



MAPA E GERENCIAMENTO DE RISCOS

OBJETO	O presente estudo tem como objeto a contratação de locação de imóvel, situado na Rua Manoel Vitorino, nº 248, Centro – Senhor do Bonfim-BA, para funcionamento da CASA DO CONSELHO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CMAS) no município de Senhor do Bonfim-BA.
---------------	--

FASE DE ANÁLISE	Planejamento da Contratação
------------------------	-----------------------------

RISCO 01						
Planejamento Deficiente						
Probabilidade:	Baixa	X	Média		Alta	
Impacto:	Baixa	x	Média		Alta	

CAUSA	Falta de adequação às normas de acessibilidade; Conflitos com o locatário sobre responsabilidades; Problemas estruturais não resolvidos; Multas por descumprimento de normas.					
DANO	O prejuízo quanto ao cumprimento das etapas contidas no objeto proposto.					
AÇÃO PREVENTIVA	Realizar laudo eficiente para verificar se atende a necessidade do setor.	RESPONSÁVEL			Secretaria Municipal de Assistência Social	

RISCO 02						
Elaboração do Laudo de Avaliação de Imóveis						
Probabilidade:	Baixa	X	Média		Alta	
Impacto:	Baixa	x	Média		Alta	

CAUSA	A elaboração do laudo é essencial para garantir a transparência e a segurança nas transações imobiliárias					
DANO	Locação de Imóvel que não atenda o solicitado pela administração pública.					
AÇÃO PREVENTIVA	Elaborar adequadamente o laudo de avaliação de imóveis, conforme as características solicitadas pela Secretaria Municipal de Assistência Social.	RESPONSÁVEL			Secretaria Municipal de Assistência Social, Unidade Requisitante, Integrante Técnico.	



RISCO 03						
Indisponibilidade Financeira						
Probabilidade:	Baixa	X	Média		Alta	
Impacto:	Baixa	x	Média		Alta	

CAUSA	Restrições Orçamentárias; Improbidade Administrativa; Condições de Habilitação.					
DANO	A não contratação do objeto solicitado.					
AÇÃO PREVENTIVA	Planejamento financeiro para contratações.		RESPONSÁVEL	Secretaria Municipal de Assistência Social, Unidade Requisitante, Integrante Técnico.		

FASE DE ANÁLISE	Gestão/ Execução do Objeto
------------------------	----------------------------

RISCO 01						
Atraso na Locação						
Probabilidade:	Baixa	x	Média		Alta	
Impacto:	Baixa	x	Média		Alta	

CAUSA	Litígios envolvendo a locação; Prazos legais para renovação do contrato; Burocracia e morosidade de processos; Mudança de destinação do imóvel.					
DANO	Atraso no alojamento, assim dificultando a execução dos serviços do setor.					
AÇÃO PREVENTIVA	Solicitar elaboração de Laudo de Avaliação de Imóveis.		RESPONSÁVEL	Secretaria Requisitante, Equipe de Planejamento, Agente de Contratação e Equipe de Apoio.		

RISCO 02						
Contratação com preço acima da média do mercado						
Probabilidade:	Baixa	x	Média		Alta	
Impacto:	Baixa		Média	x	Alta	X



CAUSA	Desperdício de recursos públicos; Dificuldade em cumprir o orçamento; Questionamentos legais; Má imagem pública; Dificuldade em negociar caso precise para futuros aluguéis.		
DANO	Danos ao erário.		
AÇÃO PREVENTIVA	Realização de cálculos adequados de avaliação do imóvel.	RESPONSÁVEL	Secretaria Municipal de Assistência Social, Diretoria de Contratos, Fiscal de Contratos.

RISCO 03						
Execução do objeto da aquisição em desacordo com o acordado						
Probabilidade:	Baixa	x	Média		Alta	
Impacto:	Baixa		Média	x	Alta	

CAUSA	<p>Inadimplemento Contratual - O inadimplemento por parte do locatário ou do locador é uma das principais razões, se uma das partes não cumprir com as obrigações estabelecidas no contrato, como o pagamento do aluguel ou a manutenção do imóvel, isso pode levar a disputas e à execução judicial do contrato.</p> <p>Divergências nas Condições do Contrato - Alterações não acordadas nas condições do contrato, como mudanças na finalidade do uso do imóvel ou na estrutura física podem resultar em desacordo. Por exemplo, se o locatário realizar alterações no imóvel sem autorização e isso não estiver previsto no contrato, o locador pode buscar a execução do contrato.</p> <p>Falta de Licitação ou Irregularidades no Processo Licitatório - Em casos onde a locação do imóvel é feita pelo poder público, a falta de licitação ou irregularidades no processo licitatório podem invalidar o contrato. A nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos estabelece que a locação deve seguir critérios objetivos e, se não for respeitado, pode haver a caracterização de nulidade do contrato.</p> <p>Cláusulas Abusivas ou Irregulares - Cláusulas que estabelecem penalidades excessivas ou que não estão de acordo com a legislação vigente podem ser contestadas judicialmente, levando à execução do contrato em desacordo. Por exemplo, a cobrança de aluguéis em dobro ou a inclusão de cláusulas que não respeitam o Código de Defesa do Consumidor podem resultar em litígios.</p>		
DANO	Prejuízo ao erário.		
AÇÃO PREVENTIVA	Elaboração de laudo de avaliação de imóveis; Vistoria do imóvel se o mesmo atende o solicitado.	RESPONSÁVEL	Secretaria Municipal de Assistência Social, Diretoria de Contratos, Fiscal de Contratos.



Este estudo identificou as hipóteses dos riscos na contratação, avaliou e mitigou possíveis obstáculos e problemas que podem surgir durante a fase preliminar, fase externa de divulgação e seleção do fornecedor, além de mensurar hipóteses de problemas durante a execução contratual.

Este Mapa de Riscos deverá ser revisado periodicamente, acompanhado pela Gestora e fiscal de contratos, adaptando-o para suprir as necessidades de contingências aqui omissas e não observadas preliminarmente, contudo, sem alterar as restrições e previsões contratuais anteriormente impostas.

Senhor do Bonfim – BA em 05 de agosto de 2025.

Responsável pela Análise:

ANA RAQUEL GONÇALVES DANTAS
Matrícula 7275

Escala de Probabilidade		Escala de Impacto	
Baixa	Pequena possibilidade de ocorrer.	Alta	Poderá comprometer o alcance total do objetivo do processo .
Média	Provável que ocorra em várias circunstâncias.	Média	Poderá comprometer o alcance de parte relevante do objetivo do processo .
Alta	Deve ocorrer em algum momento.	Baixa	Poderá comprometer o alcance de parte não relevante do objetivo do processo .