



ANÁLISE DE RISCO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. Identificação do Imóvel

- Endereço: Rua 13 de maio, 917, Centro – Imperatriz/MA.
- Descrição do imóvel: Área Total Construída 390,84m
- Proprietário:
- Tipo de Imóvel: Residencial/Multifamiliar/Institucional
- Período da locação: 36 (trinta e seis) 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**. *Centro POP*

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 SEDES:** *Centro POP* 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.
- **Risco:** A localização do imóvel pode dificultar o acesso da população em situação de rua aos serviços ofertados pelo Centro POP, especialmente considerando a



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



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, periférico ou de difícil acesso pode comprometer a efetividade dos atendimentos, a vinculação dos usuários ao serviço e a integração com outros equipamentos públicos.

Mitigação: Assegurar que o imóvel esteja localizado em área estratégica do município, preferencialmente na região central ou em bairros com grande circulação de pessoas, com fácil acesso por transporte público e proximidade de serviços essenciais, como unidades de saúde, CRAS, CREAS, restaurantes populares, órgãos de emissão de documentos, Defensoria Pública e demais instituições que compõem a rede de proteção social.

Exemplo: O imóvel situado na Rua 13 de maio, 917 – Bairro Centro, Imperatriz-MA, atende a esses critérios, por estar localizado em região de alta circulação da população em situação de rua e próximo aos principais equipamentos da política de assistência social e saúde, favorecendo o acesso dos usuários e a articulação intersetorial.

2.3. Risco Financeiro

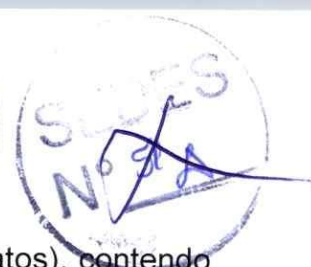
Possibilidade: O valor do aluguel pode superar o orçamento disponível da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, comprometendo a sustentabilidade financeira, impactando a continuidade dos serviços prestados.

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 CENTRO POP.

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 do Centro POP, afetando diretamente o atendimento à população em situação de rua e gerando descontinuidade na oferta dos serviços socioassistenciais.

Mitigação: Incluir no contrato cláusulas específicas que garantam a estabilidade e a segurança da relação contratual, tais como prazos mínimos de vigência, obrigações do locador quanto à manutenção e às condições adequadas de uso do imóvel, bem como penalidades em caso de descumprimento contratual.

Além disso, recomenda-se que a gestão mantenha alternativas emergenciais previamente mapeadas, como a identificação de imóveis públicos disponíveis ou a possibilidade de nova contratação célere, a fim de mitigar impactos decorrentes 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.



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



Conclusão

A análise de riscos apresentada evidencia os principais pontos de atenção relacionados à locação do imóvel destinado ao funcionamento do CENTRO POP. Os riscos identificados – estruturais, de localização, financeiros, legais, operacionais e de acessibilidade – são passíveis de mitigação por meio da adoção de medidas preventivas, como vistorias técnicas, verificação documental, planejamento financeiro, elaboração contratual adequada e avaliações estratégicas.

Considerando que o imóvel localizado na Rua 13 de maio, 917, Centro, Imperatriz-MA, atende aos critérios técnicos, legais e operacionais estabelecidos, e apresenta condições favoráveis ao desempenho das atividades do CENTRO POP, conclui-se que a locação representa uma solução viável, segura e alinhada às diretrizes legais e aos ditames da administração pública promovendo a maior eficiência operacional e organizacional institucional.

A adoção das medidas de mitigação propostas contribuirá para garantir a continuidade, a qualidade e a legalidade dos serviços ofertados à população, assegurando o acesso a direitos e o fortalecimento de programas sociais.

Imperatriz/MA, 10 de março de 2026.

Tiago Ferreira Maciel –

Matrícula nº 85.334-4.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL



DESPACHO

Imperatriz/MA, em 10 de março de 2026

Assunto: Elaboração do Termo de Referência e Minuta do Contrato

Encaminha-se o Processo Administrativo nº. 02.06.00.016/2026 - SEDES, para elaboração do Termo de Referência e Minuta do Contrato, em seguida, após aprovação da Ilma. Senhora Maria Caroline Duailibe Barros Gomes, Secretária Municipal de Desenvolvimento Social, despacha-se o Processo em epigrafe para o Departamento Administrativo e Financeiro – DAF/SEDES da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Imperatriz para providencias cabíveis.

