



**MUNICÍPIO DE TIMBÓ/SC - CENTRAL DE LICITAÇÕES  
SECRETARIA DA FAZENDA E ADMINISTRAÇÃO  
EDITAL DE INEXIGIBILIDADE Nº 252/2025**

### 1 - PREAMBULO

O Município de Timbó/SC, CNPJ 83.102.764/0001-15, pessoa jurídica de direito público interno, localizado na Av Getúlio Vargas, nº 700, Centro, através da Secretaria da Fazenda e Administração, representada pelo Secretário Municipal da Fazenda e Administração, o Sr. João Luiz Merini Moser, abaixo denominado **MUNICÍPIO**, lavra o presente Processo de Inexigibilidade de Licitação para Locação de dois imóveis cujas áreas dos lotes somam 1.505,70 m<sup>2</sup>, edificado com 887,32 m<sup>2</sup> de área construída, destinadas a central de atendimento ao cidadão do Município, com a função de manter a rotina de atendimento presencial, telefônico e virtual da Prefeitura de Timbó / SC, cujo nome é Simplifica Timbó.

### 2 - FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

O presente Processo de Inexigibilidade encontra fundamentação legal no art. 74, inciso V, da Lei Federal n. 14.133/2021, uma vez que não é possível estabelecer critérios objetivos de escolha, o que torna impossível a realização de licitação.

Segundo referido dispositivo legal:

*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.*

### 3 - JUSTIFICATIVA

Com o propósito de manter a prestação dos serviços públicos através da manutenção do Projeto Simplifica, faz-se necessária a locação de um espaço com área total do lote / imóvel superior a 2.000 m<sup>2</sup> e área construída de no mínimo 880,00 m<sup>2</sup> de edificação, compatível para acomodação de toda estrutura física interna, considerando o mobiliário e divisórias, equipamentos de informática e outros eletrônicos dos setores e departamentos e estrutura externa de estacionamento de automóveis, motocicletas, bicicletas, entre outros meios de transporte, a fim de atender a demanda da Central de Atendimento ao cidadão Simplifica Timbó que é unificar o atendimento de aproximadamente 600 (seiscentos) serviços públicos.

Considerando que no início do mês de agosto de 2025 vence o prazo do Contrato Administrativo Nº 26 de 2020 – Dispensa 29/2020, que trata da locação dos 02 (dois) atuais imóveis destinados ao projeto Simplifica Timbó, ou seja, um das unidades de atendimento ao cidadão do município Timbó / SC, onde estão centralizados os atendimentos presenciais, Call Center principal da Prefeitura telefônico e suporte a todo tipo de serviço virtual, disponibilizado de forma on-line pelo município e outros órgãos Estaduais e Federais, temos

[www.timbo.sc.gov.br](http://www.timbo.sc.gov.br)

Prefeitura Municipal de Timbó – CNPJ 83.102.764/0001-15 | Av. Getúlio Vargas, 700  
Caixa Postal 04 - Fone: (47) 3382.3655 - CEP: 89090-040 - Timbó/SC





a necessidade de estrutura física, ou seja, imóveis compatíveis com a atual estrutura da central de atendimento.

O segundo imóvel, cadastrado na inscrição imobiliária nº 01.04.048.0170.001.01.01, lote com área total de 723,31 m<sup>2</sup>, testada principal de 15 metros de frente para rua Nicarágua, edificado com um galpão pré-moldado industrial de concreto de uso, com 01 pavimento com área construída de área construída de 295,82 m<sup>2</sup> e disponibiliza espaço de estacionamento que comporta mais de 12 veículos, espaço para estacionamento de motos e bicicletário imóvel também utilizado pelo Projeto Simplifica.

O objetivo do Simplifica Timbó é manter a integração todo o atendimento da Prefeitura, seguir com as parcerias de órgãos e entidades estaduais e federais, disponibilizando espaço e infraestrutura para a manutenção desses departamentos atualmente funcionam dentro da central de atendimento, localizada na rua Japão, nº 408, bairro Das Nações – Timbó / SC.

Os imóveis locados destinam-se à continuidade do funcionamento da unidade de atendimento, chamada de Simplifica Timbó como porta única da Prefeitura de Timbó para a solicitação de serviço público Municipal, Estadual e Federal, reunidos em um mesmo local, com área de triagem para entender a demanda do cidadão para orienta-los e direciona-los para os devido setores, salas de esperas, estações de trabalho para realizar os atendimentos, estacionamentos, sanitários e outros. Internamente necessita de local um espaço reservado para a gestão administrativa da central, sendo a coordenação, gestão de qualidade e informação para suporte de todos setores e espaço para gestão de pessoas, já que na estrutura atualmente estão lotados mais de 90 servidores e realiza uma média de 400 atendimentos diariamente.

Temos a necessidade manter o espaço que acomoda toda estrutura do Procon, que atualmente se destaca nos atendimentos e conciliações da cidade de Timbó e suporte para outros municípios vizinhos. São quatro anos de funcionamento de em Central de Atendimento que disponibiliza sala de reuniões, ambiente de treinamento, sala de apoio administrativo, ou seja, o almoxarifado, sala para rotinas internas das Secretarias e Prefeitura geral, espaço para Call center, sala de tecnologia da informação, sanitários com vestiários para servidores e um local de refeitório.

Ressalta-se que a atual localização é apropriada para a manutenção da central de atendimento, está situado em área de caracterizada com corredor de serviços, está próxima do centro do Município.

A demais, destacamos que os imóveis continuam atendendo satisfatoriamente as necessidades devido às suas dimensões e divisões internas. Desde os primeiros anos de locação já foram realizados investimentos na infraestrutura de ventilação, climatização e segurança, o que habilita o funcionamento do Projeto Simplifica junto ao Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária e Cadastro Imobiliário – municipal e a todos os critérios relacionados à acessibilidade, o que garante a validade dos Alvarás e Habite-se para o pleno funcionamento da central de atendimento.

