



- Elaboração e/ou contratação de projeto técnico para implantação de estruturas administrativas e logísticas no terreno locado, considerando os parâmetros urbanísticos e operacionais exigidos;
- Instalação de infraestrutura mínima para circulação de veículos e pessoas, incluindo vias internas, pátios de estacionamento e pontos de apoio;
- Implantação de rede elétrica, hidráulica, iluminação funcional e drenagem, conforme exigências legais e de segurança do trabalho;
- Adoção de medidas emergenciais para garantir segurança patrimonial (controle de acesso, cercamento, vigilância, iluminação e monitoramento), caso inexistentes.

**b. Regularização jurídica e documental:**

- Verificação da adequação legal e urbanística do imóvel, com análise da matrícula atualizada, situação dominial, certidões negativas fiscais e eventuais restrições ambientais ou urbanas;
- Obtenção, caso necessário, de licenciamento urbanístico e/ou ambiental, alvarás e demais autorizações legais, conforme previsto nas legislações municipal, estadual e federal;
- Lavratura de laudo técnico preliminar de vistoria, para atestar a compatibilidade entre as condições do



imóvel e os requisitos constantes do Termo de Referência.

**c. Reestruturação de processos internos e integração organizacional:**

- Redefinição dos fluxos administrativos e operacionais entre as Secretarias beneficiadas, com foco em sinergia, uso compartilhado e economia de escala;
- Atualização dos contratos administrativos de apoio (limpeza, segurança, manutenção, copa, vigilância e telefonia), assegurando compatibilidade com o novo ambiente físico;
- Elaboração de plano logístico unificado, com definição de rotinas operacionais, horários de entrada e saída da frota, pontos de abastecimento e manutenções programadas.

**d. Governança contratual e planejamento orçamentário:**

- Alocação de dotação orçamentária para despesas iniciais de instalação e adequação do espaço físico, caso não estejam incluídas no escopo do contrato de locação; Designação formal de gestor e fiscais do contrato, com emissão de portarias e capacitação específica para o acompanhamento técnico, documental e patrimonial do contrato;
- Estabelecimento de cronograma de ocupação gradual, observando a compatibilidade entre as



etapas de adequação física do terreno e a migração das estruturas administrativas envolvidas.

**e. Comunicação institucional e capacitação de pessoal:**

- Promoção de ações de comunicação interna e externa quanto à nova organização física e funcional dos serviços públicos, garantindo alinhamento e transparência com a população;
- Realização de treinamentos e capacitações voltadas aos servidores que atuarão no novo espaço, em especial quanto a procedimentos de segurança, uso racional do espaço comum e sustentabilidade administrativa.

**11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:**

**11.1. Análise de Contratações Correlatas e Interdependentes:**

**11.1.1.** Nos termos das boas práticas de planejamento da contratação pública previstas na Instrução Normativa SEGES/ME nº 58/2022, a identificação de contratações correlatas e/ou interdependentes visa garantir o tratamento integrado da solução contratada, evitando duplicidade de esforços, inconsistências administrativas, fragmentação contratual e, principalmente, riscos à



continuidade e eficiência dos serviços públicos prestados à população.

**11.1.2.** Essa análise deve considerar as contratações já existentes, em fase de planejamento ou em andamento que estejam direta ou indiretamente relacionadas à presente solução, seja por complementaridade, continuidade, suporte técnico-operacional ou dependência funcional.

**a. Relação com o objeto da contratação:**

- O objeto deste Estudo Técnico Preliminar é a locação de imóvel urbano com área mínima de 6.200m<sup>2</sup>, com a finalidade de centralizar estruturas operacionais, administrativas e logísticas de diversas secretarias municipais. Tal solução, por sua complexidade e caráter transversal, implica diretamente na articulação com contratos já existentes, que serão impactados ou precisarão ser ajustados à nova realidade físico-operacional da Administração.
- A visão integrada da contratação pública, exigida pela Lei nº 14.133/2021 e consolidada em entendimentos do Tribunal de Contas da União, obriga o gestor público a planejar não apenas o contrato em si, mas também todo o ecossistema contratual que o cerca, de modo a assegurar economicidade, funcionalidade e legalidade.

