

Termo de Referência 001/2022

1. UNIDADE REQUISITANTE / RESPONSÁVEL:

1.1. ÓRGÃO:

Secretaria Municipal de Assistência Social, Segurança Alimentar e Cidadania – SMASAC

1.2. UNIDADE DEMANDANTE:

Diretoria Administrativa – DIAD-ASAC

1.3. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

Juliana Santos Duarte – Diretora Administrativa

2. MODALIDADE:

Dispensa de licitação, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

3. OBJETO:

Contrato de locação do imóvel de uso não residencial, do tipo prédio, situado à Rua Rio de Janeiro, nº 1187, Centro, Belo Horizonte/MG, CEP 30160-043, com área total locada de 1.423,14 m² (mil, quatrocentos e vinte e três vírgula quatorze metros quadrados), composto pelos andares 4º, 5º, 6º, 7º e 8º, com 04 (quatro) vagas de garagem, cujo índice cadastral é 003011014001-3, para funcionamento da Diretoria Regional de Assistência Social Centro Sul – DRAS-CS.

4. JUSTIFICATIVA:

A Diretoria Regional de Assistência Social Centro-Sul se localiza no endereço da Avenida Afonso Pena, 941 – 1º andar, bairro Centro, BH/MG no Edifício Sul América. Desde o início das atividades como Diretor em fevereiro de 2017, temos encontrado uma série de empecilhos e dificuldades para instalação e alocação dos serviços, o que inclui a acomodação dos servidores e, principalmente, acolhida dos usuários desta política.

O contrato de locação de imóvel para mudança da Diretoria Regional de Assistência Social Centro-Sul – DRAS-CS e dos serviços vinculados à Diretoria, Conselho Tutelar Centro-Sul e Plantão do Conselho Tutelar, pelo prazo de 10 anos. A Diretoria Regional de Assistência Social (DRAS) Centro-Sul conta com a presença média diária de 300 (trezentas) pessoas e comporta os seguintes serviços de atendimento:



- 1) Centro de Referência Especializado em Assistência Social – CREAS: famílias e indivíduos com direitos violados (PAEFI), adolescentes em cumprimento de medidas socioeducativas e o atendimento à população em situação de rua;
- 2) Coordenação de Proteção Básica Regional: famílias cadastradas no CADÚnico, beneficiários do bolsa família, pessoas com deficiência e famílias vulneráveis residentes em território que não tem CRAS.

Será transferida para Rua Rio de Janeiro, 1187, Centro, em substituição aos imóveis alugados na Av. Afonso Pena, 941 (área 936,6m²; R\$21,67/m² considerando aluguel e condomínio; contrato vigente até 15/10/22) e Rua dos Tupis, 149 (área 573,21 m²; R\$32,45/m² - aluguel e condomínio; vigente até 31/07/2022).

Com o retorno ao trabalho presencial, após o período de isolamento social decorrente da pandemia de COVID-19, a realidade e as exigências do espaço de trabalho se modificaram de forma substancial. A distribuição do espaço físico antes suficiente, já não mais comporta a alocação dos serviços e dos servidores. Os serviços socioassistenciais têm recebido cada vez mais um grande número de usuários, causando aglomerações, tumultos e conflitos. O edifício onde se localiza a DRAS-CS é em parte comercial e residencial. Ao longo destes anos temos recebido constantes reclamações por parte do Condomínio devido às características dos usuários da assistência social, em grande parte pessoas em situação de rua. Conflitos na portaria do Condomínio são diários, chegando a exigir da SUASS a presença de um porteiro exclusivo para organização das demandas desses usuários. A acessibilidade é precária para idosos e pessoas com deficiência, pois somente um único elevador está disponibilizado para o andar.

Por se tratar de uma edificação antiga e tombada pelo Patrimônio Histórico, o único elevador está constantemente em manutenção, prejudicando e até mesmo impedindo o acesso dos usuários aos serviços e aos direitos a eles destinados. Por diversas vezes os servidores tiveram que realizar atendimento às pessoas com deficiência e, principalmente cadeirantes, na portaria, causando situações de constrangimentos e precariedade de acolhida e escuta. Fica evidenciada uma manifestação de preconceito e rejeição do público da assistência social por se tratar de cidadãos que vivenciam situações de extrema vulnerabilidade social. Segundo a SMASAC, a SUALOG tem conhecimento da proposta de mudança e deu parecer favorável.

