

SUPERINTENDENCIA REGIONAL SUDESTE II

Mapa de Gerenciamento de Riscos 10/2026

1. Informações Básicas

Número do Mapa de Gerenciamento de Riscos	Responsável pela Edição	Data de Criação
10/2026	RENATO MARETO	08/02/2026 17:59
Status do Mapa de Gerenciamento de Riscos		
Assinado (Planejamento)		
Objeto do Mapa de Riscos		
Contratação de serviço de locação de imóvel para abrigar os serviços da APS Santa Teresa/ES, unidade vinculada à GEX Vitória/ES		

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	Especificação inadequada do imóvel a ser locado em relação à demanda	Falta de conhecimento técnico acerca da contratação pretendida e falta de definição de toda a demanda a ser atendida com a contratação.	Planejamento	Administração	Alto	
	Impactos					
	1	Oferta de imóveis incompatíveis com a demanda necessária.				
	Ações Preventivas					
P-01	Verificar junto à área demandante as informações para definição do Programa de Necessidades e do dimensionamento.			Responsáveis:	RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS, RICARDO AGUIAR RESENDE	
P-02	Verificar se houve baixo interesse na participação de Edital de Chamamento Público que tenha sido publicado anteriormente, identificando junto ao mercado local o motivo do desinteresse à contratação pretendida.			Responsáveis:	RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS, SIRLEY OLIVEIRA BARROS, ROSELIS PERRUPATO	
Ações de Contingência						
C-01	Realizar revisão do Programa de Necessidades, de forma a se definir as características corretas para o imóvel que se pretende contratar.			Responsáveis:	RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS, RICARDO AGUIAR RESENDE	

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-02	Excesso de revisões ao Termo de Referência e demais documentos da contratação	Atualização de normativos que definem o Termo de Referência; Falta de conhecimento técnico suficiente acerca do objeto a ser contratado.	Planejamento	Administração	Alto	
	Impactos					
	1	Não realizar a contratação dentro do prazo, comprometendo o alcance dos objetivos previstos.				
	Ações Preventivas					
P-01	Verificar a existência de Normas e Manuais vigentes e executar as especificações de serviços com base em versões atualizadas.			Responsáveis:	RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS, RICARDO AGUIAR RESENDE	
P-02	Dar ciência e solicitar concordância com a área demandante em relação ao Plano de Necessidades para o imóvel a ser contratado, verificando se o que será proposto atende às expectativas e objetivos institucionais a serem alcançados pela contratação.			Responsáveis:	RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS, SIRLEY OLIVEIRA BARROS	
P-03	Indicar profissionais capacitados ou promover a capacitação dos profissionais que irão atuar na fase de planejamento da contratação.			Responsáveis:	RICARDO AGUIAR RESENDE, SIRLEY OLIVEIRA BARROS, ROSELIS PERRUPATO	
P-04	Estipular prazo coerente para que a equipe de planejamento desenvolva o estudo necessário referente ao imóvel a ser contratado.			Responsáveis:	RICARDO AGUIAR RESENDE, SIRLEY OLIVEIRA BARROS, ROSELIS PERRUPATO	
P-05	Estipular procedimento de gestão de informação para monitorar a ocorrência de eventuais alterações nos normativos que norteiam a contratação.			Responsáveis:	RICARDO AGUIAR RESENDE, SIRLEY OLIVEIRA BARROS,	

P-06	Obter o máximo de informação possível junto à área demandante para melhor caracterização das necessidades a serem atendidas pelo imóvel a ser contratado.	Responsáveis: ROSELIS PERRUPATO, RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS, RICARDO AGUIAR RESENDE
------	---	--

Ações de Contingência		
C-01	Informar à chefia imediatamente em caso de alterações nos normativos ou que norteiam a contratação para que seja analisado o impacto da alteração no fluxo da contratação.	Responsáveis: RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS
C-02	Atender às recomendações da Procuradoria e demais responsáveis antes da publicação do Edital de Chamamento Público, evitando impacto no prosseguimento do processo licitatório.	Responsáveis: RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-03	Contratação não ocorrer no prazo previsto	Atrasos nos procedimentos internos e externos da Licitação; Equipe de planejamento insuficiente para realizar as atividades; Edital de Chamamento Público deserto ou infrutífero.	Planejamento	Administração	Extremo	

