



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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. Locação de galpão industrial, devidamente regularizado e com condições de acessibilidade, segurança e infraestrutura adequadas, destinado à instalação da Cooperativa de Trabalho dos Catadores de Materiais Recicláveis Ganhando Vidas, apoiada pelo Município de Itapevi, com contrato de locação sob gestão da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Urbanos.

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 da Cooperativa de Reciclagem Ganhando Vidas, justifica-se a necessidade de contratação externa. Além disso, o espaço será estruturado para atendimento ao Município com os serviços de coleta e recebimento, triagem e prensagem de material para reciclagem, preparando-o desta forma para sua comercialização em parceria com o setor empresarial, proporcionando assim ao Município o aumento dos índices de reaproveitamento dos materiais recicláveis descartados, bem como o alinhamento às metas previstas no Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos de Itapevi e o fortalecimento da Gestão de Resíduos Sólidos.

1.3. A locação tem por finalidade proporcionar a estrutura necessária à instalação da Cooperativa de Reciclagem que disporá de equipamentos para triagem, acondicionamento e transporte de materiais recicláveis, bem como possibilitar aos cooperados obterem fonte de renda com a comercialização dos materiais e concomitantemente contribuir para o aumento de materiais reciclados no Município, visando a destinação ambientalmente adequada dos resíduos sólidos com foco na melhoria da qualidade de vida da população de Itapevi.

1.4. Tais ações estão diretamente vinculadas às competências institucionais da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Urbanos, conforme dispõe o Art. 13, inciso IV, alíneas “c” e “q” da Lei Municipal nº 101/2018, que lhe atribui: “coordenar ações e executar planos, programas, projetos e atividades para implementação da política de serviços públicos urbanos do Município” e “coordenar ações voltadas à limpeza urbana”, respectivamente.

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 ao fortalecimento da Gestão de Resíduos Sólidos no Município.

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 da Cooperativa de Trabalho dos Catadores de Materiais Recicláveis Ganhando Vidas:

- Regularidade documental e compatibilidade de uso com a finalidade;
- Área construída mínima de 900 m²;



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

- No mínimo 2 (dois) banheiros;
- Espaço para administração;
- Espaço para copa e cozinha;
- Acessibilidade;
- Iluminação adequada (preferencialmente em LED) e instalações em bom estado de conservação;
- Vaga de estacionamento com área de manobra para caminhão de coleta seletiva;
- 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;
- 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 acomodar a Cooperativa de Reciclagem, garantindo salubridade, segurança, acessibilidade e desempenho adequado das políticas públicas de Manejo de Resíduos Sólidos.

4. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE

ITEM	QTDE.	UNID.	DISCRIMINAÇÃO
1	1	Unid.	Locação de galpão industrial destinado à instalação da Cooperativa de Trabalho dos Catadores de Materiais Recicláveis Ganhando Vidas.

4.1.1 (um) imóvel é o suficiente para instalação da Cooperativa de Trabalho dos Catadores de Materiais Recicláveis e a locação pelo período de 24 (vinte e quatro) meses possibilita avaliação de sua funcionalidade, de modo que o contrato poderá ser prorrogado por igual período em comum acordo entre Locador e Locatário.

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 da não preocupação com reajustes de aluguel.
 - A Prefeitura Municipal de Itapevi não possui imóvel disponível compatível para instalação da Cooperativa de Reciclagem.



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

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 terreno apropriado e em local de fácil acesso aos cooperados.

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, considerando que não será necessário realizar 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 22/09/2025, sendo o valor do m² de área construída estimado em R\$ 21,87 (vinte e um reais e oitenta e sete centavos) para o imóvel de 951,16 m², conforme abaixo:

EMPRESA	CNPJ	VALOR MENSAL ESTIMADO	VALOR ESTIMADO PARA 24 MESES
G. C. BERNARDI DA SILVA - ENGENHARIA E PERICIA	41.083.335/0001-06	R\$ 20.800,00	R\$ 499.200,00

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 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

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 atividade da Cooperativa de Reciclagem com um espaço físico apropriado.

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.

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. Os impactos ambientais gerados pelo funcionamento da Cooperativa de Reciclagem em geral se caracteriza como impacto positivo, uma vez que contribui para a destinação ambientalmente adequada de resíduos sólidos, contribuindo para a diminuição de material depositado em aterros e lixões.

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:

Priscila Júnia Regis Oliveira da Silva
Tec. Edificações

Gabriel Pereira Prates
Engº Civil