

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DADOS GERAIS

- Número do processo: nº. 742/2025
- Órgão ou entidade demandante: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social - SEMUDES.
- Responsável: Emerson Lopes Camargo

2. CONCEITUAÇÃO DO OBJETO

2.1. Objeto a ser contratado

Locação do imóvel de alvenaria sob matrícula nº 74.132, sito a Rua Engenheiro Paul Werner nº 726 – Itoupava Seca - Blumenau/SC, para o funcionamento da sede da SEMUDES, pelo período de 12 (doze) meses.

2.2. Natureza do objeto

Locação

2.3. Fundamentação da contratação

O presente documento está baseado em Estudo Técnico Preliminar (ETP), disponível no processo administrativo.

2.4. Há legislação especial que deva ser considerada na contratação?

X Sim ☐ Não

2.4.1. Qual é a legislação especial?

Resolução nº 109, de 11 de novembro de 2009, que aprova a Tipificação Nacional de Serviços Socioassistenciais.

Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre a locação de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

2.5. Justificativa da contratação

Justifica-se a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel de alvenaria situado à Rua Engenheiro Paul Werner, nº 726, Bairro Itoupava Seca, CEP 89030-101, Blumenau/SC, inscrito sob a matrícula nº 74.132, com área total de 4.026,84 m², de propriedade da empresa HMEW2 PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 07.752.301/0001-10, com sede na Rua Doutor Blumenau, nº 7513, Bairro Encano, Blumenau/SC, cuja proprietária é a Sra. Francisleine Beretta Tomazoni Axt, inscrita no CPF nº 989.190.089-49, residente na Avenida Brasil, nº 91, apto 401, Bairro Ponta Aguda, Blumenau/SC.

O imóvel destina-se ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEMUDES, pelo período de 12 (doze) meses, atendendo plenamente às necessidades estruturais, de acessibilidade e localização exigidas para a continuidade das atividades administrativas e operacionais da Secretaria.

O referido imóvel já se encontra devidamente adequado para o desenvolvimento das atividades administrativas e de atendimento à população, dispondo de infraestrutura compatível com as necessidades institucionais, incluindo salas de atendimento individual e coletivo, setores administrativos, banheiros adaptados, acessibilidade arquitetônica e localização estratégica, de fácil acesso à comunidade usuária.

O imóvel já vem sendo ocupado por esta Secretaria e atende todas as características desejadas, seja em tamanho, localização, benfeitorias, estrutura e adequações, não necessitando de reforma ou adaptações para comportar esta Secretaria.

Ressalta-se que a Secretaria desempenha papel essencial na coordenação e execução da Política de Assistência Social no âmbito municipal, em consonância com a Lei Orgânica da Assistência Social – LOAS (Lei nº 8.742/1993) e com as diretrizes do Sistema Único de Assistência Social – SUAS. Dessa forma, a manutenção da locação garante a continuidade da prestação dos serviços socioassistenciais à população em situação de vulnerabilidade e risco social.

Destaca-se, ainda, que a eventual desocupação e transferência da sede para outro espaço implicaria custos adicionais com reformas, adequações físicas e logísticas, além de gerar descontinuidade nos atendimentos, prejudicando diretamente os usuários. Assim, a manutenção do contrato mostra-se a medida mais econômica, eficiente e vantajosa para a Administração Pública.

Diante do exposto, a manutenção da locação do imóvel atualmente ocupado pela Secretaria Municipal de Assistência Social revela-se plenamente justificada, configurando solução adequada e necessária para assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços prestados à população.

Regulamentando a hipótese supracitada, a Lei Federal, nº 14.133/21, no seu artigo 74, prevê os casos de inexigibilidade de licitação, sendo aplicado no caso em tela, por demonstrar que o imóvel satisfaz o interesse da Administração, caracterizando a inviabilidade da competição, como dispõe o inciso V do referido artigo:

Art. 74. *É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

[...]

A compra de um imóvel ou a construção de uma nova estrutura demandaria um investimento inicial considerável, além de custos contínuos de manutenção e operação. Em contrapartida, a locação oferece

uma solução mais econômica, pois o município paga apenas pela utilização do espaço, sem o ônus de possuir o imóvel.

