

MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS

Processo Administrativo nº 326/2026 – Leilão nº 02/2026

Ref.: Documento de Formalização de Demanda (DFD) e Estudo Técnico Preliminar (ETP)

1. INTRODUÇÃO

O presente Mapa de Gerenciamento de Riscos constitui instrumento de planejamento e governança destinado à identificação, análise, avaliação, tratamento e monitoramento dos eventos que possam comprometer o alcance dos resultados pretendidos com a alienação, mediante licitação, de imóvel dominical de propriedade do Centro Universitário Municipal de Franca – Uni-FACEF.

A elaboração deste documento observa o art. 18, inciso X, da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como as diretrizes de gestão de riscos e controles preventivos previstas no art. 169 da mesma Lei. A análise considera tanto os riscos da fase preparatória e de seleção do arrematante quanto os riscos decorrentes da execução da operação, especialmente em razão da nova estrutura de pagamento em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pela taxa IGP-M + juros de 0,5% ao mês, da possibilidade de posse, uso e fruição do imóvel durante o parcelamento e da previsão de cláusula resolutiva expressa.

Registra-se, ainda, que o Processo nº 45/2026 – Leilão nº 01/2026 restou deserto. Dessa forma, este novo mapa incorpora, de maneira específica, o risco de nova ausência de propostas e as medidas preventivas e de contingência destinadas a reduzir essa possibilidade, sem afastar a necessidade de preservação do valor mínimo do patrimônio público e da obtenção de proposta vantajosa.

2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Os riscos são classificados quanto à Probabilidade (Baixa, Média ou Alta) e ao Impacto (Baixo, Médio ou Alto). A combinação desses fatores resulta em nível de risco Leve, Moderado ou Crítico, orientando a prioridade das medidas de tratamento.

Para este processo, receberam atenção especial os riscos decorrentes do alongamento do prazo de recebimento para 12 meses, da exposição ao inadimplemento, da posse, uso e fruição antes da quitação integral, da aplicação do IGP-M e dos juros de 0,5% ao mês e da possibilidade de o novo certame novamente restar deserto.

RISCO 01 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DEFASADA OU INCOMPATÍVEL COM O MERCADO

Fase	Planejamento da Contratação
Probabilidade / Impacto / Nível	Probabilidade: Média Impacto: Alto Nível: Crítico
Principais causas	• Laudo de avaliação elaborado com dados insuficientes ou desatualizados. • Alteração das condições do mercado imobiliário entre a avaliação e a realização do leilão. • Preço mínimo incompatível com a percepção atual do mercado, reduzindo a atratividade do certame.
Ações de mitigação e/ou contingência	• Conferir a atualidade e a fundamentação do laudo de avaliação. • Verificar a necessidade de atualização do laudo caso haja alteração relevante de mercado ou demora significativa na realização do certame. • Disponibilizar aos interessados informações suficientes sobre o imóvel para permitir avaliação

	independente.
Responsável	Equipe de Planejamento / Pró-reitoria Administrativa / Comissão do Leilão

RISCO 02 – DOCUMENTAÇÃO REGISTRAL OU CADASTRAL INCOMPLETA

Fase	Planejamento da Contratação
Probabilidade / Impacto / Nível	Probabilidade: Baixa Impacto: Alto Nível: Moderado
Principais causas	• Matrícula desatualizada ou existência de ônus, gravames e pendências não identificadas. • Divergências entre a situação física, cadastral e registral do imóvel. • Ausência de documentos necessários à lavratura e ao registro da escritura.
Ações de mitigação e/ou contingência	• Obter matrícula atualizada e realizar conferência documental prévia. • Verificar débitos, restrições, ações ou demais ocorrências que possam afetar a alienação. • Disponibilizar no edital a documentação pertinente e definir expressamente as responsabilidades do arrematante.
Responsável	Equipe de Planejamento / Pró-reitoria Administrativa / Comissão do Leilão / Setor Jurídico