Impactos		
1	Atraso no início da execução contratual.	
Ações Preventivas		
P-01	Assegurar que os prazos para elaboração dos documentos sejam cumpridos.	Responsáveis: RICARDO AGUIAR RESENDE, SIRLEY OLIVEIRA BARROS, ROSELIS PERRUPATO

Ações de Contingência		
C-01	Agilizar os procedimentos internos da licitação.	Responsáveis: RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS, RICARDO AGUIAR RESENDE
C-02	Alocação de servidores com disponibilidade adequada para dedicação aos procedimentos da licitação.	Responsáveis: RICARDO AGUIAR RESENDE, SIRLEY OLIVEIRA BARROS, ROSELIS PERRUPATO

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-04	Ausência de disponibilidade orçamentária	Serviço pretendido não estar contemplado no planejamento anual do Instituto para contratação; Custo estimado para a contratação superior ao inicialmente previsto; Restrição Orçamentária.	Planejamento	Administração	Médio	

Impactos	
1	Interrupção, atraso ou suspensão do planejamento da contratação.
Ações Preventivas	
P-01	Realizar tratativas prévia com a COFL a fim de averiguar a disponibilidade orçamentária para o exercício de 2025.
Responsáveis: RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS, RICARDO AGUIAR RESENDE	

Ações de Contingência		
C-01	Retomar o planejamento assim que houver a disponibilidade orçamentária.	Responsáveis: RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS
C-02	Verificar a possibilidade de manutenção da locação do atual imóvel ocupado pela APS na localidade.	Responsáveis: RICARDO AGUIAR RESENDE, SIRLEY OLIVEIRA BARROS

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-05	Seleção inadequada do imóvel para locação	Falta de informação ou informações insuficientes acerca da real demanda da Seleção do Fornecedor Unidade a ser atendida pelo imóvel.	Seleção do Fornecedor	Administração	Médio	

Impactos		
1	Impossibilidade de instalação da APS no imóvel selecionado.	
2	Necessidade de realizar novo Edital de Chamamento Público para locação de outro imóvel.	

Ações Preventivas		
P-01	Conceder prazo suficiente para que o Edital possa ser conhecido e estudado por possíveis interessados em atender ao Edital de Chamamento Público.	Responsáveis: RICARDO AGUIAR RESENDE, SIRLEY OLIVEIRA BARROS
P-02	Realizar divulgação eficiente para atrair proponentes adequados para participarem do certame.	Responsáveis: RICARDO AGUIAR RESENDE, SIRLEY OLIVEIRA BARROS
P-03	Solicitar apoio da área de engenharia do Instituto para que realize estudos de layout preliminares aos imóveis que tenham sido propostos em locação, de forma a subsidiar a melhor escolha pela Administração.	Responsáveis: RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS, RICARDO AGUIAR RESENDE
P-04	Verificar a existência de riscos referente a alagamentos, inundações ou deslizamentos que tenham ocorrido nas proximidades dos imóveis propostos em locação.	Responsável: ROSELIS PERRUPATO

Ações de Contingência		
C-01	Verificar possibilidade de realização de layout compatível com a necessidade da unidade no imóvel selecionado.	Responsável: ROSELIS PERRUPATO

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
	Licitação deserta ou	Baixa publicidade ou erro na divulgação do certame; Desinteresse por parte dos proprietários de imóveis da região ao objeto do				

