

MATRIZ DE RISCO DA CONTRATAÇÃO

Objeto: Locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do Posto de Atendimento do INSS e à execução de serviços públicos de atendimento ao cidadão, visando atender às necessidades das Secretarias Municipais de Administração e Assistência Social de Cláudia-MT.

A presente matriz tem por finalidade identificar, avaliar e estabelecer medidas de prevenção e tratamento dos riscos relacionados ao planejamento, à formalização e à execução da locação. A análise considera as características específicas da contratação direta de imóvel, a necessidade de adequada instrução processual, a continuidade dos atendimentos e a correta destinação dos recursos públicos, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

Nº	Risco identificado	Probabilidade	Impacto	Responsável	Medidas preventivas e mitigatórias
01	Definição inadequada das necessidades e dos requisitos do imóvel	Baixa	Alto	Administração	Utilizar as conclusões do ETP; identificar o fluxo de usuários, os postos de trabalho e os ambientes necessários; definir requisitos objetivos de acessibilidade, privacidade, segurança e funcionalidade.
02	Escolha de imóvel incompatível com as necessidades dos serviços	Média	Alto	Administração	Realizar vistoria técnica; avaliar a distribuição interna, a acessibilidade e as instalações; elaborar relatório demonstrando o atendimento de cada requisito do TR antes da contratação.
03	Ausência de comprovação da inexistência de imóvel público disponível e adequado	Média	Alto	Administração	Solicitar ao setor de patrimônio certificação formal sobre a inexistência de imóvel público que atenda à necessidade e juntar o documento ao processo.
04	Ausência ou irregularidade da documentação do imóvel ou do locador	Média	Alto	Locador e Administração	Exigir matrícula atualizada, comprovação da propriedade ou legitimidade para locação, documentos do locador, certidões cabíveis e informações sobre eventuais ônus ou restrições.
05	Questionamento do enquadramento da contratação por inexigibilidade	Média	Alto	Administração	Atender ao art. 74, V e § 5º, e ao art. 72 da Lei nº 14.133/2021; justificar a escolha do imóvel; realizar avaliação prévia; demonstrar sua adequação e certificar a inexistência de imóvel público disponível.
06	Justificativa insuficiente sobre as características que determinam a escolha do imóvel	Média	Alto	Administração	Demonstrar objetivamente como localização, acessibilidade, instalações, distribuição interna e condições de uso atendem à necessidade; registrar os imóveis avaliados e as razões para sua aceitação ou rejeição.
07	Valor do aluguel incompatível com o mercado	Baixa	Alto	Administração	Realizar avaliação específica do imóvel; utilizar referências comparáveis; considerar metragem, localização, conservação e infraestrutura;



					formalizar a negociação e a justificativa do preço.
08	Custos de adaptação não identificados ou superiores aos benefícios da locação	Média	Alto	Administração e locador	Realizar vistoria antes da contratação; elaborar levantamento das adequações; estimar os custos; definir o responsável pela execução; avaliar a amortização dos investimentos durante a vigência contratual.
09	Imóvel sem condições adequadas de acessibilidade, segurança ou prevenção contra incêndio	Média	Alto	Administração e locador	Verificar previamente as condições do imóvel e as exigências técnicas aplicáveis; exigir a execução das adequações indispensáveis antes da ocupação; impedir o início dos atendimentos enquanto houver risco aos usuários e servidores.
10	Atraso na entrega ou na disponibilização do imóvel	Baixa	Médio	Locador	Estabelecer prazo para entrega; condicionar o início do pagamento à efetiva disponibilização em condições adequadas; prever medidas pelo inadimplemento; acompanhar previamente as adequações necessárias.
11	Problemas estruturais ou vícios ocultos durante a vigência	Média	Alto	Locador	Elaborar laudo de vistoria inicial; atribuir ao locador a responsabilidade por vícios ocultos e reparos estruturais; estabelecer procedimento e prazo para atendimento de ocorrências emergenciais.
12	Interrupção da utilização por disputa de propriedade, venda ou outra restrição jurídica	Baixa	Alto	Locador	Verificar matrícula e titularidade; analisar ônus e restrições; exigir garantia de uso pacífico; estabelecer obrigação de comunicação prévia sobre venda ou alteração da titularidade.
13	Indefinição sobre o pagamento de água, energia, tributos, taxas e manutenções	Média	Médio	Administração e locador	Definir expressamente no TR e no contrato quais despesas estão incluídas no aluguel e quais serão suportadas pelo Município, evitando obrigações contraditórias.
14	Interrupção de água, energia, internet ou telefonia	Média	Alto	Administração e locador, conforme a obrigação	Definir responsáveis pelo pagamento e acompanhamento dos serviços; manter as contas regulares; estabelecer comunicação imediata de falhas; adotar providências para rápido restabelecimento.
15	Atraso na instalação da infraestrutura e na transferência dos serviços	Média	Médio	Administração	Elaborar cronograma de mudança; planejar mobiliário, equipamentos, internet, telefonia, rede lógica e climatização; iniciar as providências antes da desocupação do espaço atual.
16	Danos, perda ou acesso indevido a documentos durante a mudança	Baixa	Alto	Administração	Inventariar e acondicionar os documentos; restringir o acesso; designar responsáveis pelo transporte; manter cadeia de custódia e proteção dos dados pessoais.

