



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO  
**ANÁLISE DE RISCO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL**



### 1. Identificação do Imóvel

- Endereço: Rua Rui Barbosa, 208, Centro, Imperatriz-MA
- Descrição do imóvel: Área Total Construída 523,97m<sup>2</sup>.
- Proprietário: Vitória Regina Silva Frazão
- Tipo de Imóvel: Residencial/Multifamiliar/Institucional
- Período da locação: 40 (quarenta) meses

### 2. Análise de Riscos para Locação de Imóvel

#### 2.1. Risco Jurídicos

- **Regularidade Documental:** O imóvel está devidamente regularizado junto aos órgãos competentes, conforme constatação no Registro de imóvel, o qual atesta a sua legalidade e conformidade com as normas vigentes. Isso garante que o imóvel está em conformidade com a legislação local, sem pendências jurídicas ou restrições que possam comprometer a locação ou o uso do espaço para fins institucionais.
- **Existência de Pendências jurídicas:** O imóvel não apresenta qualquer pendência judicial, e a sua regularidade jurídica do bem foi verificada por meio de consultas aos registros pertinentes, assegurando que não há ônus ou litígios que possam afetar a segurança da locação ou o exercício das atividades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

#### 2.2. Risco de Infraestrutura:

- **Condições do Imóvel:** A Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos realizou uma vistoria in loco e atestou que o imóvel não apresenta quaisquer anomalias estruturais ou nas instalações, encontrando-se em condições adequadas de segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade.
- **Adequação às necessidades da CASA DO IDOSO:** O imóvel possui características estruturais que atendem às necessidades da Secretaria, como espaços amplos e bem distribuídos, que possibilitam a instalação de departamentos administrativos, salas de atendimento e áreas

*Possibilidade:* A localização do imóvel pode dificultar o acesso da população na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (SEDES), especialmente considerando a necessidade de proximidade com os locais onde essa população se concentra e a



articulação com a rede socioassistencial e intersetorial. Além disso, um endereço distante ou de difícil acesso pode comprometer a efetividade dos atendimentos e a articulação com outros equipamentos públicos.

*Mitigação:* Assegurar que o imóvel esteja localizado em área estratégica do município, preferencialmente na região central ou em bairros adjacentes, com fácil acesso por transporte público e proximidade de serviços essenciais, como unidades de saúde, CRAS, CREAS, abrigos institucionais, restaurantes populares e demais órgãos da rede de proteção social.

Exemplo: o imóvel situado na Rua Rui Barbosa, 208, Centro, Imperatriz-MA atende a esses critérios, por se localizar em região de alta circulação da população e próximo aos principais equipamentos da política de assistência social e de saúde.

### **2.3. Risco Financeiro**

*Possibilidade:* O valor do aluguel pode superar o orçamento disponível da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, comprometendo a sustentabilidade financeira, impactando a continuidade dos serviços prestados.

*Mitigação:* Realizar uma avaliação criteriosa do custo-benefício do imóvel, comparando-o com outros disponíveis no mercado local, e garantir que o valor da locação esteja compatível com os preços praticados para imóveis com características semelhantes. Além disso, é fundamental assegurar a existência de disponibilidade orçamentária e financeira, e planejar os pagamentos conforme as normas vigentes, preferencialmente por meio de parcelamento mensal, garantindo previsibilidade e controle sobre as despesas ao longo do contrato.

### **2.4. Risco Legal e Contratual**

*Possibilidade:* Inconsistências ou omissões no contrato de locação podem gerar questionamentos legais, prejuízos financeiros ou comprometer a segurança jurídica da contratação, afetando a continuidade dos serviços prestados pelo SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS DA PESSOA IDOSA

*Mitigação:* Elaborar um contrato de locação completo e tecnicamente embasado, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos), contendo cláusulas claras e objetivas sobre as obrigações das partes, prazo de vigência, forma de pagamento, reajustes, garantias, responsabilidade por manutenções, possibilidade de rescisão, penalidades e demais condições pertinentes. Além disso, recomenda-se que o



contrato seja analisado previamente pela assessoria jurídica do órgão, garantindo segurança e legalidade ao processo.

## **2.5. Risco de Interrupção do Serviço**

*Possibilidade:* Problemas relacionados à locação, como rescisão unilateral, inadimplemento contratual, ou inviabilidade de uso do imóvel, podem comprometer a continuidade das atividades da SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS DA PESSOA IDOSA, afetando o atendimento à população em situação de rua e gerando descontinuidade na prestação de serviços socioassistenciais.

*Mitigação:* Incluir no contrato cláusulas específicas que garantam a estabilidade e segurança da relação contratual, tais como prazos mínimos de vigência, obrigações do locador quanto à manutenção do imóvel e penalidades em caso de descumprimento. Além disso, é recomendável que a gestão mantenha alternativas emergenciais previamente mapeadas, como imóveis públicos disponíveis ou possibilidade de nova contratação célere, para mitigar impactos em caso de eventual desocupação forçada ou interrupção do uso do espaço.

## **2.6. Risco de Não Conformidade com Normas de Acessibilidade**

*Possibilidade:* O imóvel pode não atender às exigências das normas de acessibilidade vigentes, comprometendo o atendimento a usuários com deficiência ou mobilidade reduzida.

*Mitigação:* Realizar, antes da contratação, uma avaliação técnica detalhada quanto à conformidade do imóvel com a Lei nº 10.098/2000, o Decreto nº 5.296/2004, a ABNT NBR 9050/2020 e demais normas aplicáveis. Caso sejam identificadas inadequações, deverão ser exigidas as devidas adaptações pelo locador como condição para formalização do contrato. Essa medida assegura que o imóvel esteja plenamente acessível e que o serviço seja prestado de forma inclusiva, segura e universal.

## **Conclusão**

A análise de riscos apresentada evidencia os principais pontos de atenção relacionados à locação do imóvel destinado ao funcionamento da Casa do Idoso.

Os riscos identificados – estruturais, de localização, financeiros, legais, operacionais e de acessibilidade – são passíveis de mitigação por meio da adoção de medidas preventivas, tais como a realização de vistorias técnicas periódicas, verificação da regularidade documental do imóvel, planejamento financeiro adequado, elaboração de



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO



instrumento contratual claro e detalhado, bem como avaliações estratégicas quanto à funcionalidade e segurança do espaço.

Considerando que o imóvel localizado na Rua Rui Barbosa, 208, Centro, Imperatriz-MA, atende aos critérios técnicos, legais e operacionais necessários ao funcionamento da Casa do Idoso, apresentando condições adequadas de estrutura, acessibilidade, segurança e localização, conclui-se que a locação se configura como solução viável, segura e compatível com as demandas do serviço ofertado.

A adoção das medidas de mitigação propostas contribuirá para assegurar a continuidade, a qualidade e a regularidade das ações desenvolvidas no espaço, garantindo atendimento digno, seguro e humanizado à população idosa, bem como fortalecendo a efetivação das políticas públicas voltadas à proteção social e à promoção da cidadania da pessoa idosa.

**Imperatriz/MA, 25 de agosto de 2025.**

**Leandro Gomes da Silva**

Assessor Técnico de Planejamento  
Matrícula nº. 85.3935-1