UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARA

Estudo Técnico Preliminar 95/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 23067.022517/2026-28

2. Descrição da necessidade

A concessão onerosa de espaço físico medindo 132,5m2 destinado à exploração de serviços de um restaurante temático com cafeteria nas dependências da Casa José de Alencar faz-se necessária para atender à demanda de visitantes, estudantes, pesquisadores, servidores, colaboradores e demais usuários que frequentam o equipamento cultural da Universidade Federal do Ceará.

Vinculada à Pró-Reitoria de Cultura da UFC, a Casa José de Alencar é um dos principais equipamentos culturais da Universidade, desenvolvendo atividades permanentes de ensino, pesquisa, extensão e difusão cultural. Ao longo do ano, recebe visitas mediadas de instituições de ensino, pesquisadores, turistas e público em geral, além de sediar cursos, oficinas, seminários, reuniões, exposições, atividades de educação patrimonial e eventos culturais de pequeno, médio e grande porte.

A unidade registra fluxo anual estimado em aproximadamente 38.000 visitantes, distribuídos entre as visitas agendadas, a utilização da área verde aberta ao público de segunda a sábado e a participação em eventos institucionais e realização de confraternizações e piqueniques. Destaca-se, nesse contexto, a realização mensal da Feira do Zé, iniciativa consolidada no calendário da Casa José de Alencar, cujas edições vêm reunindo centenas de participantes, chegando a superar 1.000 visitantes em uma única manhã.

Apesar desse significativo fluxo de pessoas, a Casa José de Alencar não dispõe de serviço de alimentação. A ausência de restaurante temático com cafeteria obriga servidores, estudantes, visitantes e participantes de eventos a se deslocarem para estabelecimentos externos, reduzindo o tempo de permanência no equipamento, dificultando a participação em atividades de maior duração e comprometendo o conforto dos usuários, especialmente de crianças, idosos, pessoas com deficiência e grupos escolares.

A implantação de restaurante temático com cafeteria proporcionará melhores condições de atendimento ao público, ampliará a permanência dos visitantes nas atividades culturais, educativas e de lazer, qualificará a experiência de visitação e contribuirá para a valorização do patrimônio histórico, cultural e ambiental da Universidade Federal do Ceará.

Além dos benefícios diretos aos usuários, a concessão permitirá a utilização eficiente de espaço público atualmente destinado a essa finalidade, sem gerar custos para a Administração, promovendo, simultaneamente, a oferta de um serviço de interesse coletivo e o incremento da arrecadação patrimonial decorrente da exploração onerosa do imóvel.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Casa José de Alencar/ Procult/ UFC	Leandro Santos Bulhões de Jesus

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

FORMA DE SELEÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA PROPOSTA

O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento relativo à Exigências de habilitação MAIOR OFERTA.

REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação jurídica

- Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio https://www. gov. br /empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor;
- Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores; Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;
- Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971;
- Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

- Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;
- Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

- Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
- Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual ou Distrital relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- Prova de regularidade com a Fazenda Estadual ou Distrital do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre.

Demais requisitos

A LICITANTE deverá apresentar ainda, os seguintes documentos:

- Atestado(s) original(is), ou cópia(s) autenticada(s), expedido(s) por pessoas jurídicas de direito público ou privado, que comprove a aptidão para o desempenho de atividades pertinentes e compatíveis com o objeto da licitação. No(s) atestado(s) deve(m) constar o nome da pessoa para contato com seu respectivo telefone/fax, endereço e e-mail.
- Declaração de Vistoria, ou, no caso de não proceder a tal inspeção, o Termo de Conhecimento das Condições Locais para a Prestação dos Serviços, em consonância com o parágrafo 3° do art. 63 da Lei 14.133/21.

O(a) concessionário(a) que ainda estiver com contrato vigente de concessão administrativa de uso de bem público, com a Concedente, fica impedido de participar do certame licitatório para a mesma finalidade.

