

INST.FED.DE EDUC.,CIENC.E TEC.DO SUDESTE MG

Estudo Técnico Preliminar 106/2026

1. Informações Básicas

Número do processo:

2. Descrição da necessidade

Atualmente, o Campus Manhuaçu não dispõe de um refeitório para atendimento à comunidade acadêmica. Essa ausência compromete a permanência estudantil, especialmente diante da previsão de abertura de cursos técnicos integrados ao ensino médio, até o ano de 2027. Esses cursos demandam uma estrutura de alimentação adequada, considerando o tempo integral dos estudantes no campus, o que reforça a urgência e relevância dessa construção.

A implantação do refeitório visa atender às necessidades nutricionais dos estudantes e servidores, promovendo melhores condições de estudo e trabalho, contribuindo para o rendimento acadêmico, o bem-estar e a inclusão social. Além disso, o projeto poderá contar com áreas anexas, que podem ser utilizadas para atividades de ensino, pesquisa e extensão, ampliando a funcionalidade do espaço e promovendo a integração entre os diversos segmentos da comunidade acadêmica.

A construção do refeitório representa, portanto, uma medida estratégica para garantir infraestrutura mínima adequada à expansão do campus, promover a permanência e o êxito dos estudantes e fortalecer o papel social e educacional da instituição. Além disso, o projeto está alinhado ao objetivo estratégico de "Assegurar infraestrutura física e inovação tecnológica adequadas às atividades administrativas e acadêmicas em todas as unidades", previsto no PDI 2021-2025 do IF Sudeste MG.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Diretor Geral do Campus Manhuaçu	Romildo Lopes de Oliveira

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

i) Requisitos gerais

Os requisitos gerais a serem atendidos estão detalhados no Anexo I - Programa Geral de Necessidades.

5. Levantamento de Mercado

Considerando a os problemas a serem resolvidos para atendimento ao interesse público e a necessidade da Administração, foram identificadas as seguintes alternativas para solução do problema:

i) Soluções possíveis para atendimento da necessidade:

Alternativa 1:
DESCRIÇÃO

Construção de uma nova edificação para abrigar o Refeitório do Campus Manhauçu
DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO
A solução prevê a construção de uma nova edificação para abrigar o Refeitório do Campus Manhauçu, já adequada às normativas aplicáveis e com capacidade e área adequados ao número de refeições diárias a serem servidas.
VANTAGENS
Construção de uma nova edificação adequada às necessidades do Campus, bem como, em conformidade com as normativas e legislações vigentes.
DESVANTAGENS
Aumento do custeio, mas em valor que poderia ser absorvido pelo Campus.
CUSTO ESTIMADO COM A SOLUÇÃO PROPOSTA
O valor estimado para a execução das obras é de R\$ 1.700.000,00.
A ALTERNATIVA É VIÁVEL? Sim

ii) Soluções possíveis para a execução de obras na Administração Pública

Inicialmente, é importante registrar que, tanto a construção de uma nova edificação quanto a reforma de edificação existente, para fins do que dispõe a Lei 14.133/2021 e demais normativas correlatas, é objeto classificado como obra de engenharia. Ainda, a Orientação Técnica IBRAOP n. 002/2009 apresenta as seguintes definições:

i) Obra é a ação de construir, reformar, fabricar, recuperar ou ampliar um bem, na qual seja necessária a utilização de conhecimentos técnicos específicos envolvendo a participação de profissionais habilitados conforme o disposto na Lei Federal nº 5.194/66.

Na Administração Pública, de modo geral, a execução de obras é realizada de forma indireta, ou seja, o órgão ou entidade contrata com terceiros para sua execução.