## 4 - DELIBERAÇÃO

Com fundamento na justificativa acima, decidido pela contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei Federal n. 14.133/2021, ficando a Central de Licitações com a incumbência de





promover os atos necessários à sua efetivação (inclusive as publicações e expedições dos documentos atinentes a espécie), zelando pela plena consolidação das formalidades legais.

## 5 - RAZÃO DA ESCOLHA

Considerando o objeto que se pretende realizar fazer a contratação trata-se de produto com possibilidade de aquisição através de empresas do ramo ou pessoa física, as opções consideradas foram:

- 1 - Utilizar imóveis de propriedade do Município de Timbó;
- 2 - Aquisição de novo imóvel pelo Município;
- 3 - Locação de imóveis dentro do Município de Timbó / SC.

Após a análise das soluções constatou que não foi encontrado imóvel ou imóveis de propriedade do município de Timbó / SC disponibilidade atender as especificações apresentadas pela Secretaria de Fazenda e Administração para a implantação do Projeto Simplifica. Informação comprovada através de declaração do Setor de Patrimônio/Imóveis, Memorando - 17292025 - Mov 2 Declaração Patrimônio indisponibilidade de imóveis.

Para a aquisição, através da compra de um ou mais imóveis, através de licitação, não se mostra viável, devido ao elevado montante financeiro necessário para a compra do Bem Imóvel, que não foi previsto no Plano de Contratação Anual.

Assim, neste momento a opção da locação se mostra a opção mais adequada para a disponibilidade dos imóveis e continuidade com o Projeto Simplifica Timbó para a prestação serviços, referência no suporte para o acesso as informações do cidadão e atendimentos ao público nas modalidades presencial, telefônica e on-line.

Portanto, novamente buscou-se opções de imóveis para fins de locação que atendam às necessidades do Município. Levou-se em consideração a atual localização da Central de Atendimento, Rua Japão, nº 408, bairro Das Nações – Timbó / SC, com foco em imóveis próximos e localizados em áreas caracterizadas como corredor de serviços e imóveis próximo ao centro da cidade. A intenção foi evitar transtornos com o cidadão já acostumado com a localização do Simplifica Timbó.

Diante da busca ativa por imóveis na cidade e toda consulta realizada entre as opção de imóveis com áreas e edificações aparentemente compatíveis com a necessidade do Município de Timbó e analise da equipe técnica da Secretaria de Fazenda e Administração em conjunto com os Servidores responsáveis pela Gestão do Projeto Simplifica, concluiu-se que a melhor opção é manter a locação dos imóveis onde já estão instalados toda estrutura da Central de Atendimento.

Assim, dentre todas opções de imóveis e Estudo Técnico Preliminar para sanar as necessidades Município de Timbó, deve-se realizar um novo contrato administrativo de locação, na modalidade de Dispensa e Inexigibilidade para os imóveis: 01 localizado na Rua Japão, nº 408, Bairro das Nações, Timbó/SC, CEP 89.090-454, cadastrado na inscrição imobiliária nº 01.04.048.1137 e identificado pela matrícula sob o nº 18.475 no Livro nº 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Timbó/SC e o 02 imóvel localizado na Rua





Nicarágua, nº 429, Bairro das Nações, Timbó/SC, CEP 89.090-456, cadastrado na inscrição imobiliária nº 01.04.048.0170 e identificado pela matrícula sob o nº 3.938 no Livro nº 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Timbó/SC.

São imóveis com área de lote e edificação compatíveis com as necessidades do projeto Simplifica Timbó. Até porque são imóveis utilizados pela Central de atendimento há mais de quatro anos, já possuem toda infraestrutura pronta desde as instalações elétricas, internet, mobiliário e divisórias separando setores e ambientes e estrutura externa que se destaca pelo amplo estacionamento.

Importante observar que são imóveis onde o Município investiu na infraestrutura para garantir as adaptações apropriadas para as instalações dos equipamentos de climatização, ventilação e hidráulico conforme as Normas de acessibilidade e de preventivos do Corpo de Bombeiros, não havendo necessidade de adequações neste primeiro momento e se encontra em bom estado de conservação. conforme se observa na avaliação mercadológico do imóvel

Como diferencial entre as opções, a empresa Administradora e Participações Kamchen LTDA manteve o “bônus”, vantagem entre as outras opções de disponibilizar o terreno de 781 m<sup>2</sup> de área total, imóvel localizado anexo ao Galpão que fica na rua Japão, objeto extra do contrato anterior, também disponibilizado na nova proposta, reconhecido com benefício direto para Município e para o Cidadão, que atualmente é utilizado para acomodar mais 40 vagas de estacionamento em outra área contígua.

Dessa forma, concluímos que a continuidade na locação dos imóveis onde já estão instalados toda estrutura da central de atendimento é a opção mais benéfica para o município, comprovado que são imóvel em bom estado de conservação e estruturalmente preparado.

## 6 - JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A justificativa para o preço encontra-se pormenorizada no tópico que trata do Levantamento de Mercado, no Estudo Técnico Preliminar.

## 7 - OBJETO E PRAZO DE EXECUÇÃO

Constitui objeto da presente contratação a Locação de dois imóveis cujas áreas dos lotes somam 1.505,70 m<sup>2</sup>, edificado com 887,32 m<sup>2</sup> de área construídas, destinadas a central de atendimento ao cidadão do Município, com a função de manter a rotina de atendimento presencial, telefônico e virtual da Prefeitura de Timbó / SC, cujo nome é Simplifica Timbó.

Os itens em questão são 02 (dois) imóveis destinados para locação para manutenção da Central de Atendimento, chamada Simplifica Timbó.

