

TERMO DE REFERÊNCIA

I – DO OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário em Aracaju/SE, com vistas à futura locação de imóvel para sediar a Coordenadoria Estadual de Proteção e de Defesa do Consumidor – PROCON/SE, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência e seus anexos.

II – DA JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO

A presente contratação justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico abrigar a sede da Coordenadoria Estadual de Proteção e de Defesa do Consumidor – PROCON/SE, atualmente instalada em imóvel urbano situado na Rua Dom José Thomaz, nº 45, Praça Camerino, Bairro Centro, Aracaju/se, tendo em vista a proximidade do término da vigência em 14.03.2023 do Contrato nº 04/2018, firmado entre a SEJUC e o proprietário Henrique Brandão Menezes, ante a impossibilidade de nova renovação, em vistas a limitação contratual.

Com a locação ora proposta, pretende-se instalar a Coordenadoria Estadual de Proteção e de Defesa do Consumidor – PROCON/SE em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito do PROCON/SE.

A escolha do imóvel será feita mediante chamamento público, a fim de verificar as potencialidades do mercado e as opções de imóveis que atendam as condições de locação almejadas pela administração.

III – DO FUNDAMENTO LEGAL E DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

Com base no que preleciona o Inciso X, do art. 24 da Lei 8.666/1993, é dispensável a licitação para a locação de

imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Tendo em vista que a dispensa de licitação pressupõe a existência de possibilidade de competição a qual o legislador optou por não tornar obrigatória à submissão de licitação, fica a critério do gestor a utilização de procedimento licitatório, quando entender que este atende ao interesse público no caso de se deparar com mais de uma opção apta a atender as necessidades do órgão, respeitados os limites do ordenamento jurídico que impõe a busca pela melhor proposta e o respeito à impessoalidade.

Sendo assim, mesmo existindo mais de um imóvel que atenda as características mínimas determinadas pelo órgão contratante, é possível a contratação direta, com fulcro no art. 24, X, desde que respeitados os requisitos legais, quais sejam:

- 1) imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração;
- 2) motivos que justifiquem a instalação e localização condicionando a sua escolha;
- 3) preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

Necessário também compreender que, além do atendimento aos critérios objetivos (tamanho, estrutura, etc), a escolha do imóvel também deve atender as necessidades administrativas envolta de outros fatores ligados à finalidade pública. Neste sentido, a localização é um importante fator, mesmo existindo outro imóvel de mesmas dimensões com valor de locação menor, desde que, legitimamente se opte fulcrado no interesse público.

Quanto ao prazo de vigência das contratações de locação com a Administração Pública, importante trazer a conhecimento a Orientação Normativa da AGU nº 6 de 01 de abril de 2009:

A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8245/91, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inciso II, do art. 57 da Lei nº 8.666/1993.



SERGIPE
GOVERNO DO ESTADO

**SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA
E DE DEFESA DO CONSUMIDOR**

Página:3 de 17

No mesmo sentido, o Tribunal de Contas da União, inclusive, em resposta a consulta acerca do assunto, assim definiu no Acórdão 1.127/2009-Plenário:

9.1. conhecer da presente consulta, por preencher os requisitos de admissibilidade previstos no art. 1º, inciso XVII, da Lei nº 8.443/92 c/c art. 264, inciso III, do RITCU, para responder ao consulente, relativamente aos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública figura como locatária, que:

9.1.1. pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/93, não se aplicam as restrições constantes do art. 57 da mesma Lei;

9.1.2. não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e (ii) o interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado;

9.1.3. a vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93;

Conforme se pode inferir, cumpre à Administração estabelecer, de modo motivado, nos autos do processo administrativo de contratação, o prazo que entender mais conveniente e oportuno para a celebração dos contratos de locação de imóvel nos quais ocupe a condição de locatária. Não há um prazo certo aplicável a toda e qualquer situação. Pelo contrário, o importante é que seja definido, de modo motivado, um prazo determinado.

