuniões com os licitantes pré-selecionados para discussão das alternativas de solução, tecnologia, metodologia de cobrança, prospecção, comercialização e locação, estrutura de remuneração, indicadores, controles e riscos.

3.3. Consolidação da solução: após o diálogo, a FVC definirá e formalizará a solução que melhor atenda às suas necessidades, com os critérios objetivos da fase competitiva.

3.4. Propostas finais: os licitantes pré-selecionados apresentarão propostas finais, observando as condições definidas na fase competitiva.

3.5. Julgamento e seleção: as propostas serão avaliadas segundo os critérios técnicos e econômicos estabelecidos neste edital e detalhados após a fase de diálogo.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS (extraídas do Termo de Referência)

4.1. Cobrança e recuperação de crédito: gestão de contas a receber; definição de régua de cobrança; contatos por telefone, e-mail, SMS, WhatsApp e outros canais; negociação; acompanhamento de acordos; recobrança; negativação e reabilitação quando juridicamente cabíveis; relatórios; análise de crédito e risco; e encaminhamento para cobrança judicial quando autorizado pela FVC.

4.2. Cobrança judicial: quando expressamente autorizada, a contratada deverá disponibilizar estrutura jurídica apta à recuperação judicial dos créditos, observando as responsabilidades da FVC quanto a custas, despesas e atos que dependam de autorização específica.

4.3. Gestão comercial: elaboração de estratégia comercial; definição de público-alvo; prospecção ativa; relacionamento com potenciais clientes; organização de pipeline; visitas e reuniões; apresentação das oportunidades; negociação comercial dentro dos limites aprovados pela FVC; acompanhamento do funil; e relatório de conversão.

4.4. Comercialização dos espaços: inventário e classificação dos espaços; elaboração de materiais comerciais; divulgação; prospecção de interessados; intermediação; recebimento e qualificação de propostas; negociação de condições; e encaminhamento para aprovação da FVC.

4.5. Locação dos espaços: gestão operacional do processo de locação, incluindo prospecção, visita técnica, coleta de documentos, análise cadastral, negociação, preparação das informações necessárias ao instrumento de locação, acompanhamento da assinatura e controle dos vencimentos e recebimentos. A assinatura de contratos de locação e a concessão de descontos ou condições excepcionais dependerão de autorização da FVC, salvo poderes expressos no contrato.

4.6. Gestão integrada: a solução deverá integrar informações de cobrança, contratos, clientes, locatários, oportunidades comerciais, ocupação, recebimentos e inadimplência, preferencialmente em sistema ou painel de gestão acessível à FVC.

4.7. Prestação de contas: apresentação periódica de relatórios gerenciais, financeiros e operacionais, com rastreabilidade dos valores recebidos, acordos, comissões, contratos, ocupação e desempenho.

4.8. Proteção de dados: tratamento dos dados pessoais exclusivamente para as finalidades contratadas, em conformidade com a LGPD e com medidas de segurança compatíveis com a natureza das informações.



5. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

A seleção será feita com base na melhor combinação entre técnica e preço, considerando:

- Adequação dos serviços às necessidades da FVC;
- Qualidade e criatividade das soluções apresentadas;
- Capacidade de atendimento presencial e remoto;
- Portfólio e experiência comprovada;
- Custo total dos serviços e cronograma proposto.

6. DA GESTÃO DE RISCOS

A empresa contratada deverá apresentar, junto à proposta final, um plano de gestão de riscos contemplando medidas preventivas, mitigadoras e corretivas relacionadas à prestação dos serviços. A ausência desse plano poderá impactar negativamente na avaliação técnica da proposta.

7. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

Poderão participar empresas nacionais com atuação comprovada em comunicação institucional que atendam aos requisitos legais e técnicos exigidos.

8. DA ENTREGA E ABERTURA DOS DOCUMENTOS

- **Local:** Rua do Salete, nº 50, Barris, Salvador – BA;
- **Data limite para habilitação preliminar:** 15/09/2026;
- **Horário:** Até às 17h;

8.1 Forma de envio:

8.1.2 Presencialmente, no endereço acima; ou

8.1.3 Via correio, com aviso de recebimento (AR); ou

8.1.4 Por correio eletrônico (e-mail), exclusivamente para o endereço licitacao@cairu.br, observadas cumulativamente as seguintes condições:

1. Os documentos deverão ser remetidos em formato PDF. Documentos que exigem assinatura deverão ser encaminhados em PDF assinado digitalmente (certificado ICP-Brasil) ou em PDF com cópia legível do documento assinado manualmente;
2. O e-mail deverá conter no campo “Assunto”: “Processo 01/2026 — Habilitação Preliminar”, e no corpo do e-mail a identificação do remetente (razão social, CNPJ, endereço e telefone de contato);
3. O remetente deverá solicitar confirmação de recebimento pelo próprio sistema de e-mail (configuração de retorno ou solicitação de confirmação de leitura) e encaminhar, em anexo, o comprovante de envio quando este for gerado;
4. Arquivos com proteção por senha serão desconsiderados;
5. O limite máximo para cada mensagem será de 25 MB; documentos excedentes poderão ser enviados em mensagens subsequentes, desde que todas sejam remetidas antes do prazo final;



6. A FVC confirmará o recebimento dos documentos válidos por e-mail no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas úteis contadas do recebimento.

9. DO CONTRATO

- Vigência inicial de até 24 meses, com possibilidade de prorrogação;
- Pagamento mensal conforme escopo de serviços e carga horária presencial;
- Condições de reajuste conforme índice oficial (IPCA).

10. DAS PENALIDADES

- **Advertência:** Aplicada em caso de falha sem prejuízo direto;
- **Multa:** Multa de 20% e indenização pelos danos causados, em caso de falha que gere prejuízo ou impacto negativo à operação;
- Rescisão contratual por descumprimento;
- Impedimento de contratar com a FVC por até 2 anos.

11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

A Comissão de Licitação responsável pela condução do presente certame foi constituída por meio da Portaria Presidencial Nº 16-2026, de 10 de setembro de 2026, expedida pela Fundação Visconde de Cairu, a qual designa seus membros e define suas competências.

Quaisquer esclarecimentos poderão ser solicitados pelo e-mail: licitacao@cairu.br. O foro competente para dirimir dúvidas será o da Comarca de Salvador – BA.

Os casos omissos e as situações não previstas neste edital serão tratados no âmbito do Diálogo Competitivo, durante as etapas de interação técnica entre a Fundação Visconde de Cairu e os licitantes pré-selecionados.

Nessa fase, as empresas poderão apresentar suas propostas, esclarecer dúvidas e responder aos questionamentos formulados pela Fundação, visando à definição conjunta da solução mais adequada às necessidades institucionais.

As sessões de diálogo serão realizadas por videoconferência, devidamente gravadas e arquivadas, garantindo transparência, publicidade e integridade das informações, servindo como base para deliberação da Comissão de Licitação.

Salvador, 10 de setembro de 2026.

Prof. Adm. Paulo Teixeira Cardoso
Presidente da Fundação Visconde de Cairu