R-06	fracassada	Edital de Chamamento Público; Termo de Seleção do Fornecedor Referência incompatível com a prática de mercado; Nenhuma proposta cadastrada.	Administração	Médio
Impactos				
1	Não funcionamento da APS no município em que se pretende alugar o imóvel.			
Ações Preventivas				
P-01	Verificação rigorosa de todos os passos e documentos que compõem a licitação.		Responsáveis:	RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS, RICARDO AGUIAR RESENDE
P-02	Realização de publicidade adequada do certame.		Responsáveis:	RICARDO AGUIAR RESENDE, ROSELIS PERRUPATO
P-03	Realizar prospecção de imóveis junto a imobiliárias e agentes do mercado imobiliário local.		Responsável:	SIRLEY OLIVEIRA BARROS
P-04	Conciliar as especificações do imóvel pretendido com os normativos e o mercado imobiliário local.		Responsáveis:	RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS
P-05	Especificar com clareza as características do imóvel pretendido;		Responsáveis:	RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS
Ações de Contingência				
C-01	Rever todos os documentos e realizar alterações que possam facilitar a participação de mais licitantes.		Responsáveis:	SIRLEY OLIVEIRA BARROS, ROSELIS PERRUPATO
C-02	Autorizar a republicação do Edital de Chamamento no menor tempo possível, contendo os ajustes necessários.		Responsáveis:	RICARDO AGUIAR RESENDE, SIRLEY OLIVEIRA BARROS

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-07	Pedido de impugnação do instrumento convocatório	Elaboração de documentação do processo de contratação de forma incompleta, gerando dúvidas quanto à formulação de propostas; Especificação insuficiente e incapaz de atender as necessidades da Instituição e frustrando a participação dos licitantes na Licitação; Exigências de qualificação do proponente que gerem restrições exageradas à participação de possíveis interessados ao certame.	Seleção do Fornecedor	Administração	Médio	

Impactos	
1	Necessidade de correção do Edital e seus anexos;
2	Atraso na Contratação;
3	Revogação do Certame;
4	Contratação não realizada.
Ações Preventivas	
P-01	Definir corretamente no Edital as exigências para participação no Certame, garantindo a ampla concorrência a todos os interessados que possuam imóvel compatível com a necessidade do Instituto. Responsáveis: RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS, SIRLEY OLIVEIRA BARROS
P-02	Apresentar as especificações do imóvel de forma clara e objetiva, de forma a não gerar dúvidas quanto ao que se pretende contratar. Responsáveis: RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS, SIRLEY OLIVEIRA BARROS, ROSELIS PERRUPATO
Ações de Contingência	
C-01	Analisar o pedido com base nos princípios norteadores da Licitação para indeferir ou não o pedido. Responsáveis: SIRLEY OLIVEIRA BARROS, ROSELIS PERRUPATO
C-02	Caso seja deferido o pedido, promover o cancelamento do certame para adequação do(s) item(s) questionado(s). Responsáveis: RICARDO AGUIAR RESENDE, SIRLEY OLIVEIRA BARROS

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-08	Inabilitação e/ou desclassificação de licitante por não atender às exigências do edital	Exigências não descritas de forma clara e objetiva no Termo de Referência/Edital; Excesso de exigências que extrapolam a necessidade de comprovações compatíveis ao objeto da contratação pretendida. Exigências de documentação ou características do imóvel ainda na fase de apresentação das propostas que poderiam ser atendidas pelo proponente em fase posterior à da escolha do imóvel a ser locado.	Seleção do Fornecedor	Administração	Médio	

Impactos	
1	Apresentação de Recurso por parte da Licitante à sua desclassificação e ao resultado final da licitação;
2	Atraso na finalização do certame;
3	Atraso na celebração do Contrato com a Licitante vencedora;
4	Licitação infrutífera, por desclassificação de todas as Licitantes;
Ações Preventivas	
P-01	Definir corretamente no Edital as exigências para participação no Certame, garantindo a ampla concorrência a todos os interessados que possuam imóvel compatível com a necessidade do Instituto. Responsáveis: RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS, RICARDO AGUIAR RESENDE
P-02	Definir membros na Equipe de Licitação com experiência em realização de certames e conhecimento técnico suficiente para tomada de decisão em conformidade com o Edital e Responsáveis: RICARDO AGUIAR RESENDE, SIRLEY OLIVEIRA BARROS,