Nesses moldes, entende-se possível estabelecer o prazo inicial de vigência com base no período de tempo necessário para amortização dos custos de instalação, por exemplo, bem como prever, no contrato, a possibilidade

de prorrogações futuras por um período máximo de tempo, de modo a evitar futuras mudanças de endereço que prejudiquem a manutenção da prestação dos serviços executados pela Administração, o que poderia, inclusive, definir a vigência inicial por dez anos, prorrogáveis por iguais e sucessivos períodos por até 30 anos, por exemplo.

Diante do exposto, os contratos de locação em que a Administração é locatária não se submetem à Lei nº 8.666/93, mas sim à Lei nº 8.245/91, devendo, contudo, consignar prazo máximo de vigência determinado. No entanto, esse prazo é discricionário e, conforme entendeu o TCU, tanto a vigência quanto a possibilidade de prorrogação desses ajustes devem ser analisadas caso a caso, sempre objetivando a fixação da condição mais vantajosa para a Administração.

IV – JUSTIFICATIVA DO VALOR A SER CONTRATADO

4.1 O custo total desta contratação será definido após realização do chamamento público e será informado em adendo a este termo de referência.

4.2 O imóvel será submetido à avaliação da Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas – CEHOP, atestando o valor de mercado do imóvel.

V – DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

5.1 Os requisitos obrigatórios e desejáveis constam no Quadro de Descrição do Imóvel deste Termo de Referência.

5.2 O imóvel deverá estar concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Termo de Referência e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

5.3 Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor.

5.4 Após a assinatura do contrato, o locador deverá disponibilizar arquiteto que ficará a frente da definição dos estudos dos leiautes dos diversos pavimentos e de sua aprovação junto à Secretaria de Estado;

5.5 Para elaboração dos diversos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o

número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si;

5.6 Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas. Salienta-se que mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal;

5.7 A unidade imobiliária deverá contar com medidores independentes do consumo de eletricidade e de água, permitindo a individualização de tais despesas.

VI – DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

6.1 O contrato terá vigência de 10 (dez) anos, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogável, enquanto houver interesse público, se conveniente e oportuno para as partes, e desde que mantida a adequabilidade mercadológica do valor proposto a título de aluguel, mediante Termo Aditivo, vinculada a inclusão no Plano Plurianual – PPA, bem como nas próximas Leis Orçamentárias Anuais – LOA's e mediante a existência de Dotação Orçamentária, até o limite de 30 (trinta) anos.

6.2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos 60 (sessenta) dias contados a partir da entrega definitiva, precedida de vistoria do imóvel, nas condições previstas neste Termo de Referência;

VII – DO REAJUSTE CONTRATUAL

7.1 O contrato será reajustado após 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes, tomando-se por base o Índice Nacional De Preços Ao Consumidor – INPC, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, conforme estabelece a Lei 10.192/2001.

7.2 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo a preclusão do direito, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, contado na forma prevista neste contrato.

7.3 O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do art. 65, §8º da Lei 8.666/93, dispensada a análise prévia da Procuradoria-Geral do Estado de Sergipe – PGE;

VIII – PRAZO DE COMPARECIMENTO PARA ASSINATURA DO CONTRATO

8.1. O prazo estabelecido para que o Locador compareça a Sede desta Secretaria para a assinatura do Instrumento Contratual será de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de sua convocação;

IX – CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

9.1 A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves;

9.2 No Laudo de Vistoria constará do relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel, bem como de seus maquinários, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes;

9.3 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

9.4 O LOCATÁRIO fica, desde já autorizado a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

9.5 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

9.6 O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pela LOCATÁRIA poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresso consentimento por escrito da LOCADORA.

9.7 Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica a LOCATÁRIA autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

X – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

10.1 Entregar o imóvel nas condições contratadas, incluindo piso, instalação hidráulica, instalação elétrica, instalação de combate a incêndio, forro, pintura, paredes e sanitários completos, inclusive com adaptação para utilização por pessoas com mobilidade reduzida;

10.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada.

10.3 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;

10.4 Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel;

10.5 Incorrer nas despesas relacionadas com:

- a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
- b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.

10.6 Manter-se, durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Lei 8.666/93 e suas alterações, para comprovação sempre que necessária junto à Secretaria de Estado, apresentando, mensalmente, as certidões negativas de débito necessárias à liquidação e pagamento da despesa;

10.7 Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pela Secretaria de Estado;

10.8 Responder pelos danos diretamente causados à Secretaria de Estado ou a terceiro, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou

acompanhamento pelo LOCATÁRIO.