Fica impedido de participar do processo licitatório, qualquer candidato que tenha parentesco, por consanguinidade ou afinidade, em linha reta ou colateral até o quarto grau com servidores da Concedente que atuam na Comissão de Licitação ou na gestão de uso do bem público, ou mesmo com o concessionário anterior, sob pena de nulidade do certame ou de rescisão contratual, no ato do conhecimento do fato, sem prejuízo dos efeitos da lei consoante a improbidade administrativa.

Os concessionários inadimplentes com suas obrigações frente à UFC ficam impedidos de participar de qualquer licitação em qualquer modalidade, sob qualquer alegação, com a aludida Instituição.

Requisitos Legais

O processo administrativo deverá estar em conformidade com a legislação que rege os processos de contratação no setor público (Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, suas alterações e regulamentações).

Requisitos de Sustentabilidade

Respeitados os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, a Contratada deverá adotar práticas de sustentabilidade na prestação dos serviços, observando a legislação aplicável no que couber, buscando o desenvolvimento sustentável na administração pública.

5. Levantamento de Mercado

Em relação ao valor do aluguel pela utilização do imóvel, o levantamento de mercado foi realizado pela **Comissão de Avaliação de Bens Imóveis da Universidade Federal do Ceará**, em 12 de maio de 2026, conforme **Documento SEI nº 6349553**, que subsidiará a definição do valor mínimo da concessão.

Quanto às condições físicas do imóvel, registra-se que o espaço destinado a um restaurante temático com cafeteria foi submetido, no segundo semestre de 2025, a serviços de manutenção e conservação, incluindo pintura, revisão das instalações elétricas, intervenções hidráulicas e substituição de pias, encontrando-se atualmente em condições adequadas para receber a atividade pretendida.

Dessa forma, não se vislumbra a necessidade de obras estruturais ou de grande porte como condição para o início da exploração do serviço, cabendo à futura concessionária apenas as adequações internas, instalação de mobiliário, equipamentos e demais itens indispensáveis ao funcionamento da cafeteria, observadas as normas da Universidade Federal do Ceará e as condições estabelecidas no edital e no contrato.

6. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na concessão onerosa de uso de um espaço físico de aproximadamente 132,50 m², pertencente à Universidade Federal do Ceará e localizado nas dependências da Casa José de Alencar, destinado à exploração comercial de um restaurante temático com cafeteria, visando atender às necessidades de alimentação de visitantes, estudantes, pesquisadores, servidores, colaboradores, turistas e demais usuários do equipamento cultural.

A contratação será realizada por meio de licitação, na modalidade **concorrência**, nos termos da Lei nº 14.133/2021, adotando-se como critério de julgamento o **maior lance**, previsto no art. 33, inciso V, da referida Lei, por se tratar de concessão onerosa de uso de espaço físico pertencente à Universidade Federal do Ceará, destinado à exploração comercial de restaurante, buscando-se a proposta mais vantajosa para a Administração mediante a maior remuneração pela utilização do bem público.

A exploração comercial deverá observar a identidade cultural da Casa José de Alencar, priorizando um conceito de restaurante temático com cafeteria compatível com a vocação histórica, cultural, ambiental e turística do equipamento, garantindo atendimento de qualidade aos usuários e contribuindo para a qualificação dos serviços oferecidos à comunidade universitária e ao público visitante.

A solução proposta permitirá ampliar a permanência dos visitantes no equipamento cultural, melhorar a experiência de visitação e fortalecer as ações de ensino, pesquisa, extensão e cultura desenvolvidas pela Universidade Federal do Ceará, sem a necessidade de investimentos adicionais da Administração para implantação ou operação do serviço.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A presente contratação compreende a concessão onerosa de uso de 01 (um) espaço físico de aproximadamente 132,50 m², localizado nas dependências da Casa José de Alencar, destinado à exploração de restaurante temático com cafeteria, conforme as especificações constantes neste Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

O valor mínimo da contraprestação mensal pela utilização do imóvel, bem como os custos referentes à limpeza, vigilância, manutenção e conservação do bem, foram estimados pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis da Universidade Federal do Ceará, conforme Documento SEI nº 6349553.

