

ADESÃO À ATA DE REGISTRO DE PREÇOS

Mapa de Riscos 01 - Planejamento da Adesão

Riscos Identificados		Probabilidade	Impacto	Controles Preventivos/Mitigação dos Riscos	Plano de Resposta/Tratamento
	Inviabilidade jurídica da adesão à Ata de Registro de Preços	Baixa	Alto	Verificação prévia da regularidade da Ata de Registro de Preços e compatibilidade do objeto com a necessidade da Coordenadoria de Atendimento Presencial (CAP)	Ajustar termo de adesão (se necessário); suspender adesão até regularização; registrar decisões

Mapa de Riscos 02 - Execução Contratual

Riscos Identificados		Probabilidade	Impacto	Controles Preventivos/Mitigação dos Riscos	Plano de Resposta/Tratamento
	Falta de fiscalização adequada da execução contratual	Média	Alto	Designação de fiscais e gestores do contrato pela Coordenadoria de Atendimento Presencial (CAP), capacitados para acompanhar tecnicamente os serviços	Nomear fiscais e gestores; elaborar plano de fiscalização (checklists, cronogramas, relatórios); realizar inspeções periódicas; aplicar medidas corretivas e sanções (quando aplicável)
	Descumprimento de prazos pela contratada	Média	Alto	Estabelecimento de cronograma detalhado, previsão de aplicação de penalidades contratuais e monitoramento por marcos de execução	Notificação imediata; reunião de ajuste com a contratada; aplicação de penalidades previstas; reprogramação controlada ou substituição de equipe em caso de reincidência.
	Execução em desconformidade com as especificações técnicas	Baixa	Alto	Utilização do Projeto Básico de Arquitetura como referência obrigatória e fiscalização contínua dos serviços	Reprovação das atividades não conformes; retenção de pagamentos até regularização; medições condicionadas à aprovação técnica
	Paralisação contratual por dificuldades da empresa	Baixa	Alto	Exigência de documentação de habilitação econômico-financeira e comprovação de capacidade técnica durante a adesão	Acionar garantias contratuais; encaminhar medidas legais via área jurídica
	Falha na comunicação entre a contratada e a Administração	Média	Médio	Relatórios periódicos das atividades e definição de canais de comunicação direcionados e dedicados	Reuniões extraordinárias; mediação das equipes envolvidas
	Inadequada destinação de resíduos e impactos ambientais	Baixa	Médio	Exigência de cumprimento da legislação ambiental (Lei nº 12.305/2010) e previsão contratual para destinação correta dos resíduos	Solicitar Plano de Gerenciamento de Resíduos; acompanhar comprovação documental

Mapa de Riscos 03 - Gestão Pós-Execução

Riscos Identificados		Probabilidade	Impacto	Controles Preventivos/Mitigação dos Riscos	Plano de Resposta/Tratamento
	Descumprimento das obrigações pós-contratuais (garantia)	Baixa	Alto	Cláusulas de garantia claras e coesas e acompanhamento de seus prazos	Encaminhar medidas legais via área jurídica; execução de garantias
	Falha no arquivamento de documentação do contrato	Média	Médio	Checklists de encerramento e sistema de gestão documental	Regularização; digitalização retroativa; atualização de documentos

REFORMA E ADEQUAÇÕES					
Mapa de Riscos 01 - Planejamento					
Riscos Identificados		Probabilidade	Impacto	Controles Preventivos/Mitigação dos Riscos	Plano de Resposta/Tratamento
	Cronograma mal elaborado, sem margens de contingência	Média	Alto	Elaboração de cronograma detalhado; validação por equipe técnica	Revisão imediata do cronograma; realocação de recursos
	Orçamento subestimado	Média	Alto	Estudo orçamentário com base em cotações reais; margem de reserva	Revisão do orçamento; solicitação de aditivo
	Projeto incompleto ou com possíveis falhas técnicas	Baixa	Alto	Revisão técnica por equipe multidisciplinar; análise prévia de compatibilidades	Ajuste do projeto; paralisação de etapa até correção
	Definição inadequada do escopo da reforma	Média	Alto	Planejamento; validação com partes interessadas	Revisão do escopo; formalização de ajustes antes da execução
	Estimativas de impacto da reforma sobre a comunidade subdimensionadas	Baixa	Médio	Estudos prévios de impacto; comunicação antecipada	Ajuste das estratégias de comunicação; plano emergencial de mitigação
Mapa de Riscos 02 - Execução					
Riscos Identificados		Probabilidade	Impacto	Controles Preventivos/Mitigação dos Riscos	Plano de Resposta/Tratamento
	Problemas na contratação de fornecedores (atrasos, baixa qualidade)	Média	Médio	Cláusulas contratuais de desempenho; fiscalização	Substituição do fornecedor; aplicação de multas contratuais
	Descoberta de problemas estruturais não previstos (elétrica, hidráulica)	Média	Alto	Vistorias técnicas prévias; reserva técnica no orçamento	Readequação do projeto; priorização da correção
	Acidentes de trabalho (quedas, choques, inalação de poeira)	Alta	Alto	EPIs obrigatórios; sinalização e isolamento das áreas	Acionar plano de emergência; atendimento imediato; investigação do acidente
	Empresa contratada causa danos ao imóvel existente (rachaduras, infiltrações, danos a pisos/estruturas não previstas)	Média	Alto	Vistoria inicial documentada (fotos/laudo); cláusulas de responsabilidade contratual	Acionamento da garantia contratual; reparo imediato às custas da empresa
	Alterações de layout ou de especificações sem autorização prévia	Baixa	Alto	Aprovação formal obrigatória para qualquer alteração; fiscalização constante	Paralisação imediata da alteração; restauração do projeto original; responsabilização contratual
	Atrasos no fornecimento de materiais e insumos	Média	Médio	Estoque mínimo de materiais críticos; planejamento de compras antecipado	Reprogramar etapas não dependentes; buscar fornecedores alternativos
	Má qualidade de execução (acabamento, alinhamento, instalações)	Média	Alto	Fiscalização técnica constante; checklists de qualidade; amostras/testes	Correção imediata às custas da empresa; retenção de pagamentos até regularização
	Equipamentos ou instalações danificados durante a reforma (rede elétrica, hidráulica, TI, mobiliário)	Média	Médio	Identificação e isolamento de áreas sensíveis	Reparo/substituição imediata; cobrança da empresa
	Falhas na fiscalização da reforma	Média	Alto	Designação de fiscais técnicos; relatórios periódicos; uso de checklists	Substituição de fiscais; auditoria