10.9 O LOCADOR deverá informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

10.10 O LOCADOR observará as demais disposições previstas na Lei Federal nº 8.245/91.

10.11 O LOCADOR responderá pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;

10.12 Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro desta natureza;

10.13 Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

10.14 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91

10.15 Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação;

10.16 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

10.17 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem.

XI – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

11.1 O LOCATÁRIO deverá servir-se do imóvel para o fim previamente convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

- 11.2 Designar Servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome do órgão pela relação técnica e administrativa entre as partes;
- 11.3 Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços prestados;
- 11.4 Aplicar a LOCADORA as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis;
- 11.5 Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;
- 11.6 Notificar a CONTRATADA, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção;
- 11.7 O LOCATÁRIO “deverá comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros”;
- 11.8 Realizar reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 11.9 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO 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, e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.
- 11.10 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 11.11 Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água, esgoto e gás, se houver gás encanado, bem como taxas sanitárias de dedetização, podendo o LOCADOR, a qualquer momento, pedir a comprovação do pagamento de tais encargos;
- 11.12 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 11.14 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;
- 11.15 Se durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava;
- 11.16 O LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.
- 11.17 Manter sob sua titularidade as tarifas públicas de energia, gás, telefone, as despesas ordinárias de condomínio e demais que se façam necessárias ao uso do IMÓVEL;
- 11.18 No caso de atraso no pagamento deverá o valor devido ser atualizado financeiramente, nos termos do

Contrato;

11.19 11.17 A LOCATÁRIA não poderá desocupar o imóvel antes de decorridos 05 (cinco) anos da celebração do contrato. Posteriormente, caso a LOCATÁRIA opte por desocupar o imóvel antes do prazo pactuado, ficará sujeita à multa de 03 (três) meses de aluguel, proporcional ao período de cumprimento do contrato.

XII – DA FORMA DE PAGAMENTO

12.1 O LOCADOR deverá apresentar, mensalmente, boletos/recibos de locação emitido e entregue ao gestor do contrato, para fins de liquidação e pagamento;

12.1.1 No caso de incorreção nos documentos apresentados, inclusive nos Recibos, serão estes restituídos ao LOCADOR em até 10 (dez) dias úteis, para as correções solicitadas, não respondendo assim o LOCATÁRIO por quaisquer encargos resultantes de atrasos na liquidação dos pagamentos correspondentes até 10 (dez) dias úteis após a devolução ao LOCATÁRIO dos documentos corrigidos;

12.2 O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, após atesto do recibo de locação, mediante ordem bancária creditada em conta-corrente a ser informada pelo LOCADOR.

XII – DAS PENALIDADES

13.1. Pela inexecução total ou parcial do objeto, ou pelo atraso injustificado na execução do objeto desta licitação, a Administração poderá, nos termos dos artigos 86 e 87 da Lei nº 8.666/93 e alterações, devidamente garantida à prévia defesa, aplicar à CONTRATADA, sem prejuízo de multa de até 30% (trinta por cento) do valor da contratação e demais cominações legais, as penalidades de:

I – Advertência;

II – Multa;

III – Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos

IV – 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 contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.

13.3 Se a multa aplicada for superior ao valor da garantia prestada, além da perda desta, responderá o contratado pela sua diferença, que será descontada dos pagamentos eventualmente devidos pela Administração ou cobrada judicialmente.

13.4 As sanções previstas nos incisos I, III e IV do item 13.1 poderão ser aplicadas com a do inciso II, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

13.5 A sanção estabelecida no inciso IV do item 13.1 é de competência exclusiva do Secretário Estadual, conforme o caso, facultada a defesa do interessado no respectivo processo, no prazo de 10 (dez) dias da abertura de vista, podendo a reabilitação ser requerida após 2 (dois) anos de sua aplicação.

