

CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS P/PESSOAL DA M

Mapa de Gerenciamento de Riscos 51/2026

1. Informações Básicas

Número do Mapa de Gerenciamento de Riscos	Responsável pela Edição	Data de Criação
51/2026	JOAO VITOR LOPES LIMA	09/07/2026 14:08
Status do Mapa de Gerenciamento de Riscos		
Assinado (Planejamento)		
Objeto do Mapa de Riscos		
Serviço de limpeza, jardinagem e manutenção de piscina do Empreendimento Oceania com o objetivo de assegurar condições adequadas de conservação		

2. Histórico de Revisões

Nenhuma Revisão encontrada.

3. Riscos Identificados

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-01	Atraso na execução das Ordens de Serviço	Planejamento inadequado da contratada; indisponibilidade de equipe operacional; dificuldades logísticas; falhas de comunicação entre a Administração e a contratada; atraso no fornecimento de materiais e equipamentos necessários à execução dos serviços.	Gestão de Contrato	Administração	Médio	
		Impactos				
		1 O atraso compromete a conservação das áreas comuns, reduz as condições de higiene, segurança e salubridade do empreendimento, podendo ocasionar acúmulo de resíduos, degradação das áreas verdes e prejuízos ao funcionamento regular das instalações.				
		Ações Preventivas				
P-01	P-01: Planejar previamente a execução das Ordens de Serviço, definindo cronograma compatível com as necessidades da Administração.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-02	P-02: Monitorar continuamente os prazos estabelecidos para execução dos serviços.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-03	P-03: Manter comunicação permanente entre Administração e contratada para antecipação de eventuais intercorrências.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
Ações de Contingência						
C-01	C-01: Notificar formalmente a contratada para imediata regularização da execução.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		
C-02	C-02: Aplicar as sanções previstas no contrato caso permaneça o descumprimento dos prazos.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-02	Execução dos serviços em desacordo com as especificações do Termo de Referência	Emprego de mão de obra sem qualificação; desconhecimento das especificações técnicas; ausência de supervisão; utilização de procedimentos incompatíveis com as exigências do contrato.	Gestão de Contrato	Administração	Médio	
		Impactos				
		1 Prestação inadequada dos serviços de limpeza, jardinagem ou manutenção da piscina, necessidade de retrabalho, aumento dos custos administrativos, glosas nas medições e comprometimento da qualidade do objeto contratado.				
		Ações Preventivas				
P-01	P-01: Exigir profissionais capacitados e com experiência compatível com os serviços contratados.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-02	P-02: Fiscalizar continuamente a qualidade dos serviços executados.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-03	P-03: Realizar inspeções periódicas antes do recebimento definitivo.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
Ações de Contingência						
C-01	C-01: Determinar a imediata correção dos serviços executados em desconformidade, sem custos adicionais para a Administração.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		
C-02	C-02: Aplicar as penalidades previstas contratualmente em caso de reincidência.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
	Utilização de materiais,	Aquisição de materiais de baixa qualidade; tentativa de redução de custos pela contratada;				

