



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000720250121000220

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação visa atender à necessidade urgente e contínua de um espaço adequado para o armazenamento dos produtos da merenda escolar destinados às escolas da rede pública municipal de São Luís do Curu. A inexistência de um espaço apropriado compromete a logística, a qualidade e a segurança dos alimentos, essenciais para o fornecimento de uma merenda escolar de qualidade, influenciando diretamente o desempenho e a saúde dos estudantes.

O espaço requerido deve assegurar condições ideais de armazenamento, tais como a correta ventilação, controle de temperatura, segurança contra pragas e proteção física adequada. Esses critérios são essenciais para preservar a qualidade e a integridade dos alimentos, conforme normas sanitárias vigentes, promovendo a saúde e bem-estar dos alunos.

Sob a perspectiva do interesse público, a locação de um imóvel adequado para essa finalidade é imprescindível, uma vez que impacta diretamente a eficiência das políticas públicas de educação e saúde. A implementação desta solução otimiza a distribuição da merenda nas escolas, garantindo que todos os estudantes recebam alimentação de qualidade, fator crucial para o rendimento escolar.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria Municipal de Educação	Adamastor Pacheco Pinto

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação visa assegurar que a escolha da solução para a locação do imóvel destinado a servir como almoxarifado dos produtos da merenda escolar atenda a critérios de qualidade, sustentabilidade e conformidade legal, proporcionando uma operação eficiente e segura, alinhada às regulamentações específicas aplicáveis. Os requisitos também consideram a adoção de práticas sustentáveis e o cumprimento de padrões mínimos de qualidade e desempenho, respeitando os princípios da economicidade e do desenvolvimento sustentável.

Com base na análise de mercado realizada, identificou-se que o imóvel situado na Avenida Pedro Cipriano, nº 22, Centro - São Luís do Curu/CE, atende plenamente aos



requisitos em termos de quantitativos, características técnicas e logísticas, sendo assim a melhor opção de contratação no momento.

- **Requisitos Gerais:**
 - Localização centralizada na Avenida Pedro Cipriano, facilitando o acesso para a distribuição da merenda escolar.
 - Espaço adequado para armazenamento seguro de alimentos, com condições adequadas de ventilação e temperatura.
 - Facilidades de acesso, incluindo carga e descarga, e vias de acesso em boas condições.
- **Requisitos Legais:**
 - Conformidade com a Lei 14.133/2021, respeitando todos os princípios estabelecidos, como a legalidade e a impessoalidade.
 - Possuir todas as licenças e autorizações necessárias para o funcionamento do espaço como almoxarifado.
 - Cumprimento das normas sanitárias e de segurança alimentar.
- **Requisitos de Sustentabilidade:**
 - Implementação de práticas sustentáveis na operação, como gerenciamento adequado de resíduos e uso eficiente de recursos energéticos.
 - Propostas de armazenamento sustentável, utilizando materiais que minimizam impacto ambiental.
- **Requisitos da Contratação:**
 - Período de locação inicial de 11 meses, com possibilidade de prorrogação conforme a necessidade e o desempenho observado.
 - Valor compatível com as práticas de mercado, totalizando R\$ 7.700,00 para o período contratado.
 - Imóvel deve estar totalmente disponível e em boas condições estruturais antes da assinatura do contrato para evitar custos adicionais imprevistos.

Os requisitos necessários à contratação são fundamentais para garantir que a estrutura ofertada atenda às necessidades específicas do armazenamento de merenda escolar, eliminando a possibilidade de incluir exigências desnecessárias ou especificações que possam limitar a competitividade no processo de licitação. Assim, foca-se na identificação de necessidades essenciais que assegurem o atendimento satisfatório das demandas logísticas e operacionais da Secretaria de Educação do Município de São Luís do Curu.

4. Levantamento de mercado

Realizou-se um levantamento de mercado para identificar as soluções disponíveis para a locação do imóvel destinado a servir como almoxarifado dos produtos da merenda escolar. As principais soluções encontradas incluem:

- **Contratação direta com o fornecedor:** Essa opção envolve a negociação direta com o proprietário do imóvel, simplificando o processo de intermediação e permitindo uma maior flexibilidade nas condições contratuais.
- **Contratação através de terceirização:** Esta solução envolve a contratação de uma empresa especializada para gerenciar a locação e a administração do imóvel, o que pode incluir serviços adicionais como manutenção e segurança.
- **Formas alternativas de contratação:** Inclui a possibilidade de acordos de parceria



com outras entidades públicas para compartilhamento de espaço, ou a utilização de imóveis ociosos pertencentes à administração pública municipal ou estadual.