13.6 As sanções previstas nos incisos III e IV do item 13.1 poderão também ser aplicadas às empresas ou aos profissionais que, em razão dos contratos regidos por esta Lei:

I – tenham sofrido condenação definitiva por praticarem, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;

II – tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

III – demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

13.7 Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido Processo Administrativo de Aplicação de Penalidade, devendo ser observado o disposto no Decreto Estadual nº 24.912/07;

13.8 A critério da autoridade competente, o valor da multa poderá ser descontado do pagamento a ser efetuado ao contratado, inclusive antes da execução da garantia contratual eventualmente exigida, quando esta não for prestada sob a forma de caução em dinheiro;

13.9 Caso o valor a ser pago ao contratado seja insuficiente para satisfação da multa, a diferença será descontada da garantia contratual eventualmente exigida;

13.10 Caso a faculdade prevista no item 13.8 não tenha sido exercida e verificada a insuficiência da garantia

eventualmente exigida para satisfação integral da multa, o saldo remanescente será descontado de pagamentos devidos ao contratado;

13.11 Após esgotados os meios de execução direta da sanção de multa, o contratado será notificado para recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial;

13.12 Decorrido o prazo previsto no item 13.11, o contratante encaminhará a multa para cobrança judicial;

13.13 Caso o valor da garantia eventualmente exigida seja utilizado, no todo ou em parte, para o pagamento da multa, esta deve ser complementada pelo contratado no prazo de até 10 (dez) dias úteis, a contar da solicitação da contratante;

13.14 A Administração poderá, em situações excepcionais devidamente motivadas, efetuar a retenção cautelar do valor da multa antes da conclusão do procedimento administrativo.

XIV – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

14.1 A fiscalização do contrato ficará a cargo de servidor distinto designado pelo órgão Contratante e indicado no Contrato, que devesse acompanhar, fiscalizar e verificar a conformidade do objeto desta licitação;

14.2 Compete ao fiscal do contrato:

14.2.1 Responsabilização pela vigilância e garantia da regularidade e adequação dos serviços;

14.2.2 Ter pleno conhecimento dos termos contratuais que fiscalizará, principalmente de suas cláusulas, assim como das condições constantes do termo de referência, com vistas a identificar as obrigações *in concreto* tanto da contratante quanto da contratada.

14.2.3 Conhecer e reunir-se com o preposto da contratada (art. 68 da Lei nº 8.666/93) com a finalidade de definir e estabelecer as estratégias da execução do objeto, bem como traçar metas de controle, fiscalização e acompanhamento do contrato.

14.2.4 Disponibilizar toda a infraestrutura necessária, assim como definido no contrato e dentro dos prazos estabelecidos.

- 14.2.5 Exigir da contratada o fiel cumprimento de todas as condições contratuais assumidas.
- 14.2.6 Comunicar à Administração a necessidade de alterações do objeto ou modificação da forma de sua execução, em razão do fato superveniente ou de outro qualquer, que possa comprometer a aderência contratual e seu efetivo resultado;
- 14.2.7 Recusar serviço irregular, não aceitando material diverso daquele que se encontra especificado no termo de referência e respectivo contrato, assim como observar, para o correto recebimento, a hipótese de outro oferecido em proposta e com qualidade superior ao especificado e aceito pela Administração;
- 14.2.8 Comunicar por escrito qualquer falta cometida pela contratada;
- 14.2.9 Comunicar formalmente ao gestor do contrato as irregularidades cometidas passíveis de penalidade, após os contatos prévios com a contratada.
- 14.2.10 Consolidar as avaliações recebidas e encaminhar as consolidações e os relatórios à contratada;
- 14.2.11 Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente;
- 14.2.12 Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação de penalidade cabíveis, garantindo a defesa prévia à Contratada;
- 14.2.13 Emitir avaliação da qualidade do serviço;
- 14.2.14 Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, observando que o valor do contrato não seja ultrapassado;
- 14.2.15 Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do termo final;
- 14.2.16 Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas;
- 14.2.17 Fiscalizar a averbação do contrato junto à matrícula do imóvel, a ser efetuada pelo locador.

