

# MAPA DE RISCOS DA LOCAÇÃO E MANUTENÇÃO DE AR CONDICIONADO

Fundação Parques e Jardins | Termo de Referência nº 015/2026

(X) Planejamento da contratação e seleção do fornecedor (X) Gestão do contrato

| RISCO 1 DIVERGÊNCIA NA ESPECIFICAÇÃO OU NAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Probabilidade:                                                      | (X) Baixa ( ) Média ( ) Alta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                      |
| Impacto:                                                            | ( ) Baixa ( ) Média (X) Alta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                      |
| Id                                                                  | Dano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                      |
| 1                                                                   | Fornecimento de aparelhos divergentes do objeto, instalação incompatível com os pontos existentes, rejeição de equipamentos, retrabalho e atraso na disponibilização.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                      |
| Id                                                                  | Ação Preventiva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Responsável                                                                                                                                                          |
| 1                                                                   | Conferir a correspondência das especificações nos documentos da contratação e na proposta com o objeto consolidado no TR: 21 aparelhos tipo janela, novos e sem uso, 12.000 BTU/h, ciclo frio, por 24 meses. A GIL identifica os locais e as informações de acesso. Após a contratação, a contratada realiza a vistoria prevista no item 4 do TR, verificando vãos, suportes, tensão, circuitos, drenagem e segurança, sem alterar o quantitativo ou a capacidade contratados. | Equipe de planejamento e GIL: coerência documental e locais. Contratada, por seu responsável técnico: vistoria e condições de instalação.                            |
| Id                                                                  | Ação de Contingência                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Responsável                                                                                                                                                          |
| 1                                                                   | Rejeitar aparelhos ou serviços divergentes e notificar a contratada para adequação ou substituição sem custo adicional. Impedir ligação em ponto inseguro; registrar a deficiência e encaminhar à GIL a avaliação e autorização de intervenção predial não prevista. Registrar os efeitos no cronograma e submeter eventual alteração à aprovação formal, conforme o TR, sem prorrogação automática.                                                                           | Fiscal do contrato: registro e rejeição. Contratada: correção. GIL e gestor: providências e encaminhamentos. Autoridade competente: autorizações de sua competência. |

| RISCO 2 VARIAÇÃO DE CUSTOS E COMPROMETIMENTO DA EXECUÇÃO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Probabilidade:                                           | <input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                         |
| Impacto:                                                 | <input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                         |
| Id                                                       | Dano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                         |
| 1                                                        | Elevação dos custos de peças, insumos, transporte e mão de obra, com redução da capacidade de manutenção e reposição, comprometimento da execução ou pressão por cobranças adicionais.                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                         |
| Id                                                       | Ação Preventiva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Responsável                                                                                                                                                                             |
| 1                                                        | Conferir a compatibilidade da pesquisa de preços com o escopo integral e examinar a exequibilidade da proposta, mediante diligência quando necessária. O preço inclui equipamentos novos, instalação, manutenção, peças, transporte, responsabilidade técnica, substituições e demais encargos do TR. Acompanhar a capacidade operacional da contratada e sinais de dificuldade na execução.                                           | Equipe de planejamento: estimativa e escopo. Pregoeiro: análise das propostas. Gestor e fiscal: acompanhamento da execução.                                                             |
| Id                                                       | Ação de Contingência                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Responsável                                                                                                                                                                             |
| 1                                                        | Ao identificar comprometimento da execução, notificar a contratada e exigir plano de correção e continuidade, com equipe, peças e logística adequadas aos prazos do TR. Encaminhar pedidos de alteração de preços à análise documental e decisão motivada, conforme o edital, o contrato e as regras aplicáveis. Registrar falhas e aplicar os critérios de medição e glosas, sem pagamento separado de obrigações incluídas no preço. | Contratada, por seu preposto: correção e continuidade. Fiscal e gestor: registros e análise da execução. DAF e autoridade competente: análise financeira e decisões de sua competência. |

