UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPIRITO SANTO/ES

Estudo Técnico Preliminar 318/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 23068.059445/2024-01

2. Descrição da necessidade

2.1. CONCESSÃO onerosa de uso de espaço, mediante pagamento de ressarcimento pela exploração comercial em dependência da Universidade Federal do Espírito Santo, destinado à ocupação de Copiadora do Campus de Goiabeiras, na cidade de Vitória/ES, conforme segue.

2.2. Copiadora do Centro Ciências Humanas e Naturais O serviço de copiadora será destinado a atender as demandas de impressão e cópias dos estudantes e servidores que frequentam regularmente o espaço.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
3.1. Diretoria de Contratação de Obras e Serviços -DCOS/PROAD/UFES	Rafael Petri

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Esta contratação não compromete recursos orçamentários da Administração, pois não implicará em despesas ou investimentos a serem custeados pela UFES.

4.2. Os seguintes requisitos legais devem ser atendidos pela CONCESSIONÁRIA para que esta contratação seja efetivada:

4.2.1. Apresentar Atestado de Capacidade Técnica fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado que comprove ter a licitante prestado e/ou fornecido objeto de natureza compatível com objeto da concessão.

4.2.2. Declaração formal do licitante de que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a prestação do serviço.

4.2.3. Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos, bem como aqueles aos quais se vincule por meio da sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;

4.2.4. Iniciar a prestação do serviço objeto do Termo de Referência após a assinatura do contrato e na data indicada por este instrumento jurídico;

4.2.5. Responsabilizar-se por todas as despesas decorrentes da contratação de pessoal, salários de empregados, transporte dos mesmos e quaisquer outros encargos, inclusive acidentes de que possam vir a ser vítimas, quando em serviço, e por tudo quanto as leis da Previdência Social e trabalhistas lhes assegurem e, ainda, por quaisquer danos ou prejuízos porventura causados a terceiros;

4.2.5.1. A prestação do serviço não gera vínculo empregatício entre os empregados da CONCESSIONÁRIA e a CONCEDENTE, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta;

4.2.6. Obedecer integralmente a legislação vigente para a prestação dos serviços;

4.2.7. Não divulgar, nem fornecer dados ou informações obtidas em razão do contrato e não utilizar o nome da CONCEDENTE para fins comerciais ou em campanhas e material de publicidade, salvo com autorização prévia e formal da CONCEDENTE;

4.2.8. Manter durante toda a execução do futuro contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

4.2.9. Responder por danos causados diretamente à Administração ou a terceiros decorrentes de sua culpa ou dolo durante a prestação do serviço;

4.2.10. Não transferir a outrem, no todo ou em parte, a prestação ou entrega do serviço sem prévia anuência da UFES;

4.2.11. Responsabilizar-se pela manutenção das instalações, inclusive efetuando diariamente a higienização, limpeza por sua inteira responsabilidade;

4.2.12. Arcar com todos os ônus resultantes da exploração da atividade;

4.2.13. Realizar dedetização nas dependências;

4.2.14 Fornecer o objeto contratado de forma plena e ininterrupta durante a duração do futuro contrato.

4.3. A CONCESSÃO em proposição não implica à CONCESSIONÁRIA a exclusividade na exploração dos serviços no Campus de instalação, podendo vir a serem concedidos outros espaços com a mesma finalidade ou de natureza similar.

4.4. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar o ressarcimento mensal referente ao valor da CONCESSÃO ONEROSA DE USO, bem como de despesas de consumo de energia elétrica e água.

4.5. A CONCESSIONÁRIA receberá as instalações após emissão de laudo e vistoria com a presença de CONCEDENTE e CONCESSIONÁRIO.

4.6. O valor da CONCESSÃO deverá ser pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês vencido, por meio de Guia de Recolhimento da União (GRU), emitido pela CONCEDENTE, enviado por e-mail informado pela CONCESSIONÁRIA.

4.7.A CONCEDENTE não se responsabilizará por queda de movimento, exceto nos casos em que oficialmente não haja expediente e/ou aulas regulares por determinação da CONCEDENTE, e ainda, durante os períodos de recesso acadêmico, paralisações superiores a 15 dias, a requerimento expresso da CONCESSIONÁRIA, o valor pelo uso do espaço público decorrente da CONCESSÃO onerosa poderá ser reduzido, proporcionalmente, pela CONCEDENTE, para até 50% do valor originalmente acordado, a fim de manter o equilíbrio econômico-financeiro do Contrato.