Após avaliar as soluções disponíveis, concluiu-se que a contratação direta com o fornecedor é a solução mais adequada para atender as necessidades específicas desta contratação. Esta abordagem é preferível devido à sua simplicidade administrativa, potencial de redução de custos e maior controle sobre as condições do contrato. Além disso, permite uma negociação direta que pode incluir ajustes específicos para atender às normas de armazenamento e segurança alimentar, essenciais para o propósito do imóvel. O proprietário do imóvel em questão, situado na Avenida Pedro Cipriano, 22, mostrou-se receptivo a estas condições e está disposto a negociar termos favoráveis que atendam aos interesses da Secretaria de Educação do Município de São Luís do Curu.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação do imóvel situado na Avenida Pedro Cipriano, 22, Centro, São Luís do Curu - CE, busca atender plenamente às necessidades da Secretaria de Educação do Município de São Luís do Curu, oferecendo um espaço apropriado para servir como almoxarifado dos produtos da merenda escolar.

Com base nas análises técnicas e na pesquisa de mercado realizadas, a escolha deste imóvel considera diversos fatores que o qualificam como a alternativa mais adequada disponível, justificando a decisão pela sua contratação. Os principais aspectos considerados são:

- **Localização Estratégica:** O imóvel está localizado no centro da cidade, facilitando o acesso para transporte e distribuição dos produtos para as unidades educacionais.
- **Condições Estruturais:** O espaço locado apresenta infraestrutura compatível com as exigências para o armazenamento de alimentos, incluindo ventilação adequada, segurança estrutural e espaço suficiente para organização eficiente dos produtos.
- **Segurança:** Foi verificado que o imóvel conta com medidas de segurança satisfatórias, minimizando riscos de furtos ou danos aos produtos armazenados.
- **Custo-Benefício:** A solução apresenta uma relação custo-benefício viável, conforme as práticas de mercado e o orçamento disponível, promovendo economicidade ao erário público.
- **Atendimento a Normas Sanitárias:** As condições do imóvel atendem às normas sanitárias vigentes, garantindo a preservação da qualidade dos produtos armazenados.

A decisão pela locação deste imóvel, portanto, reflete a escolha mais eficiente e vantajosa em termos de estrutura, logística e custos, alinhando-se aos princípios da Lei 14.133/2021 ao promover o interesse público com transparência, eficácia e economicidade.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS DO CURU - CE
PODER EXECUTIVO - BIÊNIO 2025-2028

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO ALMOXARIFADO MERENDA ESCOLAR	11,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL, SITUADO A AVENIDA PEDRO CIPRIANO, 22, CENTRO, DESTINADO A SERVIR COMO ALMOXARIFADO DOS PRODUTOS DA MERENDA ESCOLAR, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS DO CURU - CE.

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO ALMOXARIFADO MERENDA ESCOLAR	11,000	Mês	700,00	7.700,00

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL, SITUADO A AVENIDA PEDRO CIPRIANO, 22, CENTRO, DESTINADO A SERVIR COMO ALMOXARIFADO DOS PRODUTOS DA MERENDA ESCOLAR, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS DO CURU - CE.

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 7.700,00 (sete mil, setecentos reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A análise detalhada para a decisão de não parcelar a locação do imóvel destinado ao almoxarifado dos produtos da merenda escolar da Secretaria de Educação do Município de São Luís do Curu - CE, na forma estabelecida pela Lei nº 14.133/2021, é apresentada a seguir:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** O objeto, neste caso a locação do imóvel, é tecnicamente indivisível para o uso pretendido. Parcelar a locação não faz sentido operacional ou técnico, dado que a função do imóvel como um todo é essencial para atender às necessidades de armazenamento e distribuição.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão da locação por unidade ou áreas do imóvel é tecnicamente inviável, pois comprometeria a logística de distribuição e armazenamento eficaz de produtos de merenda escolar. A concentração em um único local é a opção mais econômica e efetiva para garantir a funcionalidade integral do almoxarifado.
- **Economia de Escala:** Não há economia de escala no parcelamento da locação de um único imóvel. A economia de recursos é maximizada centralizando o armazenamento em um único espaço, em vez de dividir a logística em múltiplas locações menores, que poderiam acarretar em custos adicionais significativos.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** Embora o parcelamento geralmente aumente a competitividade, neste caso, o mercado de locação para o tipo específico e localizado de imóvel necessário não apresenta vantagens técnicas ou econômicas que justifiquem essa abordagem. A decisão por um único imóvel atende de forma mais prática às necessidades do projeto.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** Optou-se, então, por não parcelar a locação, devido à inviabilidade técnica, econômica e operacional do parcelamento para a função pretendida do imóvel. A centralização em um único local assegura que não haja comprometimento aos resultados pretendidos, mantendo a eficiência das operações logísticas escolares.
- **Análise do Mercado:** A escolha está alinhada com as práticas correntes do



