



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DADOS GERAIS

- Número do processo: #NPRO 805-2026
- Órgão ou entidade demandante: #SECD Secretaria Municipal de Administração
- Responsável: #RESP Gilmara Eichstaedt

2. CONCEITUAÇÃO DO OBJETO

2.1. Objeto a ser contratado #OBJC

Locação de imóvel situado na Rua Franz Volles, nº 145, esquina com a Rua Edmundo Jenichen, Blumenau/SC, com área aproximada de 2.437,56 m², sendo 1.492,20 m² de área no pavimento térreo e 945,36 m² de área no segundo pavimento de alvenaria, destinado à continuidade do funcionamento do Arquivo Municipal de Blumenau, compreendendo as atividades de armazenamento, preservação, organização, gestão, disponibilização e atendimento relacionados ao acervo documental pertencente ao Município.

2.2. Natureza do objeto

Locação

2.3. Fundamentação da contratação

O presente documento está baseado em Estudo Técnico Preliminar disponível no processo administrativo, indicado no item 1 deste TR.

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

☐ Sim ☒ Não

2.5. Justificativa da contratação

A presente contratação decorre da necessidade de assegurar a continuidade do funcionamento do Arquivo Municipal de Blumenau, atualmente instalado no imóvel situado na Rua Franz Volles, nº 145, esquina com a Rua Edmundo Jenichen.

O imóvel é utilizado para armazenamento, preservação, organização, gestão e disponibilização do acervo documental pertencente ao Município, constituindo espaço necessário ao desenvolvimento das atividades relacionadas à gestão documental e ao atendimento das demandas administrativas e dos usuários.



A necessidade da contratação decorre, ainda, da proximidade do encerramento do Contrato nº 095/2021, atualmente vigente, bem como da alteração da titularidade do imóvel, circunstâncias que demandam a regularização da relação contratual com o atual proprietário ou titular legitimado.

A eventual desocupação do imóvel e transferência do acervo para outro local poderá acarretar custos e riscos relacionados ao transporte, movimentação, acondicionamento e reorganização dos documentos, além da possibilidade de danos ao acervo e de interrupção ou redução temporária das atividades desenvolvidas pelo Arquivo Municipal.

A manutenção do Arquivo no imóvel atualmente utilizado possibilita o aproveitamento da estrutura já existente e reduz os impactos operacionais decorrentes de eventual mudança, sem prejuízo da necessária verificação da adequação técnica do imóvel e da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado.

A contratação encontra-se fundamentada no Estudo Técnico Preliminar – ETP, integrante do Processo Administrativo nº 805/2026.

2.6. Requisitos prévios à execução do objeto

Antes do início da execução da locação, deverão ser adotadas as seguintes providências:

- comprovação da titularidade e regularidade documental do imóvel;
- comprovação da legitimidade do proprietário ou representante para celebrar o contrato;
- realização de vistoria técnica do imóvel;
- realização de avaliação do valor de mercado da locação;

2.7. Análise dos riscos da contratação

Considerando que o imóvel objeto da contratação já se encontra ocupado pelo Arquivo Municipal de Blumenau e vem sendo utilizado para armazenamento, preservação, organização e gestão do acervo documental, os principais riscos estão relacionados à continuidade da ocupação, à regularização da titularidade e da contratação, à compatibilidade do valor da locação com o mercado e à manutenção das condições adequadas do imóvel. Como medidas de mitigação, deverão ser realizadas a instrução tempestiva do processo, a comprovação da titularidade e legitimidade do locador, a avaliação do valor de mercado, a vistoria do imóvel e o acompanhamento periódico de suas condições de uso. A manutenção da ocupação atual também reduz os riscos associados à transferência do acervo, especialmente quanto a transporte, movimentação, reorganização e eventual dano aos documentos.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BLUMENAU
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

2.7.1. Haverá necessidade de matriz de alocação de riscos no contrato? #NMAR

Sim x Não

2.8. A seleção será restrita a produtos pré-qualificados? #RPPQ

☐ Sim X Não

2.9. O objeto é um produto com julgamento pelo ciclo de vida? #JPCI

☐ Sim X Não

2.10. O objeto possui critérios de inovação e/ou desenvolvimento nacional sustentável?

☐ Sim X Não

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. Especificação e quantidades da solução: #EQSO

A solução consiste na locação de 01 (um) imóvel, já utilizado pelo Arquivo Municipal de Blumenau, situado na Rua Franz Volles, nº 145, esquina com a Rua Edmundo Jenichen, com área aproximada de 2.437,56 m², destinado à continuidade das atividades de armazenamento, preservação, organização, gestão e atendimento do acervo documental municipal.

