

MATRIZ DE RISCO

Locação de Imóvel para o Escritório de Representação Institucional da Assembleia Legislativa Do Estado de Rondônia (ALE/RO) em Brasília

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

1.1. Processo SEI nº 100.241.000054/2025-43.

2. OBJETO

2.1. Prospecção do mercado imobiliário em Brasília/DF, com vistas à futura locação com *facilities* de imóvel para instalação do Escritório de Representação Institucional da ALE/RO, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados.

3. OBJETIVO

3.1. Conforme Lei Complementar nº 1245, de 25 de julho de 2024, que "Acrescenta a Tabela 22 ao Anexo II-A e acrescenta o item XXXII-B ao Anexo VII, ambos da Lei Complementar nº 1.056, de 26 de fevereiro de 2020, que "Estabelece a Estrutura Organizacional Político - Administrativa da Assembleia Legislativa do Estado de Rondônia" houve a criação do gabinete do diretor geral do escritório de representação institucional em Brasília, sendo criado o cargo de Diretor do Escritório de Representação Institucional em Brasília, assim como 03 cargos de assessor especial lotados na capital federal. Isto posto, a criação da nova estrutura organizacional, assim como lotação desses servidores na localidade, tornam necessária a composição de estrutura física, por meio de locação de imóvel não residencial, de modo que os servidores possam exercer suas atividades laborais, assim como fornecer ponto fixo de prestação de apoio à Presidência, Deputados Estaduais e demais órgãos da Casa de Leis do estado de Rondônia, assegurar local adequado às reuniões e encontros na capital federal, mantendo a harmonia no relacionamento entre os poderes executivo federal, legislativo federal, conselhos nacionais e demais órgãos/entes públicos sediados ou com representação na capital da República Federativa do Brasil.

3.2. Do exposto, justifica-se a necessidade da locação de imóvel com fim para funcionamento do gabinete do diretor geral do escritório de representação institucional em Brasília, haja vista que é o meio mais adequado para atingir-se a meta desejada, busca-se, desta forma, o atendimento aos princípios da economicidade e eficiência, bem como, cumprir um padrão de interesse público, uma vez que a Assembleia Legislativa de Rondônia não possui imóvel disponível na localidade, assim como não há disponibilidade de cedência de imóvel do poder executivo estadual Rondoniense, consoante informado pelo Ofício nº 3843/2025/SEPAT-COOPI da Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária (ID [0558596](#)).

4. IDENTIFICAÇÃO DOS RISCOS

1	Especificações técnicas insuficientes/inadequadas para o imóvel
2	Definição inadequada do objeto da contratação.
3	Licitação restar deserta ou fracassada.
4	Problemas na documentação ou no julgamento de propostas.
5	Seleção de imóvel em desacordo com as especificações do Edital.
6	Falha na estimativa do valor de mercado.
7	Restrição à competitividade.
8	Contingenciamento orçamentário.

9	Atraso na entrega do imóvel.
10	Falta de alinhamento entre as necessidades da administração e o que foi descrito nas peças técnicas.
11	Impugnações ao edital.
12	Problemas de comunicação entre a contratada e a ALE/RO.
13	Seleção de imóvel não regularizado ou que não está em dia com as obrigações legais.
14	Documentação dos proponentes incompleta ou irregular.
15	Necessidade de adaptações ou reformas não previstas.
16	Problemas de manutenção predial.
17	Atraso na formalização do contrato, impossibilitando o início das atividades no imóvel.
18	Dificuldades logísticas na mudança para o imóvel locado.
19	Propostas com valores inexequíveis.
20	Imóvel não atender a normas de segurança contra incêndio.
21	Administradora do imóvel não atender às obrigações legais com a ALE/RO durante a execução do contrato.

Tabela 01 – Identificação dos Riscos

5. ESTIMATIVA DE PROBABILIDADE

5.1. A estimativa de probabilidade é utilizada para a determinação da incidência com que determinado risco pode ocorrer. Os riscos serão classificados em frequência **raríssima**, **rara**, **eventual** e **frequente**, de acordo com os critérios estabelecidos na tabela a seguir.

Frequência	Significado
Raríssima	Evento extraordinário para os padrões conhecidos da gestão e operação do processo de contratação. Embora possa assumir dimensão estratégica para a manutenção do processo, não há histórico disponível para sua ocorrência.
Rara	Evento casual, inesperado. Muito embora raro, há histórico de ocorrência conhecido por parte dos gestores e operadores do processo de contratação.
Eventual	Evento usual, corriqueiro. Devido à sua ocorrência habitual, seu histórico é amplamente conhecido por parte dos gestores e operadores do processo de contratação.

