PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ
Fls.:_____

MATRIZ DE RISCOS DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

Objeto

Aquisição de imóvel urbano constituído pelo Lote nº 03-B, desmembrados do Lote nº 03 da Expansão Urbana – Lar Batista e Chácara, com área total de 26.250,78 m², destinado à implantação de conjunto habitacional de interesse social no Município de Itacajá – TO.

Nº	Evento de Risco	Causa Provável	Probabilidade	Impacto	Nível de Risco	Medidas Preventivas/Mitigadoras	Responsável
01	Inadequação do imóvel à finalidade habitacional	Características físicas, urbanísticas ou topográficas incompatíveis com a implantação pretendida	Média	Alto	Alto	Realização de análise técnica prévia; verificação de área útil, acesso, topografia, infraestrutura e compatibilidade com o planejamento habitacional.	Secretaria de Administração / Engenharia Municipal
02	Existência de imóvel público adequado não identificada	Levantamento patrimonial insuficiente ou desatualizado	Baixa	Alto	Médio	Realizar diligência formal junto ao patrimônio municipal e demais setores competentes, certificando a inexistência de área pública adequada.	Secretaria de Administração / Patrimônio
03	Irregularidade na titularidade do imóvel	Documentação dominial incompleta ou divergência entre proprietário e registro imobiliário	Baixa	Alto	Médio	Exigir Certidão de Inteiro Teor e matrícula atualizada; conferir titularidade, cadeia dominial e legitimidade do alienante.	Setor Jurídico / Administração

PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ
Fls.
Visto

PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ
Fls. 20
Visto

04	Existência de ônus, gravames ou indisponibilidade	Hipoteca, penhora, usufruto, indisponibilidade ou outra restrição incidente sobre o imóvel	Média	Alto	Alto	Obter certidões imobiliárias atualizadas e realizar análise jurídica antes da formalização da aquisição; condicionar a contratação à solução das restrições incompatíveis.	Setor Jurídico / Registro Imobiliário
05	Divergência entre matrícula, planta, memorial e área física	Falha no levantamento topográfico ou na documentação de desmembramento	Média	Alto	Alto	Conferência técnica e registral da área de 26.250,78 m²; compatibilização entre matrícula, planta, memorial e levantamento topográfico.	Engenharia Municipal / Registro Imobiliário
06	Desmembramento do Lote nº 03-B não regularizado	Pendência perante o Registro de Imóveis ou documentação incompleta do desmembramento	Baixa	Alto	Médio	Verificar previamente os atos registrais de desmembramento e exigir que a área esteja juridicamente apta à transferência.	Setor Jurídico / Administração
07	Restrição ambiental relacionada ao Rio Manoel Alves	Confrontação ou proximidade com curso d'água e incidência de área ambientalmente protegida ou faixa não edificável	Média	Alto	Alto	Realizar análise ambiental e urbanística; identificar eventual APP, faixa não edificável, restrições de drenagem e demais limitações antes da aquisição.	Engenharia / Meio Ambiente / Administração
08	Preço de aquisição superior ao valor de mercado	Ausência de avaliação adequada ou	Média	Alto	Alto	Realizar avaliação prévia do imóvel por profissional habilitado ou metodologia adequada; confrontar o	Engenharia / Avaliador / Secretaria de Finanças

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ Fls.: _____

		negociação sem parâmetro técnico				valor pretendido com referências de mercado e justificar o preço.	
09	Inadequação da justificativa para contratação direta	Demonstração insuficiente da necessidade de escolha do imóvel específico	Média	Alto	Alto	Instruir o processo com levantamento de alternativas, justificativa técnica da escolha, avaliação prévia, certificação de inexistência de imóvel público adequado e demais requisitos legais.	Agente de Contratação / Planejamento / Setor Jurídico
10	Contratação direta sem comprovação dos requisitos legais	Reconhecimento da inexigibilidade antes da conclusão das diligências necessárias	Baixa	Alto	Médio	Somente reconhecer a inexigibilidade após comprovação dos pressupostos legais, análise jurídica e autorização da autoridade competente.	Agente de Contratação / Procuradoria Jurídica
11	Indisponibilidade ou insuficiência de recursos orçamentários	Falha no planejamento financeiro da aquisição	Baixa	Alto	Médio	Confirmar disponibilidade orçamentária e financeira antes da formalização da despesa, observando o planejamento municipal.	Secretaria de Finanças
12	Recusa ou impossibilidade do proprietário em formalizar a venda	Alteração da vontade do proprietário, pendência documental ou divergência sobre condições da negociação	Média	Médio	Médio	Formalizar as condições da negociação; manter documentação atualizada e estabelecer cronograma para assinatura e transferência.	Secretaria de Administração / Proprietário

PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ
Fls. 21
Visto

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ Fls.:_____

13	Atraso ou impedimento no registro da aquisição	Pendências documentais, tributárias ou registrais no instrumento de transferência	Baixa	Alto	Médio	Conferência documental prévia; elaboração do instrumento adequado; acompanhamento do registro e correção tempestiva de eventuais exigências.	Setor Jurídico / Administração / Registro de Imóveis
14	Aquisição de área que não permita a implantação efetiva do empreendimento	Limitações de infraestrutura, acesso, parcelamento, drenagem, saneamento ou demais condicionantes identificadas somente após a compra	Média	Alto	Alto	Realizar estudo preliminar de aproveitamento da área e verificar previamente acessos, infraestrutura existente/disponível, drenagem, saneamento e demais condicionantes.	Engenharia / Secretaria de Obras / Administração
15	Questionamentos dos órgãos de controle	Instrução processual insuficiente, deficiência na justificativa ou ausência de documentação essencial	Média	Alto	Alto	Manter processo devidamente instruído, com ETP, avaliação, levantamento de alternativas, justificativas, certidões, manifestações técnicas, parecer jurídico e atos de autorização e publicidade.	Agente de Contratação / Controle Interno / Setor Jurídico

PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ
Fls. 282
Visto

Critérios de Classificação dos Riscos

PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ
Fls. 23
Visto

Probabilidade	
Classificação	**Descrição**
Baixa	Evento improvável de ocorrer
Média	Evento com possibilidade razoável de ocorrência
Alta	Evento com elevada probabilidade de ocorrência
Impacto	
Classificação	**Descrição**
Baixo	Pequenos reflexos no cronograma ou custo
Médio	Afeta parcialmente a execução ou exige medidas corretivas relevantes
Alto	Compromete significativamente a contratação, aquisição ou resultado esperado
Nível de Risco	
Classificação	**Descrição**
Baixa + Baixo	Baixo
Baixa + Médio	Baixo
Média + Médio	Médio
Média + Alto	Alto
Alta + Médio	Alto
Alta + Alto	Crítico

Conclusão

Após a identificação, análise e avaliação dos riscos associados à aquisição do imóvel destinado à implantação de conjunto habitacional de interesse social, conclui-se que os principais eventos de risco estão relacionados à regularidade registral, à adequação urbanística e ambiental da área, à avaliação do preço, à demonstração da necessidade de escolha do imóvel específico e à correta instrução do processo de contratação direta.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACAJÁ Fls.: _____

Os riscos identificados são considerados controláveis mediante a adoção das medidas preventivas e mitigadoras previstas nesta matriz, especialmente a realização de avaliação prévia, a conferência da documentação imobiliária, a análise técnica e ambiental, a certificação da inexistência de imóvel público adequado e a demonstração dos requisitos legais para eventual contratação por inexigibilidade.

A presente matriz deverá ser considerada em conjunto com o Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência ou documento técnico equivalente, avaliação do imóvel, documentação registral, justificativa da escolha, justificativa de preço e parecer jurídico, não substituindo tais documentos.

Itacajá, 27de agosto de 2026.

Diones de Souza Silva
Sec. Mun de Infr. Urbana Trans. e Habitação
Matrícula: 39547

Diones de Souza Silva
Secretário Municipal de Obras, Transportes e Urbanismo

Marcelino Correia Soares Júnior
Agente de Contratação

APROVO:

Maria Aparecida L. Rocha Costa
CPF: 302.714.121-15
Prefeita Municipal

Maria Aparecida Lima Rocha Costa
Prefeita Municipal

PREFEITURA MUN. DE ITACAJÁ
Fls. 24
Visto