TR- TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO (Descrição do Objeto):

LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO LOCALIZADO NA RUA PEPERI ESQ COM RUA PE. ANTÔNIO DE URUCANIA, CENTRO DE BELMONTE-SC COM ESTACIONAMENTO E CAMPO DE FUTEBOL, DESTINADO AS VARIAS ATIVIDADES E EVENTOS REALIZADOS POR VÁRIAS SECRETARIAS DO MUNICIPIO DE BELMONTE.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:(deve demonstrar a importância da contratação, o problema que se pretende solucionar e os benefícios esperados. Além disso, deve estar respaldada na legislação vigente e nos princípios da Administração Pública)

A presente contratação se fundamenta na necessidade de assegurar ao Município de Belmonte-SC um espaço físico adequado, amplo, seguro e devidamente estruturado para a realização das diversas atividades, programas, encontros e eventos promovidos pelas secretarias municipais. Atualmente, os espaços públicos disponíveis apresentam limitações significativas de capacidade, infraestrutura e condições físicas, o que compromete a plena execução das políticas públicas e restringe o atendimento adequado à comunidade.

O centro social do município, por exemplo, possui dimensões reduzidas e não comporta a demanda crescente de atividades desenvolvidas pelos órgãos municipais, especialmente aquelas que envolvem grande número de participantes ou que exigem ambientes específicos para oficinas, palestras, atividades físicas e eventos culturais. Essa limitação tem dificultado a continuidade e a expansão das ações voltadas aos grupos de convivência, às famílias atendidas pelo CRAS, aos clubes de mães, aos grupos de idosos, às crianças e adolescentes vinculados aos serviços socioassistenciais, além de prejudicar a realização de eventos da educação, da cultura, da saúde e da administração.

A locação do espaço oferecido pela Associação dos Servidores Públicos Municipais de Belmonte ASMOBEL apresenta-se como solução adequada e necessária, uma vez que o imóvel dispõe de todos os requisitos essenciais para o atendimento às demandas municipais. O local é amplo, totalmente fechado, seguro, bem localizado e possui infraestrutura completa, incluindo cozinha equipada, banheiros, copa, cadeiras, geladeiras, churrasqueira, salão para eventos, estacionamento e campo de futebol, facilitando a realização de atividades diversificadas. Essa estrutura permite o pleno desenvolvimento de oficinas, encontros, capacitações, campanhas de saúde, ações de fisioterapia, práticas esportivas, eventos escolares, gincanas, reuniões administrativas, atividades culturais e demais eventos de interesse coletivo.

Do ponto de vista jurídico e administrativo, a contratação está amparada nos princípios da eficiência, economicidade, legalidade e supremacia do interesse público. A Lei nº 14.133/2021, em seu art. 74, inciso V, prevê expressamente a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade para locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha — situação que se aplica ao caso concreto, considerando que não há no município outro imóvel disponível com características equivalentes às ofertadas pela ASMOBEL.

Além de solucionar a insuficiência estrutural atualmente enfrentada, a contratação proporcionará maior organização, otimização dos recursos públicos, economia com deslocamentos e locações pontuais, além de

permitir a ampliação dos serviços oferecidos à população, contribuindo diretamente para a melhoria da qualidade das políticas públicas municipais.

Assim, a necessidade da contratação está plenamente demonstrada, sendo evidente que a locação do imóvel representa solução eficiente, viável e vantajosa para o Município de Belmonte, garantindo melhor atendimento à comunidade e maior capacidade de execução das ações governamentais.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO:(deve apresentar uma visão completa da contratação, abrangendo todas as etapas do ciclo de vida do objeto, desde a aquisição ou implementação até sua utilização, manutenção e descarte ou substituição. O objetivo é garantir que a contratação contemple não apenas a obtenção do bem ou serviço, mas também sua viabilidade e eficiência ao longo do tempo)

A solução proposta consiste na locação de imóvel pertencente à Associação dos Servidores Públicos Municipais de Belmonte – ASMOBEL, destinado ao desenvolvimento contínuo de atividades e eventos de diversas Secretarias Municipais. Trata-se de solução abrangente e permanente, que contempla todas as etapas do ciclo de vida do objeto contratado, garantindo sua eficiência, funcionalidade e viabilidade ao longo do período de vigência contratual.

No que se refere à **implementação**, a locação do espaço possibilita a disponibilização imediata de um imóvel amplo, totalmente fechado, seguro e dotado de infraestrutura completa, incluindo cozinha equipada, banheiros, copa, geladeiras, cadeiras, churrasqueira, salão principal, estacionamento e campo de futebol. A entrega do imóvel ocorrerá em condições adequadas de uso, eliminando a necessidade de investimentos iniciais por parte da Administração Pública para adaptações ou aquisição de mobiliário e equipamentos, já que o local dispõe de estrutura própria para realização das atividades planejadas.