**b. Contratações correlatas identificadas:**



- Contratos vigentes de locação de imóveis utilizados por secretarias a serem transferidas para o novo espaço. Será necessária a adoção de medidas para transição contratual segura e extinção gradual de aluguéis paralelos, respeitando prazos, garantias e funcionalidades mínimas;
  - Serviços terceirizados de limpeza, vigilância, manutenção predial, fornecimento de água e telefonia, que deverão ser revisados em escopo e localização para garantir compatibilidade com o novo imóvel e evitar sobreposição de serviços;
  - Contratos ou planejamentos de aquisição de estruturas modulares, que poderão ser reaproveitados ou redirecionados para instalação no novo terreno, evitando duplicidade de investimentos.
- c. Contratações interdependentes necessárias à efetividade da solução:**
- Implantação de infraestrutura básica (energia elétrica, drenagem, iluminação e acessibilidade), cuja execução deve estar sincronizada com a data de disponibilização do imóvel para garantir funcionalidade imediata;
  - Aquisição e/ou alocação de mobiliário e equipamentos administrativos, incluindo estações de trabalho, depósitos e estrutura para atendimento técnico das Secretarias;



- Atualização ou substituição de contratos de apoio logístico, como os serviços de combustível, vigilância por CFTV, manutenção veicular e suporte operacional, que deverão ser compatibilizados com o novo modelo de gestão integrada da frota.

**d. Fundamentação jurídica e orientações do TCU:**

- A consideração de contratações correlatas e interdependentes constitui elemento essencial de governança pública, sendo expressamente recomendada pelo Tribunal de Contas da União como medida necessária à boa gestão de recursos e contratos públicos;
- O Acórdão nº 2.622/2013 – Plenário (TCU) orienta que a Administração deve identificar, articular e planejar conjuntamente contratações com objetos relacionados, com vistas à economia de escala, coerência técnica e continuidade dos serviços;
- O Acórdão nº 1.214/2013 – Plenário (TCU), por sua vez, reforça a necessidade de planejamento detalhado, sistêmico e intersetorial, alertando que a fragmentação indevida de contratações, a ausência de sincronia entre contratos e a má articulação entre áreas podem comprometer a efetividade da solução e gerar desperdícios de recursos públicos;

**e. A Administração reconhece que o sucesso da presente contratação não depende**



**exclusivamente da locação do imóvel, mas da coordenação inteligente e proativa com contratações conexas, garantindo:**

- Redução de custos por meio da desmobilização de contratos redundantes;
- Continuidade dos serviços públicos sem lacunas operacionais;
- Aumento da eficiência administrativa e logística;
- Segurança jurídica e funcionalidade plena da solução implantada.

**11.1.3.** A análise aqui apresentada orientará o redimensionamento contratual, o cronograma de ocupação do imóvel e a alocação orçamentária de contratações de suporte, em linha com os princípios do planejamento, eficiência e economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

## **12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:**

### **12.1. Avaliação dos Impactos Ambientais Associados à Solução Contratada:**

**12.1.1.** Nos termos do art. 5º da Lei nº 14.133/2021, a licitação e a execução contratual devem observar o princípio do desenvolvimento nacional sustentável, que contempla as dimensões econômica, social e ambiental. Cabe à equipe de planejamento avaliar, no Estudo Técnico Preliminar, os possíveis impactos ambientais decorrentes da solução



contratada, bem como as medidas mitigadoras cabíveis ao longo de seu ciclo de vida.

**12.1.2.** O objeto desta contratação — locação de terreno urbano com grande área física, a ser utilizado como base integrada das operações logísticas e administrativas do Município — apresenta potencial impacto ambiental moderado, sobretudo durante as fases iniciais de ocupação, instalação de estruturas e movimentação da frota:

**a. Impactos ambientais potenciais:**

- Modificação do uso do solo urbano, com possível remoção de vegetação rasteira, compactação de solo e aumento de impermeabilização;
- Emissão de gases poluentes e ruídos associados ao aumento da circulação de veículos pesados e maquinário operacional;
- Geração de resíduos sólidos e efluentes durante a fase de instalação de estruturas, higienização e manutenção do local;
- Consumo elevado de energia elétrica e água, caso não haja diretrizes de eficiência no uso dos recursos;
- Risco de descarte inadequado de insumos e materiais, como óleos lubrificantes, peças e resíduos operacionais da frota.