Frequente	Evento se reproduz muitas vezes, se repete seguidamente, de maneira assídua, numerosa e não raro de modo acelerado. Interfere de modo claro no ritmo das atividades, sendo evidente, mesmo para os que conhecem pouco o processo de contratação.
------------------	--

Tabela 02 – Estimativa de probabilidade

6. ESTIMATIVA DE IMPACTO

6.1. A estimativa de impacto é utilizada para a determinação da relevância dos efeitos causados pela ocorrência de determinado risco. Os riscos serão classificados em **irrelevante**, **pouco relevante**, **relevante** e **muito relevante**, de acordo com os critérios estabelecidos na tabela a seguir.

Impacto	Significado
Irrelevante	Degradação na operação do processo de contratação, porém causando impactos mínimos para o órgão/entidade (em termos financeiros, danos à imagem, afetação da qualidade do processo de contratação).
Pouco relevante	Degradação na operação do processo de contratação, causando pequenos impactos no órgão/entidade.
Relevante	Interrupção do processo de contratação, causando impactos significativos para o órgão e entidade, porém passível de recuperação.
Muito relevante	Interrupção do processo, causando impactos irreversíveis para o órgão/entidade.

Tabela 03 – Estimativa de impacto

7. ESTIMATIVA DO NÍVEL DO RISCO

7.1. A estimativa do nível de risco é determinada a partir da interseção entre a frequência e o impacto de determinado risco (cruzamento entre linhas e colunas). Os riscos serão classificados em **insignificante**, **baixo**, **médio**, **alto** e **extremo**, com referência na tabela abaixo.

Consequência	Avaliação do Risco			
Muito Relevante	Médio	Alto	Extremo	Extremo
Relevante	Baixo	Médio	Alto	Extremo
Pouco relevante	Insignificante	Baixo	Médio	Alto
Irrelevante	Insignificante	Insignificante	Baixo	Médio
	Raríssima	Rara	Eventual	Frequente
	Probabilidade			

Tabela 04 – Estimativa do nível do risco

8. AÇÕES SUGERIDAS

8.1. Após a identificação dos riscos da contratação e a determinação da probabilidade, do impacto e posteriormente do nível do risco, o próximo passo é a determinação de ações a serem tomadas. As ações sugeridas podem ter finalidade de evitar, mitigar ou compartilhar o risco. Conforme o nível desse risco, pode-se escolher aceitá-lo, quando o risco é pouco relevante, pouco frequente e suas consequências não afetarão significativamente a contratação.

9. MATRIZ DE RISCO

MATRIZ DE RISCO - COBERTURA (Processo SEI nº XXX)						
ITEM DE VERIFICAÇÃO	RISCOS	PROBABILIDADES CONSEQUÊNCIAS		NÍVEL DE RISCO	AÇÕES SUGERIDAS	RESPONSABILIDADE
1	Especificações técnicas insuficientes/inadequadas para o imóvel	Rara	Relevante	Médio	As especificações devem ser elaboradas por corpo técnico especializado, de acordo com as demandas da ALE/RO, seguindo as diretrizes das normas técnicas pertinentes.	CONTRATANTE

2	Definição inadequada do objeto da contratação.	Raríssima	Relevante	Baixo	O objeto da contratação deve estar especificado com clareza dentro das peças técnicas, de forma a não gerar dúvidas ou mal entendidos nas empresas participantes do processo licitatório ou na empresa contratada.	CONTRATANTE
	Licitação restar deserta ou fracassada.	Rara	Relevante	Médio	Deve ser dada ampla divulgação ao certame por meio de chamamento público. As especificações técnicas e valores devem ser compatíveis com preço de mercado	CONTRATANTE
	Problemas na documentação ou no julgamento de propostas.	Rara	Pouco relevante	Baixo	O edital deve ser elaborado de maneira que as documentações exigidas e os critérios de julgamento sejam condizentes com o objeto da contratação. A comissão de licitação deve ter experiência e conhecimento das exigências do edital.	CONTRATANTE
5	Seleção de imóvel em desacordo com as especificações do Edital.	Eventual	Relevante	Alto	Os requisitos para o imóvel devem estar bem descritos no Termo de Referência e Edital. Os licitantes deverão entregar todo tipo de comprovação das especificações que forem exigidas em Edital.	CONTRATANTE
	Falha na estimativa do valor de mercado.	Eventual	Muito relevante	Extremo	As especificações utilizadas nas peças técnicas devem ter detalhamento suficiente para que os valores propostos condizam com a realidade do mercado.	CONTRATANTE
7	Restrição à competitividade.	Rara	Relevante	Médio	As exigências de habilitação das empresas deve ser suficiente para garantir a seleção de empresa adequada, mas não pode ser tamanha a ponto de restringir a competitividade.	CONTRATANTE

