

## Matriz de Gerenciamento de Riscos

## 1. Informações Básicas

Número da Matriz de Alocação de Riscos

12/2025

Responsável pela Edição

JAILSON LOPES DE LIMA

Data de Criação

27/02/2025 23:16

Objeto da Matriz de Riscos

Locação GEX Moreno/PE

## 2. Histórico de Revisões

Nenhuma Revisão encontrada.

## 3. Riscos Identificados

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-01	Planejamento insuficiente	Especificações de contratação escassas e levantamento de dados não condizentes com a realidade do órgão	Planejamento	Administração	Médio	

## Impactos

- Planejamento dos serviços em desconformidade com as necessidades
- Locação de imóvel que não possibilitem a realização de todas atividades da Autarquia

## Ações Preventivas

- P-01 Realizar levantamento de dados atualizados da demanda do órgão (funcionários, atividades, ambientes) **Responsável:** JAILSON LOPES DE LIMA
- P-02 Elaborar Estudo Técnico Preliminar da contratação e Programa de Necessidades analisando a real necessidade da Autarquia **Responsável:** JAILSON LOPES DE LIMA
- P-03 Atender as premissas do programa Racionaliza **Responsável:** JAILSON LOPES DE LIMA
- P-04 Realizar definições condizentes com as atividades realizadas pelo órgão **Responsável:** JAILSON LOPES DE LIMA

## Ações de Contingência

- C-01 Identificar a necessidade de complementação de informações ou adequações durante a fase de planejamento **Responsável:** JAILSON LOPES DE LIMA
- C-02 Realizar adequações nos documentos da fase interna de contratação **Responsável:** JAILSON LOPES DE LIMA

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-02	Levantamento superestimado dos valores	Planejamento realizado sem pesquisa de preços no mercado local.	Planejamento	Administração	Médio	

## Impactos

- Valor de locação de imóvel com preços superiores ao de mercado

## Ações Preventivas

- P-01 Realizar pesquisa de mercado de imóveis que atendam as especificações técnicas **Responsável:** JAILSON LOPES DE LIMA
- P-02 Definir valores referenciais para contratação, conforme preços praticados no mercado **Responsável:** JAILSON LOPES DE LIMA

## Ações de Contingência

- C-01 Caso seja verificado equívocos no dimensionamento de custos, verificar a possibilidade de anulação da contratação **Responsável:** JAILSON LOPES DE LIMA

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-03	Contratação de locatário incapaz de executar o contrato	Contratado sem qualificação adequada e recusa do locatário na realização de benfeitorias no imóvel sob sua responsabilidade	Planejamento	Contratada	Alto	

## Impactos

- Serviço de locação não será prestado com eficiência e eficácia
- Descumprimento(s) Contratual(ais)
- Problemas no reparo de instalações físicas do imóvel
- Realização de benfeitorias necessárias pelo contratante em imóvel alugado que deveriam ser de responsabilidade do locatário

## Ações Preventivas

- P-01 Contrato com previsões de obrigações coerentes e com garantia de atendimento das obrigações pelo locatário, conforme Lei 8.245/1991 sobre locações de imóveis urbanos **Responsável:** JAILSON LOPES DE LIMA
- P-02 Designar gestor de contrato para fiscalização efetiva durante toda a vigência do contrato **Responsável:** JAILSON LOPES DE LIMA

P-03	Exigências de garantias contratuais					<b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA
<b>Ações de Contingência</b>						
C-01	Elaboração de contrato com obrigações do locatário detalhadas e com previsão de garantias e sanções					<b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA
C-02	Designar gestor para aplicação de sanções em descumprimentos contratuais					<b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA
C-03	Designar gestor para fazer retenção de valores da locação mediante a realização de benfeitorias pelo contratante, conforme contrato e art. 35 da Lei 8.245/1991					<b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA
C-04	Designar gestor de contrato para realização de rescisão contratual e nova contratação					<b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-04	Encerramento prematuro do contrato	do Encerramento do contrato por decisão do locador por alienação ou venda do imóvel	Planejamento	Contratada	Médio	
<b>Impactos</b>						
1	Saída prematura do imóvel alugado					
<b>Ações Preventivas</b>						
P-01	Inclusão de multa para encerramento prematuro do contrato, suficiente para desestimular a rescisão antecipada					<b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA
P-02	Inclusão de cláusula contratual que mantém o contrato vigente após alienação					<b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA
<b>Ações de Contingência</b>						
C-01	Elaboração de contrato com cláusulas que protejam os interesses da administração pública, com o devido registro					<b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-05	Seleção de imóvel inadequado de demanda institucional	à Avaliação inadequada das propostas obtidas e/ou escolha de proposta que não atenda a demanda	Seleção do Fornecedor	Administração	Médio	
<b>Impactos</b>						
1	Seleção de imóvel que não atendam ao programa Racionaliza e as premissas técnicas definidas no ETP e Programa de Necessidades					
2	Ocupação de imóvel com área(s) insuficiente(s) ou instalações físicas inadequadas					
<b>Ações Preventivas</b>						
P-01	Análise de proposta(s) por equipe multidisciplinar com avaliação de todos os requisitos definidos durante a fase de planejamento					<b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA
P-02	Definição pela proposta mais vantajosa a Administração Pública conforme premissas definidas					<b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA
<b>Ações de Contingência</b>						
C-01	Revisão do processo de seleção de imóvel					<b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA
C-02	Revisão das premissas da contratação para adequação as propostas disponíveis no mercado caso não existem imóveis que atendam a todas as necessidades previstas					<b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-06	Existência de vícios insanáveis no imóvel	Realização de vistoria inadequada no imóvel ou ocultação de condição prévia pelo locatário	Seleção do Fornecedor	Administração	Alto	
<b>Impactos</b>						
1	Instalações inapropriadas ou que podem causar acidentes (danos físicos) ou danos materiais (patrimônio)					
2	Ocupação de local que não atenda as premissas técnicas e do programa Racionaliza					
3	Instalações físicas que não atendam as normas técnicas da construção civil					
<b>Ações Preventivas</b>						
P-01	Designar para realização de vistoria criteriosa da edificação por profissionais habilitados					<b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA
<b>Ações de Contingência</b>						
C-01	Designar equipe para levantamento prévio das condições da edificação e notificação ao locatário com prazo para atendimento das adequações					<b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-07	Certidões do locatário vencidas durante vigência contratual	Pendências do locador com o Estado gerando impedimento de pagamentos	Gestão de Contrato	Contratada	Médio	
<b>Impactos</b>						
1	Suspensão de empenhos e pagamentos até que seja regularizada a situação fiscal, com previsão de rescisão de contrato caso a pendência persista					
<b>Ações Preventivas</b>						
P-01	Designar gestor de contrato para alertar, antes do início do contrato, o locador sobre as condições contratuais com a Administração Pública, orientando que mantenha sempre as certidões regulares e atualizadas.					<b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA
P-02	Previsão contratual de multa compensatória para o locador no caso de rescisão por este motivo					<b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA
<b>Ações de Contingência</b>						