Ações de Contingência

C-01	A Administração deverá emitir o motivo de forma clara e objetiva, fundamento no Edital e Legislação aplicável, quando da tomada de decisão pela Inabilitação e/ou desclassificação da Licitante.	Responsável: RICARDO AGUIAR RESENDE
C-02	Definir membros na Equipe de Licitação com experiência em realização de certames e conhecimento técnico suficiente para responder aos recursos à impugnação, caso sejam apresentados.	Responsáveis: RICARDO AGUIAR RESENDE, SIRLEY OLIVEIRA BARROS, ROSELIS PERRUPATO

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-09	Recusa do licitante vencedor em assinar o instrumento contratual	Desinteresse do proponente pela continuidade de participação no processo Licitatório. Falta de acordo em relação ao valor de locação proposto e o avaliado pelo Instituto. Falta de acordo em relação às adaptações a serem realizadas no imóvel para atendimento às necessidades do Instituto.	Seleção do Fornecedor	Administração	Alto	

Impactos

1	Ter que optar por escolha de imóvel com características inferiores aos demais ofertados (qualidade de acabamento, localização etc.).
---	--

Ações Preventivas

P-01	Buscar conhecer o mercado imobiliário da localidade em que se pretende realizar a locação antes da Publicação do Edital de Chamamento.	Responsáveis: RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS
P-02	Exigir, na habilitação do locador, que tenha ciência das adequações que devem ser feitas para concretizar o processo;	Responsáveis: SIRLEY OLIVEIRA BARROS, ROSELIS PERRUPATO
P-03	Apresentar no Termo de Referência as características físicas que o imóvel pretendido deverá apresentar, inclusive as adequações que ficaram a cargo do proponente.	Responsáveis: RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS

Ações de Contingência

C-01	Solicitar ao proponente que apresente justificativa para recusa à assinatura Contratual, verificando a possibilidade de se chegar a acordo para a locação pretendida.	Responsável: RICARDO AGUIAR RESENDE
C-02	Realizar contato com demais proponentes que tenham participado do Certame, caso haja dentre as propostas imóvel que possa atender às necessidades do Instituto.	Responsável: RICARDO AGUIAR RESENDE

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-10	Irregularidade nas certidões do proponente vencedor durante a execução contratual	Pendências junto a Órgãos responsáveis ou penalidades sofridas pela Contratada que geram apontamentos em Certidões ou Cadastros; Falta de proatividade por parte da Contratada em acompanhar e atualizar as Certidões e Cadastros junto aos Órgãos responsáveis	Gestão de Contrato	Administração	Médio	

Impactos

1	Impossibilidade de assinatura contratual com o proponente selecionado.
---	--

Ações Preventivas

P-01	Informar a necessidade do proponente/contratado estar regularizado com o SICAF, CADIN, TCU e demais instrumentos de verificação da documentação exigida no edital.	Responsável: RICARDO AGUIAR RESENDE
P-02	Analisar periodicamente se a documentação da Contratada está atualizada e regularizada com os sistemas públicos de verificação.	Responsável: RICARDO AGUIAR RESENDE

Ações de Contingência

C-01	Encaminhar notificação à Contratada da necessidade de estar regular com os documentos fiscais junto aos sistemas corporativos e do governo.	Responsável: RICARDO AGUIAR RESENDE
C-02	Avaliar a documentação do próximo proponente classificado para posterior contemplação, caso necessário.	Responsável: RICARDO AGUIAR RESENDE

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-11	Resultado da avaliação do valor do imóvel escolhido incompatível com o mercado local	Desconhecimento do mercado imobiliário do objeto avaliando; Interpretação errada do mercado imobiliário do objetivo avaliando devido a falha na caracterização do avaliando e amostras.	Seleção do Fornecedor	Administração	Médio	

Impactos

1	Recusa do proponente em assinar o contrato de locação, por entender que o valor definido pela Avaliação do Instituto está abaixo do valor de mercado praticado na localidade.
2	Celebração de contrato de locação com valor acima do que seria o valor de mercado para o imóvel escolhido pela Administração.

