

## **MUNICÍPIO DE TIMBÓ/SC - CENTRAL DE LICITAÇÕES**

### **SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E ADMINISTRAÇÃO**

#### **EDITAL DE DISPENSA N.º 29/2020**

#### **1. PREÂMBULO**

1.1 - O Município de Timbó/SC, CNPJ 83.102.764/0001-15, pessoa jurídica de direito público interno, através da Secretaria Municipal da Fazenda e Administração, (localizado na Avenida Getúlio Vargas, n.º 700, Centro), representada pela Secretária da Fazenda e Administração, a Sra. Maria Angélica Faggiani, lavra o presente processo de dispensa de licitação para contratação dos serviços constantes no item 06, OBJETO, de acordo com o art. 24 da Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993 e regido pela mesma, diante das condições e do fundamento legal expressos no presente.

#### **2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

2.1 - O presente Termo de Dispensa encontra fundamentação legal no art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações, que dispõe: “É dispensável a licitação: [...] X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

#### **3. JUSTIFICATIVA**

Com o propósito de renovar a prestação dos serviços públicos através da reestruturação e implantação de nova unidade de atendimento, faz-se necessária a locação de um espaço com área mínima de 800m<sup>2</sup>, a fim de atender a demanda da Central de Atendimento ao cidadão Simplifica Timbó que é unificar o atendimento de aproximadamente 400 (quatrocentos) serviços públicos.

#### **4. DELIBERAÇÃO**

Com fundamento na justificativa acima, decidido pela contratação por dispensa de licitação, nos termos do artigo 24, inciso X da Lei nº 8.666/1993, ficando a Central de Licitações com a incumbência de promover os atos necessários à sua efetivação (inclusive as publicações e expedições dos documentos atinentes à espécie), zelando pela plena consolidação das formalidades legais.

## **5. RAZÃO DA ESCOLHA / JUSTIFICATIVA DO PREÇO**

O Município optou pela escolha da Empresa Administradora e Participações Kamchen, pois tendo em vista que o objetivo do Simplifica Timbó é integrar todo o atendimento da Prefeitura, e inclusive, firmar parcerias com outros órgãos/entidades, é imprescindível que a sua instalação seja feita em local que suporte o fluxo de pessoas, veículos, bem como, que atenda ao espaço necessário para a distribuição e organização do trabalho.

Conforme apurado durante a elaboração e estruturação do projeto Simplifica Timbó, constatou-se que inexiste no município prédio público com a metragem e localização necessárias para atender ao propósito do projeto.

Assim, buscou-se opções de imóveis para fins de locação que atendam às necessidades mencionadas, oportunidade em que foram encontrados os imóveis situados a Rua Japão, nº 408, Bairro das Nações, Timbó/SC, CEP 89120-000, com área construída de 591,50m<sup>2</sup>, e na Rua Nicarágua, Lote 11, nº 429, Bairro das Nações, Timbó/SC, CEP 89120-000, com área construída de 295,82 m<sup>2</sup>, em áreas contíguas e com acesso integrado, de modo a viabilizar a alocação do projeto.

Os imóveis locados destinam-se à implantação da unidade de atendimento como porta única da Prefeitura de Timbó, visando reunir todos os serviços públicos em um mesmo espaço, possuindo uma área de triagem, sala de espera, estações de trabalho e sanitários. Ainda, terá no local um espaço reservado para a gestão administrativa da central de atendimento, sendo a coordenação, gestão de qualidade e informação, e gestão de pessoas. Conterá ainda um espaço para plantão fiscal, Procon, sala de reuniões e conciliação, sala de apoio administrativo (almoxarifado), sala de trâmite, sala de retorno ao cidadão, sala de tecnologia da informação, sanitários/vestiários dos servidores e copa/refeitório.

Ressalta-se que o local é apropriado para a instalação da unidade de atendimento, pois está situado em área de corredor de serviços, próximo ao centro do Município. Além disso, o imóvel atende satisfatoriamente as necessidades devido às suas dimensões e divisões internas, proporcionando o pleno funcionamento da central de atendimento, e ainda, atendendo a todos os critérios relacionados à acessibilidade.