Considerando os regimes de execução previstos na Lei 14.133/2021 e mais utilizados para contratação de obras, identificamos as seguintes possibilidades para a execução da obra em análise:

Alternativa 1:
DESCRIÇÃO
Contratação por empreitada (por preço global ou por preço unitário)
DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO
Na empreitada por preço global a obra é contratada “por preço certo e total”. Esse é o regime indicado quando as quantidades dos serviços a serem executados puderem ser definidas com precisão. No regime de empreitada por preço global, a medição e o pagamento do contratado são feitos após a

conclusão de cada etapa da obra, previamente definida em um Eventograma ou tabela com eventos geradores de pagamento. Essa sistemática facilita a fiscalização técnica da obra, já que esse critério de medição não envolve o levantamento preciso dos quantitativos de todos os serviços executados, diferente do que ocorre na empreitada por preço unitário.

Já a empreitada por preço unitário consiste na contratação da execução da obra ou do serviço por preço certo de unidades determinadas. Esse é o regime mais indicado para obras e serviços de engenharia cujos quantitativos tenham relevada imprecisão intrínseca no seu levantamento ou possuam maior probabilidade de serem alterados ao longo da execução do contrato, como no caso de reformas de edifícios. Na empreitada por preço unitário, são contratados apenas os preços unitários de cada serviço, sendo os quantitativos meramente referenciais; esses deverão ser aferidos durante a execução da obra e pagos de acordo com as medições.

Nesses dois regimes, os Projeto Básico e Projeto Executivo são elaborados antes da licitação da obra e podem ser desenvolvidos pela própria equipe de engenharia do IF Sudeste MG, podem ser contratados, pode-se utilizar um projeto padrão ou utilizar projetos de outros órgãos da Administração Pública, com as devidas adequações.

VANTAGENS

De modo geral, os regimes de empreitada, por serem contratados com projetos em nível executivo, representam menor risco para a Administração e a Construtora, o que acaba por refletir, em tese, em uma obra mais barata para a Administração.

Empreitada por preço unitário:

- Pagamento apenas pelos serviços efetivamente executados;
- Apresenta menor risco para o construtor, na medida em que ele não assume risco quanto ao quantitativos de serviços;
- A obra pode ser licitada com um projeto com grau de detalhamento inferior ao exigido para uma empreitada por preço global ou integral.

Empreitada por preço global:

- Simplicidade nas medições;
- Menor custo para a Administração Pública na fiscalização da obra;
- Valor final do contrato é, em princípio, fixo;
- Restringe os pleitos do construtor e a assinatura de aditivos;
- Incentiva o cumprimento de prazo, pois o contratado só recebe quando conclui uma etapa.

DESVANTAGENS

Empreitada por preço unitário:

- Exige rigor nas medições dos serviços;
- Maior custo da Administração para acompanhamento da obra;
- Necessidade frequente de aditivos, para inclusão de novos serviços ou alteração dos quantitativos dos serviços contratuais;
- O preço final do contrato é incerto, pois é baseado em estimativa de quantitativos que podem variar durante a execução da obra;
- Não incentiva o cumprimento de prazos, pois o contratado recebe por tudo o que fez, mesmo atrasado;

- Necessidade de desenvolvimento dos projetos antes da licitação da obra, o que pode resultar na ampliação dos prazos para se obter o benefício esperado pela sociedade com a execução da obra.

Empreitada por preço global:

- Como o construtor assume os riscos associados aos quantitativos de serviços, o valor global da proposta tende a ser superior se comparado com o regime de preços unitários;
- Tendência de haver maior percentual de riscos e imprevistos no BDI do construtor;
- A licitação e contratação exige projeto executivo com elevado grau de detalhamento dos serviços;
- Necessidade de desenvolvimento dos projetos antes da licitação da obra, o que pode resultar na ampliação dos prazos para se obter o benefício esperado pela sociedade com a execução da obra.