XV – DA ALTERAÇÃO SUBJETIVA

15.1 É admissível a fusão, cisão ou incorporação do locador com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

XVI – DA CONTRATAÇÃO

16.1 Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel pela CEHOP, custeado pela Secretaria de Estado da Justiça e de Defesa ao Consumidor – SEJUC, se for o caso, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

16.2 Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Coordenadoria Estadual de Proteção e de Defesa do Consumidor – PROCON/SE, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação; em caso de mais de um imóvel em condições de atender, a Administração poderá optar pela contratação por dispensa de licitação, em estando presentes os requisitos previstos no art. 24, inciso X, da Lei nº 8666/1993;

16.3 A celebração do contrato deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias contados na data de recebimento da nota de empenho pelo proponente.

16.4 O imóvel deverá ser definitivamente entregue 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

16.5 O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela Coordenadoria Estadual de Proteção e de Defesa do Consumidor – PROCON/SE.

16.6 Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;
- d) se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

- e) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- f) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
- g) Contrato Social da imobiliária, se for o caso;
- h) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- i) relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos).

16.7 O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 16.4 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da Coordenadoria Estadual de Proteção e de Defesa do Consumidor – PROCON/SE;

16.8 Deverá ser apresentado Projeto básico descritivo acompanhado de cronograma físico, com os prazos para a realização das adaptações dos espaços aos requisitos técnicos discriminados no projeto básico, caso necessário.

16.9 Todas as despesas necessárias a realização das adequações serão de responsabilidade do LOCADOR que deverá observar rigorosamente as especificações do projeto básico de adaptação elaborado pelo mesmo e apresentado a Administração.

16.10 Toda a etapa de adaptação será acompanhada por servidor a ser designado pela SEJUC, devendo o mesmo ter acesso aos projetos de adaptação e locais onde serão realizados os serviços.

6.11 Concluído as adaptações a SEJUC deverá ser notificada formalmente pelo LOCADOR, para que proceda a devida verificação da conformidade técnica, no prazo de 02(dois) dias.

6.12 Havendo alguma divergência técnica, o responsável comunicará formalmente o LOCADOR das incongruências, devendo este proceder aos ajustes em prazo a ser acordado com esta Instituição.

6.13 Em virtude da necessidade de avaliação e verificação do imóvel pela área de Engenharia, quanto ao atendimento os requisitos técnicos e legais das edificações, ao atendimento da demanda e adequação do layout ao espaço oferecido pelos licitantes, a Administração poderá solicitar vistoria, conforme requisitos estabelecidos nas especificações técnicas ou outros que julgar pertinentes.

6.14 Os participantes do certame deverão franquear o acesso da equipe técnica à edificação após a solicitação efetuada no âmbito do procedimento de escolha e avaliação do imóvel.

6.15 Serão observados, pela equipe de vistoria, os seguintes critérios objetivos, bem como outros que julgar relevantes para o atendimento da segurança, qualidade e economia:

6.15.1. Atendimento às características do objeto em relação a conformidade da edificação em relação aos requisitos técnicos e legais, instalação dos equipamentos de segurança, rede lógica e de comunicação; perfeito funcionamento do sistema elétrico, de combate a incêndio e elevadores.

6.15.2. Serão recusadas edificações que, apesar de se encaixarem nos requisitos técnicos e na faixa de metragem desejada, possuam projeto arquitetônico que torne inviável o atendimento da demanda quando da aplicação do layout preliminar à metragem licitada.

16.16 Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel;

16.17 As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built*.

16.18 Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais;

XVII – DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

17.1 O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar por uma comissão designada pela Secretaria de Estado da Justiça e de Defesa do Consumidor – SEJUC;

17.1.1 No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar, no mínimo, as condições previstas no Anexo 1 deste Termo de Referência e na proposta da proponente.

17.2 Confirmadas as condições descritas nos itens 17.1. e 17.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela Secretaria de Estado da Justiça e de Defesa do Consumidor – SEJUC.

17.3 Após a assinatura do contrato, em prazo a ser definido entre as partes, o locador fornecerá à locatária leiautes

contendo as seguintes informações:

- a) compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- b) disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
- c) locação dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho;
- d) localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.

XVIII- CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DA DESPESA

18.1 A despesa decorrente da contratação correrá por conta da dotação orçamentária a ser definida após definição do valor.

18.2. No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas ocorrerão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita mediante apostilamento, no início de cada exercício financeiro, sob pena de rescisão antecipada do contrato.