Outra vantagem dos imóveis a serem locados é que será disponibilizado pelo locador um espaço para 50 vagas de estacionamento em outra área contígua, tendo em vista o fluxo de pessoas e veículos na Central de Atendimento. Ademais, foram realizadas consultas e vistorias em outros galpões localizados no Município, contudo, não foi encontrado outro imóvel que atenda às necessidades que envolvem a implantação de uma unidade de atendimento de todos os serviços em um único local, quais sejam: localização, corredor de serviços, metragem do imóvel, estacionamento, dentre outros fatores.

Já quanto ao valor a ser pago pela locação do imóvel, esse se encontra em conformidade com o aplicado pelo mercado conforme com o parecer técnico de avaliação mercadológica emitido pela 3D Engenharia e Arquitetura Ltda.

## **6. OBJETO**

6.1 - LOCAÇÃO DE 02 (DOIS) IMÓVEIS, CUJAS ÁREAS CONSTRUÍDAS TOTALIZAM 887,32M<sup>2</sup> DESTINADAS AO PROJETO DE IMPLANTAÇÃO DE NOVA UNIDADE DE ATENDIMENTO AO CIDADÃO DO MUNICÍPIO, NO PROCESSO DE ATENDIMENTO PRESENCIAL, TELEFÔNICO E VIRTUAL DA PREFEITURA, CUJO NOME É SIMPLIFICA TIMBÓ.

Os imóveis em questão tratam-se de: um galpão pré-moldado industrial de uso comercial com 01 pavimento, com área de 591,50m<sup>2</sup>, inscrição imobiliária nº 01.04.048.1137, matriculado/transcrito sob o nº 18475 no Livro nº 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Timbó; e um galpão pré-moldado industrial de uso comercial com 01 pavimento, com área de 295,82m<sup>2</sup>, inscrição imobiliária nº 01.04.048.0170, matriculado/transcrito sob o nº 3.938 no Livro nº 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Timbó.

6.2 -**VALOR TOTAL (60 meses): R\$ 480.000,00** (quatrocentos e oitenta mil reais).

6.3 - VALOR TOTAL MENSAL DA LOCAÇÃO: R\$ **8.000,00** (oito mil reais).

6.4 - PRAZO DE LOCAÇÃO: 10/04/2020 a 09/04/2025.

6.5. LOCAL: Primeiro imóvel - Rua Japão, nº 408, Bairro das Nações, Timbó/SC.

Segundo imóvel - Rua Nicarágua, Lote 11, nº 429, Bairro das Nações, Timbó/SC.

## **7. DA CONTRATADA**

7.1 – **ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES KAMCHEN**, CNPJ nº 11.514.441/0001-28, localizada na Rua Porto Rico, nº 147, Bairro das Nações, Cidade de Timbó, SC.

7.2 - **REPRESENTANTE LEGAL: EGENOLF KAMCHEN**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 3R/1.487.225 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 480.963.699-20, residente e domiciliado na Rua Porto Rico, nº 147, Bairro das Nações, Cidade de Timbó, SC.

## **8. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**

8.1 - O valor mensal contratado é de R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

8.2 - O pagamento será efetuado todo dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido, através de depósito bancário diretamente na conta do EXECUTOR/LOCADOR.

**8.2.1 - Dados bancários para pagamento do serviço:**

**Favorecido: ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES KAMCHEN.**

Banco do Brasil,  
Agência 0928-8,  
Conta Corrente 33.271-2

**9. PUBLICAÇÃO**

9.1 - Veículo de comunicação: Diário Oficial dos Municípios/SC.

9.2 - Data da publicação: 08/04/2020.