A ALTERNATIVA É VIÁVEL? Sim

JUSTIFIQUE CASO A ALTERNATIVA SEJA INVIÁVEL:

-

Alternativa 2:
DESCRIÇÃO
Contratação semi-integrada
DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO
A contratação semi-integrada é o regime de contratação de obras e serviços de engenharia em que a contratada é responsável por desenvolver o projeto executivo, executar a obra ou serviço de engenharia e realizar montagem, teste, pré-operação e as demais operações necessárias e suficientes para a entrega final do objeto.
VANTAGENS
Além das vantagens verificadas para a empreitada por preço global, acrescenta-se que na contratação semi-integrada, há a possibilidade de obtenção de projetos executivos mais próximos da realidade de mercado, já que a empresa construtora contratada é a responsável pelo seu desenvolvimento e, em tese, tem um maior conhecimento sobre as técnicas executivas.
DESVANTAGENS
- Como o construtor assume os riscos associados aos quantitativos de serviços, o valor global da proposta tende a ser superior se comparado com o regime de preços unitários ou global; - Tendência de haver maior percentual de riscos e imprevistos no BDI do construtor.
A ALTERNATIVA É VIÁVEL? Sim

JUSTIFIQUE CASO A ALTERNATIVA SEJA INVIÁVEL:
-

Alternativa 3:
DESCRIÇÃO
Contratação integrada
DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO
A contratação integrada é “o regime de contratação de obras e serviços de engenharia em que o contratado é responsável por elaborar e desenvolver os projetos básico e executivo, executar obras e serviços de engenharia, fornecer bens ou prestar serviços especiais e realizar montagem, teste, pré-operação e as demais operações necessárias e suficientes para a entrega final do objeto”. Nesse regime, a licitação é realizada com base em um Anteprojeto e a elaboração dos projetos básico e executivo fica a cargo da Contratada. Ainda, juntamente com o projeto básico, ou seja, durante a fase de execução contratual, a Contratada deverá apresentar também o orçamento detalhado.
VANTAGENS
- Integração entre projeto e execução, permitindo que a mesma contratada desenvolva o projeto e execute a obra, reduzindo incompatibilidades técnicas. - Maior inovação, ao possibilitar que a contratada proponha soluções construtivas, tecnologias e metodologias mais eficientes para atingir o desempenho esperado. - Alocação mais adequada dos riscos, transferindo à contratada os riscos relacionados ao desenvolvimento dos projetos e às soluções técnicas adotadas, conforme matriz de riscos. - Redução de aditivos por falhas de projeto, uma vez que a responsabilidade pelo desenvolvimento dos projetos é da própria contratada. - Maior eficiência na execução, eliminando a necessidade de uma contratação específica para elaboração dos projetos executivo e complementares. - Possibilidade de redução do prazo total do empreendimento, em razão da integração das etapas de projeto e obra e do planejamento unificado. - Maior responsabilização da contratada, que responde pelo desempenho da solução entregue e pela compatibilidade entre os projetos e a execução. - Melhor aproveitamento do conhecimento técnico do mercado, permitindo que empresas especializadas proponham soluções mais eficientes e econômicas. - Maior previsibilidade quanto ao resultado final, quando o anteprojeto estabelece de forma clara os requisitos de desempenho, funcionalidade e qualidade. - Estímulo à adoção de tecnologias e métodos construtivos modernos, favorecendo ganhos de produtividade, sustentabilidade e qualidade. - Redução de conflitos contratuais decorrentes de incompatibilidades entre projetos, já que a responsabilidade pela coordenação e compatibilização é centralizada na contratada.

- Maior foco da Administração na definição dos resultados esperados, concentrando esforços na elaboração de um anteprojeto robusto e na fiscalização do atendimento aos requisitos, em vez de detalhar previamente todas as soluções executivas.

DESVANTAGENS

- Como o construtor assume os riscos associados aos quantitativos de serviços, o valor global da proposta tende a ser superior se comparado com o regime de preços unitários ou global;

- Tendência de haver maior percentual de riscos e imprevistos no BDI do construtor.

