



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



TERMO DE REFERÊNCIA

Cláusula 1 - Do Objeto

1.1. Descrição detalhada do objeto

O presente Termo de Referência tem por objeto a **locação do imóvel situado à Avenida São Sebastião, nº 811, Centro, Município de Orocó/PE**, destinado **exclusivamente ao funcionamento do Gabinete dos Vereadores da Câmara Municipal de Orocó/PE**, atendendo às necessidades administrativas e legislativas da Casa Legislativa, em razão da inexistência de imóvel público disponível que atenda às condições técnicas e de localização necessárias.

1.2. Valor estimado e planilha orçamentária

O valor estimado para a contratação é de **R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais**, perfazendo o montante anual de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**. Para fins de transparência, segue a planilha orçamentária estimativa:

Item	Descrição	Quantidade	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
1	Locação de imóvel situado à Av. São Sebastião, nº 811, Centro, Orocó/PE	12 meses	1.500,00	18.000,00

1.3. Reajuste

O valor mensal da locação será reajustado a cada período de **12 (doze) meses**, contado da assinatura do contrato, mediante aplicação do índice oficial de inflação **IPCA/IBGE** ou outro que venha a substituí-lo, em conformidade com a legislação aplicável.

1.4. Do Registro de Preços

A presente contratação não se submete ao Sistema de Registro de Preços, por se tratar de **contratação direta por inexigibilidade de licitação**, nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, diante da inviabilidade de competição em razão das características de localização e adequação do imóvel.

Cláusula 2 - Da Justificativa

2.1. A presente contratação se justifica pela **necessidade de assegurar local adequado para o funcionamento do Gabinete dos Vereadores da Câmara Municipal de Orocó/PE**, garantindo condições físicas, estruturais e de acessibilidade compatíveis com o exercício das atividades parlamentares e administrativas.

2.2. A **indisponibilidade de imóvel público próprio** apto a atender às exigências institucionais da Câmara Municipal torna imprescindível a contratação de espaço privado, de modo a não comprometer a continuidade e eficiência dos serviços prestados à população.

2.3. O imóvel situado à Avenida São Sebastião, nº 811, Centro, apresenta-se como a solução mais adequada, por reunir as condições de:

- **localização estratégica e central**, com fácil acesso à população e aos parlamentares;
- **estrutura física compatível** com as atividades legislativas;
- **valor compatível com a média de mercado**, conforme levantamento realizado (R\$ 1.500,00 mensais);
- **atendimento às normas de acessibilidade e segurança**, permitindo o uso pleno e imediato.



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



2.4. Assim, a contratação proposta está em consonância com os princípios da **continuidade do serviço público, eficiência, economicidade e vantajosidade**, previstos na **Lei nº 14.133/2021**, sendo imprescindível para assegurar o adequado desempenho das funções legislativas.

Cláusula 3 – Da Fundamentação e Descrição da Necessidade da Contratação

3.1. A contratação encontra respaldo no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que prevê a inexigibilidade de licitação quando se tratar de contratação que envolva imóvel cujas características de localização e instalação tornem necessária sua escolha.

3.2. A necessidade decorre da obrigatoriedade de garantir à Câmara Municipal de Orocó/PE espaço físico adequado para o **funcionamento do Gabinete dos Vereadores**, assegurando infraestrutura compatível com as demandas administrativas, legislativas e de atendimento ao público.

3.3. A ausência de imóvel público disponível para tal finalidade impõe a adoção da **locação de imóvel privado** como única solução imediata, atendendo aos princípios do planejamento, eficiência e economicidade.

3.4. O imóvel situado à Avenida São Sebastião, nº 811, Centro, apresenta-se como a opção que melhor se alinha ao interesse público, pelas seguintes razões:

- localização central e de fácil acesso à população;
- instalações adequadas e prontas para uso imediato;
- conformidade com normas de acessibilidade e segurança;
- valor de locação compatível com a realidade do mercado local.

3.5. Dessa forma, a fundamentação da contratação assenta-se na **inviabilidade de competição**, uma vez que apenas o imóvel em referência atende simultaneamente aos requisitos de localização, infraestrutura e economicidade, tornando sua escolha necessária e legítima.