### Imóveis:

Primeiro imóvel localizado na Rua Japão, nº 408, Bairro das Nações, Timbó/SC, CEP 89.090-454, cadastrado na inscrição imobiliária nº 01.04.048.1137 e identificado pela matrícula sob o nº 18.475 no Livro nº 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Timbó/SC;





Segundo imóvel está localizado na Rua Nicarágua, nº 429, Bairro das Nações, Timbó/SC, CEP 89.090-456, cadastrado na inscrição imobiliária nº 01.04.048.0170 e identificado pela matrícula sob o nº 3.938 no Livro nº 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Timbó/SC.

O primeiro imóvel, cadastrado na inscrição imobiliária nº 01.04.048.1137.001.01.01, lote com área total de 782,40 m<sup>2</sup>, testada principal de 15 metros de frente para rua Japão, edificado com um galpão pré-moldado industrial de concreto de uso comercial com 01 pavimento + mezanino, com área construída de 591,50m<sup>2</sup> e disponibiliza espaço para estacionamento na frente do imóvel;

Segundo imóvel, cadastrado na inscrição imobiliária nº 01.04.048.0170.001.01.01, lote com área total de 723,31 m<sup>2</sup>, testada principal de 15 metros de frente para rua Nicarágua, edificado com um galpão pré-moldado industrial de concreto de uso comercial com 01 pavimento, com área construída de 295,82m<sup>2</sup> e espaço para estacionamento na frente do imóvel.

O prazo de vigência da contratação será de 60 (sessenta) meses, contados da publicação no Diário Oficial dos Municípios, podendo ser alterado e/ou prorrogado (por acordo e interesse das partes), através de Termo Aditivo, observadas as condições do edital e da Lei nº 14.133/2021.

Início: 11 de agosto de 2025.

#### MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A locação dos imóveis objeto dessa contratação trata-se de dois imóveis urbanos áreas construídas que totalizam 887,32m<sup>2</sup>, tipo Galpão comercial, feito com pré-moldados de concreto, situados à Rua Japão, sob nº 408 e na Rua Nicarágua sob o nº 429, localizados no mesmo Bairro, Das Nações, Timbó / SC. Além do terreno de 781 m<sup>2</sup> de área, imóvel localizado anexo ao Galpão que fica na rua Japão, disponibilizado empresa proprietária dos imóveis, Administradora e Participações Kamchen LTDA. Objeto desse contrato, como bônus para locação dos seus imóveis, que atualmente é utilizado para acomodar mais 40 vagas de estacionamento em outra área contígua.

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.

É de responsabilidade do LOCATÁRIO a adequação do imóvel no que diz respeito a limpeza, terraplanagem, nivelamento e aberturas de acesso, instalação elétrica e possíveis construções, demolição, entre outras obras e uso dos terrenos urbanos.

Para qualquer adequação de terraplanagem e nivelamento do terreno, o LOCATÁRIO se compromete em não tirar terra ou barro dos imóveis, optando por espalhar qualquer material na totalidade dos dois terrenos.

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

As benfeitorias e alterações realizadas deverão ser desfeitas pelo LOCATÁRIO ao final da locação, não sendo devida a esta qualquer espécie de indenização, nem lhe sendo facultado exercício de direito de retenção.





O LOCATÁRIO arcará com o pagamento das despesas para desfazimento das benfeitorias, assim como com os aluguéis durante o tempo necessário para sua retirada e restituição às condições em que o imóvel foi locado.

## 8 – DADOS DA CONTRATADA

Razão Social: ADMINISTRADORA E PARTICIPACOES KAMCHEN LTDA

Nome Fantasia: \*\*

CNPJ: 11.514.441/0001-28

Endereço: Rua Porto Rico, nº 147, bairro das Nações – Timbó/SC – 89120-000

Email: [egenolf@postes.com.br](mailto:egenolf@postes.com.br)

### DADOS DO REPRESENTANTE LEGAL RESPONSÁVEL PELA ASSINATURA

Nome Completo: Egenolf Kamchen, brasileiro, viúvo, administrador empresarial, residente e domiciliado à Rua Porto, Rico, nº 147, bairro das Nações, na cidade de Timbó - SC

Identidade nº: 1.487.225 SSP/SC

CPF: 480.963.699-20

## 9 - VALOR, PRAZO E FORMA DE PAGAMENTO

9.1 - O valor total da presente contratação é de R\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais), correspondente por toda a execução do objeto e demais atribuições, obrigações, fornecimentos, atividades e responsabilidades, o qual será pago através de 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas, no dia 10 de cada mês subsequente ao vencido, através de depósito bancário diretamente na conta do locador.

9.2 - Os pagamentos serão realizados mediante depósito bancário na conta de titularidade da CONTRATADA, conforme abaixo:

### DADOS BANCÁRIOS

Banco do Brasil;

Agência 0928-8;

Conta Corrente 33.271-2;

Nome: Administradora e Participações Kamchen LTDA;

CNPJ: 11.514.441/0001-28.

9.3 - Incidirá sobre o valor da contratação os tributos decorrentes de expressa disposição e obrigação legal, que serão retidos na fonte.

## 10 - DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

a) Certidão de Inteiro Teor do imóvel;

b) Certidão Negativa de Débitos Federais/União; (A Certidão Negativa de Débito Previdenciário foi unificada à CND Federal, conforme Portaria MF nº 358, de 05 de setembro de 2014);





- c) Certidão negativa de Débitos Estaduais;
- d) Certidão Negativa de Débitos Municipais do domicílio da licitante;
- e) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- f) Certidão Negativa de Falência, Concordata ou Recuperação Judicial;

## 11 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Dotações orçamentárias/convênios extra orçamentários a serem utilizados:

Dotação Utilizada	
Código Dotação	Descrição
03	SECRETARIA DE FAZENDA E ADMINISTRAÇÃO
01	ADMINISTRAÇÃO GERAL
2524	GESTÃO E MANUTENÇÃO DO SIMPLIFICA DE TIMBÓ
333903910	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
236	RECURSOS ORDINÁRIOS

## 12 - FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

Designa-se como Fiscal do Contrato para a presente contratação o servidor Murilo Faria Grisolia e a gestão do contrato será realizada pelo servidor público Lucas Eduardo Maus.