8	Contingenciamento orçamentário.	Rara	Relevante	Médio	Verificar a previsão da despesa no Plano de Contratações Anual e solicitar o seu pré-empenho feito na fase preliminar do processo de contratação, a fim de que seja garantida a reserva orçamentária para o pagamento do serviço.	CONTRATANTE
					Estabelecer cronograma de entrega com datas a serem cumpridas para cada etapa do processo. Determinar sanções contratuais para o descumprimento dos prazos estabelecidos. A fiscalização deve acompanhar o desenvolvimento das atividades no intuito de garantir que os prazos sejam respeitados.	CONTRATADA
9	Atraso na entrega do imóvel.	Rara	Relevante	Médio		
10	Falta de alinhamento entre as necessidades da administração e o que foi descrito nas peças técnicas.	Eventual	Pouco relevante	Médio	Realizar reuniões iniciais para entendimento das demandas, envolver as partes interessadas durante a elaboração das peças técnicas e submeter os documentos a uma validação final antes da licitação.	CONTRATANTE
					O edital e as peças técnicas que o embasam devem ser elaborados seguindo as normas técnicas e jurídicas. Além disso, deve ser revisado de forma criteriosa antes da publicação, com apoio jurídico e técnico, e garantir que ele seja amplamente discutido para evitar inconsistências ou cláusulas questionáveis.	CONTRATANTE
11	Impugnações ao edital.	Eventual	Relevante	Alto		

12	Problemas de comunicação entre a contratada e a ALE/RO.	Eventual	Pouco relevante	Médio	Durante o período do contrato, deve haver comunicação plena entre a contratada e a fiscalização do contrato. Devem ser estabelecidos canais formais de comunicação como e-mails, telefones, reuniões e relatórios de progresso. O edital deve exigir, na fase de habilitação, a apresentação de matrícula imobiliária atualizada em nome do proponente, certidões negativas de débitos municipais, estaduais e federais, bem como comprovação da existência de Habite-se e regularidade junto ao Corpo de Bombeiros. A equipe técnica e jurídica da ALE/RO deverá realizar conferência minuciosa de todos os documentos apresentados, inclusive com diligências, assegurando que o imóvel atenda às exigências legais antes da assinatura do contrato.	CONTRATADA/CONTRATANTE
	Seleção de imóvel não regularizado ou que não está em dia com as obrigações legais.	Raríssima	Muito relevante	Médio		CONTRATANTE
14	Documentação dos proponentes incompleta ou irregular.	Frequente	Pouco relevante	Alto	O edital deve apresentar com clareza toda a documentação exigida aos licitantes. Na fase de habilitação, o corpo técnico da ALE/RO deverá realizar a verificação minuciosa da documentação, a fim de certificar que os licitantes estejam com a documentação adequada e em consonância com o Edital.	CONTRATADA

15	Necessidade de adaptações ou reformas não previstas.	Eventual	Relevante	Alto	O corpo técnico da ALE/RO deverá realizar vistorias presenciais detalhadas nos imóveis ofertados, com emissão de laudo técnico de engenharia contendo fotos e registro das condições do espaço. O edital deverá prever cláusula que atribua ao locador a responsabilidade pela realização de eventuais adaptações ou reformas necessárias à adequação do imóvel, como instalações elétricas, hidráulicas ou de acessibilidade. Adicionalmente, será exigida a comprovação documental de que o imóvel já atende às normas vigentes, evitando custos imprevistos para a Administração.	CONTRATADA/CONTRATANTE
	Problemas de manutenção predial.	Frequente	Relevante	Extremo	Nas vistorias de seleção dos imóveis, além também de na vistoria de entrega, deverá ser feita uma inspeção dos sistemas e instalações do imóvel, afim de verificar as condições em que se apresentam e solicitar as devidas manutenções iniciais. Sobre as manutenções que serão feitas durante o uso do imóvel, essas manutenções poderão ser de responsabilidade da ALE/RO ou da administradora do imóvel, a depender da forma de contratação definida do Estudo Técnico Preliminar.	CONTRATADA/CONTRATANTE