mercado de locação para espaços adequados ao armazenamento, que tipicamente fluem mais vantajosamente quando considerado em totalidade, como no caso analisado.

- **Consideração de Lotes:** A locação de diferentes partes ou lotes do imóvel não foi considerada uma alternativa prática ou vantajosa devido à natureza indivisível do serviço de armazenamento que será prestado. O sistema unitário escolhido permanece o mais eficaz para esta locação específica.

Assim, com base nos pontos analisados, a decisão de não fragmentar a locação do referido imóvel é consistente com o planejamento técnico e econômico adotado, garantindo a continuidade e fluidez das operações da Secretaria de Educação, em conformidade com as diretrizes da Lei nº 14.133/2021.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação para a locação do imóvel situado na Avenida Pedro Cipriano, 22, Centro, destinado a servir como almoxarifado dos produtos da merenda escolar, está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de São Luís do Curu para o exercício financeiro vigente. A necessidade de um local específico para armazenagem e distribuição otimizada da merenda escolar foi prevista e priorizada no planejamento estratégico da Secretaria de Educação, de modo a garantir a eficiência e segurança na logística de distribuição dos insumos para as escolas municipais. Portanto, esta contratação não apenas atende às demandas logísticas atuais, mas também integra-se às estratégias orçamentárias e operacionais delineadas pela Administração para o cumprimento dos objetivos educacionais e nutricionais previstos.

10. Resultados pretendidos

Os resultados pretendidos com a locação do imóvel situado na Avenida Pedro Cipriano, 22, destinado a servir como almoxarifado para produtos da merenda escolar, visam atender a diversos objetivos estratégicos e operacionais da Secretaria de Educação do Município de São Luís do Curu. Para isso, espera-se assegurar a:

- **Eficiência Logística:** Facilitar a distribuição dos produtos da merenda escolar para as unidades educacionais, otimizando rotas e reduzindo custos de transporte através de uma localização central e de fácil acesso.
- **Conformidade Sanitária:** Garantir que o armazenamento e manuseio dos produtos atendam às normas sanitárias vigentes, preservando a qualidade e integridade dos alimentos destinados aos alunos.
- **Segurança no Armazenamento:** Proteger os produtos contra danos ou perdas decorrentes de eventuais falhas na segurança do imóvel, estabelecendo medidas adequadas para minimizar tais riscos.
- **Economia de Recursos:** Promover um uso racional e econômico dos recursos públicos, assegurando que o valor da locação seja compatível com o praticado no mercado, conforme determina o artigo 23 da Lei 14.133.
- **Impacto Socioeconômico Positivo:** Contribuir para a dinamização econômica local, potencialmente gerando empregos e movimentando a economia da região.



- **Atendimento às Necessidades Educacionais:** Assegurar que a disponibilidade de merenda escolar não sofra interrupções, apoiando a plena função educativa das escolas municipais.
- **Sustentabilidade:** Considerar ações sustentáveis no armazenamento e distribuição dos produtos, alinhando-se aos princípios de desenvolvimento nacional sustentável previstos na legislação em vigor.

