

MATRIZ DE RISCOS CONTRATUAL

ANEXO AO CONTRATO Nº: [XXXXXXXXXXXXXX], **ORIUNDO DO PROCESSO Nº:** [XXXXXXXXXXXXXX]

OBJETO: Locação de um imóvel temporário, destinado ao funcionamento do Centro POP - Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua, localizado na Rua Tenente José Vicente, nº 1497, Bairro: Violete, em Itapipoca-CE, pelo prazo de 12 meses, com possibilidade de prorrogação.

CONTRATANTE: Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação.

CONTRATADA: [XXXXXXXXXXXXXX]

EVENTO DE RISCO	CAUSA DO RISCO	CATEGORIA	ALOCÇÃO	CONTROLES	RESPONSÁVEL PELA MITIGAÇÃO
Imóvel não ser entregue nas condições estabelecidas no contrato.	Falha na comunicação sobre a necessidade de adequações, problemas na realização das benfeitorias, divergências na interpretação do Laudo de Vistoria de Entrada.	Operacional	Contratada	Preventivo: Realizar o Laudo de Vistoria de Entrada no imóvel, detalhando as condições no momento do recebimento . Acompanhar a realização das benfeitorias e registrar o progresso . Comunicar formalmente ao LOCADOR quaisquer danos ou defeitos cuja reparação lhe incumba . Manter a comunicação sobre a necessidade de adequações. Reativo: Não receber o imóvel até que as condições contratuais sejam cumpridas . Notificar o LOCADOR para a correção imediata dos problemas . Aplicar penalidades por descumprimento, conforme previsto no contrato .	Fiscal de Contrato e Gestor do Contrato Contratada
Problemas com a documentação do imóvel durante a vigência do contrato.	Ausência de atualização de certidões de regularidade fiscal ou jurídica , surgimento de ônus ou impedimentos legais sobre o imóvel, alteração na	Legal	Contratada	Preventivo: Exigir apresentação mensal ou quando solicitado das certidões de regularidade fiscal , FGTS e Justiça do Trabalho . Monitorar a situação legal do imóvel. Manter a comunicação com o LOCADOR para informar sobre quaisquer alterações na titularidade. Reativo: Notificar o LOCADOR para regularização da situação no prazo estabelecido. Em caso de não regularização, suspender o pagamento do aluguel e/ou avaliar a possibilidade de rescisão contratual .	Fiscal Administrativo e Gestor do Contrato Contratada



EVENTO DE RISCO	CAUSA DO RISCO	CATEGORIA	ALOCUÇÃO	CONTROLES	RESPONSÁVEL PELA MITIGAÇÃO
	titularidade do imóvel sem comunicação.				
Interrupção no uso pacífico do imóvel pela LOCATÁRIA.	Surgimento de litígios sobre a propriedade ou posse do imóvel, turbação de terceiros, ou outras questões que impeçam o uso regular pela secretaria.	Legal	Contratada	Preventivo: Cláusula contratual garantindo o uso pacífico do imóvel. Reativo: Comunicar imediatamente ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação lhe incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros. Acionar o LOCADOR para que tome as medidas necessárias para garantir o uso pacífico. Buscar medidas judiciais ou administrativas cabíveis.	Fiscal de Contrato, Setor Jurídico da Prefeitura Contratada
Alterações na titularidade do imóvel sem comunicação ou com prejuízo para a locação.	Venda do imóvel sem que o novo proprietário respeite as condições do contrato de locação.	Legal	Contratada	Preventivo: Cláusula contratual que obriga o LOCADOR a fazer constar na escritura a obrigação do comprador em respeitar integralmente as condições do contrato. Exigir comunicação formal da alteração de titularidade. Reativo: Notificar o novo proprietário sobre a existência e as condições do contrato de locação. Buscar medidas judiciais para garantir o cumprimento do contrato pelo novo proprietário. Avaliar a possibilidade de rescisão contratual.	Setor Jurídico da Prefeitura Contratada
Danos ao imóvel causados pela LOCATÁRIA ou seus prepostos/visitantes.	Uso inadequado do imóvel pela LOCATÁRIA, danos acidentais, falta de cuidado na conservação durante a ocupação.	Operacional	Contratante	Preventivo: Realizar o Laudo de Vistoria de Entrada detalhando as condições iniciais do imóvel. Orientações aos usuários sobre o uso adequado e a conservação do imóvel. Reativo: Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados. Realizar o Laudo de Vistoria de Saída para identificar os danos. Pagar os danos/reparos apontados na vistoria de saída. Negociar valores de reparo com o LOCADOR.	Responsável pela gestão do Centro POP
Imóvel necessitar de reparos a	Descumprimento das obrigações de	Operacional	Contratada	Preventivo: Cláusula contratual que obriga o LOCADOR a realizar reparos urgentes. Comunicar ao	Fiscal de Contrato Contratada



