CIMCERO - CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DA REGIÃO CENTRO LESTE DO ESTADO DE RONDÔNIA
CNPJ nº. 02.049.227/0001-57
R. Mato Grosso, n° 1809, Bairro Casa Preta, Ji-Paraná - RO, CEP 76907-562
contato (69) 99340-9549 / e-mail: protocolo@cimcero.ro.gov.br / site: https://cimcero.ro.gov.br

MAPA DE RISCOS

CONTRATAÇÃO CONSISTE NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO/RO, COM INFRAESTRUTURA ADEQUADA PARA FUNCIONAMENTO DA CASA DE APOIO DO CIMCERO, COM CAPACIDADE DE ACOLHIMENTO DE ATÉ 400 (QUATROCENTAS) PESSOAS POR DIA, CONTENDO, NO MÍNIMO, 120 (CENTO E VINTE) QUARTOS, ESPAÇOS DE CONVIVÊNCIA, RECEPÇÃO, ALIMENTAÇÃO, SEGURANÇA E DEMAIS DEPENDÊNCIAS NECESSÁRIAS AO APOIO OPERACIONAL DA INSTITUIÇÃO.

INTRODUÇÃO

A análise de riscos constitui relevante instrumento de governança, planejamento e gestão das contratações públicas, por meio do qual se viabiliza a identificação, avaliação, tratamento e monitoramento sistemático de eventos capazes de comprometer o atingimento dos objetivos institucionais e contratuais. Sua utilização contribui para a redução de incertezas, a prevenção de ocorrências adversas e o fortalecimento da eficiência, da continuidade, da qualidade e da segurança da execução contratual.

Nesse sentido, o presente Mapa de Riscos foi elaborado com a finalidade de identificar os principais eventos de risco associados à contratação de locação de imóvel urbano destinado à instalação e ao funcionamento da Casa de Apoio do Consórcio Intermunicipal da Região Centro Leste de Rondônia CIMCERO, no município de Porto Velho/RO, mediante proposição de medidas preventivas, mitigadoras e de contingência voltadas à minimização de impactos operacionais, administrativos, sanitários, estruturais, financeiros, regulatórios e institucionais.

A gestão de riscos, nesse contexto, visa conferir maior robustez ao processo decisório da Administração Pública, promovendo segurança jurídica, economicidade, transparência, eficiência e continuidade da prestação do serviço público, em consonância com os princípios e diretrizes previstos na Lei Federal nº 14.133/2021 e com as exigências normativas aplicáveis à locação de imóveis, à acessibilidade, à segurança das edificações e à salubridade dos ambientes de acolhimento.

Considerando que a presente contratação se destina a assegurar a continuidade do serviço público essencial de acolhimento temporário de pacientes e acompanhantes dos municípios consorciados, torna-se indispensável o adequado gerenciamento dos riscos inerentes à seleção do imóvel e à futura execução contratual. Busca-se, assim, prevenir situações que possam comprometer a disponibilidade de imóvel apto, a conformidade técnica e legal da solução, a compatibilidade econômica da contratação e a continuidade regular do funcionamento da Casa de Apoio, assegurando a efetividade da política pública e a adequada tutela do interesse público.

FASE DE ANÁLISE
Gestor do Contrato
Planejamento da Contratação e Seleção do Fornecedor

RISCO 1						
Ausência de imóveis interessados no credenciamento.						
Probabilidade	X	Baixa		Média		Alta
Impacto		Baixo		Médio	X	Alto
Dano						
Impossibilidade de contratação de imóvel apto e risco de descontinuidade da Casa de Apoio.						
Ação preventiva				**Responsável**		
Ampla divulgação do chamamento público; requisitos compatíveis com o mercado imobiliário local; pesquisa de mercado prévia.				Comissão de Contratação / Equipe de Planejamento		
Ação de Contingência						
Reabertura do chamamento público e revisão dos requisitos, se necessário.						
Justificativa						
Existem imóveis aptos no mercado local, porém trata-se de objeto com exigências técnicas específicas, o que reduz o universo de potenciais interessados. **Nível de aceitação:** Aceitável						