RISCO 03 – IMPUGNAÇÃO OU QUESTIONAMENTO DO EDITAL

Fase	Planejamento da Contratação
Probabilidade / Impacto / Nível	Probabilidade: Média Impacto: Alto Nível: Crítico
Principais causas	• Cláusulas de pagamento, correção pelo IGP-M, juros de 0,5% ao mês, posse, uso e fruição, cláusula resolutiva ou penalidade de 30% consideradas pouco claras ou desproporcionais. • Omissão de informações relevantes sobre o imóvel ou sobre os efeitos do inadimplemento. • Incompatibilidade entre DFD, ETP, Termo de Referência, Edital e minuta da escritura.
Ações de mitigação e/ou contingência	• Submeter o edital e seus anexos à análise jurídica prévia. • Garantir plena compatibilidade entre todos os documentos do processo. • Descrever de forma objetiva a metodologia de cálculo do IGP-M e dos juros de 0,5% ao mês, os vencimentos, a hipótese de resolução, a posse, o uso e a fruição durante o parcelamento e as consequências do inadimplemento. • Responder tempestivamente a pedidos de esclarecimentos e impugnações.
Responsável	Setor Jurídico / Agente de Contratação / Equipe de Planejamento

RISCO 04 – NOVO LEILÃO DESERTO OU FRACASSADO

Fase	Seleção do Arrematante
Probabilidade / Impacto / Nível	Probabilidade: Alta Impacto: Alto Nível: Crítico
Principais causas	• O Processo nº 45/2026 – Leilão nº 01/2026 já restou deserto. • Baixa divulgação ou alcance insuficiente do público potencial. • Conjuntura econômica desfavorável. • Mesmo com parcelamento em 12 meses, condições do negócio podem não ser suficientemente atrativas.
Ações de mitigação e/ou contingência	• Ampliar a divulgação do certame dentro dos meios legalmente admitidos, alcançando potenciais investidores, empresas e interessados no mercado imobiliário. • Dar publicidade destacada às condições de pagamento em 12 parcelas, à correção pelo IGP-M e aos juros de 0,5% ao mês. • Facilitar o acesso à documentação, vistoria e esclarecimentos sobre o imóvel. • Monitorar a procura e os pedidos de esclarecimento antes da sessão. • Em caso de novo certame deserto, realizar análise formal das causas, reavaliar as condições de mercado e o laudo, e submeter à autoridade competente eventual redefinição da estratégia, observada a legislação aplicável.
Responsável	Agente de Contratação / Setor de Comunicação / Setor de Patrimônio / Equipe de Planejamento

RISCO 05 – PARTICIPAÇÃO DE LICITANTE SEM CAPACIDADE FINANCEIRA PARA HONRAR O LANCE

Fase	Seleção do Arrematante
Probabilidade / Impacto / Nível	Probabilidade: Média Impacto: Alto Nível: Crítico
Principais causas	• O parcelamento em 12 meses pode atrair interessados sem capacidade financeira suficiente para suportar a obrigação de longo prazo. • Lances especulativos ou superestimados. • Ausência ou inadequação de mecanismos de garantia e de responsabilização.
Ações de mitigação e/ou contingência	• Verificar o atendimento das condições documentais e cadastrais previstas no Edital pelo licitante vencedor, inclusive as consultas aos cadastros oficiais. • Estabelecer claramente as condições e consequências da recusa em assinar o contrato, da desistência e do inadimplemento. • Exigir documentação e declarações compatíveis com as regras do edital, sem criar restrições indevidas à competitividade. • Prever procedimento para convocação de eventual licitante subsequente, quando juridicamente aplicável.

