



## MAPA DE RISCO

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE 01(UM) IMÓVEL, SITUADO NA RUA HADOQUE COSTA, Nº 1271, CENTRO, MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA EXECUTIVA DOS CONSELHOS MUNICIPAIS, LIGADA À SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

**OBJETIVO:** Identificar e avaliar os riscos potenciais relacionados à locação de um imóvel situado na Rua Hadoque Costa, 1271, Centro, município de Quixeré/CE, destinado a funcionar como local de realização de treinamentos e eventos da **Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Social (STDS) na Sede:**

### IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL:

- **Endereço:** Rua Hadoque Costa, 1271, Centro, município de Quixeré/CE
- **Uso pretendido:** FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA EXECUTIVA DOS CONSELHOS MUNICIPAIS.

### 1. Identificação dos Riscos:

#### 1.1. Riscos Legais:

- **Inadimplência do locador:** O locador pode não cumprir com suas obrigações contratuais, como a entrega do imóvel em boas condições ou a realização de reparos necessários.
- **Problemas com a documentação do imóvel:** A documentação do imóvel pode estar incompleta ou irregular, o que pode gerar problemas com a Justiça ou dificultar a obtenção de licenças para o funcionamento da Secretaria.
- **Vícios redibitórios:** O imóvel pode apresentar vícios redibitórios, que são defeitos ocultos que o tornam impróprio para o uso a que se destina.

#### 1.2. Riscos Físicos:

- **Incêndio:** O imóvel pode ser afetado por um incêndio, causando danos materiais e pessoais.
- **Inundações:** O imóvel pode ser inundado em caso de chuvas fortes, causando danos materiais e interrupção das atividades da Secretaria.
- **Danos estruturais:** O imóvel pode apresentar danos estruturais, como rachaduras nas paredes ou problemas na fundação, que podem comprometer a segurança dos ocupantes

#### 1.3. Riscos Sociais

- **Ruídos:** O imóvel pode estar localizado em uma área barulhenta, o que pode prejudicar o trabalho dos servidores e o atendimento ao público.
- **Insegurança:** O imóvel pode estar localizado em uma área com altos índices de criminalidade, o que pode colocar em risco a segurança dos servidores e do público.
- **Falta de infraestrutura:** O imóvel pode estar localizado em uma área com falta de infraestrutura, como transporte público, acesso à internet ou serviços de segurança,

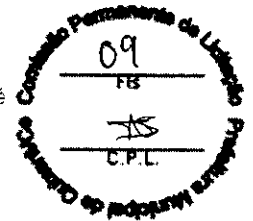
#### 1.4. Riscos Financeiros

- **Aumento do aluguel:** O valor do aluguel pode sofrer reajustes inesperados, o que pode comprometer o orçamento da Secretaria.





GOVERNO MUNICIPAL  
SECRETARIA DO TRABALHO E  
DESENVOLVIMENTO SOCIAL  
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”



- **Custos com reparos:** O locatário pode ter que arcar com custos com reparos no imóvel, mesmo que não sejam de sua responsabilidade.
- **Custos com mudança:** Caso seja necessário desocupar o imóvel, o locatário terá que arcar com custos de mudança, o que pode ser um prejuízo financeiro significativo.

## 2. Análise e Avaliação dos Riscos

### 2.1. Probabilidade de Ocorrência

Para cada risco identificado, deve-se estimar a probabilidade de ocorrência. Essa estimativa pode ser feita com base em dados históricos, na análise do local e na experiência de profissionais especializados.

### 2.2. Impacto

Para cada risco identificado, deve-se estimar o impacto que ele pode causar. Esse impacto pode ser financeiro, material, pessoal ou social.

### 2.3. Priorização dos Riscos

Os riscos devem ser priorizados de acordo com a probabilidade de ocorrência e o impacto que podem causar. Os riscos com maior probabilidade de ocorrência e maior impacto devem ser os primeiros a serem tratados.

### 2.4. Medidas de Mitigação

Para cada risco identificado, devem ser definidas medidas de mitigação. Essas medidas podem ter como objetivo reduzir a probabilidade de ocorrência do risco, reduzir o impacto do risco ou transferir o risco para terceiros.

#### Exemplo de medidas de mitigação:

- **Risco:** Inadimplência do locador
  - **Medida de mitigação:** Exigir do locador a apresentação recibos de pagamento de água, luz, telefone e IPTU.
- **Risco:** Incêndio
  - **Medida de mitigação:** Instalar no imóvel um sistema de alarme de incêndio e extintores de incêndio.
- **Risco:** Ruídos
  - **Medida de mitigação:** Instalar no imóvel materiais de isolamento acústico.
- **Risco:** Aumento do aluguel
  - **Medida de mitigação:** Negociar com o locador um contrato de aluguel com prazo fixo e valor reajustado por um índice que reflita a variação do mercado.

