

**MAPA DE RISCOS**  
**Nº0824475/2026 - SEMDEC-GAB/SEMDEC-DHA**

**Porto Velho. 23 de abril de 2026.**

Processo Administrativo 016.005437/2026-16.	
<p><b>Assunto:</b> Assunto: Seleção de empresa(s) do setor da construção civil para posterior apresentação à Caixa Econômica Federal, visando à contratação dos empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), compreendendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial Travessia do Madeira – 140 unidades habitacionais;</li> <li>• Residencial Vista do Madeira – 200 unidades habitacionais;</li> <li>• Residencial Ferrovia do Povo – 134 unidades habitacionais;</li> <li>• Residencial Seringal – 101 unidades habitacionais.</li> </ul> <p>Total: 575 (quinhentas e setenta e cinco) unidades habitacionais unifamiliares.</p>	Data: 23/04/2026

**1. Planejamento da Contratação e Seleção de Fornecedor**

ETAPA: Formalização da Demanda									
Identificação do Risco			Análise de Risco			Resposta ao Risco			
Risco <sub>1</sub>	Causa <sub>2</sub>	Consequência	Probabilidade	Impacto	Resultado da Análise	Ação Preventiva	Responsável	Ação de Contingência	Responsável
Inconsistência nas informações iniciais do processo	Documentação fundiária ou técnica incompleta	Atraso na abertura do chamamento público	Média	Alto	Risco Moderado	Conferência prévia com checklist técnico	DHA	Solicitação imediata de complementação	DHA

ETAPA: Elaboração do ETP e do Edital									
Identificação do Risco			Análise de Risco			Resposta ao Risco			
Risco	Causa	Consequência	Probabilidade	Impacto	Resultado da Análise	Ação Preventiva	Responsável	Ação de Contingência	Responsável
Divergências entre edital/ETP e Portarias MCID	Falha de interpretação normativa	Impugnações, necessidade de retificação	Baixa	Alto	Risco Moderado	Revisão jurídica e técnica antes da publicação	DHA / SMCL	Retificação e republicação	DHA - Termo de Referencia SMCL - EDITAL

ETAPA: Julgamento e Seleção da Empresa									
Identificação do Risco			Análise de Risco			Resposta ao Risco			
Risco	Causa	Consequência	Probabilidade	Impacto	Resultado da Análise	Ação Preventiva	Responsável	Ação de Contingência	Responsável
Empresas apresentarem documentação inconsistente	Falhas na entrega ou ausência de comprovação técnica	Inabilitação de participantes e possibilidade de não haver empresa apta	Média	Médio	Risco Médio	Conferência detalhada e uso de checklist normativo	Comissão de Seleção / SMCL	Prorrogar prazo para saneamento	Comissão de Seleção / SMCL

ETAPA: Indicação da Empresa à Caixa Econômica Federal									
Identificação do Risco			Análise de Risco			Resposta ao Risco			
Risco	Causa	Consequência	Probabilidade	Impacto	Resultado da Análise	Ação Preventiva	Responsável	Ação de Contingência	Responsável
Não atendimento, pela empresa	Divergências entre					Conferir previamente as		Realizar novo	

selecionada, dos requisitos técnicos exigidos pela Caixa	documentação apresentada e exigências da Portaria 488/2025	Indeferimento da indicação e necessidade de novo chamamento	Baixa	Alto	Risco Moderado	exigências CAIXA / MCID antes da indicação	DHA	chamamento ou convocar próxima classificada	DHA
--	--	---	-------	------	----------------	--	-----	---	-----