R-03	equipamentos ou produtos inadequados	ou utilização de produtos incompatíveis com pisos; revestimentos, vegetação ou sistema da piscina; ausência de controle da fiscalização.	Gestão de Contrato	Administração	Médio	
Impactos						
1	Danos ao patrimônio público, redução da vida útil das instalações, prejuízo à qualidade dos serviços, necessidade de substituição de materiais e aumento dos custos de manutenção corretiva.					
Ações Preventivas						
P-01	P-01: Exigir que todos os materiais e produtos atendam às especificações previstas no Termo de Referência.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-02	P-02: Realizar inspeções periódicas dos materiais empregados durante a execução.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-03	P-03: Solicitar substituição imediata dos materiais que não atendam aos padrões mínimos de qualidade.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
Ações de Contingência						
C-01	C-01: Determinar a substituição imediata dos produtos inadequados e a recomposição dos danos eventualmente causados.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		
C-02	C-02: Aplicar glosas e demais sanções previstas no contrato quando caracterizado o descumprimento das especificações.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-04	Descumprimento das normas de segurança do trabalho e não utilização de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs)	Falha na gestão da contratada; ausência de treinamento dos empregados; não fornecimento ou utilização inadequada dos Equipamentos de Proteção Individual (EPIs); descumprimento das Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho.	Gestão de Contrato	Administração	Médio	
Impactos						
1	A ocorrência de acidentes de trabalho poderá interromper a execução dos serviços, gerar responsabilizações administrativas, trabalhistas e civis, além de comprometer a continuidade contratual e a segurança dos trabalhadores e usuários do empreendimento.					
Ações Preventivas						
P-01	P-01: Exigir da contratada o fornecimento e utilização obrigatória dos EPIs adequados para cada atividade.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-02	P-02: Verificar periodicamente a utilização dos equipamentos de segurança durante a execução dos serviços.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-03	P-03: Exigir treinamento dos profissionais quanto às normas de segurança do trabalho aplicáveis às atividades contratadas.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
Ações de Contingência						
C-01	C-01: Suspender imediatamente os serviços executados em desacordo com as normas de segurança.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		
C-02	C-02: Determinar a regularização imediata das condições de segurança e aplicar as sanções cabíveis quando constatada reincidência.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-05	Danos às áreas verdes, jardins e aos ipês protegidos durante a execução dos serviços de jardinagem	Execução inadequada das podas; utilização incorreta de ferramentas; aplicação inadequada de defensivos agrícolas; desconhecimento das espécies vegetais existentes; descumprimento das orientações constantes do Termo de Referência.	Gestão de Contrato	Administração	Médio	
Impactos						
1	Poderão ocorrer danos permanentes ao paisagismo do empreendimento, perda de espécies vegetais, responsabilização ambiental da Administração e necessidade de recuperação das áreas afetadas, com aumento dos custos da contratação.					
Ações Preventivas						
P-01	P-01: Exigir profissionais com experiência em jardinagem e paisagismo.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-02	P-02: Fiscalizar a execução das podas e dos serviços de manutenção das áreas verdes.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-03	P-03: Proibir qualquer intervenção nos ipês existentes sem autorização formal da fiscalização e, quando exigido, do órgão ambiental competente.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
Ações de Contingência						
C-01	C-01: Interromper imediatamente os serviços que estejam causando danos às áreas verdes.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		
C-02	C-02: Exigir da contratada a recuperação integral das áreas degradadas e aplicar as penalidades previstas contratualmente.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-06	Falhas na manutenção preventiva e no tratamento químico da piscina	Controle inadequado dos parâmetros físico-químicos da água; utilização incorreta de produtos químicos; deficiência na limpeza; falhas na inspeção da bomba, filtro e sistema de circulação; ausência de manutenção preventiva.	Gestão de Contrato	Administração	Médio	
Impactos						
1	A piscina poderá apresentar condições inadequadas de uso, colocando em risco a saúde dos usuários, ocasionando deterioração dos equipamentos, necessidade de manutenção corretiva e eventual interdição do ambiente.					
Ações Preventivas						

