



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Autarquia de Proteção e Defesa do Consumidor
Diretoria de Administração e Finanças

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel comercial, sito a Avenida Ayrton Senna, 2541- Barra da Tijuca, com área útil de 112 m² (cento e doze metros quadrados) distribuído em 05 (cinco) salas que serão unificadas em um único posto de atendimento, com todas as instalações adequadas para promover a segurança dos servidores de forma a sediar um posto avançado de serviços oferecidos pela Autarquia de Proteção e Defesa do Consumidor - PROCON/RJ, por um período de 60 (sessenta) meses.

ID do ITEM: 96365 **DESCRIÇÃO: CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE PESSOA JURÍDICA**

1.2. A especificação do serviço, está conforme o catálogo do Sistema SIGA.

1.3 com a implementação de um posto de atendimento presencial do Procon/RJ na região da Zona Oeste da Capital, conforme justificativas, determinações e informações constantes à Correspondência Interna (CI PROCON/PRESI Nº4) acostada ao documento SEI nº 77197927, de lavra da Chefia de Gabinete da Presidência do PROCON/RJ, a qual inaugurou os presentes autos.

1.4 O interesse da administração encontra-se demonstrado na CI inaugural do presente processo CI PROCON/PRESI Nº 04, acostada ao doc. SEI nº. 77197927, no despacho da Diretoria de Ação Regional 78037866 e certamente, no Despacho 78414509 e Informação 79221247, sendo estes últimos de lavra da Chefia do Gabinete da Presidência do PROCON/RJ.

1.5 As diretrizes que nortearão este ETP terão como escopo a Lei Federal 14.133/2021 e o DECRETO RJ Nº 48.816/2023.

1.6 Diante das informações obtidas nos autos, apenas um único imóvel tornou-se capaz de satisfazer o interesse da administração, sendo possível ser concretizada a contratação direta, afastando-se a necessidade de realização de processo de escolha e de ampla concorrência.

1.7 Assim, a necessidade informada de locação de 05 salas comerciais, para que, juntas, possam comportar toda gama de serviços que a Autarquia pretende oferecer ao público, como em qualquer hipótese de licitação inexigível, a inviabilidade de competição tornou-se presente no caso concreto para que se viabilize a contratação direta.

1.8 A disputa no presente caso, não é factível em razão da singularidade do imóvel em relação às suas características de instalações e de localização que impedem a seleção através de um certame licitatório.

1.9 A contratação se dará por inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, conforme o ETP (79811907) aprovado pela administração por meio do Despacho DIRAF 80052778.

2 - DA JUSTIFICATIVA

2.1. É necessário a locação comercial de novo posto de atendimento do Procon/RJ, tendo em vista a necessidade de atendimento aos consumidores, pela importância da proteção e pela garantia de que seus direitos sejam respeitados, principalmente dos bairros de Jacarepaguá, Barra da Tijuca e Recreio, por se tratarem da região mais populosa da capital fluminense, e, ao mesmo tempo, distante do centro da cidade. Então, o posto de atendimento deve estar em local de fácil acesso para os moradores da região.

2.2. Observando essa necessidade, foi constatado que existe o empreendimento Aerotown, que é localizado entre Jacarepaguá e a Barra da Tijuca, localizado na Avenida Ayrton Senna, 2541 Barra da Tijuca, que já conta com diversos serviços públicos, como por exemplo o CADRio, Sine, Imprensa Oficial e o Detran/RJ, com postos de Identificação Civil, Habilitação, Provas e emplacamentos. Nesse sentido, o fluxo de cidadãos é grande todos os dias, possibilitando a facilidade de atendimento aos consumidores que necessitem de outro serviço público presente no local.

2.3. Verifica-se que o empreendimento está localizado em ponto de fácil acesso, praticamente centralizado e próximo não só dos bairros de Jacarepaguá e Barra da Tijuca, mas também de outros bairros populosos na região. O local é facilmente acessado por transporte público, possuindo uma estação do BRT e um ponto de ônibus em frente ao estabelecimento. Nesse sentido, o empreendimento Aerotown demonstra o melhor perfil para instalação do posto do Procon/RJ para atendimento ao que foi proposto.

3. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3.1. O imóvel a ser locado atende aos seguintes requisitos:

I – Cinco salas, próximas e todas confrontantes umas das outras que, em conjunto se amoldam em um único posto de atendimento, tendo na soma total aproximadamente 111 m² de espaço disponível, para atender as necessidades da Autarquia de Proteção e Defesa do Consumidor - PROCON/RJ.