**b. Medidas mitigadoras e critérios de sustentabilidade:**



- Utilização preferencial de estruturas modulares reutilizáveis ou recicláveis, com menor impacto de construção;
  - Aproveitamento da topografia plana do terreno, evitando movimentação de terra, escavações ou supressões vegetais desnecessárias;
  - Previsão de áreas verdes compensatórias ou de arborização periférica, visando conforto térmico e absorção de poluentes;
  - Implantação futura de sistema de captação de água pluvial para uso não potável (lavagem de veículos, irrigação);
  - Avaliação de viabilidade técnica para uso de energia solar fotovoltaica, visando reduzir o consumo energético convencional;
  - Revisão contratual dos serviços de limpeza e manutenção, com exigência de descarte ambientalmente adequado dos resíduos;
  - Campanhas de educação ambiental e boas práticas operacionais para os servidores lotados no novo espaço, promovendo cultura de sustentabilidade institucional.
- c. Responsabilidade pelo licenciamento ambiental (se aplicável):**
- Conforme o art. 25, §5º, da Lei nº 14.133/2021, a responsabilidade pela obtenção de eventual



licenciamento ambiental poderá ser atribuída ao contratado, desde que tal exigência conste expressamente no edital. No entanto, considerando que a contratação se restringe à locação de imóvel urbano sem construção definitiva no escopo inicial, a equipe de planejamento entende que não há, neste momento, obrigatoriedade de licenciamento ambiental prévio, sem prejuízo de novas avaliações no caso de ampliação estrutural futura.

**d. Avaliação do equilíbrio sustentável da solução:**

- Redução dos deslocamentos urbanos (menos emissões de CO<sub>2</sub>);
- Racionalização do uso de veículos, pessoal e recursos
- logísticos;
- Maior controle sobre resíduos operacionais e menor dispersão de pontos de impacto ambiental.

**12.1.3.** Dessa forma, o modelo proposto alinha-se ao equilíbrio entre as três dimensões da sustentabilidade, com impactos ambientais mitigáveis e benefícios institucionais e econômicos diretos à Administração e à sociedade local.



## **13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:**

### **13.1. Manifestação Final sobre a Viabilidade da Contratação:**

**13.1.1.** Conforme os elementos levantados e analisados ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, a equipe de planejamento manifesta-se favoravelmente à viabilidade técnica, econômica, jurídica e operacional da contratação, por meio de chamamento público para locação de imóvel urbano com metragem mínima de 6.200m<sup>2</sup>, destinado à centralização das atividades administrativas, operacionais e logísticas da Prefeitura Municipal de Iúna/ES.

### **13.2. A avaliação criteriosa realizada demonstrou que:**

- A necessidade da Administração é clara, legítima e compatível com as atribuições institucionais do Município, consistindo na reestruturação física e funcional das secretarias que demandam espaços integrados e adequados para a execução de políticas públicas essenciais;
- A solução escolhida — locação com critérios técnicos mínimos — é a mais adequada, frente às alternativas analisadas (aquisição, construção própria, manutenção da estrutura atual), considerando o equilíbrio entre



economicidade, eficiência, sustentabilidade e celeridade na implementação;

- A contratação é legalmente permitida, nos termos da Lei nº 14.133/2021, e não possui vedações materiais ou normativas que impeçam sua realização, sendo a modalidade de chamamento/credenciamento público plenamente compatível com o objeto e com a natureza do uso comum e contínuo;
- Os benefícios diretos esperados — como redução de custos operacionais, ganho de eficiência logística, eliminação de alugueis paralelos e segurança patrimonial — superam os custos estimados, apresentando vantajosidade sob a ótica do interesse público;
- Não foram identificados riscos que impeçam ou inviabilizem a contratação, desde que cumpridas as providências estruturantes listadas neste ETP e observados os critérios técnicos e ambientais estabelecidos para a seleção do imóvel.

**13.2.1.** Assim, propõe-se o prosseguimento da contratação, conforme instrução processual, para elaboração do Termo de Referência com base neste Estudo Técnico Preliminar e, posteriormente, a publicação do edital de chamamento/credenciamento público, nos termos do art. 79 da Lei nº 14.133/2021.



**13.2.2.** Este posicionamento visa assegurar um planejamento robusto, alinhado aos princípios da legalidade, eficiência, sustentabilidade e transparência, contribuindo para uma

**13.2.3.** contratação segura, vantajosa e juridicamente embasada.

Iúna/ES, 16 de julho de 2025.