O processo de compra ou construção de um imóvel novo pode ser demorado e complexo, envolvendo várias etapas, como planejamento, licitações, aprovações regulatórias e construção. Por outro lado, a locação de um imóvel permite uma implementação mais rápida, evitando que a prestação do serviço na unidade seja interrompido.

A locação oferece flexibilidade em termos de duração do contrato. O município pode ajustar o contrato de locação de acordo com suas necessidades. Isso proporciona uma adaptação mais ágil às mudanças nas demandas.

Ao optar pela locação de um imóvel, o município pode selecionar uma propriedade que atenda especificamente às necessidades desta secretaria incluindo tamanho, localização estratégica e infraestrutura adequada. Isso garante que o serviço prestado seja acessível e eficaz para os usuários atendidos.

Portanto, ao considerar todos esses fatores, é evidente que a locação de um imóvel com as características buscadas pela administração é a melhor alternativa para atender às necessidades da unidade de forma eficiente, econômica e ágil, garantindo a continuidade e a qualidade dos serviços sociais oferecidos à comunidade.

A escolha da inexigibilidade de licitação se justifica pelos seguintes motivos:

1. Características específicas do serviço: Considerando as características específicas do imóvel necessário para atender às demandas do Abrigo Nossa Casa III, pode-se argumentar que não há outros imóveis disponíveis que atendam exatamente aos requisitos exigidos. Isso justificaria a inviabilidade de competição, sendo a contratação direta a solução mais adequada;
2. Agilidade na contratação: Optar pela inexigibilidade de licitação permite uma contratação mais ágil, uma vez que elimina a necessidade de cumprir os prazos e etapas estabelecidos em um processo licitatório;
3. Economia de recursos: Ao evitar um processo licitatório, o Município economiza recursos financeiros e tempo administrativo que seriam necessários para conduzir o procedimento. Isso é especialmente relevante considerando que a inexigibilidade de licitação é justificada pela inviabilidade de competição, o que sugere que a contratação direta é a opção mais econômica e eficiente;
4. Conformidade legal: A decisão de utilizar a inexigibilidade de licitação está em conformidade com a legislação aplicável, especificamente o art. 74, inciso "V" da Lei 14.133/21. Ao seguir as disposições legais, o Município assegura a legalidade e a transparência do processo de contratação.

Portanto, a opção pela inexigibilidade de licitação é uma escolha fundamentada e justificada, garantindo que o Município possa locar o imóvel necessário para atendimento da unidade, econômica e legalmente conforme os dispositivos legais vigentes.

O valor mensal da locação é **R\$ 56.000,00 (cinquenta e seis mil reais)** mensais, demonstrando que a localização do espaço e seu preço estão compatíveis com o praticado no mercado, preenchendo os requisitos necessários as pretensões da Administração, totalizando o valor anual de **R\$ 672.000,00 (seiscentos e setenta e dois mil reais)**.

Dadas às razões expostas, especialmente no que se refere ao atendimento de finalidades precípuas da administração definidas como estratégicas e necessárias em âmbito municipal.

2.6. Requisitos prévios à execução do objeto

A locação do imóvel deverá ter as seguintes documentação e característica:

- a) O imóvel deve ser de alvenaria, possuir e proporcionar acessibilidade prevista para pessoas com deficiência, crianças, etc;
- b) Apresentar cópia do contrato social e suas alterações, cópia do documento RG e CPF do responsável e/ou representante;
- c) Apresentar certidões negativas e idoneidade;
- d) Apresentar alvará de habite-se e/ou matrícula atualizada;
- e) Antes do início da vigência contratual, deverão ser verificadas eventuais necessidades de adequação do espaço, como pintura, pequenos reparos, ajustes elétricos ou de rede lógica, bem como a instalação de mobiliário e equipamentos já pertencentes à Secretaria, de modo a assegurar o uso pleno e adequado do imóvel pela SEMUDES.

2.7. O objeto é um produto com julgamento pelo ciclo de vida?

☐ Sim ☒ Não

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. Especificação e quantidades da solução:

ITEM: 01

PRODUTO: 4853

QUANTIDADE: 12 Meses

DESCRIÇÃO: Locação de imóvel de alvenaria de propriedade da HMEW2 Participações Ltda, Cnpj: 07.752.301/0001-10, localizado à Rua Engenheiro Paul Werner nº 726 – Itoupava Seca, CEP: 89030-101, Blumenau/SC, sob matrícula nº 74.132, com área total de 4.026,84 m² para o funcionamento da sede da SEMUDES pelo período de 12 (doze) meses.

