



Prefeitura Municipal de Marabá

Secretaria Municipal De Educação
Departamento de Alugueis

ANÁLISE DE RISCOS

Processo nº 050505382.000469/2025-46

1. APRESENTAÇÃO DA ANÁLISE DE RISCOS

Apresenta-se a análise de riscos referente às fases de planejamento da contratação, seleção do fornecedor e gestão e fiscalização do contrato, de acordo com os termos estabelecidos no artigo 72, I, da Lei nº 14.133/21.

A partir da identificação dos riscos e da respectiva probabilidade de ocorrência e impacto, é possível definir a resposta aos riscos – reduzir, evitar, aceitar ou compartilhar - e estabelecer estratégias para cada situação.

A classificação qualitativa dos riscos foi realizada em termos de probabilidade de ocorrência e potencial impacto.

2. NÍVEL DE RISCO

		MATRIZ PROBABILIDADE X IMPACTO			Prioridade Alta Prioridade Média Prioridade Baixa
PROBABILIDADE	Alta = 3	3	6	9	
	Média = 2	2	4	6	
	Baixa = 1	1	2	3	
		Baixo = 1	Médio = 2	Alto = 3	
		IMPACTO			

MAPA DE RISCO		
		R3
	R2	
	R1	

3. ANÁLISE DOS RISCOS

RISCO 1	PROBABILIDADE	IMPACTO	DANO
---------	---------------	---------	------

Rescisão contratual a pedido do locador antes do prazo previsto.	☒ Baixa	☐ Baixa	Desocupação do imóvel, consequentemente os professores não teriam como permanecerem na localidade, resultando na interrupção das aulas.
	☐ Média	☒ Média	
	☐ Alta	☐ Alta	
AÇÃO	DESCRIÇÃO		SETOR/ EQUIPE RESPONSÁVEL
PREVENTIVA	Manter contato com locador sobre a necessidade de manutenção do prédio e condições do imóvel.		Nells Claudjan Rodrigues Nascimento
CONTINGENCIAL	Prever no contrato de locação, de maneira clara sanções administrativas/multas pela interrupção contratual antes do prazo previsto, bem como prazo mínimo de 90 dias para entrega do imóvel.		Nells Claudjan Rodrigues Nascimento

RISCO 2	PROBABILIDADE	IMPACTO	DANO
Devolução do Imóvel no encerramento do prazo contratual.	☐ Baixa	☐ Baixa	Exigências do locador para que sejam realizadas benfeitorias no prédio que não estavam previstas no contrato de locação.
	☒ Média	☒ Média	
	☐ Alta	☐ Alta	
AÇÃO	DESCRIÇÃO		SETOR/ EQUIPE RESPONSÁVEL
PREVENTIVA	Prever em contrato as obrigações do locador e locatário quanto as condições de devolução do imóvel.		Nells Claudjan Rodrigues Nascimento
CONTINGENCIAL	Comunicar a equipe técnica responsável pelo setor de locação sobre as solicitações do locador e atendimento, caso estejam previstas em contrato.		Nells Claudjan Rodrigues Nascimento

RISCO 3	PROBABILIDADE	IMPACTO	DANO
Transtornos com manutenção predial.	☐ Baixa	☐ Baixa	Surgimento de patologias no imóvel, como danos estruturais, deterioração pelo tempo de uso, por agentes atmosféricos e danos causados pelos ocupantes do prédio.
	☐ Média	☐ Média	
	☒ Alta	☒ Alta	
AÇÃO	DESCRIÇÃO		SETOR/ EQUIPE RESPONSÁVEL
PREVENTIVA	Realizar manutenção periódica, a exemplo: Pintura, telhado, sistemas hidráulicos, hidrossanitários e elétricos, esquadrias e, pisos.		Nells Claudjan Rodrigues Nascimento
CONTINGENCIAL	Notificação do proprietário do imóvel e acionamento do setor de locação para que sejam tomadas as devidas providências e resolução dos problemas existentes.		Nells Claudjan Rodrigues Nascimento

4. RESULTADOS DA ANÁLISE DE RISCO

Nesta análise referente a locação do imóvel destinado ao funcionamento do

ALOJAMENTO II DOS PROFESSORES DA EMEF ADÃO MACHADO, devem ser considerados três aspectos resultante dos riscos e probabilidades apontados na referida análise:

1. Rescisão do Contrato à pedido do locador antes do prazo previsto.
2. Devolução do Imóvel no encerramento do prazo contratual.
3. Transtornos com manutenção predial.

Risco 1 - foi considerado baixa possibilidade desta ocorrência, considerando que pelas contratações anteriores foram cumpridos os prazos na ampla maioria dos contratos de locação de imóveis, e nos casos que ocorreram a situação foi revertida através de acordo entre as partes (locador e locatário).

Risco 2 - sobre o aspecto de devolução do imóvel o risco é considerado médio, porque ao final do contrato o locatário deve receber o imóvel nas condições que entregou, e portanto o locador tem como obrigação realizar revitalizações, reparos, reformas pontuais apenas considerando as condições iniciais da ocupação do imóvel, entretanto houveram situações em contratações anteriores em que o proprietário exigiu a execução de obras e serviços de reversão das condições iniciais do imóvel que não estavam realizadas na época.

Risco 3 - São inerentes o aparecimento de patologias, desgaste pelo uso e ocupação do imóvel que só poderão ser mitigadas com manutenções periódicas, estas podem ser realizadas por ambas as partes a depender do tipo e da gravidade do problema detectado, desta forma, esse risco foi considerado alto, haja vista que o surgimento desse tipo de situação é recorrente.

Como resultado desta análise, esta contratação classifica-se como de **RISCO MÉDIO**. Importando nas seguintes recomendações:

Marabá - PA, 06 de agosto de 2025.

Documento assinado eletronicamente

Karina Aparecida Oyama Zampiva

Integrante Equipe de Planejamento

Documento assinado eletronicamente

Joelma Araújo da Silva

Integrante Equipe de Planejamento

Documento assinado eletronicamente

Hiane Mayla Lima de Faria

Integrante Equipe de Planejamento

De acordo. Aprovo a análise de Riscos.

Documento Assinado Eletronicamente

Cristiano Gomes Lopes



Documento assinado eletronicamente por **Hiane Mayla Lima de Faria, Coordenador de Aluguéis**, em 18/08/2025, às 10:43, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Joelma Araujo da Silva, Técnica Administrativa**, em 18/08/2025, às 15:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Karina Aparecida Oyama Zampiva, Auxiliar de Secretária**, em 19/08/2025, às 09:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Cristiano Gomes Lopes, Secretário Municipal de Educação**, em 19/08/2025, às 17:41, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0877553** e o código CRC **CA8DDCC7**.

Folha 31, Paço Municipal - Bairro Nova Marabá - Marabá/PA - CEP 68508-970

semed@maraba.pa.gov.br, - Site - maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505382.000469/2025-46

SEI nº 0877553