ANEXOS

Constituem anexos deste Termo de Referência, dele fazendo parte integrante:

QUADRO DE DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Aracaju, 13 de março de 2023



ASSINADO ELETRONICAMENTE
Verificar autenticidade conforme mensagem
apresentada no rodapé do documento

CICERO LEONARDO DE MENEZES
Engenheiro(a) Civil

Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: B0MC-WKQT-HT1H-VMIH



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 13/03/2023 é(são) :

- CICERO LEONARDO DE MENEZES - 13/03/2023 10:29:14



GOVERNO DE SERGIPE
SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA, E DE DEFESA DO CONSUMIDOR

QUADRO DE DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

I. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O referido é composto de: Prédio principal com 02 pavimentos (térreo e superior), Anexo com 01 pavimento (térreo) e dois galpões divididos em:

PRÉDIO PRINCIPAL

Térreo:

- 01 Varanda
- 01 Triagem
- 01 Sala de espera
- 01 WC
- 01 Copa
- 01 sala para coordenação de atendimento
- 01 sala para atendimento

Superior:

- 01 Recepção
- 02 WC
- 01 Sala para diretoria
- 01 Sala para assessoria jurídico
- 01 Sala para o setor de informática
- 01 Sala arquivo

ANEXOS

Anexo 01

- 01 Recepção
- 01 WC
- 01 Área de Serviço
- 01 Sala para o setor de fiscalização
- 01 Sala para o cartório
- 02 Salas para audiência.

Anexo 02

- 02 Depósito

ESTACIONAMENTO

- Estacionamento Interno
- Estacionamento Externo

II. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

LOCALIZAÇÃO		1.0 PAVIMENTO TÉRREO					
ITEM	AMBIENTE	ESPECIFICAÇÃO	PONTOS DE TOMADAS	PONTOS DE ILUMINAÇÃO	PONTOS DE LÓGICA/ TELEFONE	PONTOS DE AR-CONDICIONADO	ÁREA (m ²)
1.1	Triagem	Área mínima de 14,31m ² , para comportar uma mesa em "L" de 1,60 x 1,40, uma cadeira, uma longarina com 03 lugares de 1,50 x 0,60m, 02 longarinas com 02 lugares de 1,00 x 0,60m, e o trânsito de uma quantidade considerável de pessoas. Parede de alvenaria na cor branca/similar em bom estado, piso cerâmico.	03	02	01	N/A	14,31m ²
1.2	Sala de Espera	Área mínima de 21,68 m ² , para comportar uma mesa de 1,20 x 0,60, 04 longarinas com 02 lugares de 1,00 x 0,60m, 02 longarinas com 03 lugares de 1,50 x 0,60m e o trânsito de uma quantidade considerável de pessoas. Parede de alvenaria na cor branca/similar em bom estado, piso cerâmico.	05	01	02	N/A	21,68 m ²
1.3	WC	Área mínima de 3,81 m ² , comportando 01 vaso sanitário, 01 pia, 01 mictório. Paredes e pisos revestidos com cerâmica em bom estado.	N/A	01	N/A	N/A	3,81 m ²
1.4	Copa	Área mínima de 7,72 m ² , para comportar uma mesa de 1,10 x 0,60, 01 fogão, 01 geladeira e armário de 0,50 x 0,45m, 01 bancada com pia de 1,40 x 0,60m, 04 cadeiras, um bebedouro.	05	02	03	N/A	7,72 m ²

		Parede de alvenaria na cor branca/similar em bom estado, piso cerâmico.					
1.5	Sala coordenação de atendimento	Área mínima de 18,54 m ² , para comportar, 01 mesa em "L" de 1,60 x 1,40m, 02 balcões de atendimento 1,00 x 0,75m, 01 mesa de 1,20 x 0,60m, 01 armário de 0,88 x 0,50m, 01 gaveteiro de 0,43 x 0,47m, 08 cadeiras e o trânsito de uma quantidade considerável de pessoas. Parede de alvenaria na cor branca/similar em bom estado, piso cerâmico.	05	04	04	01	18,54 m ²
1.6	Sala para atendimento	Área mínima de 26,65 m ² , para comportar 06 mesas de 1,20 x 0,60, 12 cadeiras e um armário de 1,00 x 0,60, 01 longarina com dois lugares de 1,00 x 0,60m, 01 armário de 1,20 x 0,62m, 01 armário de 0,46 x 0,50m e o trânsito de uma quantidade considerável de pessoas. Parede de alvenaria na cor branca/similar em bom estado, piso cerâmico.	11	02	08	02	26,65 m ²