4.8. Considerando a natureza da CONCESSÃO, o contrato terá duração de 2 anos, prorrogável até 10 anos, conforme limite estabelecido pelo art. 110 da Lei 14.133/2021.

4.9. O CONTRATO será reajustado a cada 12 meses, após sua assinatura, conforme Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado nos 12 meses que antecederem a data prevista para o reajuste.

4.10. A não concessão do reajuste no prazo estabelecido acima não representa qualquer tipo de inovação, ou alteração contratual, podendo a CONCEDENTE efetuar o reajuste mesmo após o prazo, com efeitos retroativos. Cabe à concessionária, pelo princípio da boa-fé objetiva, solicitar o reajustamento contratual no caso de inércia da CONCEDENTE.

4.11. O reajuste será realizado por apostilamento.

4.12. Imóvel para a instalação de posto de Copiadora do Centro Ciências Humanas e Naturais: área de 41,52 m². O valor mínimo mensal a ser pago pelo CONCESSIONÁRIO por usufruto do espaço da Universidade, que servirá de referência para aplicação inicial do Pregão, é de R$ 2.169,07 (dois mil, cento e sessenta e nove reais e sete centavos, composto pelo valor de avaliação do espaço, que é de R$ 2.151,38 (dois mil, cento e cinquenta e um reais e trinta e oito centavos), conforme laudo emitido pela Comissão Permanente de Avaliação (COPEA-UFES) e atualizado pelo IPCA até 06/2025, acrescido da parcela mensal de R$ 17,69 (dezessete reais e sessenta e nove centavos) correspondente ao Imposto
Predial e Territorial Urbano (IPTU) de 2025 (cujo valor anual total é de R$ 212,22).

4.13. Considerando o julgamento para o pregão ser o menor preço ou maior desconto, para operacionalizar a concessão iremos parametrizar o valor de forma que o menor valor representará o maior aluguel mensal.

4.13.1. Para melhor demonstrar teremos como exemplo o valor inicial mínimo de R$5.000,00.

4.13.2. Valor máximo de referência = R$100.000,00
4.13.2. Dessa forma, descontando o valor mínimo da mensalidade prevista (R$5.000,00) do valor máximo de referência (R$100.000,00), tem-se que o pregão iniciará com lance de R$95.000,00, calculando:

Vref(max) – Cmensal = Vinicio
100.000,00 – 5.000,00 = R$95.000,00

Sendo:
Vref(max) = Valor de referência máximo
Cmensal = Valor da Concessão Mensal Licitada
Vinicio = Valor início do pregão

4.13.3. Considerando que quanto menores os lances enviados, maiores serão os valores oferecidos para a concessão, os lances seguintes serão calculados conforme a fórmula abaixo:

Lance =Vref Lof

Onde:
Lance = Lance no pregão
Vref = Valor de referência, com base no resultado do último lance
Lof = Valor de aumento do lance

Considerando, hipoteticamente, a intenção do licitante em aumentar o valor da concessão em 150 reais, o lance será calculado da seguinte forma:

Lance = Vref Lof
Lance = 95.000,00-150= 94.850,00

Ou seja, com lance de R$94.850,00 o valor da concessão mensal passa a ser de R$ 5.150,00.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Para formação do preço de acordo com o mercado foi solicitada a emissão de Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel à Comissão Permanente de Avaliação - COPEA, **número 001/2023**, atualizado pelo índice **IPCA em junho/2025.**

5.2. A CONCESSÃO do imóvel é o objeto da contratação, neste caso os laudos de avaliação mencionados neste tópico são suficientes para estimar os valores mínimos das CONCESSÕES, objeto de disputa.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. Trata-se da CONCESSÃO de imóvel próprio para exploração de serviços de copiadora, localizado no seguinte endereço: Centro de Ciências Humanas e Naturais, Av. Fernando Ferrari, 514, Goiabeiras, Vitória - ES, CEP: 29.075-910

6.2. Exclusividade e Uso do Espaço

6.2.1. A concessão dos espaços não confere à CONCESSIONÁRIA a exclusividade na exploração dos serviços, pois outros espaços com a mesma finalidade ou natureza similar podem ser cedidos.

