

TERMO DE REFERÊNCIA

1 – ENTE REQUISITANTE:

1.1. Secretaria de Assistência Social

2 – OBJETO:

2.1. Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Referência da Assistência Social – CRAS Leste Linhares por um período de 12 meses, podendo ser renovado por iguais períodos se for de interesse da Secretaria de Assistência Social.

3 – JUSTIFICATIVA:

O Centro de Referência de Assistência Social - CRAS é uma unidade de proteção social básica do Sistema Único de Assistência Social - SUAS, de base territorial, que tem por objetivo prevenir a ocorrência de situações de vulnerabilidades e riscos sociais no seu território de abrangência, por meio do desenvolvimento de potencialidades e aquisições, do fortalecimento de vínculos familiares e comunitários, e da ampliação do acesso aos direitos de cidadania.

Esta unidade pública do SUAS é referência para o desenvolvimento de todos os serviços socioassistenciais de proteção básica no território de abrangência. Estes serviços, de caráter preventivo, protetivo e proativo, devem ser ofertados diretamente no CRAS que disponha de equipe e espaço físico compatível com as necessidades dos serviços.

O efetivo funcionamento do CRAS é essencial para o desempenho de suas funções e oferta com qualidade de serviços socioassistenciais. Um elemento de grande importância a ser observado para o funcionamento de um CRAS é o seu espaço físico. O ambiente constitui fator determinante para o reconhecimento do CRAS como locus no qual os direitos socioassistenciais são assegurados, retrata a concepção de trabalho social adotada pelo município, sendo imprescindível, então, que a infraestrutura responda a requisitos mínimos para a adequada oferta dos serviços socioassistenciais.

Espaços mal conservados e que apresentam condições precárias prejudicam o desenvolvimento do trabalho do CRAS, limitam a ampliação de ações necessárias, desmotivam a equipe e os usuários que frequentam essa unidade.

Nesse direcionamento, torna-se necessário retratar a situação atual do CRAS Leste Linhares, localizado na Rua Diva Garcia, S/Nº, bairro Linhares. O imóvel é situado em área pertencente ao

Estado de Minas Gerais, cedida para uso da Prefeitura de Juiz de Fora. Encontra-se em precário estado de conservação, apresentando umidade e mofo em todos os ambientes; rede de esgoto totalmente comprometida devido ao entupimento dos canos por raízes de árvores, situação que vem causando constantemente o entupimento dos banheiros e a interdição dos mesmos; rachaduras nas paredes e no muro externo; rede elétrica com frequentes problemas e capacidade insuficiente para a operacionalização de todos os equipamentos no CRAS e o agravo mais recente, que é o vazamento de água da chuva em grande quantidade no interior da unidade, escorrendo pelas lâmpadas e pelo forro do telhado. Situação esta ocorrida em dias de funcionamento do serviço, com a presença de vários usuários no interior do equipamento, causando constrangimento para a equipe e, acima de tudo, risco para todos que se encontram no local.

O conjunto dos problemas mencionados tornou o imóvel totalmente insalubre e inadequado para a permanência do CRAS neste local, levando a interrupção do serviço brevemente.

Sendo assim, faz-se necessário, em caráter de urgência, o remanejamento do CRAS Leste Linhares para outro imóvel no mesmo território, de forma a garantir a continuidade da oferta do PAIF à população do bairro e demais bairros referenciados.

O bairro Linhares possui rara oferta de imóvel com estrutura adequada para instalação de unidade de CRAS. Após vários meses em busca de imóvel, identificamos uma casa que está disponível para locação na Rua Diva Garcia, nº 1811, Bom Jardim. A rua onde o imóvel está localizado é a rua principal do Bairro Linhares fazendo divisa com o bairro Bom Jardim sendo o espaço adequado para a instalação do CRAS e de excelente localização inclusive com fácil acesso da população, visto que linhas de ônibus do bairro transitam na proximidade de localização do imóvel.

O imóvel pretendido é composto por um terreno com 354,00 m², plano, localizado na Rua Diva Garcia, n.º 1811, Bairro Bom Jardim. A região dispõe de iluminação pública, rede de distribuição de água, coleta de esgoto e águas pluviais, rede de fibra ótica e telefonia. Também é possível encontrar na região uma variedade de estabelecimentos comerciais, escolas, serviços de saúde, serviço de transporte público.

Cabe destacar que a locação deste imóvel específico se mostra vantajosa tendo em vista a excelente localização com bom grau de acessibilidade a que se dispõe, a especificidade do espaço físico, que se encontra adaptada para a continuidade do serviço e a singularidade, o único encontrado em conformidade com o necessário para locação.

Nessa premissa torna-se necessária a contratação de locação do imóvel referido neste Termo de Referência.

4 - AVALIAÇÃO DO CUSTO:

4.1. Especificações e valor estimado

Item	Unidade	Quantidade	Valor Mensal	Valor Total Anual
	O imóvel avaliando é composto por um terreno com 354,00m ² , plano, localizado na Rua Diva Garcia, n.º 1811, Bairro Bom Jardim. A região dispõe de iluminação pública, rede de distribuição de água, coleta de esgoto e águas pluviais, rede de fibra ótica e telefonia. Também é possível encontrar na região uma variedade de estabelecimentos comerciais, escolas, serviços de saúde, serviço de transporte público.	01	R\$ 5.332,00	R\$ 63.984,00

O Valor Global Estimado é de R\$ 63.983,40.

5 – RECURSO ORÇAMENTÁRIO:

5.1. As despesas com o objeto em questão ocorrerá à conta do Programa de Trabalho: 08.122.0007.2004.0000; Natureza de Despesa 339039; Fonte 1500000000 e 2500000000.

