

ANEXO XIV (ART.54) - MAPA DE RISCOS DA CONTRATAÇÃO

Locação de Imóvel

OBJETO:		Localização de imóvel					Avaliação(5)		Tratamento ao Risco	
Nº de Ordem	Identificação		Consequências (4)	Probabilidade e (P)	Impacto (I)	Nível de Risco (6) (P) x (I)	Resposta ao Evento de Risco (6)	Responsável (7)		
	Evento de Risco (2)	Causas (3)								
1	Fases(1)	Planejamento	*Falha de capacitação dos servidores que compõem o setor de planejamento. *Falha de planejamento adequado pelo setor competente.	*Prejuízo ao atendimento das demandas do programa. *Ajustes e revisões frequentes no processo, gerando atrasos.	2	3	2	*Capacitação contínua dos servidores envolvidos no planejamento. *Implementação de um estudo de viabilidade técnica. *Utilização de checklist de conformidade para evitar falhas.	Sector de Planejamento	
	PLANEJAMENTO	Elaboração inadequada do Termo de Referência.	*Falta de clareza nos requisitos exigidos. *Deficiência na revisão do documento pelo setor competente.	*Utilização de imóvel inadequado. *Dificuldades na execução do contrato devido a especificações imprecisas.	1	4	4	*Aplicação de um checklist de conformidade.15 *Revisão criteriosa do Termo de Referência antes da publicação.	Sector de Planejamento	
		Risco de Preço	*Falha na Avaliação do Imóvel;	*Pagamento excessivo ou custos ocultos.	2	4	4	*Orientar e capacitar os agentes envolvidos na Avaliação dos Imóveis de forma a atender os preceitos legais, quanto aos requisitos necessários para manter uma avaliação condizente aos valores da região.	Sector de Planejamento	
		Locação de imóvel sem condições adequadas.	*Falta de vistoria técnica detalhada antes da contratação. *Seleção do imóvel sem critérios objetivos.	*Prejuízo à execução do programa. *Necessidade de adaptação ou troca do imóvel após contratação.	2	4	4	*Inclusão obrigatória de um Laudo Técnico antes da contratação. *Definição de critérios objetivos para escolha do imóvel.	Sector de Licitação	
2	SELEÇÃO DE FORNECEDOR/ CONTRATAÇÃO	Documentação incompleta ou irregularidades no processo.	*Falta de conferência detalhada dos documentos apresentados pelo locador. *Ausência de diligências prévias.	*Irregularidade no processo de contratação. *Risco de nulidade do contrato.	3	4	4	*Revisão minuciosa da documentação antes da assinatura do contrato. *Realização de diligências prévias para verificar a regularidade do imóvel.	Sector de Licitação e gestão de contratos	
		Locador não assinar contrato	*Locador desistir da locação do imóvel	*Atrasar ou impossibilitar a instalação do órgão.	2	4	3	*Acompanhar os procedimentos de contratação de forma meticulosa. *Explicitar as punições advindas do não cumprimento das obrigações processuais. *Encaminhar procedimento para abertura de processo de penalidade para eventual aplicação das punições cabíveis.	Sector de Licitação e Gestão de Contratos	
		Locador desistir da locação do imóvel	*Interrupção da Locação por Parte do Locador.	*Total Interrupção da locação acarretando prejuízos a administração.	2	4	3	*Realizar diligência(s) prévias de forma cuidadosa para assegurar que o locador tenha as garantias requisitadas pela lei e os meios para a correta execução. *Manter acompanhamento e comunicação oficial e consistente com o locador afim de obter relacionamento eficiente e eficaz e/ou montar procedimento administrativo para envio ao setor competente para aplicação de penalidades. * Montar processo devidamente instruído e enviar para comissão administrativa de aplicação de penalidades.	Sector de gestão e fiscalização de contratos	
	EXECUÇÃO DO CONTRATO	Variação de preços devido a fatores extracontratuais.	*Falta de cláusula contratual prevendo reajustes. *Oscilações do mercado imobiliário.	*Necessidade de aditivo contratual não planejado. *Possível impacto no orçamento da administração.	2	4	5	*Inclusão de cláusula de reajuste no contrato. *Definição clara de índices de correção e prazos de revisão do valor locatício.	Sector de gestão e fiscalização de contratos	
		Prestação inadequada dos serviços de manutenção do imóvel.	*Falta de definição clara de responsabilidades no contrato. *Omissão do locador na realização de reparos estruturais.	*Imóvel sem condições ideais para o funcionamento do programa. *Conflitos entre locador e locatário quanto a custos de manutenção.	2	4	5	*Definição detalhada no contrato sobre as responsabilidades do locador e locatário. *Monitoramento contínuo das condições do imóvel.	Sector de gestão e fiscalização de contratos	
		Falta de recursos financeiros da unidade gestora para cumprimento das obrigações contratuais.	*O Locador não receber pelo alugel mensal, prejudicando a execução do contrato.	* Solicitar a rescisão contratual.	2	4	2	*Aprovisionar recursos suficientes para as obrigações contratuais decorrentes da qualidade de meses alugado. *Providenciar complementação de recursos para cumprimento das obrigações contratuais.	Sector Administrativo, Contábil e Financeiro	

- 1) Descrição do objeto previsto para contratação.
- 2) O evento de risco incerto que, se ocorrer, afeta a realização dos objetivos da contratação.
- 3) Condições que viabilizam a concretização de um evento de risco.
- 4) Identificação de quais são as consequências no caso da ocorrência do risco.
- 5) A avaliação da probabilidade e do impacto deverá ser analisada em uma escala de 1 a 5, conforme definida na tabela abaixo:

ESCALA DE PROBABILIDADE		
Descritor	Descrição	Nível
Muito Baixa	Evento extraordinário, sem histórico de ocorrência	1
Baixa	Evento casual e inesperado, muito embora raro, há histórico de sua ocorrência	2
Média	Evento esperado, de frequência reduzida, e com histórico de ocorrência parcialmente conhecido.	3
Alta	Evento usual, com histórico de ocorrência amplamente conhecido.	4
Muito Alta	Evento repetitivo e constante	5

- 6) Após o resultado do cálculo de probabilidade x impacto será obtido o nível do risco, que poderá ser classificado como baixo, médio, elevado e externo, conforme tabela abaixo:

NÍVEL DE RISCO	
1 - 2	Baixo
3 - 6	Médio
8 - 12	Elevado
15 - 25	Extremo

- 7) Tratar o risco consiste em propor ações para prevenir/evitar, transferir, mitigar ou aceitar o risco. Neste campo, deve-se descrever a ação/resposta mais adequada para o tratamento do risco identificado.
- 8) Identificar o responsável ou responsáveis pela ação proposta

Itabaianinha/SE, 11/03/2025

Dionna Maria Fonseca

RESPONSÁVEL TÉCNICO DO PLANEJAMENTO

ESCALA DE IMPACTO		
Descritor	Descrição	Nível
Muito Baixo	Impacto insignificante nos objetivos.	1
Baixo	Impacto mínimo nos objetivos.	2
Médio	Impacto mediano nos objetivos, com possibilidades de recuperação.	3
Alto	Impacto significante nos objetivos, com possibilidade remota de recuperação.	4
Muito Alto	Impacto máximo nos objetivos, sem possibilidade de recuperação.	5