Responsável	Equipe de Planejamento / Agente de Contratação / Setor Jurídico
-------------	---

RISCO 06 – INADIMPLEMENTO DURANTE O PARCELAMENTO DE 12 MESES

Fase	Gestão da Operação
Probabilidade / Impacto / Nível	Probabilidade: Alta Impacto: Alto Nível: Crítico
Principais causas	• Dificuldades financeiras supervenientes do arrematante. • Prazo mais longo aumenta a exposição temporal do crédito do Uni-FACEF. • Desistência após início da posse, uso e fruição do imóvel. • Aumento da probabilidade de atrasos em comparação com pagamento à vista ou em prazo curto.
Ações de mitigação e/ou contingência	• Estabelecer no edital e na escritura vencimentos, forma de pagamento e consequências do atraso de forma objetiva. • Manter controle mensal das parcelas e cobrança tempestiva. • Prever cláusula resolutiva expressa e procedimento para sua aplicação. • Observar a cláusula penal compensatória de 30% dos valores efetivamente pagos, nos termos do edital e do instrumento jurídico, sem prejuízo das demais medidas cabíveis. • Condicionar a manutenção da posse, uso e fruição à adimplência.
Responsável	Setor Financeiro / Gestor da Operação / Setor Jurídico

RISCO 07 – MAIOR EXPOSIÇÃO FINANCEIRA DECORRENTE DO PRAZO DE 12 PARCELAS

Fase	Gestão da Operação
Probabilidade / Impacto / Nível	Probabilidade: Média Impacto: Alto Nível: Crítico
Principais causas	• Recebimento integral do preço somente ao longo de 12 meses. • Risco de inadimplimento acumulado durante o período. • Custo de oportunidade decorrente do recebimento diferido. • Eventual insuficiência da atualização pelo IGP-M e dos juros de 0,5% ao mês frente às condições econômicas futuras.
Ações de mitigação e/ou contingência	• Aplicar corretamente o IGP-M e os juros de 0,5% ao mês conforme metodologia expressamente definida no edital e no instrumento jurídico. • Realizar conciliação mensal do saldo e das parcelas atualizadas. • Manter acompanhamento do saldo devedor e dos vencimentos. • Avaliar previamente, com apoio jurídico e financeiro, a adequação da estrutura de parcelamento e da atualização monetária ao

	interesse público.
Responsável	Setor Financeiro / Equipe de Planejamento / Setor Jurídico

RISCO 08 – ERRO NA APLICAÇÃO OU NO CÁLCULO DO IGP-M E DOS JUROS

Fase	Gestão da Operação
Probabilidade / Impacto / Nível	Probabilidade: Média Impacto: Médio Nível: Moderado
Principais causas	• Fórmula ou periodicidade de atualização não suficientemente detalhada. • Erro manual no cálculo das parcelas. • Utilização de índice, taxa ou período de referência incorreto. • Divergência entre o valor cobrado e o previsto no instrumento jurídico.
Ações de mitigação e/ou contingência	• Definir no edital e na escritura a metodologia objetiva de aplicação do IGP-M e dos juros de 0,5% ao mês. • Preferir cálculo por planilha/sistema com memória de cálculo e conferência. • Realizar dupla conferência antes da emissão de cada cobrança. • Manter histórico dos índices utilizados e dos cálculos efetuados. • Observar a regra prevista no edital para eventual variação negativa do IGP-M.
Responsável	Setor Financeiro / Setor Jurídico / Contabilidade

RISCO 09 – POSSE, USO E FRUIÇÃO DO IMÓVEL ANTES DA QUITAÇÃO INTEGRAL

Fase	Gestão da Operação
Probabilidade / Impacto / Nível	Probabilidade: Média Impacto: Alto Nível: Crítico
Principais causas	• O arrematante passará a exercer posse, uso e fruição do imóvel antes do recebimento integral do preço. • Possibilidade de deterioração, ocupação irregular ou realização de intervenções sem autorização. • Dificuldade de retomada do imóvel em caso de inadimplemento, conforme a situação concreta.
Ações de mitigação e/ou contingência	• Formalizar escritura pública com cláusula resolutiva expressa e regras claras sobre posse, uso e fruição. • Condicionar a manutenção da posse, uso e fruição à adimplência. • Definir expressamente que o arrematante responde pela conservação, manutenção, tributos, taxas e demais encargos decorrentes da utilização. • Proibir alterações ou intervenções no imóvel sem as autorizações legais necessárias. • Prever procedimento de desocupação e retomada do bem em caso de resolução, com apoio jurídico.
Responsável	Setor de Patrimônio / Gestor da Operação / Setor Jurídico

