



MUNICIPIO DE SÃO JOSÉ DA BELA VISTA

Estado de São Paulo

UASG 987091

PREGÃO 0012/2024

Apendice do Anexo I - Estudo Técnico Preliminar

1. Informações Básicas

1.1 O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

1.2. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2. Descrição da necessidade

Atualmente as aulas tem sido ministradas no Ginásio Esportivo Municipal ocorre que devido ao aumento de alunos em diversas outras modalidades esportivas os horarios estão praticamente tomados nessa dependencia.

O Municipio não dispõe próprio publico para atender cerca de 100 alunos matriculados na escolinha judô e jiu-jítsu da Secretaria Municipal de Esportes do Municipio.

Dessa forma faz-se necessário um local para a reallização das aulas de aulas de judô e jiu-jítsu, em 2024, na cidade de São José da Bela Vista para o atendimento de crianças e adolescentes na faixa etária de 7 a 17 anos.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria Municipal de Esportes	JOSE ROBERTO NEHEMY BERTELI

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 O imóvel poderá ser locado tanto de pessoa física quanto de pessoa jurídica e deverá ser do tipo barracão atender as demais exigências mínimas adiante enumeradas:

- Ser acessível em todas as dependências;
- Possuir área construída disponível de no mínimo 50 m²;
- Possuir no mínimo 2 (dois) banheiros dotados de instalações hidráulicas, louças sanitárias e revestimento das paredes e/ou tinta lavável.
- Serão aceitos imóveis com área total superior a exigida, sem limite máximo;
- Estar localizado em área urbana da Cidade, com fácil acesso;
- O imóvel deverá estar adequado ou poderá ser adaptado às necessidades da locação em questão;

- g) A estrutura do imóvel deverá estar em ótimas condições de conservação, ventilação e iluminação
- h) Possuir ligação individualizada de água, esgoto, e energia elétrica;

5. Levantamento de Mercado

No perímetro urbano de São José da Bela Vista, foram localizados 02 imóveis capazes de atender as necessidades da Secretaria, bem como fora realizada pesquisa de preços nos sites das imobiliárias locais e da região.

6. Descrição da solução como um todo

Diante do cenário apresentado, temos que não restaram alternativas outras a não se locar um imóvel com espaço adequado com no mínimo 50 m², estar localizado em área urbana da Cidade, com fácil acesso e deverá estar adequado ou poderá ser adaptado às necessidades da locação em questão para realização das aulas de judô e jiu-jítsu em 2024, na cidade de São José da Bela Vista para atendimento de crianças e adolescentes na faixa etária de 7 a 17 anos. Hoje a escolinhas atende cerca de 100 alunos.

7. Estimativa do Valor da Contratação

Considerando os imóveis locados pelo Município mediante previa avaliação por profissional habilitado sendo eles:

- a) LOCAÇÃO DO ESTADIO DE FUTEBOL “NESTOR DAMANDO”, NO VALOR R\$ R\$ 2.700,00(DOIS MIL E SETECENTOS REAIS) MENSAIS. VALOR M² = 26,58
- b) LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL, LOCALIZADO NA RUA PADRE MODESTO DA COSTA, Nº 565, CENTRO NO VALOR DE R\$ 1.000,00 (UM MIL REAIS). VALOR M² = 7,14
- c) LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NESTA CIDADE DE SÃO JOSÉ DA BELA VISTA Á RUA CORONEL GARCIA LOPES, Nº 749, BAIRRO – VILA MARIA NO VALOR DE R\$ 2.500,00 (DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS) .VALOR M² = 5,60
- d) LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA CAPITÃO ANSELMO DINIZ, Nº 1287, BAIRRO - CENTRO NO VALOR DE R\$ 2.900,00 (DOIS MIL E NOVECENTOS REAIS) .VALOR M² = 6,76

Objeto	Preço de Locação	m ² aproximado	Preço m ²	Média Preço m ²
IMOVEL “A”	R\$2.700,00	101,58	26,58	11,52
IMOVEL “B”	R\$ 1.000,00	140,00	7,14	
IMOVEL “C”	R\$ 2.500,00	446,20	5,60	
IMOVEL “D”	R\$ 2.900,00	428,56	6,76	

O valor máximo estimado para locação de R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais.