P-01	P-01: Exigir o monitoramento periódico dos parâmetros de pH, alcalinidade e cloro conforme a ABNT NBR 10818.	Responsável: GILMAR FERNANDES
P-02	P-02: Fiscalizar a execução das rotinas de limpeza e manutenção preventiva previstas no Termo de Referência.	Responsável: GILMAR FERNANDES
P-03	P-03: Verificar periodicamente o funcionamento da bomba, filtros e demais equipamentos do sistema de circulação.	Responsável: GILMAR FERNANDES
Ações de Contingência		
C-01	C-01: Determinar a imediata correção dos parâmetros físico-químicos da água e a realização de limpeza completa da piscina.	Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA
C-02	C-02: Suspender temporariamente a utilização da piscina até que sejam restabelecidas as condições adequadas de segurança e qualidade da água.	Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-07	Indisponibilidade de mão de obra para execução dos serviços	Absenteísmo; desligamento de empregados; deficiência no dimensionamento da equipe; dificuldades na reposição de profissionais; falhas na gestão da contratada.	Gestão de Contrato	Administração	Médio	
Impactos						
1	A indisponibilidade de profissionais poderá ocasionar atrasos na execução dos serviços, redução da qualidade da limpeza, conservação, jardinagem e manutenção da piscina, comprometendo as condições de funcionamento do empreendimento.					
Ações Preventivas						
P-01	P-01: Exigir que a contratada mantenha quantitativo suficiente de profissionais para atendimento das Ordens de Serviço.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-02	P-02: Monitorar continuamente a execução dos serviços e a disponibilidade da equipe.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-03	P-03: Exigir substituição imediata dos profissionais ausentes sempre que houver prejuízo à execução contratual.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
Ações de Contingência						
C-01	C-01: Notificar formalmente a contratada para recomposição imediata da equipe.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		
C-02	C-02: Aplicar as sanções previstas contratualmente quando houver paralisação ou prejuízo à execução dos serviços.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-08	Descumprimento das obrigações fiscais, trabalhistas, previdenciárias ou ambientais pela contratada	Gestão administrativa inadequada; dificuldades financeiras da empresa; ausência de controle ou documental; inadimplemento de obrigações legais.	Gestão de Contrato	Administração	Médio	
Impactos						
1	O descumprimento poderá gerar impedimentos para pagamento, responsabilização subsidiária da Administração, aplicação de penalidades, comprometimento da execução contratual e eventual rescisão do contrato.					
Ações Preventivas						
P-01	P-01: Verificar periodicamente a regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da contratada.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-02	P-02: Exigir manutenção das condições de habilitação durante toda a vigência contratual.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-03	P-03: Registrar todas as ocorrências verificadas durante a fiscalização.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
Ações de Contingência						
C-01	C-01: Notificar formalmente a contratada para regularização das pendências.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		
C-02	C-02: Aplicar as penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021 e no contrato, podendo culminar na rescisão contratual, quando cabível.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-09	Falhas na fiscalização e acompanhamento da execução contratual	Fiscalização insuficiente; ausência de registros das ocorrências; deficiência no acompanhamento das Ordens de Serviço; comunicação inadequada entre fiscalização e contratada.	Gestão de Contrato	Administração	Médio	
Impactos						
1	A deficiência na fiscalização poderá permitir a execução de serviços em desacordo com o Termo de Referência, ocasionando pagamentos indevidos, redução da qualidade dos serviços e aumento da necessidade de manutenção corretiva.					
Ações Preventivas						
P-01	P-01: Designar formalmente fiscal e substituto do contrato.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-02	P-02: Registrar todas as inspeções, medições e ocorrências verificadas durante a execução.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-03	P-03: Realizar inspeções periódicas antes da emissão do recebimento definitivo.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
Ações de Contingência						
C-01	C-01: Determinar a correção imediata das falhas identificadas.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		
C-02	C-02: Reavaliar os procedimentos de fiscalização e reforçar os mecanismos de controle da execução contratual.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-10	Danos ao patrimônio público durante a	Imperícia dos empregados; utilização inadequada de equipamentos; emprego de produtos incompatíveis; falhas operacionais;	Gestão de Contrato	Administração	Médio	