6 – DAS CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO:

6.1. O Locatário deverá receber o imóvel em condições de utilização obrigando-se a restituí-lo, findo a locação, no estado em que o recebeu.

6.2. O Locatário dará publicidade ao contrato, às suas expensas, promovendo o envio de cópia ao TCE e publicação de extrato no Diário Oficial do município.

6.3. Em caso de impedimento de uso do imóvel locado, impedindo sua utilização, total ou parcial, em razão de fato não imputado ao Locatário, poderá este, considerar suspensas as obrigações deste contrato, obrigando-se o Locador a prorrogar o prazo pelo tempo que haja perdurado o impedimento de uso, ou considerar rescindido o contrato, sem que o Locador assista direito à indenização.

6.4. A rescisão poderá ocorrer unilateralmente a qualquer tempo, sem que tenha de pagar multa ou indenização, bastando-lhe, para este efeito, comunicar sua intenção por escrito com antecedência de 30 dias.

6.5. Toda as despesas referentes aos encargos da locação, deverão ser feitas através de notas de decompimento.

6.6. Ao Locatário, caberá o ônus dos encargos relativos ao imóvel locado, referentes à água e esgoto, luz, taxa de incêndio, lixo, iluminação pública e outro a que venham a ser estabelecidos.

6.7. O pagamento será feito, mensalmente, através de fatura discriminativa para crédito em conta em nome do Locador.

7 – EXIGÊNCIAS TÉCNICAS PARA HABILITAÇÃO:

7.1. Infraestrutura física e sanitária do imóvel em boas condições;

7.2. Disponibilidade de energia elétrica;

7.3. Abastecimento de água;

7.4. Atender as normas de segurança estabelecidas pelo órgão competentes;

7.5. O Locador deverá apresentar certidão de registro do imóvel emitida pelo cartório, original ou cópia autenticada com validade de no máximo 30 (trinta dias);

7.6 O Locador deverá apresentar documentos pessoais e/ou do seu preposto, em cópias autenticadas;

7.7. O locador deverá apresentar o número da conta bancária onde será depositado o aluguel, obrigatoriamente, em nome do locador;

7.8. O locador deverá apresentar documentos pessoais, e sendo pessoa jurídica contrato social e/ou de seu preposto, em cópias autenticadas;

7.9. O Locador deverá apresentar comprovante de regularidade fiscal - (CND's);

7.10. O Locador deverá apresentar proposta do valor de locação conforme a realidade do mercado imobiliário local considerando a região do imóvel.

8 – VIGÊNCIA:

8.1. O contrato deverá ter validade de 12 (doze) meses, contados a partir da data de publicação do extrato da mesma, prazo este que poderá ser renovado por iguais períodos.

9 - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

9.1. As partes encarregar-se-ão de executar as manutenções que forem julgadas imprescindíveis a conservação do imóvel locado, cabendo ao Locador as obras estruturais relativas a infiltrações, reformas hidráulicas, as de valorização do imóvel, e os que atendam aos requisitos de segurança e higiene exigidos pelos órgão competentes. Ao Locatário compete as reformas de manutenção decorrentes do uso do imóvel, em área interior.

9.2. Assumir inteira responsabilidade quanto à garantia e qualidade do imóvel, reservando a SAS o direito de recusá-lo caso não satisfaça aos padrões especificados.

10 - DO PAGAMENTO:

10.1. O pagamento será no 10º dia útil do mês subsequente e efetuado pelo Departamento de Execução Instrumental da SAS, creditado em favor do locador em conta bancária por ele indicada, em que deverá ser efetivado o crédito, o qual ocorrerá posteriormente à data de apresentação da competente nota fiscal eletrônica e/ou recibo, junto ao DEIN/SAS através da plataforma Prefeitura Ágil.

10.2. A SAS poderá descontar do pagamento importâncias que, a qualquer título, lhes sejam devidas pelo Locador, por força da contratação.

10.3. Quando ocorrer a situação de atraso de pagamento, não correrá multa e juros ou atualizações monetárias de natureza qualquer, sem prejuízo de outras penalidades previstas.

10.4. Os documentos de cobrança deverão ser corretamente emitidos e no caso de incorreções serão devolvidos, e o prazo para o pagamento contar-se-á da data de reapresentação da fatura.

11 – DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO:

11.1. Observando o disposto no artigo 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, a execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por representantes da Administração especialmente designados para tanto.



11.2. O fiscal do contrato atestará, no documento fiscal correspondente, dos serviços prestados nas condições exigidas, constituindo tal atestação requisito para a liberação dos pagamentos ao locador.

11.3. O recebimento definitivo dos objetos deste Termo de Referência, somente se efetivará com a atestação referida no item anterior.

Juiz de Fora, data da assinatura eletrônica.

Renata Santos Barreto
Gerente do Departamento de Proteção Básica

Cristiane Nasser do Valle
Subsecretária de Proteção Social e Promoção Social

Maria Lúcia Salim Miranda Machado
Secretária de Assistência Social



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: FCD2-B0E2-4531-6865

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



RENATA SANTOS BARRETO (CPF 027.XXX.XXX-63) em 21/06/2024 17:05:26 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



MARIA LÚCIA SALIM MIRANDA MACHADO (CPF 509.XXX.XXX-15) em 21/06/2024 17:05:47
(GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



CRISTIANE NASSER DO VALLE (CPF 033.XXX.XXX-01) em 24/06/2024 11:05:17 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/FCD2-B0E2-4531-6865>