## 13 - PUBLICAÇÃO

Veículo de comunicação: Diário Oficial dos Municípios.

Data da publicação: 06/08/2025

Timbó/SC, 06 de agosto de 2025.

**JOÃO LUIZ MERINI MOSER**  
Secretário da Fazenda e Administração





## ANEXO I TERMO DE REFERÊNCIA

### DEFINIÇÃO DO OBJETO

Locação de dois imóveis cujas áreas dos lotes somam 1.505,70 m<sup>2</sup>, edificado com 887,32 m<sup>2</sup> de área construídas, destinadas a central de atendimento ao cidadão do Município, com a função de manter a rotina de atendimento presencial, telefônico e virtual da Prefeitura de Timbó / SC, cujo nome é Simplifica Timbó.

### ESPECIFICAÇÃO DOS ITENS

Os itens em questão são 02 (dois) imóveis destinados para locação para manutenção da Central de Atendimento, chamada Simplifica Timbó.

Imóveis: Primeiro imóvel localizado na Rua Japão, nº 408, Bairro das Nações, Timbó/SC, CEP 89.090-454, cadastrado na inscrição imobiliária nº 01.04.048.1137 e identificado pela matrícula sob o nº 18.475 no Livro nº 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Timbó/SC;

Segundo imóvel está localizado na Rua Nicarágua, nº 429, Bairro das Nações, Timbó/SC, CEP 89.090-456, cadastrado na inscrição imobiliária nº 01.04.048.0170 e identificado pela matrícula sob o nº 3.938 no Livro nº 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Timbó/SC.

### CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

O primeiro imóvel, cadastrado na inscrição imobiliária nº 01.04.048.1137.001.01.01, lote com área total de 782,40 m<sup>2</sup>, testada principal de 15 metros de frente para rua Japão, edificado com um galpão pré-moldado industrial de concreto de uso comercial com 01 pavimento + mezanino, com área construída de 591,50m<sup>2</sup> e disponibiliza espaço para estacionamento na frente do imóvel;

Segundo imóvel, cadastrado na inscrição imobiliária nº 01.04.048.0170.001.01.01, lote com área total de 723,31 m<sup>2</sup>, testada principal de 15 metros de frente para rua Nicarágua, edificado com um galpão pré-moldado industrial de concreto de uso comercial com 01 pavimento, com área construída de 295,82m<sup>2</sup> e espaço para estacionamento na frente do imóvel.

### PRAZO DE LOCAÇÃO

O prazo de vigência da contratação será de 60 (sessenta) meses, contados da publicação no Diário Oficial dos Municípios, podendo ser alterado e/ou prorrogado (por acordo e interesse das partes), através de Termo Aditivo, observadas as condições do edital e da Lei nº 14.133/2021.

Início: 11 de agosto de 2025.

### JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

[www.timbo.sc.gov.br](http://www.timbo.sc.gov.br)

Prefeitura Municipal de Timbó - CNPJ 83.102.764/0001-15 | Av. Getúlio Vargas, 700  
Caixa Postal 04 - Fone: (47) 3382.3655 - CEP: 89090-040 - Timbó/SC





Com o propósito de manter a prestação dos serviços públicos através da manutenção do Projeto Simplifica, faz-se necessária a locação de um espaço com área total do lote / imóvel superior a 2.000 m<sup>2</sup> e área construída de no mínimo 880,00 m<sup>2</sup> de edificação, compatível para acomodação de toda estrutura física interna, considerando o mobiliário e divisórias, equipamentos de informática e outros eletrônicos dos setores e departamentos e estrutura externa de estacionamento de automóveis, motocicletas, bicicletas, entre outros meios de transporte, a fim de atender a demanda da Central de Atendimento ao cidadão Simplifica Timbó que é unificar o atendimento de aproximadamente 600 (seiscentos) serviços públicos.

Considerando que no início do mês de agosto de 2025 vence o prazo do Contrato Administrativo Nº 26 de 2020 – Dispensa 29/2020, que trata da locação dos 02 (dois) atuais imóveis destinados ao projeto Simplifica Timbó, ou seja, um das unidades de atendimento ao cidadão do município Timbó / SC, onde estão centralizados os atendimentos presenciais, Call Center principal da Prefeitura telefônico e suporte a todo tipo de serviço virtual, disponibilizado de forma on-line pelo município e outros órgãos Estaduais e Federais, temos a necessidade de estrutura física, ou seja, imóveis compatíveis com a atual estrutura da central de atendimento.

O segundo imóvel, cadastrado na inscrição imobiliária nº 01.04.048.0170.001.01, lote com área total de 723,31 m<sup>2</sup>, testada principal de 15 metros de frente para rua Nicarágua, edificado com um galpão pré-moldado industrial de concreto de uso, com 01 pavimento com área construída de área construída de 295,82 m<sup>2</sup> e disponibiliza espaço de estacionamento que comporta mais de 12 veículos, espaço para estacionamento de motos e bicletário imóvel também utilizado pelo Projeto Simplifica.

O objetivo do Simplifica Timbó é manter a integração todo o atendimento da Prefeitura, seguir com as parcerias de órgãos e entidades estaduais e federais, disponibilizando espaço e infraestrutura para a manutenção desses departamentos atualmente funcionam dentro da central de atendimento, localizada na rua Japão, nº 408, bairro Das Nações – Timbó / SC.

Os imóveis locados destinam-se à continuidade do funcionamento da unidade de atendimento, chamada de Simplifica Timbó como porta única da Prefeitura de Timbó para a solicitação de serviço público Municipal, Estadual e Federal, reunidos em um mesmo local, com área de triagem para entender a demanda do cidadão para orienta-los e direciona-los para os devido setores, salas de esperas, estações de trabalho para realizar os atendimentos, estacionamentos, sanitários e outros. Internamente necessita de local um espaço reservado para a gestão administrativa da central, sendo a coordenação, gestão de qualidade e informação para suporte de todos setores e espaço para gestão de pessoas, já que na estrutura atualmente estão lotados mais de 90 servidores e realiza uma média de 400 atendimentos diariamente.

