

MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS

Processo Administrativo nº 45/2026

Leilão nº 01/2026

Ref. Estudo Técnico Preliminar

INTRODUÇÃO

O presente Mapa de Gerenciamento de Riscos é um instrumento de governança elaborado para a contratação que visa à alienação, mediante licitação, de imóvel dominical de propriedade do Centro Universitário Municipal de Franca – Uni-FACEF. Este documento tem como objetivo principal identificar, analisar, avaliar e propor tratamentos para os potenciais eventos que possam comprometer o alcance dos resultados pretendidos, em conformidade com as melhores práticas de gestão e as exigências legais. A sua elaboração atende ao disposto no artigo 18, inciso X, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que estabelece a obrigatoriedade da análise de riscos na fase preparatória dos processos licitatórios.

Adicionalmente, este mapa alinha-se ao artigo 169 da mesma Lei, que preconiza a submissão das contratações públicas a práticas contínuas e permanentes de gestão de riscos e de controle preventivo. O documento visa, portanto, identificar eventos futuros capazes de gerar impactos negativos no sucesso da licitação e na boa execução dos procedimentos subsequentes à arrematação, contemplando a identificação dos riscos, a mensuração de suas probabilidades e impactos, a definição de ações preventivas (mitigação) e de contingência (correção), bem como a designação dos respectivos responsáveis. Com base nesta análise, serão adotadas medidas administrativas para minimizar ou neutralizar os efeitos nocivos dos riscos identificados, assegurando a eficiência, a economicidade e a segurança jurídica do processo.

2- IDENTIFICAÇÃO E ANÁLISE DOS PRINCIPAIS RISCOS

A tabela a seguir apresenta uma síntese dos riscos identificados e classificados neste documento.

RISCO 01						
Planejamento da Contratação						
Probabilidade:		Baixa	x	Média		Alta
Impacto:		Baixo		Médio	x	Alto
Nível		Leve		Moderado	x	Crítico
Id	Descrição do Risco					
1.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DEFASADA OU INCOMPATÍVEL COM O MERCADO					
Id	Causas			Responsável		
1.	<ul style="list-style-type: none"> - Utilização de metodologias de avaliação inadequadas ou ultrapassadas. - Volatilidade do mercado imobiliário local entre a data da avaliação e a data da licitação. - Falta de pesquisa de mercado abrangente para o imóvel. - Laudo elaborado por comissão ou profissional sem a devida especialização. 			Equipe de Planejamento / Setor de Patrimônio / Comissão de Avaliação		
Id	Ações de Mitigação			Responsável		
1.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Garantir que a comissão de avaliação seja composta por servidores com comprovada capacidade técnica ou contratar profissional/empresa especializada, conforme Art. 23 da Lei 14.133/2021. 2. Exigir que o laudo de avaliação seja detalhado, fundamentado em normas técnicas (ABNT) e baseado em múltiplas fontes de pesquisa de mercado (imobiliárias locais, transações recentes, portais especializados). 3. Estabelecer um prazo de validade para o laudo e prever a sua atualização caso a licitação sofra atrasos significativos. 			Equipe de Planejamento / Setor de Patrimônio / Comissão de Avaliação		

RISCO 02						
Planejamento da Contratação						
Probabilidade:		Baixa	x	Média		Alta
Impacto:		Baixo		Médio	x	Alto
Nível		Leve		Moderado	x	Crítico
Id	Descrição do Risco					
1.	DOCUMENTAÇÃO REGISTRAL DO IMÓVEL IRREGULAR OU INCOMPLETA					
Id	Causas			Responsável		
1.	<ul style="list-style-type: none"> - Existência de ônus, gravames ou pendências judiciais não identificados que recaiam sobre o imóvel. - Matrícula desatualizada no Cartório de Registro de Imóveis. - Divergência entre a descrição fática do imóvel e a descrição registral. - Ocupação por terceiros não mencionada no edital. 			Setor de Patrimônio / Setor Jurídico		
Id	Ações de Mitigação			Responsável		
1.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Realizar uma auditoria documental (due diligence) o imóvel, obtendo certidão de matrícula atualizada, certidões negativas de débitos (IPTU etc.) e de ações judiciais. 2. Anexar ao edital a matrícula atualizada e laudo de vistoria que descreva o estado de conservação e ocupação do imóvel, em linha com o item 5.2 do ETP. 3. Incluir cláusula editalícia explícita, conforme ETP, de que a venda é "ad corpus" e que a responsabilidade pela regularização é integral do arrematante, para mitigar riscos de reclamações futuras. 			Setor de Patrimônio / Setor Jurídico		