Quanto à vigência, propõe-se que o contrato tenha prazo inicial de 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado sucessivamente, na forma prevista na Lei nº 14.133/2021, desde que demonstrado o interesse público e mantidas as condições mais vantajosas para a Administração.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 5.131,29

Considerando o valor de mercado adotado para o aluguel mensal do imóvel, correspondente a **R$ 3.898,60 (três mil, oitocentos e noventa e oito reais e sessenta centavos)**, bem como os custos mensais de limpeza, vigilância, manutenção e conservação de bens imóveis, no valor de **R$ 1.232,69 (um mil, duzentos e trinta e dois reais e sessenta e nove centavos)**, conforme laudo elaborado pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis da Universidade Federal do Ceará, o valor mensal estimado da contratação é de **R$ 5.131,29 (cinco mil, cento e trinta e um reais e vinte e nove centavos)**.

Considerando a vigência inicial de **5 (cinco) anos**, o valor global estimado da contratação corresponde a **R$ 307.877,40 (trezentos e sete mil, oitocentos e setenta e sete reais e 40 centavos)**.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se aplica o parcelamento do objeto.

A contratação consiste na concessão onerosa de um único espaço físico destinado à exploração integrada de restaurante temático com cafeteria, caracterizando objeto indivisível sob os aspectos operacional, funcional e administrativo.

A eventual divisão da exploração entre duas ou mais empresas poderia comprometer a padronização dos serviços, gerar conflitos de gestão, dificultar a fiscalização contratual e prejudicar a identidade do empreendimento, incompatível com a proposta cultural da Casa José de Alencar.

Assim, a contratação de uma única concessionária representa a solução mais eficiente para assegurar a adequada prestação do serviço, facilitar o acompanhamento pela Administração e garantir a unidade operacional do estabelecimento.

.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à execução da presente contratação.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação encontra-se alinhada ao Plano de Desenvolvimento Institucional (PDI) da Universidade Federal do Ceará, especialmente ao Objetivo Estratégico 4 – Fortalecer a cultura, a memória, o patrimônio e a extensão universitária.

PERSPECTIVA	2. Processos internos	Foco na melhoria das infraestruturas e serviços que apoiam as atividades da comunidade acadêmica, servidores, terceirizados, pesquisadores, turistas e público externo.
OBJETIVO ESTRATÉGICO	7. Proporcionar infraestruturas predial e urbanística adequadas, com foco na economicidade, na sustentabilidade, na segurança, na acessibilidade e na inclusão.	Promove a adequação e modernização do espaço com melhorias estruturais e operacionais que atendem diretamente às necessidades da Casa de José de Alencar, especialmente em termos de segurança, acessibilidade e eficiência no uso de recursos.
PROGRAMA	Infraestruturas predial e urbanística: Tornar as edificações e as	Busca adaptar e melhorar as edificações e a infraestrutura urbana

	infraestruturas predial e urbanística adequadas, levando em consideração a especificidade de cada campus e as diretrizes do Plano de Ação Sustentável da UFC INFRA.	considerando as especificidades da Casa de José de Alencar, com base no Plano de Ação Sustentável da UFC Infra, promovendo a utilização racional dos espaços e recursos disponíveis.

Em paralelo, considera-se que a presente contratação está alinhada ao PLS 2025 -2027 da UFC.

EIXO	2. Racionalização da ocupação dos espaços físicos	A presente contratação possibilita a otimização da infraestrutura existente, evitando a necessidade de 4 de 30 construção de novas edificações para atender à demanda por serviços de alimentação na Casa de José de Alencar.
OBJETIVO	2.1. Promover o compartilhamento de espaços de diversos usos, estimulando mudanças culturais, a sustentabilidade socioespacial e a redução dos gastos da universidade com novas edificações e com despesa de custeio predial.	Ao conceder o uso de um espaço já disponível, a UFC estimula a sustentabilidade socioespacial, garantindo que uma área subutilizada seja aproveitada para um fim que beneficia a comunidade.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação permitirá alcançar os seguintes benefícios:

- Disponibilização permanente de serviço de alimentação para visitantes, estudantes, pesquisadores, servidores, colaboradores, turistas e demais usuários da Casa José de Alencar;
- ampliação do tempo de permanência do público no equipamento cultural, favorecendo a participação em visitas mediadas, cursos, oficinas, exposições, reuniões e eventos institucionais;

- melhoria da experiência de visitação, proporcionando maior conforto e comodidade aos usuários; valorização do patrimônio histórico, cultural e ambiental da Universidade Federal do Ceará por meio da implantação de um restaurante temático compatível com a identidade da Casa José de Alencar;
- fortalecimento do turismo cultural, da educação patrimonial e das ações de extensão universitária desenvolvidas pela instituição;
- utilização eficiente de espaço público atualmente disponível, sem necessidade de investimentos estruturais adicionais pela Administração;
- incremento da receita patrimonial da Universidade decorrente da concessão onerosa de uso do imóvel.

13. Providências a serem Adotadas

Para viabilizar, executar e acompanhar a contratação deverão ser adotadas as seguintes providências:

- Instrução do processo administrativo com a documentação pertinente, incluindo o laudo de avaliação do imóvel e a designação da equipe de fiscalização do contrato;
- submissão do processo à Pró-Reitoria de Planejamento e Administração (PROPLAD) e à Procuradoria Federal junto à UFC para análise;
- realização do procedimento licitatório, na modalidade concorrência;
- formalização do contrato de concessão;
- acompanhamento e fiscalização contínua da execução contratual.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A exploração do restaurante temático com cafeteria poderá gerar impactos ambientais decorrentes de suas atividades, devendo a futura concessionária adotar medidas destinadas à sua prevenção e mitigação. Os possíveis impactos e ações mitigadoras são:

Geração de resíduos sólidos

Impacto: geração de resíduos orgânicos, recicláveis e rejeitos provenientes da preparação e comercialização de alimentos.

Ação mitigadora: implantação de sistema de segregação de resíduos, coleta seletiva e destinação ambientalmente adequada, em conformidade com a legislação vigente e com as normas da Universidade.

Consumo de água e energia elétrica

Impacto: utilização de recursos naturais durante o funcionamento do estabelecimento.

Ação mitigadora: adoção de equipamentos eficientes, manutenção preventiva das instalações e incentivo ao consumo racional de água e energia.

Uso de materiais descartáveis

Impacto: aumento da geração de resíduos plásticos.

Ação mitigadora: priorização de materiais reutilizáveis, recicláveis, biodegradáveis ou compostáveis, sempre que tecnicamente viável.

Integração com o patrimônio ambiental

Considerando que a Casa José de Alencar está inserida em área de relevante interesse ambiental, a concessionária deverá desenvolver suas atividades de forma compatível com a preservação da

vegetação, da fauna, da paisagem e dos bens culturais existentes, observando integralmente as normas ambientais e patrimoniais da Universidade Federal do Ceará.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Esta Equipe de Planejamento declara viável a presente contratação.

A contratação mostra-se técnica, operacional e economicamente viável, considerando a existência de demanda permanente pelo serviço, a disponibilidade de espaço físico adequado, a inexistência de impedimentos legais para a concessão onerosa de uso do imóvel e o alinhamento da solução às diretrizes institucionais da Universidade Federal do Ceará.

A solução proposta contribuirá para a melhoria da infraestrutura de atendimento ao público da Casa José de Alencar, ampliando a qualidade dos serviços oferecidos aos visitantes e promovendo a utilização eficiente do patrimônio público, em conformidade com os princípios da eficiência, da economicidade e do interesse público.

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.

CHRISTIANE MARTINS FERREIRA

Equipe de apoio

Assinou eletronicamente em 05/09/2026 às 18:52:38.

LEANDRO SANTOS BULHOES DE JESUS

GERDA DE SOUZA HOLANDA

Equipe de apoio