	Condições climáticas adversas que prejudiquem etapas da reforma (chuva, umidade excessiva, ventos fortes)	Baixa	Médio	Planejamento do cronograma considerando sazonalidade; cobertura de áreas críticas	Reprogramação de atividades externas; uso de proteções temporárias
	Descarte inadequado de resíduos da reforma	Baixa	Médio	Plano de gerenciamento de resíduos; fiscalização contínua	Interrupção da prática irregular; substituição do prestador de descarte
	Reclamações da comunidade (ruído, trânsito de caminhões, entulho externo)	Média	Médio	Comunicação prévia à comunidade; horários adequados de execução	Ajuste de horários; reunião com comunidade; reforço na limpeza externa
Mapa de Riscos 03 - Pós-Entrega					
Riscos Identificados		Probabilidade	Impacto	Controles Preventivos/Mitigação dos Riscos	Plano de Resposta/Tratamento
	Atraso na entrega formal e no recebimento da reforma	Média	Alto	Monitoramento do cronograma; vistorias finais programadas	Aplicação de penalidades
	Defeitos construtivos após a entrega (rachaduras, infiltrações, falhas elétricas)	Média	Alto	Fiscalização rigorosa; uso de materiais certificados	Acionamento da garantia contratual; correção imediata pela empresa responsável
	Entrega incompleta (escopo não concluído)	Baixa	Alto	Checklists de conformidade; medições de etapas	Retenção de pagamentos; exigência de conclusão conforme contrato
	Documentação técnica (as built, manuais, garantias) incompleta ou não entregue	Média	Médio	Exigência contratual clara; checklist de entrega documental	Retenção de pagamento final até entrega de toda a documentação
	Falhas de acessibilidade ou não conformidade com normas vigentes	Baixa	Alto	Revisão técnica conforme normas; inspeções especializadas	Correção imediata pela empresa responsável; retenção de pagamento

CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Mapa de Riscos 01 - Interdependência entre Reforma e Cabeamento Estruturado

Riscos Identificados		Probabilidade	Impacto	Controles Preventivos/Mitigação dos Riscos	Plano de Resposta/Tratamento
	Atraso na execução da reforma, impactando o início do cabeamento estruturado	Média	Alto	Elaboração de cronograma detalhado e realista; cláusulas contratuais com penalidades	Reprogramar o início do cabeamento estruturado; aplicar penalidades (se previstas); intensificar fiscalização da reforma
	Alterações no layout físico durante a reforma, afetando o projeto de cabeamento estruturado	Baixa	Médio	Controle de mudanças com validação técnica; compatibilização de projetos antes do início da execução	Revisão de projetos antes da execução; alinhamento técnico entre as equipes da reforma e de cabeamento estruturado
	Início prematuro do cabeamento estruturado	Baixa	Médio	Definição clara dos marcos de execução no contrato; cronograma alinhado entre as partes; atuação ativa da fiscalização	Suspender temporariamente a execução do cabeamento estruturado; redirecionar equipe técnica
	Execução simultânea sem compatibilização adequada, gerando retrabalho no cabeamento estruturado	Média	Alto	Planejamento integrado das atividades; validação técnica prévia entre projetos; cronograma com fases bem definidas	Reuniões de equipes multidisciplinares; integração de cronogramas; vistorias técnicas conjuntas
	Incompatibilidade técnica entre infraestrutura e cabeamento estruturado	Baixa	Alto	Revisão conjunta dos projetos; visitas técnicas prévias; compatibilização de plantas	Ajustes técnicos no local; atualização do projeto conforme executado
	Falta de comunicação entre as empresas contratadas	Média	Médio	Reuniões periódicas de alinhamento; designação de responsável técnico de integração; troca de informações documentada	Estabelecer canal de comunicação entre as equipes; intervenção da gestão do contrato para solucionar possíveis impasses