

Termo de Referência nº 08/2024

1. UNIDADE REQUISITANTE / RESPONSÁVEL

1.1. ÓRGÃO

Secretaria Municipal de Assistência Social, Segurança Alimentar e Cidadania (SMASAC)

1.2. UNIDADE DEMANDANTE

Subsecretaria de Assistência Social / Diretoria de Proteção Social Básica

1.3. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

Diretora de Proteção Social Básica

2. MODALIDADE

Inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21.

3. OBJETO

Contrato de locação do imóvel de uso não residencial, do tipo casa, situado na Rua Pedro Lessa, nº 588 – Bairro Santo André, CEP 31.210-580, Belo Horizonte/MG, com área total locada de 309,89m², composto por dois módulos, sendo estes divididos por um pátio central, semicoberto por uma telha de polycarbonato; primeiro módulo é constituído por uma sala de recepção ampla, conjugada com uma sala menor, um corredor com outras 2 salas menores, um banheiro, uma copa e um pequeno hall com abertura para uma varanda em "L" que contorna a casa; o segundo módulo, é constituído por uma área de lavanderia, dois banheiros, um pequeno depósito e duas salas com instalação sanitária; na frente dessa segunda casa há uma pequena "laje", espécie de pátio; abaixo dessa laje há uma pequena garagem com portão para Rua Pedro Lessa; cujo índice cadastral é 365086 001º002-8, para funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Pedreira Prado Lopes.

4. JUSTIFICATIVA

O CRAS Pedreira Prado Lopes funciona atualmente em um espaço cedido pela Secretaria Municipal de Educação, no mesmo local de funcionamento da Escola Municipal Belo Horizonte. A implantação da unidade no referido espaço à época foi necessária considerando a precariedade de imóveis disponíveis no território e a urgência da chegada de uma unidade CRAS para atendimento à população em situação de vulnerabilidade social. No entanto, é constatado que o espaço não é adequado para o funcionamento de um CRAS com todas as suas provisões socioassistenciais, em especial em um território de alta vulnerabilidade. O local não possui acessibilidade às pessoas com mobilidade reduzida, não possui as

dimensões e quantidade de salas de atendimento individual e coletivo suficientes e não garante sigilo e privacidade para os atendimentos, além de má ventilação.

Após muitas procuras, foi identificado um imóvel localizado à rua Pedro Lessa nº 595, Pedreira Prado Lopes que estava sendo utilizado de forma temporária pela Secretaria Municipal de Educação para alocação da EMEI Pedreira Prado Lopes.

Após avaliação realizada pela Coordenação de Infraestruturas da SMASAC, bem como pela gestão da SUASS, foi identificado que este espaço apresenta grande potencial para realização das atividades de um CRAS, e, portanto, é avaliado como indicado para implantação do CRAS PPL, sendo necessárias adequações de acessibilidade na rampa de acesso principal e em pelo menos um dos banheiros, modificações internas de layout para acomodação da equipe e do público, e, por fim, cobertura e fechamento do pátio sobre a laje da garagem para que as atividades possam ocorrer efetivamente, e com conforto, independente das condições climáticas.

Avalia-se que a mudança do CRAS PPL para o novo espaço é de extrema importância para a valorização da unidade enquanto unidade pública estatal de Assistência Social, qualificação e ampliação das provisões socioassistenciais e dos atendimentos realizados à população, bem como melhoria na qualidade das condições de trabalho da equipe.

Um outro ponto importante a se destacar é o de que estão sendo realizadas visitas técnicas da SUDECAP em todas as unidades CRAS para as adequações necessárias para viabilização de AVCB. Para que o CRAS PPL possa ter o AVCB seria necessário regularizar tanto as instalações da Escola Municipal Belo Horizonte quanto as do CRAS, o que pode acarretar em custos desnecessários, caso posteriormente seja feita a mudança do CRAS para um novo endereço.

Por fim, é importante ressaltar que no ano de 2022, o Ministério Público de Minas Gerais, por meio da Promotoria de Justiça da Infância e da Juventude, realizou visita técnica nas 34 unidades de CRAS e constatou a precariedade do espaço atual de funcionamento do CRAS PPL, solicitando à PBH as devidas adequações. Também, no dia 17 de outubro de 2023, foi realizada reunião na 16ª Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo de Belo Horizonte, com participação da comunidade, na qual foi requerida a mudança de endereço do CRAS para o imóvel identificado. Essa é uma demanda recorrente da população atendida no CRAS.

5. VIGÊNCIA DO CONTRATO

O Contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contada a partir da data de assinatura, podendo ser prorrogado mediante Termo Aditivo, desde que satisfeitas as exigências legais, nos termos da Lei nº 8.245/91.

6. VALOR ESTIMADO

O Contrato terá valor de R\$18,79 (dezoito reais e setenta e nove centavos) por metro quadrado, totalizando o valor mensal de R\$5.822,83 (cinco mil oitocentos e vinte e dois reais e oitenta e três centavos)

e o valor anual de R\$69.873,96 (sessenta e nove mil oitocentos e setenta e três reais e noventa e seis 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 pela seguinte dotação orçamentária: 1011.1100.08.244.019.2308.0002.339039-15 15.00

9. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

9.1. Gestor do contrato: Josué Costa Valadão – Secretário Municipal Interino de Assistência Social, Segurança Alimentar e Cidadania.

9.2. Fiscal do contrato: Thiago Prisco Silva, BM 105.615-6, Coordenador do CRAS Pedreira Prado Lopes.

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 pagas por este, 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;

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. Levar 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.

10.2.10. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se for o caso;

10.2.11. 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 necessárias, definidas como as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore (§ 3 do art. 96 Código Civil), introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, definidas como as que aumentam ou facilitam o uso do bem (§ 2 do art. 96 Código Civil) desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

As benfeitorias voluptuárias introduzidas pela LOCATÁRIA, definidas como sendo as de mero deleito ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, inda que o tornem mais agradável ou que sejam de elevado valor (§1º do art. 96 Código Civil), se incorporarão integralmente ao imóvel, sem 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 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.

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 nº 8.245/91, com o estabelecimento, se caso for, da competente indenização em favor do LOCADOR.

14. DOS ANEXOS

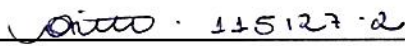
Além do presente Termo de Referência, do laudo de vistoria e da proposta do LOCADOR são anexos ao presente instrumento e dele fazem parte integrante, independente da sua transcrição, os documentos

contidos no processo administrativo de nº 01.024.616/24-70 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, 18 de junho de 2024.


Mariana Bernardo de Brito
Diretora de Proteção Social Básica


Isabela de Vasconcelos Teixeira - BM 116.731
Subsecretária de Assistência Social
SUASS / SMASAC


Afonso Nunes da Cruz Neto - BM 96.095-4
Secretário Municipal Adjunto de Assistência
Social, Segurança Alimentar e Cidadania
SMASAC

Afonso Nunes da Cruz Neto
Secretário Municipal Adjunto de Assistência Social, Segurança Alimentar e Cidadania