17	Falta de privacidade nos atendimentos e exposição de dados pessoais	Média	Alto	Administração	Utilizar salas privativas; organizar os fluxos de espera e atendimento; restringir o acesso aos documentos e sistemas; observar as medidas de segurança e a LGPD.
18	Uso do imóvel para finalidade diferente da prevista ou por entidade privada sem instrumento legal adequado	Baixa	Alto	Administração	Restringir contratualmente a utilização ao Posto do INSS e aos serviços públicos municipais; vedar cessão, sublocação ou compartilhamento não autorizado; realizar fiscalização periódica da ocupação.
19	Insuficiência orçamentária para manutenção da locação e despesas complementares	Baixa	Alto	Administração	Confirmar disponibilidade orçamentária; estimar aluguel, adaptações e despesas operacionais; acompanhar os saldos e incluir a despesa no planejamento dos exercícios abrangidos.
20	Descumprimento das obrigações de conservação ou manutenção	Média	Médio	Administração e locador	Delimitar as responsabilidades; registrar ocorrências; estabelecer prazos para correção; realizar vistorias periódicas e aplicar as medidas contratuais cabíveis.
21	Ausência ou deficiência da fiscalização contratual	Média	Alto	Administração	Designar gestor e fiscais titular e suplente; fornecer cópia do TR, do contrato e do laudo de vistoria; manter registros, relatórios e acompanhamento periódico das condições do imóvel.
22	Desocupação do imóvel sem planejamento ao término do contrato	Baixa	Alto	Administração	Acompanhar o prazo de vigência; iniciar antecipadamente a avaliação sobre prorrogação ou nova solução; planejar eventual mudança, evitando descontinuidade dos atendimentos.

Análise dos riscos identificados

Os riscos de maior relevância estão relacionados à regularidade da contratação por inexigibilidade, à escolha e avaliação do imóvel, à inexistência de imóvel público disponível, aos custos de adaptação, à acessibilidade, à segurança da edificação e à continuidade dos serviços.

A contratação deverá ser instruída com avaliação prévia do imóvel, laudo de vistoria, justificativa de preço, comprovação da regularidade documental e certificação da inexistência de imóvel público disponível e adequado. A justificativa da escolha deverá demonstrar objetivamente como as características de localização e instalações atendem à necessidade da Administração, conforme o art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

Também merece atenção a delimitação das responsabilidades pelo pagamento de água, energia, tributos, taxas, manutenções e adaptações. Essas obrigações deverão ser redigidas de forma idêntica no Termo de Referência e no contrato, evitando lacunas, duplicidades ou transferência indevida de custos.

Quanto à execução, deverão ser priorizadas a continuidade dos atendimentos, a privacidade dos usuários, a proteção dos dados pessoais, a manutenção das condições de acessibilidade e a utilização do imóvel exclusivamente para as finalidades públicas previstas.

Conclusão

Os riscos identificados são administráveis, desde que sejam adotadas as medidas preventivas e mitigatórias estabelecidas nesta matriz, com especial atenção à instrução do processo de inexigibilidade, à avaliação técnica do imóvel, à definição das obrigações das partes e à fiscalização da execução.

Conclui-se que a contratação apresenta riscos compatíveis com sua natureza e pode prosseguir, desde que as medidas de controle sejam implementadas e documentadas, assegurando legalidade, segurança jurídica, economicidade, continuidade dos serviços e atendimento ao interesse público.

Cláudia, 27 de maio de 2026.

Responsável pela elaboração:

Maria Aparecida Bueno

Técnico Administrativo/Diretor de Departamento
Sec. Munic. De Administração