



MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS
Art. 18, inciso X da Lei 14.133/2021

Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Educação

Equipe de Planejamento

JALMES RODRIGUES BARROS - Secretário Municipal de Educação

Objeto Detalhado

Locação de Imóvel Urbano, para atender às necessidades logísticas da Secretaria Municipal de Educação.

O presente gerenciamento de riscos permite ações contínuas de planejamento, organização e controle dos recursos relacionados aos riscos que possam comprometer o sucesso do planejamento da contratação, da seleção do fornecedor e da gestão contratual.

O Mapa de Gerenciamento de Riscos contém a identificação e a análise dos principais riscos, consistindo na compreensão da natureza e determinação do nível de risco, que corresponde à combinação do impacto e de suas probabilidades que possam comprometer a efetividade da contratação, bem como o alcance dos resultados pretendidos com a solução a ser contratada.

Para cada risco identificado, definiu-se: a probabilidade de ocorrência dos eventos, os possíveis danos e impacto caso o risco ocorra, possíveis ações preventivas e de contingência (respostas aos riscos), bem como o registro e o acompanhamento das ações de tratamento dos riscos.

Para estimar o nível dos riscos, utilizou-se a matriz abaixo recomendada no Referencial Básico de Gestão de Riscos do TCU.

ESCALA DE PROBABILIDADES		
PROBABILIDADE	DESCRIÇÃO DA PROBABILIDADE, DESCONSIDERANDO OS CONTROLES	PESO
Muito Baixa	Improvável. Em situações excepcionais, o evento poderá até ocorrer, mas nada nas circunstâncias indica essa possibilidade.	1
Baixa	Rara. De forma inesperada ou casual, o evento poderá ocorrer, pois as circunstâncias pouco indicam essa possibilidade.	2
Média	Possível. De alguma forma, o evento poderá ocorrer, pois as circunstâncias indicam moderadamente essa possibilidade.	5
Alta	Provável. De forma até esperada, o evento poderá ocorrer, pois as circunstâncias indicam fortemente essa possibilidade.	8
Muito Alta	Praticamente certa. De forma inequívoca, o evento ocorrerá, às circunstâncias indicam claramente essa possibilidade.	10



ESCALA DE CONSEQUÊNCIAS		
IMPACTO	DESCRIÇÃO DA PROBABILIDADE, DESCONSIDERANDO OS CONTROLES	PESO
Muito Baixo	Mínimo impacto nos objetivos (estratégicos, operacionais, de informação/comunicação/divulgação ou de conformidade).	1
Baixo	Pequeno impacto nos objetivos (idem)	2
Médio	Moderado impacto nos objetivos (idem), porém recuperável.	5
Alto	Significativo impacto nos objetivos (idem), de difícil reversão	8
Muito Alto	Catastrófico impacto nos objetivos (idem), de forma irreversível.	10

MATRIZ DE RISCO						
IMPACTO	MUITO ALTO	RISCO MÉDIO	RISCO MÉDIO	RISCO ALTO	RISCO EXTREMO	RISCO EXTREMO
	ALTO	RISCO BAIXO	RISCO MÉDIO	RISCO ALTO	RISCO ALTO	RISCO EXTREMO
	MÉDIO	RISCO BAIXO	RISCO MÉDIO	RISCO MÉDIO	RISCO ALTO	RISCO ALTO
	BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO MÉDIO	RISCO MÉDIO	RISCO MÉDIO
	MUITO BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO MÉDIO
		MUITO BAIXA	BAIXA	MÉDIA	ALTA	MUITO ALTA
PROBABILIDADE						

Em atendimento ao inciso X do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento visa analisar os riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual.

Risco Alto - Inadequação do imóvel às necessidades funcionais da SEMED		
Etapa	Impacto	Probabilidade
Planejamento	Alto	Média
Dano		
O imóvel locado pode não atender plenamente as demandas de espaço, acessibilidade, infraestrutura tecnológica e operacional necessárias ao adequado funcionamento da Secretaria, ocasionando prejuízo às atividades administrativas e possíveis adaptações não		
Ações Preventivas	Responsável	



Realizar vistoria técnica detalhada do imóvel antes da contratação, envolvendo setores da SEMED e engenheiro responsável.

Elaborar termo de referência robusto, com lista detalhada de requisitos mínimos estruturais, de acessibilidade e de segurança.

Ações de Contingência

Responsável

Negociar adaptações com o locador antes do início do contrato.

Revisar cronogramas para ajustes emergenciais de infraestrutura conforme diagnóstico pós-ocupação.

Risco Médio - Irregularidades na documentação imobiliária

Etapa	Impacto	Probabilidade
Seleção do Fornecedor	Alto	Baixa

Dano

Existência de pendências na documentação do imóvel (matrícula, regularização fiscal, AVCB, habite-se, entre outros) pode impedir a formalização do contrato ou levar à sua nulidade, além de exposição a questionamentos de órgãos de controle.

Ações Preventivas

Responsável

Exigir apresentação de toda documentação legal e certidões antes da assinatura do contrato.

Consultar situação cadastral do imóvel junto a cartório de registro e órgãos municipais.

Ações de Contingência

Responsável

Prever cláusulas contratuais de rescisão se forem constatadas irregularidades insolúveis.

Comunicar imediatamente ao setor jurídico para avaliação dos riscos e definição de encaminhamentos.

Risco Médio - Risco de elevação injustificada do valor do aluguel ao longo do contrato

Etapa	Impacto	Probabilidade
Gestão Contratual	Médio	Média

Dano

A ausência de critérios e parâmetros claros para reajuste de valor pode resultar em aumentos incompatíveis com o mercado ou limitações orçamentárias do órgão, trazendo prejuízo financeiro à administração.

Ações Preventivas

Responsável

Estabelecer cláusulas contratuais com índice de reajuste oficial (INPC, IPCA) e periodicidade de atualização.



Realizar pesquisa de mercado na fase de planejamento para embasar valores e critérios de reajuste.


Ações de Contingência

Responsável

Negociar revisão do reajuste junto ao locador em caso de discrepância significativa com o mercado.

Prever possibilidade de rescisão amigável caso reajustes se tornem incompatíveis com o orçamento.

Campestre do Maranhão - MA, 12 de janeiro de 2026.


JALMES RODRIGUES BARROS
Secretário Municipal de Educação
Portaria nº02