ETAPA: Desatualização da planilha orçamentária do empreendimento									
Identificação do Risco			Análise de Risco			Resposta ao Risco			
Risco	Causa	Consequência	Probabilidade	Impacto	Resultado da Análise	Ação Preventiva	Responsável	Ação de Contingência	Responsável
Desatualização da planilha orçamentária do empreendimento	Aumento dos custos de insumos da construção civil (aço, cimento, agregados, mão de obra), considerando que o valor máximo por unidade habitacional é fixado por Portaria do MCID	Desequilíbrio econômico-financeiro da proposta, inviabilização da execução da obra, paralisação do canteiro ou abandono do empreendimento	Média	Alto	Risco Alto	Esclarecer no edital que o risco de variação de preços dos insumos é integralmente da empresa proponente; exigir planilha orçamentária compatível com os parâmetros do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR e análise técnica rigorosa pela Caixa Econômica Federal na fase de contratação	Empresa proponente / Caixa Econômica Federal	Convocação da empresa subsequente classificada ou realização de novo chamamento público, caso a empresa selecionada não comprove viabilidade econômico-financeira para execução do empreendimento	Caixa Econômica Federal

ETAPA: Inadequação do projeto habitacional às normas de acessibilidade (ABNT NBR 9050)									
Identificação do Risco			Análise de Risco			Resposta ao Risco			
Risco	Causa	Consequência	Probabilidade	Impacto	Resultado da Análise	Ação Preventiva	Responsável	Ação de Contingência	Responsável
Inadequação do projeto habitacional às normas de acessibilidade previstas na ABNT NBR 9050, especialmente quanto à adaptação ou possibilidade de adaptação das unidades destinadas a Pessoas com Deficiência (PCD)	Falhas na concepção do projeto arquitetônico e urbanístico, ausência de previsão de adaptação futura das unidades, interpretação inadequada dos requisitos da ABNT NBR 9050 e das Portarias do Programa Minha Casa, Minha Vida	Indeferimento do empreendimento pelo Agente Financeiro, necessidade e de retrabalho nos projetos, atraso na contratação, risco de judicialização e não atendimento à política pública de inclusão	Média	Alto	Risco Alto	Exigir, no edital e no Termo de Referência, a comprovação de atendimento integral à ABNT NBR 9050, incluindo a previsão de unidades adaptadas e de unidades com possibilidade de adaptação futura, bem como análise técnica do projeto pelo Agente Financeiro	Empresa proponente / Caixa Econômica Federal	Determinação de adequação e reapresentação dos projetos arquitetônicos e complementares; caso inviável, convocação da empresa subsequente classificada ou realização de novo chamamento público	DHA / Caixa Econômica Federal

1. Listar os principais riscos que podem afetar o sucesso da contratação. São eventos incertos que podem impactar negativamente no atingimento dos objetivos da licitação, por exemplo: Especificação

**deficiente da demanda, Descumprimento de formalidade legal, Estudos preliminares deficientes, Falha na elaboração do Termo de Referência/Projeto Básico.**

No contexto do Planejamento da Contratação e Seleção da empresa de construção civil, foram identificados riscos capazes de comprometer o sucesso do chamamento público, tais como:

- especificação deficiente da demanda;
- inconsistências nos estudos preliminares e no ETP;
- descumprimento de formalidades legais da Lei nº 14.133/2021;
- falhas na elaboração do Edital de Chamamento Público;
- risco de baixa participação de empresas;
- apresentação de documentação incompleta ou inadequada pelas empresas participantes;
- divergências entre as exigências normativas do MCID/CAIXA e o edital municipal.

**2. Descrever fator ou conjunto de fatores que desencadeiam um evento ou situação, visando o entendimento da razão de um risco específico ocorrer.**

As causas dos riscos identificados decorrem, principalmente:

- de falhas na definição e detalhamento da demanda;
- insuficiência de análise técnica ou jurídica nas fases preliminares;
- interpretação equivocada ou incompleta das Portarias MCID nº 724/2023, 725/2023 e 488/2025;
- erros na conferência documental das empresas participantes;
- pouca divulgação pública do chamamento, reduzindo competitividade;
- ausência de padronização de checklists e procedimentos internos.

**3. Descrever fator consequência que desencadeiam um evento ou situação, visando o entendimento da razão de um risco específico ocorrer.**

Caso os riscos se concretizem, as principais consequências possíveis são:

- atraso no cronograma de seleção e, por consequência, na indicação à Caixa;
- necessidade de retificação, republicação ou reabertura do chamamento;
- aumento de custos administrativos;
- risco de processo deserto ou fracassado;
- indeferimento da empresa indicada pela Caixa Econômica Federal;
- comprometimento dos prazos estabelecidos nas Portarias MCID e no planejamento municipal.