Cláusula 4 – Do Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

4.1. A contratação está devidamente prevista no **Plano de Contratações Anual – PCA** da Câmara Municipal de Orocó/PE, em conformidade com o disposto no **art. 12 da Lei nº 14.133/2021**, evidenciando o adequado planejamento e a compatibilidade com as metas institucionais.

4.2. A locação do imóvel insere-se nas ações estratégicas voltadas à melhoria da infraestrutura administrativa e legislativa da Casa Legislativa, garantindo a continuidade e a qualidade dos serviços públicos prestados.

Cláusula 5 – Da Vigência Contratual

5.1. O contrato terá vigência inicial de **12 (doze) meses**, contados a partir da assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, mediante termo aditivo, até o limite estabelecido no **art. 105, inciso II, da Lei nº 14.133/2021**, desde que mantido o interesse público e as condições vantajosas da contratação.

5.2. A prorrogação dependerá de manifestação expressa das partes e de comprovação da disponibilidade orçamentária, observadas as regras de atualização monetária previstas na legislação aplicável.

Cláusula 6 – Da Descrição da Solução como um Todo, Considerado o Ciclo de Vida do Objeto



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



6.1. A solução adotada consiste na **locação de imóvel privado já edificado**, destinado exclusivamente ao funcionamento do Gabinete dos Vereadores, evitando custos adicionais com construção, obras de adaptação ou aquisição de patrimônio.

6.2. Considerando o ciclo de vida do objeto, a contratação representa a alternativa mais eficiente, imediata e econômica, permitindo que a Administração utilize o imóvel sem a necessidade de investimentos elevados ou prazos longos de execução.

6.3. A solução garante **continuidade do serviço público, acessibilidade, segurança e economicidade**, atendendo integralmente aos princípios da nova Lei de Licitações e Contratos.

Cláusula 7 – Da Descrição Detalhada da Solução

7.1. O imóvel objeto da contratação apresenta-se como solução suficiente e adequada para abrigar o Gabinete dos Vereadores, por dispor de:

- salas de atendimento e trabalho compatíveis com a demanda;
- área administrativa de apoio;
- recepção e sanitários em condições adequadas;
- infraestrutura elétrica e hidráulica em funcionamento;
- localização central e de fácil acesso à população.

7.2. O espaço locado será destinado exclusivamente às atividades parlamentares, assegurando privacidade, funcionalidade e eficiência na prestação dos serviços legislativos.

Cláusula 8 – Da Propriedade e Autonomia

8.1. O imóvel objeto da presente contratação é de **propriedade particular**, devidamente registrado em cartório, cabendo ao locador comprovar a titularidade e a inexistência de ônus ou litígios que impeçam sua utilização pela Câmara Municipal.

8.2. A autonomia da Administração quanto ao uso do espaço será garantida pela destinação exclusiva do imóvel às atividades do Gabinete dos Vereadores, vedada sua utilização para fins alheios à função pública.

Cláusula 9 – Da Personalização e Adequação

9.1. O imóvel contratado apresenta-se em condições de uso imediato, atendendo às exigências mínimas de infraestrutura, localização, acessibilidade e segurança.

9.2. Eventuais adaptações específicas, de caráter pontual e não estrutural, poderão ser realizadas para adequar o espaço às necessidades do Gabinete dos Vereadores, desde que previamente autorizadas pela Administração e sem prejuízo às obrigações do locador.

9.3. As características do imóvel asseguram **personalização suficiente** para atender à função legislativa, sem necessidade de grandes reformas ou investimentos adicionais.

Cláusula 10 – Do Controle e Manutenção

10.1. O locador será responsável por manter o imóvel em condições plenas de uso durante toda a vigência contratual, respondendo por reparos estruturais e manutenções necessárias à conservação da edificação.

10.2. Caberá à Câmara Municipal zelar pelo uso adequado do espaço, responsabilizando-se por danos decorrentes de mau uso ou modificações não autorizadas.



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



10.3. O contrato contemplará cláusulas específicas que assegurem a realização de vistorias periódicas, como forma de garantir o controle da adequação do imóvel às condições inicialmente pactuadas.

