



BAHIAINVESTE
CONCORRÊNCIA Nº [●]
Processo Administrativo: [●]
ARRENDAMENTO DO GRANDE HOTEL DE JUAZEIRO

MATRIZ DE RISCOS GRANDE HOTEL DE JUAZEIRO - GHJ

O CONTRATO de ARRENDAMENTO do GHJ pressupõe a repartição de riscos entre o ARRENDANTE e o ARRENDATÁRIO. Em razão disso, foi construída uma Matriz de Riscos, a qual sintetiza os riscos relevantes do projeto, os quais foram agrupados nas seguintes categorias:

- I. Riscos pré-operacionais;
- II. Riscos de implantação;
- III. Riscos financeiros e tributários;
- IV. Riscos operacionais;
- V. Caso fortuito e força maior.

Para fins do presente documento, os termos quando empregadas, no singular ou no plural, em letras maiúsculas, terão os significados indicados no EDITAL ou no ANEXO II - MINUTA DE CONTRATO, salvo se do contexto resultar sentido claramente diverso.

**MATRIZ DE RISCOS****I - RISCOS PRÉ-OPERACIONAIS**

ITEM	RISCO	DESCRIÇÃO	MITIGAÇÃO (Medidas, procedimentos ou mecanismos para minimizar a probabilidade ou o impacto do risco)	ALOCÇÃO (Bahiainveste/Arrendatária/compartilhado)
1	Obtenção de licenças, permissões e autorizações	Obtenção de licenças, permissões e autorizações relacionadas às atividades do ARRENDAMENTO, ressalvada a demora por fato imputável ao Poder Público, em nível municipal, estadual ou federal, assim entendida a demora como interregno de prazo superior ao usual, contado da data do protocolo do pedido regularmente instruído pela ARRENDATÁRIA	Estabelecimento do período de transição; coordenação adequada das ações	ARRENDATÁRIA
		Atrasos na obtenção de licenças, permissões e autorizações relacionadas às atividades do ARRENDAMENTO, por fato imputável ao Poder Público, em nível municipal, estadual ou federal, assim entendida a demora como interregno de prazo superior ao usual, contado da data do protocolo do pedido regularmente instruído pela ARRENDATÁRIA	Estabelecimento do período de transição; coordenação adequada das ações	BAHIAINVESTE
2	Desapropriação e congêneres	Necessidade de realizar desapropriações, desocupações, remoções, de instituição de servidões administrativas, da imposição de limitação administrativa e à ocupação provisória ou requisição temporária de bens imóveis necessários à implantação do projeto	Estabelecimento do período de transição; coordenação adequada das ações; realização de cadastros e levantamentos durante o período de transição; monitoramento e exercício do poder de polícia pelo Estado	BAHIAINVESTE
3	Planos e Projetos	Erros ou omissões nos planos ou projetos elaborados pela ARRENDATÁRIA, ainda que aprovados pelo ARRENDANTE	Estabelecimento do período de transição; coordenação adequada das ações; estudo e análise prévia dos principais aspectos do empreendimento	ARRENDATÁRIA
		Atrasos na avaliação e aprovação dos planos ou projetos pelo ARRENDANTE, por ação ou omissão do ARRENDANTE	Estabelecimento do período de transição; coordenação adequada das ações	BAHIAINVESTE
		Existência de interferências ou restrições urbanísticas, ambientais, normativas, de segurança ou outras de ordem técnica, que inviabilizem, onerem ou atrasem a implementação dos planos ou projetos idealizados ou limitem o potencial de ocupação da ÁREA DO ARRENDAMENTO	Estudo e análise prévia sobre as interferências e restrições potenciais	ARRENDATÁRIA
		Situação geológica da ÁREA DO ARRENDAMENTO	Estudo e análise prévia dos principais aspectos do empreendimento	ARRENDATÁRIA