Ações Preventivas

P-01	Elaboração de Laudo de Avaliação por meio de profissionais qualificados, capazes de entender o mercado imobiliário no qual o imóvel avaliando está inserido, para obtenção do valor de locação compatível com o mercado local.	Responsável: ROSELIS PERRUPATO
------	--	---------------------------------------

Ações de Contingência

C-01	Solicitar a revisão da avaliação, apresentando uma avaliação mais criteriosa do mercado imobiliário local, caracterização mais detalhada do imóvel avaliando e busca de amostras mais apropriadas.	Responsável: ROSELIS PERRUPATO
C-02	Elaboração de nova avaliação por meio de profissionais pertencentes do corpo técnico do próprio Órgão.	Responsável: ROSELIS PERRUPATO

C-03

Não havendo acordo entre a Administração e o Proponente inicialmente selecionado, verificar se existe outro imóvel compatível às necessidades do Instituto e dar continuidade ao processo de seleção.

Responsáveis: RICARDO AGUIAR RESENDE, SIRLEY OLIVEIRA BARROS

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-12	Após três anos ou havendo mudança significativa do mercado imobiliário objeto avaliando; Interpretação errada do local, resultado da avaliação do valor do imóvel escolhido amostras. incompatível com o mercado	Desconhecimento do mercado imobiliário do mercado imobiliário do objetivo avaliando e falha na caracterização do avaliando e amostras.	Gestão de Contrato	Administração	Médio	
Impactos						
1	Celebração de Termo Aditivo com valor acima do que seria o valor de mercado para o imóvel escolhido pela Administração.					
2	Recusa do proprietário do imóvel em assinar Termo Aditivo ao Contrato.					
Ações Preventivas						
P-01	Elaboração de Laudo de Avaliação por meio de profissionais qualificados, capazes de entender o mercado imobiliário no qual o imóvel avaliando está inserido, para obtenção do valor de locação compatível com o mercado local.					
Ações de Contingência						
C-01	Solicitar a revisão da avaliação, apresentando uma avaliação mais criteriosa do mercado imobiliário local, caracterização mais detalhada do imóvel avaliando e busca de amostras mais apropriadas.					
C-02	Elaboração de nova avaliação por meio de profissionais pertencentes do corpo técnico do próprio Órgão.					
C-03	Não havendo acordo entre a Administração e o Proprietário do imóvel, realizar novo Edital de Chamamento Público para escolha de outro imóvel para locação.					