Sobre a despesa com a entrega dos imóveis atuais: Deverá ser feito a reforma para a devolução. Ainda não temos esse valor estimado, mas iremos negociar a compensação do valor com o pagamento de aluguel a partir do orçamento a ser fornecido pela SUDECAP, como fizemos nas duas últimas entregas de imóvel na SMASAC. A retirada do mobiliário atualmente existente será realizada pela SMASAC em parceria com a SUALOG. A movimentação dos computadores e arquivo será realizada pelo proprietário do imóvel pretendido.

Todas as adequações de TI e elétrica ficarão por conta do proprietário, que providenciará as adequações a partir do layout definido. Terá o custo de R\$ 36,00 m² de aluguel e R\$4,00 de condomínio sobre o m² (onde entregamos papel higiênico e itens de higiene pessoal).





Conforme quadro comparativo apresentado, o custo total mensal passa de R\$ 60.805,06 (1.509,81 m²) para R\$69.651,66 (1.406,94 m²), aumento de R\$ 8.846,60 (14,5%). Valor a ser adequado na programação orçamentária de 2022 da SMASAC. Valor solicitado de R\$ 8.358.199,20.

Concluimos com a afirmação de que o imóvel não atende mais às exigências e necessidades de funcionamento dos serviços socioassistenciais da DRAS-CS, conforme regulação e protocolos definidos pela SUASS/SMASAC.

5. VIGÊNCIA DO CONTRATO

O Contrato terá vigência de 120 (cento e vinte) meses, contada a partir da entrega das chaves ao LOCATÁRIO, podendo ser prorrogado mediante Termo Aditivo.

6. VALOR ESTIMADO:

O Contrato terá valor de R\$ 40,00 (quarenta reais) por metro quadrado, totalizando o valor mensal de R\$ 56.925,60 (cinquenta e seis mil, novecentos e vinte e cinco reais e sessenta centavos) e o valor anual de R\$ 683.107,20 (seiscentos e oitenta e três mil cento e sete reais e vinte centavos).

7. ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATUAL:

- 7.1. O valor do aluguel será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, de acordo com a variação do IPCA.
- 7.2. O reajuste será aplicado no valor por m² e no valor da vaga de garagem, se for o caso, respeitando o limite de duas casas decimais.

8. DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS:

As despesas decorrentes da execução do presente Contrato serão acobertadas pelas seguintes dotações orçamentárias:

1011.0200.08.244.020.2878.0001.339039.03.00

9. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

- 9.1. Gestor do contrato: (Indicar nome, BM, cargo e lotação - o gestor deverá ser indicado conforme disposto no art. 3º do Decreto Municipal 15.185, de 04 de abril de 2013).
- 9.2. Fiscal do contrato: (Indicar nome, BM, cargo e lotação - o fiscal deverá ser indicado conforme disposto no art. 4º do Decreto Municipal 15.185, de 04 de abril de 2013, alterado pelos decretos 15.237, de 17 de junho de 2013 e 16.301, de 14 de abril de 2016).

10. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

10.1. DO LOCADOR:

- 10.1.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 10.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;
- 10.1.3. Fornecer ao LOCATÁRIO o recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;
- 10.1.4. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se houver;
- 10.1.5. Contratar seguro contra incêndio do imóvel, que cobrirá seu valor venal em caso de sinistro durante toda a vigência do contrato, e terá como favorecido ou beneficiário o LOCADOR, salvo nos casos em que o imóvel esteja segurado pelo condomínio;
- 10.1.6. Comprovar perante ao LOCATÁRIO, a contratação do seguro;
- 10.1.7. Pagar despesas extraordinárias de condomínio. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros e de manutenção do edifício, como constituição de fundo de reserva ou despesas que resultem em melhoria e/ou valorização do imóvel;
- 10.1.8. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 10.1.9. Reparar problemas estruturais de qualquer natureza;
- 10.1.10. Se responsabilizar por possíveis débitos anteriores a locação diante das prestadoras de serviços básicos de energia e água e esgoto de forma que não traga prejuízos ao locatário;
- 10.1.11. Nomear um representante que possa ser acionando pelo locatário sempre que se fizer necessário.