II - Proximidade ao sistema de transporte público coletivo, de forma a manter a rotina de acesso, tanto dos servidores, quanto daqueles que gozam dos serviços desta pasta;

IV - Localização na região dos bairros de Jacarepaguá, Barra da Tijuca e Recreio, propiciando facilidade de locomoção, proximidade de locais para alimentação dos servidores e para estacionamentos;

V - Imóvel em excelentes condições de uso, pronto para ocupação;

VI - Atendimento às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio e acessibilidade;

VII - Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

VIII - Teto, piso e paredes apresentam ausência de pontos de infiltração, mofo e rachaduras;

IX - Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;

X - Sistema de climatização em perfeitas condições de funcionamento;

3.2. O imóvel atende a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas Federais e Estaduais, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros Militar, bem como apresentar o respectivo habite-se;

3.3. Os elementos construtivos e componentes físicos que integram o imóvel deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial da cidade do Rio de Janeiro-RJ;

3.4. Deverão ser apresentados pelo locador, no mínimo, os seguintes documentos pertinentes:

- Documentação do imóvel;
- Habite-se, ou Certidão de Conclusão do imóvel ou Alvará ou protocolo;
- Planta Baixa;

- Laudo AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – completo);
- Certidão do imóvel ou Escritura;
- Do proprietário:
- RG;
- CPF;
- Em caso de imóvel com vários proprietários é preciso uma procuração dando a autorização para apenas uma pessoa assinar. Isso facilitará o pagamento do aluguel e os trâmites do processo;
- No caso de Pessoa Jurídica:
- CNPJ, Contrato social e suas alterações, RG e CPF dos representantes legais;

3.5. No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.

4. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

4.1. Item: Imóvel para locação comercial pelo período de 60 (sessenta) meses conforme descrição no objeto acima.

ESTIMATIVA DE CUSTO DA LOCAÇÃO

DESCRIÇÃO	SALAS	PARCELAS	VALOR TOTAL/MENSAL	VALOR TOTAL/ANUAL	VALOR TOTAL / 60 MESES
Aluguel	Todas 5	12	20.000,00	240.000,00	R\$ 1.200.000,00
IPTU 3404080-8	116	10	555,80	5.558,00	R\$ 27.790,00
IPTU 3404081-6	117	10	555,80	5.558,00	R\$ 27.790,00
IPTU 3404082-4	118	10	515,60	5.156,00	R\$ 25.780,00
IPTU 3404097-2	133	10	534,70	5.347,00	R\$ 26.735,00
IPTU 3404098-0	134	10	515,60	5.156,00	R\$ 25.780,00
Condominio	Incluso	Incluso	Incluso	Incluso	Incluso
Subtotal Anual:			R\$ 266.775,00		
Total Após 60 Meses:			R\$ 1.333.875,00		

- 4.1.1 O valor do IPTU foi estimado pelo valor mensal de 1 (uma) sala no corrente exercício.
- 4.1.2 Não encontram-se inclusos custos de consumo como por exemplo: Energia elétrica, internet, telefonia e etc.
- 4.1.3 **O valor do condomínio já se encontra incluso no valor do aluguel.**
- 4.2. O valor mensal do aluguel começará a ser pago somente após o recebimento e utilização do imóvel pela Autarquia, com as adequações necessárias que tiverem ser feitas, todas, pelo LOCADOR.
- 4.3 A tarefa pela busca de um espaço adequado e que atendesse à demanda da Autarquia em local distante de sua sede na Avenida Rio Branco, 25, Centro, Rio de Janeiro, se mostrou bastante desafiadora, considerando o número significativo de consumidores e usuários do PROCON/RJ e, igualmente o

deslocamento das respectivas equipes de servidores e colaboradores, o que afastou a possibilidade e adequação em imóveis de propriedade do Estado como se viu nos autos. Não bastasse, é importante relembrar que o empreendimento Aerotown, situado na Avenida Ayrton Senna possui intenso fluxo de pessoas que já comparecem diariamente aos postos de atendimento de outros serviços públicos do Estado do Rio de Janeiro, além da demanda coletiva da região.

4.3.1 Importante ressaltar que deverá constar no Contrato as 10 (dez) vagas de garagem de uso exclusivo de veículos do PROCON/RJ.

4.4 DO REAJUSTE

4.4.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado – IGP-M, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas – IBRE/FGV, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

4.4.2 Caso o Locador não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

4.4.3 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

4.4.4 A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

4.4.5 O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, a partir da data da sua assinatura, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado somente nos termos da Lei 14.133/2021. Devendo, entretanto, a administração verificar periodicamente se o valor praticado no contrato permanece vantajoso para a Autarquia.

4.4.6 Toda prorrogação de contrato será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

4.4.7 O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, ficando desde já autorizada a Locatária a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do Locador.

