

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



Documento assinado digitalmente
PAULO RANGEL LEAL DA SILVA
Data: 10/03/2025 09:14:24-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

PAULO RANGEL LEAL DA SILVA

Membro da comissão de contratação



Documento assinado digitalmente
HUMBERTO DE ARAUJO GEHLEN
Data: 10/03/2025 11:57:16-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>