Declaro que sou responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar - ETP.

--assinado digitalmente--

ARY LEAL FARIA

Assessor Técnico Especializado



## ANEXO I

**A seguir, apresentam-se os anexos deste documento. Para fins de organização e leitura, a numeração dos itens é reiniciada a partir desta seção, desvinculando-se da estrutura do corpo principal.**



# ANÁLISE DE RISCOS

**PROCESSO Nº: 2025-SQX06**

**OBJETO PROPOSTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL (TERRENO URBANO), NA SEDE DO MUNICÍPIO.**



## 1. ANÁLISE DE RISCOS DA CONTRATAÇÃO:

### 13.3. Objetivo Estratégico e Fundamentação da Análise de Riscos:

**13.3.1.** A presente Análise de Riscos tem por objetivo identificar, classificar e propor estratégias de mitigação para os principais eventos que possam comprometer a viabilidade, a regularidade ou a eficiência da contratação, conforme boas práticas de governança pública e em consonância com os princípios da gestão por resultados, do interesse público e da eficiência administrativa.

**13.3.2.** No contexto do processo de locação de terreno urbano com metragem mínima de 6.200m<sup>2</sup>, destinado à centralização das atividades operacionais de diversas secretarias municipais, os riscos foram mapeados com base na realidade administrativa, nas condições de mercado local e na urgência identificada no Documento de Formalização da Demanda (DFD). O gerenciamento preventivo desses riscos permite reduzir incertezas, qualificar a tomada de decisões e garantir a aderência da contratação aos objetivos públicos propostos.

### 13.4. Riscos Relacionados ao Processo Licitatório:

- Embora o chamamento/credenciamento público, enquanto procedimento auxiliar previsto na Lei nº 14.133/2021, apresenta maior simplificação formal



em relação aos modelos licitatórios tradicionais, ele não está isento de riscos jurídicos, técnicos e procedimentais. A condução inadequada dessa etapa pode comprometer a regularidade do processo, a eficiência na escolha da proposta mais vantajosa e a segurança jurídica da contratação, além de abrir margem para impugnações, representações e anulações por vício de origem.

- A seguir, apresenta-se os fatores de riscos mapeados especificamente para essa fase do procedimento, contemplando os principais eventos adversos que podem ocorrer no processo de chamamento/credenciamento público, suas consequências e as estratégias propostas para mitigação:

### **13.5. Risco 1: Ausência de Participantes no Chamamento/Credenciamento Público.**

**13.5.1. Impacto:** Caso nenhum interessado apresente proposta compatível com os critérios técnicos e operacionais definidos no edital — como metragem mínima do terreno, topografia predominantemente plana e localização estratégica —, o processo poderá ser frustrado, exigindo a reabertura do chamamento/credenciamento com readequação de requisitos ou a revisão da solução adotada. Isso ocasiona atrasos na implementação da centralização logística da frota e das secretarias municipais,



comprometendo a eficiência dos serviços públicos e a continuidade de atividades operacionais essenciais.

**13.5.2. Medida de Mitigação:** Para mitigar esse risco, é fundamental garantir ampla divulgação do chamamento/credenciamento público em meios oficiais e canais de comunicação com alcance regional, incluindo contato direto com corretores, imobiliárias e proprietários de imóveis urbanos. Também se recomenda a flexibilização de critérios secundários (desde que não comprometam a finalidade pública) e a motivação clara e técnica dos parâmetros exigidos, de modo a ampliar a atratividade e assegurar a legalidade do procedimento.

## **13.6. Risco 2: Impugnações ou Contestações sobre Critérios Técnicos do Edital:**

**13.6.1. Impacto:** Caso sejam apresentadas impugnações ou questionamentos formais acerca das exigências previstas no chamamento/credenciamento público — tais como a metragem mínima do terreno, a localização estratégica ou a topografia exigida —, poderá haver suspensão temporária do processo, atraso na contratação e, eventualmente, intervenção de órgãos de controle externo, o que comprometeria o cronograma e a resposta imediata à necessidade administrativa.

