

TERMO DE REFERÊNCIA

1. INTRODUÇÃO

1.1 A Secretaria Municipal do Trabalho e Promoção Social de Ourilândia do Norte - PA, assegurada na **Lei Federal nº 14.133/21**, e nas demais normas legais regulamentadoras pertinentes ou outras que vierem a substituí-las, tem como objetivo a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA ABRIGAR AS DEPENDÊNCIAS E DAR CONTINUIDADE DO FUNCIONAMENTO DO CREAS – CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE OURILÂNDIA DO NORTE – PA.**

1.2 O Processo Licitatório será executado na modalidade **Inexigibilidade de Licitação**, visando a proposta mais vantajosa ao município.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. Esta solicitação justifica-se devido a necessidade da **Secretaria Municipal de Trabalho e Promoção Social** em dar continuidade aos atendimentos da Unidade do CREAS - Centro de Referência Especializado de Assistência Social, onde são ofertados serviços de proteção social especial de média complexidade, que tem como público alvo crianças e adolescentes vítimas de abuso sexual, mulheres e idosos vítimas de maus-tratos, entre outras violações de direitos.

2.2. Dentre as ações desenvolvidas no CREAS, estão o amparo de forma qualificada a vítimas de abusos, atendimento psicossocial e pedagógico, individual e em grupos, atendimento sócio familiar, realização de visitas domiciliares, encaminhamento de situações de violação de direitos, encaminhamento a rede assistencial, ações educativas de prevenção as situações de violação de direitos, entre outras.

2.3. O Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), integrante do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), constitui-se numa unidade pública estatal, responsável pela oferta de atenções especializadas de apoio, orientação e acompanhamento a indivíduos e famílias com um ou mais de seus membros em situação de ameaça ou violação de direitos. É executado na unidade estatal o Serviço de Proteção e Atendimento Especializado a Famílias e Indivíduos (PAEFI).

2.4. Objetivo do CREAS: Contribuir para o fortalecimento da família no desempenho de sua função protetiva, processar a inclusão das famílias no sistema de proteção social e nos serviços públicos, conforme necessidades, contribuir para restaurar e preservar a integridade e as condições de autonomia dos usuários, contribuir para romper com padrões violadores de direitos no interior da família, contribuir para a reparação de danos e da incidência de violação de direitos e prevenir a reincidência de violações de direitos.

2.5. Público alvo: Crianças, adolescentes, jovens, mulheres, pessoas idosas, pessoas com deficiência, e suas famílias, que vivenciam situações de ameaça e violações de direitos por ocorrência de abandono, violência física, psicológica ou sexual, exploração sexual

comercial, situação de rua, vivência de trabalho infantil e outras formas de submissão a situações que provocam danos e agravos a sua condição de vida, impedindo-os de usufruir de autonomia e bem-estar.

2.6. A respeito de como o CREAS funciona: a unidade oferece acompanhamento técnico especializado desenvolvido por uma equipe multiprofissional, de modo a potencializar a capacidade de proteção da família e favorecer a reparação da situação de violência vivida. O atendimento é prestado no CREAS ou pelo deslocamento de equipes em territórios e domicílios, funcionando em estreita articulação com o Poder Judiciário, Ministério Público, Defensoria Pública, Conselhos Tutelares e outras Organizações de Defesa de Direitos, junto com os demais serviços socioassistenciais e de outras políticas públicas, no intuito de estruturar uma rede efetiva de proteção social.

2.7. O imóvel preterido para dar continuidade ao funcionamento da unidade do CREAS cumpre todos os requisitos necessários para um perfeito funcionamento, pois é um espaço amplo capaz de atender as diversas necessidades, como: rampa de acesso para cadeirantes, banheiro adaptado para cadeirantes, áreas para estudos sociais e todas as ações, acima citadas. O imóvel se adequa perfeitamente as necessidades exigidas para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica (que condicionou a sua escolha, por ser próximo ao fórum municipal, escola e o cras) quanto pelo espaço físico do terreno e da área construída, atendendo as finalidades precípuas da contratação pretendida pela Secretaria Municipal de Trabalho e Promoção Social, conforme o **Artigo 74, Inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21**.

2.8. A razão da escolha do fornecedor: O Sr. Jarbas Lopes Sousa Pereira foi quem ofereceu um dos melhores imóveis no que diz respeito a localização para abrigar o CREAS, e ainda o que melhor se adequou as necessidades pelos motivos acima elencados.

2.9. A respeito da justificativa do preço: O valor mensal para a locação do imóvel é o mesmo que é praticado no mercado local, conforme avaliação prévia do imóvel, que fora realizada por um profissional qualificado e devidamente registrado.

3. DA APURAÇÃO DO IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

3.1. Fora executado um laudo do imóvel, através de um profissional da área qualificado, pois o imóvel precisa possuir uma localização estratégica, levando em consideração que a unidade do CREAS trata de assuntos delicados, como fora descrito no **tópico 2.5** deste instrumento. Sendo assim a sua localização deve ser próxima ao fórum municipal, delegacia e o CRAS – Centro de Referência de Assistência Social.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Fora levado em consideração a locação de outros imóveis, porem após uma pesquisa de mercado ficou comprovado que o imóvel preterido além de atender todas as exigências para abrigar a unidade do CREAS também está em um faixa de preço aceitável, para os demais detalhes a respeito das especificações do imóvel, consultar o laudo de avaliação do mesmo, que é parte integrante deste processo.

