

TERMO DE REFERÊNCIA

1 – ENTE REQUISITANTE:

1.1 – Agência de Proteção e Defesa do Consumidor – PROCON/JF.

2 – OBJETO:

2.1 – Constitui objeto do presente Termo de Referência a locação de 01 imóvel situado na Avenida Presidente Itamar Franco, nº 996, Centro, Juiz de Fora/MG, CEP 36010-021, com fulcro no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/21.

3 – JUSTIFICATIVA:

3.1 – Desde a data de 16 de maio de 2005, a sede da Agência de Proteção e Defesa do Consumidor – Procon/JF encontra-se instalada em imóvel cedido pelo Município, localizado à Avenida Presidente Itamar Franco, nº 992, Centro, Juiz de Fora/MG.

3.2 – No decorrer dos últimos anos, esta autarquia teve exponencial crescimento referente ao número de estagiários, servidores e terceirizados, bem como das ações desenvolvidas por seus departamentos, sendo identificada, portanto, a necessidade de ampliação do seu espaço físico pelo referido aumento de pessoal e, consequentemente, de atendimentos realizados.

3.3 – Cumpre salientar que, no ano de 2022, o volume de trabalho do Procon encontrava-se desenvolvido por uma equipe de 20 servidores e 06 terceirizados, todos com jornada de trabalho de 40 horas semanais, e, aproximadamente 60 estagiários, com carga horária média de 20 horas semanais, distribuídos nos turnos distribuídos nos turnos manhã e tarde.

3.4 – Em 2023, após celebração de termo aditivo ao contrato celebrado junto ao agente de integração desta Agência, o número de estagiários aumentou em 25%, passando para 80 (oitenta) estudantes, bem como o novo contrato de serviços terceirizados relacionados à área de recepção, para este ano, será celebrado com o preenchimento do dobro do número de postos, com o aumento de 06 (seis) para 12 (doze) funcionários, o que evidencia a expansão dos

trabalhos.

3.5 – Registre-se que a referida equipe não atua, exclusivamente, no atendimento, mas também nas ações de fiscalização, de gestão, preventivas de educação, estudos e pesquisas, processos e ações administrativas inerentes ao funcionamento da agência, com uma média de circulação diária de quase 200 consumidores, somente no atendimento, e média de realização de 20 audiências por dia.

3.6 – Além das ações de atendimento ao consumidor, de fiscalização e de apuração das práticas infrativas, o Procon de Juiz de Fora vem investindo em ações preventivas de superendividamento, educação financeira, formação de fornecedores, projetos educacionais (Procon nas Escolas, Procon Itinerante, Procon Aqui), as quais demandam grande investimento das equipes, tanto na elaboração dos projetos, organização das ações, estudos, pesquisas e publicações, quanto no incremento da estrutura física de trabalho.

3.7 – De tudo quanto explicitado, a ampliação da estrutura física da Autarquia é medida que urge necessária para a melhor acomodação de todos os servidores, terceirizados e estagiários que nela atuam diariamente, ao passo em que permitirá maior conforto aos mais de 200 consumidores que vêm até a sede da agência buscando atendimento e a salvaguarda de seus direitos.

3.8 – Conforme verificado no levantamento de mercado realizado no estudo técnico preliminar da pretensa locação, foi encontrado um imóvel vizinho ao prédio sede do Procon, com parede contígua, sediado à avenida Presidente Itamar Franco, nº 996, o qual dispõe de, aproximadamente, 120m², com a sobreloja.

3.9 – Nesse sentido, para fins de ampliar o espaço físico necessário aos trabalhos desta Agência, mantendo-os todo na mesma sede, necessário o aluguel do imóvel em referência, devido às suas características de instalações e de localização, para fins de readequação e expansão das instalações da Agência de Proteção e Defesa do Consumidor de Juiz de Fora.

3.10 – Diante do exposto, resta devidamente justificada a celebração de contrato de locação de

imóvel pela modalidade de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21.