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-13	Falhas na fiscalização, gestão e no acompanhamento que implique responsabilização da administração	Falta de conhecimento técnico suficiente acerca em do serviço.	Gestão de Contrato	Administração	Médio	
	Impactos					
	1	Encerramento contratual, devido a perda de prazos de vigência.				
	2	Aplicação incorreta de índices de reajuste contratualmente previsto.				
Ações Preventivas						
P-01	Nomeação e indicação de gestor e fiscais devidamente capacitados para a função.			Responsáveis: RICARDO AGUIAR RESENDE, SIRLEY OLIVEIRA BARROS		
P-02	Realizar reuniões periódicas para atualização dos procedimentos de fiscalização contratual e compartilhamento de informações.			Responsáveis: RICARDO AGUIAR RESENDE, SIRLEY OLIVEIRA BARROS		
Ações de Contingência						
C-01	Atribuição das atividades de gestão e fiscalização do contrato a outros servidores que já estejam capacitados.			Responsáveis: RICARDO AGUIAR RESENDE, SIRLEY OLIVEIRA BARROS		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-14	Não renovação contratual	Desinteresse da Contratada pela continuidade contratual por valor incompatível com o mercado, por necessidade de novas adequações ao imóvel, ou por motivo próprio; Mudança da demanda da Unidade em relação às características do imóvel ocupado (área, ambientes, necessidades normativas, dentre outras). Falta de recurso orçamentário.	Gestão de Contrato	Administração	Alto	
Impactos						
1	Continuidade da ocupação do imóvel sem cobertura contratual, gerando processos de reconhecimento de dívida. Fechamento da Unidade.					
Ações Preventivas						
P-01	Manter contato com o proprietário do imóvel durante a execução contratual, buscando informações sobre a inclinação deste quanto a continuidade contratual, de forma a garantir prazo suficiente para a procura de outro imóvel, caso necessário.			Responsável: RICARDO AGUIAR RESENDE		
P-02	Estar atento às demandas da Unidade instalada e a compatibilidade desta ao imóvel locado, identificando previamente a necessidade de adequações ao imóvel junto ao proprietário, ou mudança de localidade.			Responsável: RICARDO AGUIAR RESENDE		
Ações de Contingência						
C-01	Realizar novo Edital de Chamamento Público para locação de imóvel.			Responsável: RICARDO AGUIAR RESENDE		
C-02	Realizar o pagamento por meio de processos de reconhecimento de dívida.			Responsáveis: RICARDO AGUIAR RESENDE, SIRLEY OLIVEIRA BARROS		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item				
R-15	Adequação física do imóvel selecionado não concluída dentro do prazo acordado.	Proprietário do imóvel selecionado não realizar as adequações solicitadas pela Administração no prazo acordado; Administração não apresentar os projetos necessários à adequação do imóvel; Administração não informar no Edital de Chamamento as obrigações do proprietário do imóvel em realizar as adequações físicas do imóvel, conforme necessidade do Instituto.	Gestão de Contrato	Administração	Alto					
		Impactos								
		1				Impossibilidade ou atraso na ocupação do imóvel selecionado pela Unidade, comprometendo as atividades do Instituto.				
		Ações Preventivas								
		P-01				Exigir, na fase de habilitação do locador, que tenha ciência das adequações que devem ser feitas no imóvel para concretizar o processo;				
P-02	Entregar os projetos de adequação do imóvel pretendido em tempo hábil para que as adequações possam ser realizadas no tempo previsto em edital;					Responsáveis: RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS, RICARDO AGUIAR RESENDE				
P-03	Verificar se o nível de intervenção necessário para adequar o imóvel pretendido é compatível com os prazos estipulados					Responsável: ROSELIS PERRUPATO				
P-04	Realização de vistoria dos imóveis ofertados pela equipe técnica de engenharia e arquitetura do Instituto, de forma a realizar estudos preliminares de implantação da Unidade, de forma se identificar as intervenções necessárias para adequação do imóvel às necessidades do Instituto.					Responsáveis: RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS, ROSELIS PERRUPATO				
P-05	Apresentar ao responsável pela avaliação do valor de locação do imóvel as características finais do avaliando quando da ocupação pelo Instituto, de forma a se obter um valor de locação coerente ao mercado imobiliário local.					Responsável: ROSELIS PERRUPATO				
Ações de Contingência										
C-01	Conceder prazo final para que a Contratada realize as adequações necessárias, aplicando as sanções contratuais previstas, em caso de descumprimento contratual.					Responsáveis: RICARDO AGUIAR RESENDE, ROSELIS PERRUPATO				