**10. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

10.1 - Dotações orçamentárias/convênios extra orçamentários a serem utilizados:

<b>Dotação Utilizada</b>	
<b>Código Dotação</b>	<b>Descrição</b>
2020	
528	Referência
3	SECRETARIA DA FAZENDA E ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL
1	Administração Geral
2520	GESTÃO DA ADMINISTRAÇÃO E CONTROLE MUNICIPAL
3339039100000000000	Locação de imóveis
1000000	Recursos Ordinários
<b>Código Dotação</b>	<b>Descrição</b>
2020	
599	Referência
3	SECRETARIA DA FAZENDA E ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL
1	Administração Geral
2520	GESTÃO DA ADMINISTRAÇÃO E CONTROLE MUNICIPAL
3339039100000000000	Locação de imóveis
3000000	Recursos Ordinários

## **11. OBSERVAÇÕES GERAIS:**

11.1 - É de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento das despesas decorrentes do efetivo uso do imóvel durante o prazo contratual, sendo tais despesas: energia elétrica, água e telefone, as quais deverão constar efetivamente no nome do LOCATÁRIO;

11.2 - É de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento de todos e quaisquer encargos tributários incidentes ou relacionados ao bem, objeto do presente instrumento, inclusive IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano e todas as despesas decorrentes da conservação do imóvel;

11.3 É de responsabilidade do LOCATÁRIO a adequação do imóvel no que diz respeito a demolição dos sanitários existentes no galpão com inscrição imobiliária nº 01.04.048.1137, bem como a instalação de novos.

11.4 É de responsabilidade do LOCATÁRIO a adequação das instalações elétricas dos imóveis com inscrições imobiliárias nº 01.04.048.1137 e 01.04.048.0170 para a implementação da central de atendimento.

Timbó/SC, 07 de abril de 2020.

**MARIA ANGÉLICA FAGGIANI**  
Secretaria da Fazenda e Administração

## **MINUTA CONTRATUAL**

### **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

### **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

**ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES KAMCHEN**, CNPJ nº 11.514.441/0001-28, localizada na Rua Porto Rico, n.º 147, Bairro das Nações, Cidade de Timbó, SC, representado pelo Sr. **EGENOLF KAMCHEN**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 3R/1.487.225 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 480.963.699-20, residente e domiciliado na Rua Porto Rico, n.º 147, Bairro das Nações, Cidade de Timbó, SC, abaixo denominado **LOCADOR** e o **MUNICÍPIO DE TIMBÓ/SC**, CNPJ 83.102.764/0001-15, pessoa jurídica de direito público interno, através do Fundo Municipal de Educação, CNPJ 32.257.384/0001-19, (localizado na Praça Rolando Mueller, n.º 316, Centro), representada pela Secretaria da Fazenda e Administração, a Sra. Maria Angélica Faggiani, abaixo denominado **LOCATÁRIO**, de conformidade com a Dispensa de Licitação nº 29/2020, com fundamento na Lei nº. 8.666/93 e demais dispositivos legais aplicáveis à espécie, resolvem, de comum acordo, celebrar o presente CONTRATO, sob as seguintes cláusulas e condições:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO E FINALIDADES**

O presente contrato tem por objeto a locação, pelo **LOCADOR** ao **LOCATÁRIO**, de 02 (dois) imóveis, cujas áreas construídas totalizam 887,32m<sup>2</sup> destinadas ao projeto de implantação de nova unidade de atendimento ao cidadão do Município, no processo de atendimento presencial, telefônico e virtual da Prefeitura, cujo nome é Simplifica Timbó, de conformidade com as condições estabelecidas neste instrumento, Dispensa de Licitação nº 29/2020 e dispositivos legais aplicáveis à espécie.

Os imóveis em questão tratam-se de: um galpão pré-moldado industrial de uso comercial com 01 pavimento, com área de 591,50m<sup>2</sup>, inscrição imobiliária nº 01.04.048.1137, matriculado/transcrito sob o nº 18475 no Livro nº 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Timbó; e um galpão pré-moldado industrial de uso comercial com 01 pavimento, com área de 295,82m<sup>2</sup>, inscrição imobiliária nº 01.04.048.0170, matriculado/transcrito sob o nº 3.938 no Livro nº 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Timbó.