Durante a **utilização**, o espaço atenderá de forma contínua às demandas das Secretarias de Assistência Social, Saúde, Educação, Administração, Cultura e demais órgãos municipais. O imóvel possibilitará a realização de encontros mensais de idosos, atividades com crianças e adolescentes do CRAS e do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos, oficinas, palestras, campanhas de saúde, atividades de fisioterapia, ações de promoção à atividade física, eventos escolares, gincanas, treinamentos internos, reuniões administrativas, atividades culturais, entre outras ações previstas nos cronogramas de cada secretaria. A estrutura física disponível permitirá a execução de atividades simultâneas e diversificadas, ampliando a capacidade operacional do município.

Quanto à **manutenção**, por se tratar de contrato de locação, a responsabilidade pela conservação estrutural do imóvel permanece sob responsabilidade do locador, cabendo ao município zelar pela boa utilização do espaço e realizar apenas pequenas manutenções decorrentes do uso cotidiano. Isso garante economicidade ao longo do ciclo de vida do objeto, evitando gastos adicionais com reformas, reparos ou adaptações significativas, que normalmente são exigidos quando se trata de aquisição ou construção de imóvel próprio.

Por fim, ao término do contrato, a solução apresenta **viabilidade operacional e financeira**, pois não envolve custos de descarte, substituição ou alienação do bem, uma vez que o imóvel é devolvido ao proprietário após o período de utilização. Caso haja necessidade de continuidade dos serviços, o município

poderá optar por nova contratação, se atendidos os requisitos legais, ou avaliar alternativas existentes à época, garantindo flexibilidade administrativa e planejamento adequado.

Assim, a solução adotada demonstra eficiência e aderência às necessidades da Administração Pública, contemplando todas as etapas do ciclo de vida do objeto de forma integrada. A locação do imóvel da ASMOBEL representa alternativa plenamente viável, sustentável e vantajosa, permitindo o atendimento adequado às políticas públicas e a otimização dos recursos municipais ao longo de todo o período contratual.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:(condições mínimas que a empresa ou fornecedor deve atender para garantir a execução adequada do objeto contratado)

Para assegurar a execução adequada, segura e eficiente do objeto contratado, a empresa deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista:

a) **Certidão de regularidade relativa a débitos municipais**, emitida pelo Município sede da contratada.

b) **Contrato Social, Estatuto ou Ato Constitutivo** devidamente registrado, incluindo todas as alterações consolidadas, que comprovem a constituição e a representação legal da empresa.

c) **Certidão de regularidade de débitos relativos a tributos federais e à Dívida Ativa da União**, emitida pela Receita Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional.

d) **Certidão Negativa de Débitos Estaduais**, ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa, conforme legislação aplicável.

e) **Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)**, emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho.

f) **Certificação da ausência de penalidades nos cadastros federais**, incluindo:

- Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS);
- Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP);
- Cadastro Nacional de Suspensão e Impedimentos (CNSI), quando aplicável.

g) **Certidão de Regularidade junto ao FGTS**, emitida pela Caixa Econômica Federal.

h) **Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ)** atualizado.

5. QUANTIDADE DE MATERIAL OU SERVIÇO ESTIMADO A SER CONTRATADA:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QNT	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL

01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO LOCALIZADO NA RUA PEPERI ESQ COM RUA PE. ANTÔNIO DE URUCANIA, CENTRO DE BELMONTE-SC, PARTE DA CHACARÁ Nº58, COM ÁREA DE 8.000,00M², EDIFICAÇÃO COM 480M², COM ESTACIONAMENTO E CAMPO DE FUTEBOL, DESTINADO AS VARIAS ATIVIDADES E EVENTOS REALIZADOS POR VÁRIAS SECRETARIAS DO MUNICIPIO DE BELMONTE.	MÊS	12	R$ 1.621,00	R$ 19.452,00
				VALOR TOTAL	**R$ 19.452,00**

6. EXECUÇÃO DO OBJETO (LOCAIS DE ENTREGA DOS BENS/SERVIÇOS E PRAZOS, deve definir e indicar com precisão os locais onde os bens deverão ser entregues ou onde os serviços deverão ser prestados,especificar o tempo máximo para entrega dos bens ou execução dos serviços, se serão contínuos ou eventuais, e a entrega será única ou parcelada, como será realizada ou entregue os objetos/serviços)

A execução do objeto consiste na disponibilização do imóvel locado para a realização de eventos institucionais, ações públicas e diversas atividades promovidas pelas Secretarias do Município de Belmonte-SC.

O espaço deverá ser colocado à disposição da Administração conforme a programação oficial, permitindo sua utilização em datas, horários e períodos previamente definidos pelos órgãos solicitantes.

A contratada deverá assegurar que o imóvel esteja plenamente disponível e em condições adequadas de uso sempre que requisitado, garantindo a infraestrutura necessária para o desenvolvimento das atividades, tais como reuniões, capacitações, festividades, confraternizações, campanhas, ações comunitárias e demais eventos promovidos pelo Município. Por tratar-se de um espaço destinado a múltiplas finalidades, sua entrega para utilização deverá ocorrer de maneira organizada, permitindo que cada secretaria execute suas ações de forma segura, eficiente e contínua.

O local será utilizado conforme calendário administrativo ou demandas específicas, cabendo à contratada assegurar acesso ao espaço, iluminação, limpeza prévia e demais condições essenciais para que as atividades públicas ocorram de forma adequada. A Administração comunicará com antecedência o agendamento do uso, indicando data, horário, responsável pelo acompanhamento e demais informações necessárias.