| RISCO 3 IMPUGNAÇÃO OU LICITAÇÃO DESERTA OU FRACASSADA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Probabilidade:                                        | <input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                       |
| Impacto:                                              | <input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Alta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                       |
| Id                                                    | Dano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                       |
| 1                                                     | Atraso na contratação e na implantação, necessidade de repetição do certame e comprometimento da climatização dos ambientes administrativos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                       |
| Id                                                    | Ação Preventiva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Responsável                                                                                                                                                           |
| 1                                                     | Revisar ETP, DFD, TR, pesquisa de preços e edital quanto à identificação da contratação, especificações, quantidades, obrigações, medição e requisitos proporcionais de habilitação. Conferir clareza dos prazos, compatibilidade dos preços e condições de participação, evitando exigências desnecessárias. Manter cronograma compatível com a instrução e a seleção do fornecedor.                                                                                                                                                             | Equipe de planejamento e GIL: documentos técnicos. Setor de licitações e pregoeiro: edital e processamento. Autoridade competente: aprovação.                         |
| Id                                                    | Ação de Contingência                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Responsável                                                                                                                                                           |
| 1                                                     | Após impugnação, instruir a resposta com manifestação técnica e decidir no prazo aplicável; se acolhida, corrigir o edital e promover nova divulgação e reabertura de prazo quando a alteração afetar as propostas. Após certame deserto ou fracassado, registrar e analisar as causas, revisar as condições que contribuíram para o resultado e a pesquisa de preços quando necessário, obter aprovação e promover novo procedimento. Reprogramar a implantação e organizar o uso dos ambientes prioritários enquanto a contratação é concluída. | Pregoeiro e setor de licitações: resposta e novo procedimento. Equipe de planejamento e GIL: análise e ajustes técnicos. Autoridade competente: decisões e aprovação. |

| RISCO 4 ATRASO NA IMPLANTAÇÃO OU FALHAS DE MANUTENÇÃO E SEGURANÇA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Probabilidade:                                                    | ( ) Baixa (X) Média ( ) Alta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                  |
| Impacto:                                                          | ( ) Baixa ( ) Média (X) Alta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                  |
| Id                                                                | Dano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                  |
| 1                                                                 | Indisponibilidade dos aparelhos, desconforto térmico, higienização inadequada, choques elétricos, incêndios, infiltrações, acidentes, danos patrimoniais e ambientais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                  |
| Id                                                                | Ação Preventiva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Responsável                                                                                                                                                                      |
| 1                                                                 | Controlar a vistoria e o plano de implantação, entregue em até 2 dias úteis após a vistoria. Conferir instalação, testes e operação em até 5 dias úteis da Ordem de Serviço, salvo cronograma diverso formalmente aprovado. Exigir inventário, fichas técnicas, checklists e ART ou documento equivalente para o aceite. Controlar preventiva mensal em cada aparelho, PMOC quando aplicável e relatório até o 5º dia útil do mês seguinte. Registrar confirmação do chamado em até 4 horas úteis, atendimento no local em até 24 horas corridas e restabelecimento ou substituição em até 48 horas corridas. Conferir equipe habilitada, EPIs, EPCs, NR 10 e NR 35 nas atividades aplicáveis, segurança elétrica e destinação de resíduos e fluidos. | Contratada, por seu preposto e responsável técnico: execução, segurança e registros. Fiscal: controle de prazos e aceite. GIL: acesso e articulação predial.                     |
| Id                                                                | Ação de Contingência                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Responsável                                                                                                                                                                      |
| 1                                                                 | Diante de risco à segurança, interromper a atividade, isolar e desenergizar imediatamente por profissional habilitado. Notificar para corrigir falhas sem ônus. Se ultrapassadas 48 horas, exigir substituto novo, equivalente ou superior, sem custo; a retirada para oficina não suspende o prazo. Registrar indisponibilidade e aplicar glosa conforme o item 16 do TR. Em reincidência nos critérios do item 7.4, determinar substituição definitiva em até 5 dias úteis. Encaminhar falhas reiteradas e danos ao gestor para medidas contratuais, assegurado o procedimento de apuração.                                                                                                                                                         | Contratada, por seu responsável técnico: isolamento seguro, reparo e substituição. Fiscal: notificação, registros e medição. Gestor e autoridade competente: medidas e apuração. |

