

Matriz de Gerenciamento de Riscos

1. Informações Básicas

Número da Matriz de Alocação de Riscos	Responsável pela Edição	Data de Criação
5/2025	PAULO RANGEL LEAL DA SILVA	07/03/2025 08:37
Objeto da Matriz de Riscos		
Locação de imóvel para abrigar a Sede da 2ª Delegacia da Polícia Rodoviária Federal (PRF) em Eldorado do Sul - RS.		

2. Histórico de Revisões

Nenhuma Revisão encontrada.

3. Riscos Identificados

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-01	Planejamento inadequado ou insuficiente.	Deficiência na elaboração das especificações contratuais e na realização de um levantamento de dados inadequado ou impreciso, não refletindo as reais necessidades e condições da sede administrativa da 2ª Delegacia PRF em Eldorado do Sul.	Planejamento	Administração	Médio	
Impactos						
1	Desajuste entre o planejamento dos serviços e as reais necessidades do órgão, o que pode comprometer a eficiência, a qualidade e a adequação dos serviços prestados, gerando custos adicionais e prejudicando a operação da sede administrativa.					
2	Locação de imóvel inadequado para atender plenamente às necessidades da sede da delegacia, comprometendo a realização de suas atividades essenciais e gerando restrições no desempenho das funções do órgão, o que pode resultar em perda de eficiência e aumento de custos administrativos e operacionais.					
Ações Preventivas						
P-01	Conduzir um levantamento detalhado e atualizado das necessidades da unidade, incluindo o número de funcionários, as atividades desempenhadas e os requisitos dos diferentes ambientes, a fim de garantir que as especificações do imóvel atendam adequadamente à demanda da unidade.			Responsáveis: HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS		
P-02	Desenvolver um Estudo Técnico Preliminar detalhado da contratação, avaliando minuciosamente as reais necessidades da unidade, considerando aspectos como a infraestrutura, a quantidade de funcionários e as atividades a serem realizadas, a fim de assegurar que a locação do imóvel atenda de forma eficiente e adequada às demandas institucionais.			Responsáveis: HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS, PAULO RANGEL LEAL DA SILVA		
P-03	Estabelecer definições e requisitos que estejam alinhados com as atividades específicas desenvolvidas pela unidade, garantindo que as escolhas relacionadas à locação do imóvel considerem as necessidades administrativas e estruturais reais, proporcionando um ambiente adequado para o bom desempenho das funções institucionais.			Responsáveis: HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS		
Ações de Contingência						
C-01	Monitorar continuamente a fase de planejamento para identificar eventuais lacunas de informações ou a necessidade de ajustes nas especificações, permitindo a implementação de adequações tempestivas e garantindo que o processo de locação esteja alinhado com as reais necessidades da unidade.			Responsáveis: HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS, PAULO RANGEL LEAL DA SILVA		
C-02	Implementar as devidas adequações nos documentos da fase interna de contratação, ajustando as especificações e requisitos conforme identificado durante o planejamento, a fim de assegurar que a locação do imóvel atenda integralmente às necessidades da unidade, mesmo diante de imprevistos ou mudanças no cenário.			Responsáveis: HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS, PAULO RANGEL LEAL DA SILVA		
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-02	Atraso no processo de contratação do imóvel.	Falha na contratação da locação do imóvel dentro do prazo estipulado, comprometendo a agilidade e a eficiência do processo.	Planejamento	Administração	Alto	
Impactos						
1	Espaço inadequado ou insuficiente para o desenvolvimento das atividades do órgão, prejudicando a continuidade e a eficácia dos serviços prestados.					
Ações Preventivas						
P-01	Formar uma equipe de planejamento multidisciplinar, com profissionais de			Responsáveis: HUMBERTO DE ARAUJO		

diferentes áreas, para garantir uma abordagem integrada e eficiente. Essa equipe deverá priorizar as demandas do órgão, assegurando que todos os aspectos necessários para a contratação do imóvel sejam cuidadosamente planejados e executados dentro dos prazos estabelecidos.

