



ESTADO DO PARÁ  
GOVERNO DE ELDORADO DO CARAJÁS  
CNPJ - 84.139.633/0001-75



## MAPA DE RISCO

O Mapa de Riscos da presente contratação, recomendado pela Lei 14.133/2021, onde preconiza:

Art. 103. O contrato poderá identificar os riscos contratuais previstos e presumíveis e prever matriz de alocação de riscos, alocando-os entre contratante e contratado, mediante indicação daqueles a serem assumidos pelo setor público ou pelo setor privado ou daqueles a serem compartilhados.

§ 1º A alocação de riscos de que trata o caput deste artigo considerará, em compatibilidade com as obrigações e os encargos atribuídos às partes no contrato, a natureza do risco, o beneficiário das prestações a que se vincula e a capacidade de cada setor para melhor gerenciá-lo.

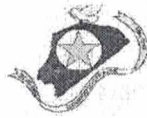
§ 2º Os riscos que tenham cobertura oferecida por seguradoras serão preferencialmente transferidos ao contratado.

§ 3º A alocação dos riscos contratuais será quantificada para fins de projeção dos reflexos de seus custos no valor estimado da contratação.

§ 4º A matriz de alocação de riscos definirá o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato em relação a eventos supervenientes e deverá ser observada na solução de eventuais pleitos das partes.

§ 5º Sempre que atendidas as condições do contrato e da matriz de alocação de riscos, será considerado mantido o equilíbrio econômico-financeiro, renunciando as partes aos pedidos de restabelecimento do equilíbrio relacionados aos riscos assumidos, exceto no que se refere:

I - às alterações unilaterais determinadas pela Administração, nas hipóteses do inciso I do caput do art. 124 desta Lei;



ESTADO DO PARÁ  
GOVERNO DE ELDORADO DO CARAJÁS  
CNPJ - 84.139.633/0001-75



II - ao aumento ou à redução, por legislação superveniente, dos tributos diretamente pagos pelo contratado em decorrência do contrato.

§ 6º Na alocação de que trata o caput deste artigo, poderão ser adotados métodos e padrões usualmente utilizados por entidades públicas e privadas, e os ministérios e secretarias supervisores dos órgãos e das entidades da Administração Pública poderão definir os parâmetros e o detalhamento dos procedimentos necessários a sua identificação, alocação e quantificação financeira.

O processo consiste em: identificar os riscos que possam comprometer a efetividade da contratação (em todas as fases: planejamento, seleção de fornecedor e gestão contratual); avaliá-los segundo probabilidade e impacto; tomar ações para diminuir sua probabilidade de ocorrência; e, para os riscos que persistirem, definir ações de contingência e os responsáveis por tomá-las caso se materializem. Diante disso, segue abaixo mapa de risco para locação do imóvel solicitado.

RISCO	RESPONSABILIDADE
Ocorrência de caso fortuito/força maior que cause danos ao imóvel	Locatário (cláusula relativa à contratação de seguro)
Alienação do imóvel durante a locação	Locador (cláusula relativa ao direito de manutenção da locação pelo prazo de vigência e valores)
Encerramento do contrato antes do fim do prazo de vigência	Locatário (cláusula relativa à indenização dos valores relativos às benfeitorias)
Reajuste de valor	Concordância entre locador e locatário de acordo com os índices de inflação IGPM após a o primeiro ano de vigência contratual. (cláusula contratual)

Assim, recomenda-se que insira as cláusulas no Contrato para maior segurança e uma diminuição dos riscos desta contratação.

**Luís Cláudio Carvalho da Silva**  
Secretário de Urbanismo e Desenvolvimento  
Portaria: 053/2022



ESTADO DO PARÁ  
GOVERNO DE ELDORADO DO CARAJÁS  
CNPJ - 84.139.633/0001-75



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

### 1- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda ora em análise refere-se a necessidade de espaço físico e tem como objeto a locação de imóvel, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Urbanismo e Desenvolvimento Econômico. Vez que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada Secretaria. É importante frisar que o imóvel objeto da locação necessita ter 04(quatro) salas, 02(dois) banheiros e áreas externas para acomodação dos insumos e veículos pertinentes à Secretaria em questão e ainda com localizações favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas. Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a efetivação da referida locação, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pela mencionada Secretaria de Urbanismo e Desenvolvimento Econômico.

### 2- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para o funcionamento da Secretaria Municipal de Urbanismo e Desenvolvimento Econômico, onde são prestados uma gama de atendimentos à população. O imóvel foi escolhido com base na necessidade detectada pela gestão da Secretaria, e, em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo. Frisa-se ainda que consta no termo de justificativa, a informação de que o imóvel em questão atende as necessidades, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda da Secretaria Municipal de Urbanismo e Desenvolvimento Econômico.



ESTADO DO PARÁ  
GOVERNO DE ELDORADO DO CARAJÁS  
CNPJ - 84.139.633/0001-75



### 3- LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento de Serviços Públicos nos quais não existem prédios próprios para tal função, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

#### 3.1- Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

#### 3.2 - Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

#### 3.3 -Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

**Solução:** Locação de imóvel, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Urbanismo e Desenvolvimento Econômico, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. A Certidão emitida Secretário Municipal de Urbanismo e Desenvolvimento Econômico da Prefeitura Municipal de Eldorado do Carajás, atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da Secretaria em questão.

### 4- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel. Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região



ESTADO DO PARÁ  
GOVERNO DE ELDORADO DO CARAJÁS  
CNPJ - 84.139.633/0001-75



que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Secretaria Municipal de Urbanismo e Desenvolvimento Econômico. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

#### 5—ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Não se aplica.

#### 6—JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

#### 7—CONTRATAÇÕES CORRELATAS/ INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Desenvolvimento Econômico.

#### 8—ALINHAMENTO COM PAC

A locação pretendida encontra-se alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município conforme indicação de Dotação Orçamentária expedida pela Contabilidade desta.

#### 9-DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos usuários dos serviços da SEMUD;
- d) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela SEMUD.

#### 10-PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades durante a vigência do Contrato.



ESTADO DO PARÁ  
GOVERNO DE ELDORADO DO CARAJÁS  
CNPJ - 84.139.633/0001-75



## 11—IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

## 12—VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável, conforme consta e Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, nos autos, o valor pretendido está dentro do exercido pelo mercado imobiliário da região e ainda o Parecer de Avaliação Técnica do Imóvel também nos autos, onde afirma do perfeito estado das instalações, ou seja, os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, o Secretário Municipal de Urbanismo e Desenvolvimento Econômico declara viável esta contratação.

## 13- RESPONSÁVEL

Luís Claudio Carvalho da Silva – Secretário Municipal de Urbanismo e Desenvolvimento Econômico.

Eldorado do Carajás -PA, 02 de janeiro de 2023.

Luís Claudio Carvalho da Silva  
Secretário Municipal de Urbanismo e Desenvolvimento Econômico  
Port. 053/2022