



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

Rua Agostinho Ferreira Campos, 752 – Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120  
Telefone: (11) 4143-8888 | [sec.desenvolvimentoeconomico@itapevi.sp.gov.br](mailto:sec.desenvolvimentoeconomico@itapevi.sp.gov.br)

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP**

**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 do Centro de Formação Profissional pertencente a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico.

**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 do Centro de Formação Profissional, justifica-se a necessidade de contratação externa. Além disso, o espaço será estruturado para atender diretamente à população em ações presenciais, o que reforça a exigência de localização em região central e de fácil acesso por transporte público, 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 aos cidadãos e a promoção do bem-estar dos servidores.

**1.3.** A locação tem por finalidade viabilizar a implementação de qualificação profissional, educação empreendedora e tecnológica, capacitação de empreendedores locais, formação técnica da população, além do desenvolvimento de atividades voltadas à promoção da empregabilidade, da inovação, do empreendedorismo e da inclusão produtiva.

**1.4.** Tais ações estão diretamente vinculadas às competências institucionais da Pasta, conforme dispõe o Art. 13, inciso VIII, da Lei Municipal nº 101/2018, que lhe atribui: “Formular e implementar políticas públicas de qualificação profissional, de apoio ao empreendedorismo e de estímulo ao desenvolvimento econômico local, com vistas à geração de emprego e renda e à inclusão produtiva”.

**1.5.** Desta forma, a presente locação configura-se como instrumento necessário à execução de política pública estratégica, amparada por competência legal expressa, com respaldo no interesse público e na busca pela eficiência da ação voltada à promoção do desenvolvimento econômico local.

**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.** O imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, às seguintes especificações técnicas, legais e funcionais, assegurando a plena viabilidade da instalação e funcionamento do Centro de Formação Profissional.

- Regularidade documental e compatibilidade de uso com a finalidade institucional;
- Área construída mínima de 800 m<sup>2</sup>, distribuída em, no mínimo, 2 (dois) pavimentos;
- No mínimo 3 (três) banheiros, sendo 1 (um) com acessibilidade (PCD);
- Ambiente internos adaptáveis para atividades pedagógicas e administrativas;
- Acessibilidade garantida por rampas e elevador funcional;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

Rua Agostinho Ferreira Campos, 752 – Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120  
Telefone: (11) 4143-8888 | [sec.desenvolvimentoeconomico@itapevi.sp.gov.br](mailto:sec.desenvolvimentoeconomico@itapevi.sp.gov.br)

- Iluminação adequada (preferencialmente em LED) e instalações em bom estado de conservação;
- Mínimo de 6 (seis) vagas de estacionamento, com ao menos 1 (uma) destinada a PCD ou idoso;
- AVCB vigente, estrutura elétrica trifásica, hidráulica compatível e ausência de mofos, infiltrações e deteriorações;
- Portão ou sistema de fechamento que assegure a segurança das vagas de estacionamento;
- Localização em região central de Itapevi/SP, com distância máxima de 800 metros de ponto de transporte público (ônibus ou CPTM);
- Todos os elementos construtivos e acessórios devem estar em perfeitas condições de uso, à época da formalização contratual.

Esses critérios têm como finalidade assegurar condições técnicas, funcionais e legais para que o imóvel possa receber atividades públicas com frequência diária, garantindo conforto, segurança, acessibilidade e desempenho adequado das políticas públicas de qualificação, geração de renda e empregabilidade.

#### 4. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE

ITEM	QTDE.	UNID.	DISCRIMINAÇÃO
1	1	Unid.	Locação de imóvel não residencial destinado à instalação do Centro de Formação Profissional pertencente a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico.

**4.1.** 1 (um) imóvel é o suficiente para instalação do Centro de Formação Profissional e a locação pelo período de 48 (quarenta e oito) 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.
- A Prefeitura Municipal de Itapevi não possui imóvel disponível compatível para instalação do Centro de Formação Profissional.

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.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

Rua Agostinho Ferreira Campos, 752 – Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120  
Telefone: (11) 4143-8888 | [sec.desenvolvimentoeconomico@itapevi.sp.gov.br](mailto:sec.desenvolvimentoeconomico@itapevi.sp.gov.br)

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.

## 6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. A melhor solução para a satisfação do interesse público é a locação tendo em vista a possibilidade de escolher um imóvel que atenda às necessidades previstas, ademais é a menos onerosa à Administração no momento, considerando que não será necessário realizar um alto investimento financeiro.

## 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 06/05/2025, sendo o valor do m<sup>2</sup> estimado em R\$ 41,93 (quarenta e um reais e noventa e três centavos) para o imóvel de 868,29 m<sup>2</sup>, conforme abaixo:

EMPRESA	CNPJ	VALOR MENSAL ESTIMADO	VALOR ESTIMADO PARA 48 MESES
G. C. BERNARDI DA SILVA - ENGENHARIA E PERICIA	41.083.335/0001-06	R\$ 36.410,00	R\$ 1.747.680,00

## 8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

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

## 9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Pretende-se alcançar, com a presente locação, a conciliação entre os menores custos possíveis e o atendimento adequado à população que frequentará o Centro de Formação Profissional com um espaço físico apropriado.

## 10. PROVIDÊNCIAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

Rua Agostinho Ferreira Campos, 752 – Vila Nova Itapevi | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-120  
Telefone: (11) 4143-8888 | [sec.desenvolvimentoeconomico@itapevi.sp.gov.br](mailto:sec.desenvolvimentoeconomico@itapevi.sp.gov.br)

**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.

**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:

---

---