

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

Locação de imóvel para instalar o Centro de Referência Especializada da Assistência Social.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. O Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) é uma unidade pública essencial dentro do Sistema único de Assistência Social (SUAS), responsável pela oferta de serviços especializados e continuados para indivíduos e famílias em situação de risco ou vulnerabilidade social. Dada a natureza sensível e complexa dos atendimentos realizados é fundamental que o CREAS disponha de um espaço físico adequado, que permita a realização de suas atividades com a privacidade, segurança e qualidade necessárias.

3.2. A contratação de um espaço específico para o funcionamento do CREAS está amparada pela legislação nacional, especialmente pela Política Nacional de Assistência Social (PNAS), que prevê a estruturação física e operacional adequada das unidades que integram o SUAS.

3.3. A necessidade de contratação de um espaço físico para o CREAS é motivada por diversos fatores que visam garantir a eficácia dos serviços oferecidos e a dignidade no atendimento aos usuários:

-Espaço Adequado para Atendimento: O CREAS realiza atendimentos individualizados e em grupo, que exigem privacidade e confidencialidade. O espaço deve incluir salas reservadas adequadamente equipadas, para garantir que as interações entre os profissionais e os usuários ocorram em ambiente seguro e apropriado.

-Infraestrutura Adequada. O local a ser contratado precisa contar com a infraestrutura necessária, como sanitários, salas de atendimento, salas de reunião, recepção, e áreas de convivência.

-Localização Estratégica e Acessibilidade: O espaço deve estar localizado em uma área de fácil acesso para a população-alvo, próxima a transportes públicos, garantindo que os usuários possam chegar ao local sem dificuldades.

• 3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. A contratação de um espaço físico para o funcionamento do CREAS é uma medida imprescindível para assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços de proteção social especial oferecidos à população em situação de risco ou vulnerabilidade. Através dessa contratação o CREAS poderá continuar cumprindo seu papel fundamental na assistência social, promovendo a proteção e o fortalecimento de indivíduos e famílias em situação de violação de direitos.

3.2. Após a realização da pesquisa de mercado, observou-se a inviabilidade de competição para o requerido imóvel, opinando-se mediante a situação pelo processo de dispensa de Licitação por inexigibilidade, conforme artigo 74, §5º, II, da Lei nº14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: omissos

V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta do funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro.

4.2. Será reajustado anualmente o preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. O locador deverá solicitar com antecedência de um mês, antes do vencimento de um ano do contrato, o aditivo contratual de prazo e valor.

4.3. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato.

4.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pela Locatária, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega.

4.6. Descrição do item e a quantidade da contratação:

ITE	DESCRIÇÃO DO ITEM	Unidade de Medida	Quantidade Total
M 01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL (-Dois Banheiros, sendo um deles com acessibilidade para cadeirantes; -Rampa de acesso para cadeirantes; -Sala com acesso conjunto; -Sala com distância grande da recepção para atendimento especializado; -Cozinha; -Sala ampla para almoxarifado; -Garagem ampla; -Localização Central;)	UNID	01

4.7. Da estimativa do valor da contratação e preço máximo

4.7.1. Valor estimado da contratação:

Valor mensal R\$4.000,00.

5. DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

5.1. O objeto em questão não produz impactos ambientais diretos.

6. DO MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

6.1. Do prazo

A vigência contratual será de 12 (meses) meses, podendo ser prorrogada no interesse da Administração, conforme Orientação Normativa AGU nº 6, de 1º de abril de 2009, considerando as experiências adquiridas com as locações atuais com fundamento na Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991.

6.2. Do local

O imóvel que se pretende locar, situa-se na rua Bento Gonçalves, 1180, centro, em Caçapava do Sul

6.3. Das condições do pagamento

O pagamento será mensal, até o décimo dia útil do mês subsequente.

6.5. Da dotação orçamentária

A dotação orçamentária deste contrato correrá, por conta da seguinte:

Dotação Orçamentária:

Programa de Trabalho: 2.160

Natureza da despesa: 33.90.36-15

Código reduzido: 2258

Fonte de Recurso: 1660(1121)

7. DA SUBCONTRATAÇÃO

7.1. É vedada a subcontratação ou transferência total ou parcial do objeto.

8- PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

A Secretaria de Município da Assistência Social – SMAS indica como Gestor: Andressa Lisboa da Silva Amestoy e Fiscal: Aline Beltrame da Silva

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- I - Entregar ao locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V - Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI - Fornecer ao locatário mensalmente, recibo discriminado do valor mensal do aluguel.
- VII - Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- IX - Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- X - Pagar as despesas extraordinárias.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

10. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

10.1. Receber, fiscalizar, orientar, contestar, dirimir dúvidas emergentes da execução do objeto contratado;

11. DA GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

11.1. A CONTRATADA cumprirá com a execução total do contrato.

12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. A CONTRATADA que cometer qualquer conduta que infrinja as condições e prazos estabelecidos no instrumento, em contrato ou na legislação atinente à execução do objeto ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, conforme disposto na Lei n.º 14.133/21, às sanções a seguir estabelecidas, aplicáveis após regular Processo Administrativo de Penalização de fornecedor em conformidade com o Decreto Municipal n.º 5.215/23 e alterações:

13. **ADVERTÊNCIA ESCRITA** em razão de falhas que não caibam a aplicação de sanção mais grave em virtude de serem corrigidas no prazo estipulado pela fiscalização.

RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA:



Andressa Lisboa da Silva Amestoy
Secretaria de Município de Assistência Social

Matricula: 789865
Andressa Lisboa da Silva
Secretária de Município de
Assistência Social