

MATRIZ DE RISCOS PARA PROCESSOS ESPECÍFICOS DE CONTRATAÇÕES

EVENTO DE RISCO	CAUSA DO RISCO	CATEGORIA	ALOCUÇÃO	CONTROLES	RESPONSÁVEL PELA MITIGAÇÃO
Imóvel inadequado às necessidades da EEB	Falta de espaço (menos de 110m ² ou 2 salas inadequadas), infraestrutura deficiente (elétrica/hidráulica/sanitária), falta de acessibilidade, localização insegura.	Operacional	Contratante	Preventivo: Realizar vistoria técnica minuciosa antes da contratação para garantir conformidade com os requisitos mínimos (área, 2 salas de 11m ² cada, banheiro, cozinha, segurança, ventilação/iluminação, acesso a serviços públicos).	Secretaria de Educação Básica / Fiscal Técnico
				Contingencial: Caso a inadequação seja identificada após a ocupação (ex: problemas não visíveis na vistoria), notificar o Locador para reparos urgentes. Se não for viável, buscar outro imóvel que atenda às exigências ou remanejar as atividades temporariamente.	Secretaria de Educação Básica / Gestor do Contrato
Problemas com a documentação do imóvel	Imóvel com documentação irregular ou pendente, falta de alvarás/licenças, pendências judiciais, edificação não averbada.	Legal	Contratada	Preventivo: Exigir na fase de habilitação a Certidão atualizada da matrícula/transcrição, certidões negativas e alvarás. No caso de edificação não averbada, exigir e fiscalizar o cumprimento do termo de compromisso de averbação em 12 meses. Realizar análise jurídica da documentação.	Contratada / Fiscal Administrativo / Assessoria Jurídica
				Contingencial: Aplicar multa por descumprimento do termo de averbação. Negociar a regularização da documentação. Se a irregularidade for impeditiva e não for solucionada no prazo, extinguir o contrato.	Secretaria de Educação Básica / Gestor do Contrato
Atraso na entrega do imóvel	Proprietário não cumprir o prazo de entrega devido a pendências com reformas, desocupação do inquilino anterior ou outros imprevistos.	Operacional	Contratada	Preventivo: Estabelecer no contrato uma data específica para a entrega do imóvel (após o Termo de Recebimento de Chaves e Laudo de Vistoria de Entrada). Incluir cláusulas penais por atraso.	Contratada / Fiscal Técnico



EVENTO DE RISCO	CAUSA DO RISCO	CATEGORIA	ALOCACÃO	CONTROLES	RESPONSÁVEL PELA MITIGAÇÃO
				Contingencial: Aplicar penalidades. Negociar com o proprietário um novo prazo de entrega. Buscar um local temporário para o anexo, caso o atraso seja significativo e impacte o calendário letivo.	Secretaria de Educação Básica / Gestor do Contrato
Falta de manutenção preventiva ou corretiva	Falta de reparo de danos ou defeitos cuja reparação seja de responsabilidade do Locador (vícios anteriores à locação, reparos urgentes - itens 11.1.8 e 12.1.6).	Operacional e Financeiro	Contratada	Preventivo: Definir no contrato as responsabilidades de manutenção (Locador - vícios/defeitos anteriores, reparos urgentes, forma e destino do imóvel; Locatária - reparo de danos por seus agentes, despesas ordinárias). O Fiscal Técnico deve monitorar e notificar o Locador sobre a necessidade de reparos urgentes.	Contratada / Fiscal Técnico
				Contingencial: Notificar o Locador para a realização dos reparos urgentes. Se não o fizer, a Locatária pode realizar os reparos e descontar o custo do aluguel, se a lei permitir, ou aplicar sanções por inexecução.	Fiscal Técnico / Gestor do Contrato
Atraso ou inadimplência no pagamento do aluguel e encargos	Falta de controle financeiro, problemas com a liberação de recursos, falta de certidões atualizadas do Locador (item 7.2).	Financeiro	Contratante	Preventivo: Estabelecer um sistema de controle financeiro rigoroso. Garantir a adequação orçamentária para a despesa. O pagamento está condicionado à apresentação de certidões de regularidade, o Fiscal Administrativo deve garantir a cobrança e análise desses documentos mensalmente.	Secretaria de Educação Básica / Fiscal Administrativo
				Contingencial: Negociar com o Locador um plano de pagamento, em caso de atraso. O pagamento não pode ser realizado sem a devida apresentação das certidões.	Secretaria de Educação Básica / Gestor do Contrato
Danos ao imóvel por terceiros ou agentes da Locatária	Atos de vandalismo, furtos, ou danos causados por agentes/funcionários/visitantes da Locatária.	Operacional	Contratante	Preventivo: A Locatária tem a obrigação de reparar os danos causados por seus agentes (item 12.1.8). Incluir cláusulas de seguro se for o caso. O Fiscal Técnico deve realizar o	Secretaria de Educação Básica / Fiscal Técnico



EVENTO DE RISCO	CAUSA DO RISCO	CATEGORIA	ALOCUÇÃO	CONTROLES	RESPONSÁVEL PELA MITIGAÇÃO
				Laudo de Vistoria de Entrada (item 13.1) para documentar o estado inicial do imóvel.	
				Contingencial: Realizar Boletim de Ocorrência, se aplicável. A Locatária realiza o reparo dos danos, devendo o Locador apresentar o orçamento para aferição (item 13.8).	Fiscal Técnico / Gestor do Contrato
Decisões administrativas do locador ou situações imprevistas	Locador decidir vender o imóvel, ou precisar realizar obras emergenciais que impeçam o uso do imóvel.	Operacional	Contratada	Preventivo: Incluir no contrato cláusulas que obriguem o Locador a garantir o uso pacífico do imóvel (item 11.1.6) e, no caso de venda, a fazer constar na escritura a obrigação do comprador de respeitar integralmente o contrato (item 14.1).	Contratada / Fiscal Administrativo
				Contingencial: A Locatária (Secretaria de Educação Básica) deverá ser notificada e buscar um novo imóvel. Aplicar sanções, se cabível (item 20.1). Negociar com o Locador uma indenização, se houver perdas causadas pela interrupção antecipada.	Secretaria de Educação Básica / Gestor do Contrato

OBS: AS CATEGORIAS SÃO FORMULADAS COM BASE NO MANUAL DA CGU.