11. Providências a serem adotadas

1. **Avaliação Técnica do Imóvel:** Antes da formalização do contrato, deve ser realizada uma inspeção técnica detalhada no imóvel situado na Avenida Pedro Cipriano, 22, para assegurar que todas as condições estruturais e de segurança necessárias ao armazenamento dos produtos da merenda escolar estão atendidas.
2. **Regularização Documental:** Verificar e garantir que toda a documentação do imóvel esteja em conformidade com as exigências legais, incluindo certidões de regularidade fiscal e ausência de débitos.
3. **Elaboração do Contrato:** Produzir o contrato de locação de acordo com as diretrizes da Lei 14.133/2021, estabelecendo claramente as condições de locação, direitos e responsabilidades das partes, e as garantias necessárias.
4. **Plano de Contingência:** Desenvolver um plano de contingência que preveja ações para mitigar riscos identificados, como problemas estruturais não previstos ou interrupções no acesso ao local.
5. **Segurança e Acessibilidade:** Implementar medidas de segurança adequadas, incluindo sistemas de alarme e controle de acesso, além de garantir que o imóvel possua condições de acessibilidade para receber o estoque e distribuição da merenda.
6. **Capacitação de Pessoal:** Promover treinamentos para os servidores sobre as melhores práticas em gestão e armazenamento de alimentos, conforme as normas sanitárias vigentes.
7. **Revisão e Monitoramento Contínuos:** Estabelecer um cronograma regular de revisões e auditorias para garantir que o imóvel continue a atender os requisitos de armazenamento durante toda a vigência do contrato.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

A decisão de não adotar o sistema de registro de preços para a locação do imóvel destinado a servir como almoxarifado dos produtos da merenda escolar está fundamentada nos seguintes aspectos, considerando a Lei 14.133/2021:

- **Natureza da Contratação:** A locação de imóvel configura uma contratação específica e pontual, o que não se alinha ao propósito do registro de preços, destinado a aquisições repetitivas ou em larga escala, conforme menciona o artigo 82, inciso I da Lei 14.133/2021.
- **Inflexibilidade de Quantidade:** O objeto da contratação é um imóvel único e específico, não havendo possibilidade de variação na quantidade ou repetição que justificaria o uso do sistema de registro de preços, conforme estipula o inciso III do artigo 82.



- **Impossibilidade de Fragmentação:** De acordo com a natureza do bem a ser contratado (um imóvel específico), não há subdivisão ou parcelamento que possam ser realizados, diferentemente do que ocorre em contratações que demandam a aquisição de bens ou serviços em partes, justificando a não adoção do registro de preços, conforme o artigo 18, inciso VIII.
- **Alinhamento à Necessidade Pontual:** O imóvel em questão foi identificado como o único que atende aos requisitos específicos demandados pela Secretaria de Educação do município, conforme levantamento de mercado detalhado, não havendo viabilidade de múltiplos fornecedores, o que dispensa o uso do registro de preços, em consonância com o artigo 18, parágrafo 1º, inciso V.
- **Considerações Econômicas:** A previsão orçamentária para a locação está diretamente alinhada aos custos específicos da contratação, não havendo economia adicional que justifique o uso do registro de preços, cujo foco reside em otimização financeira por volumetria.

Desta forma, a utilização do sistema de registro de preços não se mostra adequada para a presente contratação, sendo mais apropriado o processo tradicional de contratação direta através de inexigibilidade, respaldando-se nos interesses de eficiência, economicidade e atendimento da necessidade pública específica.

13. Da vedação da participação de empresas na forma de consórcio

De acordo com o disposto no Art. 18, §1º, inciso XIII da Lei 14.133/2021, é necessário avaliar a pertinência e as circunstâncias da vedação à participação de empresas na forma de consórcio nos processos licitatórios. No contexto da locação do imóvel destinado a servir como almoxarifado dos produtos da merenda escolar, a vedação à participação de consórcios justifica-se pelos seguintes fatores:

- **Objetivo da Contratação:** A natureza e finalidade específica do contrato de locação de imóvel não exigem a complexidade e a capacidade técnica inerente aos consórcios, uma vez que não envolve execução de obras ou serviços que demandem especialização diversificada.
- **Simplificação do Processo:** A participação de consórcios pode adicionar camadas de complexidade administrativa e processual, que são desnecessárias para o tipo de objeto em questão. A simplicidade do processo, neste caso, contribui para maior eficiência e celeridade.
- **Responsabilidade e Gestão:** Uma contratação direta com uma única empresa facilita as práticas de gestão e fiscalização, garantindo maior clareza e objetividade no cumprimento das obrigações contratuais.
- **Análise de Mercado:** O mercado de locação de imóveis locais tem ofertado suficientes opções que atendem às necessidades requeridas, eliminando a necessidade de consórcios que geralmente são formados para ampliar a capacidade de oferta em situações de contratos mais complexos.
- **Viabilidade Econômica:** A vedação a consórcios simplifica a proposta e controle dos custos, garantindo a promoção efetiva da economicidade, conforme os princípios estabelecidos na Lei 14.133/2021.