A ALTERNATIVA É VIÁVEL? **Sim**

iii) Responsabilidade pela execução dos Projetos Básico e Projeto Executivo

Analisando-se o Programa Geral de Necessidades, verifica-se que os seguintes elementos técnicos devem compor os Projetos Básico e Projeto Executivo:

- Levantamento Topográfico;
- Sondagem;
- Projeto Arquitetônico;
- Projeto de Terraplenagem;
- Projeto de Fundações;
- Projeto Estrutural;
- Projeto de Instalações Hidráulicas;
- Projeto de Instalações Elétricas;
- Projeto de Instalações Telefônicas;
- Projeto de Instalações de Prevenção de Incêndio;
- Projeto de Instalações Especiais (lógicas, CFTV, alarme, detecção de fumaça);
- Projeto de Gás GLP;
- Projeto de Instalações de Ar Condicionado;
- Projeto de Paisagismo;
- Orçamento estimativo e Cronograma Físico-financeiro detalhados.

Ainda, em análise inicial, verifica-se a necessidade de aprovação dos projetos de engenharia nos seguintes órgãos competentes:

- Prefeitura Municipal de Manhuaçu;
- Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais, conforme Lei 14.130/2001 do Estado de Minas Gerais;

Para o desenvolvimento do Projeto Básico e do Projeto Executivo foram identificadas as seguintes possibilidades:

Alternativa 1:
DESCRIÇÃO
Desenvolvimento dos Projetos Básico e Executivo pela própria equipe de engenharia do IF Sudeste MG
DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO
Neste caso, os profissionais da equipe de engenharia e arquitetura do IF Sudeste MG seriam os responsáveis pela elaboração dos projetos básico e executivo, aprovação nos órgãos competentes e elaboração do orçamento estimativo detalhado.

PRAZO ESTIMADO PARA EXECUÇÃO
- Considerando as atuais demandas da Diretoria de Engenharia e Arquitetura, não há capacidade técnica e operacional disponível para absorver a elaboração dos projetos necessários ao empreendimento sem prejuízo das demais atividades sob sua responsabilidade. A equipe técnica encontra-se integralmente dedicada às demandas institucionais em andamento, de modo que a elaboração dos projetos exigiria a alocação de recursos humanos além da capacidade atualmente disponível, comprometendo prazos e a execução de outras ações estratégicas. Nesse contexto, mostra-se inviável que os projetos sejam desenvolvidos pela equipe própria da Administração.
VANTAGENS
- Menor dependência das empresas contratadas; - Facilidade de alteração dos projetos, quando necessário.
DESVANTAGENS
- Necessidade de dedicação das equipes para o desenvolvimento de projetos de engenharia de especialidades diversas, para as quais, nem todos da equipe possuem expertise. - Comprometimento do atendimento de outras demandas da Diretoria de Engenharia e Arquitetura, como a fiscalização de contratos de obras e serviços de engenharia.
A ALTERNATIVA É VIÁVEL? Não
JUSTIFIQUE CASO A ALTERNATIVA SEJA INVIÁVEL:
Há uma grande demanda de obras e projetos de engenharia a serem atendidas pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura, que é composta de apenas quatro engenheiros e um técnico em edificações. Faz parte das atribuições dos profissionais desta Diretoria fiscalizar a execução de obras e serviços de engenharia, elaborar laudos e pareceres de obras ou edificações já existentes no IF Sudeste MG, realizar os recebimentos de obras e projetos, atuar nas licitações, avaliando as documentações técnicas, acompanhar as manutenções prediais, dentre outras. As atividades listadas demandam um empenho considerável da equipe técnica de engenharia do IF Sudeste MG, ficando deste modo inviável a elaboração, por estes profissionais, de todos os projetos necessários para atender às demandas do IF Sudeste MG, que por sua vez, também tem complexidade relevante. Cumprir destacar que o art. 1º, inc. X da Portaria 443/2018 do antigo Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, determina que os serviços de elaboração de projetos de arquitetura e engenharia serão preferencialmente objeto de execução indireta, não estando vedada a terceirização à luz do Decreto 9.507/2018.