O imóvel locado será utilizado **sempre no mesmo endereço**, por se tratar de uma locação fixa de espaço. Não há entrega física de bens, mas sim a disponibilização do local previamente pactuado, pelo período e nas condições estabelecidas contratualmente.

A contratada deverá garantir que o ambiente esteja apto para uso no momento da entrega e que, ao final de cada evento ou atividade, seja possível restabelecer as condições originais do espaço.

Dessa forma, a execução do objeto contempla a disponibilização contínua do espaço, sob demanda, garantindo suporte adequado às atividades das diversas Secretarias Municipais ao longo de todo o período contratado.

7. GESTÃO DA ATA DE REGISTRO DE PREÇOS/CONTRATO:

7.1. A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal nº 99/2025 de 29 de maio de 2025, que "Regulamenta as funções do agente de contratação, da equipe de apoio e da comissão de contratação, suas atribuições e funcionamento, a fiscalização e a gestão dos contratos, e a atuação da assessoria jurídica e do controle interno no âmbito do Município de BELMONTE/SC, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021".

7.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo (s) fiscal (is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

7.3. O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

7.4. O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

7.5. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

7.6. O fiscal do contrato informará ao gestor do contato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

7.7. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

7.8. O fiscal do contrato deverá comunicar ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

7.9. Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

7.10. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

8.1. O pagamento será efetuado contra empenho, após o recebimento do objeto, e mediante

apresentação da Nota Fiscal/Fatura, correndo a despesa na dotação orçamentária do ano de 2026 e anos subsequentes.

8.2. O pagamento será feito no último dia útil de cada mês após a emissão da nota fiscal de cada serviço, devidamente atestada pelo responsável.

8.3. O Município de Belmonte-SC não se responsabiliza por eventuais atrasos no pagamento considerando a não entrega do documento fiscal, bem como, da substituição do documento por erro de preenchimento e emissão.

8.4. Ocorrendo atraso no pagamento, os valores serão corrigidos monetariamente pelo índice IPCA do período, ou outro índice que vier a substituí-lo, e a Administração compensará a contratada com juros de 0,5% ao mês, pro rata.

8.5. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

8.6. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

8.7. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

8.8. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

8. REAJUSTAMENTO DE PREÇOS:

A concessão de revisão, recomposição, reajuste ou repactuação dos preços observará a legislação vigente, sendo aplicada conforme a variação do salário mínimo estabelecido para cada ano.

Os prazos para resposta ao pedido de repactuação de preços e de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro será de 05 dias úteis, a contar das datas do recebimento do pedido.

O reequilíbrio econômico poderá ser solicitado a qualquer tempo pelo(a) CONTRATADO (A) desde que comprovado caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, nos termos do art. 124, inciso II, alínea “d” da lei nº 14.133/93, sendo que a resposta de deferimento ou indeferimento do pedido ocorrerá sempre no primeiro dia do mês subsequente a requisição.

Se concedido o reequilíbrio este atingirá somente compras futuras, posteriores ao pedido, não recaindo nas compras já solicitadas e empenhadas. Devendo o fornecedor entregar os bens já empenhados pelo valor da licitação.

Caso ocorra a solicitação de repactuação a Contratante responderá ao pedido dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do protocolo correspondente, devidamente instruído da documentação suporte.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

A seleção do fornecedor, no presente caso, fundamenta-se na **inexigibilidade de licitação**, prevista no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, diante da **inviabilidade de competição** para a locação de imóvel que possua características singulares indispensáveis ao atendimento da necessidade da Administração Pública.

A Constituição Federal de 1988, em seu art. 37, XXI, estabelece que as contratações públicas devem ocorrer, como regra, mediante processo licitatório, ressalvadas as exceções previstas em lei. Entre essas exceções está justamente a impossibilidade de competição, situação na qual a realização da licitação se tornaria inviável, seja por condições fáticas ou pela natureza singular do objeto a ser contratado.

A Lei nº 14.133/2021 avançou significativamente na regulamentação dos casos de inexigibilidade ao prever, em seu art. 74, V, que é inexigível a licitação quando a necessidade administrativa recair sobre **imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha**, impossibilitando a comparação entre múltiplos fornecedores. Essa previsão substitui o antigo regime da Lei nº 8.666/1993, no qual o tema era tratado como dispensa de licitação.

Conforme determina o **§5º do art. 74**, a contratação direta de imóvel exige o cumprimento de requisitos específicos, os quais foram observados neste processo:

1. **Avaliação prévia do imóvel**, considerando seu estado de conservação, adequação à finalidade pública, condições de uso imediato e inexistência de custos de adaptação significativos.
2. **Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis** que pudessem atender à necessidade da Administração, demonstrando que a solução não poderia ser atendida por bens já pertencentes ao ente público.
3. **Justificativa da singularidade do imóvel**, demonstrando que suas características estruturais, dimensões, infraestrutura e localização o tornam especialmente adequado para a realização de eventos e atividades administrativas do Município, de forma mais vantajosa do que outras alternativas identificadas no mercado.