Portanto, neste contexto específico, a proibição de participação de empresas na forma de consórcio é coerente com os objetivos e princípios aplicáveis, promovendo uma contratação mais direta, eficiente e de menor risco para a Administração Pública.



14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A contratação para a locação do imóvel destinado a servir como almoxarifado dos produtos da merenda escolar, localizada na Avenida Pedro Cipriano, 22, Centro, no município de São Luís do Curu - CE, leva em consideração a avaliação dos possíveis impactos ambientais conforme estipulado pela Lei 14.133/2021. Abaixo estão listados os impactos potenciais identificados, juntamente com as medidas mitigadoras propostas:

1. Impacto no Consumo de Energia:

O uso do imóvel como almoxarifado pode resultar em um aumento do consumo de energia elétrica, especialmente com a demanda por sistemas de iluminação e equipamentos de refrigeração.

- Medida Mitigadora: Implementação de sistemas de iluminação eficientes, como lâmpadas LED, e a utilização de equipamentos de refrigeração com classificação energética adequada.

2. Geração de Resíduos Sólidos:

A operação do almoxarifado pode gerar resíduos sólidos, como embalagens e materiais de descarte dos produtos armazenados.

- Medida Mitigadora: Estabelecimento de um programa de gestão de resíduos sólidos, com a separação e reciclagem dos materiais recicláveis e o descarte correto dos resíduos não recicláveis.

3. Impacto na Qualidade do Ar:

O transporte frequente de produtos para e do almoxarifado pode contribuir para a emissão de poluentes atmosféricos na região.

- Medida Mitigadora: Incentivo à utilização de veículos com menor emissão de poluentes, como veículos elétricos ou a gás natural, para transporte de produtos.

4. Uso de Recursos Hídricos:

A manutenção e limpeza do espaço podem aumentar o consumo de água.

- Medida Mitigadora: Instalação de dispositivos economizadores de água, como torneiras e vasos sanitários de baixo consumo, além da conscientização dos funcionários sobre o uso racional desse recurso.

5. Segurança Alimentar:

A preservação adequada dos alimentos armazenados é crucial para evitar perdas e eventuais contaminações.

- Medida Mitigadora: Implementação de sistemas de controle de temperatura e umidade, garantindo o armazenamento ideal dos produtos perecíveis e não perecíveis.



15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a realização de todos os estudos e análises necessários, conclui-se que a contratação por meio de locação do imóvel situado na Avenida Pedro Cipriano, 22, Centro, para servir como almoxarifado dos produtos da merenda escolar, é plenamente viável e razoável. Esta contratação atende aos requisitos essenciais estabelecidos pela Lei 14.133/2021 e os princípios que regem a Administração Pública, conforme exposto a seguir:

- **Viabilidade Técnica e Econômica:** O imóvel foi selecionado após cuidadosa análise de mercado, que considerou aspectos como localização, acessibilidade e condições estruturais, comprovando ser a escolha mais econômica para atender as necessidades específicas da Secretaria de Educação.
- **Alinhamento com o Interesse Público:** A locação visa garantir a adequada armazenagem dos produtos da merenda escolar, impactando diretamente na qualidade do serviço prestado às unidades educacionais, em conformidade com o interesse público e com a boa administração dos recursos municipais.
- **Conformidade Legal:** Todo o processo referente à locação do imóvel seguiu rigorosamente as disposições da Lei 14.133/2021, respeitando os princípios da legalidade, eficiência e economicidade. A opção pela modalidade de Inexigibilidade Eletrônica fundamenta-se na inviabilidade de competição, justificando a seleção direta do imóvel que atende de maneira específica às exigências práticas e técnicas da contratação.
- **Gestão de Riscos:** Foram identificados e analisados os riscos associados à locação e utilização do imóvel como almoxarifado. Medidas preventivas foram delineadas para mitigar qualquer potencial adversidade, fortalecendo a confiança na execução satisfatória do contrato.
- **Impacto Positivo:** A contratação proporcionará vantagens logísticas e econômicas para o município, repercutindo também em benefícios sociais, como o aumento da eficiência na distribuição de merendas escolares, vital para a segurança alimentar dos alunos.

Com base nesses pontos, o posicionamento é favorável à realização da locação, destacando que a contratação proposta não apenas satisfaz as necessidades atuais, mas também se alinha com as práticas de gestão pública eficaz e sustentável, garantindo a melhoria contínua no serviço público educacional.