GEHLEN, CLAUDIO MARTINS
GROSS, PAULO RANGEL LEAL
DA SILVA

P-02 Garantir agilidade na definição dos aspectos técnicos e administrativos relacionados ao imóvel, assegurando que todas as especificações atendam de forma precisa às necessidades da unidade, evitando atrasos no processo de contratação. **Responsáveis:** HUMBERTO DE ARAUJO
GEHLEN, CLAUDIO MARTINS
GROSS, PAULO RANGEL LEAL
DA SILVA

P-03 Realizar uma análise preliminar do mercado imobiliário local, identificando opções de imóveis que atendam às exigências técnicas e administrativas do órgão, garantindo que as alternativas disponíveis estejam alinhadas às necessidades específicas antes de iniciar o processo de contratação. **Responsáveis:** HUMBERTO DE ARAUJO
GEHLEN, CLAUDIO MARTINS
GROSS

Ações de Contingência

C-01 Garantir a elaboração e finalização da documentação técnica dentro do prazo estipulado, permitindo ajustes rápidos e eficazes em caso de imprevistos, e assegurando que todos os requisitos necessários para a contratação do imóvel sejam atendidos de maneira eficiente. **Responsáveis:** HUMBERTO DE ARAUJO
GEHLEN, CLAUDIO MARTINS
GROSS, PAULO RANGEL LEAL
DA SILVA

C-02 Conduzir uma prospecção intensiva do mercado imobiliário, identificando imóveis alternativos que atendam às necessidades mínimas da unidade, caso as opções iniciais não se concretizem dentro do prazo previsto, garantindo que a locação seja realizada de forma eficiente e dentro das exigências estabelecidas. **Responsáveis:** HUMBERTO DE ARAUJO
GEHLEN, CLAUDIO MARTINS
GROSS, PAULO RANGEL LEAL
DA SILVA

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
--------	-------	----------------	------	--------------	------------------------	---------

R-03	Superestimação dos valores no levantamento de preços.	Planejamento efetuado sem a devida pesquisa de preços no mercado local, resultando em estimativas de valores inadequadas ou distorcidas.	Planejamento	Administração	Médio	
------	---	--	--------------	---------------	-------	--

Impactos

1 Locação de imóvel a um valor superior ao praticado no mercado, acarretando custos excessivos para o órgão, comprometendo o uso eficiente dos recursos públicos e prejudicando a qualidade do processo de contratação, uma vez que uma avaliação inadequada pode resultar em decisões financeiras desfavoráveis.

Ações Preventivas

P-01 Conduzir uma pesquisa de mercado detalhada para identificar imóveis que atendam às especificações técnicas e exigências do órgão, garantindo que os valores praticados estejam dentro da média de mercado e evitando a superestimação dos custos. **Responsáveis:** HUMBERTO DE ARAUJO
GEHLEN, CLAUDIO MARTINS
GROSS, PAULO RANGEL LEAL
DA SILVA

P-02 Estabelecer valores referenciais para a contratação com base em uma análise detalhada dos preços praticados no mercado local, assegurando que os valores estimados sejam realistas e compatíveis com a realidade do setor imobiliário, evitando sobrecustos e garantindo a eficiência do processo de locação. **Responsáveis:** HUMBERTO DE ARAUJO
GEHLEN, CLAUDIO MARTINS
GROSS, PAULO RANGEL LEAL
DA SILVA

Ações de Contingência

C-01 Caso sejam identificados erros no dimensionamento dos custos, avaliar a viabilidade de anulação ou revisão da contratação, considerando alternativas que garantam a adequação dos valores e o cumprimento das necessidades da unidade, sem comprometer a legalidade e a eficiência do processo. **Responsáveis:** HUMBERTO DE ARAUJO
GEHLEN, CLAUDIO MARTINS
GROSS, PAULO RANGEL LEAL
DA SILVA

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
--------	-------	----------------	------	--------------	------------------------	---------

R-04	Contratação de locatário incapaz de cumprir obrigações contratuais.	Contratação de locatário sem a de qualificação necessária para cumprir as obrigações contratuais, além da recusa ou incapacidade do locatário em realizar as benfeitorias no imóvel que estão sob sua responsabilidade, prejudicando o cumprimento das condições acordadas.	Gestão de Contrato	Contratada	Alto	
------	---	---	--------------------	------------	------	--

Impactos

1 O serviço de locação não será executado com a devida eficiência e eficácia, comprometendo a qualidade do imóvel alugado e afetando a funcionalidade das atividades da unidade, o que pode resultar em custos adicionais e impactos negativos na operação institucional.

2 Descumprimento das cláusulas contratuais, resultando em prejuízos legais e financeiros para o órgão, além de possíveis sanções e necessidade de ações corretivas que comprometem a continuidade e a qualidade do serviço de locação.

