

MAPA DE RISCOS

Dados do Processo:

Objeto:	Locação de imóvel na Rua Tenente José Vicente, nº 1497, Bairro: Violeta, em Itapipoca-CE, para funcionamento do Centro POP - Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua vinculado à Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação do Município Itapipoca. Data, por meio de Inexigibilidade de Licitação (Art. 74, V, Lei nº 14.133/2021).
Nº do Processo Administrativo:	00012.20250710/0001-20
Objetivo:	REALIZAR A ANÁLISE DOS EVENTOS DE RISCOS QUE POSSAM COMPROMETER O SUCESSO DA LICITAÇÃO E A BOA EXECUÇÃO CONTRATUAL

OBSERVAÇÃO: Esta análise está sendo realizada na etapa de planejamento da contratação, conforme inciso X do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/21, mas são riscos que podem ocorrer e gerar impactos em todas as etapas do processo de contratação.

RISCOS

Risco 1: Imóvel inadequado às necessidades do Centro POP			
Causa	Dano	Probabilidade	Impacto
Espaço físico insuficiente, falhas de acessibilidade, localização de difícil acesso para o público-alvo.	Dificuldade no atendimento adequado à população em situação de rua, insatisfação dos usuários, necessidade de adaptações custosas ou busca de novo imóvel.	Muito Baixa	Alto
Ação Preventiva	Responsável	Ação de Contingência	Responsável
Realizar vistoria técnica detalhada (engenharia, acessibilidade, segurança); consultar equipe técnica da Secretaria de Assistência Social; incluir cláusulas contratuais que assegurem adequação e manutenção.	Secretaria de Assistência Social / Secretaria de Infraestrutura	Negociar adaptações com o proprietário; buscar outro imóvel; remanejar provisoriamente as atividades.	Secretaria de Assistência Social
Risco 2: Problemas na documentação do imóvel			
Causa	Dano	Probabilidade	Impacto
Documentação irregular, ausência de licenças, pendências fiscais/judiciais do proprietário.	Impedimento do uso do imóvel, riscos legais e atrasos no início do funcionamento do Centro POP.	Baixa	Alto
Ação Preventiva	Responsável	Ação de Contingência	Responsável
Exigir documentação completa (matrícula atualizada, alvarás, certidões negativas);	Setor Jurídico da Prefeitura	Desistir da locação e buscar outro imóvel; negociar regularização com proprietário; acionar	Secretaria de Assistência Social



verificar junto a Cartório, Prefeitura, Bombeiros e Vigilância Sanitária; prever cláusula de rescisão.		judicialmente, se necessário.	Setor Jurídico da Prefeitura
Risco 3: Custo da locação superior ao valor de mercado			
Causa	Dano	Probabilidade	Impacto
Valor do aluguel acima do preço justo, falta de negociação adequada, avaliação prévia do imóvel subestimada.	Prejuízo financeiro, dificuldade em manter a locação, necessidade de buscar recursos adicionais.	Baixa	Médio
Ação Preventiva	Responsável	Ação de Contingência	Responsável
Realizar avaliação prévia precisa do imóvel; negociar valor do aluguel com proprietário; buscar imóveis com menos necessidade de adaptações; incluir cláusulas que limitem gastos com reparos.	Responsável pela avaliação Secretaria de Assistência Social	Renegociar valor do aluguel; buscar imóveis mais econômicos; reduzir escopo da obra original para liberar recursos; buscar financiamento complementar.	Secretaria de Assistência Social
Risco 4: Descumprimento do contrato pelo locador			
Causa	Dano	Probabilidade	Impacto
Proprietário não realizar manutenções, não cumprir cláusulas, solicitar reajuste abusivo.	Precarização das condições do imóvel, riscos à segurança, insatisfação, necessidade de renegociar ou buscar outro imóvel.	Baixa	Médio
Ação Preventiva	Responsável	Ação de Contingência	Responsável
Elaborar contrato claro com responsabilidades do locador, realizar vistorias periódicas, manter contato regular com proprietário, prever sanções por descumprimento.	Fiscal de Contrato e Setor Jurídico	Notificar proprietário; exigir cumprimento do contrato; aplicar multas; rescindir contrato (se necessário).	Fiscal de Contrato e Setor Jurídico

