

Programa de Desenvolvimento Econômico de Olímpia P.D.E.O.

Matriz de Riscos

Inadimplência do Arrematante

Consiste no risco de inadimplemento das obrigações financeiras assumidas pelo adquirente no âmbito do Programa de Desenvolvimento Econômico de Olímpia – P.D.E.O. Classifica-se com probabilidade média e impacto alto, resultando em nível de risco elevado.

Fundamentação legal: nos termos do art. 12, § 1º e § 2º, da Lei nº 5.126/2025, que dispõe sobre a forma de pagamento dos lotes e estabelece que, em caso de inadimplência superior a 06 (seis) parcelas ou descumprimento de obrigações, ocorrerá a perda dos valores pagos e a reversão do imóvel ao patrimônio municipal; bem como art. 16, que prevê a reversão do bem sem ônus à municipalidade.

Medidas de mitigação: previsão de cláusula resolutiva expressa, rescisão contratual em caso de inadimplemento, perda dos valores pagos e reversão do imóvel ao patrimônio público.

Não Cumprimento do Plano de Desenvolvimento das Atividades

Refere-se ao risco de descumprimento das obrigações de implantação e funcionamento da atividade econômica, contrariando os objetivos do P.D.E.O. Classifica-se com probabilidade média e impacto alto, sendo risco elevado.

Fundamentação legal: com base no art. 9º, que exige a apresentação do plano de implantação com cronograma; art. 13, caput, que estabelece prazo para início das obras; art. 15, que determina o início das atividades; e art. 16, que prevê a reversão do imóvel em caso de descumprimento dos encargos.

Medidas de mitigação: fixação de prazos obrigatórios, exigência de plano de implantação, fiscalização contínua e reversão do imóvel ao patrimônio municipal em caso de descumprimento.



Especulação Imobiliária

Caracteriza-se pela aquisição do imóvel sem a efetiva implantação da atividade produtiva, em desacordo com a finalidade pública do programa. Classifica-se com probabilidade baixa a média e impacto alto, sendo risco elevado.

Fundamentação legal: nos termos do art. 10, caput, que condiciona a alienação à manutenção da finalidade prevista; art. 7º, § 4º, que vincula a lavratura da escritura à quitação; e art. 19, inciso I, que prevê a reversão do imóvel caso lhe seja dada destinação diversa da prevista na Lei.

Medidas de mitigação: vedação à transferência antes da quitação, controle da destinação do imóvel, fiscalização contínua e aplicação de penalidades com reversão do bem.

Irregularidades Ambientais

Consiste no risco de descumprimento da legislação ambiental, incluindo ausência de licenciamento ou irregularidades na execução das atividades. Classifica-se com probabilidade média e impacto alto, sendo risco elevado.

Fundamentação legal: conforme art. 8º, incisos I, II e III, da Lei nº 5.126/2025, que exige o cumprimento das normas municipais, ambientais e a obtenção de licenças dos órgãos competentes; bem como art. 16, que prevê a reversão em caso de descumprimento das obrigações legais.

Medidas de mitigação: exigência de licenciamento ambiental prévio e contínuo, fiscalização do cumprimento das normas e responsabilização do adquirente por eventuais irregularidades.

Atraso na Implantação do Empreendimento

Refere-se ao risco de descumprimento dos prazos para início das obras e das



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE



CUIDANDO DO NOSSO FUTURO

Secretaria de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável

atividades econômicas. Classifica-se com probabilidade média e impacto médio, sendo risco moderado.

Fundamentação legal: com base no art. 13, caput, que estabelece o prazo de até 10 (dez) meses para início das obras; art. 15, que fixa o prazo de até 25 (vinte e cinco) meses para início das atividades; art. 14, que admite prorrogação em casos excepcionais; e art. 16, que prevê a reversão do imóvel em caso de descumprimento dos encargos.

Medidas de mitigação: estabelecimento de cronograma físico-financeiro, acompanhamento por vistorias periódicas, possibilidade de prorrogação justificada e aplicação de sanções, inclusive reversão do imóvel.

Mateus Mialich

Responsável pela elaboração