Item	Especificação	Unidade	Quantidade
------	---------------	---------	------------

01	Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Arquivo Municipal de Blumenau, com área aproximada de 2.437,56 m², em condições adequadas para a guarda e preservação do acervo documental e continuidade das atividades administrativas e operacionais.	Mês	12
----	--	-----	----

Prazo inicial: 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, podendo ser prorrogado nos termos da legislação aplicável.

Valor mensal preliminar: R\$ 40.000,00.

Valor total preliminar para 12 meses: R\$ 480.000,00.

3.2. Prazo para início da execução do objeto #PIEO

A vigência e a execução da locação terão início em 01 de dezembro de 2026, após o encerramento da vigência do Contrato nº 095/2021, ficando condicionadas à prévia



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BLUMENAU
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

formalização do novo instrumento contratual e à sua publicação nos meios oficiais de publicidade exigidos, especialmente no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP e no Diário Oficial dos Municípios – DOM, observados os prazos e demais requisitos estabelecidos na legislação aplicável.

A contratação tem por finalidade assegurar a continuidade da ocupação do imóvel e do funcionamento do Arquivo Municipal de Blumenau, evitando a interrupção das atividades de armazenamento, preservação, organização e gestão do acervo documental municipal.

3.3. Prazo de entrega ou de execução do objeto#PEEO

A execução do objeto será contínua durante toda a vigência contratual.

3.4. Local de entrega ou execução#LEEX

Imóvel situado na Rua Franz Volles, nº 145, esquina com a Rua Edmundo Jenichen, Blumenau/SC, com área aproximada de 2.437,56 m².

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

☐ Sim X Não

3.5.1. Garantia exigida do objeto:#GEOB

Não se aplica

3.5.2. Condições de manutenção preventiva:#CMAN

Cabe ao Locador

3.5.3. Condições de manutenção corretiva:#CAMC

Cabe ao Locador

4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1. Como atingiremos os resultados pretendidos do contrato?

Os resultados pretendidos serão alcançados mediante a continuidade do Arquivo Municipal no imóvel atualmente utilizado, garantindo a manutenção das atividades de armazenamento, preservação, organização e gestão do acervo documental. Para isso, serão asseguradas a formalização tempestiva da contratação, a adequação e conservação do imóvel, a fiscalização contratual e o cumprimento das obrigações do locador e do Município, evitando a interrupção dos serviços e os riscos e custos decorrentes da transferência do acervo.



4.2. Forma de execução do contrato

Fornecimento continuado#FECO

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

Poderá ser renovado por iguais e sucessivos períodos até o limite previsto na Lei 14.133/21, quer seja, até o período de 10 (dez) anos.

4.3. Prazo de vigência do contrato#PVCO

O prazo de vigência será de 365 dias, contados da publicação deste contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas e no Diário Oficial dos Municípios, prorrogável nos termos da Lei 14.133/21 e suas alterações. Início desejado é dia 01/12/2026, após o vencimento do contrato vigente.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

5.1. Existem requisitos anteriores à execução a serem cumpridos pelo contratado?

☐ Sim ☒ Não

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

O acompanhamento da execução contratual será realizado por servidor designado como fiscal do contrato, competindo-lhe verificar:

- as condições de uso e conservação do imóvel;
- o cumprimento das obrigações assumidas pelo locador;
- a regularidade documental e fiscal necessária à manutenção da contratação.

Eventuais irregularidades serão registradas e comunicadas formalmente ao locador para adoção das providências cabíveis.