O entendimento doutrinário reforça essa obrigatoriedade. Segundo Marçal Justen Filho, a inexigibilidade baseada na locação de imóvel exige a comprovação de que as características objetivas do espaço — como localização estratégica, instalações existentes, estrutura funcional e capacidade de atendimento — tornam **impossível a competição**, uma vez que a Administração necessita exatamente daquele tipo de imóvel, em

condições específicas, para atingir seus objetivos. A escolha, portanto, não decorre de preferência subjetiva, mas da adequação singular do bem ao interesse público.

40.1) A relevância de características objetivas

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabelhe adquiri (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição.

[...]

40.4) A comprovação dos requisitos pertinentes (§5º.)

Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo.

O §5º. impõe a adoção formal de providências específicas, a serem documentadas de modo adequado no procedimento administrativo antecedente da contratação.

É indispensável promover a avaliação das condições do imóvel, adotando as mesas cautelas previstas para a compra ou locação de imóvel previstas no art. 51, que já objeto de comentário.

Isso envolve inclusive estimar os custos indiretos necessários à efetiva utilização do imóvel pela Administração.

Depois, é fundamental comprovar a inexistência de outros imóveis públicos disponíveis, que possam atender às necessidade da Administração. Nada impede que tais imóveis sejam de titularidade de outro órgão ou entidade da Administração Pública. Se existir essa situação, podese cogitar de permuta ou outra operação no âmbito interna da Administração Pública.

Enfim, caberá demonstrar a singularidade do imóvel. A expressão indica a existência de atributos que tornam o imóvel necessário e adequado à satisfação dos interesses públicos. Essa singularidade compreende inclusive uma avaliação de custo-benefício para a realização da operação. De todo modo, deverá verificar-se a compatibilidade do preço exigido com aquele de mercado e as demais condições pertinentes ao caso. A Administração não poderá pagar

> preço ou aluguel superior ao praticado no mercado. (Justen Filho, Marçal. Comentários à lei de licitações e contratações administrativas [livro eletrônico]. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021)

Destaca-se que a contratação direta nessa hipótese depende da demonstração documental de que o imóvel reúne atributos que efetivamente atendem à necessidade da Administração, aliada à comprovação de economicidade e compatibilidade do preço com o mercado.

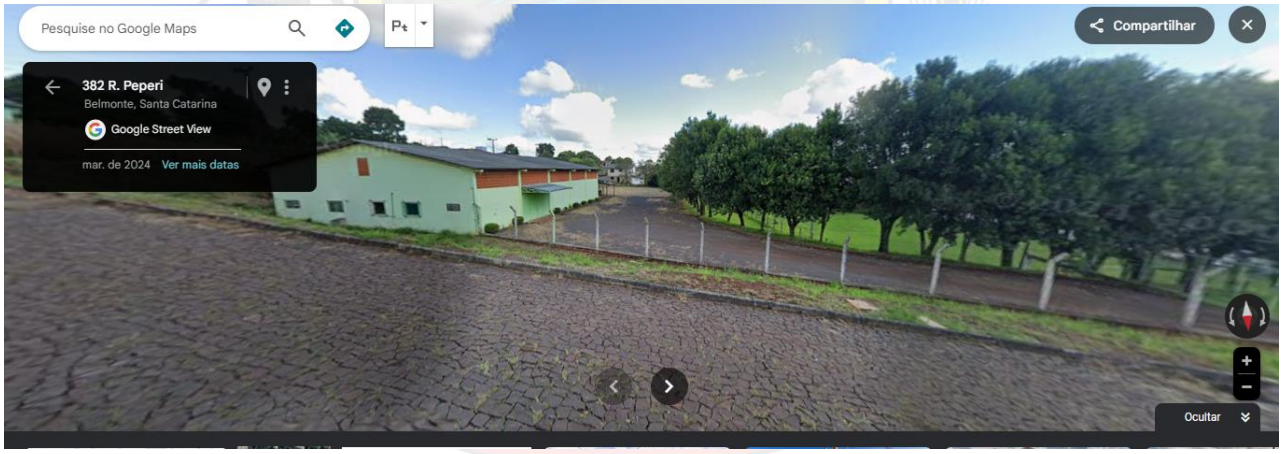
Neste processo, foi evidenciado que o imóvel disponibilizado pela **Associação dos Servidores Públicos Municipais de Belmonte – ASMOBEL** apresenta **instalações adequadas, localização estratégica e infraestrutura apropriada** para sediar eventos e atividades das diversas secretarias municipais. Constatou-se, ainda, a **inexistência de imóveis públicos adequados** e a inviabilidade de alternativas de mercado que oferecessem condições equivalentes.

Por fim, verificou-se a **compatibilidade do valor estimado com os preços praticados**, inclusive mediante comparação com anúncios e ofertas de imóveis em sites de imobiliárias, demonstrando que o valor proposto encontra-se dentro — e até abaixo — da média praticada para imóveis com estrutura semelhante.

Dessa forma, a seleção do fornecedor ocorre de forma **legítima, fundamentada e vantajosa**, em conformidade com os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e interesse público, justificando plenamente a **contratação direta por inexigibilidade**.