Antonio Vieira da Silva Neto
Diretor Executivo/SEDES
Matricula nº 85.326-8

Antônio Vieira da Silva Neto
Diretor Executivo/SEDES

TERMO DE REFERÊNCIA
(Inexigibilidade – locação tradicional de imóvel)

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Inexigibilidade - art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021

(Processo Administrativo nº. 02.06.00.016/2026 - SEDES)

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a **contratação de locação de imóvel** que atenda às necessidades da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES**, no âmbito da execução das **Políticas Públicas de Assistência Social** do Município de Imperatriz/MA, visando à instalação e funcionamento do **CENTRO POP**.

O Centro POP (Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua) é uma unidade pública estatal da Política de Assistência Social, voltada especificamente ao atendimento de pessoas em situação de rua.

Sua finalidade é ofertar o **Serviço Especializado para Pessoas em Situação de Rua**, no âmbito da Proteção Social Especial de Média Complexidade do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

A unidade tem como objetivo assegurar atendimento especializado, promover o acesso a direitos, contribuir para a construção de novos projetos de vida e fortalecer a autonomia, a convivência familiar e comunitária das pessoas em situação de rua.

Entre suas principais ações estão a escuta qualificada, o acompanhamento especializado, a elaboração de planos individuais de atendimento, a orientação para acesso a benefícios e serviços socioassistenciais e a articulação com a rede intersetorial (saúde, trabalho, habitação, educação, justiça, entre outros).

1.2. Definição do Objeto:

1.2.1. Com a finalidade de suprir a demanda apresentada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES, propõe-se a celebração de contrato de locação tradicional do imóvel situado na Rua 13 de Maio, nº 917, Bairro Centro, Imperatriz/MA, por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, destinado ao funcionamento do Centro de Referência



Especializado para População em Situação de Rua – Centro POP, em conformidade com as condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

1.3. O objeto desta contratação é caracterizado como serviço contínuo de natureza comum, nos termos do art. 6º, incisos XIII e XV, da Lei Federal nº 14.133/2021, uma vez que a necessidade de funcionamento do Centro POP possui caráter permanente, sendo essencial para a execução da Política Municipal de Assistência Social no município de Imperatriz/MA. Ademais, as características do objeto podem ser definidas de forma objetiva, por meio de especificações usuais de mercado, conforme estabelecido neste Termo de Referência.

1.4. Parcelamento ou não do objeto da contratação

1.4.1. O objeto pretendido consiste na locação de um único imóvel destinado à instalação do Centro POP, o qual deverá abrigar integralmente as atividades do Serviço Especializado para Pessoas em Situação de Rua, no âmbito da Proteção Social Especial de Média Complexidade do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), no município de Imperatriz/MA.

O espaço físico deverá atender aos requisitos de funcionalidade, segurança, acessibilidade, salubridade e adequação às normativas da Política Nacional de Assistência Social (PNAS) e da Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais, garantindo ambiente digno e apropriado para o desenvolvimento das ações de acolhida, escuta qualificada, atendimento técnico individual e coletivo, guarda de pertences, higiene pessoal, alimentação e articulação com a rede intersetorial.

Considerando a natureza do serviço e a necessidade de unidade física, funcional e operacional, não se vislumbra a possibilidade de parcelamento do objeto, uma vez que a adequada execução do Serviço Especializado para Pessoas em Situação de Rua demanda a disponibilização de espaço físico único, contínuo e estruturado, que possibilite o pleno desenvolvimento das ações previstas nas diretrizes do SUAS.

1.5. Prazo do Contrato

1.5.1. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES pretende celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 36 (trinta e seis) meses, prorrogáveis, nos termos dos arts. 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme o interesse da Administração Pública e visando à continuidade da prestação dos serviços socioassistenciais ofertados pelo Centro POP no município de Imperatriz/MA.