**13.6.2. Medida de mitigação:** A mitigação desse risco exige a elaboração de uma fundamentação técnica robusta no



Estudo Técnico Preliminar (ETP) e no Documento de Formalização da Demanda (DFD), com detalhamento claro da necessidade de cada requisito inserido no edital. Também é essencial garantir o suporte jurídico prévio ao processo e a motivação explícita no edital quanto à escolha dos parâmetros técnicos, assegurando total aderência ao interesse público e à razoabilidade das exigências.

### **13.7. Risco 3: Alegação de Restrição Indevida à Competitividade:**

**13.7.1. Impacto:** Caso haja alegações de que as exigências mínimas do edital — como área útil, localização específica ou condições de acesso — configuram restrição indevida à competitividade, o procedimento poderá ser alvo de impugnações ou representações formais, com risco de anulação do processo do chamamento/credenciamento público, responsabilização do gestor responsável e comprometimento da segurança jurídica da contratação.

**13.7.2. Medida de Mitigação:** Para prevenir esse risco, é indispensável que todas as exigências técnicas sejam embasadas por critérios objetivos, devidamente demonstrados no Estudo Técnico Preliminar e no Documento de Formalização da Demanda. As cláusulas do edital devem adotar linguagem neutra, evitar termos que possam ser interpretados como direcionamento



indevido e apresentar, de forma clara e transparente, a motivação técnica que justifica cada critério, assegurando plena conformidade com os princípios da isonomia e da vantajosidade.

### **13.8. Risco 4: Erros Formais no Processo de Publicação e Prazos Legais:**

**13.8.1. Impacto:** A ocorrência de erros na contagem dos prazos legais, omissões na publicação do edital em canais oficiais (como o Diário Oficial ou o Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP), ou falhas na formalização de atos administrativos podem acarretar a nulidade do chamamento/credenciamento público, prejudicar a transparência do processo e comprometer o controle social e institucional sobre a contratação.

**13.8.2. Medida de mitigação:** A mitigação desse risco depende da adoção de rotinas de verificação rigorosa do fluxo processual, com uso de checklists padronizados, supervisão técnica e análise jurídica prévia antes da publicação. É essencial garantir o cumprimento de todos os requisitos formais previstos na legislação vigente e assegurar que os atos administrativos estejam devidamente documentados e publicados nos canais exigidos, evitando assim vícios que comprometam a validade do procedimento.



### **13.9. Risco 5: Deficiência na Definição de Parâmetros Técnicos e Critérios Classificatórios:**

**13.9.1. Impacto:** A ausência de critérios objetivos, claros e tecnicamente justificados no edital pode gerar subjetividade na escolha da proposta, abrindo margem para questionamentos formais, representações em órgãos de controle e, eventualmente, judicialização do processo, comprometendo a celeridade, a transparência e a segurança jurídica da contratação.

**13.9.2. Medida de Mitigação:** Para mitigar esse risco, é fundamental que o edital apresente critérios classificatórios e técnicos bem definidos, com base em parâmetros objetivos previamente justificados no Estudo Técnico Preliminar. A utilização de sistemas de pontuação técnica, critérios eliminatórios fundamentados e a exposição detalhada da metodologia de avaliação asseguram maior lisura ao processo, fortalecem a impessoalidade e reduzem significativamente o risco de contestações.

### **13.10. Riscos Relacionados à Execução do Contrato:**

- Os riscos relacionados à fase de execução do contrato envolvem situações que, após a formalização da contratação, podem comprometer a entrega do objeto, a conformidade com os requisitos definidos no edital e o atingimento dos resultados esperados pela Administração. A seguir, são apresentados os principais



riscos mapeados para a fase contratual da locação do imóvel.

### **13.11. Risco 1: Inadimplemento Contratual por Parte do Locador:**

**13.11.1. Impacto:** Após a assinatura do contrato, existe o risco de o locador descumprir obrigações essenciais, tais como a entrega tempestiva do imóvel, a disponibilização do espaço em condições de uso conforme as especificações pactuadas, a realização de manutenções mínimas ou a não cooperação com os atos de fiscalização. Tal inadimplemento pode causar prejuízos diretos à continuidade das atividades operacionais da Administração Pública, atrasar a ocupação do espaço, onerar o erário com medidas corretivas emergenciais e, em casos mais graves, demandar a rescisão contratual e a instauração de novo procedimento administrativo.