Temos a necessidade manter o espaço que acomoda toda estrutura do Procon, que atualmente se destaca nos atendimentos e conciliações da cidade de Timbó e suporte para outros municípios vizinhos. São quatro anos de funcionamento de em Central de Atendimento que disponibiliza sala de reuniões, ambiente de treinamento, sala de apoio administrativo, ou seja, o almoxarifado, sala para rotinas internas das Secretarias e Prefeitura geral, espaço para Call center, sala de tecnologia da informação, sanitários com vestiários para servidores e um local de refeitório.

Ressalta-se que a atual localização é adequada para a manutenção da central de atendimento, está situado em área de caracterizada com corredor de serviços, está próxima do centro do Município.





A demais, destacamos que os imóveis continuam atendendo satisfatoriamente as necessidades devido às suas dimensões e divisões internas. Desde os primeiros anos de locação já foram realizados investimentos na infraestrutura de ventilação, climatização e segurança, o que habilita o funcionamento do Projeto Simplifica junto ao Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária e Cadastro Imobiliário – municipal e a todos os critérios relacionados à acessibilidade, o que garante a validade dos Alvarás e Habite-se para o pleno funcionamento da central de atendimento.

## FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação, realizada através de processo de Inexigibilidade de Licitação, encontra fundamentação legal no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme segue:

*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.*

Dispensa-se a elaboração da análise de risco, em razão da simplicidade do objeto a ser contratado, uma vez que as cláusulas contratuais são suficientes para prever as especificidades da contratação, conforme art. 66, §1º, inciso III, do Decreto nº 6770, de 09 de março de 2023, que estabelece regras e diretrizes para a aplicação da Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021, que dispõe sobre licitações e contratos administrativos, no âmbito do Poder Executivo do Município de Timbó.

*Art. 66. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes elementos:*

*[...]*

*§1º A elaboração do estudo técnico preliminar e análise de riscos será opcional nos seguintes casos:*

*[...]*

*III - contratação direta, por dispensa ou inexigibilidade de licitação, quando a simplicidade do objeto ou o modo de seu fornecimento puder afastar a necessidade de estudo técnico preliminar e análise de risco, o que deverá ser devidamente justificado no documento de formalização da demanda.*

## RAZÃO DA ESCOLHA

Considerando o objeto que se pretende realizar fazer a contratação trata-se de produto com possibilidade de aquisição através de empresas do ramo ou pessoa física, as opções consideradas foram:

- 1 - Utilizar imóveis de propriedade do Município de Timbó;
- 2 - Aquisição de novo imóvel pelo Município;
- 3 - Locação de imóveis dentro do Município de Timbó / SC.





Após a análise das soluções constatou que não foi encontrado imóvel ou imóveis de propriedade do município de Timbó / SC disponibilidade atender as especificações apresentadas pela Secretaria de Fazenda e Administração para a implantação do Projeto Simplifica. Informação comprovada através de declaração do Setor de Patrimônio/Imóveis, Memorando - 17292025 - Mov 2 Declaração Patrimônio indisponibilidade de imóveis.

Para a aquisição, através da compra de um ou mais imóveis, através de licitação, não se mostra viável, devido ao elevado montante financeiro necessário para a compra do Bem Imóvel, que não foi previsto no Plano de Contratação Anual.

Assim, neste momento a opção da locação se mostra a opção mais adequada para a disponibilidade dos imóveis e continuidade com o Projeto Simplifica Timbó para a prestação serviços, referência no suporte para o acesso as informações do cidadão e atendimentos ao público nas modalidades presencial, telefônica e online.

Portanto, novamente buscou-se opções de imóveis para fins de locação que atendam às necessidades do Município. Levou-se em consideração a atual localização da Central de Atendimento, Rua Japão, nº 408, bairro Das Nações – Timbó / SC, com foco em imóveis próximos e localizados em áreas caracterizadas como corredor de serviços e imóveis próximo ao centro da cidade. A intenção foi evitar transtornos com o cidadão já acostumado com a localização do Simplifica Timbó.

Diante da busca ativa por imóveis na cidade e toda consulta realizada entre as opção de imóveis com áreas e edificações aparentemente compatíveis com a necessidade do Município de Timbó e analise da equipe técnica da Secretaria de Fazenda e Administração em conjunto com os Servidores responsáveis pela Gestão do Projeto Simplifica, concluiu-se que a melhor opção é manter a locação dos imóveis onde já estão instalados toda estrutura da Central de Atendimento.

Assim, dentre todas opções de imóveis e Estudo Técnico Preliminar para sanar as necessidades Município de Timbó, deve-se realizar um novo contrato administrativo de locação, na modalidade de Dispensa e Inexigibilidade para os imóveis: 01 localizado na Rua Japão, nº 408, Bairro das Nações, Timbó/SC, CEP 89.090-454, cadastrado na inscrição imobiliária nº 01.04.048.1137 e identificado pela matrícula sob o nº 18.475 no Livro nº 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Timbó/SC e o 02 imóvel localizado na Rua Nicarágua, nº 429, Bairro das Nações, Timbó/SC, CEP 89.090-456, cadastrado na inscrição imobiliária nº 01.04.048.0170 e identificado pela matrícula sob o nº 3.938 no Livro nº 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Timbó/SC.

São imóveis com área de lote e edificação compatíveis com as necessidades do projeto Simplifica Timbó. Até porque são imóveis utilizados pela Central de atendimento há mais de quatro anos, já possuem toda infraestrutura pronta desde as instalações elétricas, internet, mobiliário e divisórias separando setores e ambientes e estrutura externa que se destaca pelo amplo estacionamento.