5. DO PAGAMENTO

5.1. O aluguel será cobrado mensalmente pelo LOCADOR, mediante a apresentação da respectiva fatura ou recibo, elaborados com observância da Legislação em vigor, com a indicação do valor a ser pago.

5.1.1 - O valor do condomínio já se encontra incluso no valor do aluguel.

5.2. A Fatura deverá ser emitida no último dia útil do mês referente à prestação dos serviços e encaminhado ao Gestor do contrato para atesto;

5.3. O pagamento será efetuado em parcelas mensais, em até 30 dias, após protocolização do recibo correspondente no setor competente, devidamente atestada, por servidor designado pela Administração.

5.4. Na ocorrência de rejeição da Nota Fiscal motivada por erro ou incorreções, o prazo para pagamento estipulado acima passará a ser contado a partir da data da sua reapresentação.

5.5. Havendo mora do LOCADOR no encaminhamento da fatura ou recibo com o valor do aluguel, o LOCATÁRIO deverá pagar o valor histórico, sem a incidência de juros ou correção monetária.

6. DA CONTRATAÇÃO

6.1.As obrigações, decorrentes da presente Inexigibilidade de Licitação, serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a Autarquia de Proteção e Defesa do Consumidor, denominada LOCATÁRIA, e o proprietário do imóvel, denominado LOCADOR, que observará os termos da Lei 14.133/21, Lei nº 8.245/91 e das demais normas pertinentes.

7. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

7.1 O prazo da locação será de 60 (sessenta) meses, a contar da data da publicação contratual no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, valendo a data da publicação do extrato como termo inicial de vigência, caso posterior à data convencionada nesta cláusula.

7.1.1 - Em caso de prorrogação deverá ser respeitada a vigência máxima decenal, além de que as condições, a necessidade e os preços permaneçam vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, nos termos do artigo 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.1.2 - No caso do item 7.1.1, a administração deverá observar o limite previsto no art. 107 c/c 113, ambos da [LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021](#), desde que a proposta da CONTRATADA seja mais vantajosa para a CONTRATANTE.

7.2 Eventuais alterações contratuais obedecerão ao disposto na Minuta Contratual e no artigo 124 e da Lei Federal nº 14.133/2021.

8. OBRIGAÇÕES DA PARTE LOCATÁRIA

8.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

8.2. Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza Termo de Referência de Material/Serviço deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

8.3. O Locatário se obriga a destinar o imóvel, objeto do futuro contrato, exclusivamente ao funcionamento das atividades da Autarquia de Proteção e Defesa do Consumidor - PROCON/RJ, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio e escrito consentimento do Locador;

8.4. Efetuar anualmente o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;

8.5. Arcar com as despesas relativas ao fornecimento de água tratada e a coleta e afastamento de esgoto, bem como de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública;

8.6. Realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.

8.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

8.8. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo representante do Locador, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;

8.9. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

8.10. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.11. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

8.12. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

8.13. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais, quando couber.

9. DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES:

- 9.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência e sua proposta;
- 9.2. Entregar o imóvel livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas à LOCATÁRIA;
- 9.3. Permitir a adaptação do layout do imóvel às necessidades do funcionamento adequado das atividades da LOCATÁRIA;
- 9.4. Manter, durante toda vigência do futuro contrato, o imóvel segurado, entregando cópia da apólice ao gestor do contrato a ser indicado pela administração.
- 9.5. Disponibilizar o imóvel a partir da assinatura do contrato e publicação do extrato do mesmo no Diário Oficial do Estado e no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP
- 9.6. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 9.7. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 9.8. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 9.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
- 9.10. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 9.11. Pagar as despesas extraordinárias do imóvel, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, como, por exemplo: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel; d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 9.12. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pela LOCATÁRIA ou seu representante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;
- 9.13. Somente após a aquiescência do Locatário, o Locador poderá vender e/ou transferir o referido imóvel, obrigando, portanto, a manter o prazo contratual.
- 9.14. Realizar em conjunto com a LOCATÁRIA a vistoria do imóvel, visando identificar as condições estruturais no momento do recebimento e da devolução do bem.

10. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES:

10.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o Locador, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b. Multa: * Moratória de até 0,5% (zero vírgula cinco por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias;

*Compensatória de até 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.

c. Impedimento de licitar e contratar com a Administração, pelo prazo de até 3 (três) anos;

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade

que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o Locador ressarcir a Administração pelos prejuízos causados, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 06 (seis) anos ;

e. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções

10.2 Também ficam sujeitas às penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

10.2.1 tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

10.2.2 tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação; 10.2.3 demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

10.3 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/21, e subsidiariamente na Lei nº 9.784/99.

10.4 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

10.5 As multas devidas e/ou prejuízos causados à Locatária serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Estado, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Estado e cobrados judicialmente.