Alternativa 2:
DESCRIÇÃO
Desenvolvimento dos Projetos Básico e Executivo pela própria empresa contratada para execução da obra (contratação integrada)
DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO

Regime de contratação de obras e serviços de engenharia em que o contratado é responsável por elaborar e desenvolver os projetos básico e executivo, executar obras e serviços de engenharia, fornecer bens ou prestar serviços especiais e realizar montagem, teste, pré-operação e as demais operações necessárias e suficientes para a entrega final do objeto.

PRAZO ESTIMADO PARA EXECUÇÃO

Estima-se o prazo de 6 (seis) meses para desenvolvimento dos projetos e 10 (dez) meses para a execução da obra.

VANTAGENS

- Nesse regime, a própria construtora é responsável pelo desenvolvimento dos projetos básico e executivo, o que dá maior flexibilidade e dinamismo ao seu desenvolvimento. Considerando as dificuldades, principalmente os atrasos registrados nas contratações de projeto, muitas vezes culminando na rescisão contratual, isso destaca-se como uma grande vantagem desse regime. O mercado.
- Menor comprometimento da equipe de engenharia, que atuará somente na fiscalização técnica do contrato e desenvolvimento do Anteprojeto.
- Na contratação integrada, a Administração se exime de vários riscos, especialmente os de projeto e de discrepâncias entre o projeto e a execução, bem como as alterações de projeto e aumentos dos custos na execução da obra.
- A doutrina cita, de modo geral, os seguintes benefícios desse modelo Design-Build de contrato: redução de prazos, redução dos custos transacionais, maior segurança em relação a custos e melhor alocação de riscos.

DESVANTAGENS

- Necessidade de definição bastante clara e precisa do objeto,
- Cuidado na elaboração do orçamento estimado, para evitar os riscos de sobrepreço.

A ALTERNATIVA É VIÁVEL? **Sim**

Alternativa 3:

DESCRIÇÃO

Contratação de empresa específica para o desenvolvimento dos Projetos Básico e Executivo

DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO

Neste caso, é realizado procedimento licitatório específico para a contratação de empresa da área de engenharia e arquitetura para desenvolvimento dos projetos básico e executivo.

PRAZO ESTIMADO PARA EXECUÇÃO

Baseado nas contratações realizadas pelo IF Sudeste MG em objetos similares e considerando que, em sua totalidade, os projetos de engenharia são recebidos com atrasos significativos, a previsão de prazo de execução é de 2 anos.

VANTAGENS

- Menor comprometimento da equipe de engenharia, que atuará somente na fiscalização técnica do contrato.
- Contratação da obra com projetos em nível executivo,

DESVANTAGENS

- Custos envolvidos com o desenvolvimento dos projetos;
- Retrabalhos, caso a empresa contratada descumpra com as obrigações contratuais e haja rescisão do contrato.
- Possibilidade de ocorrência de atrasos significativos.

A ALTERNATIVA É VIÁVEL? Sim

Alternativa 4:

DESCRIÇÃO

Utilização de projeto-padrão ou projetos de outros órgãos, com as adaptações necessárias à implantação na unidade do IF Sudeste MG

DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO

Para essa solução, foram pesquisados projetos de arquitetura e engenharia no Repositório da SETEC, bem como com outras instituições de ensino. Entretanto, nenhum dos projetos avaliados atendia plenamente as necessidades do Campus Manhauçu. Em geral, as edificações não tinham as dimensões máximas possíveis de serem implantadas no terreno disponível.

A ALTERNATIVA É VIÁVEL? Não

JUSTIFIQUE CASO A ALTERNATIVA SEJA INVIÁVEL:

Não foram identificados projetos que atendessem às características exigidas para a edificação.

