



JUSTIÇA FEDERAL EM PERNAMBUCO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Objeto

Descrição:

Cessão de uso do espaço para uma cafeteria que será instalada no edifício-sede da Justiça Federal de Pernambuco - 6ª Etapa da obra de requalificação do edifício-sede da Justiça Federal em Pernambuco.

Condições de execução:

- O objeto deste ETP é a cessão de uso do espaço para uma cafeteria que será instalada no edifício-sede da Justiça Federal de Pernambuco, mediante licitação na modalidade concorrência do tipo eletrônico pelo critério de maior desconto/ melhor oferta (a ser convertido em taxa mensal de utilização).
- Os bens objeto desta contratação são caracterizados como bens comuns.
- O objeto desta contratação não se enquadra como bem de luxo, observando o disposto no artigo 20 da [Lei nº 14.133, de 2021](#).
- O prazo inicial da exploração da área é de 12 (doze) meses, contado do início da exploração, prorrogável até perfazer o prazo máximo de 120 (cento e vinte) meses.
- Local de funcionamento: Térreo do Edifício-Sede da Justiça Federal de Pernambuco, situado na Av. Recife, 6250 – Bairro do Jiquiá, Recife/PE, CEP 50.865-900.
- A cafeteria funcionará de segunda a sexta-feira, ressalvados os dias em que não houver expediente, das 10h às 17h; exceto feriados, pontos facultativos e durante o recesso forense, que compreende o período de 20 dezembro a 6 de janeiro.

2. Deliberação sobre a participação ou não em IRP - Intenção de Registro de Preços de outros órgãos

Não se aplica.

3. Necessidade da contratação e problema(s) a ser(em) resolvido(s)

- A contratação tem por objetivo a cessão de uso do espaço destinado a uma cafeteria à empresa especializada neste serviço a fim de proporcionar venda de lanches rápidos a todos que circulam pelas instalações desta Justiça Federal visto que, desde a pandemia, com a desativação do restaurante, a falta de um espaço que preste esse tipo de serviço tem causado impacto entre os usuários.
- O objeto da contratação está previsto no Plano Anual de Contratações [PAC], sob o registro JFPE-PE-GABNA-0041.
- Trata-se da continuação da requalificação do edifício-sede desta Justiça Federal a fim garantir melhores condições das instalações físicas aos seus magistrados, servidores e ao público em geral.

4. Requisitos da contratação (Incluindo-se qualificações técnica e econômico-financeira do proponente)

- Constituem requisitos para contratação:

- a) regularidade com a Fazenda Nacional, compreendendo a Receita Federal do Brasil e a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;
- b) regularidade com o FGTS;
- c) regularidade da Justiça do Trabalho;
- d) Regularidade junto à Fazenda Estadual.

Quanto à sustentabilidade

- Atender no couber a IN SLTI/MPOG nº 01 de 19/1/2010 e ainda:

- a) Priorizar cadeias curtas e produção local com fornecedores do estado de Pernambuco ou região próxima, reduzindo transporte e emissões;
- b) Incentivar compras da agricultura familiar e pequenos produtores;
- c) Incentivar a produção sustentável utilizando alimentos orgânicos ou agroecológicos (quando disponíveis), sazonais, e minimamente processados;
- d) Reduzir ultraprocessados com alto impacto ambiental e baixo valor nutricional;
- e) Priorizar fornecedores com inspeção sanitária oficial (SIF/SIE/SIM);
- f) Não utilizar produtos de origem ilegal ou sem controle sanitário;
- g) Não utilizar produtos de origem ilegal ou sem controle sanitário;
- h) Incluir diariamente opções vegetarianas/veganais, sem glúten e sem lactose;
- i) Reduzir frituras, excesso de açúcar, sódio e gorduras saturadas/trans;
- j) Estimular alimentos frescos e preparações caseiras;
- l) Informar composição nutricional básica quando possível;
- m) Controle de validade (PEPS – primeiro que entra, primeiro que sai);
- n) Armazenamento adequado para evitar perdas por contaminação;
- o) Dar destinação adequada a sobras e resíduos;
- p) Descartáveis permitidos apenas para copos para água, refrescos e café.

Garantia da contratação

- Não haverá exigência da garantia da contratação dos [arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021](#), tendo em vista o vulto da contratação e o baixo risco envolvido.

5. Levantamento de mercado

Para o objeto desse estudo, foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar soluções disponíveis para a exploração de serviço de cafeteria em prédio público, bem como verificar modelos de contratação adotados por outros órgãos da Administração Pública e pela iniciativa privada.

Observou-se que a cessão onerosa de uso de espaço público para instalação de cafeteria constitui prática amplamente utilizada em órgãos públicos, tribunais, universidades, hospitais e edifícios administrativos, visando oferecer maior comodidade aos usuários das instalações, sem necessidade de investimento direto da Administração na prestação do serviço.