3 Dificuldades ou falhas na realização de reparos nas instalações físicas do imóvel, o que pode comprometer a funcionalidade do espaço, gerar desconforto para os usuários e causar interrupções nas atividades da unidade, além de custos adicionais para correções emergenciais.

4 Necessidade da própria SPRF/RS, na posição de contratante, realizar benfeitorias no imóvel alugado que deveriam ser de responsabilidade do locatário, resultando em custos adicionais não previstos e no desgaste de recursos do órgão, além de comprometer a eficiência financeira e operacional do contrato.

Ações Preventivas

P-01 Formalizar um contrato detalhado, com previsões claras de obrigações e responsabilidades, garantindo que o locatário cumpra integralmente suas obrigações, conforme a Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato). Além disso, exigir que o locatário forneça garantias que comprovem sua capacidade de atender todas as obrigações contratuais, incluindo a realização de benfeitorias e a manutenção adequada do imóvel. **Responsáveis:** HUMBERTO DE ARAUJO
GEHLEN, CLAUDIO MARTINS
GROSS, PAULO RANGEL LEAL
DA SILVA

P-02 Implementar uma fiscalização contínua e rigorosa ao longo de toda a vigência do contrato, com atuação eficaz dos fiscais, garantindo o cumprimento das **Responsáveis:** FABIO FALCAO BREYER,
ANGELO RODRIGO STEFENS

	obrigações contratuais por parte do locatário, especialmente no que diz respeito à manutenção do imóvel e à realização de benfeitorias necessárias.				
P-03	Incluir no contrato uma descrição detalhada dos serviços e manutenções (preventiva e corretiva) das instalações físicas, especificando claramente as responsabilidades do locatário, a fim de garantir que ele realize as manutenções necessárias e evite o desgaste das instalações durante a vigência do contrato.	Responsáveis:	HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS, PAULO RANGEL LEAL DA SILVA		
P-04	Estabelecer exigências claras de garantias contratuais para assegurar o cumprimento integral das obrigações por parte do locatário, protegendo o órgão contra eventuais descumprimentos e danos ao imóvel durante a vigência do contrato.	Responsáveis:	HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS, PAULO RANGEL LEAL DA SILVA		
Ações de Contingência					
C-01	Elaborar um contrato minuciosamente detalhado, especificando as obrigações do locatário, com inclusão de cláusulas que prevejam garantias adequadas e sanções claras para o descumprimento das responsabilidades, assegurando que qualquer falha no cumprimento das obrigações seja tratada de forma eficiente e dentro da legalidade.	Responsáveis:	HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS, PAULO RANGEL LEAL DA SILVA		
C-02	Aplicar sanções estipuladas no contrato em caso de descumprimento das obrigações contratuais pelo locatário, incluindo penalidades financeiras ou rescisão contratual, garantindo que o órgão esteja protegido e que os interesses institucionais sejam preservados.	Responsáveis:	ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER		
C-03	Retenção de valores da locação caso o contratante seja obrigado a realizar benfeitorias no imóvel, conforme as condições estabelecidas no contrato e o artigo 35 da Lei 8.245/1991, garantindo que os custos adicionais sejam compensados e que o locatário cumpra suas responsabilidades.	Responsáveis:	ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER		
C-04	Realizar a rescisão contratual em caso de descumprimento das obrigações por parte do locatário, seguida de um novo processo de contratação, assegurando que a unidade seja devidamente atendida e evitando danos à sua operação devido ao não cumprimento das condições acordadas.	Responsáveis:	ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-05	Rescisão antecipada contrato.	Rescisão contratual por iniciativa do locador devido à alienação ou venda do Imóvel.	Gestão de Contrato	Contratada	Médio	
Impactos						
1	Desocupação antecipada do imóvel locado.					
Ações Preventivas						
P-01	Verificar a possibilidade de estipulação de cláusula com multa substancial para o caso de rescisão antecipada, de forma a desestimular a quebra do contrato antes do prazo estipulado.			Responsáveis:	HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS, PAULO RANGEL LEAL DA SILVA	
P-02	Inclusão de cláusula contratual que assegure a continuidade do contrato, mantendo-o vigente mesmo em caso de alienação do imóvel.			Responsáveis:	HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS, PAULO RANGEL LEAL DA SILVA	
Ações de Contingência						
C-01	Elaboração de contrato com cláusulas que resguardem os interesses da administração pública, acompanhado do devido registro para garantir a segurança jurídica do acordo.			Responsáveis:	HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS, PAULO RANGEL LEAL DA SILVA	