4 – AVALIAÇÃO DO CUSTO:

4.1 – Especificações e valores estimados:

Item	Quant.	Unidade	Código CATMAT /CATSER	Descrição do objeto	Valor Mensal	Valor Anual	Valor Global (48 meses)
01	48	Mensal	4316	Locação de 01 imóvel situado na Avenida Presidente Itamar Franco, nº 996, Centro, Juiz de Fora - MG - CEP 36010-021	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 144.000,00

Valor global: R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais)

5 – RECURSO ORÇAMENTÁRIO E PREVISÃO FINANCEIRA:

5.1 – A despesa com o objeto em questão correrá à conta das dotações orçamentárias: Programa de Trabalho: 14.122.0007.2004.1003 e 14.122.0007.2004.0000; Fonte de recurso: 1759000000 e 1501009700; Natureza da Despesa: 33.90.39.10, com saldo disponível nas dotações para o exercício de 2024, mediante a devida previsão financeira.

6 – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

6.1 – Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência e em sua proposta.

6.2 – Permitir a adaptação, desde que prévia e por escrito, do layout e da estrutura do imóvel às necessidades de ambientes e áreas por parte da CONTRATANTE, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços que serão desenvolvidos pelo PROCON/JF.

6.3 – Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

6.4 – Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

6.5 – Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

6.6 – Fornecer à CONTRATANTE, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

6.7 – Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas nas tratativas para a efetivação da locação.

6.8 – Entregar ao CONTRATANTE todas as chaves de acesso ao imóvel, com estas devendo ser restituídas ao final da locação.

6.9 – Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.

6.10 – Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel.

6.11 – Informar à CONTRATANTE quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

7 – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

7.1 – Comunicar ao CONTRATADO, qualquer irregularidade na execução dos serviços ou no fornecimento do objeto e interromper imediatamente o fornecimento, se for o caso.

7.2 – Prestar informações e esclarecimentos que venham ser solicitados pelo CONTRATADO.

7.3 – Pagar o aluguel no prazo estipulado.

7.4 – Conservar o imóvel.

7.5 – Restituir o imóvel, no estado em que o recebera, salvo deteriorações decorrentes do seu uso normal, findo o prazo locatício e precedido de prévio e manifestado desinteresse.

7.6 – Comunicar à CONTRATADA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

7.7 – Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus visitantes ou prepostos.

7.8 – Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da CONTRATADA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

7.9 – Entregar imediatamente à CONTRATADA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à CONTRATADA.

7.10 – Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica e água.

7.11 – Permitir a vistoria do imóvel pela CONTRATADA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora.

8 – DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

8.1 – Serão realizados acompanhamento e fiscalização da prestação de serviços, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/21.

8.2 – O PROCON/JF reserva-se o direito de fiscalizar o objeto da presente contratação, sujeitando-se a contratada, no caso de descumprimento de suas obrigações, à aplicação das penalidades previstas.

8.3 – Os servidores responsáveis pela fiscalização e acompanhamento do contrato serão indica-

dos pelo Gestor da Autarquia.

8.4 – O acompanhamento e a fiscalização de que trata esta cláusula não excluem nem reduzem a responsabilidade do CONTRATADO pelo correto cumprimento das obrigações decorrentes da contratação.

9 – DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO E DE RESCISÃO:

9.1 – O serviço prestado pelo CONTRATADO deverá, dentre outros critérios, averiguar a fiel observância das especificações constantes do Contrato e do Termo de Referência.

9.2 – Constatados quaisquer problemas no imóvel locado, estes serão comunicados à CONTRATADA, que deverá proceder à sua solução, de acordo com o volume de correções que deverão ser efetuadas.

9.3 – A contratação poderá ser rescindida:

- a. Por ato unilateral, nos casos enumerados nos incisos I à IX do Art. 137 da Lei nº 14.133/21;
- b. Por acordo entre as partes, reduzido a termo;
- c. Na forma, pelos motivos e em observância às demais previsões contidas nos artigos 137, 138, 139 e 155 da Lei nº 14.133/21.

9.4 – Os casos de rescisão contratual deverão ser formalmente motivados, assegurada a observância dos princípios do contraditório e da ampla defesa.

10 – DO PAGAMENTO:

10.1 – O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela CONTRATADA com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.