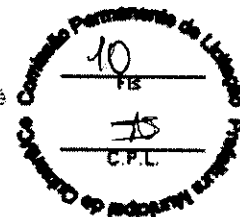
Este mapa de alocação de riscos deve ser utilizado como base para o desenvolvimento de estratégias de mitigação e gerenciamento de riscos ao longo do processo de locação de 01(um) imóvel, situado na Rua Hadoque Costa, 1271, Centro, município de Quixeré/CE que irá funcionar LOCAL DE REALIZAÇÃO DE TREINAMENTOS E EVENTOS DA SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL NA SEDE, NESTE MUNICÍPIO.

Quixeré/CE, 09 de maio de 2024.

  
\_\_\_\_\_  
Maria Eliete Fernandes Oliveira  
Secretária do Trabalho e Desenvolvimento Social



**GOVERNO MUNICIPAL**  
**SECRETARIA DO TRABALHO E**  
**DESENVOLVIMENTO SOCIAL**  
**QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”**



### MATRIZ DE RISCO

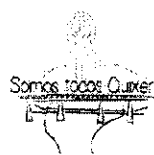
**OBJETO:** LOCAÇÃO DE 01(UM) IMÓVEL, SITUADO NA RUA HADOQUE COSTA, Nº 1271, CENTRO, MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA EXECUTIVA DOS CONSELHOS MUNICIPAIS, LIGADA À SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

A Matriz de Risco a seguir tem como objetivo auxiliar na avaliação dos riscos potenciais relacionados à locação do imóvel situado na Rua Hadoque Costa, 1271, Centro, Quixeré/CE, destinado ao funcionamento da Secretaria Executiva dos Conselhos Municipais, ligada à Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Social

Descrição do Risco	Categoria do Risco	Impacto	Prioridade	Medidas de Mitigação
Inadimplência do Locador	Baixa	Médio	Média	* Exigir fiador ou seguro-garantia do locador. * Realizar vistoria detalhada do imóvel antes da assinatura do contrato. * Incluir no contrato cláusula de rescisão em caso de inadimplência.
Problemas com Documentação do Imóvel	Baixa	Médio	Média	* Solicitar ao locador toda a documentação necessária para o imóvel. * Verificar a regularidade da documentação junto aos órgãos competentes. * Incluir no contrato cláusula de rescisão em caso de problemas com a documentação.
Vícios Redibitórios	Baixa	Baixo	Baixa	* Realizar vistoria detalhada do imóvel antes da assinatura do contrato. * Incluir no contrato cláusula de responsabilidade do locador por vícios redibitórios.
Incêndio	Baixa	Alto	Média	* Instalar sistema de alarme de incêndio e extintores de incêndio no imóvel. * Realizar treinamento de combate a incêndio para os servidores. * Elaborar e implementar plano de evacuação do imóvel.
Inundações	Baixa	Médio	Baixa	* Verificar se o imóvel está localizado em área de risco de inundações. * Adquirir seguro contra inundações. * Elaborar e implementar plano de contingência para inundações.
Danos Estruturais	Baixa	Alto	Média	* Realizar vistoria detalhada do imóvel antes da assinatura do contrato. * Contratar seguro contra danos estruturais. * Exigir do locador a apresentação de laudo técnico atestando a segurança estrutural do imóvel.
Ruídos	Média	Baixo	Média	* Negociar com o locador a realização de obras de isolamento acústico no imóvel. * Utilizar fones de ouvido com proteção contra ruídos durante o trabalho. * Estabelecer horários de trabalho com menor impacto do ruído externo.
Insegurança	Baixa	Médio	Baixa	* Contratar serviço de segurança para o imóvel. * Instalar câmeras de segurança no imóvel. * Orientar os servidores sobre medidas de segurança pessoal.
Falta de Infraestrutura	Baixa	Baixo	Baixa	* Negociar com o locador a realização de melhorias na infraestrutura do imóvel.



**GOVERNO MUNICIPAL**  
**SECRETARIA DO TRABALHO E**  
**DESENVOLVIMENTO SOCIAL**  
**QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”**



Descrição do Risco	Categoria do Risco	Impacto	Prioridade	Medidas de Mitigação
				* Buscar alternativas de transporte público para os servidores. * Disponibilizar internet no imóvel.
Aumento do Aluguel	Média	Médio	Média	* Negociar com o locador um contrato de locação com prazo fixo e valor reajustado por um índice que reflita a variação do mercado. * Incluir no orçamento da Secretaria verba para reajuste do aluguel.
Custos com Reparos	Baixa	Baixo	Baixa	* Negociar com o locador a responsabilidade por reparos no imóvel. * Contratar seguro contra danos ao imóvel. * Estabelecer um fundo de reserva para reparos no imóvel.
Custos com Mudança	Baixa	Baixo	Baixa	* Negociar com o locador a cláusula de rescisão do contrato. * Planejar a mudança com antecedência e buscar alternativas para reduzir custos.

Quixeré/CE, 09 de maio de 2024.

  
\_\_\_\_\_  
**Maria Eliete Fernandes Oliveira**  
**Secretária do Trabalho e Desenvolvimento Social**