LOCALIZAÇÃO		2.0 PAVIMENTO SUPERIOR					
ITEM	AMBIENTE	ESPECIFICAÇÃO	PONTOS DE TOMADAS	PONTOS DE ILUMINAÇÃO	PONTOS DE LÓGICA/ TELEFONE	PONTOS DE AR-CONDICIONADO	ÁREA (m ²)
2.1	Recepção	Área mínima de 4,74 m ² , para comportar uma mesa de 1,26 x 0,75 e uma cadeira, um armário de 1,20 x 0,60, 01 bebedouro. Parede de alvenaria na cor branca/similar em bom estado, piso cerâmico.	08	02	02	N/A	4,74 m ²
LOCALIZAÇÃO		2.0 PAVIMENTO SUPERIOR					

ITEM	AMBIENTE	ESPECIFICAÇÃO	PONTOS DE TOMADAS	PONTOS DE ILUMINAÇÃO	PONTOS DE LÓGICA/ TELEFONE	PONTOS DE AR-CONDICIONADO	ÁREA (m ²)
2.2	WC	Área mínima de 4,45 m ² , comportando vaso sanitário, pia. Paredes e pisos revestidos com cerâmica em bom estado.	01	01	N/A	N/A	4,45 m ²
2.3	Sala da Diretoria	Área mínima de 22,39 m ² , para comportar uma mesa em L de 1,80 x 1,60, uma mesa redonda de 1,00m de diâmetro, 07 cadeiras, 02 gaveteiros de 0,43 x 0,47m, 01 armário de 0,80 x 0,50m e 01 armário de 1,20 x 0,60m. Parede de alvenaria na cor branca/similar em bom estado, piso cerâmico.	07	03	03	01	22,39 m ²
2.3.1	WC Diretoria	Área mínima de 4,45 m ² , comportando vaso sanitário, pia, 01 e 01 chuveiro. Paredes e pisos revestidos com cerâmica em bom estado.	01	01	N/A	N/A	4,45m ²
2.4	Sala Arquivo	Área mínima de 12,01 m ² , para comportar uma mesa de 1,26 x 0,75, 02 cadeiras, 01 gaveteiro de 0,43 x 0,47, 02 estantes de 0,94 x 0,58m, 01 armário de 0,52 x 0,45m. Parede de alvenaria na cor branca/similar em bom estado, piso cerâmico.	02	01	02	01	12,01 m ²
2.5	Sala Assessoria Jurídica 01	Área mínima de 13,77 m ² , para comportar 04mesas em "L" de 1,63 x 1,40m, 04 cadeiras, 01 mesa de 1,20 x 0,60m, 01 gaveteiro de 0,43 x 0,47m. Parede de alvenaria na cor branca/similar em bom estado, piso cerâmico.	10	02	09	01	13,77 m ²

2.6	Sala Assessoria Jurídica 02	Área mínima de 14,07m ² para comportar 01 mesa em "L" de 1,70 x 1,70m, 01 mesa em "L" de 1,80 x 1,20m, 03 cadeiras, 01 armário de 0,80 x 0,50m, 01 gaveteiro de ,43 x 0,47m. Parede de alvenaria na cor branca/similar em bom estado, piso cerâmico.	05	01	03	01	14,07m ²
2.7	Setor de informática	Área mínima de 18,00m ² para comportar 01 mesa de 2,80 x 1,20m, 04 estantes de 0,93 x 0,30m, 01 rack de 0,57 x 0,55, 01 rack de 0,48 x 0,54m. Parede de alvenaria na cor branca/similar em bom estado, piso cerâmico.	02	02	03	01	18,00m ²