RISCO 03						
Planejamento da Contratação						
Probabilidade:	x	Baixa		Média		Alta
Impacto:		Baixo	x	Médio		Alto
Nível		Leve		Moderado	x	Crítico
Id	Descrição do Risco					
1.	IMPUGNAÇÃO DO EDITAL POR CLÁUSULAS RESTRITIVAS OU OMISSAS					
Id	Causas			Responsável		
1.	<ul style="list-style-type: none"> - Falhas na descrição do imóvel ou das condições de participação. - Omissão de informações essenciais, como a minuta da escritura pública ou o laudo de avaliação detalhado. - Exigências de qualificação ou condições de pagamento consideradas abusivas ou inadequadas. - Inobservância de formalidades legais na elaboração do ato convocatório. 			<p>Agente de Contratação / Comissão de Contratação / Setor Jurídico</p>		
Id	Ações de Mitigação			Responsável		
1.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Submeter a minuta do edital e seus anexos a uma rigorosa análise da Setor Jurídico da IES, verificando a conformidade com a Lei 14.133/2021 e a jurisprudência aplicável (TCU/TCE-SP). 2. Garantir que todos os documentos mencionados no ETP (laudo, certidões, minuta de escritura) sejam disponibilizados como anexos do edital, assegurando a máxima transparência. 3. Estabelecer um canal claro e acessível para pedidos de esclarecimentos e impugnações, respondendo-os de forma tempestiva e fundamentada. 			<p>Agente de Contratação / Comissão de Contratação / Setor Jurídico</p>		

RISCO 04						
Seleção do Fornecedor						
Probabilidade:		Baixa		Média	x	Alta
Impacto:		Baixo		Médio	x	Alto
Nível		Leve		Moderado	x	Crítico
Id	Descrição do Risco					
1.	LICITAÇÃO DESERTA OU FRACASSADA					
Id	Causas			Responsável		
1.	<ul style="list-style-type: none"> - Divulgação insuficiente do certame, não atingindo o público-alvo potencial (investidores, construtoras, cidadãos). - Preço mínimo de avaliação percebido como elevado pelo mercado. - Conjuntura econômica desfavorável, reduzindo o apetite para investimento imobiliário. - Processo de participação considerado excessivamente burocrático pelos interessados. 			<p>Agente de Contratação / Setor de Comunicação</p>		
Id	Ações de Mitigação			Responsável		
1.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Implementar um plano de divulgação robusto, utilizando não apenas os meios oficiais, mas também jornais de grande circulação, portais imobiliários e comunicação direcionada a associações comerciais e do setor de construção civil. 2. Assegurar que o parcelamento, já previsto no ETP, seja mantido para ampliar o universo de participantes. 3. Em caso de licitação deserta, reavaliar as condições de mercado e o laudo de avaliação antes de republicar o edital, conforme faculta a legislação. 			<p>Agente de Contratação / Setor de Comunicação</p>		

RISCO 05						
Seleção do Fornecedor						
Probabilidade:		Baixa	x	Média		Alta
Impacto:		Baixo	x	Médio		Alto
Nível		Leve	x	Moderado		Crítico
Id	Descrição do Risco					
1.	PARTICIPAÇÃO DE LICITANTE SEM CAPACIDADE FINANCEIRA PARA HONRAR O LANCE.					
Id	Causas			Responsável		
1.	- Ausência de mecanismos de verificação da solvência dos participantes. - Lances especulativos ou aventureiros, sem lastro financeiro. - Falta de exigência de garantia de proposta.			Equipe de Planejamento / Agente de Contratação		
Id	Ações de Mitigação			Responsável		
1.	1. Avaliar a pertinência de exigir garantia da proposta, nos termos do Art. 58 da Lei nº 14.133/2021, como forma de inibir lances de participantes sem real intenção ou capacidade de pagamento. 2. Estabelecer no edital, de forma clara e objetiva, as sanções aplicáveis em caso de desistência ou não pagamento do lance, incluindo multa e impedimento de licitar com a IES, conforme Decreto Municipal nº 11.886/2024. 3. Prever no edital a convocação do segundo colocado, caso o arrematante não honre o compromisso, para dar celeridade ao processo.			Equipe de Planejamento / Agente de Contratação		