8. DA QUANTIDADE ESTIMADA PARA FUTURA CONTRATAÇÃO

O contrato de locação será vigência pelo prazo até 31 de dezembro de 2024, podendo ser prorrogado, nos termos da Lei vigente podendo ser prorrogada até 60 (sessenta meses).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se aplica o parcelamento aos contratos de locação

10. PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO

Não serão necessárias quaisquer adequações, quer seja logística, infraestrutura, pessoal, procedimental ou regimental.

Em caso de necessidade de adequação do imóvel locado, o proprietário deverá providenciar dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, adequações quanto às instalações elétricas, telefônicas e de rede de acordo com a necessidade da Administração, para funcionamento dos setores envolvidos

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Necessário contratação de avaliadores para verificar se as pesquisas e propostas recebidas estão dentro do valor de mercado

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O objeto desta contratação visa cumprir o planejamento da Secretaria Municipal de Esportes, para a realização de aulas de judô e jiu jitsu, em 2024, na cidade de São José da Bela Vista para atendimento de crianças e adolescentes na faixa etária de 7 a 17 anos.

Demonstração do alinhamento entre contratação e o planejamento do órgão ou entidade, identificando a previsão no Plano Anual de Contratações ou, se for o caso, justificando a ausência de previsão dessa forma houve um grande aumento de alunos na busca pela pratica de esportes no Municipio desde de crianças, jovens, adultos e idosos. Sendo assim, torna-se necessária a formalização do contrato de locação do espaço para ministrar as aulas supra.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Os resultados pretendidos são os benefícios diretos e indiretos que a Secretaria de Esportes almeja com a contratação da solução, em termos de economicidade, eficácia, eficiência, de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos, bem como, se for caso, de melhoria da qualidade de serviços, de forma a atender à necessidade pública.

a) Benefícios diretos

Um ambiente adequado, aos alunos e professores, além de um local salubre e apropriado aos colaboradores para desempenho de suas atribuições e população em geral.

Melhor aproveitamento do espaço, trazendo economicidade e aproveitamento de recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, para a locação pretendida, onde será levada em consideração, a proposta mais vantajosa, conjugando preço, qualidade do imóvel e desenvolvimento sustentável.

b) Benefícios indiretos

Mostrará a preocupação do município, em oferecer um local digno para a pratica esportiva, com melhorias e benefícios não só aos alunos, mas também aos funcionários. Traz como característica da Administração Pública, o bem coletivo.

14. MAPEAMENTO DE RISCOS

A) ESCALAS UTILIZADAS

Como parâmetros de escala foram utilizados para representar os níveis de probabilidade de ocorrência e o possível impacto consequente, que, após a multiplicação, resultará nos níveis de risco, direcionando as ações relacionadas durante as fases de contratação (planejamento, seleção de fornecedor e gestão do contrato).

Probabilidade é definida como a “chance de algo acontecer, não importando se definida, medida ou determinada objetiva ou subjetivamente, qualitativa ou quantitativamente, ou se descrita utilizando-se termos gerais ou matemáticos” (ISO/IEC 31000:2009, item 2.19).

A primeira tabela apresentada é a de probabilidade de ocorrência de evento.

Descrição	Frequência	Peso
Baixa	Evento casual, inesperado. Muito embora raro, há histórico de ocorrência conhecido por parte de gestores e operadores do processo	1
Média	Evento esperado, de frequência reduzida, e com histórico de ocorrência parcialmente conhecido.	2
Alta	Evento usual, corriqueiro. Devido a sua ocorrência habitual, seu histórico é amplamente conhecido por parte de gestores e operadores do processo	3

Tabela 2: Escala de classificação de probabilidade.

Já o impacto pode ser definido como o “resultado de um evento que afeta os objetivos” (ISO/IEC 31000:2009, item 2.18).

A próxima tabela exibida, representa a escala de impacto que determinados eventos poderão interferir no atingimento dos objetivos.