3.2. Localização do imóvel

Rua Engenheiro Paul Werner nº 726, bairro Itoupava Seca, CEP: 89030-101, no município de Blumenau - SC;

3.3. O objeto possui exigências a serem feitas após a entrega/execução?

☐ Sim ☒ Não



ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE BLUMENAU

3.3.1. Garantia exigida do objeto:

Não se aplica.

4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1. Forma de execução do contrato

Serviço continuado sem dedicação exclusiva de mão de obra

4.1.1. Se a forma for continuada, qual é o prazo limite de renovação do contrato

Poderá ser renovado por igual período até o limite de 10 (dez) anos conforme previsto em legislação.

4.2. Prazo de vigência do contrato

365 dias a contar da assinatura do contrato.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

5.1. Metodologia de acompanhamento da execução do contrato e principais pontos de controle

Cabe ao MUNICÍPIO, através do órgão requisitante, exercer ampla, irrestrita e permanente fiscalização do objeto contratado. Para executar a fiscalização/acompanhamento do objeto contratado será designado servidores por meio de portaria em momento oportuno, conforme Legislações pertinentes;

A Fiscalização exercida no interesse do Município, não exclui nem reduz a responsabilidade da contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou seus agentes e prepostos;

Cada órgão requisitante se reserva o direito de rejeitar no todo ou em parte o objeto desta contratação, se em desacordo com os requisitos;

Quaisquer exigências da Fiscalização inerente ao objeto da licitação deverão ser prontamente atendidas pela empresa contratada, sem ônus para o órgão.

Deverá seguir e observar:

- a) Serão fiscalizados pela CONTRATANTE, que verificará o exato cumprimento dos itens e condições, a qualidade, conforme prevê a Lei nº. 14.133/21, que atestará o seu cumprimento apresentadas pela CONTRATADA e fará anotações e registros de todas as ocorrências, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados;
- b) Será disponibilizado ao fiscal, o processo, sempre que solicitado, todo o material e documentação necessária para acompanhamento;
- c) Será acompanhada e fiscalizada por profissionais, conforme descrito neste termo, que será nomeado/designado no momento oportuno após emissão do contrato através de portaria interna;

Os profissionais indicados para fiscalização e gestão estão nas tabelas abaixo, conforme indicação encaminhada por cada Secretaria que registrou por e-mail:

	Fiscal Administrativo	Fiscal Administrativo Suplente	Gestor	Gestor Suplente
Nome:	Dener Luiz Zoschke Simão	Ricardo Barros	Tiago Junior Araujo	Maicon José Riffel Leal
Cargo:	Gerente Adm. Financeiro	Agente Administrativo	Diretor Administrativo Financeiro	Auxiliar de Controle Interno
Matrícula	921863	233901	921870	230585
Telefone:	3381-6628	3381-6628	3381-6628	3381-6636
E-mail:	gaf.semudes@blumenau.sc.gov.br	gaf.semudes@blumenau.sc.gov.br	daf.semudes@blumenau.sc.gov.br	maiconleal@blumenau.sc.gov.br

5.2. Obrigações das partes

5.3. Obrigações específicas do contratado

A CONTRATADA deverá atender os seguintes itens:

- Declarar que atender a todas as exigências legais;
- Comprometer-se em atender conforme padrão estabelecido nos requisitos mínimos;
- Comunicar a secretaria, no prazo mínimo de 60 (sessenta) dias que antecede o interesse, os motivos que impossibilitem a intenção de renovação de prazo previsto, com a devida justificativa e comprovação;
- Responsabilizarem-se pelas despesas dos tributos, taxas, fretes, seguros e quaisquer outras que incidam ou venha a incidir no contrato;
- Responder por todas as obrigações fiscais, tributárias, cíveis, penais, trabalhistas, sindicais, entre outros, definidas pela legislação;
- Prestar todos os esclarecimentos e informações que forem solicitados pela CONTRATANTE, de forma clara, concisa e lógica, atendendo de imediato as reclamações;
- Responder pelos danos causados diretamente à CONTRATANTE ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, durante a execução do objeto, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pela CONTRATANTE;
- O fornecedor deverá adequar seus documentos fiscais conforme o Decreto Municipal nº 14.578, que regulamenta a retenção do imposto de renda retido na fonte no pagamento ao fornecedor de bens ou serviços contratados por órgãos ou entidades da administração pública direta e indireta do Município de Blumenau, informamos que conforme art. 2º realizaremos os procedimentos de retenção:
- A fim de atender o art. 4º do decreto, deve ser destacado em suas notas fiscais, faturas e ou recibos a retenção prevista na IN RFB nº 1.234, sob pena de não aceitação por parte dos órgãos ou entidades Municipais;
- O fornecedor que está amparado por isenção ou não incidência, deverão informar, no documento fiscal esta condição e o seu enquadramento legal, devendo utilizar os anexos para justificar a sua

situação, previstos na IN RFB nº 1.234, sob pena de sofrerem a retenção do Imposto de Renda sobre o valor TOTAL do documento fiscal, no percentual correspondente à natureza do bem ou serviço.

5.4. Obrigações específicas do Município #OEDM

- a) Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da CONTRATADA;
- b) Rejeitar, no todo ou em parte, o item fora do padrão mínimo estabelecido;
- c) Encaminhar o empenho após a sua emissão através do endereço eletrônico institucional da Secretaria;
- d) Efetuar o pagamento nas condições e preços pactuados;
- e) Proporcionar à Contratada todas as condições necessárias ao pleno cumprimento das obrigações deste objeto;
- f) Prestar informações e os esclarecimentos que venham ser solicitados pela Contratada;
- g) Realizar retenção de imposto de renda conforme previsto no Decreto Municipal nº 14.578/2023.

5.5. Infrações e penalidades do Contrato

As infrações e penalidades estão previstas no contrato padrão emitido pelo município.

No caso do não cumprimento das cláusulas previstas no contrato, serão aplicadas as penalidades previstas na Lei 14.133/21, salientando-se que será concedido amplo direito de defesa à empresa, de acordo com a mesma Lei.

5.6. Além da conciliação, haverá outro método alternativo de resolução de controvérsias?

☐ Sim ☒ Não

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

6.1. Prazo de pagamento:

Será efetuado até o 10º dia útil do mês subsequente, mediante transferência bancária em conta da Locadora, mediante análise da regularidade fiscal.

6.2. Critério de reajuste e repactuação:

6.2.1. Índice de reajuste ou repactuação

O preço da locação não sofrerá reajuste, salvo nos casos de renovação contratual, desde que tenha ocorrido um ano da assinatura do contrato ou do último evento (reajuste), mediante atualização pelo Índice de Variação de Aluguéis Residenciais (IVAR ou FGV) ou Índice Nacional de Preço ao Consumidor – INPC/IBGE, àquele que for mais benéfico ao Município.

7. É UMA CONTRATAÇÃO DIRETA?

☒ Sim ☐ Não

7.1. É um caso de inexigibilidade de licitação?

☒ Sim ☐ Não

7.1.1. Qual embasamento legal da inexigibilidade?

Inciso V do artigo 74 da Lei 14.133/2021.

7.1.2. Qual a justificativa para seleção do fornecedor?

O imóvel em questão já está sendo utilizado pelo município para funcionamento da sede da SEMUDES, já estando estruturado e adaptado para as demandas da unidade em questão.

8. EXISTE A NECESSIDADE DE ELABORAR UM EDITAL DE SELEÇÃO?

☐ Sim ☒ Não

8.1. Rito de seleção

Inexigibilidade de licitação

8.2. Critério de julgamento

Menor preço

8.2.1. A contratação será global, por lotes de itens, ou por itens

☐ Global ☐ Lotes de itens ☒ Por itens

8.3. Modo de disputa

Não se aplica

8.3.1. Será exigido atestado de capacidade técnico-operacional?

☐ Sim ☒ Não

8.4. É uma contratação sem previsão no Plano de Contratações Anual?

☒ Sim ☐ Não

9. É UMA OBRA OU SERVIÇO DE ENGENHARIA?