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item				
R-16	Ausência de serviço de manutenção predial para realizar implantação dos pontos e infraestrutura necessárias ao atendimento da APS.	Não possuir contrato de manutenção predial para atendimento às Unidades Vinculadas.	Gestão de Contrato	Administração	Alto					
		Impactos								
		1				Atrasos na reinstalação e operação da APS, prejudicando o atendimento ao público.				
		2				Impossibilidade de realizar as instalações necessárias ao atendimento efetivo, como pontos lógicos, elétricos e telefônicos, guichês, salas de perícia e assistente social, dentre outros.				
		Ações Preventivas								
P-01	Assegurar a continuidade do serviço de manutenção predial vigente ou, caso esteja em iminência de encerramento do atual contrato, priorizar a contratação do serviço de manutenção predial antes da ocupação do novo imóvel, assegurando que todas as necessidades de infraestrutura estejam cobertas.					Responsável: RICARDO AGUIAR RESENDE				
Ações de Contingência										
C-01	Contratação emergencial de manutenção predial para evitar qualquer paralisação das atividades da APS.					Responsável: RICARDO AGUIAR RESENDE				
C-02	Realizar uma avaliação detalhada da possibilidade de aplicar benfeitorias úteis, conforme necessário, durante a fase de reinstalação da APS. Isso incluirá a análise de adaptações ou melhorias essenciais que possam ser custeadas pelo locador para garantir a funcionalidade adequada da nova unidade, minimizando os impactos causados pela ausência de serviços regulares de manutenção predial.					Responsável: RICARDO AGUIAR RESENDE				
C-03	Contratação específica de empresa para realização das instalações de pontos de atendimento e infraestrutura para mobilização da Agência.					Responsáveis: RICARDO AGUIAR RESENDE, SIRLEY OLIVEIRA BARROS				

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item				
R-17	Risco associado às benfeitorias necessárias e à escolha da precificação das mesmas	Falta de clareza na definição das benfeitorias úteis e necessárias a serem realizadas no imóvel, bem como na caracterização e na escolha da metodologia de indenização das benfeitorias.	Planejamento	Administração	Médio					
		Impactos								
		1				Custos adicionais aumentados.				
		2				Dificuldades na negociação com o locador, resultando em atrasos na ocupação do imóvel.				
		Ações Preventivas								
P-01	Avaliar as benfeitorias necessárias no momento da avaliação do imóvel, considerando as condições específicas de cada imóvel para definir a indenização mais vantajosa.					Responsáveis: RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS, ROSELIS PERRUPATO				
Ações de Contingência										

C-01 Negociação sobre as benfeitorias, prevendo condições de remoção ou indenização ao longo do contrato. **Responsáveis:** RICARDO AGUIAR RESENDE, SIRLEY OLIVEIRA BARROS

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-18	Custo de mudança e restituição do imóvel	Necessidade de devolução do imóvel por: a) Não atendimento mais à demanda do Instituto; b) Solicitação por parte do proprietário; c) Falta de acordo entre as partes, por questões referentes ao valor de locação.	Gestão de Contrato	Administração	Alto	
Impactos						
1	Necessidade de recurso orçamentário não previsto, para custear a desmobilização, mudança e adequação do imóvel para devolução.					
2	Dificuldade em se chegar em acordo com o proprietário do imóvel acerca do que de fato é devido em restituição/indenização.					
Ações Preventivas						
P-01	Juntar ao processo de locação o Termo de Vistoria do início da ocupação do imóvel e, sempre que houver alguma mudança física, realizar relatório técnico de vistoria para caracterização, dando com ciência do proprietário do imóvel.	Responsáveis: RICARDO AGUIAR RESENDE, ROSELIS PERRUPATO				
P-02	Assim que houver a possibilidade de desmobilização, independente do motivo, realizar estimativa de custos e verificar com setor de Orçamento a existência de disponibilidade orçamentária.	Responsáveis: RICARDO AGUIAR RESENDE, ROSELIS PERRUPATO				
P-03	Verificar junto a área de engenharia a criação de um check list para nortear o que é passível de indenização ao proprietário.	Responsáveis: RICARDO AGUIAR RESENDE, ROSELIS PERRUPATO				
Ações de Contingência						
C-01	Providenciar a devolução das chaves ao proprietário, disponibilizando o imóvel para uso, até que se chegue a acordo quanto aos valores de indenização, evitando o pagamento de período de locação sem a devida ocupação pelo Instituto.					
Responsável: RICARDO AGUIAR RESENDE						