Analisados alguns modelos de contratação adotados por órgãos públicos federais, especialmente aqueles relacionados ao Poder Judiciário e à Administração Pública Federal, verificou-se predominância da utilização de:

- cessão/permissão onerosa de uso de espaço público;
- licitação na modalidade concorrência;
- critério de julgamento pelo maior lance ou melhor oferta;
- exploração do serviço por empresa especializada do ramo alimentício.

O levantamento também identificou que o mercado local possui empresas aptas à prestação do serviço pretendido, incluindo cafeterias, lanchonetes e estabelecimentos especializados em alimentação rápida, evidenciando competitividade suficiente para realização do certame.

Após análise comparativa entre a contratação indireta, mediante cessão de uso do espaço físico, e a execução direta pela Administração, concluiu-se que a cessão onerosa de uso do espaço para exploração de cafeteria é a solução mais adequada, econômica e eficiente, por proporcionar comodidade aos usuários do edifício, otimização do espaço público, sem acarretar à JFPE aumento relevante de custos administrativos, transferindo a responsabilidade pela contratação de mão de obra e custos operacionais à empresa cessionária.

6. Descrição da solução como um todo*

A presente contratação se dará através de licitação na modalidade concorrência e maior desconto/ melhor oferta (a ser convertido em taxa mensal de utilização) como critério de julgamento, com base no Decreto-Lei n.º 9.760, de 5/9/46, Lei n.º 9.636, de 15/5/98, Lei n.º 14.133/2021, Decreto n.º 3.725, de 10/1/2001, e Instrução Normativa Nº 87, de 1/9/2020, da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimentos, e Mercados, do Ministério da Economia.

A realização de licitação para a cessão de uso de espaço destinado ao funcionamento de cafeteria no prédio da Justiça Federal de Pernambuco justifica-se pela necessidade de assegurar a adequada utilização de bem público, observando os princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e isonomia.

A ocupação de área pública por particular para exploração econômica exige procedimento administrativo formal que garanta transparência, igualdade de oportunidades entre os interessados e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

A adoção da modalidade licitatória concorrência mostra-se adequada em razão da natureza do objeto, que envolve a cessão onerosa de uso de espaço público para fins comerciais, permitindo ampla participação de interessados e maior competitividade. Trata-se de modalidade que assegura maior publicidade ao certame e possibilita que empresas de diferentes portes possam disputar a contratação em igualdade de condições, favorecendo a obtenção de melhores propostas para a Administração.

O critério de julgamento pelo maior desconto/ melhor oferta é o mais apropriado para esse tipo de contratação, uma vez que a finalidade da Administração é selecionar a proposta economicamente mais vantajosa quanto à remuneração pelo uso do espaço público. Assim, vencerá a licitação a empresa que apresentar a maior contrapartida financeira pela utilização da área, desde que atendidos todos os requisitos técnicos e de habilitação previstos no edital.

Além disso, a cessão onerosa permite ao órgão transferir à iniciativa privada a responsabilidade pela estrutura operacional, contratação de pessoal, fornecimento de insumos, manutenção dos equipamentos e observância das normas sanitárias e de segurança, reduzindo custos administrativos e operacionais sem necessidade de investimentos diretos para operação do serviço.

A empresa vencedora da licitação também será beneficiada, considerando que o funcionamento da cafeteria em prédio da Justiça Federal proporciona fluxo contínuo e previsível de consumidores, composto por servidores, magistrados, advogados, prestadores de serviço e público externo. Tal característica confere relevante potencial econômico ao empreendimento, favorecendo estabilidade comercial e visibilidade da marca. Além disso, a exploração do espaço em ambiente institucional tende a agregar credibilidade ao estabelecimento e ampliar oportunidades de consolidação no mercado.

*inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso, acompanhada das justificativas técnica e econômica da escolha do tipo de solução.

7. Estimativa das quantidades*

A equipe técnica da Seção de Administração Predial e Engenharia avaliou como base para a estimativa de quantidades o fluxo médio diário de 250 pessoas entre servidores, magistrados, colaboradores terceirizados, advogados e jurisdicionados que circulam no edifício da Justiça Federal em Pernambuco, bem como a demanda potencial por serviços de cafeteria e fornecimento de bebidas e alimentos correlatos.

A definição do mix de produtos, volume de produção e capacidade operacional ficará sob responsabilidade da futura cessionária, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência e a adequação ao público atendido.

A área destinada à instalação da cafeteria comportará estrutura compatível com o atendimento da demanda estimada, garantindo regularidade, qualidade e continuidade dos serviços durante o período de funcionamento da unidade.

* As estimativas de quantidades estão acompanhadas de memórias de cálculo e documentos que lhes dão suporte, tendo sido consideradas as interdependências com outras contratações.

8. Estimativa do valor da contratação*

- O valor mensal a ser pago pela CESSIONÁRIA será composto pelas seguintes parcelas:

a) Valor do rateio das despesas com energia elétrica, água/esgoto, vigilância, manutenção predial, manutenção e operação do sistema de ar-condicionado e coleta de lixo, que será proporcional à área cedida, sendo obtido a partir da média dos valores do ano anterior;

b) Valor da locação.

