



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E PATRIMÔNIO

Rua Padre Manoel de Santa Rita, 94 – Vila Nova | Itapevi | São Paulo | CEP: 06694-120

Tel.: (11) 4143-8090 | sec.receita@itapevi.sp.gov.br

ANÁLISE DE RISCOS

OBJETO: AVALIAÇÃO DE ÁREA OU IMÓVEL URBANO COM ELABORAÇÃO, ENTREGA (FÍSICO E DIGITAL), SE FOR O CASO; COMPROVAÇÃO DE ELABORAÇÃO POR PROFISSIONAL HABILITADO DE ENGENHARIA OU ARQUITETURA (PERITO IMOBILIÁRIO), INCLUINDO REALIZAÇÃO DE VISITAS TÉCNICAS, ENTREGA DE RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E DE RELATÓRIO DA VISITA, BEM COMO OS DEMAIS ENCARGOS LEGAIS, TÉCNICOS, LOGÍSTICOS, ADMINISTRATIVOS, DIRETOS E INDIRETOS PARA ATENDIMENTO PLENO DAS DISPOSIÇÕES DO TERMO DE REFERÊNCIA.

Ao considerar a contratação de um Perito Avaliador Imobiliário, é crucial realizar uma análise de riscos abrangente para garantir que estamos tomando uma decisão correta e bem informada.

Ao abordar esses riscos de forma proativa e realizar uma análise completa antes de contratar um Perito Avaliador Imobiliário, estamos nos preparando para tomar decisões informadas e mitigar possíveis consequências adversas.

Portanto, aqui está uma análise de riscos que consideramos necessária para a contratação em questão:

1. Qualificação e Experiência:

- Risco: Contratar um perito sem as qualificações adequadas pode resultar em avaliações imprecisas, prejudicando as decisões de compra, venda ou financiamento de imóveis.
- Probabilidade: Baixo
- Impacto: Médio
- Classificação de Risco: Baixo
- Mitigação: Verificação das credenciais do perito, como certificações profissionais, licenças e associações a organizações reconhecidas. Além disso, avaliação quanto a experiência do perito em avaliações similares.

2. Conflito de Interesses:

- Risco: Um perito com conflito de interesses pode tender a favorecer uma das partes envolvidas na transação imobiliária, comprometendo a objetividade e a integridade da avaliação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E PATRIMÔNIO

Rua Padre Manoel de Santa Rita, 94 – Vila Nova | Itapevi | São Paulo | CEP: 06694-120

Tel.: (11) 4143-8090 | sec.receita@itapevi.sp.gov.br

- Probabilidade: Baixo
- Impacto: Alto
- Classificação de Risco: Baixo
- Mitigação: Se faz necessário certificar-se de que o perito efetue declarações de quaisquer relações ou interesses que possam influenciar sua imparcialidade. O correto é escolher um perito independente e que não tenha vínculos com nenhuma das partes envolvidas na transação.

3. Precisão da Avaliação:

- Risco: Avaliações imobiliárias imprecisas podem levar a decisões financeiras erradas, resultando em prejuízos para compradores, vendedores, credores e investidores.
- Probabilidade: Baixo
- Impacto: Médio
- Classificação de Risco: Baixo
- Mitigação: Solicitar ao perito exemplos de avaliações anteriores e verificar a precisão e a consistência dos resultados, considerando também contratar múltiplos peritos para comparar as avaliações.

4. Legislação e Regulação:

- Risco: Falhar em cumprir as leis e regulamentações locais relacionadas à avaliação imobiliária pode resultar em litígios, multas e penalidades legais.
- Probabilidade: Baixo
- Impacto: Alto
- Classificação de Risco: Baixo
- Mitigação: Certificar-se de que o perito esteja ciente das leis e regulamentos relevantes, como normas de avaliação, zoneamento, impostos e direitos de propriedade. Escolher um perito com conhecimento atualizado sobre as práticas e exigências legais.

5. Responsabilidade Legal:

- Risco: Se o perito fornecer uma avaliação imprecisa que cause prejuízos financeiros a uma das partes envolvidas na transação imobiliária, ele pode enfrentar processos judiciais e responsabilidade legal.
- Probabilidade: Baixo



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E PATRIMÔNIO

Rua Padre Manoel de Santa Rita, 94 – Vila Nova | Itapevi | São Paulo | CEP: 06694-120

Tel.: (11) 4143-8090 | sec.receita@itapevi.sp.gov.br

- Impacto: Médio
- Classificação de Risco: Baixo
- Mitigação: Verificar se o perito possui seguro de responsabilidade profissional adequado para cobrir eventuais reclamações de erro ou negligência em suas avaliações.

6. Flutuações de Mercado:

- Risco: O valor de mercado de um imóvel pode variar ao longo do tempo devido a mudanças econômicas, condições do mercado imobiliário e fatores externos.
- Probabilidade: Baixo
- Impacto: Baixo
- Classificação de Risco: Baixo
- Mitigação: Reconhecer que uma avaliação imobiliária representa uma estimativa do valor do imóvel em um determinado momento e que esse valor pode flutuar ao longo do tempo. Considerar atualizar a avaliação conforme necessário para refletir as condições de mercado mais recentes.

7. Tempo e Custo:

- Risco: Contratar um perito pode exigir tempo e recursos financeiros significativos, especialmente se forem necessárias avaliações detalhadas ou múltiplos peritos.
- Probabilidade: Baixo
- Impacto: Médio
- Classificação de Risco: Baixo
- Mitigação: Avaliar os custos e benefícios de contratar um perito em relação às necessidades específicas e ao valor do imóvel em questão. Estabelecer prazos claros e expectativas de custo antes de iniciar o processo de avaliação.

8. Responsabilidade contratual:

- Risco: Responsabilidade contratual, incluindo penalidades por descumprimento de cláusulas contratuais.
- Probabilidade: Baixa
- Impacto: Alto



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E PATRIMÔNIO

Rua Padre Manoel de Santa Rita, 94 – Vila Nova | Itapevi | São Paulo | CEP: 06694-120

Tel.: (11) 4143-8090 | sec.receita@itapevi.sp.gov.br

- Classificação de Risco: Moderada
- Mitigação: Elaborar um contrato claro e abrangente, definindo claramente as responsabilidades de ambas as partes, além de contar com a revisão de profissionais jurídicos especializados
- Descrição: Riscos relacionados à responsabilidade contratual, incluindo penalidades por descumprimento de cláusulas contratuais.
- Probabilidade: Baixa
- Impacto: Alto
- Classificação de Risco: moderada
- Mitigação: Elaborar um contrato claro e abrangente, definindo claramente as responsabilidades de ambas as partes, além de contar com a revisão de profissionais jurídicos especializados

Ao considerar esses aspectos e tomar medidas para mitigar os riscos associados à contratação de um Perito Avaliador Imobiliário, é possível constatar uma preparação para tomar decisões informadas e proteger melhor os interesses da Administração Pública no processo de transações imobiliárias.

Micaella Rodrigues Barboza
Chefe de Gabinete - SFP

Luiz Cláudio de Freitas
Secretário da Fazenda e Patrimônio