**4. Indicar a medida tomada antecipadamente para evitar que o evento adverso ocorra. Essas ações são implementadas com base na identificação de causas e probabilidades e são projetadas para reduzir a probabilidade de ocorrência de um risco.**

As ações preventivas incluem:

- utilização de checklists de conformidade técnica, documental e normativa;
- revisão prévia do ETP e do Edital pelas áreas técnicas e jurídicas;
- ampla divulgação do chamamento público em meios oficiais e canais setoriais;
- conferência detalhada dos documentos apresentados pelas empresas;
- padronização das etapas internas para minimizar erros de procedimento;
- reuniões técnicas para alinhamento das exigências da Caixa e do Ministério das Cidades.

**5. Indicar o responsável pela adoção da ação preventiva. Pode ser cargo, equipe ou Setor.**

Os responsáveis pelas ações preventivas são:

- Departamento de Habitação (DHA/SEMDEC);
- Comissão de Seleção designada para o chamamento público;
- Assessoria Técnica e Jurídica quando aplicável;
- Unidade demandante responsável pela elaboração dos estudos preliminares.

**6. Indicar a medida planejada para ser executada caso um evento adverso ocorra. Essas ações são implementadas com base na avaliação das consequências e são projetadas para mitigar ou lidar com os impactos negativos caso o risco se concretize.**

Caso o risco se concretize, as ações de contingência previstas incluem:

- retificação do edital e republicação, se necessário;
- prorrogação de prazos ou reabertura de fase;
- convocação da próxima empresa classificada;
- solicitação de complementação documental;
- realização de novo chamamento público, se for o caso;
- comunicação formal à Caixa Econômica Federal sobre ajustes no processo.

**7. Indicar o responsável pela adoção da ação de contingência. Pode ser, equipe ou setor.**

São responsáveis pelas ações de contingência:

- Departamento de Habitação da SEMDEC;
- Comissão de Seleção;
- autoridade competente para assinatura de atos de retificação ou republicação.

**2. Gestão Contratual**

ETAPA: Descumprimento de prazos pela empresa selecionada									
Identificação do Risco			Análise de Risco			Resposta ao Risco			
Risco	Causa	Consequência	Probabilidade	Impacto	Resultado da Análise	Ação Preventiva	Responsável	Ação de Contingência	Responsável
Descumprimento de	Falha administrativa	Atraso na indicação à Caixa e no				Definir cronograma rígido e		Aplicar penalidades do edital e convocar	

prazos pela empresa selecionada	iva ou estrutural da empresa	cronograma do empreendimento	Média	Alto	Risco Alto	cobrar cumprimento formal	Caixa Econômica	próxima empresa classificada	Caixa Econômica
---------------------------------	------------------------------	------------------------------	-------	------	------------	---------------------------	-----------------	------------------------------	-----------------

**ETAPA: Entrega incompleta da documentação pela empresa**

Identificação do Risco			Análise de Risco			Resposta ao Risco			
Risco	Causa	Consequência	Probabilidade	Impacto	Resultado da Análise	Ação Preventiva	Responsável	Ação de Contingência	Responsável
Entrega incompleta da documentação pela empresa	Falta de organização ou desconhecimento das Portarias 724/2023, 725/2023 e 488/2025	Atraso na análise da CAIXA e risco de indeferimento	Médio	Médio	Risco Médio	Disponibilizar checklist detalhado no edital e orientar previamente e os participantes	Comissão do Chamamento / SMCL	Solicitar reunião imediata; fixar prazo de saneamento	Comissão do Chamamento / SMCL