5.3. Obrigações específicas do contratado#OEDC

São obrigações do LOCADOR:



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BLUMENAU
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

- disponibilizar o imóvel nas condições estabelecidas no contrato, garantindo seu uso regular pelo Município;
- assegurar a manutenção das condições estruturais, de segurança, conservação e salubridade do imóvel;
- realizar os reparos e manutenções que sejam de sua responsabilidade;
- garantir o uso pacífico do imóvel durante a vigência contratual;
- comunicar ao Município qualquer situação que possa comprometer a utilização ou a segurança do imóvel;
- permitir a realização de vistorias e inspeções pelo Município;
- manter atualizada a documentação necessária à regularidade da contratação;
- responsabilizar-se pelos encargos que lhe forem atribuídos pela legislação e pelo contrato;
- atender, dentro dos prazos estabelecidos, às solicitações da fiscalização relacionadas à manutenção e às condições de uso do imóvel;
- não realizar alterações ou modificações no imóvel que possam prejudicar sua utilização pelo Arquivo Municipal sem prévia autorização do Município;
- cumprir as demais obrigações previstas no contrato e na legislação aplicável.

5.4. Obrigações específicas do Município#OEDM

Compete ao LOCATÁRIO:

- efetuar o pagamento do aluguel na forma e nos prazos estabelecidos no contrato;
- utilizar o imóvel exclusivamente para o funcionamento do Arquivo Municipal de Blumenau;
- zelar pela conservação do imóvel, observadas as responsabilidades atribuídas ao locador;
- comunicar ao locador eventuais problemas ou necessidades de manutenção identificados no imóvel;
- permitir a realização de vistorias pelo locador, quando necessárias e previamente acordadas;
- acompanhar e fiscalizar a execução do contrato;
- responsabilizar-se pelos encargos e despesas que lhe forem atribuídos no contrato e na legislação aplicável;



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BLUMENAU
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

- não realizar alterações estruturais no imóvel sem prévia autorização do locador, quando necessária;
- devolver o imóvel, ao término da contratação, nas condições previstas no contrato, ressalvado o desgaste decorrente do uso normal;
- cumprir as demais obrigações previstas no contrato e na legislação aplicável.

5.5. Existem requisitos posteriores à execução?

☐ Sim ☒ Não

5.6. Infrações e penalidades do Contrato#IEPC

As infrações praticadas pelo contratado serão sancionáveis de acordo com sua gravidade, respeitado o contraditório e a ampla defesa, seguindo o rito processual detalhado no link "[Processo Sancionatório](#)".

Nos casos em que o contratado cometer ato de descumprimento parcial do contrato, sem que gere dano ao Município, o fiscal do contrato aplicará sanção de advertência ao contratado.

Será aplicada multa moratória não inferior a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 40 (quarenta) dias.

Ultrapassado o prazo máximo de multa moratória, o Município poderá optar por comunicar ao contratado a rescisão contratual, com a substituição da multa moratória por multa compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor da parcela inadimplida.

Nos casos de inexecução total do contrato, o Município aplicará multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do saldo contratual a executar.

A penalidade de multa poderá ser cumulada com as seguintes penalidades:

a) Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Blumenau, nos seguintes casos:

INFRAÇÃO COMETIDA	PRAZO
Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo.	Mínimo de um ano e no máximo de três anos
Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado.	Mínimo de um ano e no máximo de dois anos
Dar causa à inexecução total do contrato.	Mínimo de dois anos e no máximo de três anos



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BLUMENAU
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado.

Mínimo de dois anos e no máximo de três anos

a.1) Quando se justificar a imposição de penalidade mais grave, poderá ser aplicada a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta, de todos os entes federativos, nos termos do parágrafo único do art. 208 do Decreto Municipal nº 15.050/2023.

b) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta, de todos os entes federativos, nos seguintes casos:

INFRAÇÃO COMETIDA	PRAZO
Prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato.	Mínimo de quatro anos e no máximo de seis anos
Praticar ato fraudulento na execução do contrato.	Mínimo de quatro anos e no máximo de seis anos
Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza.	Mínimo de quatro anos e no máximo de seis anos
Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei federal nº 12.846/2013.	Mínimo de quatro anos e no máximo de seis anos

