



MATRIZ DE RISCOS
FNHIS SUB 25
CONVÊNIOS 974664/2025 E 974665/2025

IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO

Título do projeto: “CONSTRUÇÃO DE 50 UNIDADES HABITACIONAIS TIPO GEMINADO E INFRAESTRUTURA URBANA ASSOCIADA – PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA”

Data de elaboração: 21 de outubro de 2025

Proprietário: Prefeitura De Carmo/RJ

Endereço da obra: Estrada do Arco-Íris, s/nº, Bairro Ulisses Lemgruber, Carmo/RJ

Tipo de projeto: Unidades habitacionais unifamiliares do tipo geminado (50 unidades)

Áreas a construir:

Casas 01 e 02 (24 unidades): 61,68m²

Casas 03 e 04 (24 unidades): 80,24m²

Casa construída com acessibilidade (02 unidades): 72,46m²

Área total a construir (50 unidades): 3.552,28m²

1. RISCOS DE PROJETO

Risco	Descrição	Responsável	Mitigação
Inadequação do projeto	Soluções Ineficazes geram má execução ou custos extras	Contratante	Responsabilidade técnica total; fiscalização e cláusulas de sanção
Projetos com exigências ambientais	Projetos Condicionados a licenças ambientais específicas	Contratante	Entrega de relatórios ambientais atualizados
Modificação do escopo pela Administração	Alterações de projeto com Impacto no contrato	Contratante	Termo aditivo com Compensações e prorrogação





Erro na estimativa de prazo	Cronograma subestimado gera atrasos	Contratante	Aditivo contratual para ajuste de prazo
Projeto	Apresentação de metodologia construtiva alternativa à prevista no projeto e/ou especificações, por solicitação da Contratada	Contratada	Solução técnica por conta da contratada, desde que Previamente apresentada à Contratante, e em conformidade com o resultado técnico e econômico anteriormente proposto. Toda e qualquer alteração proposta, ou divergência em relação ao anteprojeto de engenharia/arquitetura, deve ser comunicada à fiscalização, mediante formalização acompanhada da identificação de evidências. Será aceita somente após a aceitação da fiscalização.
Projeto	Necessidade de alteração do Projeto ou das especificações para melhor adequação técnica aos objetivos da contratação, a pedido da administração pública, desde que não decorrentes de erros ou omissões por parte do contratado.	Contratante	Adequada definição, pela Contratante, das premissas de projeto e do Programa. Análise periódica com a Contratante Para fins de monitoramento e controle do escopo. Remuneração do serviço alterado, previamente aprovado pela Contratante, por meio de termo aditivo específico.

COMPROMISSO COM O PRESENTE,
VISÃO PARA O FUTURO



Projeto	Adição/supressão de serviços e Elementos previstos para o empreendimento, desde que mantenha o objetivo final, funcionalidade e atendimento a legislações pertinentes.	Contratada	Solução técnica por conta da contratada, desde que previamente apresentada à Contratante, e em conformidade com o resultado técnico e econômico anteriormente proposto. Toda e qualquer alteração proposta, ou divergência em relação ao anteprojeto de engenharia/ arquitetura, deve ser comunicada à fiscalização, mediante formalização acompanhada da identificação de evidências.
---------	--	------------	--

2. RISCOS GEOTÉCNICOS

Risco	Descrição	Responsável	Mitigação
Acréscimo em volume de escavação	Solo exige mudanças técnicas	Contratada	Estudos prévios e responsabilidade total
Alteração nas fundações	Solução de fundação mais complexa do que previsto	Contratada	Técnica definida conforme sondagem, ônus da empresa