RISCO 2						
Imóvel ofertado não possuir capacidade operacional suficiente para atendimento da demanda.						
Probabilidade		Baixa	X	Média		Alta
Impacto		Baixo		Médio	X	Alto
Dano						
Comprometimento da capacidade de acolhimento, ocorrência de superlotação e prejuízo à continuidade do serviço prestado pela Casa de Apoio.						
Ação preventiva				**Responsável**		
Exigência de capacidade instalada compatível com acolhimento de até 400 pessoas por dia, no mínimo 120 quartos e ambientes de recepção, convivência, alimentação, segurança e apoio operacional.				Comissão de Contratação / Equipe de Planejamento		
Ação de Contingência						
Desclassificação da proposta ou reabertura da seleção para busca de imóvel compatível com a necessidade administrativa.						
Justificativa						
A execução do objeto exige imóvel com estrutura robusta e compatível com a alta rotatividade de usuários, sob pena de inviabilizar o acolhimento regular e digno dos pacientes e acompanhantes. **Nível de aceitação:** Aceitável.						

RISCO 3
Imóvel ofertado não se encontrar em condições imediatas de uso.

Probabilidade		Baixa	X	Média		Alta
Impacto		Baixo		Médio	X	Alto

Dano

Atraso na formalização da locação, comprometimento da transferência da unidade e risco de manutenção do serviço em imóvel inadequado.

Ação preventiva	**Responsável**
Realização de vistoria prévia, exigência de laudo técnico e verificação de que o imóvel esteja apto ao uso sem necessidade de reformas estruturais relevantes.	Fiscal técnico / Comissão de Contratação
Ação de Contingência	
Suspensão da contratação até saneamento das inconformidades ou convocação de outra proposta apta.	

Justificativa

O imóvel deve estar em condições imediatas de uso, em razão da urgência da demanda e da inviabilidade de permanência no imóvel atual.

Nível de aceitação: Aceitável.

RISCO 4

Imóvel ofertado em desconformidade com as normas de acessibilidade, segurança e salubridade.

Probabilidade		Baixa	X	Média		Alta
Impacto		Baixo		Médio	X	Alto

Dano

Risco à integridade dos usuários, impedimento de funcionamento regular da unidade e responsabilização administrativa do Consórcio.

Ação preventiva	**Responsável**
Exigir conformidade com a ABNT NBR 9050, PPCIP, condições sanitárias adequadas, ventilação compatível e demais exigências normativas aplicáveis.	Fiscal técnico / apoio técnico especializado
Ação de Contingência	
Não aprovação do imóvel na vistoria e exigência de adequação antes da assinatura contratual.	

Justificativa

Definição de requisitos obrigatórios a acessibilidade, a segurança contra incêndio e a adequação sanitária, por se tratar de serviço essencial de acolhimento na área da saúde.

Nível de aceitação: Aceitável.

RISCO 5

Irregularidade documental do imóvel ou do proponente.

Probabilidade		Baixa	X	Média		Alta
Impacto		Baixo		Médio	X	Alto

Dano

Inviabilização da contratação, atraso no processo e aumento do risco jurídico-administrativo.

Ação preventiva	**Responsável**

Exigir documentação comprobatória da propriedade ou posse legítima, certidão negativa de ônus, quitação de IPTU e documentos de habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira.	Comissão de Contratação / setor jurídico
Ação de Contingência	
Inabilitação da proposta e prosseguimento da seleção com outro interessado que atenda integralmente às exigências.	
Justificativa	
A regularidade documental é condição indispensável para a formalização válida e segura da contratação, especialmente em locação de imóvel voltada a serviço público continuado. **Nível de aceitação:** Aceitável.	

RISCO 6						
Valor da proposta incompatível com o mercado imobiliário local.						
Probabilidade		Baixa	X	Média		Alta
Impacto		Baixo		Médio	X	Alto
Dano						
Risco de sobrepreço, questionamentos pelos órgãos de controle e contratação desvantajosa para a Administração.						
Ação preventiva				**Responsável**		
Realização de pesquisa de mercado, utilização de parâmetros admitidos no art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e, se necessário, contratação de avaliação mercadológica especializada.				Setor de compras / equipe de planejamento		
Ação de Contingência						
Negociação do valor proposto, solicitação de laudo de avaliação ou rejeição da proposta economicamente incompatível.						
Justificativa						
O ETP registra pesquisa infrutífera e adoção de metodologia baseada em contratos similares, o que exige maior cautela na aferição da compatibilidade econômica da locação. **Nível de aceitação:** Aceitável.						