**VALOR TOTAL (60 meses): R\$ 480.000,00** (quatrocentos e oitenta mil reais).

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO**

O prazo da locação terá início em 10/04/2020 e término em 09/04/2025, podendo ser alterada ou prorrogada (inclusive para o exercício subsequente), no todo ou em parte, através de termo aditivo, desde que observadas as condições da Lei nº. 8.666/93 e demais legislações aplicáveis à espécie.

O **LOCADOR** se compromete a entregar ao **LOCATÁRIO** os imóveis objetos deste instrumento totalmente livres e desocupados. Após o término do contrato o **LOCATÁRIO** se compromete a devolver os imóveis nas mesmas condições em que os recebeu, excetuados os desgastes normais do uso e as benfeitorias realizadas.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR, FORMA DE PAGAMENTO, DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E REAJUSTE**

Como forma de pagamento pela locação do objeto o **LOCATÁRIO** se compromete a pagar mensalmente ao **LOCADOR** o valor total de R\$ **8.000,00** (oito mil reais).

O pagamento de cada uma das parcelas fica acordado para o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido e será efetuado pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR**, através de depósito bancário junto a agência nº 0928-8, conta corrente nº. 33.271-2 do Banco do Brasil, de titularidade de **ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES KAMCHEN**.

As despesas deste instrumento correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

<b>Dotação Utilizada</b>	
<b>Código Dotação</b>	<b>Descrição</b>
2020	
528	Referência
3	SECRETARIA DA FAZENDA E ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL
1	Administração Geral
2520	GESTÃO DA ADMINISTRAÇÃO E CONTROLE MUNICIPAL
33390391000000000000	Locação de imóveis
1000000	Recursos Ordinários
<b>Código Dotação</b>	<b>Descrição</b>
2020	
599	Referência
3	SECRETARIA DA FAZENDA E ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL
1	Administração Geral
2520	GESTÃO DA ADMINISTRAÇÃO E CONTROLE MUNICIPAL
33390391000000000000	Locação de imóveis
3000000	Recursos Ordinários

O valor da locação somente poderá ser reajustado depois de transcorridos 12 meses de efetivo uso do bem pelo **LOCATÁRIO**, com base no índice IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado) calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas - FGV ou na falta deste pelo índice legal aplicável à espécie e permitido a época.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DEMAIS PAGAMENTOS**

É de responsabilidade do **LOCATÁRIO** o pagamento das despesas decorrentes do efetivo uso do imóvel durante o prazo contratual, sendo tais despesas: energia elétrica, água e telefone, as quais deverão constar efetivamente no nome do **LOCATÁRIO**;

É de responsabilidade do **LOCATÁRIO** o pagamento de todos e quaisquer encargos tributários incidentes ou relacionados ao bem, objeto do presente instrumento, inclusive IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano e todas as despesas decorrentes da conservação do imóvel;

É de responsabilidade do **LOCATÁRIO** a adequação do imóvel no que diz respeito a demolição dos sanitários existentes no galpão com inscrição imobiliária nº 01.04.048.1137, bem como a instalação de novos.

É de responsabilidade do **LOCATÁRIO** a adequação das instalações elétricas dos imóveis com inscrições imobiliárias nº 01.04.048.1137 e 01.04.048.0170 para a implementação da central de atendimento.

#### **CLÁUSULA QUINTA – BENFEITORIAS, MODIFICAÇÕES E DA ORDEM, CONSERVAÇÃO E LIMPEZA**

O **LOCATÁRIO** fica desde já autorizado pelo **LOCADOR** a realizar as benfeitorias ou modificações que achar necessárias a adaptação do imóvel às suas finalidades, sem prévia notificação ou aviso.

O **LOCATÁRIO** deverá manter o objeto nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvados os desgastes advindos do uso e as benfeitorias e modificações realizadas, resguardando a ordem, conservação e higiene.

#### **CLÁUSULA SEXTA – SUBLOCAÇÃO, EMPRÉSTIMO E CESSÃO**

O **LOCATÁRIO** poderá sublocar, emprestar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte a terceiros, desde que haja prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – RESCISÃO CONTRATUAL E MULTA**

Ocorrerá a rescisão deste contrato no caso de desapropriação, incêndio ou acidente que sujeite o imóvel locado a obras que importem a sua reconstrução total ou que impeçam o uso do mesmo por mais de 30 (trinta) dias.