Cláusula 11 – Da Forma e Critérios da Escolha do Fornecedor

11.1. A contratação será realizada por meio de **inexigibilidade de licitação**, fundamentada no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, em razão da inviabilidade de competição, diante das características de localização e instalação que tornam necessária a escolha do imóvel situado à Avenida São Sebastião, nº 811, Centro, Orocó/PE.

11.2. A escolha do locador será pautada na comprovação da **propriedade do imóvel**, da **regularidade documental** e da **vantajosidade do valor da locação**, devidamente comprovada em pesquisa de mercado.

11.3. Dessa forma, a contratação observará os princípios da **legalidade**, **impessoalidade**, **economicidade e eficiência**, resguardando a lisura e a transparência do processo.

Cláusula 12 – Dos Critérios de Aceitação do Objeto

12.1. O objeto da presente contratação somente será considerado aceito após **vistoria técnica realizada pela Câmara Municipal**, que verificará a conformidade do imóvel com as condições estabelecidas neste Termo de Referência.

12.2. Serão observados como critérios de aceitação:

- adequação da estrutura física às necessidades do Gabinete dos Vereadores;
- disponibilidade imediata de uso;
- conformidade com normas de acessibilidade, segurança e habitabilidade;
- regularidade documental do imóvel.

12.3. O aceite formal será registrado em ata ou relatório de vistoria, assinada pelos representantes da Administração.

Cláusula 13 – Das Justificativas da Escolha

a) Justificativa Técnica

13.1. A escolha pelo imóvel situado à Avenida São Sebastião, nº 811, Centro, Orocó/PE, deve-se à sua **localização estratégica, central e de fácil acesso**, bem como às suas condições estruturais adequadas e prontas para uso imediato, fatores indispensáveis ao exercício da função legislativa.

b) Justificativa Econômica

13.2. O valor da locação, fixado em **R\$ 1.500,00 mensais**, encontra-se dentro da média de mercado, conforme pesquisa realizada, demonstrando a **vantajosidade e economicidade da contratação**, em consonância com o art. 23, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

Cláusula 14 – Dos Requisitos da Contratação

14.1. O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

- localização central, de fácil acesso à população e aos parlamentares;
- infraestrutura em condições de uso imediato;
- instalações elétricas e hidráulicas regulares;
- atendimento às normas de acessibilidade e segurança;



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



- metragem compatível com as necessidades do Gabinete dos Vereadores;
 - documentação comprobatória da propriedade e regularidade do bem.
- 14.2. Esses requisitos são indispensáveis para assegurar a adequação da contratação ao interesse público.

Cláusula 15 – Da Sustentabilidade

15.1. A presente contratação, por tratar-se de locação de imóvel já edificado, não demanda impactos ambientais significativos.

15.2. Entretanto, deverão ser observadas práticas de sustentabilidade no uso do espaço, como:

- racionalização do consumo de energia elétrica e água;
- uso consciente de materiais de expediente e insumos;
- correta destinação de resíduos sólidos;
- manutenção preventiva para evitar desperdícios e impactos ambientais.

15.3. Dessa forma, a contratação atende ao princípio do **desenvolvimento sustentável**, previsto no art. 11, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021.

Cláusula 16 – Da Subcontratação

16.1. É **vedada a subcontratação** do objeto da presente contratação, tendo em vista que se trata de **obrigação personalíssima** do locador, vinculada diretamente à propriedade e disponibilização do imóvel.

16.2. Eventual cessão, transferência ou sublocação do contrato a terceiros somente será admitida em hipóteses excepcionais, previstas em lei, e mediante autorização expressa e formal da Câmara Municipal, sob pena de rescisão contratual imediata.

Cláusula 17 – Da Garantia da Contratação (Garantia Contratual)

17.1. Considerando a natureza do objeto – locação de imóvel –, **não se aplica a exigência de garantia contratual**, conforme disposto no art. 96 da Lei nº 14.133/2021, pois não há execução de obra ou fornecimento de bens sujeitos a riscos de inadimplemento material.

17.2. A segurança da Administração será assegurada por meio de cláusulas contratuais que atribuam ao locador a responsabilidade pela manutenção das condições de uso do imóvel durante toda a vigência do contrato.