- C-01 Dar ciência e prazo de regularização ao locatário para regularização da situação, **Responsável:** JAILSON LOPES DE LIMA sob risco de rescisão contratual
- C-02 Aplicação de multa compensatória para o locador no caso de rescisão por este motivo **Responsável:** JAILSON LOPES DE LIMA

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-08	Ausência de planejamento de custos de mudanças e restituição do imóvel	Não incluir no processo um valor estimativo para mudança e restituição do imóvel.	Planejamento	Administração	Médio	
<b>Impactos</b>						
1	Aumento do período de tempo para entrega do imóvel e reabertura do novo espaço de atendimento.					
<b>Ações Preventivas</b>						
P-01	Incluir no orçamento da contratação um valor estimativo para esta finalidade.			<b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA		
<b>Ações de Contingência</b>						
C-01	Caso seja verificado equívocos neste dimensionamento ou ausência destes custos, <b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA verificar a possibilidade de inserção do mesmos ou anulação da contratação					

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-09	Custo de mudança e de restituição de imóvel	Necessidade de desmobilização, pintura e reparos no imóvel a ser devolvido	Planejamento	Administração	Médio	
<b>Impactos</b>						
1	Atraso na devolução das chaves.					
2	Acúmulo de aluguéis durante a realização das obras.					
<b>Ações Preventivas</b>						
P-01	Realizar pesquisas de mercado com antecedência.			<b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA		
<b>Ações de Contingência</b>						
C-01	Acordar com o/a proprietário/a a realização dos serviços de pintura e reparos por reembolso. <b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA					

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-10	Fuga a o procedimento licitatório em uma contratação com se serviços condominiais inclusos	Elevação do valor total do contrato não especificada no processo licitatório.	Planejamento	Administração	Baixo	
<b>Impactos</b>						
1	Elevação do valor total do contrato não especificada no processo licitatório.					
<b>Ações Preventivas</b>						
P-01	Considerar na pesquisa de mercado todas as taxas e encargos incidentes sobre o contrato			<b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA		
<b>Ações de Contingência</b>						
C-01	Entrar em contato com os fornecedores para averiguar a existência de taxas adicionais. <b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA					

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-11	Aspectos mercadológicos e de gestão que podem interferir na execução do contrato	Variação do valor de mercado e o proprietário não aceitar o valor do laudo	Planejamento	Administração	Alto	
<b>Impactos</b>						
1	Desistência do locador em manter o contrato.					
2	Impossibilidade da administração prorrogar o contrato					
<b>Ações Preventivas</b>						
P-01	Orientar a área de gestão do contrato a negociar com o proprietário com antecedência.			<b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA		
P-02	Orientar a área de avaliação a realizar o laudo em tempo hábil para a negociação.			<b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA		
<b>Ações de Contingência</b>						
C-01	Abrir novo processo de contratação quando demonstrado que o proprietário não terá intenção de renovar o contrato. <b>Responsável:</b> JAILSON LOPES DE LIMA					

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-12	Aspectos técnicos que podem interferir na execução do contrato	Necessidade de benfeitorias necessárias no imóvel.	Planejamento	Administração	Médio	
<b>Impactos</b>						
1	Proprietário não realizar as adequações necessárias no imóvel.					

**Ações Preventivas**

P-01 Deixar consignado no contrato que as benfeitorias necessárias ficam a cargo do **Responsável:** JAILSON LOPES DE LIMA locador.

**Ações de Contingência**

C-01 Orientar, quando preciso, o gestor do contrato para notificar o locador diante da **Responsável:** JAILSON LOPES DE LIMA necessidade das adequações necessárias, conforme as orientações da área técnica.

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
<b>R-13</b>	Localização específica do imóvel.	Dificuldade em obter imóveis disponíveis	Planejamento	Administração	Alto	

**Impactos**

1 Busca de imóveis deserta.

**Ações Preventivas**

P-01 Descrever no termo de referência as especificidades da localização do imóvel. **Responsável:** JAILSON LOPES DE LIMA

**Ações de Contingência**

C-01 Fazer divulgação maior do certame. **Responsável:** JAILSON LOPES DE LIMA

**4. Acompanhamento das Ações de Tratamento de Riscos**

Nenhum acompanhamento incluído.

**5. Responsáveis / Assinantes**

Equipe de Planejamento

**JAILSON LOPES DE LIMA**

Chefe DENGPAI