6. Descrição da solução como um todo

A alternativa escolhida foi a CONSTRUÇÃO DE UMA NOVA EDIFICAÇÃO PARA ABRIGAR O REFEITÓRIO do campus Manhuaçu, sob o regime de CONTRATAÇÃO INTEGRADA.

A solução proposta envolve:

- O desenvolvimento do Anteprojeto pela equipe de engenharia e arquitetura do IF Sudeste MG;
- A elaboração do orçamento estimado para execução da obra pela equipe de engenharia e arquitetura do IF Sudeste MG;
- A licitação da obra, via Concorrência Eletrônica, sob o regime de contratação integrada e prazo de publicação de 60 (sessenta) dias úteis;
- A construção de uma nova edificação para abrigar o refeitório do Campus Manhuaçu, conforme especificações técnicas constantes do Anteprojeto.

a) Em relação ao regime de execução

Considerando as características do objeto a ser contratado e dentre os regimes de execução de obras de engenharia previstos na Lei 14.133/2021, foi escolhida a CONTRATAÇÃO INTEGRADA, conforme justificado a seguir:

A contratação integrada ocorre quando o executor do projeto também é responsável pela sua confecção. Assim, a empresa vencedora da licitação deverá executar o objeto com base no projeto que ela mesma elaborou.

A contratação integrada tem a vantagem potencial de encurtar os prazos de execução das obras. É notório os problemas que o IF Sudeste MG tem tido com as empresas contratadas para a elaboração de projetos de engenharia e arquitetura, dentre eles, em especial, atrasos significativos e inúmeras rescisões contratuais. A transferência para o setor privado de uma série de responsabilidades, inclusive o design de projetos, tende a minimizar esse problema. Como o executor também elabora o projeto básico, ele tem, por óbvio, maior controle sobre o processo de execução, podendo criar formas de otimizá-lo, encurtando prazos de execução. Quanto mais rápida a execução das obras, maiores são os lucros potenciais para a empresa.

Outra vantagem da contratação integrada é a responsabilidade centrada na figura do executor do projeto, considerando que ele é o elaborador dos desenhos, evitando o comum “jogo de empurra” entre o governo e o empreiteiro. Tal fato tende a minimizar os aumentos de custos inesperados, minimizando aditivos financeiros, muito comuns, principalmente, nas empreitadas por custo unitário. Qualquer erro ou falha do projeto básico de sua incumbência ficam sob responsabilidade do construtor.

Em contrapartida, para o objeto em específico, os riscos com a perda de controle da Administração sobre o desenvolvimento do projeto podem ser minimizados com o desenvolvimento de um Anteprojeto adequado. As condições de solidez, segurança e durabilidade da obra podem ser objetivamente definidas e pautadas em normas técnicas, garantindo a qualidade da obra final. Ademais, o risco do custo estimado da obra estar acima do preço do mercado também é reduzido, já que as próprias bases de preços utilizadas em obras públicas, como o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil (Sinapi), já trazem composições paramétricas para a maioria dos serviços envolvidos. Os valores estimados, deste modo, ficarão muito próximos aos custos reais de execução da obra.

Do ponto de vista de oportunidade, em tese, a contratação integrada é capaz de gerar contratações mais baratas ou mesmo com soluções técnicas superiores, pois as empresas que conhecem mais de perto a estrutura de mercado na qual atuam, podem oferecer propostas com metodologias melhores e vencer a licitação, tendo mais margem para embutir também sua lucratividade. Do ponto de vista da Administração, o fato de a empresa elaborar o projeto significa que os riscos de problemas projetuais acabam sendo repassados ao contratado.

b) Informações essenciais para a contratação da execução da obra

i) O objeto da contratação é classificado como obra comum de engenharia.

