**PROJETO BÁSICO**

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

**1. OBJETO**

Locação de imóvel para instalação da Unidade de Acolhimento para Crianças e Adolescentes em Situação de Rua da COORDENAÇÃO DE PROTEÇÃO SOCIAL ESPECIAL, vinculada a SUBSECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, para oferta de serviço de acolhimento institucional de crianças e adolescentes em situação de rua, com possível histórico de uso de drogas ou de prática de atos infracionais, expostos a situação de risco pessoal e social em função de abandono ou cujas famílias se encontrem impossibilitadas temporariamente de cumprir sua função de cuidado e proteção.

* 1. **CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO**

Terreno total: mínimo de 600 m² (seiscentos metros quadrados).

Área construída: mínimo de 200 m² (duzentos metros quadrados).

Essa metragem justifica-se em função dos espaços mínimos exigidos pelo dispositivo legal que normatiza os serviços de acolhimento para crianças e adolescentes, Resolução Conjunta CNAS/CONANDA Nº 0/2009 – “Orientações Técnicas para os Serviços de Acolhimento de Crianças e Adolescentes”, conforme necessidades detalhadas no item 5 deste Projeto.

O imóvel a ser locado deverá ter aspecto similar ao de uma residência, estando inserido na comunidade, com vistas a oferecer cuidado e proteção integral às crianças e adolescentes que têm vinculação com a rua, até que seja possível sua reintegração às famílias de origem ou, não sendo possível, o encaminhamento a famílias substitutas ou a preparação para vida autônoma.

**2. JUSTIFICATIVA**

A Unidade de Acolhimento para Crianças e Adolescentes em Situação de Rua – UNACAS foi criada por meio do Decreto nº 33.187, de 08 de setembro de 2011, confirmada pelo Decreto nº 33.668, de 21 de maio de 2012 e ratificada pelo Decreto nº 36.334, de 28 de janeiro de 2015. O surgimento da Unidade foi decorrente de uma lacuna na rede socioassistencial do Distrito Federal, que não possuía serviços especializados para o público em questão. Unidade foi disposta, emergencialmente, na antiga garagem da TCB (Sociedade de Transportes Coletivos de Brasília Ltda.), em galpão cedido pela empresa, com caráter de provisoriedade, conforme disposto no processo de nº 095.000.280/2006.

A UNACAS consiste em uma unidade de acolhimento institucional de execução direta, sendo subordinada à Diretoria de Serviços de Acolhimento – DISA, como parte integrante dos Serviços de Proteção Social Especial de Alta Complexidade do Sistema Único de Assistência Social do Distrito Federal.

O Serviço de Acolhimento Institucional constitui uma medida protetiva prevista no Estatuto da Criança e do Adolescente e reafirma o papel do Estado em assegurar o direito à Proteção Integral à crianças e adolescentes, caracterizando-se por oferecer proteção, apoio, moradia, cuidados básicos com alimentação e higiene pessoal, vestuário e segurança. De acordo com as normativas nacionais, tal serviço deve estar localizado em área residencial e em imóvel semelhante a uma residência, de modo a propiciar convivência comunitária adequada, tendo em vista que o serviço funciona como residência temporária das crianças e adolescentes acolhidos.

A necessidade urgente de locação justifica-se visto que o atual endereço de funcionamento da Unidade, SGON Quadra 06 Bloco “G” – Asa Norte, consiste em espaço cedido em caráter provisório pela Sociedade de Transportes Coletivos de Brasília - TCB.