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-06	Seleção de imóvel incompatível com as necessidades institucionais.	Avaliação inadequada das propostas recebidas e/ou seleção de proposta que não atenda às necessidades institucionais.	Seleção do Fornecedor	Administração	Médio	
Impactos						
1	Escolha de imóvel que não atenda às necessidades da sede administrativa da 2ª Delegacia PRF em Eldorado do Sul.					
2	Ocupação de imóvel com área insuficiente ou instalações físicas inadequadas, comprometendo o desempenho das atividades da unidade.					
Ações Preventivas						
P-01	Análise das propostas por uma equipe multidisciplinar, com avaliação detalhada de todos os requisitos estabelecidos na fase de planejamento.			Responsáveis: ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER		
P-02	Seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, com base nas premissas e critérios estabelecidos previamente.			Responsáveis: ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER		
Ações de Contingência						
C-01	Revisão do processo de seleção do imóvel, incluindo reavaliação das propostas e adequação às necessidades da unidade.			Responsáveis: ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER		
C-02	Revisão das premissas da contratação para adequação às propostas disponíveis no mercado, caso não haja imóveis que atendam a todas as necessidades previstas.			Responsáveis: HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS, PAULO RANGEL LEAL DA SILVA		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
	Existência de vícios	Realização inadequada da vistoria no				

R-07	/problemas insanáveis imóvel. imóvel ou ocultação de condições no preexistentes pelo locatário.	Seleção do Fornecedor	Administração	Alto
Impactos				
1	Instalações inadequadas que podem causar acidentes, resultando em danos físicos aos ocupantes ou danos materiais ao patrimônio público.			
2	Ocupação de um imóvel que não atende às premissas técnicas essenciais para o funcionamento adequado da unidade, comprometendo a eficiência das operações.			
3	Instalações físicas que não cumprem as normas técnicas da construção civil, representando riscos à segurança e à conformidade estrutural do imóvel.			
Ações Preventivas				
P-01	Realização de vistoria detalhada da edificação por profissionais habilitados, garantindo a conformidade com as normas técnicas e a segurança do imóvel. Responsáveis: ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER			
Ações de Contingência				
C-01	Levantamento prévio das condições da edificação, seguido de notificação ao locatário com prazo estabelecido para a realização das adequações necessárias. Responsáveis: ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER			

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-08	Vencimento das certidões do locatário durante a vigência contratual.	Pendências financeiras ou fiscais do locatário com o Estado, que podem gerar impedimentos para a renovação ou emissão de certidões necessárias, afetando a regularidade do contrato e o pagamento dos encargos.	Gestão de Contrato	Contratada	Médio	
Impactos						
1	Suspensão de empenhos e pagamentos até a regularização da situação fiscal do locatário, com risco de rescisão contratual caso a pendência não seja solucionada dentro do prazo estipulado.					
Ações Preventivas						
P-01	Orientar o locatário, antes do início do contrato, sobre a importância de manter as certidões regulares e atualizadas, alertando sobre as condições contratuais exigidas pela Administração Pública.		Responsáveis: ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER			
P-02	Incluir no contrato uma cláusula que preveja multa compensatória para o locatário em caso de rescisão contratual devido à irregularidade nas certidões ou pendências fiscais.		Responsáveis: HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN, CLAUDIO MARTINS GROSS, PAULO RANGEL LEAL DA SILVA			
Ações de Contingência						
C-01	Notificar o locatário sobre a pendência e conceder um prazo para a regularização da situação fiscal, com a advertência de rescisão contratual caso não haja cumprimento dentro do prazo estipulado.		Responsáveis: ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER			
C-02	Aplicação de multa compensatória ao locatário em caso de rescisão contratual devido ao descumprimento das obrigações fiscais ou vencimento das certidões.		Responsáveis: ANGELO RODRIGO STEFENS, FABIO FALCAO BREYER			

4. Acompanhamento das Ações de Tratamento de Riscos

Nenhum acompanhamento incluído.

5. Responsáveis / Assinantes

Equipe de Planejamento

HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN
Membro da comissão de contratação

CLAUDIO MARTINS GROSS
Membro da comissão de contratação

PAULO RANGEL LEAL DA SILVA

Membro da comissão de contratação