SEDES
Nº 49

ANÁLISE DE RISCO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. Identificação do Imóvel

- Endereço: Rua Rui Barbosa, SN, Três Poderes, Imperatriz-MA
- Proprietário: JOÃO BATISTA ALVES OLIVEIRA
- Tipo de Imóvel: Residencial/Multifamiliar/Institucional
- Período da locação: 32 (trinta e um) 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 do Centro de Referência Especializado de Assistência Social- **CREAS.**

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 do CREAS:** O imóvel possui características estruturais que atendem às necessidades do CREAS, como espaços amplos e bem distribuídos, que possibilitam a instalação de departamentos administrativos, salas de atendimento e áreas.

SEDES
Nº 50

A localização do imóvel poderá dificultar o acesso de servidores, usuários e parceiros institucionais às atividades desenvolvidas pelo Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), especialmente considerando a necessidade de centralidade, mobilidade urbana e integração com outros órgãos públicos e com a rede socioassistencial.

Imóvel situado em área periférica, de difícil acesso ou com baixa oferta de transporte pode comprometer a eficiência operacional, a articulação interinstitucional e o atendimento às demandas do CREAS, impactando negativamente a prestação dos serviços especializados e a efetivação das ações no âmbito da proteção social especial de média complexidade.

Mitigação: Assegurar que o imóvel esteja localizado em área estratégica do município, preferencialmente na região central ou em bairros com boa infraestrutura urbana, fácil acesso por transporte público e proximidade com órgãos públicos, instituições parceiras e serviços essenciais.

A localização deve favorecer o deslocamento de servidores, o atendimento ao público e a articulação com outros setores da administração pública e da rede socioassistencial, contribuindo para maior eficiência administrativa e integração institucional.

Exemplo: O imóvel situado na Rua Rui Barbosa, s/n, Bairro Três Poderes, Imperatriz/MA, atende a esses critérios, por estar inserido em área de grande circulação, com fácil acesso e proximidade com diversos órgãos públicos e serviços essenciais, o que favorece o funcionamento das atividades do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), bem como a articulação interinstitucional e a prestação eficiente dos serviços à população em situação de vulnerabilidade.

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,

SEDES
Nº 51

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 CREAS.

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 CREAS, afetando diretamente o atendimento à população 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

SEDES Nº 52 170

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 do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).

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 vistorias técnicas, verificação documental, planejamento financeiro, elaboração contratual adequada e avaliações estratégicas.

Considerando que o imóvel localizado na Rua Rui Barbosa, SN, Três Poderes, Imperatriz/MA, atende aos critérios técnicos, legais e operacionais estabelecidos, bem como apresenta condições favoráveis ao desempenho das atividades do CREAS, conclui-se que a locação representa solução viável, segura e alinhada às diretrizes da Política Nacional de Assistência Social, especialmente no âmbito da proteção social especial de média complexidade, promovendo maior eficiência operacional e institucional.

A adoção das medidas de mitigação propostas contribuirá para assegurar a continuidade, a qualidade e a legalidade dos serviços ofertados à população em situação de vulnerabilidade e risco social, garantindo o acesso a direitos e o fortalecimento da rede socioassistencial.

Imperatriz/MA, 29 de maio de 2026.

Leandro Gomes da Silva

Leandro Gomes da Silva
Assessor Técnico de Planejamento
Matrícula nº. 85.3935-1