Destaca-se que este espaço - que foi construído para ser uma garagem para ônibus - é totalmente inadequado para o funcionamento de um serviço de acolhimento para crianças e adolescentes, estando em completa desconformidade com o que preconiza a Tipificação Nacional dos Serviços de Acolhimento e as Orientações Técnicas para os Serviços de Acolhimento para Crianças e Adolescentes, possuindo graves problemas estruturais, tais como:

* Insalubridade na qualidade do ar (decorrente da poluição emitida pelos ônibus que estacionam ao redor da área da Unidade, pois o espaço continua sendo utilizado como garagem da atual Viação Piracicabana),
* Precariedade nas instalações elétricas (fato que gerou, recentemente incêndio na Unidade, que impede a instalação de chuveiros elétricos e que gera constante queima de equipamentos elétricos);
* Problemas na rede pluvial (com consequentes inundações da Unidade e regulares transbordamentos de esgoto);
* Deterioração do forro da Unidade (com acúmulo de ninhos se pernilongos e potencial esconderijo de insetos peçonhentos, fato alertado pela Vigilância Sanitária em visitas regulares – documentação em anexo);
* Presença de ratos e insetos na Unidade (apesar de sucessivas desratizações e dedetizações, o local é propício ao surgimento de focos destes animais, devido à localização);

A reforma da Unidade para saneamento dos problemas estruturais geraria volumoso gasto para a Administração Pública e, ainda assim, mesmo que todos os reparos necessários sejam realizados, o espaço em questão **não seria capaz de atender a todas as recomendações dispostas em normativas acerca do Acolhimento de Crianças e Adolescentes**. Isto se deve ao fato de que o imóvel não possui aspecto semelhante ao de uma residência e não está inserido na comunidade, em área residencial, para oferecer ambiente acolhedor e condições institucionais para o **atendimento com padrões de dignidade**.

Cabe ressaltar que a inadequação desse espaço atual para a oferta de serviço de acolhimento para crianças e adolescentes tem sido ressaltada tanto pela Promotoria da Infância e Juventude do MPDFT quanto pela Vara da Infância e Juventude do TJDFT, órgãos responsáveis pela fiscalização desses serviços.

 Desse modo, a UNACAS necessita de um novo local para desenvolver suas atividades, que seja seguro e que ofereça abrigo protegido e atendimento integral às crianças e adolescentes que têm vinculação com a rua.

Para atender adequadamente as necessidades do serviço, o imóvel a ser alocado deverá estar localizado em alguma das seguintes Regiões Administrativas: Cruzeiro, Lago Norte, Vila Planalto, Candangolândia, Núcleo Bandeirante ou Park Way, por questões de territorialização e para manutenção da referência do serviço, considerando que a Unidade atualmente está em funcionamento próxima à área central de Brasília. É importante, ainda, que o serviço esteja localizado em área relativamente próxima à “Escola de Meninos e Meninas do Parque”, unidade da Secretaria de Educação do GDF, localizada no Parque da Cidade, que se constitui importante parceiro educacional no atendimento às crianças e adolescentes em situação de rua no DF.

Ressalta-se que, após a mudança de local, a unidade terá como meta diária a oferta de 16 vagas de acolhimento para crianças e adolescentes, onde trabalharão os seguintes profissionais.

|  |
| --- |
| **DESCRIÇÃO DA EQUIPE PREVISTA - Unacas** |
| 01 | GERENTE |
| 02 | ASSESSORES |
| 01 | PSICÓLOGO |
| 01 | PEDAGOGO |
| 12 | CUIDADORES SOCIAIS (POR TURNO: 03) |
| 04 | AGENTE SOCIAL (POR TURNO:01) |
| 01 | AGENTE ADMINISTRATIVO |
| 04 | AUXILIARES EM ASSISTÊNCIA SOCIAL (POR TURNO: 01) |
| 03 | EDUCADORES SOCIAIS |
| 02 | MOTORISTAS (POR TURNO: 01) |
| 08 | VIGILANTES (POR TURNO: 02) |

**2.1 NECESSIDADES DA LOCAÇÃO, INSTALAÇÕES E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL, CONDICIONADO A ESCOLHA**

O principal ponto de reflexão, que merece a maior cautela, é exatamente a questão da definição dos fatores determinantes da identificação do objeto pretendido pela Administração.

Conforme o documento Orientações Técnicas para Serviços de Acolhimento para Crianças e Adolescentes, Resolução Conjunta CNAS/CONANDA nº 1, de 18 de junho de 2009:

*“A localização do Abrigo Institucional deverá ocorrer em áreas residenciais, sem distanciar-se excessivamente, do ponto de vista geográfico e sócio-econômico, da realidade de origem das crianças e adolescentes acolhidos.”*

Desse modo, a Unidade de Acolhimento para Crianças e Adolescentes em Situação de Rua, UNACAS, visa atender ao disposto no art. 19 da Lei n° 8.069, de 13 de julho de 1990 (ECA), conforme a seguir:

*“**Art. 19. É direito da criança e do adolescente ser criado e educado no seio de sua família e, excepcionalmente, em família substituta, assegurada a convivência familiar e comunitária, em ambiente que garanta seu desenvolvimento integral”.*

**3. METAS DO ACOLHIMENTO RELACIONADAS À ESCOLHA DO IMÓVEL**

Garantir a integridade física e psicológica de crianças e adolescentes em situação de rua;

Proporcionar ambiente agradável com atividades propícias para o exercício da autonomia e da convivência social e comunitária;

Promover atendimento integral, proteção, apoio e cuidados básicos;

Proporcionar ambiente e atividades propícias para desenvolvimento psicossocial saudável de crianças e adolescentes acolhidos;

Prover meios para fortalecimento do vínculo familiar e comunitário, favorecendo o processo de trabalho pela desvinculação com a rua, com a diminuição do uso ou abuso de drogas e com o cumprimento das leis;

Promover condições objetivas de inserção social da criança e do adolescente que tem vinculação com a rua e possível histórico de uso de drogas ou de prática de atos infracionais, conjugando as ações do acolhimento institucional às ações de saúde, educação, cultura, lazer e outros.

**4. LEGISLAÇÃO**

* Estatuto da Criança e do Adolescente – (ECA) – Lei 8069/1990;
* Norma Operacional Básica de Recursos Humanos – NOB RH;
* Política Nacional de Assistência Social – PNAS, aprovada pelo Conselho Nacional de Assistência Social – CNAS por meio da Resolução Nº 145, de 15 de outubro de 2004;
* Tipificação Nacional de Serviços Socioassistenciais, texto da Resolução Nº 109, de 11 de novembro de 2009 do CNAS;
* Orientações Técnicas para os Serviços de Acolhimento – Resolução Conjunta nº 1, de 18 de Junho de 2009;
* Plano Nacional de Promoção, Proteção e Defesa do Direito das crianças e adolescentes à convivência familiar e comunitária;
* Decreto Nº 33.187, de 08/09/2011, que criou a Unidade de Acolhimento para Crianças e Adolescentes em Situação de Rua – UNACAS
* LEI Nº 8.666 de 21 de junho de 1993 e Alterações Posteriores;