LOCALIZAÇÃO		3.0 PAVIMENTO TÉRREO ANEXO 01					
ITEM	AMBIENTE	ESPECIFICAÇÃO	PONTOS DE TOMADAS	PONTOS DE ILUMINAÇÃO	PONTOS DE LÓGICA/ TELEFONE	PONTOS DE AR-CONDICIONADO	ÁREA (m ²)
3.1	Recepção	Área mínima de 8,31 m ² , para comportar uma longarina com 03 lugares de 1,50 x 0,60m e 01 longarina com 02 lugares de 1,00 x 0,60m . Parede de alvenaria na cor branca/similar em bom estado, piso cerâmico.	04	01	03	01	8,31m ²
3.2	Wc	Área mínima de 4,08m ² , para comportar 01 vaso sanitário, 01 pia, 01 chuveiro. Paredes e pisos revestidos com cerâmica em bom estado.	N/A	01	N/A	N/A	4,08m ²
3.3	Setor Fiscalização	Área mínima de 12,51m ² , para comportar 02 mesas em "L" de 1,60 x 1,40m, 05 cadeiras, 01 armário de 0,88 x 0,50m. Parede de alvenaria na cor branca/similar	07	01	05	01	12,51m ²

		em bom estado, piso cerâmico.					
3.4	Sala de Audiência 01	Área mínima de 12,27m ² , para comportar 01 mesa em "L" de 1,80 x 1,20m, 04 cadeiras, 01 gaveteiro de 0,43 x 0,47m. Parede de alvenaria na cor branca/similar em bom estado, piso cerâmico.	08	01	05	01	12,27m ²
3.5	Sala de Audiência 02	Área mínima de 9,14m ² , para comportar 01 mesa em "L" de 1,80 x 1,20m, 04 cadeiras, 01 longarina de 03 lugares de 1,50 x 0,60m. Parede de alvenaria na cor branca/similar em bom estado, piso cerâmico.	04	01	06	01	9,14m ²
3.6	Cartório	Área mínima de 16,74m ² , para comportar ,03 mesas em "L" de 1,50 x 1,50m, 03 cadeiras, 01 armário de 0,50 x 0,80m, 01 armário de 0,50 x 0,45m, 01 armário de 0,80 x 0,50m, 01 gaveteiro de 0,43 x 0,47m, 01 mesa de 1,20 x 0,60m. Parede de alvenaria na cor branca/similar em bom estado, piso cerâmico.	14	02	05	01	16,74m ²
3.7	Área Serviço	Área mínima de 3,45m ² para comportar 01 pia de 1,20 x 0,55m. Parede de alvenaria na cor branca/similar em bom estado, piso cerâmico.	N/A	01	N/A	N/A	3,45m ²

LOCALIZAÇÃO		4.0 PAVIMENTO TÉRREO ANEXO 02					
ITEM	AMBIENTE	ESPECIFICAÇÃO	PONTOS DE TOMADAS	PONTOS DE ILUMINAÇÃO	PONTOS DE LÓGICA/ TELEFONE	PONTOS DE AR-CONDICIONADO	ÁREA (m ²)
4.1	Depósito 01	Área mínima de 54,82m ² para comportar 06 estantes de 0,93 x 0,30m. Parede de alvenaria na cor branca/similar em bom estado, piso cerâmico.	04	02	02	N/A	54,82
4.2	Núcleo de super endividamento	Área mínima de 62,05m ² para comportar 03 salas com área mínima de 8,95m ² cada, 01 sala com área mínima de 15,72m ² e 01 recepção com área mínima de 19,48m ² .	20	08	10	05	62,05m ²

LOCALIZAÇÃO		5.0 ESTACIONAMENTO					
ITEM	AMBIENTE	ESPECIFICAÇÃO	PONTOS DE TOMADAS	PONTOS DE ILUMINAÇÃO	PONTOS DE LÓGICA/ TELEFONE	PONTOS DE AR-CONDICIONADO	ÁREA (m ²)
5.1	Estacionamento Interno	Área mínima de 80,75m ² para comportar 06 veículos	N/A	N/A	N/A	N/A	80,75m ²
5.2	Estacionamento Externo	Área mínima de 37,50m ² para comportar 03 veículos	N/A	N/A	N/A	N/A	37,50m ²