Cláusula 18 – Da Garantia da Execução

18.1. Não será exigida garantia de execução contratual, tendo em vista a natureza da presente contratação, limitada à disponibilização e uso do imóvel, cujo cumprimento depende da posse e conservação por parte do locador.

18.2. Eventuais inadimplementos serão sanados mediante aplicação das **sanções administrativas cabíveis**, previstas neste Termo de Referência e na Lei nº 14.133/2021, resguardando o interesse público.

Cláusula 19 – Da Vistoria

19.1. Antes da assinatura do contrato, será realizada **vistoria técnica prévia** no imóvel, a fim de verificar suas condições estruturais, de acessibilidade, segurança e adequação às necessidades do Gabinete dos Vereadores.



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



19.2. A vistoria será registrada em **relatório circunstanciado**, que passará a integrar o processo administrativo como documento comprobatório da aptidão do imóvel para o uso institucional.

19.3. Durante a vigência contratual, a Câmara Municipal poderá realizar vistorias periódicas, sempre que entender necessário, para verificar o cumprimento das condições pactuadas.

Cláusula 20 – Das Exigências Técnicas do Objeto da Execução Contratual

20.1. O imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, às seguintes exigências técnicas:

- possuir estrutura física sólida e em condições de habitabilidade;
- contar com instalações elétricas e hidráulicas regulares e em pleno funcionamento;
- dispor de ventilação, iluminação natural e artificial adequadas;
- garantir acessibilidade a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- estar em conformidade com as normas municipais de uso e ocupação do solo.

20.2. Tais condições deverão ser atestadas por vistoria técnica prévia, cujas conclusões integrarão o processo administrativo.

Cláusula 21 – Da Qualidade dos Materiais ou Serviço

21.1. A qualidade do objeto contratado será aferida pelas condições estruturais, sanitárias e de manutenção do imóvel, que deverão permitir sua utilização imediata e segura para o funcionamento do Gabinete dos Vereadores.

21.2. O locador obriga-se a manter o imóvel em perfeitas condições de uso durante toda a vigência contratual, providenciando reparos necessários sempre que solicitados pela Câmara Municipal.

Cláusula 22 – Da Segurança

22.1. O imóvel deve observar padrões mínimos de segurança, compreendendo:

- solidez da edificação;
- ausência de infiltrações ou riscos estruturais;
- instalações elétricas adequadas e devidamente protegidas;
- saídas e rotas de acesso desobstruídas;
- observância às normas de prevenção contra incêndio, naquilo que couber.

22.2. Caberá ao locador zelar pela manutenção da segurança do imóvel, respondendo integralmente por falhas que comprometam a integridade física de usuários ou visitantes.

Cláusula 23 – Das Exigências de Certificações

23.1. O imóvel deverá apresentar, quando aplicável, os seguintes documentos/certificações:

- matrícula atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- certidão negativa de ônus reais;
- certidão negativa de ações reais ou pessoais reipersecutórias;
- comprovação de regularidade junto ao Município de Orocó/PE quanto ao IPTU;
- certificado de conformidade ou laudo técnico das instalações elétricas e hidráulicas, se solicitado pela Administração.



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



23.2. A apresentação das certidões e documentos será condição indispensável para a assinatura do contrato.

Cláusula 24 – Da Dotação Orçamentária

24.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da dotação orçamentária específica da Câmara Municipal de Orocó/PE, constante da Lei Orçamentária Anual vigente.

24.2. A comprovação da existência de crédito orçamentário suficiente é condição indispensável para a assinatura do contrato, em observância ao disposto no **art. 7º, § 6º, da Lei nº 14.133/2021**.

Cláusula 25 – Das Responsabilidades da Contratada

25.1. Constituem responsabilidades do locador:

- disponibilizar o imóvel em perfeitas condições de uso, conforme vistoria prévia;
- zelar pela manutenção estrutural, elétrica, hidráulica e sanitária do imóvel;
- garantir a posse mansa e pacífica do bem durante toda a vigência do contrato;
- apresentar toda a documentação comprobatória da propriedade e da regularidade do imóvel;
- cumprir pontualmente as obrigações assumidas no contrato.

25.2. O descumprimento das responsabilidades ora definidas ensejará a aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência e na legislação vigente.