- Cálculo do valor mensal:

VALOR MENSAL = VALOR DO RATEIO + VALOR DA LOCAÇÃO, sendo

- Cálculo do valor mensal do rateio:

VALOR DO RATEIO

média do valor total das despesas do ano anterior X área cedida
área construída

Despesas do ano anterior (2025)

Celpe: R\$ 2.091.752,08

Compesa: R\$ 334.075,31

Vigilância: R\$ 4.731.582,54

Manutenção Predial: R\$ 1.570.870,20

Climatização: R\$ 639.045,84

Coleta de lixo: R\$ 44.299,74

TOTAL DAS DESPESAS ANUAIS: R\$ 9.411.625,71

média do valor total das despesas do ano anterior = R\$ 784.302,14

área cedida: 45,12m²

área construída: 32.358,00m²

logo:

$$\frac{\text{R\$ } 784.302,14 \times 45,12\text{m}^2}{32.358,00\text{m}^2} = \text{R\$ } 1.093,63$$

- O valor da locação será definido pelo licitante.

- O valor mínimo mensal da cessão de uso da área é de **R\$ 1.093,63** (mil e noventa e três reais e sessenta e três centavos), correspondente à estimativa do rateio das despesas relativas à energia elétrica, água, vigilância, manutenção predial, manutenção e operação do sistema de ar-condicionado e coleta de lixo da área cedida.

- O valor mensal da cessão de uso da área, deverá ser recolhido ao Tesouro mediante Guia de Recolhimento da União (GRU) até o último dia útil do mês do uso da área;

- Quaisquer ônus que caírem ou vierem a recair sobre a área e os serviços nela explorados serão de responsabilidade da CESSIONÁRIA, inclusive taxas, tributos e contribuições federais, estaduais e municipais, assim como encargos sociais e trabalhistas dos seus empregados.

* A estimativa do valor da contratação está acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte e () será preservado sigilo até a conclusão da licitação; () não será preservado sigilo até a conclusão da licitação; () não se trata de certame licitatório.

9. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação

Não se aplica

10. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Para o objeto desse estudo não foram identificadas necessidade de outras contratações correlatas e/ou interdependentes.

11. A contratação está prevista no plano anual de contratações da Justiça Federal de Primeiro Grau em Pernambuco, alinhada, portanto, com o planejamento da Administração?

(x) Sim: Item JFPE-PE-GABNA-0023 do Plano Anual de Contratações 2026.

() Não. Justificativa para a contratação:

12. Resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis

Espera-se, com a requalificação do edifício-sede, melhorar as condições das suas instalações físicas, proporcionando maior conforto para todos que o acessam, bem como preservar o patrimônio público, possibilitando maior durabilidade ao imóvel.

13. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato*

- Indicar servidores para a realização da fiscalização e gestão contratual.

* Inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras*

A execução da atividade de cafeteria poderá gerar impactos ambientais relacionados ao consumo de água e energia elétrica, geração de resíduos sólidos (copos, embalagens, restos alimentares e materiais descartáveis), emissão de efluentes oriundos da limpeza de utensílios e possível descarte inadequado de óleo e resíduos orgânicos.

Neste sentido, para uma cessão de uso de cafeteria no prédio da Justiça Federal de Pernambuco, serão identificados os efeitos ambientais decorrentes da operação da cafeteria e as ações necessárias para reduzir ou prevenir tais impactos, em conformidade com os princípios da sustentabilidade previstos na Nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021). Como medidas mitigadoras, a futura cessionária deverá:

- promover o uso racional de água e energia elétrica;
- priorizar materiais recicláveis, biodegradáveis ou reutilizáveis;
- realizar a segregação e o descarte adequado dos resíduos sólidos, em conformidade com a coleta seletiva adotada pela Administração;
- destinar adequadamente resíduos orgânicos e óleo residual, quando houver;
- manter equipamentos em boas condições de funcionamento, visando à eficiência energética;
- observar as normas sanitárias, ambientais e de sustentabilidade aplicáveis.

Tais medidas visam minimizar os impactos ambientais decorrentes da execução da atividade, promovendo práticas sustentáveis compatíveis com a política ambiental da Administração Pública.

* Incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.

15. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina

Entendemos como uma contratação viável e necessária para a melhoria nas condições das instalações físicas do edifício-sede.

Responsáveis da Equipe de Planejamento da Contratação:	<i>Maria Carolina Pontes</i>
	<i>Fabiana Celentano Cardoso</i>
	<i>Marcelo Pessoa de Mendonça Júnior</i>
À Direção da Secretaria Administrativa para análise do presente ETP	



Documento assinado eletronicamente por **FABIANA CELENTANO CARDOSO, SUPERVISOR(A) ASSISTENTE**, em 14/09/2026, às 10:57, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **MARIA CAROLINA COSTA PONTES, SUPERVISOR(A) DE SEÇÃO**, em 14/09/2026, às 11:20, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site
http://sei.trf5.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
informando o código verificador **6131744** e o código CRC **8A504D68**.