@prefeituradebelmontesc
@prefeituradebelmonte
administracao@belmonte.sc.gov.br
49 3625 0055 | 3625 0066 | 3625 0079 | 3625 0308
acesse o site aqui







10. ESTIMATIVA DE PREÇOS,PREÇOS REFERENCIAIS E LEVANTAMENTO DE MERCADO(relato de como foi realizado a pesquisa de preço e como foi chegado nos valores de referência):

A Administração Pública, guiada pelo princípio constitucional da eficiência e pelos demais pilares da legalidade, economicidade e vantajosa aplicação dos recursos públicos, deve assegurar que toda contratação seja devidamente fundamentada e compatível com os preços praticados no mercado. No caso específico de contratações diretas por inexigibilidade de licitação, a justificativa de preço torna-se ainda mais relevante, conforme estabelece a Lei nº 14.133/2021.

Nos termos dos incisos II e VII do art. 72 da referida norma, o processo de contratação direta deve ser instruído com estimativa da despesa e justificação de preços, elaborada de acordo com os critérios estabelecidos no art. 23 da Lei. Entretanto, conforme dispõe o §4º do mesmo artigo, nas situações em que a natureza do objeto impede a aplicação das metodologias formais previstas nos §§1º, 2º e 3º — como ocorre nas hipóteses de inexigibilidade, em razão da singularidade e especificidade da solução pretendida — a Administração poderá demonstrar a compatibilidade de preços mediante documentos idôneos, tais como: contratações semelhantes realizadas no período de até um ano, notas fiscais emitidas, ou outras referências válidas que permitam verificar a razoabilidade do valor contratado.

No caso em análise, embora não existam no Município de Belmonte outros imóveis com características semelhantes às do espaço oferecido pela ASMOBEL — o que por si só confirma a inviabilidade de competição e reforça a previsão do art. 74, inciso V — ainda assim foram adotadas medidas para demonstrar a compatibilidade do valor proposto com os preços praticados.

Para isso, foram anexados ao processo registro de contrato de locação firmado pelo Município, que apresenta valor proporcional às dimensões e especificidades de cada espaço. A comparação evidencia que, considerando a infraestrutura, a amplitude das instalações e a multiplicidade de ambientes oferecidos pela ASMOBEL, o valor proposto encontra-se plenamente adequado ao padrão praticado localmente.

Além disso, foi realizada pesquisa complementar em sites de imobiliárias da região, abrangendo imóveis com características aproximadas, ainda que localizados em municípios maiores e com maior oferta — como Chapecó, São Miguel do Oeste e Descanso. A análise das referências coletadas demonstrou que os valores cobrados por espaços semelhantes são significativamente superiores, apresentando uma média

elevada quando comparados ao valor negociado pelo Município. Assim, verifica-se que a locação pretendida não apenas se encontra dentro dos parâmetros de mercado, como também apresenta valor inferior ao observado em diversos imóveis disponíveis na região.

Dessa forma, mesmo diante da natureza singular do objeto e da impossibilidade de estabelecer ampla concorrência, restou comprovado que o valor proposto para a locação do imóvel da ASMOBEL é razoável, proporcional, compatível com o mercado e vantajoso para a Administração Pública, atendendo plenamente às exigências legais aplicáveis ao processo de inexigibilidade.

Valor do Aluguel (R$)	**Localização / Referência**
R$ 43.500,00	Galpão – Chapecó/SC (Imovelweb)
R$ 9.800,00	Barracão Comercial – Chapecó/SC (Imovelweb)
R$ 16.000,00	Barracão Comercial – Chapecó/SC (Imovelweb)
R$ 3.000,00	Galpão – Centro, São Miguel do Oeste/SC (Piovesan Imobiliária)
R$ 2.565,00	Galpão – Linha Caxias, São Miguel do Oeste/SC (Imobiliária Strapasson)
R$ 4.100,00	Galpão em Alvenaria – São Gotardo, São Miguel do Oeste/SC (Imobiliária Fácil SMO)
R$ 3.800,00	Galpão – Centro, Descanso/SC (Imobiliária Inovar)
R$ 2.300,00	Galpão – Interior, São Miguel do Oeste/SC (Imobiliária Inovar)

(Imovelweb)https://www.imovelweb.com.br/propriedades/barracao-com-doca-para-aluguel-no-lider-chapeco-sc-3018163128.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=0&n_pos=1

(Imovelweb)https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-barracao-em-chapeco-3018952144.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=0&n_pos=2

(Imovelweb)https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-barracao-em-chapeco-3018163169.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=0&n_pos=9

(Piovesan Imobiliária)https://www.piovesanimobiliaria.com.br/imovel/exibir/locacao-galpao-centro-sao-miguel-do-oeste/2743

(Imobiliária Strapasson)https://imobiliariastrapasson.com.br/imoveis/alugar/sao-miguel-do-oeste/linha-caxias/-/galpao/1101/imovel/2956055

(Imobiliária Fácil SMO)https://imobiliariafacilsmo.com.br/imovel/exibir/locacao-galpao-em-alvenaria-sao-gotardo-sao-miguel-do-oeste/941