10.6 Caso a Locatária determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

10.7 As penalidades serão obrigatoriamente registradas no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis.

10.8 As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

11. DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1. A execução do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidores especialmente designados para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

11.2. Os representantes da Administração anotarão em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

11.3. Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

11.4. Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do Art. 119 da Lei 14.133/21, no que couber.

11.5. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR.

12. DA RESCISÃO

12.1 . O presente contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo pelas partes de forma consensual ou por interesse público.

12.2 No caso de rescisão consensual, não haverá o pagamento de multa nem aplicação de outro tipo de sanção específica às partes.

12.3 A Locatária reserva-se o direito de, por interesse público, nos termos da Lei 14.133/21, assegurados o contraditório e a ampla defesa, rescindir este contrato sem qualquer ônus, mediante notificação ao Locador, por meio de ofício, entregue diretamente ou por via postal, com prova de recebimento, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

12.4. Constituem motivos de rescisão contratual por interesse público, entre outros:

I – incêndio ou desmoronamento, que impossibilitem a sua ocupação;

II – caso fortuito ou força maior, definida no artigo 393, Parágrafo Único, do Código Civil Brasileiro;

III – não apresentação, por parte do Locador, da documentação necessária para a regularidade da locação;

IV – possibilidade de o Locatário vir a estabelecer-se em imóvel de forma não onerosa.

12.5 . No caso da hipótese do inciso IV do parágrafo anterior ocorrer antes da ocupação do imóvel caberá à Locatária ressarcir as reformas solicitadas já realizadas pelo (a) Locador.

13. DA DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA

13.1 As despesas com a execução do presente objeto correrão à conta das dotações orçamentárias da Autarquia de Proteção e Defesa do Consumidor - PROCON/RJ.

13.1.1 Seguem os dados orçamentários (80148849):

FR: 1.501.230 / 1.500.100

PT: 22640.04.122.0480.1150 / 62360.14.122.0002.2016

NDs: 3.3.90.39.15 – Locação de Bens Imóveis

14 . CONSIDERAÇÕES FINAIS

14.1 Fica facultada às partes, a rescisão do contrato decorrente da locação a qualquer tempo, mediante pré-aviso dessa intenção, com no mínimo 60 (sessenta) dias de antecedência;

14.2 Na situação de força maior ou caso fortuito que impeça o uso do imóvel para o fim que estiver destinado, considerar-se-ão resolvidas as obrigações contratuais, sem direito a indenização, salvo se o Locatário, de comum acordo com o Locador aguardar o restabelecimento das condições de uso regular do imóvel;

14.3 A gestão e o acompanhamento do contrato ficarão a cargo do setor competente a ser indicado pela Contratante;

14.4 A contratação correlata a este objeto visa garantir a disponibilidade do imóvel com as características determinadas neste Termo de Referência, inclusive infra-estrutura de iluminação, hidráulica, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, redes lógica e de dados em cabeamento estruturado e rede elétrica estabilizada, sem que estas características impliquem em ônus para a Autarquia de Proteção e Defesa do Consumidor - PROCON/RJ de forma que o uso do imóvel não sofra solução de continuidade, com preços de mercado justos e vantajosos para a Administração Pública.

14.5 O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do imóvel nem a responsabilidade pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato.

14.6. Da garantia:

14.6.1 Não será solicitada garantia.

14.7. Da Subcontratação:

14.7.1 Não será admitida a subcontratação do objeto.

14.8 Dos documentos de habilitação:

14.8.1 Para fornecimento do objeto pretendido, será exigida a seguinte documentação:

a. Documento de identidade da pessoa física;

- b. Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeitos de Negativa relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- c. Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Estaduais - do domicílio ou sede da Proponente;
- d. Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Municipais - do domicílio ou sede da Proponente;
- e. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- f. Consulta SICAF;

g). Além dos documentos citados, como condição ao exame da documentação de habilitação, a comissão verificará o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a sua participação no credenciamento ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros: a. Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP) b. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS)

14.9 Da exigência de amostras:

14.9.1 Não haverá exigência de amostras.

15. DO FORO

15.1 Fica eleito o foro da cidade do Rio de Janeiro, Comarca da Capital para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do futuro contrato.

Rio de Janeiro, 05 agosto de 2024



Documento assinado eletronicamente por **Sérgio Guilherme Policiano Peres Soares, Assessor Especial**, em 05/08/2024, às 16:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6, informando o código verificador **80185272** e o código CRC **9CED1ACF**.

Referência: Processo nº SEI-240002/001984/2024

SEI nº 80185272

Av. Rio Branco nº 25, 4º, 5º, 6º e 7º andares - Bairro Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20090-003
Telefone: 22168682 - <http://www.procon.rj.gov.br/>