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-19	Proposta de imóvel em área de risco de alagamentos ou desmoronamentos etc.	Falta de detalhamento no Termo de Referência de que norteia a Licitação quanto às características do imóvel e da região em que ele estará inserido na malha urbana do município.	Planejamento	Administração	Baixo	
Impactos						
1	Locação de imóvel sujeito a inundações ou desmoronamento; Locação de imóvel em área com pouco desenvolvimento urbano que atenda às mínimas condições para funcionamento do serviço público (sistema lógico, rede elétrica compatível com a demanda da Unidade); Dificuldade do segurado em ter acesso à Unidade.					
Ações Preventivas						
P-01	Especificar no Termo de Referência que norteia a licitação as caraterísticas do imóvel e também da região em que o mesmo está instalado deverá possuir para atender à demanda do Instituto.	Responsáveis: RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS, RICARDO AGUIAR RESENDE				
P-02	Buscar conhecimento acerca das particularidades urbanas do município (se existe área sujeita a alagamentos e desmoronamentos, região com mais aptidão comercial e de prestação de serviços, se existem regiões com maiores índices de criminalidade, dentre outras características).	Responsáveis: RENATO MARETO, LUIZ GUILHERME ALVES RUAS, RICARDO AGUIAR RESENDE				
Ações de Contingência						
C-01	Buscar junto aos servidores da Unidade informações sobre os imóveis e região em que os imóveis ofertados estão instalados e, estando em região de risco, recusar a proposta.					

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-20	Aspectos técnicos, prejuízos caso ocorram falhas técnicas (falta de mercadológicos e de adaptações adequadas, problemas estruturais), gestão que podem variações mercadológicas (mudança abrupta de interferir na boa preços ou demanda), de gestão (mudanças execução contratual normativas que necessitem alterações contratuais).	A execução do contrato de locação pode sofrer	Gestão de Contrato	Administração	Médio	
Impactos						
1	Reajustes expressivos, não condizentes com o histórico normalmente observado pelo mercado.					
2	Interrupção de serviços ou rescisão antecipada do contrato.					
Ações Preventivas						
P-01	Clareza em Cláusulas Contratuais: Incluir no contrato cláusulas precisas sobre alterações contratuais e eventuais obrigações do locador e do INSS, contemplando matriz de risco.			Responsável: RICARDO AGUIAR RESENDE		
P-02	Vistoria Técnica Completa: Antes da contratação, realizar vistorias e avaliações detalhadas (vinculadas a laudos de engenharia, ART/RRT), identificando melhorias necessárias para a adequação do imóvel.			Responsável: ROSELIS PERRUPATO		
P-03	Incluir no contrato previsão para aplicação de índice de reajuste compatível com Instruções Normativas e Legislação que regem a matéria ou, na ausência desta definição, que seja especificado índice adequado ao utilizado pelo mercado imobiliário.			Responsáveis: SIRLEY OLIVEIRA BARROS, ROSELIS PERRUPATO		
Ações de Contingência						
C-01	Renegociação ou Aditamento Contratual: Em caso de alterações significativas no mercado (inflação, variação de custos), avaliar a possibilidade de renegociar o valor ou elaborar termo aditivo, desde que demonstrada a vantajosidade e em conformidade com a legislação.			Responsáveis: RICARDO AGUIAR RESENDE, SIRLEY OLIVEIRA BARROS		
C-02	Rescisão e Substituição do Imóvel: Se os problemas de mercado ou técnicos se tornarem			Responsáveis: RICARDO AGUIAR RESENDE,		

inviáveis de serem sanados, buscar rescisão amigável ou unilateral e proceder a um novo processo de locação ou outra forma de contratação para atendimento à demanda da Agência.

SIRLEY OLIVEIRA BARROS

4. Acompanhamento das Ações de Tratamento de Riscos

Nenhum acompanhamento incluído.

5. Responsáveis / Assinantes

Equipe de Planejamento

RENATO MARETO

Membro da equipe de planejamento



Assinou eletronicamente em 19/02/2026 às 20:02:32.

LUIZ GUILHERME ALVES RUAS

Membro da equipe de planejamento



Assinou eletronicamente em 20/02/2026 às 14:19:45.