	Impactos	
1	Os danos poderão comprometer pisos, revestimentos, jardins, equipamentos, sistemas da piscina e demais estruturas do empreendimento, gerando custos adicionais para a Administração e necessidade de reparos.	
	Ações Preventivas	
P-01	P-01: Exigir que todos os profissionais sejam devidamente capacitados para execução das atividades.	Responsável: GILMAR FERNANDES
P-02	P-02: Utilizar somente materiais, ferramentas e equipamentos compatíveis com cada tipo de serviço.	Responsável: GILMAR FERNANDES
P-03	P-03: Fiscalizar continuamente a execução dos serviços e registrar quaisquer inconformidades.	Responsável: GILMAR FERNANDES
	Ações de Contingência	
C-01	C-01: Determinar a interrupção da atividade que esteja ocasionando danos ao patrimônio.	Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA
C-02	C-02: Exigir da contratada o reparo integral dos danos causados, sem ônus para a Administração, além da aplicação das penalidades cabíveis.	Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-11	Ausência de garantia contratual para cobertura de prejuízos decorrentes da inadimplência da contratada.	Dispensa da exigência de garantia contratual, para fundamentada no baixo custo da contratação e simplificação do processo, nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, deixando a Administração sem caução ou seguro-garantia para cobertura de eventuais prejuízos.	Gestão de Contrato	Administração	Médio	
Impactos						
1	I1 - Possibilidade de prejuízo ao erário, dificuldade na recomposição de danos, atraso na execução do objeto e necessidade de adoção de medidas administrativas e judiciais em caso de descumprimento contratual					
Ações Preventivas						
P-01	P1– Designar fiscal e gestor do contrato para acompanhamento permanente da execução.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-02	P2– Realizar medições frequentes e detalhadas dos serviços executados.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-03	P3– Efetuar pagamentos somente após a comprovação da execução satisfatória de cada etapa do objeto.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-04	P4– Registrar formalmente todas as ocorrências, notificações e inconformidades verificadas durante a execução.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-05	P5– Exigir o cumprimento integral das obrigações contratuais antes da liberação dos pagamentos.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
Ações de Contingência						
C-01	C1– Notificar imediatamente a contratada para sanar as irregularidades constatadas.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		
C-02	C2– Aplicar as penalidades previstas no contrato e na Lei nº 14.133/2021.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		
C-03	C3– Promover a rescisão contratual, quando cabível.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		
C-04	C4– Adotar as medidas administrativas e judiciais necessárias para o ressarcimento dos prejuízos causados à Administração.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-12	Responsabilização inadequada em caso de sinistro	Falta de definição clara das responsabilidades contratuais e da origem do sinistro (vício construtivo ou falha de manutenção), dificultando a identificação do responsável.	Gestão de Contrato	Administração	Médio	
Impactos						
1	I1 – Atraso na adoção das medidas corretivas e na reparação dos danos.					
2	I2 – Ocorrência de litígios administrativos ou judiciais entre as partes envolvidas, com possível prejuízo à Administração.					
Ações Preventivas						
P-01	P1 – Definir expressamente no Termo de Referência e no contrato as responsabilidades da contratada e os casos de acionamento da apólice da construtora.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-02	P2 – Exigir registros das manutenções executadas, com emissão de relatórios técnicos e comprovação dos serviços realizados.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
P-03	P3 – Realizar fiscalização e acompanhamento contínuo da execução contratual, mantendo documentação que permita identificar a origem de eventual sinistro.			Responsável: GILMAR FERNANDES		
Ações de Contingência						
C-01	C1 – Promover avaliação técnica para identificar a causa do sinistro e definir o responsável pelo reparo.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		
C-02	C2 – Acionar a apólice da construtora quando caracterizado vício construtivo ou exigir da empresa contratada a reparação integral dos danos quando comprovada falha de manutenção ou manutenção inadequada.			Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-13	Ocorrência de vícios decorrentes da manutenção executada	Execução inadequada dos serviços de manutenção, utilização de materiais de baixa qualidade, emprego de técnicas incorretas ou descumprimento das especificações contratuais.	Gestão de Contrato	Administração	Médio	
Impactos						
1	I1 – Surgimento de defeitos nas áreas atendidas, como manchas em paredes, infiltrações, deslocamentos de pintura ou outros danos decorrentes da manutenção.					
2	I2 – Necessidade de retrabalho, aumento dos custos, atraso na execução dos serviços e redução da vida útil das instalações.					

Ações Preventivas		
P-01	P1 – Exigir que a contratada utilize materiais de qualidade e siga as especificações técnicas do contrato.	Responsável: GILMAR FERNANDES
P-02	P2 – Realizar fiscalização periódica dos serviços executados, com registro das não conformidades.	Responsável: GILMAR FERNANDES
P-03	P3 – Exigir garantia dos serviços prestados e a imediata correção de defeitos identificados durante o período de garantia.	Responsável: GILMAR FERNANDES
Ações de Contingência		
C-01	C1 – Determinar a correção imediata dos defeitos pela contratada, sem ônus para a Administração.	Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA
C-02	C2 – Aplicar as penalidades previstas no contrato e acionar a garantia contratual quando houver descumprimento das obrigações.	Responsável: JOAO VITOR LOPES LIMA

4. Acompanhamento das Ações de Tratamento de Riscos

Nenhum acompanhamento incluído.

5. Responsáveis / Assinantes

Equipe de Planejamento

JOAO VITOR LOPES LIMA

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 22/07/2026 às 14:15:42.

GILMAR FERNANDES

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 22/07/2026 às 14:41:31.