10.2. DO LOCATÁRIO:

- 10.2.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado;



- 14
- 10.2.2. Arcar com os impostos prediais e territoriais, e todas as demais taxas que vierem a incidir sobre o imóvel, a partir da data de entrega do imóvel, devendo o mesmo efetuar a entrega dos comprovantes ao LOCADOR quando solicitado;
- 10.2.3. Realizar vistoria do imóvel antes da entrega e posteriormente, quando da devolução das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 10.2.4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- 10.2.5. Levantar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação seja de sua responsabilidade;
- 10.2.6. Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, visitantes ou prepostos;
- 10.2.7. Não promover alterações físicas e/ou estruturais internas ou externas no imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 10.2.8. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei 8.245/91;
- 10.2.9. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se for o caso;
- 10.2.10. Conservar e zelar pelo imóvel locado, atuando no sentido de mantê-lo no estado em que se encontra, com suas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento.

11. DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias feitas no imóvel, devidamente autorizadas pelo LOCADOR, se incorporarão integralmente a esse, sem qualquer direito de restituição ou indenização, ressalvando-se os materiais que vierem a ser adaptados para o funcionamento dos órgãos, tais como: divisórias, lâmpadas, cortinas, e outros considerados acessórios que possam ser removidos.

12. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

- 12.1. O aluguel terá vencimento no dia 30 (trinta) de cada mês, com prazo de pagamento até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, e será efetuado por meio de documento próprio fornecido pela LOCADORA, no qual deverá constar o local para pagamento, ficando esta obrigada a dar plena e fiel quitação.
- 12.2. A prova do pagamento dos aluguéis e encargos far-se-á sempre pelos respectivos recibos, sendo que a apresentação apenas do último em nenhuma hipótese significará quitação de débitos anteriores.
- 8

13. DA RESCISÃO:

- 13.1. Constituem motivos para rescisão do Contrato:
- 13.1.1. o não cumprimento ou o cumprimento irregular das cláusulas contratuais;
- 13.1.2. razões de interesse público, devidamente justificadas, por ato unilateral do LOCATÁRIO, sem indenização à LOCADORA, devendo esta ser notificada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
- 13.1.3. ocorrência de caso fortuito ou força maior.
- 13.2. O presente Contrato poderá ser rescindido amigavelmente, nos termos do inciso I do artigo 9º da Lei n.º 8.245/91, com o estabelecimento, se caso for, da competente indenização em favor do LOCADOR.

14. DOS ANEXOS

Além do presente Termo de Referência, do laudo de vistoria e da proposta do LOCADOR são anexos ao presente instrumento e dele fazem parte integrante, independente da sua transcrição, os documentos contidos no processo administrativo de N.º 01-025-633/22-63 e em caso de divergência interpretativa entre estes e o presente Contrato, prevalecerão as disposições deste instrumento.

15. DA ENTREGA DO IMÓVEL

A locação somente se considerará encerrada após a LOCADORA ter vistoriado o imóvel e verificado o exato cumprimento, pelo LOCATÁRIO, das obrigações relativas à conservação do imóvel. A realização de reparos, quando necessária, poderá ser transferida ao LOCADOR mediante negociação, que deverá considerar além dos custos das adequações, as despesas de locação e condomínio durante o período em que o imóvel estiver sendo reparado.

Belo Horizonte, 20 de abril de 2022.


JULIANA DOS SANTOS DUARTE – BM 045.403-X
Diretora Administrativa
Diretoria Administrativa – DIAD-ASAC

MAÍRA DA CUNHA PINTO COLARES – BM 114.224-9
Secretária Municipal de Assistência Social, Segurança Alimentar e Cidadania
Secretaria Municipal de Assistência Social, Segurança Alimentar e Cidadania – SMASAC