

Estudo Técnico Preliminar 7/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 23065.004057/2024-12

2. Descrição da necessidade

O presente processo licitatório propõe-se a atender as necessidades básicas e logísticas da comunidade universitária, de se alimentar, adquirir serviços gráficos, financeiros, aquisição de medicamentos e insumos farmacêuticos, disponibilizando no Campus diversos tipos de estabelecimentos comerciais como: cantinas, cafeterias, sorveterias, tapiocarias, restaurantes (comerciais), gráficas, xerox's, farmácias, papelarias, entre outros, melhor especificados no Termo de Referência, aliando a necessidade à oferta de espaços disponíveis e predispostos. Esta disponibilização visa auxiliar estudantes, professores, servidores, colaboradores e transeuntes da Universidade Federal de Alagoas durante todo o seu percurso e/ou exercício profissional, viabilizando um acesso mais eficiente a atividades cogentes à realização de suas tarefas.

Sendo o objeto deste certame: Cessão de uso de bens imóveis públicos da União, a título oneroso, para a exploração de espaços físicos destinados às atividades comerciais de cantinas, lanchonetes, restaurantes, drogarias, serviços de assistência a saúde, serviços financeiros e espaços multiuso, em atendimento às necessidades da Comunidade Universitária, Campus A. C. Simões, suas unidades dispersas e Campus de Engenharia e Ciências Agrárias – CECA da Universidade Federal de Alagoas. A cessão onerosa de uso de bem imóvel público é o tipo de contrato administrativo formal que será firmado, tendo por objetivo a legalização da delegação da prestação de um serviço do poder público ao particular que assumirá, pelo prazo do contrato, os riscos do negócio.

O quadro orçamentário recente das instituições federais de ensino tem se mostrado bastante preocupante em virtude dos contínuos cortes orçamentários. Nesse cenário, as estratégias de arrecadação própria acabam por ser cada vez mais necessárias como forma de complementação do orçamento e atendimento das demandas das instituições.

Ademais, o Campus A.C. Simões da Universidade Federal de Alagoas tem considerável extensão territorial e fluxo de pessoas, superando, de acordo com o site Ufal em Números, mais de 20.800 estudantes. Além desse grande número de alunos/as, compõem ainda a comunidade acadêmica do Campus servidores docentes e técnicos/as, além de colaboradores/as terceirizados /as. Tal fluxo de pessoas demanda igualmente produtos específicos de alimentação, serviços gráficos, bancários, culturais e etc, aspectos relevantes para a melhoria da condições de permanência dos/as estudantes, de modo especial.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Pró-Reitoria de Gestão Institucional	José Edson Ferreira Lima

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Considerando o atendimento das necessidades de arrecadação e de oferta de produtos, a solução adotada deverá possibilitar o aproveitamento da estrutura já existente no Campus, além de buscar a oferta variada de itens comercializados. Do mesmo modo, não deverá prever despesas para a Universidade, tampouco adotar procedimentos não previstos em Lei.

5. Levantamento de Mercado

As alternativas de mercado possíveis envolvem:

1. Contratação de serviços de alimentação
2. Reforma de espaços da Universidade para posterior locação
3. Cessão de espaços físicos mediante arrendamento mensal

A alternativa 1 não atende aos requisitos previstos, uma vez que, embora compreenda a oferta de serviços necessários à Comunidade, incorreria em contratos de despesas, representando ônus à instituição e, portanto, não atendendo à necessidade de aumento da arrecadação de recursos próprios, senão o contrário.

Do mesmo modo, a alternativa 2, também incorreria em custos para a instituição, o que acabaria prejudicando o atendimento da necessidade de acréscimo de arrecadação.

Dessa forma, a opção 3 é a mais vantajosa, tendo em vista, que no Campus A. C. Simões já possui diversos espaços físicos construídos com a finalidade comercial, a serem cedidos mediante contrato firmado com a UFAL, evitando gastos com recursos próprios na contratação de serviços e reformas.

6. Descrição da solução como um todo

A solução adotada para atendimento das necessidades identificadas consiste na cessão onerosa de uso de espaços do Campus A. C. Simões destinados à comercialização de alimentos e de outros produtos, a partir da licitação do tipo maior oferta, com previsão de intervenções e reformas com ônus por parte dos cessionários cujos valores deverão ser descontados das faturas mensais até o limite previsto no Edital.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A quantidade de espaços para cessão foi definida a partir de levantamento realizado pela equipe da Gerência de Contratos (GCONT/CASS/PROGINST) no Campus A.C. Simões e compreende um total de 30 espaços distribuídos da seguinte forma:

QUADRO RESUMO – Campus A. C. Simões				
	ESPAÇOS MULTIUSOS	CANTINAS	RESTAURANTES	TOTAL GERAL
TOTAL	11	12	7	30

ITEM	DESCRIÇÃO	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR DO METRO	VALOR MÍNIMO DE RETRIBUIÇÃO
CANTINAS E RESTAURANTES				
1	Cantina Estádio I Direito	15,6	R\$ 19,35	R\$ 301,86
2	Cantina Estádio II Esquerdo	16,4	R\$ 19,35	R\$ 317,34
3	Cantina COS	10,16	R\$ 19,35	R\$ 196,60
4	Cantina FALE I	5,88	R\$ 19,35	R\$ 113,78
5	Cantina FEAC I	24,34	R\$ 19,35	R\$ 470,98
6	Cantina FEAC II	24,34	R\$ 19,35	R\$ 471,98
7	Cantina ICHCA	60,22	R\$ 19,35	R\$ 1.165,26
8	Cantina IF-IQB I	24,34	R\$ 19,35	R\$ 470,98
9	Cantina IF-IQB II	24,34	R\$ 19,35	R\$ 470,98
10	Cantina João de Deus	10,75	R\$ 19,35	R\$ 208,01
11	Cantina – ETA	49,50	R\$ 19,35	R\$ 957,83
12	Cantina – ESPAÇO CULTURAL	13,52	R\$ 19,35	R\$ 261,61
13	Restaurante FDA	90,15	R\$ 19,35	R\$ 1.744,40
14	Restaurante CIC II	116,15	R\$ 19,35	R\$ 2.247,50
15	Restaurante CEDU	130,89	R\$ 19,35	R\$ 2.532,72
16	Restaurante CTEC	134,20	R\$ 19,35	R\$ 2.596,77
17	Restaurante FAMED	134,60	R\$ 19,35	R\$ 2.640,51
18	Restaurante ICBS	197,78	R\$ 19,35	R\$ 3.827,04
19	Restaurante CSAU	242,41	R\$ 19,35	R\$ 4.690,63
ESPAÇOS MULTIUSOS				
20	Espaço Multiuso – FDA	11,01	R\$ 19,35	R\$ 213,04
21	Espaço Multiuso – ICBS	8,96	R\$ 19,35	R\$ 173,38
22	Espaço Multiuso – ESENFAR	7,35	R\$ 19,35	R\$ 142,22
23	Espaço Multiuso – Bloco 13	10,93	R\$ 19,35	R\$ 211,50

	PROGRAD			
24	Espaço Multiuso – CEDU I	13,72	R\$ 19,35	R\$ 256,48
25	Espaço Multiuso – CEDU II	7,71	R\$ 19,35	R\$ 149,19
26	Espaço Multiuso – CTEC	18,36	R\$ 19,35	R\$ 355,27
27	Espaço Multiuso – FAU	18,46	R\$ 19,35	R\$ 357,20
28	Espaço Multiuso – Bloco 14 – PROGRAD	5,79	R\$ 19,35	R\$ 112,04
29	Espaço Multiuso – FANUT	13,66	R\$ 19,35	R\$ 264,32
30	Espaço Multiuso – CECA	10,00	R\$ 19,35	R\$ 193,50
Total (Arrendamento Estimado)				R\$28.117,92

Os valores dispostos na tabela acima serão acrescidos, posteriormente, pelo ressarcimento do consumo de água e energia, após 3 meses da assinatura do contrato (avaliação PROINFRA).

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1,00

1. Para definição do valor do metro quadrado aplicado pela UFAL, que atualmente encontra-se estipulado em R\$15,10 (quinze reais, e dez centavos), foi realizada outrora uma média aritmética entre os valores de metros quadrados praticados em Universidades Federais da Região Nordeste, por serem estas IFES de mesma finalidade e porte que a UFAL, pelo que a UFAL referencialmente resolveu adotar este critério para a formação do valor mínimo de retribuição pelo uso de seus espaços para fins comerciais (Estudo realizado em 2021 – Processo 23065.000674/2021-98 – CC 01/2021).

2. Entretanto, na presente licitação o valor do metro quadrado de R\$15,10 foi atualizado com base no IGPM (jan/2021 a jan /2025) em 28,14%, resultando em R\$19,35 o valor atualizado do metro quadrado.

3. Uma vez cedido/concedido o espaço por meio de Licitação do tipo Pregão Eletrônico, o lance vencedor (Maior Oferta) passa a ser o valor do aluguel/arrendamento pelo uso do espaço, a ser contratado entre as partes. Que posteriormente será acrescido do valor do ressarcimento.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não há necessidade de formação do grupos de itens em lotes.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há necessidade de contratação de algum serviço ou aquisição de algum material em complementação indispensável à solução encontrada

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Não há previsão no Plano Anual de Contratações em razão da presente contratação ser do tipo receita e não despesa.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Contratação de pessoas jurídicas para prestação de serviços variados: alimentícios e de outros produtos do tipo gráficos, vestuários, departamentos, conveniência, farmácia, eletrônicos, entre outros. Aumento da oferta de serviços e produtos à comunidade acadêmica do Campus A. C. Simões - UFAL.

13. Providências a serem Adotadas

Inspeção técnica da área responsável pela infraestrutura dos imóveis da universidade (PROINFRA) para verificação das condições estruturais, elétricas e hidráulicas, visando a indicação de possíveis intervenções imediatas para ocupação de forma segura aos cessionários e usuários do local.

Indicação e designação, através de portaria, de fiscais nas unidades onde estão localizados os espaços físicos destinados ao arrendamento, visando o acompanhamento in loco da qualidade dos serviços prestados pelos cessionários durante a execução, nos seus respectivos contratos.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Não há previsão de impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

A cessão onerosa dos espaços físicos da UFAL destinados à comercialização de variados tipos de serviços e produtos para maior facilidade no atendimento às necessidades da comunidade acadêmica.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

Despacho: Coordenador da CASS/ PROGINST

JOSE EDSON FERREIRA LIMA

Membro da comissão de contratação

Despacho: Assistente em administração/ PROGINST

THAYSE EVELIN DE OLIVEIRA

Membro da comissão de contratação