Descrição	Frequência	Peso
Baixo	Não afeta os objetivos	1
Médio	Torna incerto o alcance dos objetivos	2
Alto	Torna improvável o alcance dos objetivos	3

Tabela 3: Escala de classificação de impacto.

Após a identificação e análise dos riscos, a ser realizada no próximo tópico, será produzida a matriz de probabilidade x impacto, como instrumento de apoio para a definição dos critérios de classificação do nível de risco (“magnitude de um risco ou combinação de riscos, expressa em termos da combinação das consequências e de suas probabilidades” - ISO/IEC 31000:2009, item 2.23) e propositura de ações preventivas.

B) IDENTIFICAÇÃO E ANÁLISE DOS PRINCIPAIS RISCOS

Com base na tabela 4, é elaborada a Matriz Probabilidade x Impacto, como um instrumento de apoio para a definição dos critérios de classificação do nível de risco.

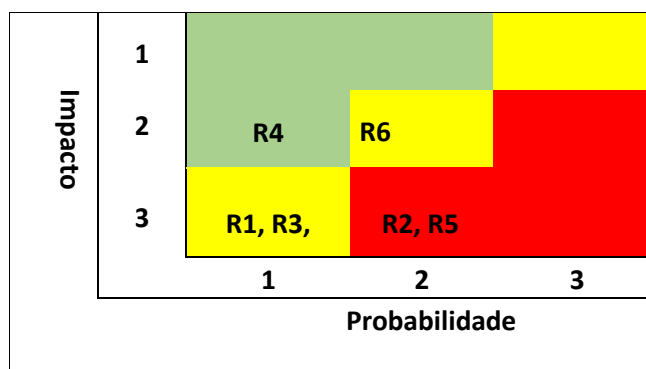


Figura 1: Matriz Probabilidade x Impacto

O produto da probabilidade pelo impacto de cada risco deve se enquadrar em uma região da matriz probabilidade x impacto. Caso o risco enquadre-se na região verde, seu nível de risco é entendido como baixo, logo admite-se a aceitação ou adoção das medidas preventivas. Se estiver

na região amarela, entende-se como médio; e se estiver na região vermelha, entende-se como nível de risco alto. Nos casos de riscos classificados como médio e alto, deve-se adotar obrigatoriamente as medidas preventivas previstas.

A tabela a seguir foi utilizada para a elaboração da matriz de riscos e apresenta uma síntese dos riscos identificados e classificados neste documento.

Nº	Fase	Risco	Consequência	P	I	Nível de risco (PxI)
R1	Planejamento	Tamanho menor que a necessidade	Necessidade de locar outro prédio. Necessidade de ajuste no leiaute. Impossibilidade de realização das tarefas de modo adequado	1	3	3
R2	Seleção	Edificação deteriorada	Risco aos empregados e aos alunos do Município	2	3	6
R3	Seleção	Fornecedor sem qualificação econômico financeira e técnica operacional para a execução do objeto participando da licitação	Contratação de empresa incapaz de executar o serviço, as obrigações financeiras, fiscais, trabalhistas e previdenciárias relativas ao contrato. Rescisão contratual.	1	3	3
R4	Gestão e fiscalização do contrato	Responsável pela gestão e fiscalização do contrato não detém as competências multidisciplinares e/ou condições necessárias à execução da atividade	Gestão e/ou fiscalização inadequada. Comprometimento do resultado do serviço prestado.	1	2	2
R5	Planejamento	Rescisão unilateral do contrato	Possibilidade de não se encontrar outro prédio	2	3	3
R6	Gestão e fiscalização do contrato	Alterações das condições econômico financeiro do fornecedor	Descontinuidade contratual.	1	2	2

Legenda: P – Probabilidade; I – Impacto.

Tabela 4: Nível de riscos.