RISCO 7						
Atraso na disponibilização do imóvel ou no recebimento definitivo.						
Probabilidade		Baixa	X	Média		Alta
Impacto		Baixo		Médio	X	Alto
Dano						
Prejuízo à transição da unidade, manutenção do atendimento em estrutura inadequada e risco à continuidade do serviço.						
Ação preventiva				**Responsável**		
Definição clara dos prazos contratuais, vistoria prévia, termo de vistoria e acompanhamento do cronograma de entrega do imóvel.				Gestor do contrato / fiscal do contrato		
Ação de Contingência						
Notificação formal do locador, aplicação de medidas contratuais cabíveis e adoção de providências emergenciais para assegurar a continuidade do acolhimento.						
Justificativa						

O TR prevê que os efeitos financeiros só terão início após o recebimento definitivo do imóvel, precedido de termo de vistoria assinado pelas partes. **Nível de aceitação:** Aceitável.

RISCO 8						
Interrupção contratual ou ausência de prorrogação sem planejamento prévio.						
Probabilidade	X	Baixa		Média		Alta
Impacto		Baixo		Médio	X	Alto
Dano						
Descontinuidade do serviço público essencial e comprometimento do acolhimento temporário dos usuários encaminhados pelos municípios consorciados.						

Ação preventiva	**Responsável**
Acompanhamento permanente da vigência contratual, avaliação tempestiva da vantajosidade da prorrogação e planejamento antecipado de nova prospecção de mercado.	Gestor do contrato
Ação de Contingência	
Instauração imediata de novo processo de prospecção/contratação para evitar descontinuidade do serviço.	

Justificativa
A locação foi caracterizada como serviço continuado, cuja interrupção compromete diretamente a prestação do serviço público essencial da Casa de Apoio. **Nível de aceitação:** Aceitável.

RISCO 9						
Falhas estruturais, elétricas ou hidráulicas durante a execução contratual.						
Probabilidade		Baixa	X	Média		Alta
Impacto		Baixo		Médio	X	Alto
Dano						
Comprometimento da segurança, da salubridade e da funcionalidade do imóvel, com reflexos diretos no acolhimento dos usuários.						

Ação preventiva	**Responsável**
Verificação técnica das instalações elétricas, do abastecimento de água, do reservatório mínimo e das condições gerais de conservação antes da contratação e durante a execução.	Fiscal técnico / locador
Ação de Contingência	
Notificação para correção imediata, suspensão parcial do uso de áreas comprometidas e adoção das medidas contratuais cabíveis.	

Justificativa
Exigir rede elétrica compatível, abastecimento regular de água, reservatório mínimo e bom estado de conservação para suportar uso contínuo e intensivo. **Nível de aceitação:** Aceitável.

RISCO 10						
Inobservância de contratações correlatas necessárias à operacionalização da Casa de Apoio.						
Probabilidade	X	Baixa		Média		Alta
Impacto		Baixo	X	Médio		Alto
Dano						
Redução da funcionalidade do imóvel e prejuízo à plena operação da unidade, especialmente em serviços complementares essenciais.						
Ação preventiva				**Responsável**		
Planejamento integrado das contratações correlatas, como energia elétrica, utilidades essenciais e serviços vinculados à manutenção operacional da unidade.				Gestor do contrato / setor de planejamento		
Ação de Contingência						
Adoção imediata de providências administrativas para contratação complementar em processo próprio.						
Justificativa						
Identificar contratações correlatas necessárias à rotina operacional da Casa de Apoio, embora sem dependência jurídica obrigatória da contratação principal. **Nível de aceitação:** Aceitável.						

RISCO 11						
Constatação de vícios estruturais ocultos após o recebimento e início de utilização do imóvel.						
Probabilidade		Baixa	X	Média		Alta
Impacto		Baixo		Médio	X	Alto
Dano						
Comprometimento da segurança dos usuários, necessidade de interdição parcial ou total de áreas do imóvel, custos adicionais e risco de descontinuidade do serviço.						
Ação preventiva					**Responsável**	

Realização de vistoria técnica detalhada antes do recebimento definitivo do imóvel, com registro fotográfico, laudo técnico e previsão contratual de responsabilidade do locador pela correção de vícios ocultos identificados durante a execução.	Fiscal técnico / gestor do contrato / locador
Ação de Contingência	
Notificação formal do locador para correção imediata dos vícios, interdição preventiva das áreas afetadas, adoção de medidas emergenciais para preservação da segurança dos usuários e, se necessário, aplicação das sanções contratuais cabíveis.	
Justificativa	
A ocorrência de vícios estruturais ocultos pode comprometer a segurança, a salubridade e a continuidade da Casa de Apoio, especialmente em razão do uso intensivo do imóvel e do atendimento diário de elevada quantidade de usuários. **Nível de aceitação:** Aceitação intermediária.	