(Imobiliária Inovar)https://imobiliariainovar.imb.br/imovel/exibir/locacao-galpao-centro-descanso/2076

(Imobiliária Inovar)https://imobiliariainovar.imb.br/imovel/exibir/locacao-galpao-interior-sao-miguel-do-oeste/2203



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICIPIO DE BELMONTE
Rua Engenheiro Francisco Passos, 133 - Centro - Belmonte
CEP: 89925-000 CNPJ: 80.912.108/0001-90 Telefone: (49) 3625-0066
E-mail: contabilidade@belmonte.sc.gov.br Site: https://belmonte.sc.gov.br

Página: 1 / 1

DISPENSA DE LICITAÇÃO
Nr.: 5/2025

Processo Adm.: 5/2025
Data do Processo: 31/01/2025

TERMO DE HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO DE PROCESSO LICITATÓRIO

O(a) responsável desta entidade, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela legislação em vigor, especialmente pela lei 14.133/2021, Art. 75, II e alterações posteriores, a vista do parecer conclusivo exarado pela Comissão de Licitações, resolve:

01 - Homologar e Adjudicar a presente Licitação nestes termos:

a) Nr. Processo: 5/2025
b) Nr. Licitação: 5/2025 - DL
c) Modalidade: Dispensa de licitação
d) Data de Homologação: 31/01/2025
e) Objeto da Licitação: *DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM APROXIMADAMENTE 80 M² LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BELMONTE-SC, DESTINADO PARA A ATENDER OS SERVIÇOS E ATIVIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO DO MUNICÍPIO DE BELMONTE-SC, SEM INCLUSÃO DE ÁGUA E LUZ, CONFORME ESPECIFICAÇÕES E DOCUMENTOS.*

Participante: DIOMIRA VIEL MARAN

Item	Especificação	Qtd.	Unidade	Valor Unitário	Valor Total
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM APROXIMADAMENTE 80 M² LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BELMONTE-SC, DESTINADO A ATENDER OS SERVIÇOS E ATIVIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO DO MUNICÍPIO DE BELMONTE-SC, SEM INCLUSÃO DE ÁGUA E LUZ.	12,000	MES	750,00	9.000,00

Total do Participante: 9.000,00

Total Geral: 9.000,00

11. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:

As despesas provenientes da contratação do objeto do presente Termo correrão por conta da seguinte dotação orçamentária do exercício de 2026 e subsequentes.

ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL

17 - 3.3.90.00.00.00.00.00 - APLICACOES DIRETAS 1.500.0000.0000 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS

12. PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO:

9.1 Será admitida a participação de consórcios?

( ) Sim (x) Não

A participação de consórcios não será admitida, pois a contratação será realizada por **inexigibilidade de licitação**, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da **singularidade do imóvel** e da **inviabilidade de competição**.

Nesse tipo de contratação, não há disputa entre fornecedores, visto que o imóvel escolhido — pertencente à Associação dos Servidores Públicos Municipais de Belmonte – ASMOBEL — é o **único que reúne as**

condições de localização, estrutura e instalações necessárias para atender adequadamente às demandas da Administração Municipal.

Assim, a possibilidade de participação de consórcios se torna incompatível com a natureza da contratação, que se restringe a um único fornecedor apto a ofertar o imóvel específico, não havendo cenário competitivo que justifique ou permita a atuação conjunta de empresas.

13. ADJUDICAÇÃO (ato formal em que a administração pública atribui o objeto da licitação ao licitante detentor da melhor proposta):

() Por item ( ) Por grupo de itens (x) Global

A adjudicação ocorrerá de forma **global**, considerando que se trata da **locação de um imóvel específico**, selecionado mediante **inexigibilidade de licitação**, conforme art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Por se tratar de objeto **único, indivisível e singular**, não há possibilidade de fracionamento por itens ou grupos de itens, uma vez que o imóvel deve ser contratado em sua integralidade para atender às necessidades das diversas secretarias municipais.

Assim, a adjudicação global assegura **coerência, unidade e plena adequação ao interesse público**, garantindo que todos os espaços, estruturas e instalações integrantes do imóvel sejam disponibilizados simultaneamente para os eventos e atividades planejados pela Administração Municipal.

14. MODALIDADE:

() Pregão Eletrônico ( ) Concorrência ( ) Concurso ( ) Leilão ( ) Diálogo competitivo

() Credenciamento (x) Inexigibilidade de licitação () Dispensa de Licitação

A modalidade aplicável ao presente processo é a **Inexigibilidade de Licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que a locação de imóvel depende de características específicas de **instalações, estrutura e localização**, que tornam inviável a competição.

O imóvel identificado atende de forma singular às necessidades da Administração, inexistindo, no município, outro espaço disponível com as mesmas condições e infraestrutura necessárias para a realização das atividades e eventos das secretarias municipais, razão pela qual se configura a hipótese legal de contratação por inexigibilidade.