RISCO 06						
Gestão Contratual						
Probabilidade:		Baixa	x	Média		Alta
Impacto:		Baixo		Médio	x	Alto
Nível		Leve		Moderado	x	Crítico
Id	Descrição do Risco					
1.	INADIMPLÊNCIA DO ARREMATANTE NO PAGAMENTO DO VALOR DO LANCE					
Id	Causas			Responsável		
1.	- Dificuldades financeiras supervenientes do arrematante. - Desistência do negócio após a arrematação. - Condições de pagamento estabelecidas no edital que se mostram inviáveis para o arrematante.			Gestor do Contrato / Setor Financeiro / Setor Jurídico		
Id	Ações de Mitigação			Responsável		
1.	1. Definir no edital prazos de pagamento peremptórios e as consequências imediatas do seu descumprimento. 2. Após a homologação, notificar formalmente o arrematante para que efetue o pagamento no prazo estipulado, com a guia de recolhimento correspondente. 3. Em caso de inadimplência, instaurar imediatamente o processo administrativo para aplicação das sanções previstas no edital e na lei, e convocar o licitante subsequente, se houver, para assumir a arrematação nas mesmas condições.			Gestor do Contrato / Setor Financeiro / Setor Jurídico		

RISCO 07						
Gestão Contratual						
Probabilidade:		Baixa	x	Média		Alta
Impacto:		Baixo	x	Médio		Alto
Nível		Leve	x	Moderado		Crítico
Id	Descrição do Risco					
1.	ATRASSO OU FALHA NA FORMALIZAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE.					
Id	Causas			Responsável		
1.	<ul style="list-style-type: none"> - Inércia do arrematante em providenciar a lavratura da escritura pública e o respectivo registro. - Burocracia excessiva ou morosidade dos cartórios competentes. - Falta de pagamento, pelo arrematante, dos impostos (ITBI) e emolumentos necessários à transferência. 			Gestor do Contrato / Setor de Patrimônio		
Id	Ações de Mitigação			Responsável		
1.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Incluir no edital e na minuta da escritura uma cláusula que estabeleça um prazo máximo para o arrematante concluir os trâmites de transferência, sob pena de multa. 2. Manter um canal de comunicação com o arrematante após o pagamento, orientando-o sobre os procedimentos e monitorando o andamento da regularização. 3. Assegurar que toda a documentação de responsabilidade do Uni-FACEF (certidões, autorizações etc.) esteja pronta e disponível para ser entregue ao arrematante imediatamente após a confirmação do pagamento. 			Gestor do Contrato / Setor de Patrimônio		

RISCO 08						
Gestão Contratual						
Probabilidade:	x	Baixa		Média		Alta
Impacto:		Baixo		Médio	x	Alto
Nível		Leve	x	Moderado		Crítico
Id	Descrição do Risco					
1.	CONTESTAÇÕES JUDICIAIS POSTERIORES À ALIENAÇÃO POR PARTE DE TERCEIROS.					
Id	Causas			Responsável		
1.	<ul style="list-style-type: none"> - Surgimento de terceiros alegando direitos sobre o imóvel (ex: posseiros com direito a usucapião, herdeiros não conhecidos, credores de antigos proprietários). - Disputas de limites com confrontantes não identificadas previamente. - Vícios ocultos no imóvel que venham a ser descobertos pelo arrematante. 			Setor Jurídico		
Id	Ações de Mitigação			Responsável		
1.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reforçar no edital as cláusulas de venda "ad corpus" e "no estado em que se encontra", transferindo ao interessado o ônus da vistoria prévia e da verificação das condições do imóvel, conforme previsto no ETP. 2. Manter arquivado todo o processo administrativo da licitação, incluindo a due diligence documental, para servir de prova da boa-fé e da diligência da Administração em eventuais ações judiciais. 3. Acionar a Coordenadoria Jurídica da IES para defender os interesses do ente público caso qualquer ação seja ajuizada, buscando a manutenção do ato administrativo perfeito e acabado. 			Setor Jurídico		

Flávio Henrique de Oliveira Costa