



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

Rua Professor Irineu Chaluppe, 65 – Centro | Itapevi | São Paulo | CEP: 06653-180

Tel.: (11) 4143-8400 | sec.educacao@itapevi.sp.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

REQUISIÇÃO 30/2025

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. Locação de imóvel não residencial, devidamente regularizado e com condições de acessibilidade, segurança e infraestrutura adequadas, destinado à instalação de Escola de Ensino Infantil (Creche), no bairro Vila Doutor Cardoso, pertencente à Secretaria Municipal de Educação.

1.2. Considerando que a Prefeitura Municipal de Itapevi não possui imóvel vago e disponível com as condições técnicas e localização exigidas para o pleno funcionamento de Escola de Ensino Infantil (Creche), justifica-se a necessidade de contratação externa. Além disso, o espaço será estruturado para atender diretamente às crianças na Vila Doutor Cardoso, conforme planejado nas diretrizes da Pasta e alinhado ao Plano Plurianual e a Lei Orçamentária Anual vigente, proporcionando assim, a execução do serviço em um ambiente seguro e acessível para todos, resultando em um atendimento digno às crianças e a promoção do bem-estar dos servidores.

1.3. A locação tem por finalidade viabilizar o atendimento do Programa Primeiros Passos, atendendo as fases escolares de Berçário I de 0 a 11 meses, Berçário II 1 ano de idade, Maternal I 2 anos de idade e Maternal II 3 anos de idade ampliando o atendimento na demanda existente no bairro

1.4. Tal programa está diretamente vinculado às competências institucionais da Pasta, conforme dispõe o Art. 13, inciso II, da Lei Municipal nº 101/2018, que lhe atribui: “Planejar, orientar e apoiar propostas de ampliação da rede escolar em observância às especificações técnicas para construções escolares mediante estudos da área de planejamento de atendimento à demanda”.

1.5. Desta forma, a presente locação configura-se como instrumento necessário para assegurar estratégias educacionais para efetividade do ensino público de qualidade e de atendimento à demanda da educação infantil, amparada por competência legal expressa, com respaldo no interesse público e na busca pela eficiência.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

2.1. A presente locação encontra-se prevista no Plano Anual de Compras para o exercício de 2025.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA LOCAÇÃO

3.1. Para atender aos objetivos da presente locação e possibilitar a instalação de Escola de Ensino Infantil (Creche) de forma adequada e segura, o imóvel a ser locado deverá atender, minimamente, às seguintes especificações técnicas, legais e funcionais, assegurando a plena viabilidade da instalação e do funcionamento, com base nos requisitos necessários impostos pelo FNDE (Fundo Nacional de Desenvolvimento à Educação).

- Estar localizado no bairro **Vila Doutor Cardoso** no município de Itapevi/SP;
- O imóvel deve dispor de espaço e localização extremamente favoráveis possuindo capacidade de atendimento de **até 300 alunos**;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

Rua Professor Irineu Chaluppe, 65 – Centro | Itapevi | São Paulo | CEP: 06653-180

Tel.: (11) 4143-8400 | sec.educacao@itapevi.sp.gov.br

- As salas de aula devem apresentar dimensões com capacidade de atendimento para **35 alunos**;
 - O imóvel deve possuir ambientes que possam assegurar a instalação dos seguintes ambientes:
 - a) Cozinha;
 - b) Refeitório;
 - c) Lactário;
 - d) Secretaria;
 - e) Direção;
 - f) Banheiros comuns e acessíveis feminino e masculino;
 - g) Dispensa;
 - h) Ambientes para trocadores e banho;
 - i) DME - Depósito de Material Escolar;
 - j) Sala Arquivo;
 - k) Sala para Professores;
 - l) Depósito de Lixo;
 - m) Salas de Aula;
 - n) Escadas e elevador, garantindo o atendimento da TAC de Acessibilidade - compromisso assinado em 2019 que deve garantir a acessibilidade em todos os prédios escolares.
 - Regularidade documental e compatibilidade de uso com a finalidade institucional;
 - AVCB vigente, estrutura elétrica bifásica, hidráulica compatível e ausência de mofos, infiltrações e deteriorações;
- Todos os elementos construtivos e acessórios devem estar em perfeitas condições de uso, à época da formalização contratual;
- Área construída mínima de 700 m²;
 - Mínimo de 3 (três) vagas de estacionamento, com ao menos 1 (uma) destinada a PCD ou idoso.

4. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE

ITEM	QTDE.	UNID.	DISCRIMINAÇÃO
1	1	Unid.	Locação de imóvel não residencial destinado à instalação de Escola de Ensino Infantil (Creche), no bairro Vila Doutor Cardoso, pertencente a Secretaria Municipal de Educação.

4.1. 1 (um) imóvel é o suficiente para instalação de Escola de Ensino Infantil (Creche) e a locação pelo período de 60 (sessenta) meses garante maior estabilidade e tranquilidade.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Analisando o mercado, entendem-se viáveis as 4 (quatro) alternativas abaixo indicadas com os seus prós e contras:

- 1) Uso de Imóvel próprio:
 - Liberdade para reformas e personalização, além de não precisa se preocupar com reajustes de aluguel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

Rua Professor Irineu Chaluppe, 65 – Centro | Itapevi | São Paulo | CEP: 06653-180

Tel.: (11) 4143-8400 | sec.educacao@itapevi.sp.gov.br

- A Prefeitura Municipal de Itapevi não possui imóvel disponível compatível para instalação de Escola de Ensino Infantil (Creche), no bairro Vila Doutor Cardoso.

2) Aquisição de imóvel:

- Valorização do imóvel como investimento a longo prazo.
- Analisando a relação custo x benefício a aquisição de um imóvel no médio ou longo prazo, é mais dispendiosa que a locação, especialmente quando se considera os custos iniciais.

3) Construção de imóvel:

- Construir pode ser mais econômico do que comprar um imóvel pronto, além da autonomia de poder definir o projeto conforme suas necessidades, escolhendo desde a planta até os acabamentos.
- A construção de um imóvel necessita de um tempo muito extenso desde a elaboração de projetos até a conclusão da obra, além de necessitar de um terreno apropriado e em local de fácil acesso ao público-alvo.

4) Aluguel de imóvel:

- Falta de controle sobre o imóvel, com restrições para realizar mudanças ou melhorias além do valor do aluguel poder ser reajustado anualmente.
- Menor comprometimento financeiro pois não exige grandes desembolsos iniciais como a entrada de um imóvel na compra.

Diante das soluções dispostas, a Secretaria de Educação opta pela locação de imóvel, em razão da compatibilidade e organização orçamentária, atendimento das necessidades, bem como da necessidade urgente de abertura de vagas em creche para atendimento da população.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. Pretende-se efetivar a locação de imóvel para funcionamento de creche que atenderá até 300 (trezentos) alunos.

7. ESTIMATIVA DE VALORES

7.1. A estimativa do valor da locação foi definida mediante a **avaliação imobiliária de imóvel disponível que possui as características mínimas** para participação deste processo, realizada no dia 10/12/2024, sendo o valor do m² estimado em R\$ 38,81 (trinta e oito reais e oitenta e um centavos) para o imóvel de 732,20 m², conforme abaixo:

EMPRESA	CNPJ	VALOR MENSAL ESTIMADO	VALOR ESTIMADO PARA 60 MESES
G. C. BERNARDI DA SILVA - ENGENHARIA E PERICIA	41.083.335/0001-06	R\$ 28.420,00	R\$ 1.705.200,00

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

8.1. Por ser locação de um único imóvel, não é possível o parcelamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

Rua Professor Irineu Chaluppe, 65 – Centro | Itapevi | São Paulo | CEP: 06653-180

Tel.: (11) 4143-8400 | sec.educacao@itapevi.sp.gov.br

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Pretende-se alcançar, com a presente locação, a conciliação entre os menores custos possíveis e o atendimento à demanda por Escola de Ensino Infantil (Creche) existente no bairro Vila Doutor Cardoso com um espaço físico apropriado.

9.2. Atender o mínimo 300 alunos do Ensino Infantil Primeira Infância na modalidade de Ensino Integral;

9.3. Ampliar o atendimento para vagas de Ensino Infantil na Rede Municipal de Ensino;

9.4. Atender as demandas por vagas na Vila Doutor Cardoso e suas adjacências.

10. PROVIDÊNCIAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

10.1. Avaliação prévia do imóvel, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos.

10.2. O imóvel deve estar em estado apropriado para o uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades desenvolvidas em uma Escola de Tempo Integral

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a locação pretendida.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

12.1. Não se aplica.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

13.1. Com base nas informações levantadas ao longo do estudo técnico preliminar conclui-se pela VIABILIDADE da locação do imóvel.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO:

FLAVIA SIGNER VILHENA BRAGA - 279.530.318-33