EVENTO DE RISCO	CAUSA DO RISCO	CATEGORIA	ALOCUÇÃO	CONTROLES	RESPONSÁVEL PELA MITIGAÇÃO
cargo do LOCADOR e não serem realizados durante a locação.	manutenção pelo LOCADOR .			LOCADOR sobre a necessidade de reparos . Acompanhar a realização dos reparos pelo LOCADOR. Manter a comunicação formal com o LOCADOR sobre a necessidade de reparos . Reativo: Notificar o LOCADOR para a realização dos reparos. Em caso de não realização, notificar o gestor do contrato para adoção de medidas que ultrapassem a competência do fiscal . Avaliar a possibilidade de contratar os serviços de reparo e cobrar o valor do LOCADOR .	
Rescisão contratual por culpa do LOCADOR.	Descumprimento grave e/ou reiterado das obrigações pelo LOCADOR .	Operacional Legal	Contratada	Preventivo: Acompanhar de perto o cumprimento das obrigações contratuais pelo LOCADOR. Manter comunicação formal e documentada sobre quaisquer problemas. Reativo: Formalizar processo administrativo de responsabilização . Aplicar as sanções previstas em contrato . Acionar o LOCADOR judicialmente, se necessário.	Gestor do Contrato, Setor Jurídico da Prefeitura
Atraso no pagamento do aluguel pela LOCATÁRIA.	Problemas no fluxo de caixa da Prefeitura, falhas no processo de liquidação ou pagamento da despesa.	Financeiro Orçamentário	Contratante	Preventivo: Planejar a execução orçamentária para garantir a disponibilidade de recursos para o pagamento do aluguel. Acompanhar o fluxo do processo de pagamento . Reativo: Comunicar formalmente ao LOCADOR sobre a situação do pagamento e previsão de regularização. Atualizar monetariamente os valores devidos em caso de atraso .	Fiscal Administrativo e Gestor do Contrato
Alterações na forma ou destino do imóvel realizadas pela LOCATÁRIA sem consentimento do LOCADOR.	Não cumprimento da obrigação de manter a forma e destino do imóvel , ou de obter consentimento prévio para modificações .	Operacional	Contratante	Preventivo: Orientar os usuários sobre a obrigação de manter a forma e o destino do imóvel. Fiscalizar o uso do imóvel . Reativo: Comunicar ao LOCADOR sobre as modificações realizadas. Negociar com o LOCADOR a aprovação das modificações, caso não causem danos. Reverter as modificações ao final da locação, conforme Vistoria de Saída .	Fiscal de Contrato Contratada



EVENTO DE RISCO	CAUSA DO RISCO	CATEGORIA	ALOCUÇÃO	CONTROLES	RESPONSÁVEL PELA MITIGAÇÃO
Atraso ou não realização dos Laudos de Vistoria de Entrada e Saída.	Falha no agendamento ou comparecimento das partes para a realização dos Laudos.	Operacional	Contratante	Preventivo: Agendar os Laudos com antecedência, comunicando formalmente ao LOCADOR . Documentar a comunicação e o agendamento. Reativo: Realizar o Laudo de Vistoria de Entrada mesmo com a ausência do LOCADOR, prevalecendo o laudo da LOCATÁRIA para fins de verificação de danos . Realizar o Laudo de Vistoria de Saída mesmo com a ausência do LOCADOR, prevalecendo o laudo da LOCATÁRIA . Formalizar o recebimento/entrega das chaves .	Fiscal de Contrato Contratada

OBSERVAÇÕES:

- Esta matriz de riscos deve ser anexada.
- Todos os pontos de controle devem ser explicitados no contrato, incluindo prazos para o reativo e as sanções aplicáveis.
- Todas as informações relevantes sobre o processo licitatório devem ser registradas, pois são parte integrante dos controles que balizaram a decisão pela contratação.
- AS CATEGORIAS SÃO FORMULADAS COM BASE NO MANUAL DA CGU.