A rescisão contratual antes do término do contrato será aceita, isenta de multa e de qualquer tipo de indenização, quando o **LOCATÁRIO** não mais tiver interesse em locar o imóvel ou quando este último e o **LOCADOR** expressamente acordarem, tudo com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Constituem também motivos para a rescisão contratual o descumprimento total ou parcial de qualquer das cláusulas, condições ou prazos deste contrato e pelo ato de autoridade, lei superveniente ou evento que torne execução deste contrato formal ou materialmente impraticável.

Fica estipulada a multa de 01 (um) aluguel vigente (correspondente ao valor total mensal constante da Cláusula Terceira), a ser paga pela parte que infringir quaisquer das cláusulas do presente contrato de locação, podendo ser cobrada judicialmente após a notificação.

#### **CLÁUSULA OITAVA – EVENTUALIDADE E NÃO SUBORDINAÇÃO**

O **LOCADOR** apenas irá locar o objeto constante da Cláusula Primeira, não havendo qualquer tipo de subordinação ou vínculo empregatício entre os mesmos e o **LOCATÁRIO**.

#### **CLÁUSULA NONA – NOTIFICAÇÃO PRÉVIA**

No caso de o imóvel ser colocado à venda deve o **LOCADOR** previamente notificar por escrito o **LOCATÁRIO** quanto ao seu interesse em efetuar a compra, para que o mesmo se manifeste no prazo de até 30 dias. Após o decurso deste prazo e recusando-se o **LOCATÁRIO** em proceder a compra do imóvel, o mesmo compromete-se a desocupá-lo no prazo máximo de 60 dias, mesmo que tal prazo esteja dentro do locação, sem que haja qualquer tipo de indenização a ser paga.

O **LOCATÁRIO** não poderá impedir que os interessados na aquisição do imóvel objeto desta locação o visitem, porém, as datas e os horários deverão ser previamente acordados com o **LOCATÁRIO**, sendo que não poderá ocorrer antes da 08:00hs nem após as 18:00hs.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – TÉRMINO CONTRATUAL**

O **LOCATÁRIO** deverá entregar ao **LOCADOR**, findo o contrato e no momento da entrega das chaves, cópia dos comprovantes da quitação das despesas relativas ao efetivo uso, quais sejam o consumo de energia elétrica, água esgoto, coleta de lixo e telefone que venham a incidir sobre o referido imóvel durante o prazo da locação.

Fica estabelecida que para a entrega do objeto necessário se faz a desocupação total do imóvel e que o **LOCATÁRIO** deixe as chaves à disposição do **LOCADOR**.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

O **LOCATÁRIO** não poderá utilizar o referido imóvel para finalidades diversas daquela estabelecidas neste instrumento.

Após o término deste contrato o **LOCATÁRIO** se compromete a devolver o objeto nas mesmas condições em que o recebeu, excetuados os desgastes normais do uso e as benfeitorias a serem realizadas.

O **LOCADOR** poderá realizar fiscalizações periódicas no imóvel objeto do presente instrumento.

Os casos omissos serão resolvidos entre as partes, observadas as disposições contidas na Lei nº. 8.666/93, Lei nº. 8.245/91 e demais dispositivos legais aplicáveis à espécie.

#### **CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA – DO FORO**

Fica desde já eleito o Foro da Comarca de Timbó/SC, para solução de todas as questões ou incidentes que surgirem com fundamento neste contrato de locação, renunciando as partes qualquer Foro, por mais privilegiado que seja.

Por estarem totalmente de acordo as partes assinam este instrumento em 04 vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

Timbó, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2020.

**LOCADOR**

EGENOLF KAMCHEN

**LOCATÁRIO**

MARIA ANGÉLICA FAGGIANI

**TESTEMUNHA**

Nome:

CPF:

**TESTEMUNHA**

Nome:

CPF: