



TERMO DE REFÊRENCIA

1. OBJETO

1.1. Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA GABINETE do Vereador Milton Romam.

Natureza: Contrato de locação de imóvel.

Quantitativos: Imóvel localizado Rua General Câmara, 128, Bairro Centro, Barbacena/MG, área de atuação do parlamentar, com fácil acesso a transportes, facilitando o acesso da população.

Espaço: o imóvel tem o espaço adequado para função de atendimento à população, com sala de reunião, recepção, cozinha e estacionamento.

Infraestrutura: Com cabeamento estruturado, rede elétrica adequada, acesso de redes para telefonia e internet.

Prazo do Contrato: 12 meses.

Possibilidade de Prorrogação: Sim, por iguais e sucessivos períodos, conforme previsto na legislação vigente e de acordo com o interesse da Administração. A prorrogação será considerada mediante avaliação periódica da necessidade e da adequação do imóvel às exigências da Administração, garantindo a continuidade das operações sem interrupções.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação é fundamentada no Estudo Técnico Preliminar elaborado pela Administração, que demonstrou a necessidade de um novo imóvel para melhorar a eficiência e a qualidade dos serviços prestados à população.

A insuficiência das instalações atuais compromete a eficiência dos serviços e o bem-estar dos cidadãos, justificando a busca por um novo imóvel.

Durante a pesquisa de mercado, constatou-se que existe apenas um imóvel que atende plenamente aos requisitos definidos no Estudo Técnico Preliminar, justificando a contratação por inexigibilidade de licitação.

O Estudo Técnico Preliminar está disponível para consulta, exceto pelas partes que contenham informações sigilosas, assegurando transparência e conformidade com os princípios da Administração Pública.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta abrange a locação de um imóvel que atenda aos requisitos definidos, garantindo a continuidade e a eficiência das operações administrativas ao longo do ciclo de vida do contrato. A locação inclui:

Manutenção Predial: Serviços de manutenção preventiva e corretiva, assegurando a conservação do imóvel e a segurança dos ocupantes.



Segurança: Implantação de sistema de segurança abrangente, incluindo vigilância 24 horas, controle de acesso e sistemas de alarme contra intrusões e incêndios.

Limpeza: Contratação de serviços de limpeza e conservação, assegurando um ambiente de trabalho saudável e higienizado.

Assistência Técnica: Suporte técnico contínuo para os sistemas de TI e comunicação, garantindo a operacionalidade e a eficiência das atividades administrativas.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos da contratação foram definidos para atender plenamente às necessidades operacionais e de segurança da nova sede administrativa. Estes incluem:

Localização: Imóvel situado em área central e de fácil acesso, próximo a transportes públicos, facilitando o deslocamento de servidores e do público.

Espaço: Área mínima aproximada de 50m², com espaço adequado para função de atendimento à população, quais sejam, espaço para reuniões, recepção, cozinha e de fácil acesso para pedestres e veículos, garantindo conforto e funcionalidade.

Infraestrutura: Capacidade para instalação de sistemas avançados de TI e comunicação, com cabeamento estruturado, rede elétrica adequada e redundância de internet, suportando as necessidades tecnológicas da Administração.

Segurança e Acessibilidade: Conformidade com normas de segurança (Bombeiros, AVCB) e acessibilidade (ABNT NBR 9050), assegurando um ambiente seguro e inclusivo.

Sustentabilidade: Preferência por imóveis com certificações de eficiência energética e práticas de sustentabilidade, contribuindo para a redução do impacto ambiental e promovendo a responsabilidade social.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

O contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento através de:

Inspeção Inicial: Avaliação do imóvel e verificação do atendimento aos requisitos definidos antes da assinatura do contrato, garantindo que todas as especificações sejam cumpridas.

Monitoramento Contínuo: Acompanhamento periódico das condições do imóvel e dos serviços contratados (manutenção, segurança, limpeza, assistência técnica), assegurando a conformidade com os padrões estabelecidos.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo gestor e fiscal de contratos da Administração, que será responsável por:

Acompanhamento Contínuo: Visitas periódicas ao imóvel para verificar a conformidade com os requisitos contratuais e identificar necessidades de melhorias ou intervenções.



Relatórios de Fiscalização: Emissão de relatórios anuais de fiscalização, detalhando o status do imóvel e a execução dos serviços contratados, proporcionando transparência e controle rigoroso.

Comunicação com o Locador: Manutenção de comunicação contínua com o locador para tratar de questões operacionais, ajustes necessários e resolução de problemas, assegurando uma relação colaborativa e eficaz.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Medição: A medição será realizada mensalmente, com base na verificação do cumprimento dos requisitos contratuais e na execução adequada dos serviços, garantindo que todas as condições estabelecidas sejam atendidas.

Pagamento: O pagamento será realizado mensalmente, mediante a apresentação de nota fiscal e relatório de medição aprovado pela equipe de gestão de contratos da Administração, assegurando a conformidade e a regularidade dos pagamentos.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Durante a pesquisa de mercado, constatou-se que existe apenas um imóvel capaz de atender plenamente aos requisitos definidos no Estudo Técnico Preliminar.

Portanto, a contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, conforme previsto na legislação vigente.

A escolha do fornecedor será justificada pela inexistência de alternativas viáveis no mercado, assegurando que a Administração selecione a melhor opção disponível para atender suas necessidades.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em pesquisa de mercado em (em anexo), resultando em um valor mensal aproximado de R\$1.800,00 (um mil e oitocentos reais).

Pesquisa de mercado efetuado por laudos de corretores: Levantamento de preços de imóveis com características similares na região, o que demonstrou a compatibilidade do valor proposto pelo locador face aos valores de mercado.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A contratação está prevista no orçamento da Administração para o exercício vigente, estando devidamente alocada nas rubricas orçamentárias correspondentes conforme abaixo:

01.031.0050.2352 – Manutenção do Corpo Legislativo

3.3.90.36 – Outros serviços de terceiros – PF

O valor estimado para a locação do imóvel foi considerado na elaboração do Plano de Contratações Anual, garantindo a adequação e a disponibilidade de recursos financeiros para a execução do contrato.



CÂMARA
MUNICIPAL DE
BARBACENA



A previsão orçamentária assegura que os recursos necessários estejam disponíveis, permitindo a implementação eficiente e a continuidade dos serviços administrativos sem interrupções.

Barbacena, 10 de janeiro de 2025.

Rodrigo Scari Pereira
Diretor-Geral

☎ (32) 3362-9366 🌐 www.comarabarbacena.mg.gov.br

📍 Praça dos Andradas, 112, Centro, Barbacena - MG - CEP: 36.200-901

📷 @camaramunicipaldebarbacena 📺 camarabarbacena ✉ camaramunicipal@barbacena.mg.gov.br



TERMO DE RATIFICAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE

Considerando o teor do Parecer Jurídico nº 018/2025, considerando a Justificativa apresentada pelo Diretor Geral, Sr. Rodrigo Scari Pereira, considerando que os documentos colacionados espelham a regularidade jurídica e fiscal do locador, considerando a adequação/disponibilidade orçamentária para atender a presente despesa, RATIFICO A INEXIGIBILIDADE do presente procedimento, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, aprovo a realização da despesa mensal no valor de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) com duração contratual de 12 (doze) meses, e autorizo a contratação do Sr. Clésio Ovídio Mazzoni, do imóvel localizado na Rua General Câmara, nº 128 – salas 01 e 02, Centro, CEP: 36.200-102, nesta cidade, com a finalidade de servir como **Gabinete do Vereador Milton Roman**.

Após, determino que se proceda à publicação em cumprimento aos mandamentos legais.

Barbacena, 29 de janeiro de 2025.

Amarílio Augusto de Andrade
Presidente da Câmara Municipal de Barbacena