Cláusula 26 – Do Recebimento e Pagamento

26.1. O recebimento do objeto ocorrerá mediante **vistoria técnica inicial**, formalizada em relatório circunstanciado, que atestará as condições do imóvel.

26.2. Os pagamentos serão efetuados mensalmente, após a emissão da respectiva **nota fiscal ou recibo**, devidamente atestados pelo setor competente da Câmara Municipal, dentro do prazo máximo de **30 (trinta) dias** contados da data do protocolo do documento fiscal, em conformidade com o **art. 145 da Lei nº 14.133/2021**.

26.3. O pagamento estará condicionado à comprovação da regularidade fiscal e trabalhista da contratada, quando aplicável, mediante apresentação das certidões exigidas em lei.

Cláusula 27 – Do Modelo de Execução do Objeto

27.1. A execução do contrato dar-se-á pela **disponibilização e manutenção do imóvel** em condições de uso contínuo durante toda a vigência contratual.

27.2. O modelo de execução adotado é o de prestação continuada, em que o locador se obriga a assegurar a plena utilização do imóvel, arcando com as manutenções estruturais e legais cabíveis.

27.3. A execução será acompanhada e fiscalizada pelo gestor e fiscal designados, que deverão registrar em relatórios as ocorrências relevantes durante o período contratual.

Cláusula 28 – Das Condições de Execução

28.1. A execução contratual consistirá na disponibilização do imóvel em perfeitas condições de uso, cabendo ao locador assegurar a manutenção contínua de sua habitabilidade, segurança e acessibilidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



28.2. Qualquer intercorrência que comprometa o uso do imóvel deverá ser solucionada pelo locador, em prazo razoável, sem ônus adicional para a Câmara Municipal.

28.3. A execução será acompanhada por servidor designado como fiscal do contrato, em conformidade com o **art. 117 da Lei nº 14.133/2021**.

Cláusula 29 – Do Prazo de Entrega

29.1. O imóvel deverá ser disponibilizado para uso da Câmara Municipal imediatamente após a assinatura do contrato, salvo motivo justificado e aceito pela Administração.

29.2. A entrega será formalizada por meio de **termo de recebimento provisório**, a ser convertido em **termo de recebimento definitivo** após vistoria técnica e atesto de conformidade.

Cláusula 30 – Da Prorrogação do Prazo

30.1. O contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, mediante termo aditivo, nos termos do **art. 105, inciso II, da Lei nº 14.133/2021**, desde que mantidas as condições vantajosas para a Administração.

30.2. A prorrogação dependerá de manifestação expressa da Administração e da comprovação da regularidade documental do locador.

30.3. Eventual reajuste de valores observará o índice oficial estabelecido na Cláusula 1.3.

Cláusula 31 – Das Condições de Entrega

31.1. O imóvel deverá ser entregue em perfeitas condições de uso, limpo, higienizado, livre de entulhos, móveis ou objetos estranhos à finalidade contratual.

31.2. O espaço deverá atender às normas de segurança, acessibilidade e habitabilidade, conforme verificado em vistoria inicial.

31.3. A não observância das condições de entrega ensejará a recusa formal da Administração e poderá caracterizar inadimplemento contratual.

Cláusula 32 – Do Local e Horário da Entrega

32.1. O imóvel deverá ser entregue no endereço situado à **Avenida São Sebastião, nº 811, Centro, Município de Orocó/PE**, local previamente definido para instalação do Gabinete dos Vereadores.

32.2. A entrega será realizada em horário comercial, das **08h00 às 14h00**, em dia útil, mediante agendamento e acompanhamento da equipe técnica da Câmara Municipal.

32.3. A entrega será formalizada em **termo circunstanciado**, assinado pelas partes e pelos responsáveis pela vistoria.

Cláusula 33 – Das Rotinas a Serem Cumpridas

33.1. Durante a execução contratual, deverão ser observadas as seguintes rotinas:

- manutenção preventiva das instalações elétricas, hidráulicas e estruturais;
- comunicação imediata à Câmara Municipal sobre qualquer ocorrência que comprometa o uso do imóvel;
- execução de reparos emergenciais pelo locador, quando necessário;
- realização de vistorias periódicas, em conjunto com a fiscalização designada.

33.2. O descumprimento das rotinas estabelecidas sujeitará o locador às penalidades previstas neste Termo de Referência e na legislação vigente.