16. MATRIZ DE RISCO

A gestão dos riscos relacionados à locação do imóvel para servir como almoxarifado dos produtos da merenda escolar envolve uma abordagem coordenada e integrada nas fases de planejamento da contratação, seleção do fornecedor e gestão do contrato. Cada fase requer estratégias específicas para identificar, avaliar e mitigar riscos de maneira eficaz.

Na fase de planejamento, a principal tarefa é a identificação e avaliação exaustiva dos riscos potenciais. Isso envolve análise das especificações do imóvel, requisitos legais e



regulatórios, além de considerar as condições de mercado.

- **Identificação de Riscos:** Revisão das normas regulatórias locais, análise de viabilidade do imóvel, avaliação de localização.
- **Avaliação de Riscos:** Classificação dos riscos conforme sua probabilidade e impacto, utilizando análise qualitativa e quantitativa.
- **Mitigação de Riscos:** Elaboração de planos de contingência, definição clara de requisitos e critérios de seleção.

2. Seleção do Fornecedor

Durante a seleção do fornecedor, o foco está em garantir que todos os critérios de qualificação sejam devidamente atendidos, minimizando riscos de seleção inadequada ou de não conformidade.

- **Identificação de Riscos:** Verificação de antecedentes dos fornecedores, análise das garantias oferecidas, avaliação de documentação.
- **Avaliação de Riscos:** Adoção de critérios rigorosos de avaliação, estabelecimento de comunicação clara e validação documental.
- **Mitigação de Riscos:** Implementação de verificações adicionais, utilização de sistemas de classificação de fornecedores.

3. Gestão do Contrato

Na fase de gestão do contrato, o monitoramento contínuo e a comunicação eficaz são cruciais para assegurar que os termos do contrato sejam rigorosamente cumpridos e que quaisquer eventuais problemas sejam resolvidos prontamente.

- **Identificação de Riscos:** Monitoramento contínuo das condições do imóvel, avaliação dos serviços de manutenção, controle de vencimentos contratuais.
- **Avaliação de Riscos:** Uso de KPIs (Indicadores-Chave de Desempenho) para medir a qualidade da gestão contratual.
- **Mitigação de Riscos:** Preparação de planos de correção, ajustes contratuais em resposta a falhas detectadas, treinamentos periódicos para a equipe de gestão.

Matriz de Riscos

Planejamento da Contratação

Descrição dos Riscos	Probabilidade	Impacto	Mitigação
Inadequação do Imóvel	Alta	Crítico	Visita técnica e avaliação detalhada antes da seleção
Falhas Regulamentares	Média	Alto	Revisão jurídica especializada prévia
Localização Desfavorável	Baixa	Médio	Análise geográfica e logística
Subestimação dos Custos	Média	Alto	Pesquisa de mercado abrangente



Não Conformidade Média Crítico Inspeção estruturada do imóvel
Estrutural

Seleção do Fornecedor

Descrição dos Riscos	Probabilidade	Impacto	Mitigação
Escolha de Fornecedor Incapaz	Média	Alto	Verificação de credenciais e histórico
Fornecimento Inadequado de Documentação	Média	Médio	Checklists de documentação obrigatória
Falta de Concorrência Adequada	Baixa	Alto	Ampliação de divulgação e transparência
Desempenho Não Conforme	Média	Crítico	Cláusulas de desempenho contratual
Problemas com Garantias	Média	Alto	Avaliação rigorosa de cláusulas de garantia

Gestão do Contrato

Descrição dos Riscos	Probabilidade	Impacto	Mitigação
Inadimplência	Baixa	Crítico	Acompanhamento financeiro e jurídico
Falhas de Manutenção	Média	Alto	Contratação de serviços especializados de manutenção
Desvios da Execução Contratual	Média	Crítico	Monitoramento contínuo e auditorias regulares
Insatisfação dos Usuários Finais	Baixa	Médio	Feedback regular e ajustes no serviço conforme necessário
Inadequação às Normas de Segurança	Baixa	Alto	Implementação de sistemas de segurança robustos



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS DO CURU - CE
PODER EXECUTIVO - BIÊNIO 2025-2028

São Luís do Curu / CE, 12 de fevereiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

ERIC VICTOR MARTINS PIRES
PRESIDENTE

ALANNA HELEN MATOS DE ANDRADE
MEMBRO