



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



Mapa de Riscos – Locação de Imóvel para Funcionamento do Gabinete dos Vereadores da Câmara Municipal de Orocó/PE

1. Identificação da Contratação

- **Objeto:** Locação de imóvel situado à Avenida São Sebastião, nº 811, Centro, Município de Orocó/PE.
- **Finalidade:** Instalação e funcionamento do Gabinete dos Vereadores da Câmara Municipal.
- **Modalidade:** Inexigibilidade de Licitação (art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021).

2. Principais Riscos Identificados

A) Riscos Jurídicos

- **Risco:** Irregularidade na documentação do imóvel (propriedade, registro, ônus ou litígios).
- **Impacto:** Nulidade do contrato, responsabilização da Administração, paralisação das atividades legislativas.
- **Mitigação:** Exigir documentação atualizada (matrícula do imóvel, certidões negativas de ônus e ações reais). Analisar previamente no parecer jurídico.

B) Riscos Econômico-Financeiros

- **Risco:** Valor do aluguel acima da média de mercado ou reajustes desproporcionais.
- **Impacto:** Dano ao erário, glosa pelo controle externo, necessidade de rescisão contratual.
- **Mitigação:** Realizar pesquisa de mercado; estipular cláusula de reajuste anual com base em índice oficial (IPCA/IBGE).
- **Risco:** Insuficiência de recursos orçamentários para manutenção do contrato.
- **Impacto:** Inadimplência contratual, rescisão antecipada.
- **Mitigação:** Previsão adequada no PCA e na LOA; emissão de nota de empenho mensal; acompanhamento pela unidade de contabilidade/finanças.

C) Riscos Operacionais

- **Risco:** Imóvel apresenta problemas estruturais ou de manutenção (hidráulica, elétrica, infiltrações).
- **Impacto:** Prejuízo ao uso do espaço, interrupção das atividades.
- **Mitigação:** Vistoria prévia detalhada; cláusulas contratuais impondo ao locador a obrigação de reparos.
- **Risco:** Inadequação às normas de acessibilidade.
- **Impacto:** Ações judiciais, impossibilidade de atendimento universal.
- **Mitigação:** Conferir acessibilidade no ato da vistoria; exigir adequações antes da ocupação.

D) Riscos de Continuidade

- **Risco:** Rescisão unilateral ou imotivada pelo locador.
- **Impacto:** Descontinuidade dos serviços parlamentares, necessidade de nova contratação emergencial.
- **Mitigação:** Inserir cláusula contratual que imponha aviso prévio mínimo (90 dias); prever multa em caso de rescisão imotivada.



CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ
ESTADO DE PERNAMBUCO
CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO



- **Risco:** Necessidade de desocupação do imóvel por decisão judicial ou litígio envolvendo o proprietário.
- **Impacto:** Interrupção imediata da prestação do serviço.
- **Mitigação:** Exigir certidões negativas; cláusulas de rescisão sem ônus à Administração em caso de decisão judicial.

E) Riscos de Imagem e Reputação

- **Risco:** Alegações de favorecimento ou questionamentos sobre a escolha do imóvel.
- **Impacto:** Fragilidade institucional e política perante a sociedade.
- **Mitigação:** Justificar detalhadamente a inviabilidade de competição (art. 74, V, da NLLC); publicar todos os atos no PNCP e Diário Oficial; manter total transparência do processo.

3. Matriz de Riscos (Probabilidade x Impacto)

Risco	Probabilidade	Impacto	Nível de Risco	Ação Mitigadora
Documentação irregular do imóvel	Baixa	Alto	Médio/Alto	Exigir matrícula e certidões negativas
Valor acima do mercado	Média	Alto	Alto	Pesquisa de preços + cláusula de reajuste oficial
Falta de recursos orçamentários	Baixa	Médio	Médio	Planejamento no PCA e LOA
Problemas estruturais do imóvel	Média	Médio	Médio	Vistoria + cláusulas de manutenção
Rescisão unilateral pelo locador	Média	Alto	Alto	Cláusula de aviso prévio e multa
Alegações de favorecimento	Média	Médio	Médio	Transparência + publicidade dos atos

4. Conclusão

O mapeamento realizado demonstra que os riscos da contratação são **gerenciáveis** e podem ser mitigados com medidas preventivas, em especial: **vistoria prévia, exigência de documentação imobiliária regular, cláusulas contratuais protetivas, planejamento orçamentário e ampla transparência dos atos.**

Assim, conclui-se que a contratação é **viável e segura**, atendendo ao interesse público e ao ordenamento jurídico.

Orocó/PE, 30 de Abril de 2025.

Josinete de Souza da Silva
Coordenadora do Sistema de
Controle Interno - 1
controleinternocmo@gmail.com
Coordenadora de Controle Interno



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.