☐ Sim ☒ Não

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. Valor máximo total da contratação:

R\$ 56.000,00 (cinquenta e seis mil reais) mensais, totalizando R\$ 672.000,00 (seiscentos e setenta e dois mil reais) para o período de 12 (doze) meses,

10.2. Data da conclusão da formação de preço:

9 de setembro de 2025.

10.3. O preço de referência será sigiloso no processo?

☐ Sim ☒ Não

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. Previsão orçamentária para a contratação

Existe previsão orçamentária

11.2. Rubrica orçamentária para a contratação

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL - SEMUDES	
Dotação:	2025/522 – PREFEITURA MUNICIPAL DE BLUMENAU
Programa De Trabalho:	12.01.08.241.0055.2291 – MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DE PROTEÇÃO ESPECIAL
Elemento De Despesa:	3.3.90.00.00.00.00.00 – APLICAÇÕES DIRETAS – OUTRAS DESPESAS CORRENTES DE CUSTEIO
Fonte De Recurso:	1500 – Recursos não Vinculados de Impostos
Rubrica:	3.3.90.39.10.04.00.00 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – SEMUDES/FMAS
Dotação:	2025/523 – PREFEITURA MUNICIPAL DE BLUMENAU
Programa De Trabalho:	12.01.08.241.0055.2291 – MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DE PROTEÇÃO ESPECIAL

Elemento De Despesa:	3.3.90.00.00.00.00.00 – APLICAÇÕES DIRETAS – OUTRAS DESPESAS CORRENTES DE CUSTEIO
Fonte De Recurso:	1665 – Transf. Convênios Instrumentos Congêneres vinc Assist Social
Rubrica:	3.3.90.39.10.04.00.00 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – SEMUDES/FMAS
Dotação:	2025/527 – PREFEITURA MUNICIPAL DE BLUMENAU
Programa De Trabalho:	12.02.08.244.0029.1144 – PROJETOS ESPECIAIS P/EXECUÇÃO DE AÇÕES DE ASSISTENCIAL SOCIAL
Elemento De Despesa:	3.3.90.00.00.00.00.00 – APLICAÇÕES DIRETAS – OUTRAS DESPESAS CORRENTES DE CUSTEIO
Fonte De Recurso:	1665 – Transf Convênios Instrumentos Congêneres vinc Assist Social
Rubrica:	3.3.90.39.10.04.00.00 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – SEMUDES/FMAS
Dotação:	2025/534 – PREFEITURA MUNICIPAL DE BLUMENAU
Programa De Trabalho:	12.02.08.244.0056.2293 – MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DE PROTEÇÃO BÁSICA
Elemento De Despesa:	3.3.90.00.00.00.00.00 – APLICAÇÕES DIRETAS – OUTRAS DESPESAS CORRENTES DE CUSTEIO
Fonte De Recurso:	1500 – Recursos não Vinculados de Impostos
Rubrica:	3.3.90.39.10.04.00.00 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – SEMUDES/FMAS
Dotação:	2025/540 – PREFEITURA MUNICIPAL DE BLUMENAU
Programa De Trabalho:	12.03.08.244.0053.2379 – MANUT.DAS ATIV.DE POLÍTICAS SOBRE DROGAS E REINT.SOCIAL
Elemento De Despesa:	3.3.90.00.00.00.00.00 – APLICAÇÕES DIRETAS – OUTRAS DESPESAS CORRENTES DE CUSTEIO
Fonte De Recurso:	1500 – Recursos não Vinculados de Impostos
Rubrica:	3.3.90.39.10.04.00.00 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – SEMUDES/FMAS
Dotação:	2025/544 – PREFEITURA MUNICIPAL DE BLUMENAU
Programa De Trabalho:	12.04.08.122.0029.2300 – MANUT.ATIV.ADMINISTRATIVAS-FINANC.DA ASSIST. SOCIAL
Elemento De Despesa:	3.3.90.00.00.00.00.00 – APLICÕES DIRETAS – OUTRAS DESPESAS CORRENTES DE CUSTEIO

Fonte De Recurso:	1500 – Recursos não Vinculados de Impostos
Rubrica:	3.3.90.39.10.04.00.00 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – SEMUDES/FMAS

12. APROVAÇÃO

Aprovado.

Blumenau - SC, 28 de outubro de 2025.

Diretor Administrativo Financeiro

Secretário de Desenvolvimento Social