**ETAPA: Falha na comunicação entre Município e CAIXA durante a gestão do processo**

Identificação do Risco			Análise de Risco			Resposta ao Risco			
Risco	Causa	Consequência	Probabilidade	Impacto	Resultado da Análise	Ação Preventiva	Responsável	Ação de Contingência	Responsável
Falha na comunicação entre Município e CAIXA durante a gestão do processo	Ausência de canal formal de comunicação e divergência de informações	Retrabalho, atrasos e inconsistências documentais	Média	Alto	Risco Alto	Utilizar comunicação oficial (SEI, e-mail institucional) e registrar todos os encaminhamentos	DHA-SEMDEC	Realizar reunião técnica extraordinária e atualizar o fluxo de comunicação	DHA + CAIXA ECONÔMICA

**ETAPA: Solo impróprio para fundação**

Identificação do Risco			Análise de Risco			Resposta ao Risco			
Risco	Causa	Consequência	Probabilidade	Impacto	Resultado da Análise	Ação Preventiva	Responsável	Ação de Contingência	Responsável
Solo impróprio ou inadequado para o sistema de fundação previsto	Ausência, insuficiência ou desatualização de estudos geotécnicos; incompatibilidade entre o tipo de solo e o sistema construtivo adotado	Necessidade de alteração do projeto de fundações, aumento de custos para a empresa, atraso na aprovação pela Caixa Econômica Federal ou inviabilização técnica do empreendimento	Média	Alto	Risco Alto	Exigir que os projetos de fundação sejam precedidos de estudos geotécnicos (sondagem SPT), conforme ABNT NBR 6484, bem como análise técnica do sistema de fundação pelo Agente Financeiro na fase de contratação	Empresa selecionada / Caixa Econômica Federal	Readequação do sistema de fundação, mediante aprovação do Agente Financeiro, ou convocação da empresa subsequente classificada, caso a solução técnica se mostre inviável	Empresa selecionada / Caixa Econômica Federal

**8. Liste os principais riscos que podem afetar o sucesso da contratação, por exemplo: Designação de servidor sem capacidade técnica para desempenho da atividade; Execução em desacordo com o contrato; descumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e com FGTS; não retenção dos valores dos impostos, encargos patronais e da conta vinculada; e Rito processual inadequado ou que não oferece garantias do contraditório e ampla defesa.**

Na fase de gestão contratual do chamamento público, os principais riscos identificados são:

- 1) Designação de servidor sem capacidade técnica adequada  
Pode comprometer a condução correta dos atos administrativos, análise documental e cumprimento das Portarias MCID nº 724/2023, 725/2023 e 488/2025.
- 2) Entrega incompleta ou inadequada da documentação pela empresa selecionada  
Isso pode gerar atrasos na análise e impedir o envio tempestivo das informações à Caixa Econômica Federal.
- 3) Inobservância dos prazos administrativos previstos no edital  
Atrasos no envio de documentos ou respostas às diligências podem comprometer a continuidade do processo.
- 4) Falhas na comunicação entre o Município e a Caixa Econômica Federal  
Divergências de informações, ausência de registros ou comunicação informal podem gerar retrabalho e atrasos.
- 5) Rito processual inadequado, sem observância das garantias do contraditório e ampla defesa  
Pode resultar em impugnações, nulidades, ou necessidade de republicação do chamamento.
- 6) Execução administrativa em desacordo com as normas do chamamento público

Irregularidades no cumprimento das fases internas podem impactar a habilitação da empresa indicada.

- 7) Descumprimento de obrigações trabalhistas ou fiscais pela empresa selecionada  
Ainda que a execução da obra seja pela Caixa, a empresa só pode permanecer habilitada se mantiver sua regularidade, conforme a Lei 14.133/2021.
- 8) Não observância de retenções legais obrigatórias (quando aplicável)  
Em casos de pagamentos administrativos vinculados, pode gerar responsabilização do Município.