Importante observar que são imóveis onde o Município investiu na infraestrutura para garantir as adaptações apropriadas para as instalações dos equipamentos de climatização, ventilação e hidráulico conforme as Normas de acessibilidade e de preventivos do Corpo de Bombeiros, não havendo necessidade de adequações





neste primeiro momento e se encontra em bom estado de conservação. conforme se observa na avaliação mercadológico do imóvel

Como diferencial entre as opção, a empresa Administradora e Participações Kamchen LTDA manteve o “bônus”, vantagem entre as outras opções de disponibilizar o terreno de 781 m<sup>2</sup> de área total, imóvel localizado anexo ao Galpão que fica na rua Japão, objeto extra do contrato anterior, também disponibilizado na nova proposta, reconhecido com benefício direto para Município e para o Cidadão, que atualmente é utilizado para acomodar mais 40 vagas de estacionamento em outra área contígua.

Dessa forma, concluímos que a continuidade na locação dos imóveis onde já estão instalados toda estrutura da central de atendimento é a opção mais benéfica para o município, comprovado que são imóvel em bom estado de conservação e estruturalmente preparado.

#### DO LOCADOR

Locador: Administradora e Participações Kamchen, inscrita no CNPJ sob nº 11.514.441/0001-28. – Representada por seu sócio administrador Egenolf Kamchen, portador do CPF sob o nº 480.963.699-20.

#### DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

- a) Certidão de Inteiro Teor do imóvel;
- b) Certidão Negativa de Débitos Federais/União; (A Certidão Negativa de Débito Previdenciário foi unificada à CND Federal, conforme Portaria MF n.º 358, de 05 de setembro de 2014);
- c) Certidão negativa de Débitos Estaduais;
- d) Certidão Negativa de Débitos Municipais do domicílio da licitante;
- e) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- f) Certidão Negativa de Falência, Concordata ou Recuperação Judicial.

#### VALORES FORMA DE PAGAMENTO E PRAZO

O valor mensal de locação será de R\$ 14.000,00 (catorze mil reais), no período de 05 (cinco) anos, totalizando o valor de R\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais), mais os reajustes previstos anualmente, por toda a execução do objeto e demais atribuições, obrigações, fornecimento, atividade e responsabilidade, o qual será pago através de 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas cada.

O valor da locação somente poderá ser reajustado depois de transcorridos 12 meses de vigência do contrato, com base na variação positiva do IPCA (Índice nacional de Preço ao Consumidor), calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas - FGV ou na falta deste pelo índice legal aplicável à espécie e permitido a época.

Os pagamentos serão realizados mediante depósito bancário na conta de titularidade da empresa contratada, efetuado todo dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido, através de depósito bancário diretamente na conta do LOCADOR.

Dados Bancários:  
Banco do Brasil;  
Agência 0928-8;





Conta Corrente 33.271-2;  
Nome: Administradora e Participações Kamchen LTDA;  
CNPJ: 11.514.441/0001-28.

Incidirá sobre o valor da contratação os tributos decorrentes de expressa disposição e obrigação legal, que serão retidos na fonte

#### MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A locação dos imóveis objeto dessa contratação trata-se são dois imóveis urbanos áreas construídas que totalizam 887,32m<sup>2</sup>, tipo Galpão comercial, feito com pré-moldados de concreto, situados à Rua Japão, sob nº 408 e na Rua Nicarágua sob o nº 429, localizados no mesmo Bairro, Das Nações, Timbó / SC. Além do terreno de 781 m<sup>2</sup> de área, imóvel localizado anexo ao Galpão que fica na rua Japão, disponibilizado empresa proprietária dos imóveis, Administradora e Participações Kamchen LTDA. Objeto desse contrato, como bônus para locação dos seus imóveis, que atualmente é utilizado para acomodar mais 40 vagas de estacionamento em outra área contígua.

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.

É de responsabilidade do **LOCATÁRIO** a adequação do imóvel no que diz respeito a limpeza, terraplanagem, nivelamento e aberturas de acesso, instalação elétrica e possíveis construções, demolição, entre outras obras e uso dos terrenos urbanos.

Para qualquer adequação de terraplanagem e nivelamento do terreno, o **LOCATÁRIO** se compromete em não tirar terra ou barro dos imóveis, optando por espalhar qualquer material na totalidade dos dois terrenos.

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

As benfeitorias e alterações realizadas deverão ser desfeitas pelo **LOCATÁRIO** ao final da locação, não sendo devida a esta qualquer espécie de indenização, nem lhe sendo facultado exercício de direito de retenção.

O **LOCATÁRIO** arcará com o pagamento das despesas para desfazimento das benfeitorias, assim como com os aluguéis durante o tempo necessário para sua retirada e restituição às condições em que o imóvel foi locado.

#### OBRIGAÇÕES:

##### DO MUNICÍPIO – SECRETARIA DE FAZENDA E ADMINISTRAÇÃO

- Efetuar os pagamentos no prazo estabelecido neste Termo de Referência;
- Acompanhar, controlar e fiscalizar o cumprimento e a execução do presente instrumento;

##### DA CONTRATANTE - DO LOCADOR

- Em prestar e cumprir fielmente todo o objeto e demais atribuições, atividades e prazos deste instrumento,





- Em comunicar por escrito ao MUNICÍPIO a ocorrência de qualquer fato ou condição que possa impedir a execução do objeto.

### RESCISÃO CONTRATUAL E MULTA

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.

### 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 legalização de construção, demolição, instalações elétricas ou adequação de obras que possa ocorrer nos imóveis de inscrições imobiliárias nº 01.04.048.1137 e 01.04.048.0170.