5. DO PRAZO DE VIGENCIA DO CONTRATO

5.1. A locação do imóvel será por um período de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogada por igual período de acordo com o que versa a **Lei Federal nº 14.133/21**.

6. DO PAGAMENTO

6.1. O valor mensal a ser pago ao locador será de **R\$ 2.300,00 (Dois Mil e Trezentos Reais)** por um período de **12 (doze) meses**, assim o valor total da contratação será de **R\$ 27.600,00 (Vinte e Sete Mil e Seiscentos Reais)**. Valor este que ficou estabelecido através do Laudo de Avaliação do Imóvel, que é parte integrante deste processo.

6.2. Os pagamentos devidos ao locador serão efetuados em **até 30 (trinta) dias**, após a emissão da nota fiscal, devidamente atestada pelo (a) responsável da Secretaria Municipal de Trabalho e Promoção Social.

7. DOS DEVERES DO LOCADOR

7.1. Além das obrigações resultantes da observância da **Lei Federal nº 14.133/21**, são obrigações do **LOCADOR**:

- a)** Entregar o imóvel ao **LOCATÁRIO**, nas condições constantes do laudo de avaliação e vistoria;
- b)** Dar preferência ao **LOCATÁRIO**, na renovação contratual e permanência da locação;
- c)** Arcar com as despesas com taxas municipais que incidirem sobre a propriedade do imóvel, como, IPTU, IBI, etc.

8. DOS DEVERES DO LOCATARIO

8.1. Além das obrigações resultantes da observância da **Lei Federal nº 14.133/21**, são obrigações do **LOCATARIO**:

- a)** Efetuar o pagamento no tempo, lugar e forma estabelecidos no contrato;
- b)** Manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza para assim restituí-lo ao **LOCADOR**, quando findada ou rescindida a locação, correndo por sua exclusiva conta as despesas necessárias para esse fim, notadamente, as que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, e demais condições identificadas no laudo de avaliação do imóvel, que compõe a Inexigibilidade de Licitação;
- c)** Encaminhar ao **LOCADOR** todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que foram entregues no imóvel sobre pena, de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes;

- d) No caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelo **LOCADOR**, repor por ocasião da entrega efetiva das chaves do imóvel locado, seu estado primitivo, exceto se não de interesse do **LOCADOR**, não podendo exigir deste qualquer indenização;
- e) Facultar ao **LOCADOR** ou ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem, devendo, para tanto, fixar o respectivo horário, para que se realizem as visitas;
- f) Na entrega do imóvel, verificando-se a infração pelo **LOCATÁRIO** de quaisquer das cláusulas que se compõe este contrato, e que o imóvel necessite de algum reparo ou reforma, ficará o mesmo **LOCATÁRIO** pagando o aluguel até a entrega das chaves;
- g) Findado o prazo deste contrato, por ocasião da entrega das chaves, o **LOCADOR** mandará fazer uma vistoria no imóvel locado, a fim de verificar se o mesmo se encontra nas condições em que fora recebido pelo **LOCATÁRIO**;
- h) É de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO**, arcar com as despesas de custos de contas de consumo, tais como energia, água e etc. durante todo o período da locação.

10. METODOLOGIA PARA APURAÇÃO DO PREÇO

10.1. O valor mensal para a locação do imóvel é o mesmo que é praticado no mercado local, conforme avaliação prévia do imóvel, que fora realizada por um profissional qualificado e devidamente registrado.

11. CRITÉRIOS DE JULGAMENTO E HABILITAÇÃO

11.1. Será declarado vencedor (a) que apresentar a proposta mais vantajosa, levando em consideração o menor preço e as especificações técnicas do imóvel em questão.

11.2. Será declarada habilitada, tanto empresa como pessoa física, que não possuam registro de sanção que impeça sua contratação, bem como estejam devidamente regulares com as Fazendas Públicas, Municipal, Estadual e Federal, com o FGTS e com a Justiça do Trabalho.

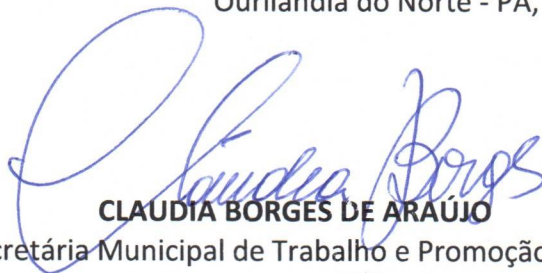
11.3. Requisitos para habilitação das empresas, de acordo com o que versa a **Lei Federal nº 14.133/21**: Habilitação Jurídica, Qualificação Técnica, Qualificação Econômico-financeira, Regularidade Fiscal e Trabalhista.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Aplicam-se à execução deste contrato e aos casos omissos, as normas da **Lei Federal nº 14.133/21**, atualizada, os preceitos de direito público, os princípios da administração e teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado e outras legislações pertinentes.

12.2. Fica eleito o foro da Comarca de Ourilândia do Norte - PA, para dirimir possíveis questões decorrentes deste contrato, com renúncia expressa aos demais, sem prejuízo do inciso X do Artigo 29 da Constituição Federal, com redação dada pela Emenda Constitucional nº 19/98.

Ourilândia do Norte - PA, 29 de novembro de 2024.



CLAUDIA BORGES DE ARAÚJO

Secretária Municipal de Trabalho e Promoção Social
Decreto nº 333/2024