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



Cláusula 34 – Dos Materiais a Serem Disponibilizados

34.1. A entrega do imóvel deverá ocorrer **livre e desimpedida de quaisquer móveis, utensílios ou bens de terceiros**, salvo se houver prévia autorização da Câmara Municipal para manutenção de determinados itens.

34.2. Todos os materiais necessários ao pleno funcionamento do espaço legislativo (mobiliário, equipamentos, sistemas de informática e telefonia) serão de responsabilidade exclusiva da Câmara Municipal, não integrando o objeto da presente locação.

Cláusula 35 – Das Notas Fiscais

35.1. A contratada deverá apresentar mensalmente **nota fiscal ou recibo de aluguel** devidamente emitido, contendo a identificação do locador, do imóvel e do valor correspondente ao período de utilização.

35.2. A nota fiscal ou recibo será encaminhada ao setor competente da Câmara Municipal, que realizará o atesto quanto ao cumprimento das condições contratuais para fins de pagamento.

35.3. A apresentação de documento fiscal em desacordo com a legislação tributária vigente poderá acarretar a suspensão do pagamento até a devida regularização.

Cláusula 36 – Das Informações Relevantes para o Dimensionamento da Proposta

36.1. Para adequada formalização da proposta, devem ser observadas as seguintes informações:

a) Especificações técnicas:

- imóvel localizado em área central de Orocó/PE, de fácil acesso;
- área construída compatível com a instalação do Gabinete dos Vereadores;
- instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento;
- atendimento às normas de acessibilidade e segurança;
- disponibilidade imediata de uso.

b) Especificação da garantia dos itens:

- responsabilidade do locador pela manutenção estrutural do imóvel durante toda a vigência contratual;
- obrigação de realizar reparos emergenciais quando solicitados pela Administração;
- entrega do imóvel em condições equivalentes às da vistoria inicial.

Cláusula 37 – Do Modelo de Gestão do Contrato

37.1. O contrato será gerido por meio de acompanhamento contínuo da Administração, que adotará mecanismos de monitoramento do cumprimento das obrigações contratuais.

37.2. O gestor designado manterá registros atualizados em relatórios mensais, contemplando eventuais ocorrências, demandas de manutenção e comunicações feitas ao locador.

37.3. A gestão observará os princípios de **planejamento, eficiência e transparência**, de modo a assegurar a regularidade da execução contratual.

Cláusula 38 – Do Controle e Fiscalização



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



38.1. O controle e a fiscalização da execução do contrato serão exercidos por servidores formalmente designados, que atuarão na verificação das condições de uso do imóvel e na observância das obrigações contratuais.

38.2. Caberá ao fiscal do contrato comunicar ao gestor eventuais irregularidades ou descumprimentos, propondo as medidas administrativas cabíveis.

38.3. O acompanhamento será registrado em relatórios periódicos, que integrarão o processo de execução contratual.

Cláusula 39 – Do Fiscal e Gestor do Contrato

39.1. Serão designados, por ato formal da Presidência da Câmara Municipal, o **gestor** e o **fiscal do contrato**, em observância ao **art. 117 da Lei nº 14.133/2021**.

39.2. Compete ao **gestor do contrato**:

- acompanhar a execução contratual em sua integralidade;
- tomar decisões de gestão administrativa;
- propor a aplicação de sanções em caso de descumprimento.

39.3. Compete ao **fiscal do contrato**:

- verificar as condições físicas do imóvel;
- atestar as notas fiscais ou recibos;
- elaborar relatórios de acompanhamento;
- comunicar ao gestor as ocorrências constatadas.

Cláusula 40 – Das Obrigações da Contratante e do Contratado

40.1. Obrigações da Contratante (Câmara Municipal de Orocó/PE):

- efetuar os pagamentos devidos, conforme estabelecido neste Termo de Referência;
- zelar pelo uso adequado do imóvel, responsabilizando-se por danos decorrentes de mau uso;
- permitir a realização de vistorias pelo locador, mediante prévio agendamento;
- comunicar ao locador, de forma imediata, quaisquer ocorrências que comprometam o uso do imóvel.