3. RISCOS DE INFRAESTRUTURA

Risco	Descrição	Responsável	Mitigação
Mudança no cronograma físico-financeiro	Técnica ou logística mal estimada	Contratada	Caminho crítico, cronograma detalhado
Roubos/furtos de equipamentos	Perdas de materiais e atraso	Contratada	Segurança privada, seguro e vigilância
Greves e manifestações externas	Interrupções por fatores externos	Compartilhado	Plano de Contingência e negociação
Custos trabalhistas não previstos	Aumento por encargos ou convenções	Contratada	Planejamento financeiro, gestão de contratos
Falhas na obra (retrabalho)	Erros de execução, recalque, erosão	Contratada	Seguro de engenharia, fiscalização intensiva



Obsolescência técnica	Tecnologias fora do padrão mínimo	Contratada	Avaliação de Viabilidade técnica no anteprojeto
Acidentes graves	Quedas, desabamentos ou acidentes letais	Contratada	Aplicação rigorosa da NR-18, plano de segurança
Quebra de equipamentos	Paralisação por falha mecânica	Contratada	Manutenção preventiva e corretiva
Atos de vandalismo	Danos causados por terceiros ou pessoal	Contratada	Vigilância, controle de acesso e seguro
Má gestão da obra	Desorganização e não cumprimento do cronograma	Contratada	Penalidades contratuais, plano de ação corretiva

4. RISCOS ECONÔMICOS E FINANCEIROS

Risco	Descrição	Responsável	Mitigação
Inflação	Defasagem dos Valores do contrato	Contratante	Reajuste por índice pactuado
Alta de insumos	Oscilações além do reajuste contratual	Contratante	Cláusula de revisão extraordinária
Juros elevados	Mudança em estruturas de financiamento	Contratada	Garantia de financiamento como exigência
Inadimplência do contratante	Falta de repasse pode paralisar a obra	Contratante	Suspensão dos serviços após 90 dias, atualização monetária
Liquidez da contratada	Falta de capital da empresa ou subcontratada	Contratada	Exigência de garantias contratuais e análise prévia
Restrição Orçamentária do contratante	Suspensão por corte no orçamento público	Contratante	Prorrogação contratual e reequilíbrio financeiro



5. RISCOS AMBIENTAIS

Risco	Descrição	Responsável	Mitigação
Eventos climáticos	Chuvas ou desastres naturais	Compartilhado	Planejamento de obra em época seca, frentes alternativas
Passivo ambiental anterior	Contaminações anteriores ao contrato	Contratante	Reprogramação contratual e projeto de remediação
Passivo ambiental da obra	Danos causados pela execução	Contratada	Plano de mitigação, responsabilização e seguro

6. RISCOS LEGAIS

Risco	Descrição	Responsável	Mitigação
Ações judiciais por terceiros	Litígios por danos durante a obra	Contratada	Seguro de responsabilidade civil, cláusulas específicas
Mudanças legislativas	Alterações normativas com impacto	Contratante	Reequilíbrio financeiro por fato do príncipe
Mudanças tributárias (exceto IR/CSLL)	Alterações que impactam a carga tributária	Contratante	Aditivo de equilíbrio econômico-financeiro
Alterações sem IR/CSLL	Tributos sobre lucro líquido	Contratada	Risco assumido pela contratada

7. RISCOS DE ENCERRAMENTO CONTRATUAL

Risco	Descrição	Responsável	Mitigação
Intervenção por descumprimento	Infrações contratuais graves	Contratada	Penalidades progressivas e intervenção formal
Rescisão consensual	Fim do contrato por comum acordo	Ambas as partes	Cláusula de indenização e compensação

8. INTERFERÊNCIAS / INTERLIGAÇÕES

Risco	Descrição	Responsável	Mitigação
Interferências não previstas	Modificação dos serviços em razão de interferências físicas ou cadastrais não detectadas	Contratante	Análise prévia e termo aditivo específico com remuneração
Interferências previstas	Serviços afetados por redes conhecidas	Contratada	Ajuste técnico com aprovação prévia da contratante

9. EMBARGOS

Risco	Descrição	Responsável	Mitigação
Cassação de posse da área	Questionamento à titularidade da área da obra	Contratante	Prorrogação de prazo mediante processo formal aprovado