5.7. Matriz de riscos#MARC

Evento de risco	Alocação	Consequência
Imóvel inadequado	Município	Laudo Técnico do imóvel
Sobrepço	Município	Laudo de Avaliação do imóvel
Imóvel irregular	Município	Conferência documental
Cláusulas contratuais inadequadas	Município/ Contratado	Contrato padronizado
Inadimplemento de obrigações pelo locador	Contratado	Aplicações de Penalidades
Conflito entre regras da Lei do Inquilinato e a Lei 14.133/21	Município	Readequação dos termos

5.8. Qual será a regra da subcontratação?#QSRS

Será vedada a subcontratação

5.8.1. Se vedada a subcontratação, qual a justificativa?

Inviável sob o aspecto de que o imóvel em referência possui características singulares.

5.9. Além da conciliação, haverá outro método alternativo de resolução de



controvérsias?

☐ Sim ☒ Não

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

6.1. Prazo de pagamento: #PPGT

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

6.2. Critério de reajuste e repactuação:

6.2.1. Índice de reajuste ou repactuação dos insumos #IRIN

O preço da locação não sofrerá reajuste, salvo nos casos de renovação contratual, desde que tenha transcorrido o prazo de 1 (um) ano contado da assinatura deste contrato ou do último reajuste. Nessa hipótese, o valor da locação poderá ser reajustado anualmente pela variação acumulada do Índice de Variação de Aluguéis Residenciais – IVAR ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, aplicando-se, para fins de reajuste, o menor percentual apurado entre os dois índices no período.

6.3. Haverá Instrumento de Medição de Resultado?

☐ Sim ☒ Não #HIMR

6.4. Haverá Remuneração Variável?

☐ Sim ☒ Não #HRVA

6.5. Haverá a adoção do regime de conta vinculada?

☐ Sim ☒ Não #ARCV

6.6. Critério e prazo para recebimento provisório #PPRP

Não se aplica recebimento provisório, posto que o objeto trata-se de locação de imóvel.

6.7. Critério e prazo para recebimento definitivo #PPRD

Não se aplica recebimento definitivo, posto que o objeto trata-se de locação de imóvel.

7. É UMA CONTRATAÇÃO DIRETA? #EUCD



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BLUMENAU
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

X Sim ☐ Não

7.1. É um caso de inexigibilidade de licitação?

X Sim ☐ Não

7.1.1. Qual embasamento legal da inexigibilidade?

Inciso V do artigo 74 da Lei 14.133/2021

7.1.2. Qual o critério para seleção do fornecedor?

Além do preço compatível com o mercado, o imóvel em questão atende às especificidades, e cumpre com os requisitos para as atividades que ali se estabeleceram.

7.2. É uma licitação dispensada?

☐ Sim ☒ Não

7.3. É uma licitação dispensável?

☐ Sim ☒ Não

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

☐ Sim ☒ Não

9. É UMA CONTRATAÇÃO SOB O SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS?

☐ Sistema de Registro de Preços ☒ Contratação tradicional#CSRP

10. É UMA OBRA OU SERVIÇO DE ENGENHARIA?

☐ Sim ☒ Não

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. Valor máximo total da contratação: #VETC

R\$ 480.000,00 (quarenta e oito mil e vinte e quatro reais) anuais.

11.2. Data da conclusão da formação de preço: #DCFP



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BLUMENAU
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

xx de setembro de 2026.

11.3. O preço de referência será sigiloso no processo?

☐ Sim X Não

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. Previsão orçamentária para a contratação

Existe previsão orçamentária

12.2. Rubrica orçamentária para a contratação #ROPC

Dotação: 2026/105 – PREFEITURA MUNICIPAL DE BLUMENAU

Programa de Trabalho: 05.05.04.122.0020.2269 – Manutenção das Atividades do Serviço de Ouvidoria e Atendimento ao Público

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 Item: 3.3.90.39.10.01.00.00 – Locação de Imóveis – Demais Órgãos

13. APROVAÇÃO

Blumenau - SC, 15 de outubro de 2026.

FERNANDO
MARCELINO:0902122096
2

Assinado de forma digital por FERNANDO
MARCELINO:09021220962
Dados: 2026.10.15 15:19:17 -03'00'

FERNANDO MARCELINO
Secretário Municipal de
Administração