### Dotação Orçamentária

Dotações orçamentárias/convênios extra orçamentários a serem utilizados:

Dotação Utilizada	
Código Dotação	Descrição
03	Secretaria de Fazenda e Administração
001	Administração Geral
2524	Gestão e Manutenção do Simplifica Timbó
333903910	Locação de Imóveis
150070000100	Recurso Ordinário





236

Gestão Manutenção

**FISCAL DO CONTRATO**

Designa-se como Fiscal do Contrato para a presente contratação o servidor público da Secretaria de Fazenda e Administração, o Senhor Murilo Faria Grisolia, inscrito no CPF nº 043.177.386-60.

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

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**.

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

O **LOCADOR** tem o prazo de 30 (trinta) dias para retirar qualquer tipo comunicação visual, como outdoor e outros, instalado nos imóveis, de uso particular ou de terceiros, a partir da vigência desse contrato.

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, condições estas que serão registradas em termo de vistoria a ser firmado antes do início da vigência da locação e que fará parte integrante do contrato.

O **LOCADOR** poderá realizar fiscalizações periódicas nos imóveis objeto do presente instrumento.

A locação dos imóveis com 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 do imóvel com 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, fica condicionada ao fornecimento pelo **LOCADOR** de um espaço com 40 vagas de estacionamento em área contígua, tendo em vista que para a implementação da central de atendimento, cujo fluxo de pessoas é considerável, tal espaço é imprescindível.

O **LOCADOR** é responsável pelo pagamento de todos e quaisquer encargos tributários incidentes ou relacionados ao bem, objeto do presente instrumento disponibilizado como bônus para locação dos seus imóveis, utilizado para acomodar até 40 vagas de estacionamento em outra área contígua, imóvel localizado ao Galpão da rua Japão, nº 408.

Timbó, 28 de julho de 2025.

**JOÃO LUIZ MERINI MOSER**  
Secretaria da Fazenda e Administração  
Município de Timbó / SC

[www.timbo.sc.gov.br](http://www.timbo.sc.gov.br)

Prefeitura Municipal de Timbó - CNPJ 83.102.764/0001-15 | Av. Getúlio Vargas, 700  
Caixa Postal 04 - Fone: (47) 3382.3655 - CEP: 89090-040 - Timbó/SC





**APÊNDICE DO ANEXO I  
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

Obs.: O arquivo referente ao Estudo Técnico Preliminar, apêndice do Anexo I, encontra-se disponível no site do Município de Timbó, através do link <https://timbo.atende.net/transparencia/item/licitacoes-gerais>, bem como disponível no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/08/2025 16:42 -03:00 -03  
PARA CONFERÊNCIA DO SEU Conteúdo ACESSE <https://lajm.com.br/p582003e84963b>.





**ANEXO II**  
**MINUTA CONTRATUAL**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO**

**ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES KAMCHEN LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 11.514.441/0001-28, com sede na Rua Porto Rico, nº 147, bairro Nações, cidade de Timbó/SC, abaixo denominado **LOCADOR** e o **MUNICÍPIO DE TIMBÓ**, pessoa jurídica de direito público, CNPJ nº 83.102.764/0001\*-15, com sede na Avenida Getúlio Vargas, nº 700, Centro, cidade de Timbó/SC, através da Secretaria da Fazenda e Administração, representada por seu Secretário João Luiz Merini Moser, abaixo denominado **MUNICÍPIO**, de conformidade com a Inexigibilidade nº xx/2025, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº. 14.133/2021 e demais dispositivos legais aplicáveis à espécie, resolvem, de comum acordo, celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, sob as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DAS FINALIDADES**

O presente contrato tem por objeto a locação, pelo **LOCADOR** ao **MUNICÍPIO**, de 02 (dois) imóveis com áreas que totalizam 1.505,70 m<sup>2</sup>, com área construída total de 887,32 m<sup>2</sup>, situados nas Ruas Nicarágua e Japão, inscritos sob as matrículas de nº 3.938 e 18.475 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Timbó (SC), destinado à instalação da central de atendimento ao cidadão do Município, com a função de manter a rotina de atendimento presencial, telefônico e virtual da Prefeitura de Timbó / SC, cujo nome é Simplifica Timbó, conforme condições estabelecidas neste instrumento, Inexigibilidade de Licitação nº XXX/2025 (Processo Licitatório nº 35951/2025) e anexos:

<b>Item</b>	<b>Qtd</b>	<b>Und</b>	<b>Descrição</b>
<b>01</b>	<b>60</b>	<b>MÊS</b>	02 (dois) imóveis com áreas que totalizam 1.505,70 m <sup>2</sup> , com área construída total de 887,32 m <sup>2</sup> , situados nas Ruas Nicarágua e Japão, inscritos sob as matrículas de nº 3.938 e 18.475 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Timbó (SC), destinado à instalação da central de atendimento ao cidadão do Município, com a função de manter a rotina de atendimento presencial, telefônico e virtual da Prefeitura de Timbó / SC, cujo nome é Simplifica Timbó

O **LOCADOR** se obriga a entregar ao **MUNICÍPIO** os imóveis totalmente livres e desocupados.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO**

O prazo de vigência da contratação será de 60 (sessenta) meses, contados da publicação no Diário Oficial dos Municípios, podendo ser alterado e/ou prorrogado (por acordo e interesse das partes), através de Termo Aditivo, observadas as condições do edital e da Lei nº 14.133/2021.

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

[www.timbo.sc.gov.br](http://www.timbo.sc.gov.br)

Prefeitura Municipal de Timbó – CNPJ 83.102.764/0001-15 | Av. Getúlio Vargas, 700  
Caixa Postal 04 - Fone: (47) 3382.3655 - CEP: 89090-040 - Timbó/SC





Como forma de pagamento pela locação do objeto e demais atribuições contidas neste instrumento, o **MUNICÍPIO** se compromete a pagar, mensalmente, ao **LOCADOR** o valor de R\$ 14.000,00 (catorze mil reais).