17	Atraso na formalização do contrato, impossibilitando o início das atividades no imóvel.	Rara	Relevante	Médio	A elaboração dos documentos pelos setores competentes deverão ser feitas dentro de prazos estabelecidos. Além disso, será realizada articulação entre as áreas técnica, jurídica e administrativa para que as atividades ocorram dentro do prazo previsto.	CONTRATANTE
	Dificuldades logísticas na mudança para o imóvel locado.	Eventual	Pouco relevante	Médio	A depender da forma da contratação, poderá ser exigido que os móveis e demais equipamentos sejam transportados de Porto Velho/RO para Brasília o que exigirá um plano de mudança, prevendo inventário de bens e logística de transporte. A transição será planejada para períodos de menor impacto nas atividades do escritório, minimizando a interrupção do funcionamento institucional.	CONTRATANTE
	Propostas com valores inexequíveis.	Eventual	Relevante	Alto	Os valores utilizados na licitação deverão ser levantados com ampla pesquisa de mercado, por meio de chamamento público, com fito a levantar um valor realista para as demandas a serem contratadas. Deverão ser utilizados os mecanismos legais previstos na Nova Lei de Licitações para definição da averiguação da compatibilidade das propostas com valor de mercado, por meio de laudo de avaliação	CONTRATANTE

20	Imóvel não atender a normas de segurança contra incêndio.	Rara	Muito relevante	Alto	O edital deverá exigir a apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) válido, além de laudos técnicos de conformidade com normas de segurança vigentes. Caso o imóvel ainda não possua o AVCB, o edital deve condicionar a assinatura do contrato à apresentação deste documento. Também serão realizadas vistorias técnicas pela equipe de engenharia da ALE/RO antes da ocupação do imóvel, assegurando que todos os sistemas de segurança (saídas de emergência, extintores, hidrantes, sinalização, iluminação de emergência) estejam em conformidade.	CONTRATADA
	Administradora do imóvel não atender às obrigações legais com a ALE/RO durante a execução do contrato.	Rara	Muito relevante	Alto	O Edital e o Contrato devem conter todas as obrigações contratuais da administradora do imóvel com a ALE/RO de forma clara. Além disso, o Contrato deve prever sanções à empresa em caso de descumprimento dessas obrigações.	CONTRATADA

NÍVEL DE RISCO	NÚMERO DE RISCOS	PERCENTUAL
Insignificante	0	0%
Baixo	2	10%
Médio	10	48%
Alto	7	33%
Extremo	2	10%
TOTAL	21	100%

Tabela 05 – Distribuição de riscos

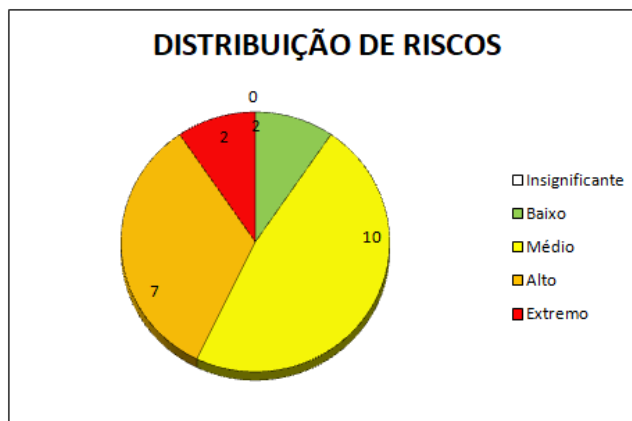


Gráfico 01 – Distribuição de riscos

10. RESPONSÁVEIS

Porto Velho, 01 de outubro de 2025.

Jefferson Willian Batista da Silva

Analista Legislativo – Engenharia Civil



Documento assinado eletronicamente por **Jefferson Willian Batista da Silva**, Analista Legislativo, em 07/10/2025, às 12:08, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://sei.al.ro.leg.br/validar>, informando o código verificador **0563204** e o código CRC **F6BF8DAD**.

Referência: Processo nº 100.241.000054/2025-43

SEI nº 0563204

Av. Farquar, 2562 - Bairro Arigolândia - CEP 76801-189 - Porto Velho/RO

Site www.al.ro.leg.br