RISCO 10 – DETERIORAÇÃO, OCUPAÇÃO IRREGULAR OU ALTERAÇÕES NO IMÓVEL DURANTE O PARCELAMENTO

Fase	Gestão da Operação
Probabilidade / Impacto / Nível	Probabilidade: Média Impacto: Alto Nível: Crítico
Principais causas	• Uso do imóvel por período prolongado antes da quitação. • Ausência de fiscalização ou registro das condições do imóvel no momento da entrega da posse. • Realização de obras ou intervenções sem autorização.
Ações de mitigação e/ou contingência	• Produzir registro das condições do imóvel antes da imissão na posse/uso. • Estabelecer obrigações de conservação e manutenção no instrumento jurídico. • Realizar, quando necessário, inspeções e registros durante o parcelamento, especialmente diante de indícios de irregularidade. • Atribuir ao arrematante a responsabilidade por danos causados por sua utilização.
Responsável	Setor de Patrimônio / Gestor da Operação

RISCO 11 – QUESTIONAMENTO DA CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA DE 30%

Fase	Gestão da Operação
Probabilidade / Impacto / Nível	Probabilidade: Média Impacto: Alto Nível: Crítico
Principais causas	• A cláusula penal compensatória de 30% dos valores efetivamente pagos pode ser questionada pelo arrematante. • Redação imprecisa ou incompatibilidade entre edital, contrato e escritura. • Aplicação sem observância das condições previstas no instrumento jurídico e da legislação. • Necessidade de observar a regra de restituição mínima de 50% prevista no instrumento jurídico, ressalvadas as rubricas de ressarcimento de despesas e prejuízos efetivamente suportados.
Ações de mitigação e/ou contingência	• Submeter a cláusula à análise jurídica prévia. • Definir com precisão a base de cálculo: 30% dos valores efetivamente pagos e corrigidos, conforme o edital e a escritura. • Estabelecer de forma objetiva as hipóteses de incidência, a resolução do negócio e a restituição do saldo apurado. • Observar a limitação conjunta das deduções relativas à cláusula penal e à taxa de ocupação, conforme previsto no item 7.7.6.1 do Termo de Referência. • Aplicar a penalidade somente nos termos do edital, da escritura e da legislação pertinente.
Responsável	Setor Jurídico / Gestor da Operação

RISCO 12 – ATRASO OU FALHA NA FORMALIZAÇÃO E REGISTRO DA ESCRITURA

Fase	Gestão da Operação
Probabilidade / Impacto / Nível	Probabilidade: Média Impacto: Médio Nível: Moderado
Principais causas	• Inércia do arrematante em providenciar atos cartorários. • Pendências documentais ou tributárias. • Morosidade cartorária. • Divergências entre o edital, a escritura e a matrícula.
Ações de mitigação e/ou contingência	• Definir prazos e responsabilidades no edital e na escritura. • Assegurar que a documentação de responsabilidade do Uni-FACEF esteja pronta. • Orientar o arrematante quanto aos procedimentos necessários. • Acompanhar o cumprimento das obrigações e registrar as comunicações realizadas.
Responsável	Setor de Patrimônio / Setor Jurídico

RISCO 13 – CONTESTAÇÃO JUDICIAL POR TERCEIROS OU PELO ARREMATANTE

Fase	Gestão da Operação
Probabilidade / Impacto / Nível	Probabilidade: Baixa Impacto: Alto Nível: Moderado
Principais causas	• Alegação de direitos de terceiros sobre o imóvel. • Questionamentos sobre limites, ocupação, situação registral ou condições físicas. • Questionamentos acerca do parcelamento, posse, uso e fruição ou resolução do negócio.
Ações de mitigação e/ou contingência	• Realizar diligência documental prévia e manter documentação comprobatória arquivada. • Disponibilizar matrícula e informações relevantes aos interessados. • Reforçar no edital as condições de venda ad corpus e no estado em que o imóvel se encontra, dentro dos limites legais. • Acionar o Setor Jurídico para defesa dos interesses institucionais em eventual demanda.
Responsável	Setor Jurídico / Setor de Patrimônio