**13.11.2. Medida de Mitigação:** Para evitar esse tipo de ocorrência, o contrato deverá conter cláusulas expressas e detalhadas sobre as obrigações do locador, especificando prazos, condições de entrega, padrões de conservação e responsabilidades em caso de falhas estruturais ou operacionais. Deverá ser prevista a possibilidade de aplicação de penalidades administrativas, rescisão por inadimplemento e exigência de garantias contratuais, como caução em dinheiro, seguro-garantia ou fiança bancária, conforme previsto



na legislação vigente. Além disso, será fundamental a designação formal de equipe de fiscalização e o estabelecimento de procedimentos periódicos de verificação técnica e documental, garantindo o acompanhamento contínuo da execução e o pronto enfrentamento de eventual descumprimento contratual.

### **13.12. Risco 2: Uso Indevido ou Incompatível do Imóvel Durante a Vigência Contratual:**

**13.12.1. Impacto:** Existe o risco de que, durante a execução contratual, o imóvel locado seja utilizado de forma incompatível com a destinação prevista no contrato, seja por ocupação inadequada por outras secretarias, seja por instalação de estruturas provisórias não autorizadas, ou mesmo por terceiros não autorizados. Tal situação pode comprometer a integridade do imóvel, aumentar o risco de responsabilização do Município e prejudicar o cumprimento da finalidade pública estabelecida na contratação.

**13.12.2. Medida de Mitigação:** Para mitigar este risco, o contrato deve conter cláusulas claras quanto à destinação específica do imóvel e às condições de uso permitidas, além de vedar expressamente o uso compartilhado indevido ou a cessão de espaços a terceiros sem prévia anuência. É recomendável que o gestor do contrato, em conjunto com os responsáveis pelas secretarias envolvidas, elabore plano de ocupação e uso interno,



com regras de controle de acesso, conservação do espaço e fiscalização contínua.

### **13.13. Risco 3: Interrupção do Contrato por Decisão Judicial, Embargos Administrativos ou Irregularidades Urbanísticas:**

**13.13.1. Impacto:** A eventual interrupção da vigência contratual por decisão judicial, embargo administrativo ou descoberta de irregularidades urbanísticas relacionadas ao imóvel (como ausência de alvarás, licenciamento ambiental ou desvio de zoneamento) poderá comprometer o uso do espaço, gerar danos operacionais à Administração Pública e implicar custos inesperados com deslocamento, adaptação emergencial ou contratação alternativa.

**13.13.2. Medida de Mitigação:** Antes da assinatura do contrato, devem ser exigidas e analisadas certidões atualizadas de regularidade do imóvel dentre outros documentos que se fazem necessários. O edital deverá prever cláusula resolutiva em caso de constatação posterior de impedimento legal à ocupação, garantindo à Administração a possibilidade de rescisão sem ônus. Além disso, a equipe de fiscalização deverá manter a rotina de monitoramento da regularidade durante toda a vigência do contrato.



#### **13.14. Risco 4: Necessidade de Adequações Físicas ou Estruturais Não Previstas Inicialmente:**

**13.14.1. Impacto:** Durante a instalação das estruturas operacionais ou no uso contínuo do imóvel, pode surgir a necessidade de obras de adaptação, reforço estrutural, instalação de equipamentos ou ajustes em acessibilidade, os quais não foram inicialmente contemplados no contrato. A ausência de previsão contratual ou de cláusula de responsabilidade pode gerar ônus financeiro adicional para o Município, atrasos na implantação dos serviços e disputa de obrigações com o locador.

**13.14.2. Medida de Mitigação:** O edital e o contrato devem prever, com clareza, a obrigatoriedade de o imóvel ser entregue em condições plenas de uso, especificando os critérios mínimos exigidos (como, acessos amplos, rede elétrica funcional, pontos de energia, iluminação, entre outros). Qualquer necessidade de adaptação posterior deverá estar prevista como responsabilidade do locador, salvo situações excepcionais devidamente autorizadas pela Administração. Recomenda-se ainda a realização de vistoria técnica minuciosa antes da assinatura do contrato, com registro fotográfico e laudo técnico anexo ao processo.