6.3. Serviço e Autorização

6.3.1. O serviço de xerografia e papelaria estará autorizado para exploração dos CNAEs: 8219-9 /01 Fotocópias e 4761-0/03 Comércio varejista de artigos de papelaria.

6.4. Limitações e Requisitos

6.4.1. É vedada a utilização das dependências do estabelecimento para qualquer outro fim que não o estipulado no contrato. A CONCESSIONÁRIA receberá as instalações mediante contrato de concessão, após vistoria das partes interessadas. O espaço será entregue no estado de conservação atual, e a CONCESSIONÁRIA será responsável por executar as obras de acabamento conforme suas necessidades e autorização da CONCEDENTE, atendendo a todas as legislações aplicáveis.

6.5. Equipamentos e Manutenção

6.5.1. A CONCESSIONÁRIA deverá prover móveis, equipamentos, máquinas e outros itens necessários para o adequado funcionamento e qualidade dos serviços oferecidos. A manutenção e conservação dos espaços são de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA. Todos os projetos de implantação e alteração deverão ser apresentados à CONCEDENTE para avaliação e autorização.

6.6. Entrega e Benfeitorias

6.6.1. A CONCESSIONÁRIA deverá entregar a área nas mesmas condições em que a recebeu, conforme termo de entrega a ser firmado entre as partes e que integrará o Termo de Concessão. Benfeitorias realizadas pela CONCESSIONÁRIA que forem de interesse da CONCEDENTE integrarão a concessão e permanecerão no local após o término da ocupação, sem direito a indenização.

6.7. Funcionamento e Horários

6.7.1. A critério da CONCEDENTE, pode não haver movimentação nos campi em dias úteis, conforme calendário disponível em [https://prograd.ufes.br/calendario-academico]. O funcionamento deverá ser, preferencialmente, de segunda-feira a sexta-feira, das 7h às 22h.

6.8. Proibições

6.8.1. É vedada a subcontratação total ou parcial dos espaços cedidos. A CONCESSIONÁRIA será responsável por todas as despesas relacionadas a vigilância, limpeza exterior, desinsetização, desratização, automação predial, entre outras. A CONCESSIONÁRIA deve assumir todas as despesas e providências necessárias à legalização e ao funcionamento da

atividade (licenças, alvarás, autorizações, etc.) e entregar cópia dos documentos à fiscalização da CONCEDENTE.

6.9. Atendimento e Inspeções

6.9.1. Os serviços devem ser prestados de forma contínua, sem interrupções não justificadas e sem prévia comunicação. Os espaços devem iniciar o atendimento ao público no prazo máximo de 30 dias a contar da assinatura do contrato de concessão remunerada de uso. A entrega do imóvel pela CONCESSIONÁRIA ao CONCEDENTE deve ocorrer em até 30 dias após o término da vigência contratual. A CONCESSIONÁRIA deve responsabilizar-se pela segurança do estabelecimento.

6.9.2. Na hipótese de inconformidades encontradas na inspeção inicial ou em inspeções subsequentes, a CONCESSIONÁRIA será notificada e terá um prazo determinado para corrigir as irregularidades. A CONCESSIONÁRIA é responsável pela adaptação dos espaços e instalação dos equipamentos, que devem estar de acordo com as normas pertinentes, como as normas sanitárias da ANVISA.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Imóvel	Campus	Centro	Metragem	Destinação	Valor Avaliação+parcela IPTU/Mês
01	Goiabeiras	CCHN	41,52 m²	Copiadora	R$2.169,07

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 2.169,07

8.1. Trata-se de RECEITA mensal estimada de R$ 2.169,07 (dois mil cento e sessenta e nove reais e sete centavos) e anual estimada de **R$ 26.028,84 (vinte e seis mil e vinte e oito reais e oitenta e quatro centavos)**, portanto não se aplica adequação orçamentária.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se aplica.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não se verifica a necessidade de contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A CONCESSÃO de imóveis públicos da União não geram despesas para a Administração, muito pelo contrário, constituem-se como fontes de receita para a Autarquia Federal. Por isso, a contratação não será registrada no Plano Anual de Contratações (PAC).