15. O CRITÉRIO DE JULGAMENTO

( ) Menor preço ( ) Maior desconto ( ) Técnica e preço

( ) Melhor técnica ou conteúdo artistico ( ) Maior lance (leilões)

( ) Maior retorno econômico (x) Atender as qualificações exigidas

Considerando que a contratação se dará por **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, não há competição entre fornecedores, uma vez que o objeto — locação de imóvel com características específicas e necessárias ao interesse público é singular.

16. ACEITABILIDADE DA PROPOSTA:

( ) Não (x) Sim. Quais: Proposta e demais documentos de habilitação.

A empresa **apresentou toda a documentação pertinente e exigida**, atendendo integralmente às condições estabelecidas para a contratação.

17. AMOSTRA / DEMONSTRAÇÃO DOS SERVIÇOS:

( ) Será exigida amostra do objeto ofertado

(x) Não será exigida amostra do objeto ofertado

18. INSTRUMENTO CONTRATUAL:

( ) Somente por assinatura de contrato

( ) Autorização de Fornecimento + Contrato de garantia e assistência técnica

( ) Assinatura de Ata de Registro de Preço+ Autorização de Fornecimento

(x) Assinatura de contrato + Solicitação de fornecimento

a) A formalização da presente contratação ocorrerá mediante **instrumento contratual**, conforme dispõe o art. 89 da Lei Federal nº 14.133/2021, por se tratar de serviço cujo valor e complexidade exigem celebração de contrato administrativo
b) O contrato somente será assinado após a **ratificação da inexigibilidade**, a **comprovação da regularidade de habilitação**, a **adequada instrução do processo administrativo** e a **publicação do extrato no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP**, nos termos dos arts. 94 e 175 da Lei 14.133/2021.
c) Quaisquer alterações contratuais somente poderão ocorrer mediante termo aditivo devidamente justificado, observando-se as hipóteses previstas nos arts. 124 e 125 da Lei nº 14.133/2021.

19. VIGÊNCIA:

A celebração de contrato terá sua vigência inicial de 1 ano contados a partir da assinatura do contrato prorrogáveis por **até 05 (cinco) anos**, conforme art. 106 da Lei Federal nº 14.133/2021 e conveniência da Administração.

20. GARANTIA / VALIDADE DO OBJETO:

Por se tratar de **contratação de locação de imóvel**, o presente objeto não envolve garantia tradicional aplicada a bens adquiridos, mas sim a **garantia de plena utilização do espaço locado** durante todo o período contratual.

O contratado deverá assegurar que o imóvel permaneça, durante toda a vigência do contrato:

- Em **perfeito estado de conservação e funcionamento**;
- Com **toda a estrutura disponibilizada** no ato da contratação, incluindo salão amplo, cozinha, copa, banheiros, churrasqueira, geladeiras, cadeiras, estacionamento, campo de futebol e demais dependências;
- Com **condições adequadas de segurança, higiene e acessibilidade**, permitindo a realização dos eventos e atividades das secretarias municipais de forma contínua;

- Disponível para utilização nas datas e horários previamente programados pelo Município.

A **validade do objeto** corresponderá ao período de vigência contratual estabelecido, podendo ser prorrogado conforme legislação vigente e interesse da Administração.

O descumprimento das condições de uso, integridade ou disponibilidade do imóvel poderá gerar aplicação de penalidades, rescisão contratual ou outras medidas previstas em lei e no instrumento contratual.

21. GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO:

Será exigida garantia de execução contratual?

( ) Sim (x) Não

22. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

22.1 Das obrigações da contratada:

I. Realizar todas as atividades previstas neste instrumento.

II. Manter sigilo das informações coletadas na CONTRATANTE por prazo indeterminado. A não-observância de quaisquer das disposições de confidencialidade ora estabelecidas, sujeitará a CONTRATADA, como também o agente causador ou facilitador, por ação ou omissão, ao pagamento ou recomposição de todas as perdas e danos sofridos e estimados pela CONTRATANTE, inclusive aqueles de ordem moral, bem como à assunção de responsabilidades civil e criminal respectivas, as quais serão apuradas em regular processo judicial ou administrativo, não sendo aplicado esta disposição para as informações que se tornaram de domínio público, por outro meio de divulgação que não pela CONTRATADA, ou por anuência da empresa CONTRATANTE.

III. Responsabilizar-se pelo seguro de acidentes pessoais e de vida de todos os seus prepostos e colaboradores que participarão na execução dos serviços objeto deste instrumento.

IV. Providenciar todos os recursos e insumos necessários ao perfeito cumprimento do objeto contratado, devendo estar incluídas no preço proposto todas as despesas com encargos fiscais, encargos sociais e trabalhistas, previdenciários, todos os tributos incidentes e demais encargos, inclusive benefícios, taxa de administração e lucro, ou seja, todos os custos diretos e indiretos, mesmo os não especificados, necessários ao perfeito fornecimento dos serviços pela CONTRATADA;

