1. **DO OBJETO**
   1. Locação de imóvel residencial localizado na Região Administrativa do Guará II – Brasília/DF, para oferta de serviço de acolhimento institucional de crianças e adolescentes, afim de atender as demandas da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social, Mulheres, Igualdade Racial e Direitos Humanos, de acordo com as condições e especificações constantes neste Termo de Referência.
2. **DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**
   1. A contratação objeto deste Termo de Referência encontra amparo na seguinte legislação:
      1. Decreto Nº 23.842, de 13 de junho de 2003 (Dispõe sobre a acessibilidade para pessoas portadoras de necessidades especiais em imóveis ocupados pelo Governo do Distrito Federal);
      2. Decreto Nº 28.075 de 29 de junho de 2007 (Cria a Comissão Intersetorial para Promoção, Proteção e Defesa do Direito de Crianças e Adolescentes à Convivência Familiar e Comunitária e dá outras providências);
      3. Decreto Nº 33.788, de 13 de julho de 2012 (Dispõe sobre os procedimentos para a locação de imóveis por órgãos da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal e dá outras providências);
      4. Parecer Normativo nº 607/2015 da Procuradoria–Geral do Distrito Federal;
      5. Lei Nº 8.666 de 21 de junho de 1993, e alterações posteriores (Lei de Licitações).
      6. Resolução Conjunta nº 1, de 18 de junho de 2009, do Conselho Nacional de Assistência Social – CNAS e do Conselho Nacional dos Direitos da Criança e do Adolescente – CONANDA.
      7. e outras normativas vigentes.
3. **DA JUSTIFICATIVA**
   1. Os serviços de acolhimento para crianças e adolescentes compõem os Serviços de Alta Complexidade do Sistema Único de Assistência Social (SUAS) e podem ser realizados por execução direta ou por execução indireta. Sejam estes serviços de natureza público-estatal ou não estatal, devem estar em conformidade com o Estatuto da Criança e do Adolescente, com o Plano Nacional de Convivência Familiar e Comunitária, com a Política Nacional de Assistência Social, com o Projeto de Diretrizes das Nações Unidas sobre Emprego e Condições Adequadas de Cuidados Alternativos com Crianças e com as Orientações Técnicas para os Serviços de Acolhimento para Crianças e Adolescentes (aprovadas pela Resolução Conjunta CNAS/CONANDA nº 01, de 18 de junho de 2009).
   2. O art. 227 da Constituição Federal e o art. 4º da Lei nº 8.069, de 13/07/1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente) asseguram que é dever do Estado assegurar à criança e ao adolescente, com absoluta prioridade, o direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, ao lazer, à profissionalização, à cultura, à dignidade, ao respeito, à liberdade e à convivência familiar e comunitária. Do mesmo modo, compete ao Estado, manter as crianças e adolescentes a salvo de toda forma de negligência, discriminação, violência, exploração, crueldade e opressão, de modo que lhes seja facultado o desenvolvimento físico, mental, moral, espiritual e social em condições de liberdade e dignidade.
   3. As Orientações Técnicas: Serviços de Acolhimento para Crianças e Adolescentes (Resolução Conjunta 01/2009 CNAS/CONANDA) apresentam os parâmetros segundo os quais os serviços de acolhimento para crianças e adolescentes devem oferecer cuidados e condições favoráveis ao desenvolvimento saudável dos acolhidos, com aspecto semelhante ao de uma residência, ambiente acolhedor e atendimento das necessidades dos acolhidos com padrões de dignidade e respeito à subjetividade.
   4. O acolhimento institucional no Distrito Federal ocorre em entidades não governamentais e em unidades governamentais, denominadas de execução direta. A atual estrutura dos serviços de acolhimento de execução direta apresenta 3 (três) abrigos descentralizados pertencentes à Unidade de Acolhimento de Crianças e Adolescentes (UNAC) e uma Unidade de Acolhimento para Crianças e Adolescentes em Situação de Rua (UNACAS).
   5. Os abrigos pertencentes à UNAC estão localizados no Guará, Recanto das Emas e Ceilândia Norte. O presente projeto básico tem por objeto o aluguel de imóvel para estabelecimento do abrigo institucional da Unidade do Guará. Atualmente, o referido abrigo encontra-se estabelecido na QE 17, conjunto K, casa 47, Guará II, conforme contrato disposto no processo de nº 380-001551/2014. O contrato de locação foi firmado em 09/12/2014 e possuía vigência de 24 (vinte e quatro meses). Foi prorrogado até 09/12/2018 pelo 2º Termo Aditivo, assinado em 09/12/2017. O valor do aluguel é de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), com previsão de reajuste em dezembro de 2017.
   6. A prorrogação do contrato de locação encontra-se disciplinada pelo Decreto Nº 33.788, de 13 de julho de 2012 e pelo Parecer Normativo nº 607/2015 da Procuradoria–Geral do Distrito Federal, segundo os quais um dos procedimentos administrativos necessários para a locação de imóveis é a pesquisa de preço sobre o valor da locação em entidades ou empresas que atuam no ramo imobiliário no Distrito Federal (art. 3º, XV).
   7. Em avaliação realizada pela TERRACAP, o valor do imóvel situado na QE 17, conjunto K, casa 47, Guará II foi fixado em R$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais), enquanto o valor atualmente pago é de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais).
   8. Somado à discrepância entre o valor de avaliação e o valor efetivamente pago, a SUAG aponta que o executor do contrato realizou ressalvas quanto à ausência de área livre no imóvel. Ao final de sua apreciação, a Subsecretaria de Administração Geral recomendou novo processo de locação de imóvel no exercício de 2017.
   9. De fato, tanto o aspecto financeiro quanto o aspecto físico do imóvel em que o abrigo atualmente está situado justificam a realização do presente Projeto Básico. É de suma importância que o Princípio da Eficiência dos recursos da Administração Pública seja respeitado, segundo o qual a gestão pública compromete-se a preservar o interesse público ao realizar o uso racional dos recursos que a ela foram transferidos pela sociedade.
   10. Necessário, pois, se faz a realização de novo processo de locação de imóvel, objeto do presente documento. Justifica-se a especificidade de imóvel no Guará II, uma vez que a SEDESTMIDH já oferta o Serviço de Acolhimento nesta RA, não possui imóvel próprio para executar tal serviço e a equipe técnica e administrativa de acompanhamento dos acolhidos está instalada na Unidade da SEDESTMIDH – CRAS Guará, que se situa na EQ 15/16 área comunal 01.
   11. Realizar a transferência dos acolhidos da Casa Guará para outra região causaria prejuízos significativos para o desenvolvimento e acompanhamento dos adolescentes, pois implicaria em rupturas de vínculos comunitários e sociais, busca e reinserção em novas escolas, dentre outras Políticas Públicas. Ressalta-se que a Região Administrativa do Guará possui característica necessária às ações que serão desenvolvidas, tais como: espaços estritamente residenciais, localização em perímetro urbano, com facilidade de acesso a Escolas, Hospitais, Áreas de Lazer e Transporte Público.
4. **DO PÚBLICO BENEFICIÁRIO**
   1. Adolescentes afastados do convívio familiar por meio de medida protetiva de acolhimento familiar (ECA, Art. 101), em função de abandono ou cujas famílias ou responsáveis encontrem-se temporariamente impossibilitados de cumprir sua função de cuidado e proteção. Conforme nova restruturação dos Serviços de Acolhimento (em fase de implementação pela DISA), o abrigo descentralizado do Guará contará com 12 (doze) acolhidos, adolescentes, de ambos os sexos, portadores ou não de deficiência.
5. **DOS OBJETIVOS**
   1. Acolher e garantir proteção integral;
   2. Contribuir para a prevenção do agravamento de situações de negligência, violência e ruptura de vínculos;
   3. Restabelecer vínculos familiares e/ou sociais;
   4. Possibilitar a convivência comunitária;
   5. Promover acesso à rede socioassistencial, aos demais órgãos do Sistema de Garantia de Direitos e às demais políticas públicas setoriais;
   6. Promover o acesso a programações culturais, de lazer, de esporte e ocupacionais internas e externas, relacionando-as a interesses, vivências, desejos e possibilidades dos acolhidos;
   7. Preservar vínculos com a família de origem, salvo determinação judicial em contrário;
   8. Desenvolver junto aos adolescentes condições para a independência e o autocuidado;
   9. Garantir alimentação variada e equilibrada do ponto de vista nutricional.
6. **DAS METAS**
   1. Garantir a integridade física e psicológica de crianças e adolescentes em medida protetiva, conforme art. 99 e seguintes do ECA;
   2. Proporcionar ambiente agradável com atividades propícias para o exercício da autonomia e da convivência social e comunitária;
   3. Promover atendimento integral, proteção, apoio e cuidados básicos;
   4. Proporcionar ambiente e atividades propícias para desenvolvimento psicossocial saudável de crianças e adolescentes acolhidos;
   5. Prover meios para fortalecimento do vínculo familiar e comunitário;
   6. Promover condições objetivas de inserção social da criança e do adolescente conjugando as ações do acolhimento institucional às ações de saúde, educação, cultura, lazer e outros.
   7. Manter a execução do Serviço de Acolhimento já ofertado na região do Guará II, de modo a garantir a manutenção dos adolescentes na escola em que estão matriculados e nas atividades comunitárias em que estão inseridos, em imóvel residencial mais adequado ao desenvolvimento das atividades e à acomodação dos acolhidos e da equipe técnica.
   8. Garantir maior eficiência no uso do recurso público, com locação de imóvel que apresente valor de aluguel compatível com o mercado, conforme Decreto Nº 33.788, de 13 de julho de 2012 e recomendação da SUAG constante no Memorando nº 167 741/2016 – SUAG/SEDESTMIDH, de 14.12.2016.
7. **DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL**
   1. Mínimo de 4 (quatro) quartos, a serem utilizados como dormitório das crianças e adolescentes acolhidas. Dimensão mínima: 09m² cada quarto, de modo a possuir dimensões adequadas para acomodar 02 (dois) beliches e armários/guarda-roupas, possibilitando que os pertences de cada usuário possam ser acomodados de forma individualizada;
   2. Sala de Estar ou Similar com no mínimo 15 m². Este ambiente é destinado à socialização e deverá ser capaz de acomodar os usuários atendidos e cuidadores/educadores;
   3. Sala de jantar (podendo estar anexada à sala de estar) ou copa (podendo estar anexada à cozinha), com aproximadamente 12m². Este ambiente deverá acomodar os usuários e cuidadores/educadores de cada turno;
   4. Quarto ou escritório ou edícula ou similar, a ser utilizada como sala para Equipe Técnica, com dimensão mínima de 12m², com espaço para desenvolvimento de atividades de natureza técnica e administrativa (elaboração de relatórios, atendimentos e afins);
   5. Quarto ou sala ou escritório ou edícula ou DCE ou similar, a ser utilizada como quarto de apoio, com dimensão mínima de 06m²;
   6. Três banheiros, sendo um banheiro para cada seis acolhidos e mais um banheiro para a equipe da Unidade;
   7. Ambiente para estudo. O local de estudo poderá ser específico ou ser organizado dentro de outro ambiente (quarto, copa, mezanino, varanda), por meio de espaço suficiente para mobiliário próprio para o estudo e ambiente calmo;
   8. Cozinha, com espaço suficiente para acomodar eletrodomésticos e utensílios necessários a seu funcionamento;
   9. Área de Serviço, com espaço suficiente para acomodar eletrodomésticos, utensílios e mobiliários próprios ao seu funcionamento;
   10. Área para convívio (varanda ou quintal ou jardim ou cobertura ou área coberta ou similar): Este espaço deverá possibilitar o convívio e a realização de atividades lúdicas e de convivência;
   11. O local deve contar com infraestrutura de comunicação que permita o uso de telefone e internet;
   12. O Bairro onde estiver localizado o imóvel deve ser servido por transporte público;
   13. Atendimento de água pela CAESB, com conta individualizada;
   14. Atendimento de energia elétrica pela CEB, com conta individualizada;
   15. A casa deve apresentar adequada iluminação, ventilação, conservação, privacidade, salubridade e limpeza; bem como ter muros e portões que garantam proteção e segurança aos servidores e acolhidos.
8. **DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO**
   1. 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.
   2. 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.
9. **DO VALOR DO CONTRATO**
   1. O valor do imóvel a ser contratado será pesquisado no mercado imobiliário.
10. **DO PAGAMENTO**
    1. O pagamento será realizado mensalmente, de acordo com as Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal, mediante a apresentação de Nota Fiscal, a qual será liquidada em até 30 (trinta) dias de sua apresentação, quando devidamente atestada pelo Executor do Contrato.
11. **DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES**
    1. As obrigações do Locador e da Locatária serão definidas em contrato de locação próprio, o qual 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.
    2. **Do Locador:**
       1. 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;
       2. 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;
       3. Apresentar Certidão Negativa de IPTU do imóvel;
       4. Apresentar Certidão de Quitação com taxas;
       5. Apresentar Certidão de Regularidade do proprietário do imóvel junto à Fazenda Pública Federal e à do Distrito Federal;
       6. Informar dois números de telefone para estabelecer-se contato com o proprietário do Imóvel;
       7. Garantir, por si e seus sucessores, à Locatária, no período de vigência deste contrato, o uso pacífico do imóvel;
       8. Fazer constar da escritura a obrigação do contrato de Locação, no caso de venda do imóvel;
       9. Responsabilizar-se pela manutenção periódica da piscina (caso haja) e da área externa do imóvel.
    3. **Da Locatária – Contratante:**
       1. Reponsabilizar-se pelo pagamento do aluguel, contas de telefone, energia elétrica, água e esgoto;
       2. Efetivar o pagamento das taxas referentes ao IPTU/TLP;
       3. Manter o imóvel em perfeitas condições de uso para restituí-lo no mesmo estado, ao término da vigência do contrato de locação;
       4. Entregar ao Locador todas as notificações recebidas, referentes ao imóvel objeto do contrato de locação;
       5. 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;
       6. Comunicar imediatamente ao Locador, por escrito, qualquer avaria grave na estrutura ou instalação do imóvel.
12. **DO LAUDO DE VISTORIA**
    1. 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.
    2. 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.
    3. 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.
13. **DA RESCISÃO DO CONTRATO**
    1. O instrumento contrato será rescindido automaticamente na ocorrência de:
       1. Incêndio do imóvel que impossibilite a execução de seu objeto;
       2. Reparos exigidos por vício de construção que impossibilitem o uso regular do imóvel pela Locatária por mais de um mês;
       3. Alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura do imóvel, que prejudique a execução do contrato;
       4. 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;
       5. Expiração do prazo de vigência do contrato, o Locador deverá assinar Termo de recebimento do imóvel que será entregue à Locatária;
       6. Ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato;
       7. 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;
    2. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.
14. **DO EXECUTOR**
    1. 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.
15. **DA LICITAÇÃO**
    1. 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.
16. **DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**
    1. 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.
17. **DO FORO**
    1. Fica eleito o Foro do Distrito Federal, Seção Judiciária da Cidade de Brasília/DF, para dirimir eventuais conflitos acerca da execução do presente objeto de contratação.

Brasília-DF, 23 de maio de 2017.

**JEAN MARCEL PEREIRA RATES**

Coordenador de Proteção Social Especial

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, 23 de maio de 2017.

**SOLANGE STELA SERRA MARTINS**

Subsecretária de Assistência Social