ETAPA: Implantação do Empreendimento / Execução da Obra									
Identificação do Risco			Análise de Risco			Resposta ao Risco			
Risco	Causa	Consequência	Probabilidade	Impacto	Resultado da Análise	Ação Preventiva	Responsável	Ação de Contingência	Responsável
Existência de resíduos, entulhos ou interferências no terreno de propriedade e do Município	Utilização anterior da área com existência de estruturas inacabadas, edificações demolidas e/ou descarte irregular de resíduos da construção civil (entulhos).	Atraso no início da obra, necessidade de adequações e possíveis custos adicionais à empresato	Média	Alto	Risco Alto	Prever, no edital, a obrigatoriedade de vistoria prévia pelas empresas interessadas, bem como a responsabilidade pela análise das condições do terreno	Município (disponibilização da área) e empresa proponente (vistoria e avaliação)	execução de limpeza, remoção de resíduos e adequação do terreno pela empresa selecionada, sem ônus para a Administração Pública	Empresa selecionada / Prefeitura de Porto Velho

### 3. Diretrizes para Preenchimento do Mapa de Risco

De acordo com a Lei Federal nº 14.133/2021, fazem parte da etapa de preparação do processo de licitação a análise dos possíveis riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual. Os riscos inerentes à contratação pretendida devem ser identificados, analisados, gerenciados, supervisionados e comunicados no devido processo administrativo, por meio de um documento chamado Mapa de Riscos.

Essa abordagem metodológica deve ser aplicada durante as fases de planejamento, escolha do fornecedor e gestão do contrato, e deve ser revisada periodicamente enquanto o contrato estiver em vigor. Na revisão, é importante verificar a eficácia dos controles implementados, identificar novos riscos e determinar se houve uma diminuição do nível de risco para um patamar aceitável, a fim de ajustar o tratamento dos riscos, caso seja necessário. Para elaboração do Mapa de Riscos, de acordo com os riscos inerentes identificados, deverão ser observados os critérios abaixo relacionados.

Escala Qualitativa de Probabilidade		Escala Qualitativa de Impacto	
Probabilidade	Significado	Impacto	Significado
Muito baixa	Improvável. Em situações excepcionais, o evento poderá até ocorrer, mas nada nas circunstâncias indica essa possibilidade.	Muito baixo	Mínimo impacto nos objetivos (estratégicos, operacionais, de informação/comunicação/divulgação ou de conformidade)
Baixa	Rara. De forma inesperada ou casual, o evento poderá ocorrer, pois as circunstâncias pouco indicam essa possibilidade.	Baixo	Pequeno impacto nos objetivos (idem)
Média	Possível. De alguma forma, o evento poderá ocorrer, pois as circunstâncias indicam moderadamente essa possibilidade.	Médio	Moderado impacto nos objetivos (idem), porém recuperável.
Alta	Provável. De forma até esperada, o evento poderá ocorrer, pois as circunstâncias indicam fortemente essa possibilidade.	Alto	Significativo impacto nos objetivos (idem), de difícil reversão.
Muito alta	Praticamente certa. De forma inequívoca, o evento ocorrerá, as circunstâncias indicam claramente essa possibilidade.	Muito alto	Catastrófico impacto nos objetivos (idem), de forma irreversível

Resultado da Análise de Risco						
Impacto	Muito alto	Médio	Médio	Alto	Extremo	Extremo
	Alto	Baixo	Médio	Alto	Alto	Extremo
	Médio	Baixo	Médio	Médio	Alto	Alto
	Baixo	Baixo	Baixo	Médio	Médio	Médio
	Muito baixo	Baixo	Baixo	Baixo	Baixo	Médio
	Muito Baixa		Baixa	Média	Alta	Muito alta
	Probabilidade					

**Laura Betânia dos Santos Cavalcante**  
Diretora do Departamento de Habitação – DHA

**RAIMUNDO DE ALENCAR MAGALHÃES**  
Secretário Municipal de Desenvolvimento da Cidade – SEMDEC



Documento assinado eletronicamente por **Laura Betania Dos Santos Cavalcante, Diretor(a)**, em 29/04/2026, às 10:15, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Raimundo De Alencar Magalhães, Secretário(a)**, em 29/04/2026, às 12:36, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://www.portovelho.ro.gov.br/sei> informando o código verificador **0824475** e o código CRC **BA08DBD2**.



016.005437/2026-16

0824475v13