C) AVALIAÇÃO E TRATAMENTO DE RISCOS IDENTIFICADOS

A seguir estão listados os riscos, suas avaliações e tratamentos identificados:

Risco	Risco:		Tamanho menor que a necessidade
	Probabilidade:		1
	Impacto:		3
	Dano:		Necessidade de locar outro prédio. Necessidade de ajuste no leiaute. Impossibilidade de realização das tarefas de modo adequado
	Id	Ação Preventiva	Responsável
R1	1	Verificar o histórico de utilização	Secretaria Esporte
		Revisão da área necessária	Engenheiro
	Id	Ação de Contingência	Responsável
	1	Nova licitação	Setor de Licitações
Risco	Risco:		Edificação deteriorada
	Probabilidade:		2
	Impacto:		3
	Dano:		Risco aos empregados e aos alunos do Município
	Id	Ação Preventiva	Responsável
	1	Elaboração de requisitos para contratação	Equipe de apoio
	2	Vistoria prévia	Engenheiro
	Id	Ação de Contingência	Responsável
	1	Aplicação de sanção	Prefeito
	2	Nova licitação	Setor de Licitações
Risco	Risco:		Fornecedor sem qualificação econômico financeira e técnica operacional para a execução do objeto participando da licitação
	Probabilidade:		1
	Impacto:		3
	Dano:		Contratação de fornecedor incapaz de executar o serviço, as obrigações financeiras, fiscais, trabalhistas e previdenciárias relativas ao contrato. Rescisão contratual.
	Id	Ação Preventiva	Responsável
	1	Clareza das condições no edital	Equipe de apoio
	2	Parecer prévio do edital	Procuradoria jurídica
	3	Solicitação de documentação adequada	Agente de contratação
	Id	Ação de Contingência	Responsável
	1	Rescisão contratual	Agente de contratação
	2	Nova licitação	Setor de Licitações
Risco	Risco:		Responsável pela gestão e fiscalização do contrato não detém as competências multidisciplinares e/ou condições necessárias à execução da atividade
	Probabilidade:		1
	Impacto:		2
	Dano:		Gestão e/ou fiscalização inadequada. Comprometimento do resultado do serviço prestado.
	Id	Ação Preventiva	Responsável
	1	Escolha com base em competências	Prefeito Municipal
	2	Treinamento	Assessoria jurídica
	Id	Ação de Contingência	Responsável

R4	1	Troca do fiscal do contrato	Prefeito Municipal
	2		
Risco	Risco:		Rescisão unilateral do contrato
	Probabilidade:		2
	Impacto:		3
	Dano:		Descontinuidade contratual.
	Id	Ação Preventiva	Responsável
	1	Exigência de documentos em edital	Equipe de apoio
	2	Parecer prévio do edital	Assessoria jurídica
	3	Fiscalização da empresa	Fiscal do contrato
	Id	Ação de Contingência	Responsável
	1	Rescisão contratual	Prefeito Municipal
R5	2	Nova licitação	Setor de Licitações
Risco	Risco:		Alterações das condições econômico financeiras do fornecedor
	Probabilidade:		1
	Impacto:		2
	Dano:		Descontinuidade contratual.
	Id	Ação Preventiva	Responsável
	1	Exigência de documentos em edital	Equipe de apoio
	2	Fiscalização da empresa	Fiscal do contrato
	Id	Ação de Contingência	Responsável
	1	Aplicação de sanções	Prefeito Municipal
	2	Rescisão contratual	Prefeito Municipal
R6			

D) CONCLUSÃO

Ante ao exposto, são os riscos que havia relevância para análise e controle, tanto da equipe de planejamento, da equipe de contratação e da equipe de fiscalização e controle.

15. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (ART. 18, § 1º, X, DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021)

Iniciar processo licitatório, onde trará transparência na gestão.

16. Possíveis Impactos Ambientais

No objeto desta contratação, não há itens abrangidos e que correspondam à legislação ambiental vigente. Em consulta por ordem alfabética no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis não foram encontrados critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto

17. Declaração de Viabilidade

O estudo preliminar evidencia que, no momento, a locação de um imóvel, se mostra a escolha vantajosa para a administração.

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

Eng.º Civil Alexsandro da Silva
Secretário de Engenharia
CREA-SP 5070807552

José Roberto Nehemy Berteli
Secretário Municipal de Esportes