



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 35/2025

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 Amador Bueno, 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 no Amador Bueno, 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 **Amador Bueno** no município de Itapevi/SP;
- O imóvel deve dispor de espaço e localização extremamente favoráveis possuindo capacidade de atendimento de **até 110 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 380 m²;

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



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

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 110 (Cento e dez) 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 30/07/2025, sendo o valor do m² estimado em R\$ 28,21 (vinte e oito reais e vinte e um centavos) para o imóvel de 380 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\$ 10.720,00	R\$ 643.200,00

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

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

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS



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

9.1. 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 Amador Bueno com um espaço físico apropriado.

9.2. Atender o mínimo 110 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 Amador Bueno 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:

DANIELA ROSA DE MIRANDA MENDES - 205.957.748-90