4	PERÍODO DE TRANSIÇÃO	Erros ou omissões nos projetos e estudos de referência elaborados pelo ARRENDANTE	Estudo e análise prévia dos principais aspectos do empreendimento	ARRENDATÁRIA
		Alterações nos planos ou projetos a pedido do ARRENDANTE, que extrapolem os requisitos mínimos estabelecidos no CADERNO DE ENCARGOS	Estudo e análise prévia dos principais aspectos do empreendimento	BAHIAINVESTE
		Alterações nos projetos e estudos de referência, desde que observados os requisitos mínimos estabelecidos no CADERNO DE ENCARGOS, a pedido da ARRENDATÁRIA	Estudo e análise prévia dos principais aspectos do empreendimento	ARRENDATÁRIA
		Alterações nos planos ou projetos por liberalidade da ARRENDATÁRIA	Estudo e análise prévia dos principais aspectos do empreendimento; projetos e planos bem elaborados	ARRENDATÁRIA
		Riscos operacionais relativos à gestão da ÁREA DO ARRENDAMENTO durante o PERÍODO DE TRANSIÇÃO	Estabelecimento do período de transição; coordenação adequada das ações	ARRENDATÁRIA
		Prejuízos causados a terceiros ou ao meio ambiente pelos administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviço, ocorridos antes da DATA DE ASSINATURA	Estabelecimento do período de transição; coordenação adequada das ações; estudo e análise prévia dos principais aspectos do empreendimento	BAHIAINVESTE
		Passivos de qualquer natureza decorrentes de fatos geradores anteriores à DATA DE ASSINATURA, tais como despesas com IPTU, passivos trabalhistas, tributários, fundiários, dentre outros.	Estabelecimento do período de transição; coordenação adequada das ações; estudo e análise prévia dos principais aspectos do empreendimento	BAHIAINVESTE

II - RISCOS DE IMPLANTAÇÃO

ITEM	RISCO	DESCRIÇÃO	MITIGAÇÃO (Medidas, procedimentos ou mecanismos para minimizar a probabilidade ou impacto do risco)	ALOCUÇÃO (Bahiainveste/ Arrendatária/ compartilhado)
5	Acidentes, danos a terceiros ou à segurança dos trabalhadores.	Falha humana, inadequação de equipamentos ou técnicas utilizadas, causando danos ou acidentes, após a DATA DE ASSINATURA	Fiscalização contínua; Adequação às normas de segurança; Plano de seguros	ARRENDATÁRIA



6	Roubos, furtos e/ou destruição	Roubos/furtos/destruição/perecimento/perda/obsolescência/defeito/vício de materiais e bens alocados à implantação do empreendimento, após a DATA DE ASSINATURA	Fiscalização contínua. Plano de seguros.	ARRENDATÁRIA
7	Construção	Alteração nos custos, prazos ou encargos relacionados à construção, reformas ou requalificações do empreendimento, salvo se por razões atribuíveis ao ARRENDANTE	Contrato Turn-Key de construção com empreiteira (EPC); Plano de Seguros; Projetos bem elaborados	ARRENDATÁRIA
		Atrasos ou inexecução das obrigações da ARRENDATÁRIA causados pela ação, demora ou omissão da ARRENDANTE e dos demais órgãos e entidades da Administração Pública, Estadual e Municipal nas providências que lhe cabem na relação contratual, exceto quando houver transferência expressa de riscos determinados à ARRENDATÁRIA ou não fique demonstrada a diligência necessária para a obtenção das licenças e alvarás	Coordenação adequada das ações; Plano de Seguros	BAHIAINVESTE
		Falência da construtora da obra durante a sua execução	Contrato Turn-Key de construção com empreiteira (EPC); Plano de Seguros	ARRENDATÁRIA
		Inadequação apontada nos Termo Provisório de Aceitação de Obras, ensejando correções ou complementações	Contrato Turn-Key de construção com empreiteira (EPC); Plano de Seguros; Projetos bem elaborados	ARRENDATÁRIA
		Atrasos na emissão do Termo Provisório de Aceitação de Obras ou do Termo Definitivo de Aceitação de Obras, por razões não imputáveis à ARRENDATÁRIA	Fiscalização contínua	BAHIAINVESTE
		Dificuldades logísticas para execução das obras	Contrato Turn-Key de construção com empreiteira (EPC); Plano de Seguros; Projetos bem elaborados	ARRENDATÁRIA
		Alterações nas obras por liberalidade da ARRENDATÁRIA	Estudo e análise prévia dos principais aspectos do empreendimento; projetos e planos bem elaborados	ARRENDATÁRIA
		Má qualidade, defeitos, inadequações, erros e omissões na execução das obras	Contrato Turn-Key de construção com empreiteira (EPC); Plano de Seguros; Projetos bem elaborados	ARRENDATÁRIA
		Prejuízos causados a terceiros, pela ARRENDATÁRIA ou seus administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviços, subcontratadas ou qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada	Contrato Turn-Key de construção com empreiteira (EPC); Plano de Seguros	ARRENDATÁRIA
8	Transferência de BENS VINCULADOS	Vícios, defeitos, desgastes ou inconformidades na infraestrutura, equipamentos e mobiliários do GHJ cedidos pelo ARRENDANTE	Estabelecimento do período de transição; gestão e monitoramento adequado das ações; realização de levantamento cadastral; realização de inventário de	ARRENDATÁRIA



9	Ambientais	Incompatibilidade entre o Termo Provisório de Transferência dos Bens e seus Anexos, e as condições efetivamente encontradas, constatadas após o prazo consignado à ARRENDATÁRIA para avaliação	bens do arrendamento; celebração do Termo Provisório de Transferência dos Bens e do Termo Definitivo de Transferência dos Bens	ARRENDATÁRIA
		Atrasos na transferência dos BENS VINCULADOS à ARRENDATÁRIA que não decorram de dolo ou culpa dessa	Estabelecimento do período de transição; gestão e monitoramento adequado das ações; realização de levantamento cadastral; realização de inventário de bens do arrendamento; celebração do Termo Provisório de Transferência dos Bens e do Termo Definitivo de Transferência dos Bens	BAHIAINVESTE
		Impactos ambientais relacionados à implantação (p.ex, decorrentes de atos de terceiros ou de empregados, bem como decorrentes da implantação e da destinação final dos equipamentos e bens)	Contrato Turn-Key de construção com empreiteira (EPC); Plano de Seguros; Projetos bem elaborados	ARRENDATÁRIA
		Atendimento de condicionantes exigidas pelos órgãos ambientais competentes para a emissão de autorização ou licença	Projetos bem elaborados; estudo e análise prévia dos principais aspectos do empreendimento	ARRENDATÁRIA
		Multas ou compensações por passivo ambiental gerado durante a obra	Contrato Turn-Key de construção com empreiteira (EPC); Plano de Seguros; Projetos bem elaborados	ARRENDATÁRIA
		Custos de recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental relacionados ao ARRENDAMENTO, cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente à DATA DE ASSINATURA	Gestão e monitoramento adequado das ações; estudo e análise prévia dos principais aspectos do empreendimento	BAHIAINVESTE
10	Greves e Manifestações	Descobertas arqueológicas ou espeleológicas na área de abrangência do ARRENDAMENTO, apenas nos casos de realização de intervenções de caráter essencial e obrigatório	Estudo e análise prévia dos principais aspectos do empreendimento	BAHIAINVESTE
		Realização de manifestações que atrasem o cronograma das obras e/ou que danifiquem os BENS VINCULADOS, após a DATA DE ASSINATURA	Plano de Seguros	ARRENDATÁRIA
		Greves dos funcionários da ARRENDATÁRIA, seus subcontratados ou prestadores de serviços	Plano de Seguros	ARRENDATÁRIA
		Greve dos funcionários e empregados do ARRENDANTE que comprovadamente impeça ou impossibilite a ARRENDATÁRIA de prestar integral ou parcialmente os SERVIÇOS do ARRENDAMENTO	Plano de Seguros	BAHIAINVESTE



III - RISCOS FINANCEIROS E TRIBUTÁRIOS

ITEM	RISCO	DEFINIÇÃO	MITIGAÇÃO (Medidas, procedimentos ou mecanismos para minimizar a probabilidade ou impacto do risco)	ALOCÇÃO (Bahiainveste/ Arrendatária/ compartilhado)
11	Inflação	Valores contratuais afetados pela inflação/deflação, gerando elevação/redução de receitas ou custos para a ARRENDATÁRIA.	Previsão de índice de reajuste anual para atualizar valores, com a eleição de índice financeiro aceito pelas partes	ARRENDATÁRIA
		Variação cambial na aquisição de bens ou das parcelas do financiamento adquirido em moeda estrangeira	Mecanismos de proteção às oscilações cambiais estabelecidas nos contratos de financiamento	ARRENDATÁRIA
		Encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução deste CONTRATO, incluída a elevação do custo de mão-de-obra por acordo, convenção ou dissídio coletivo de trabalho, e as responsabilizações deles decorrentes, incluídas aquelas relacionadas às empresas eventualmente subcontratadas	Previsão de índice de reajuste anual para atualizar valores, com a eleição de índice financeiro aceito pelas partes	ARRENDATÁRIA
12	Financiamento	Alteração dos custos de financiamentos assumidos para a realização de investimentos ou para o custeio dos serviços, inclusive das taxas de juros, ressalvados os casos em que ficar comprovado que o aumento dos custos relacionados aos financiamentos obtidos pela ARRENDATÁRIA decorrerem diretamente de atos praticados pelo ARRENDANTE	Mecanismos de proteção às oscilações das taxas estabelecidas nos contratos de financiamento	ARRENDATÁRIA
		Indisponibilidade de recursos próprios da ARRENDATÁRIA ou de terceiros para financiamento	Plano de Seguros e Garantias contratuais	ARRENDATÁRIA
13	Tributário	Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, que incidam direta ou indiretamente sobre os serviços prestados pela ARRENDATÁRIA, a exceção dos tributos sobre a renda	Monitoramento dos riscos	BAHIAINVESTE
14	Plano de Negócios	Erros ou não efetivação das previsões contidas no plano de negócios apresentado pela ARRENDATÁRIA	Plano de Seguros e Garantias contratuais	ARRENDATÁRIA

IV - RISCOS OPERACIONAIS



ITEM	RISCO	DEFINIÇÃO	MITIGAÇÃO (Medidas, procedimentos ou mecanismos para minimizar o risco)	ALOCÇÃO (Bahiainveste/ Arrendatária/ compartilhado) ARRENDATÁRIA
15	Manutenção e renovação de licenças, permissões e autorizações	Ausência de manutenção ou renovação de licenças, permissões e autorizações relacionadas às atividades do ARRENDAMENTO, ressalvada a demora por fato imputável ao Poder Público, em nível municipal, estadual ou federal, assim entendida a demora como interregno de prazo superior ao usual, contado da data do protocolo do pedido regularmente instruído pela ARRENDATÁRIA	Gestão e monitoramento adequado das ações, inclusive por meio de indicadores de desempenho	ARRENDATÁRIA
		Atrasos na renovação de licenças, permissões e autorizações relacionadas às atividades do ARRENDAMENTO, por fato imputável ao Poder Público, em nível municipal, estadual ou federal, assim entendida a demora como interregno de prazo superior ao usual, contado da data do protocolo do pedido regularmente instruído pela ARRENDATÁRIA	Gestão e monitoramento adequado das ações, inclusive por meio de indicadores de desempenho	BAHIAINVESTE
16	Ambientais e fundiários	Prejuízos causados ao meio ambiente pelos administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviço	Gestão e monitoramento adequado das ações, inclusive por meio de indicadores de desempenho; Plano de Seguros	ARRENDATÁRIA
		Impactos ambientais relacionados à operação (p.ex, decorrentes de atos de terceiros ou de empregados, bem como decorrentes da destinação final de resíduos)	Gestão e monitoramento adequado das ações, inclusive por meio de indicadores de desempenho; Plano de Seguros	ARRENDATÁRIA
		Atendimento de condicionantes exigidas pelos órgãos ambientais competentes para a emissão de autorização ou licença	Gestão e monitoramento adequado das ações, inclusive por meio de indicadores de desempenho; Plano de Seguros	ARRENDATÁRIA
		Multas ou compensações por passivo ambiental gerado durante o ARRENDAMENTO	Gestão e monitoramento adequado das ações, inclusive por meio de indicadores de desempenho; Plano de Seguros	ARRENDATÁRIA
		Custos de recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental relacionados ao ARRENDAMENTO, cujo fato gerador tenha ocorrido posteriormente à DATA DE ASSINATURA	Gestão e monitoramento adequado das ações, inclusive por meio de indicadores de desempenho; Plano de Seguros	ARRENDATÁRIA



17	Operacionais	Necessidade de realizar remoções ou desocupações por invasões à ÁREA DO ARRENDAMENTO supervenientes à DATA DE ASSINATURA, por fatos imputáveis à ARRENDATÁRIA	Realização de cadastros e levantamentos durante o período de transição; controle e segurança dos bens do arrendamento pelo privado; monitoramento e exercício do poder de polícia pelo Estado	ARRENDATÁRIA
		Passivos de qualquer natureza decorrentes de fatos geradores posteriores à DATA DE ASSINATURA, tais como despesas com IPTU, passivos trabalhistas, tributários, fundiários, dentre outros.	Gestão e monitoramento adequado das ações, inclusive por meio de indicadores de desempenho; Plano de Seguros	ARRENDATÁRIA
		Falha humana, inadequação de equipamentos ou técnicas utilizadas, causando danos ou acidentes, após a DATA DE ASSINATURA	Fiscalização contínua; Adequação às normas de segurança; Plano de seguros	ARRENDATÁRIA
		Roubos/furtos/destruição/perecimento/perda/obsolescência/defeito/vício de materiais e BENS VINCULADOS, após a DATA DE ASSINATURA	Fiscalização contínua. Plano de seguros.	ARRENDATÁRIA
		Alteração nos custos, prazos ou encargos relacionados à operação, incluindo manutenção predial, reformas ou requalificações do empreendimento, salvo se por razões atribuíveis ao ARRENDANTE	Gestão e monitoramento adequado das ações, inclusive por meio de indicadores de desempenho; Plano de Seguros	ARRENDATÁRIA
		Não efetivação da demanda ou receitas projetadas, salvo no caso de eventual descumprimento das obrigações assumidas pelo ARRENDANTE	Gestão comercial	ARRENDATÁRIA
		Atrasos ou inexecução das obrigações da ARRENDATÁRIA causados pela ação, demora ou omissão da ARRENDANTE e dos demais órgãos e entidades da Administração Pública, Estadual e Municipal nas providências que lhe cabem na relação contratual, exceto quando houver transferência expressa de riscos determinados à ARRENDATÁRIA ou não fique demonstrada a diligência necessária para a obtenção das licenças e alvarás	Gestão e monitoramento adequado das ações, inclusive por meio de indicadores de desempenho	BAHIAINVESTE
		Má qualidade, defeitos, inadequações, erros e omissões na operação do ARRENDAMENTO	Gestão e monitoramento adequado das ações, inclusive por meio de indicadores de desempenho; Plano de Seguros	ARRENDATÁRIA
		Crimes e contravenções ocorridos na ÁREA DO ARRENDAMENTO	Gestão e monitoramento adequado das ações, inclusive por meio de indicadores de desempenho; Plano de Seguros	ARRENDATÁRIA
		Descumprimento dos indicadores de desempenho, quando decorrentes diretamente de ação ou omissão do ARRENDANTE	Gestão e monitoramento adequado das ações, inclusive por meio de indicadores de desempenho	BAHIAINVESTE



18	Greves e manifestações	Alterações dos indicadores de desempenho que acarretem, comprovadamente, encargos adicionais para a ARRENDATÁRIA	Gestão e monitoramento adequado das ações, inclusive por meio de indicadores de desempenho	BAHIAINVESTE
		Interrupção do contrato por decretação da falência da ARRENDATÁRIA	Gestão e monitoramento adequado das ações, inclusive por meio de indicadores de desempenho; Plano de Seguros; Garantia de execução do contrato	ARRENDATÁRIA
		Prejuízos causados a terceiros, pela ARRENDATÁRIA ou seus administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviços, subcontratadas ou qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada	Plano de Seguros	ARRENDATÁRIA
		Riscos que possam ser objeto de cobertura de seguros oferecidos no Brasil na data de sua ocorrência, mas que deixem de sê-lo como resultado direto ou indireto de ação ou omissão da ARRENDATÁRIA	Gestão e monitoramento adequado das ações	ARRENDATÁRIA
		Interrupção e/ou intermitência no fornecimento de energia elétrica, água ou outros serviços necessários ao funcionamento das atividades exploradas no ARRENDAMENTO	Gestão e monitoramento adequado das ações	BAHIAINVESTE
		Custos de eventual rescisão antecipada de contratos que envolvam a utilização de espaços da ÁREA DO ARRENDAMENTO e que estejam em vigor no momento de sua assunção pela ARRENDATÁRIA	Plano de Seguros	ARRENDATÁRIA
		Realização de manifestações que prejudiquem a operação e/ou que danifiquem os BENS VINCULADOS, após a DATA DE ASSINATURA	Plano de Seguros	ARRENDATÁRIA
		Greves dos funcionários da ARRENDATÁRIA, seus subcontratados ou prestadores de serviços	Plano de Seguros	BAHIAINVESTE
		Greve dos funcionários e empregados do ARRENDANTE que comprovadamente impeça ou impossibilite a ARRENDATÁRIA de prestar integral ou parcialmente os SERVIÇOS do ARRENDAMENTO	Plano de Seguros	ARRENDATÁRIA
		Custos de ações judiciais de terceiros contra a ARRENDATÁRIA ou seus administradores, empregados, prepostos, subcontratadas, prestadores de serviços ou qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada, por fato decorrente da execução do ARRENDAMENTO, salvo se por fato imputável ao ARRENDANTE		



Decisão arbitral, judicial ou administrativa que impeça ou impossibilite a ARRENDATÁRIA de prestar o objeto contratual, exceto nos casos em que a ARRENDATÁRIA houver dado causa a tal decisão	Plano de Seguros	BAHIAINVESTE
Custos incorridos em razão da alteração superveniente de normas do Corpo de Bombeiros, de normas técnicas e/ou de normas de segurança	Gestão e monitoramento adequado das ações	ARRENDATÁRIA

V – CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR

ITEM	RISCO	DEFINIÇÃO	MITIGAÇÃO (Medidas, procedimentos ou mecanismos para minimizar a probabilidade ou impacto do risco)	ALOCAÇÃO (Bahiainveste/ Arrendatária/ compartilhado)
20	CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR	FORÇA MAIOR ou CASO FORTUITO que, em condições normais de mercado, possam ser objeto de seguro oferecido no Brasil se, à época da materialização do risco, este seja segurável há, no mínimo, 2 (dois) anos e por, no mínimo, 2 (duas) empresas seguradoras, independentemente da ARRENDATÁRIA as ter contratado	Plano de Seguros e garantias contratuais	ARRENDATÁRIA
		CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR que, em condições normais de mercado não possam ser objeto de seguro oferecido no Brasil, se, à época da materialização do risco, este não seja segurável há pelo menos 2 (dois) anos e por, no mínimo, 2 (duas) empresas seguradoras, devendo a parte impactada comunicar à outra PARTE, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, a ocorrência de qualquer evento dessa natureza	Monitoramento de riscos	COMPARTILHADO