| RISCO 5 PERDA DA HABILITAÇÃO OU PAGAMENTO SEM COMPROVAÇÃO DA EXECUÇÃO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Probabilidade:                                                        | ( ) Baixa (X) Média ( ) Alta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                            |
| Impacto:                                                              | ( ) Baixa ( ) Média (X) Alta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                            |
| Id                                                                    | Dano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                            |
| 1                                                                     | Descumprimento das condições de habilitação, pagamento indevido, cobrança duplicada de obrigações incluídas no preço e atraso na liquidação de parcelas regulares.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                            |
| Id                                                                    | Ação Preventiva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Responsável                                                                                                                                                                |
| 1                                                                     | Acompanhar as condições de habilitação e os documentos exigidos. Observar as atribuições dos agentes formalmente designados e a segregação de funções. Conferir mensalmente nota fiscal, inventário, relatório, preventivas de cada aparelho, protocolos de chamados, tempos de atendimento e substituições. Medir a disponibilidade efetiva dos 21 aparelhos e os serviços comprovados; não remunerar instalação, peças, manutenção, deslocamentos ou substitutos separadamente. Apurar glosas conforme o item 16 do TR.                                                                                                                                    | Gestor: regularidade e coordenação. Fiscal: conferência, medição e atesto. Setores administrativo e financeiro: documentação, liquidação e pagamento em suas competências. |
| Id                                                                    | Ação de Contingência                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Responsável                                                                                                                                                                |
| 1                                                                     | Notificar para saneamento documental ou da execução e suspender o atesto apenas da parcela afetada, conforme o item 17.3 do TR. Corrigir a medição e registrar a glosa proporcional à indisponibilidade após o prazo contratual, pelo valor mensal unitário dividido por 30, por dia ou fração até o restabelecimento. Tratar preventiva não executada ou não comprovada conforme o item 16.3, sem pagamento retroativo fora do período, salvo aceitação fundamentada. Processar as parcelas regulares segundo o contrato. Encaminhar perda persistente das condições de habilitação e indícios de pagamento indevido à autoridade competente para apuração. | Fiscal: conferência e ajuste da medição. Gestor e setores administrativo e financeiro: saneamento e processamento. Autoridade competente: apuração e decisões.             |

| RISCO 6 INTERRUPÇÃO CONTRATUAL OU INSUFICIÊNCIA ORÇAMENTÁRIA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Probabilidade:                                               | ( ) Baixa (X) Média ( ) Alta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                        |
| Impacto:                                                     | ( ) Baixa ( ) Média (X) Alta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                        |
| Id                                                           | Dano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                        |
| 1                                                            | Paralisação da climatização, retirada prematura dos equipamentos, comprometimento das atividades administrativas e necessidade de contratação substitutiva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                        |
| Id                                                           | Ação Preventiva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Responsável                                                                                                                                                                                                            |
| 1                                                            | Conferir habilitação econômico-financeira e acompanhar sinais de deterioração da capacidade de execução, disponibilidade de equipe, peças e logística. Controlar a vigência de 24 meses e antecipar a análise de prorrogação ou nova contratação. Verificar disponibilidade orçamentária e empenhos, acompanhando despesas nos exercícios abrangidos. Programar transição, remanejamentos e retirada final; observar o limite de 2 remanejamentos por aparelho a cada 12 meses, quando tecnicamente viáveis, e a recomposição dos locais afetados.                                                                                                       | Pregoeiro: habilitação. Gestor e fiscal: capacidade de execução e vigência. GIL: transição e locais. DAF e setor orçamentário: recursos e empenhos.                                                                    |
| Id                                                           | Ação de Contingência                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Responsável                                                                                                                                                                                                            |
| 1                                                            | Ao ocorrer paralisação ou insuficiência de recursos, registrar os efeitos e acionar gestor, GIL e DAF para medidas de continuidade e reprogramação orçamentária cabíveis. Notificar a contratada para cumprir as obrigações e apresentar plano de continuidade. Instruir, quando necessária, a substituição da contratação por procedimento legalmente adequado, sem presumir autorização para contratação emergencial. Submeter medidas de extinção e sanções à autoridade competente, com apuração e defesa. Organizar temporariamente o uso dos ambientes prioritários e coordenar a transição e a retirada dos aparelhos para reduzir a interrupção. | Gestor e GIL: coordenação da continuidade. Contratada: cumprimento e transição. DAF e setor orçamentário: providências financeiras. Setor de licitações e autoridade competente: procedimento substitutivo e decisões. |

#### Responsável pela elaboração

DANILO GOMES FREITAS  
Gerente de Infraestrutura e Logística  
Matrícula 715.631-8  
Fundação Parques e Jardins

