



DEPARTAMENTO DE APURAÇÃO DE PRÁTICAS INFRATIVAS – DAPI/PROCON/JF

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Juiz de Fora – 2024

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

**AGÊNCIA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR DE JUIZ DE FORA –
PROCON/JF**

JUIZ DE FORA, 12 DE MARÇO DE 2024

Documento de Formalização da Demanda nº 2.853/2024		Locação de Imóvel para ampliação física da sede da Agência de Proteção e Defesa do Consumidor de Juiz de Fora — PROCON/JF
Processo Administrativo nº 3.247/2024		
Data de proposição da demanda		05/03/2024
Equipe de Planejamento da Contratação		
Demandante	Unidade Administrativa	Procon - JF
	Servidor (a) responsável	Guilherme Augusto Giovanoni da Silva
	Ramal	2104-8701
	E-mail	guilhermegiovanoni@pjf.mg.gov.br

I – DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

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.

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.

Cumprе 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.

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.

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.

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.

De tudo quanto explicitado, o diagnóstico da situação atual permite concluir que 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.

Assim, através do presente estudo, passa-se a expor os estudos realizados para a identificação da melhor solução para o diagnóstico apresentado.

1. Alinhamento entre a contratação e o planejamento da Administração (art. 5º, X)

A Agência de Proteção e Defesa do Consumidor previu, em Lei Orçamentária Anual (LOA) para o ano de 2024, estimativa de R\$ 38.500,00 (trinta e oito mil reais) a serem gastos com a locação de imóvel sede do PROCON/JF.

Considerando que esta autarquia tem não tem contratos celebrados para o objeto mencionado, todo o valor previsto encontra-se disponível para fazer face às despesas necessárias para a locação pretendida.

Salienta-se que, como era de conhecimento do Departamento de Execução Instrumental a manifesta necessidade e interesse desta Autarquia em expandir o espaço físico de sua atuação, a qual, inclusive, foi demandada inicialmente no ano passado, conforme pode ser observado pelos autos do Memorando 48.384/2023, houve a devida previsão orçamentária para a contratação pretendida.

Nessa conjuntura, tendo em vista a evidente necessidade da pretendida locação para o regular funcionamento da autarquia, sua pretensa contratação foi objeto de planejamento, inclusive financeiro, desta Agência.

Porém, ressalta-se que, como não há Plano de Contratações Anual desta Autarquia, tal previsão não foi formalizada através do instrumento mencionado, constando apenas em LDO e LOA, mas sendo devidamente autorizada pela Gestora da Autarquia.

2. Descrição dos requisitos da potencial contratação (art. 5º, II)

O principal requisito para a potencial contratação resta no tocante à sua localização. A sede da Agência de Proteção e Defesa do Consumidor de Juiz de Fora tem seu endereço à Avenida Presidente Itamar Franco nº 992, Centro e o que se busca é a locação de imóvel que possa ser uma extensão do prédio atualmente ocupado.

Além disso, o imóvel a ser locado deve dispor de dimensões que permitam a expansão confortável para os servidores, estagiários e terceirizados que lá exercerão suas atividades, além de estar em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina.

Destaca-se, por fim, que o locador deverá garantir os seguintes requisitos, no decorrer da execução do contrato:

- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- Fornecer à Locatária, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas nas tratativas para a efetivação da locação;
- Entregar ao CONTRATANTE todas as chaves de acesso ao imóvel, com estas devendo ser restituídas ao final da locação.

II – ANÁLISE DE SOLUÇÕES

1. Levantamento de Mercado (art. 5º, IV)

Diante da necessidade de ampliação de espaço físico para execução das atividades da Agência de Proteção e Defesa do Consumidor de Juiz de Fora, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para atendimento da demanda suscitada, em atendimento aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Como o objetivo da ampliação é que seja em prédio subjacente ou próximo ao prédio sede atualmente ocupado, que é cedido pela Prefeitura de Juiz de Fora, verificou-se, inicialmente, que a locação de prédio único que possibilitasse a citada expansão seria extremamente mais onerosa aos cofres públicos, razão pela qual o levantamento de mercado foi realizado de forma física, consultando os edifícios nos arredores do endereço Avenida Presidente Itamar Franco, nº 992, Centro, Juiz de Fora/JF.

Neste momento, verificou-se que se encontra vago um imóvel vizinho ao prédio atualmente ocupado pelo Procon, com parede contígua, sediado na Avenida Presidente Itamar Franco, n. 996, dispondo de, aproximadamente, 120m², com a sobreloja.

Assim, após visita que permitiu a constatação de que as características de instalações e de localização atendiam à demanda suscitada, foi solicitada proposta de locação junto à imobiliária, que indicou o aceite da proprietária do imóvel em celebrar potencial contrato com esta agência, bem como em retirar os valores do IPTU, sendo o PROCON, em caso de prosseguimento da contratação,

responsável somente pelo pagamento mensal referente à locação do imóvel.

Ressalta-se que não foram encontrados outros potenciais imóveis adjacentes ao prédio ocupado pelo PROCON, razão pela qual, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, o presente estudo fez o levantamento de valores para locação somente da propriedade mencionada alhures.

2. Estimativa do valor da contratação (art. 5º, V)

Através da proposta encaminhada pela imobiliária Big Ben Imóveis, após negociações realizadas por correio eletrônico, foi verificado que o valor mensal estimado da locação está no importe de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo seu valor anual de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) e o global, referente a 48 (quarenta e oito) meses de contratação, de R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais).