RISCO 14 – INCONSISTÊNCIA ENTRE OS DOCUMENTOS DO PROCESSO

Fase	Planejamento da Contratação
Probabilidade / Impacto / Nível	Probabilidade: Média Impacto: Alto Nível: Crítico
Principais causas	• DFD, ETP, Termo de Referência, Edital, minuta contratual e escritura com condições divergentes. • Alteração da forma de pagamento sem atualização de todos os documentos. • Divergência quanto à correção pelo IGP-M, juros de 0,5% ao mês, posse, uso e fruição, resolução e penalidade. • Divergência quanto à existência ou não de fase

	de habilitação e à natureza da documentação exigida do arrematante. • Resquícios de modelos de outras modalidades ou contratações nos anexos.
Ações de mitigação e/ou contingência	• Realizar conferência final cruzada de todos os documentos antes da publicação. • Utilizar uma matriz de conferência com as condições essenciais do negócio. • Submeter a versão final ao Setor Jurídico. • Conferir especialmente modalidade, número do leilão, objeto, forma de pagamento, índice de correção, juros, posse, cláusula resolutiva, penalidade, sanções e documentação exigida. • Não publicar o edital enquanto houver divergências materiais.
Responsável	Equipe de Planejamento / Setor Jurídico / Agente de Contratação

3. MONITORAMENTO E CONTROLE DOS RISCOS

O acompanhamento dos riscos deverá ocorrer durante toda a tramitação do Processo nº 326/2026 – Leilão nº 02/2026, com atualização sempre que houver alteração relevante das condições do certame.

Após a arrematação, o acompanhamento deverá concentrar-se especialmente nos riscos financeiros e contratuais: controle dos vencimentos, aplicação correta da IGP-M + juros de 0,5% ao mês, inadimplementos, manutenção das condições de uso do imóvel, cumprimento das obrigações do arrematante e adoção tempestiva das medidas previstas para resolução do negócio.

Na hipótese de o novo leilão novamente restar deserto, a Administração deverá formalizar a análise das causas do resultado, incluindo procura do mercado, número de interessados, pedidos de esclarecimento, condições de pagamento, valor mínimo e demais fatores identificados. A eventual realização de nova tentativa de alienação deverá ser precedida da reavaliação da estratégia, da documentação e das condições de mercado, observada a legislação aplicável e a decisão da autoridade competente.

4. RESPONSÁVEIS PELO GERENCIAMENTO

A gestão dos riscos será compartilhada, conforme a natureza de cada evento, entre a Equipe de Planejamento, Agente de Contratação/Comissão de Contratação, Setor de Contabilidade, Setor Financeiro, Setor Jurídico e demais unidades que venham a ser formalmente designadas.

5. CONCLUSÃO

Com base na análise realizada, conclui-se que a alienação do imóvel permanece viável e de interesse público, desde que os riscos identificados sejam tratados por meio de controles preventivos e medidas de contingência adequadamente incorporados ao edital e ao instrumento jurídico.

A adoção do parcelamento em 12 (doze) meses representa medida de ampliação da atratividade do certame após o resultado deserto do Processo nº 45/2026 – Leilão nº 01/2026, mas aumenta a exposição da Administração ao risco de inadimplemento e posterga o recebimento integral da receita. Por essa razão, a aplicação correta do IGP-M e dos juros de 0,5% ao mês, o acompanhamento financeiro, a cláusula resolutiva expressa, a vinculação da posse, uso e fruição à adimplência e a definição objetiva das consequências do inadimplemento são controles essenciais.

Da mesma forma, o risco de novo certame deserto deve ser expressamente reconhecido, sem que isso implique redução automática do valor mínimo do imóvel. Eventual alteração de condições deverá ser

fundamentada em nova análise de mercado, avaliação e interesse público, com decisão formal da autoridade competente.

Franca, 14 de setembro de 2026.

Flávio Henrique de Oliveira Costa
Pró-Reitoria de Administração