### **13.15. Riscos Relacionados à Gestão Contratual:**

#### **13.15.1. Risco 1: Fiscalização Ineficiente ou Omissão da Administração:**

**13.15.1.1. Impacto:** A ausência de acompanhamento técnico adequado por parte da Administração pode resultar na não detecção de falhas contratuais, degradação não comunicada do imóvel, inexecução de obrigações do locador e passividade diante de descumprimentos contratuais. Tal omissão pode gerar prejuízo à conservação do bem público, à continuidade das atividades administrativas instaladas e até mesmo configurar responsabilização por omissão do ente contratante.

**13.15.1.2. Medida de Mitigação:** Para mitigar esse risco, deve ser formalmente designada uma equipe de fiscalização contratual, conforme prevê a Lei nº 14.133/2021, com definição clara das competências, periodicidade de vistorias, relatórios obrigatórios e atribuições de controle documental. A adoção de checklists, registros fotográficos periódicos e reuniões de acompanhamento com o locador são instrumentos recomendados para assegurar o fiel cumprimento contratual.



### **13.15.2. Risco 2: Renovação Contratual Indevida ou Automática sem Reavaliação Técnica:**

**13.15.2.1. Impacto:** A recondução automática do contrato sem análise prévia da manutenção das condições de vantajosidade, da regularidade documental e da adequação contínua do imóvel às necessidades administrativas pode ensejar a continuidade de uma contratação obsoleta, onerosa ou desnecessária. Isso fere os princípios da eficiência, economicidade e do planejamento responsável.

**13.15.2.2. Medida de Mitigação:** A renovação contratual deve estar condicionada à emissão de parecer técnico favorável pela fiscalização, respaldado em vistoria realizada, análise de mercado, certidões renovadas do imóvel e relatório de desempenho do locador. A reavaliação periódica do custo-benefício e da pertinência da manutenção da locação deve ser tratada como etapa obrigatória antes de qualquer prorrogação contratual.

### **13.15.3. Risco 3: Ausência de Plano de Uso e Gestão do Imóvel Locado:**

**13.15.3.1. Impacto:** A inexistência de planejamento claro quanto ao uso do espaço locado pode acarretar ocupações desorganizadas, uso ineficiente da área disponível, conflitos entre secretarias, deterioração



não controlada e até mesmo inviabilização parcial da finalidade pública que justifique a locação.

**13.15.3.2. Medida de Mitigação:** Deve ser elaborado, ainda na fase de implantação, um plano de uso e ocupação do imóvel, com definição de responsabilidades setoriais, cronograma de instalação, delimitação de espaços por secretaria e regras internas de manutenção e segurança. A gestão patrimonial e a divisão funcional do imóvel devem estar alinhadas com os objetivos do contrato e com o interesse público envolvido.

#### **13.15.4. Riscos Relacionados ao Contexto Externo:**

**13.15.4.1. Risco 1 – Eventos Naturais:**

**13.15.4.2. Impacto:** Ocorrências como alagamentos, deslizamentos ou tempestades podem danificar o imóvel ou impedir seu uso.

**13.15.4.3. Mitigação:** Seleção de imóvel fora de áreas de risco, com vistoria prévia e cláusula de rescisão por força maior.

**13.15.4.4. Risco 2 – Mudança no Zoneamento Urbano:**

**13.15.4.5. Impacto:** Alterações legislativas podem restringir o uso institucional do imóvel.

**13.15.4.6. Mitigação:** Exigir certidão de uso do solo e acompanhar possíveis alterações legais.



### **13.16. Conclusão da Análise de Riscos:**

- 13.16.1.** A partir do mapeamento realizado, conclui-se que os riscos identificados no âmbito da contratação para locação de terreno urbano com finalidade operacional e logística são, em sua maioria, previsíveis, controláveis e gerenciáveis, desde que adotadas as medidas preventivas e mitigadoras propostas neste documento.
- 13.16.2.** Foram avaliados riscos distribuídos em cinco categorias: planejamento, processo licitatório, execução contratual, gestão contratual e contexto externo, abrangendo desde falhas técnicas e documentais até fatores imprevisíveis, como alterações legais e eventos naturais. Para cada risco, foram definidas estratégias de mitigação compatíveis com o objeto contratado, com base em boas práticas de governança, planejamento e conformidade legal.
- 13.16.3.** Dessa forma, considera-se que a presente contratação possui nível de risco aceitável, não havendo óbices à sua continuidade, especialmente diante da urgência identificada no Documento de Formalização da Demanda e da justificativa técnica que ampara a escolha da solução locacional. Recomenda-se, por fim, que os riscos sejam monitorados de forma contínua pela equipe de fiscalização e reavaliados sempre que houver alteração no contexto ou no escopo contratual.