11.2. Por fim, a contratação se aplica indiretamente ao Plano de Desenvolvimento Institucional na medida que possibilita à comunidade acadêmica uma maior satisfação quanto aos serviços prestados no local de trabalho e estudo.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. O espaço CONCEDIDO, além de oferecer serviços básicos de qualidade para os alunos, atenderão também aos servidores e visitantes, assegurando a comodidade dos usuários e a permanência da comunidade acadêmica no ambiente escolar. A disponibilidade dos serviços citados dentro do campus permitirá que os usuários não precisem se deslocar do Campus nos horários de serviço ou estudo.

12.2. Concluindo, a contratação se aplica indiretamente ao Plano de Desenvolvimento Institucional na medida que possibilita à comunidade acadêmica uma maior satisfação quanto aos serviços prestados nos locais de trabalho e estudo.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Não se aplica.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Para os critérios de sustentabilidade devem ser considerados, sempre que possível, a adoção de ações que causem o menor impacto ao meio ambiente e o maior grau de segurança à Comunidade Acadêmica.

14.2. A manipulação de qualquer produto ou equipamento necessário à execução de quaisquer dos serviços deverão observar as normas de segurança e utilização vigentes, minimizando possível impacto ambiental subsidiário.

14.3. A CONCESSIONÁRIA deverá adotar boas práticas de sustentabilidade baseadas na economia de recursos e na redução da poluição ambiental, conforme previsto na IN 06/2013/SLTI/MPOG, tais como:

a) o uso de produtos de limpeza e conservação que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária/ANVISA;

b) a racionalização do consumo de energia elétrica e de água;

c) a destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades de limpeza, asseio e conservação;

d) o incentivo aos usuários, por meio de campanhas educativas, ao uso racional de recursos e descarte adequado dos resíduos.

14.4. Considerando a CONCESSÃO para operação de copiadora, a CONCESSIONÁRIA deverá garantir a correta separação de resíduos, utilizando recipientes adequados, em conformidade com as normas internas da Instituição.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1 Com base nos elementos anteriores do presente documento de estudos preliminares, DECLARAMOS que: É viável a contratação para a CONCESSÃO do Espaço de Copiadora para o Campus de Goiabeiras.

15.2. Proceda-se o lançamento a elaboração do mapa de risco e encaminhe-se o processo ao Requisitante para a elaboração do Termo de Referência.

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.

JOSE MARIA WETLER RODRIGUES

Equipe de apoio

Assinou eletronicamente em 27/08/2025 às 10:30:33.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Copiadora_CCHN_Avaliação_Copea_102023.pdf (505.04 KB)
- Anexo II - BCB - Calculadora do cidadão 10.2023_06.2025.pdf (76.17 KB)

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
Comissão Permanente de Engenharias e Avaliação

Análise Técnica

Processo: 23068.041095/2023-37
Assunto: solicita avaliação de espaço para início de processo licitatório

À Superintendência de Infraestrutura.

Considerando o Laudo de Avaliação 001/2023, parte integrante do processo 23068.030626/2023-66;

Considerando que o imóvel avaliando está compatível em características com a amostra e modelo SisDea do referido laudo, apresentando graus III de fundamentação e precisão.

Portanto, entendemos que os valores unitários estimados no referido laudo de avaliação: valor mínimo, valor pontual e valor máximo, para o imóvel identificado como "copiadora", de 41,52m2 serão:

Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
40,43	47,57	54,70

Isto posto, sugerimos o seguinte valor para a locação:

Valor sugerido para locação: R$ 47,57 x 41,52 m2 = **R$ 1.974,96/mês.**

Vitória, 19 de outubro de 2023.

Comissão Permanente de Engenharias e Avaliação/COPEA-UFES

BANCO CENTRAL DO BRASIL

Calculadora do cidadão

Acesso público
07/07/2025 - 16:50

Resultado da Correção pelo IPCA-E (IBGE)

Dados básicos da correção pelo IPCA-E (IBGE)

Dados informados

Data inicial		10/2023
Data final		06/2025
Valor nominal	R$ 1.974,96	(REAL)

Dados calculados

Índice de correção no período		1,08932880
Valor percentual correspondente		8,932880 %
Valor corrigido na data final	R$ 2.151,38	(REAL)

*O cálculo da correção de valores pelo IGP-M foi atualizado e está mais preciso. Saiba mais clicando aqui.