3. Escolha da solução (consequência dos incisos VIII e XI do art. 5º)

Diante dos estudos realizados para a presente situação, a solução que se demonstra viável é o prosseguimento da celebração de contrato de locação junto à imobiliária Big Ben Imóveis, por meio da modalidade de Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha.

Tal solução se apresenta como a mais vantajosa, tendo em vista a inexistência de outros imóveis nas dependências da sede da autarquia passíveis de cessão, por outro órgão público, ou de propriedades passíveis de locação junto aos seus proprietários ou mesmo imobiliárias.

Diante do exposto, a contratação pretendida, através da modalidade de Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é a solução apontada por esta equipe de planejamento.

III – DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

1. Descrição da solução como um todo (art. 5º, VI)

Identificada a necessidade de ampliação do espaço físico para o desenvolvimento das atividades da Agência de Proteção e Defesa do Consumidor de Juiz de Fora – PROCON/JF, a solução que se aponta para a situação exposta, é a abertura de processo de Inexigibilidade de Licitação, para a celebração de contrato de locação do imóvel sediado na Avenida Presidente Itamar Franco, n. 996, dispondo de, aproximadamente, 120m², com a sobreloja, pelo período de 48 (quarenta e oito) meses, para atendimento da demanda exposta no diagnóstico do presente estudo.

2. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação

Considerando as características dos serviços a serem contratados, esta equipe de

planejamento entende que o parcelamento da solução não é aplicável ao presente caso por se referir à locação de apenas um imóvel, se tratando, portanto, de item único e indivisível.

3. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 5. IX)

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes com o objeto da contratação em referência no âmbito da Agência de Proteção e Defesa do Consumidor de Juiz de Fora – PROCON/JF

4. Resultados pretendidos (art. 5º, XI)

A contratação que se apresentou como solução viável após a realização do presente estudo, tem os seguintes resultados pretendidos:

- Atendimento ao interesse público através da ampliação do espaço físico para atendimento e desenvolvimento das atividades precípua da Agência de Proteção e Defesa do Consumidor de Juiz de Fora – PROCON/JF.;
- Garantia de condições de alocação de móveis e ampla circulação de servidores, estagiários e consumidores;
- Facilidade de acesso e circulação para o público-alvo, permitindo a expansão da qualidade no atendimento da qual o prédio sede oferece.

5. Providências a serem adotadas (art. 5º, XII)

Após a celebração de contrato de locação junto à imobiliária Big Ben Imóveis, serão necessárias algumas adequações no ambiente organizacional e nas instalações físicas do imóvel localizado à Avenida Presidente Itamar Franco, nº 996, Centro, Juiz de Fora – MG.

Conforme já acordado e autorizado pela proprietária, esta autarquia fará uso do Contrato nº 01.2022.002, que tem, por objeto, prestação de serviços continuados para manutenção predial preventiva e/ou corretiva e de adaptação, compreendendo o fornecimento de mão de obra e material, relativos a demolição, conserto, instalação, montagem, operação, conservação, reparação, adaptação e manutenção, para fins de criação de porta de comunicação entre o prédio sede e o imóvel locado.

Além disso, caberá ao PROCON a realização de levantamento de todo o acervo de mobiliário, equipamento e pessoal necessários para a execução das atividades que serão desenvolvidas no prédio locado, bem como proceder com as instalações e adequações de ambiente organizacional que se fizerem necessárias.

Diante do exposto, em síntese, as seguintes providências serão adotadas:

- Adequação das instalações físicas, através da realização de obra, por parte desta Autarquia, para abertura de porta de comunicação entre o prédio sede e o imóvel que será locado, por meio do Contrato nº 01.2022.002;
- Levantamento de mobiliário e equipamentos a serem instalados no imóvel locado;

- Instalação de mobiliário e equipamentos;
- Designação de potenciais servidores, estagiários e terceirizados que desempenharão suas atividades no imóvel a ser locado.

6. Possíveis impactos ambientais (art. 5º, XIII)

Como será necessária a realização de obra para adequação do imóvel a ser locado, a locatária deverá obedecer aos termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002 e o Plano Integrado de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil de Juiz de Fora, bem como providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

- Resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros;
- Resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;
- Resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas; e
- Resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

Ressalta-se que, em nenhuma hipótese, os resíduos originários da obra de adaptação do imóvel locado poderão ser dispostos em áreas de “bota fora”, encostas, corpos d’água, lotes vagos, passeios, vias e outras áreas públicas, áreas não licenciadas e áreas protegidas por lei.

A obra a ser realizada deverá atender, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

- Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e
- Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR 10151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR 10152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata.

Ressalta-se, por fim, que os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais

consumidos, bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental.

IV – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Este Estudo Técnico Preliminar evidencia que a locação de imóvel para ampliação física da sede da Agência de Proteção e Defesa do Consumidor de Juiz de Fora – PROCON/JF mostra-se viável tecnicamente e necessária.

A locação pretendida se refere à imóvel situado em parede contígua ao prédio atualmente ocupado por esta Autarquia, de modo que suas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha.

Deste modo, com base no estudo realizado, conclui-se que 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, é a alternativa viável, necessária e adequada para o que pretende a Agência de Proteção e Defesa do Consumidor de Juiz de Fora.

GUILHERME AUGUSTO GIOVANNONI DA SILVA
GERENTE DAPI/PROCON/JF
Servidor Responsável



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: EFCC-DDF0-4F67-3785

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



GUILHERME AUGUSTO GIOVANO NI DA SILVA (CPF 013.XXX.XXX-51) em 13/03/2024 09:16:12
(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/EFCC-DDF0-4F67-3785>