O pagamento de cada uma das parcelas do aluguel será efetuado pelo **MUNICÍPIO** ao **LOCADOR** até o dia 10 de cada mês subsequente ao vencido, através de depósito bancário junto ao BANCO XXXX, Agência XXXX, Conta Corrente XXXXX de titularidade do **LOCADOR**.

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

XXXXXX

O valor da locação somente poderá ser reajustado depois de transcorridos 12 meses de efetivo uso do bem pelo **MUNICÍPIO**, com base no IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) ou na falta deste pelo índice legal aplicável à espécie e permitido a época.

#### CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E MODIFICAÇÕES

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

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.

É de responsabilidade do **MUNICÍPIO** a adequação do imóvel no que diz respeito a limpeza, instalação elétrica e possíveis construções, demolição, entre outras obras e uso dos terrenos urbanos.

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

As benfeitorias e alterações realizadas deverão ser desfeitas pelo **MUNICÍPIO** ao final da locação, não sendo devida a esta qualquer espécie de indenização, nem lhe sendo facultado exercício de direito de retenção.

O **MUNICÍPIO** arcará com o pagamento das despesas para desfazimento das benfeitorias, assim como com os aluguéis durante o tempo necessário para sua retirada e restituição às condições em que o imóvel foi locado.

#### CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES

##### DO MUNICÍPIO

- Efetuar os pagamentos no prazo estabelecido neste contrato;
- Acompanhar, controlar e fiscalizar o cumprimento e a execução do presente instrumento;

##### DO LOCADOR

- Em prestar e cumprir fielmente todo o objeto e demais atribuições, atividades e prazos deste instrumento,
- Em comunicar por escrito ao **MUNICÍPIO** a ocorrência de qualquer fato ou condição que possa impedir a execução do objeto.





## CLÁUSULA SEXTA – DOS DEMAIS PAGAMENTOS

É de responsabilidade do **MUNICÍPIO** 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 **MUNICÍPIO**;

É de responsabilidade do **MUNICÍPIO** 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 **MUNICÍPIO** a adequação do imóvel no que diz respeito a legalização de construção, demolição, instalações elétricas ou adequação de obras que possa ocorrer no imóvel.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO CONTRATUAL E DA 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 **MUNICÍPIO** não mais tiver interesse em locar o imóvel ou quando o **MUNICÍPIO** 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; infração a obrigações legal/contratualmente prevista e pelo ato de autoridade, lei superveniente ou evento que torne execução deste contrato formal ou materialmente impraticável.

Fica estipulada a multa de 1 (um) aluguel vigente, a ser paga pela parte que infringir quaisquer das cláusulas do presente contrato de locação, podendo ser cobrada administrativamente ou judicialmente após a notificação, sem prejuízo das demais sanções atinentes à espécie.

## CLÁUSULA OITAVA – DA EVENTUALIDADE E DA NÃO SUBORDINAÇÃO

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

## CLÁUSULA NONA – DA NOTIFICAÇÃO PRÉVIA

No caso do imóvel ser colocado à venda, deve o **LOCADOR** previamente notificar por escrito o **MUNICÍPIO** quanto ao seu interesse em efetuar a compra, para que o mesmo se manifeste no prazo de até 30 (trinta) dias.

Após o decurso deste prazo e recusando-se o **MUNICÍPIO** em proceder a compra do imóvel, o mesmo compromete-se a desocupá-lo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, mesmo que tal prazo esteja dentro do de locação, sem que haja qualquer tipo de indenização a ser paga.





## CLÁUSULA DÉCIMA – VINCULAÇÃO AO PROCESSO LICITATÓRIO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Processo Administrativo Licitatório nº 35951/2025, parte integrante deste instrumento, assim como todas as cláusulas e condições contidas nas peças que o compõe (termo de referência e anexos), inclusive a respectiva proposta.

Este contrato tem fundamento na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Os casos omissos serão decididos pela Contratada, segundo as disposições contidas na Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas federais de Licitações e Contratos Administrativos e, subsidiariamente, segundo normas e princípios gerais dos contratos.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – PRAZO DE RESPOSTA DOS PEDIDOS DE REPACTUAÇÃO E REEQUILÍBRIO

O MUNICÍPIO decidirá sobre o pedido de repactuação de preços e de reequilíbrio econômico-financeiro em até 30 (trinta) dias, contados da data do fornecimento, pelo LOCADOR, da documentação comprobatória da variação dos custos a serem repactuados.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – MANUTENÇÃO DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

É obrigação da CONTRATADA, manter, durante toda a execução deste contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação.

## CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – GESTÃO DO CONTRATO

As comunicações entre o MUNICÍPIO e o LOCADOR devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim, por meio de e-mail e WhatsApp, informados pelo locador, que se responsabilizará por comunicar o MUNICÍPIO em caso de eventual alteração.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

O MUNICÍPIO não poderá utilizar o referido imóvel para finalidades diversas daquela estabelecidas e decorrentes da locação objeto do presente instrumento.

O LOCADOR tem o prazo de 30 (trinta) dias para retirar qualquer tipo comunicação visual, como outdoor e outros, instalado nos imóveis, de uso particular ou de terceiros, a partir da vigência desse contrato.

Após o término deste contrato, o MUNICÍPIO se compromete a devolver o imóvel locado. O LOCADOR poderá realizar fiscalizações periódicas no imóvel objeto.

O LOCADOR fica obrigado/responsável em disponibilizar ao MUNICÍPIO o bem objeto deste instrumento sem qualquer tipo/espécie de restrição.



**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – 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.

E, por estarem totalmente de acordo, as partes assinam este instrumento, na presença das testemunhas abaixo qualificadas.

Timbó (SC), XX de XXXX de 2025

**LOCADOR****MUNICÍPIO****TESTEMUNHA****TESTEMUNHA**

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 06/08/2025 16:42 -03:00 -03  
PARA CONFERÊNCIA DO SEU Conteúdo Acesse <https://lajm.com.br/p582003e84963b>.