10. DESCOBERTAS ARQUEOLÓGICAS

Risco	Descrição	Responsável	Mitigação
Descoberta de sítios arqueológicos	Impacto nas escavações e paralisação	Contratante	Suspensão do prazo e ajuste contratual mediante laudo técnico

11. DOCUMENTAÇÃO E LICENCIAMENTO

Risco	Descrição	Responsável	Mitigação
Atraso na liberação de licenças	Documentos, alvarás e outorgas não obtidos a tempo	Contratante/ Contratada	Gestão compartilhada e prorrogação de prazo com justificativa
Atraso na ordem de serviço	Liberação ou alteração de ritmo da obra	Contratante	Planejamento antecipado e termo aditivo com compensação

12. LOCAÇÃO DE OBRA

Risco	Descrição	Responsável	Mitigação
Locação em desacordo com projeto	Execução fora do traçado previsto	Contratada	Ajuste imediato e aplicação de sanções

13. INVASÕES / DESAPROPRIAÇÕES

Risco	Descrição	Responsável	Mitigação
Ocupação da área antes da obra	Impede o início da execução	Contratante	Prorrogação do prazo e desocupação formal
Invasão durante a obra	Ocupação indevida das unidades ou da obra	Contratada	Plano de segurança e controle de acesso

14. CRONOGRAMA DE CONCESSIONÁRIAS

Risco	Descrição	Responsável	Mitigação
Atraso na entrega de redes externas	Água, esgoto ou energia não instalados a tempo	Contratante	Acompanhamento e prorrogação via termo aditivo

15. SEGURANÇA DO TRABALHO

Risco	Descrição	Responsável	Mitigação
Acidentes e falta de EPI	Ocorrência de acidentes graves	Contratada	NR-18, plano de capacitação e fiscalização contínua

16. RESPONSABILIDADE CIVIL COM TERCEIROS

Risco	Descrição	Responsável	Mitigação
Danos causados a terceiros	Quedas, acidentes ou prejuízos em vizinhança	Contratada	Seguro de responsabilidade civil e cláusulas específicas

17. GREVES E FORÇA MAIOR

Risco	Descrição	Responsável	Mitigação
Greve geral ou de setores	Caminhoneiros ou cadeia de suprimentos	Compartilhado	Prorrogação de prazo mediante justificativa técnica
Greve interna da contratada	Paralisação do canteiro	Contratada	Penalidade contratual e plano emergencial

18. GESTÃO CONTRATUAL

Risco	Descrição	Responsável	Mitigação
Administração ineficiente da obra	Atraso por falhas de gestão	Contratada	Apresentação de plano de recuperação e penalidades
Custo da obra subestimado	Orçamento incorreto ou incompleto	Contratada	Elaboração por metodologia BIM e revisão técnica

19. "AS BUILT" E ENTREGA

Risco	Descrição	Responsável	Mitigação
"As built" divergente	Divergência entre projeto final e executado	Contratada	Conferência rigorosa e não liberação da última parcela
Falta do manual do proprietário	Manual técnico não entregue	Contratada	Entrega obrigatória como condição final de medição

20. ENCARGOS TRABALHISTAS E FISCAIS

Risco	Descrição	Responsável	Mitigação
Inadimplência trabalhista	Não pagamento de encargos legais	Contratada	Exigência de certidões e retenção de pagamento em caso de irregularidade



21. DOCUMENTAÇÃO FINAL

Risco	Descrição	Responsável	Mitigação
Falta de documentação para entrega	Ausência de Habite-se ou termos de recebimento	Contratada	Não liberação da última medição enquanto não entregue

Carmo, 21 de outubro de 2025

Francisco Elísio Machado Pinheiro Júnior
Secretário Municipal de Obras, Habitação e Infraestrutura
Portaria 010/2025



P R E F E I T U R A
CARMO

COMPROMISSO COM O PRESENTE,
VISÃO PARA O FUTURO

