



## MAPA DE RISCOS

### Dados do Processo:

<b>Objeto:</b>	Locação de um imóvel na Rua Justiniano Serpa nº 560, Bairro: São Francisco, em Itapipoca-Ce destinado ao funcionamento do anexo do centro de educação Maria Magalhães Viana de Azevedo para atender aos alunos da unidade escolar, através da secretaria de educação básica, por meio de Inexigibilidade de Licitação (Art. 74, V, Lei nº 14.133/2021).
<b>Nº do Processo Administrativo:</b>	Nº 00006.20250505/0004-24
<b>Objetivo:</b>	REALIZAR A ANÁLISE DOS EVENTOS DE RISCOS QUE POSSAM COMPROMETER O SUCESSO DA LICITAÇÃO E A BOA EXECUÇÃO CONTRATUAL

OBSERVAÇÃO: Esta análise está sendo realizada na etapa de planejamento da contratação, conforme inciso X do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/21, mas são riscos que podem ocorrer e gerar impactos em todas as etapas do processo de contratação.

## RISCOS

Risco 1: Imóvel inadequado às necessidades da Secretaria de Educação.			
Causa	Dano	Probabilidade	Impacto
Imóvel sem espaço suficiente para ser anexo da Unidade Escolar, bom como todas as atividades de ensino inerentes a uma Escola..	Dificuldade em realizar as atividades de ensino presentes em uma escola, redução da eficiência operacional e aprendizado dos alunos matriculados, risco de comprometer as metas municipais de educação, necessidade de adaptações dispendiosas ou busca por novo imóvel.	Média	Alto
Ação Preventiva	Responsável	Ação de Contingência	Responsável
Verificar a conformidade com os requisitos definidos, analisar a disposição dos espaços, incluir no contrato de locação cláusulas que garantam a adequação do espaço e a responsabilidade do proprietário por reparos.	Secretaria de Educação e depois Órgãos responsável por Avaliação de Imóvel	Negociar com o proprietário a realização das adaptações, buscar outro imóvel que atenda às especificações, remanejar temporariamente as atividades para outro local, caso necessário.	Secretaria de Educação
Risco 2: Problemas na documentação do imóvel			
Causa	Dano	Probabilidade	Impacto
Imóvel com documentação irregular ou pendente, falta de alvarás ou licenças de funcionamento, quando for o caso pendências judiciais ou fiscais.	Impedimento do uso do imóvel, riscos legais para a Prefeitura, atraso na transferência do anexo da unidade escolar, prejuízo aos serviço e ensino dos alunos.	Baixa	Alto





<b>Ação Preventiva</b>	<b>Responsável</b>	<b>Ação de Contingência</b>	<b>Responsável</b>
Exigir a apresentação de toda a documentação do imóvel e do proprietário, incluindo certidões, alvarás e licenças, quando necessário realizar análise jurídica completa da documentação, consultar os órgãos competentes para verificar a regularidade.	Secretaria de Educação	Negociar com o proprietário a regularização da documentação, desistir da locação e buscar outro imóvel, acionar o proprietário judicialmente, se necessário.	Secretaria de Educação
<b>Risco 3: Descumprimento do contrato pelo locador</b>			
<b>Causa</b>	<b>Dano</b>	<b>Probabilidade</b>	<b>Impacto</b>
Proprietário não realizar as manutenções necessárias no imóvel, não cumprir as cláusulas contratuais, solicitar reajuste abusivo do aluguel durante a vigência do contrato.	Precarização das condições do imóvel, riscos à segurança, insatisfação dos servidores, necessidade de renegociar o contrato ou buscar outro imóvel.	Baixa	Médio
<b>Ação Preventiva</b>	<b>Responsável</b>	<b>Ação de Contingência</b>	<b>Responsável</b>
Elaborar um contrato detalhado, com cláusulas que especifiquem as responsabilidades do locador, realizar vistorias periódicas no imóvel, manter contato regular com o proprietário, prever sanções contratuais em caso de descumprimento.	Secretaria de Educação	Notificar o proprietário sobre as irregularidades, exigir o cumprimento do contrato, aplicar multas, rescindir o contrato, caso necessário, buscar outro imóvel.	Secretaria de Educação