40.2. Obrigações do Contratado (Locador):

- disponibilizar o imóvel em perfeitas condições de uso, conforme vistoria inicial;
- manter o imóvel em condições de habitabilidade, acessibilidade e segurança durante toda a vigência do contrato;
- responder por reparos estruturais, elétricos e hidráulicos necessários;
- garantir a posse mansa e pacífica do imóvel;
- apresentar e manter atualizada a documentação comprobatória de propriedade e regularidade do imóvel.

Cláusula 41 – Das Sanções

41.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas sujeitará o locador às sanções previstas nos **arts. 156 a 162 da Lei nº 14.133/2021**, a saber:

- advertência;
- multa, na forma a ser estipulada em contrato;
- impedimento de licitar e contratar com a Administração por até 3 (três) anos;
- declaração de inidoneidade, nos casos mais graves.



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



41.2. A aplicação das sanções observará o contraditório e a ampla defesa, conforme determina a legislação vigente.

Cláusula 42 – Da Alteração Subjetiva

42.1. A alteração subjetiva do contrato somente será admitida em casos de:

- fusão, cisão ou incorporação do locador;
- transferência de titularidade do imóvel, desde que não comprometa a execução contratual.

42.2. Em qualquer hipótese, será exigida a anuência prévia e formal da Câmara Municipal, acompanhada da comprovação da regularidade documental do novo responsável contratual.

42.3. A alteração subjetiva não poderá implicar em prejuízo às condições originalmente pactuadas.

Cláusula 43 – Da Classificação dos Bens Comuns

43.1. O objeto da presente contratação – locação de imóvel – não se enquadra na classificação de bens ou serviços comuns para fins de pregão eletrônico ou presencial, tendo em vista que a contratação é realizada por **inexigibilidade de licitação**, conforme o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

43.2. A inviabilidade de competição decorre das características específicas de **localização, estrutura e adequação do imóvel**, que tornam necessária a sua escolha, afastando a possibilidade de aplicação de modalidades licitatórias típicas para bens comuns.

Cláusula 44 – Da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD)

44.1. A presente contratação observará as disposições da **Lei nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD)**, no que couber, especialmente no tratamento de dados pessoais eventualmente coletados ou tratados no âmbito da execução contratual.

44.2. O locador compromete-se a **respeitar a privacidade e a proteção de dados pessoais**, adotando medidas técnicas e administrativas aptas a resguardar as informações que possam ser compartilhadas no curso da relação contratual.

44.3. A Câmara Municipal reserva-se o direito de exigir esclarecimentos e garantias adicionais sempre que houver risco de violação da LGPD.

Cláusula 45 – Da Cláusula Anticorrupção

45.1. O contratado declara, para todos os fins, que não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento, direta ou indiretamente, de qualquer vantagem indevida a agentes públicos ou terceiros relacionados à presente contratação.

45.2. O contratado compromete-se a cumprir integralmente as disposições da **Lei nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção Empresarial)**, bem como da **Lei nº 14.133/2021**, sujeitando-se às penalidades previstas em caso de prática de atos lesivos contra a Administração Pública.

45.3. A verificação de qualquer conduta que configure ato de corrupção, fraude ou favorecimento indevido ensejará a **rescisão imediata do contrato**, sem prejuízo da aplicação das sanções legais cabíveis.



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



Cláusula 46 – Das Disposições Finais

46.1. Os casos omissos neste Termo de Referência serão resolvidos com base nas disposições da **Lei nº 14.133/2021** e demais normas aplicáveis ao Direito Público.

46.2. A contratação será formalizada por instrumento contratual específico, que conterà todas as cláusulas necessárias para resguardar o interesse público e a adequada execução do objeto.

46.3. O presente Termo de Referência constitui documento essencial à instrução do processo administrativo, servindo de fundamento técnico e jurídico para a contratação direta por inexigibilidade.

46.4. Este Termo de Referência entra em vigor na data de sua aprovação pela autoridade competente da Câmara Municipal de Orocó/PE.

Larissa de Souza Meneses
Tessoureira

Larissa de Souza Meneses
Tessoureira - CDA-1
cmo.tessouraria@gmail.com

Larissa de Souza Meneses
Tessoureira - CDA-1
cmo.tessouraria@gmail.com