Iúna/ES, 16 de julho de 2025.

Declaro que sou responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar - ETP.

--assinado digitalmente--

ARY LEAL FARIA

ASSESSOR TÉCNICO ESPECIALIZADO



## ANEXO II



# MATRIZ DE RISCOS

**PROCESSO Nº: 2025-SQX06**

**OBJETO PROPOSTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL (TERRENO URBANO),  
NA SEDE DO MUNICÍPIO.**



## 1. Matriz de Risco.

### 1.1. Objetivo e Fundamentação da Matriz de Riscos:

**1.1.1.** Esta Matriz de Riscos tem por finalidade formalizar a alocação dos riscos supervenientes à assinatura do contrato de locação de imóvel urbano destinado à centralização das operações administrativas e logísticas da Prefeitura Municipal. Com base no art. 22 da Lei nº 14.133/2021, foram identificados os principais eventos que podem comprometer o equilíbrio econômico-financeiro do contrato e atribuídas responsabilidades de acordo com a parte mais apta a gerenciá-los técnica e economicamente. A matriz também define medidas preventivas e cláusulas específicas para mitigação dos impactos caso os riscos se concretizem.

**1.1.2.** Assim, esta matriz serve como instrumento de alocação eficiente dos riscos, tendo como critério técnico a capacidade de cada parte contratante em preveni-los, absorvê-los e/ou mitigá-los com menor custo e maior controle, conforme orientações do Tribunal de Contas da União (TCU), da Controladoria-Geral da União (CGU) e das boas práticas em contratações públicas.



## 1.2. Tabela de Alocação de Responsabilidades por Evento de Risco Contratual:

Evento de Risco	Descrição Detalhada	Responsável	Medidas de Mitigação	Observações Contratuais
Eventos Naturais e Ambientais	Ocorrência de alagamentos, deslizamentos, enchentes ou outros fenômenos climáticos que comprometam a integridade ou o uso do imóvel.	Contratante	Escolha de imóvel fora de áreas de risco; exigência de vistoria técnica prévia; previsão contratual de rescisão por força maior.	Cláusula contratual de caso fortuito e força maior assegurada.
Irregularidade na Titularidade ou Documentação do Imóvel	Descoberta de pendências fundiárias, fiscais, ambientais ou de regularização que impeçam ou restrinjam o uso legal do imóvel.	Contratado	Exigência de apresentação de matrícula atualizada, certidões negativas e declaração formal de regularidade.	Contratado assume integralmente esse risco por dever de diligência.
Falhas Estruturais ou de Manutenção	Danos ou degradações estruturais que comprometam o funcionamento do imóvel, como infiltrações, falhas elétricas ou hidráulicas.	Contratado	Previsão de cláusulas de manutenção corretiva e preventiva durante toda a vigência contratual.	Dever de manutenção ordinária previsto em cláusula específica.
Interdições ou Embargos por Ações de Terceiros	Interrupções administrativas ou judiciais motivadas por denúncias, reclamações de vizinhança ou disputas externas.	Contratante	Avaliação prévia do entorno; vistoria urbanística e jurídica no ato de habilitação do imóvel.	Revisão contratual possível em caso de impacto continuado ao uso público.
Mudanças no Zoneamento ou Uso do Solo	Alterações normativas que impeçam o uso institucional do imóvel após a contratação.	Compartilhado	Consulta à legislação urbanística vigente antes da contratação; cláusula de rescisão por inviabilidade superveniente.	Risco compartilhado conforme origem e impacto da alteração normativa.

Iúna/ES, 16 de julho de 2025.

Declaro que sou responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar - ETP.

--assinado digitalmente--

ARY LEAL FARIA

ASSESSOR TÉCNICO ESPECIALIZADO

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

**ARY LEAL FARIA**  
ASSESSOR TECNICO ESPECIALIZADO  
ATE - SEMG - PMIUNA  
assinado em 16/07/2025 09:59:02 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 16/07/2025 09:59:02 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por ARY LEAL FARIA (ASSESSOR TECNICO ESPECIALIZADO - ATE - SEMG - PMIUNA)  
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-R5W8PC>