**5. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

* Mínimo de quatro quartos, a serem utilizados como dormitório das crianças e adolescentes acolhidas. Dimensão mínima: 09 m² cada quarto, de modo a possuir dimensões adequadas para acomodar 02 beliches e armários/guarda-roupas, possibilitando que os pertences de cada usuário possam ser acomodados de forma individualizada;
* Sala de Estar ou Similar com aproximadamente 20 m². Este ambiente é destinado à socialização e deverá ser capaz de acomodar a totalidade dos usuários atendidos e cuidadores/educadores;
* Sala de jantar/copa, com aproximadamente 20 m². Este ambiente deverá acomodar a totalidade dos usuários e dos cuidadores/educadores em cada turno;
* Quarto ou sala ou escritório ou mezanino ou edícula ou similar, a ser utilizada como sala para Equipe Técnica, com dimensão mínima de 12 m², com espaço para desenvolvimento de atividades de natureza técnica (elaboração de relatórios, atendimentos, reuniões e afins);
* Quarto ou sala ou escritório ou mezanino ou edícula ou similar, a ser utilizada como Sala de Coordenação/atividades Administrativas, com dimensão mínima de 09 m², com espaço para desenvolvimento de atividades administrativas e guarda dos prontuários dos acolhidos;
* Quarto ou sala ou escritório ou mezanino ou edícula ou DCE ou similar, a ser utilizada como quarto de apoio aos cuidadores/educadores, com dimensão mínima de 06 m²;
* Quarto ou sala ou escritório ou mezanino ou edícula ou DCE ou similar, a ser utilizada como espaço de apoio para funcionários de serviços terceirizados, Limpeza e Segurança, com dimensão mínima de 06 m²;
* Ambiente para estudo. O local de estudo poderá ser específico ou ser organizado dentro de outro ambiente (quarto, copa, varanda), por meio de espaço suficiente para mobiliário próprio para o estudo e ambiente calmo;
* Quatro banheiros, sendo um banheiro para cada seis acolhidos e mais um banheiro para a equipe da Unidade;
* Cozinha, com espaço suficiente para acomodar eletrodomésticos e utensílios necessários a seu funcionamento;
* Área de Serviço, com metragem adequada para acomodar eletrodomésticos, utensílios e mobiliários próprios ao seu funcionamento;
* Área Externa (varanda, quintal): Este espaço deverá possibilitar o convívio e a realização de brincadeiras e atividades esportivas;
* O local deve contar com infraestrutura de comunicação que permita o uso de telefone e internet;
* O Bairro onde estiver localizado o imóvel deve ser servido por transporte público;
* O local deverá ser atendido por fibra ótica e linha telefônica;
* Atendimento de água pela CAESB, com conta individualizada;
* Atendimento de energia elétrica pela CEB, com conta individualizada;
* Mínimo de 2 Vagas de garagem.

Todos os ambientes da casa devem apresentar adequada iluminação, ventilação, conservação, privacidade, salubridade e limpeza; bem como ter muros e portões que garantam proteção e segurança aos servidores e acolhidos.

**6. DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO**

O presente contrato terá vigência de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da assinatura do Contrato e prorrogáveis na forma da legislação vigente, com fundamento no Art. 57, Inciso II da Lei 8.666/93.

O interesse da renovação do período de locação deverá ser manifestado pelas partes, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término da vigência. Nos primeiros 12 (doze) meses de locação, o valor do aluguel não sofrerá reajuste, portanto, somente a partir deste período, poderá ser aplicado o índice de IPCA (IBGE) ao valor inicialmente contratado.

**7. DO VALOR DO CONTRATO**

O valor do imóvel a ser contratado será pesquisado no mercado imobiliário.

**8. DA DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA**

Os recursos orçamentários para fazer face às despesas decorrentes da locação serão disponibilizados conforme informações a seguir:

**Unidade Orçamentária: 25101**;

**Natureza da Despesa: 33.90.39**;

**Fonte de Recursos**: **101**;

**Programa de Trabalho: 14.422.6217.4211.0008.**

**9. DO PAGAMENTO**

O pagamento será feito mensalmente, de acordo com as Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal, mediante a apresentação de Nota Fiscal, liquidada em até 30 (trinta) dias de sua apresentação, devidamente atestada pelo Executor do Contrato.

**10. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

As obrigações do Locador e da Locatária serão definidas em contrato de locação próprio, que deverá conter cláusulas que permita a locatária realizar benfeitorias no imóvel de maneira a garantir acessibilidade, nos termos do Decreto nº 33.788, de 13 de julho de 2012.

**10.1 – Do Locador**

a) Apresentar certidão de registro de propriedade do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, com Certidão de Ônus ou Termo de Cessão de Direitos sobre o imóvel;

b) Apresentar cópia autenticada do CPF e da Carteira de Identidade do Proprietário do imóvel, bem como Comprovante de Residência e Certidão de Nada Consta emitido pelo Tribunal do Regional do Trabalho da 10º Região, pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios e pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região;

c) Apresentar Certidão Negativa de IPTU do imóvel;

d) Apresentar Certidão de Quitação com taxas;

e) Apresentar Certidão de Regularidade do proprietário do imóvel junto à Fazenda Pública Federal e à do Distrito Federal;

f) Informar dois números de telefone para estabelecer-se contato com o proprietário do Imóvel;

g) Garantir, por si e seus sucessores, à Locatária, no período de vigência deste contrato, o uso pacífico do imóvel;

h) Fazer constar da escritura a obrigação do contrato de Locação, no caso de venda do imóvel;

i) Responsabilizar-se pela manutenção periódica da piscina (caso haja) e da área externa do imóvel.