RISCO 12						
Superveniência de restrições urbanísticas ou administrativas que impeçam ou comprometam o pleno funcionamento da Casa de Apoio.						
Probabilidade	X	Baixa		Média		Alta
Impacto		Baixo		Médio	X	Alto
Dano						
Impossibilidade de funcionamento regular da unidade, necessidade de adequações não previstas, paralisação de atividades, restrição de uso do imóvel e risco de responsabilização administrativa.						
Ação preventiva				**Responsável**		
Verificação prévia da compatibilidade urbanística, administrativa, sanitária e de funcionamento do imóvel, mediante consulta aos órgãos competentes e exigência da documentação aplicável antes da formalização contratual.				Comissão de Contratação / setor jurídico / fiscal técnico		
Ação de Contingência						
Adoção de medidas administrativas para regularização, adequação do uso do imóvel, suspensão parcial de áreas afetadas ou, caso inviável a regularização, instauração de novo procedimento para seleção de imóvel apto.						
Justificativa						
A superveniência de restrições urbanísticas ou administrativas pode comprometer a regularidade do funcionamento da Casa de Apoio, especialmente por se tratar de serviço público essencial com atendimento diário de grande fluxo de usuários. **Nível de aceitação:** Aceitável.						

RISCO 13						
Rescisão antecipada do contrato por iniciativa do locador.						
Probabilidade	X	Baixa		Média		Alta

Impacto		Baixo		Médio	X	Alto
Dano						
Descontinuidade do serviço público essencial, necessidade de desocupação emergencial do imóvel, aumento de custos administrativos e operacionais e prejuízo ao acolhimento de pacientes e acompanhantes.						
Ação preventiva				**Responsável**		
Previsão contratual de prazo mínimo para comunicação prévia, regras de transição, penalidades cabíveis e obrigação de cooperação do locador para evitar interrupção abrupta do serviço.				Gestor do contrato / setor jurídico		
Ação de Contingência						
Acionamento imediato do plano de transição, negociação para permanência temporária no imóvel, busca emergencial de alternativa compatível e adoção das medidas contratuais e administrativas cabíveis.						
Justificativa						
A rescisão antecipada por iniciativa do locador pode comprometer a continuidade da Casa de Apoio e gerar desorganização administrativa, motivo pelo qual devem ser previstas medidas contratuais de transição e mitigação. **Nível de aceitação:** Aceitável.						

Figura 1 – Matriz de Riscos e Nível de Aceitação

PROBABILIDADE	**Alta**			
	Média			
	Baixa			
		Baixo	**Médio**	**Alto**
	IMPACTO			

NÍVEL DE ACEITAÇÃO DE RISCO
Aceitável
Aceitação Intermediária
Inaceitável

Ji-Paraná/RO, data da assinatura.

(assinado eletronicamente)

Soraya Maia Grisante de Lucena

Membro Equipe de Planejamento

(assinado eletronicamente)

Kleiquiane Pereira da Silva

Membro Equipe de Planejamento

(assinado eletronicamente)

Hudson Barbosa de Oliveira

Membro Equipe de Planejamento

Documento assinado eletronicamente por **Hudson Barbosa de Oliveira**, **DIRETOR DE INFRAESTRUTURA**, em 16/07/2026 às 17:31, horário de Ji-Paraná/RO, com fulcro no art. 18 da Resolução nº 001 de 07/01/2020.

Documento assinado eletronicamente por **Soraya Maia Grisante de Lucena**, **MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO**, em 16/07/2026 às 17:38, horário de Ji-Paraná/RO, com fulcro no art. 18 da Resolução nº 001 de 07/01/2020.

Documento assinado eletronicamente por **KLEIQUIANE PEREIRA DA SILVA**, **ASSESSOR VI**, em 17/07/2026 às 07:48, horário de Ji-Paraná/RO, com fulcro no art. 18 da Resolução nº 001 de 07/01/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site transparencia.consorciopublico.ro.gov.br, informando o ID **110779** e o código verificador **2211668E**.

Referência: Processo nº 1-480/2025. Docto ID: 110779 v1