10.2 – Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 20 (vinte) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança

correspondente pela CONTRATADA.

10.3 – Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a CONTRATADA providencie as medidas saneadoras.

10.3.1 – Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a CONTRATANTE.

10.4 – O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela CONTRATADA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

10.5 – Será considerado como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

10.6 – A CONTRATANTE não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela CONTRATADA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Referência.

11 – DAS SANÇÕES:

11.1 – Os casos de inexecução do objeto do Contrato, erro de execução, execução imperfeita, atraso injustificado e inadimplemento, sujeitará a proponente contratada às sanções previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021, das quais se destacam:

- a)** advertência;
- b)** multa, que não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato celebrado com contratação direta;
- c)** multa compensatória no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor total contratado;
- d)** impedimento de licitar e contratar, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;
- e)** declaração de inidoneidade para contratar com a Administração Pública, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

11.2 – Após o devido processo legal, as penalidades serão aplicadas pela autoridade competente

que deverá comunicar à Subsecretaria de Licitações e Compras todas as ocorrências para fins de cadastramento e demais providências.

11.2.1 – Entende-se por autoridade competente a gestora da despesa executada.

11.3 – Os valores das multas aplicadas previstas nos subitens acima poderão ser descontados dos pagamentos devidos pela Administração.

11.4 – Da aplicação das penalidades definidas nas alíneas “a”, “b”, “c” e “d” do item 11.1, caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da intimação.

11.4.1 – Da aplicação da penalidade definida na alínea “e” do item 11.1, caberá pedido de reconsideração no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da intimação.

11.5 – O recurso ou pedido de reconsideração relativo às penalidades acima dispostas será dirigido à autoridade gestora da despesa, a qual decidirá o recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis e o pedido de reconsideração, no prazo de 20 (vinte) dias úteis.

11.6 – A aplicação de penalidades previstas para os casos de inexecução do objeto, erro de execução, execução imperfeita, atraso injustificado, inadimplemento contratual e demais condutas ilícitas será de competência da autoridade gestora da despesa, nos termos do § 6º, do art. 156 da Lei nº 14.133/2021.

11.7 – A Agência de Proteção e Defesa do Consumidor poderá rescindir o contrato, independentemente de qualquer procedimento judicial, observada a legislação vigente, nos seguintes casos:

- a) por infração a qualquer de suas cláusulas;
- b) decretação de falência, concurso de credores, dissolução ou liquidação;
- c) em caso de transferência, no todo ou em parte, das obrigações assumidas neste contrato, sem prévio e expresso aviso à Autarquia;
- d) por comprovada deficiência no atendimento do objeto do contrato;
- e) mais de 2 (duas) advertências.

11.8 – A autoridade gestora da despesa poderá, ainda, sem caráter de penalidade, declarar res-



PROCON

AGÊNCIA DE PROTEÇÃO E DEFESA
DO CONSUMIDOR DE JUIZ DE FORA



cindido o contrato por conveniência administrativa ou interesse público, conforme disposto no artigo 138 da Lei nº 14.133/2021 e suas alterações.

12 – DA VIGÊNCIA:

12.1 – A vigência do contrato a ser celebrado será de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data de sua assinatura, com eficácia legal através da publicação do seu extrato, admitida a prorrogação, nos termos do art. 106 da Lei nº 14.133/21.

13 – RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO:

THIAGO AUGUSTO RIANI VIEIRA
SUPERVISÃO II DE SSSEOF/DEIN/PROCON-JF

Aprovo o Termo de Referência.

Juiz de Fora, data da assinatura eletrônica.

TAINAH MOREIRA MARRAZZO DA COSTA
SUPERINTENDENTE PROCON/JF





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: EE00-92FD-34BE-2A77

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



THIAGO AUGUSTO RIANI VIEIRA (CPF 089.XXX.XXX-12) em 18/03/2024 16:16:39 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



TAINAH MOREIRA MARRAZZO DA COSTA (CPF 059.XXX.XXX-67) em 18/03/2024 16:41:05
(GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/EE00-92FD-34BE-2A77>