**10.2 - Da Locatária – Contratante**

a) Correrão, por conta da locatária, o pagamento do aluguel, de conta telefônica, energia elétrica, água e esgoto;

b) Efetivar o pagamento das taxas referentes ao IPTU/TLP;

c) Manter o imóvel em perfeitas condições de uso para restituí-lo no mesmo estado, ao término da vigência do contrato de locação;

d) Entregar ao Locador todas as notificações recebidas, referentes ao imóvel objeto do contrato de locação;

e) Executar, por sua conta e risco, todo e qualquer reparo que se fizer necessário no imóvel, exceto os referentes a problemas causados por vício de construção;

f) Comunicar imediatamente ao Locador, por escrito, qualquer avaria grave na estrutura ou instalação do imóvel.

**11. DO LAUDO DE VISTORIA**

Durante a fase de instrução e antes da assinatura do contrato locatício deverá ser realizada vistoria técnica para avaliar as condições de segurança e acessibilidade para pessoas portadoras de necessidades especiais, bem como o estado de conservação e instalações, conforme art 3º, XIV, do Decreto nº 33.788/2012.

O estado de conservação, as condições e as instalações quando do início da locação deverão ser lavrados pelo Locador no laudo de vistoria inicial a ser entregue junto com as chaves ao Locatário.

Ao término da vigência da locação, o estado de conservação, as condições e as instalações deverão ser lavrados pelo Locatário no laudo de vistoria final e entregue, junto com as chaves, ao Locador.

**12. DA RESCISÃO DO CONTRATO**

O instrumento contrato será rescindido automaticamente na ocorrência de:

a) Incêndio do imóvel que impossibilite a execução de seu objeto;

b) Reparos exigidos por vício de construção que impossibilitem o uso regular do imóvel pela Locatária por mais de um mês;

c) Alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura do imóvel, que prejudique a execução do contrato;

d) O falecimento do contratado;

e) Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade da esfera administrativa a que está subordinado o contratante e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;

f) Expiração do prazo de vigência do contrato, o Locador deverá assinar Termo de recebimento do imóvel que será entregue à Locatária;

g) Ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato;

h) Subcontratação total ou parcial do imóvel, a associação do contratado com outrem, a cessão ou transferência, total ou parcial, bem como a fusão, cisão ou incorporação, não admitidas no contrato;

Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

**13. DO EXECUTOR**

A Locatária designará executor para acompanhamento do contrato, objeto do presente Projeto Básico, ao qual caberão as atribuições contidas nas Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal e Manual de Contratos e Convênios, naquilo que lhe for aplicável.

**14. DA LICITAÇÃO**

A licitação para a celebração do contrato é dispensada, com fundamento no Artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 e suas alterações.

**15. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

Pelo descumprimento de quaisquer cláusulas ou condições estabelecidas na Nota de Empenho serão aplicadas as penalidades previstas no Decreto nº 26.851/2006, publicado no DODF nº 103 de 31 de maio de 2005, pg. 05 a 07 e alterações posteriores, que regulamentaram a aplicação das sanções administrativas previstas na Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

Brasília-DF, 05 de outubro de 2016.

Elaborado por

**JEAN MARCEL PEREIRA RATES**

Coordenador de Proteção Social Especial

Matrícula n° 177.119-1

Aprovo o presente Projeto Básico nos termos do Art. 7º, §2º, Inciso I, da Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993.

Brasília-DF, 05 de outubro de 2016.

**SOLANGE STELA SERRA MARTINS**

Subsecretária de Assistência Social

Matrícula nº 103.516-9