V.	Assumir a responsabilidade de ordem administrativa, cível e penal, por atos ou omissões que causem danos à Administração ou a terceiros, seja por culpa ou dolo, resultante do fornecimento do objeto desta licitação;
VI.	Manter, durante toda a execução do presente objeto, compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;
VII.	Comunicar por escrito à CONTRATANTE qualquer problema ocorrido na execução do objeto do contrato;
VIII.	Acatar a fiscalização do objeto contratado, realizada pelo fiscal do contrato, que deverá ter suas solicitações atendidas imediatamente;
IX.	Promover, com a presença de representante da CONTRATANTE, a verificação do fornecimento efetuado, confirmando que os serviços foram prestados adequadamente, conforme previsão contratual;
X.	Adotar as providências necessárias para assegurar a satisfatória execução do Contrato e os fins a que se destina;
XI.	A inadimplência da licitante vencedora não transfere ao Município de Belmonte-SC a responsabilidade de seu pagamento, nem poderá onerar o objeto do contratado.
XII.	**Disponibilizar o imóvel** para uso do Município durante todo o período de vigência contratual, garantindo acesso conforme a programação definida pelas secretarias;
XIII.	Manter o imóvel em **pleno estado de conservação, funcionamento e segurança**, realizando, quando necessário, reparos estruturais, elétricos, hidráulicos e demais manutenções que garantam as condições adequadas de uso;
XIV.	Garantir a **integridade e funcionamento** de todos os equipamentos, móveis e dependências incluídos na locação, tais como: salão amplo, cozinha, copa, banheiros, churrasqueira, geladeiras, cadeiras, estacionamento e campo de futebol;
XV.	Assegurar que o imóvel esteja **limpo, organizado e apto ao uso** quando da entrega para as atividades programadas pelo Município;
XVI.	Cumprir todas as normas de segurança, prevenção de incêndios e exigências estabelecidas pelos órgãos fiscalizadores;
XVII.	Permitir o acesso de servidores designados pela Administração Pública para fins de inspeção, vistoria, fiscalização ou controle;
XVIII.	Comunicar imediatamente ao Município qualquer situação que possa comprometer a segurança, a integridade ou a utilização do imóvel.

XIX. Permitir o uso do espaço conforme os horários e datas previamente acordados

22.2. Das obrigações do município:

I. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;

II. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos bens recebidos provisoriamente com as especificações constantes do Edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;

III. Comunicar à Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;

IV. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de comissão/servidor especialmente designado;

V. Efetuar o pagamento à Contratada no valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital e seus anexos;

VI. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Termo de Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados;

VII. Rescindir o contrato, unilateralmente, nos casos especificados e situações indicadas nos art. 137 a art. 139 da Lei 14.133/21;

VIII. Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste.

IX. Designar pessoa responsável pelas atividades programadas na empresa, que deverá manter contato com o/a responsável da contratada, facilitando o processo.

X. Utilizar o imóvel locado exclusivamente para a realização de eventos, reuniões, atividades sociais, culturais, esportivas, educativas e demais ações das secretarias municipais;

XI. Zelar pelo espaço durante o período de uso, preservando sua integridade e evitando danos às estruturas e equipamentos disponibilizados;

XII. Comunicar ao contratado qualquer dano identificado, bem como solicitar eventuais reparos quando necessários;

XIII. Observar e respeitar as normas internas de uso estabelecidas pelo contratado, desde que compatíveis com o interesse público e previamente acordadas;

XIV. Efetuar o pagamento do valor mensal da locação dentro dos prazos estabelecidos em contrato;

XV. Restituir o imóvel ao final da vigência contratual nas mesmas condições de conservação em que foi recebido, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

XVI. Responsabilizar-se por eventuais danos causados durante o uso do espaço, salvo aqueles decorrentes do desgaste natural.

23. RECEBIMENTO:

23.1. O objeto do presente contrato será recebido na forma do art. 140 da Lei Federal nº 14.133/2021.

24. ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO:

Gestor:

Nome completo:	ROSANGELA SIGULIN PELISSARI	Nº da Matrícula:	1208/01	Cargo:	SECRETÁRIA DE MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Fiscal:

Nome completo:	JOÃO CARLOS DE GODOY	Nº da Matrícula:	7/01	Cargo:	AGENTE ADMINISTRATIVO

25. SANÇÕES:

25.1. As sanções a serem aplicadas por descumprimento contratual serão as previstas no art. 155 e seguintes da Lei 14.133/2021.

26. DO PROCESSAMENTO DA LICITAÇÃO:

O processo será conduzido conforme a Lei nº 14.133/2021, reunindo todos os documentos essenciais, como justificativa da contratação, pesquisa de preços, parecer jurídico, autorização da autoridade competente e demais peças pertinentes. A instrução deverá garantir clareza, transparência, motivação dos atos e observância dos princípios administrativos, assegurando que a decisão pela inexigibilidade esteja devidamente comprovada e fundamentada nos autos.

27. UNIDADE/SETOR RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA:

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMNISTRAÇÃO

Responsavel pela elaboração do Termo de Referência

_____

Documento assinado digitalmente
gov.br
JOAO CARLOS DE GODOY
Data: 29/12/2025 09:54:22-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

João Carlos de Godoy
Agente Administrativo

Documento assinado digitalmente
gov.br
ROSANGELA SIGULIN PELISSARI
Data: 29/12/2025 09:36:42-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Rosângela Sigulin Pelissari

Secretária Municipal De Admnistração

Belmonte-SC, 24 de dezembro de 2025