Nos termos do que dispõe a NOTA TÉCNICA IBR 001/2021 do Instituto Brasileiro de Auditoria de Obras Públicas (Ibraop), o escopo da contratação pode ser classificado como OBRA COMUM em razão de:

- A obra não possui complexidade técnica relevante;
- Considerando o valor estimado da contratação, trata-se de obra de pequeno vulto;
- Os projetos executivos trazem soluções acessíveis a toda e qualquer empresa ou profissional do mercado, podendo-se dizer que se trata de soluções “usuais”, aplicadas às obras comuns;
- Não exige conhecimentos técnicos restritos, de ramos específicos da área de engenharia e arquitetura;

- É esperado muitas empresas participantes do certame, já que os métodos e técnicas previstas são bastante difundidos no mercado. Ainda, conforme o valor da obra vai se reduzindo, o mercado tende a ser o regional ou mesmo o local, pois os custos de deslocamento (mobilização/desmobilização) vão se elevando para empresas de fora da localidade.

Deste modo, pode-se classificar o objeto a ser contratado como obra comum de engenharia por: (i) ser uma obra corriqueira, (ii) de baixa complexidade técnica, (iii) e de menor risco de engenharia, (iv) de pequeno porte, para a qual (v) não existe qualquer dificuldade para se estabelecer as especificações técnicas, os memoriais descritivos dos serviços e os respectivos padrões de qualidade desejados pela Administração; os materiais, equipamentos e métodos construtivos são (vi) usuais e para os quais (vii) existe grande número de fornecedores e de executores (empresas e profissionais) no mercado local.

ii) Considerando as características da contratação, trata-se de OBRA DE CONSTRUÇÃO NOVA.

iii) O serviço possui natureza não-continuada. O contrato será classificado como “de escopo”.

iv) O catálogo eletrônico de padronização não se aplica ao objeto a ser contratado.

v) O objeto a ser contratado não se enquadra como bem de luxo (art. 20 de Lei 14.133/2021 e Decreto nº 10.818/2021).

vi) Os serviços a serem contratados se enquadram como atividades materiais acessórias, instrumentais ou complementares aos assuntos que constituem área de competência legal do órgão ou da entidade.

vii) A empresa contratada deverá prestar garantia contratual.

viii) Por força do art. 140, § 6º, em se tratando de obra, o recebimento definitivo pela Administração não eximirá o contratado, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, admitida a previsão de prazo de garantia superior no edital e no contrato, da responsabilidade objetiva pela solidez e pela segurança dos materiais e dos serviços executados e pela funcionalidade da construção, da reforma, da recuperação ou da ampliação do bem imóvel, e, em caso de vício, defeito ou incorreção identificados, o contratado ficará responsável pela reparação, pela correção, pela reconstrução ou pela substituição necessárias.

ix) Ainda em relação à garantia, a empresa responsável pela execução da obra deverá observar o que dispõe o art. 618 da Lei 10.406 /2022 - Código Civil Brasileiro.

x) Em relação aos requisitos de habilitação técnica, deverá ser exigido que as licitantes comprovem experiência na execução de objeto similar, bem como apresentem profissional habilitado e capacitado para tal.

xi) Em relação às práticas de sustentabilidade, deverão ser previstas minimamente, dentre as obrigações da contratada:

- Utilizar somente matéria-prima florestal procedente, nos termos do artigo 11 do Decreto nº 5.975, de 2006, de: (a) manejo florestal, realizado por meio de Plano de Manejo Florestal Sustentável - PMFS devidamente aprovado pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA; (b) supressão da vegetação natural, devidamente autorizada pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA; (c) florestas plantadas; e (d) outras fontes de biomassa florestal, definidas em normas específicas do órgão ambiental competente.

- Comprovar a procedência legal dos produtos ou subprodutos florestais utilizados em cada etapa da execução contratual, nos termos do artigo 4º, inciso IX, da Instrução Normativa SLTI/MP nº 1, de 19/01/2010.

- Observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Resolução nº 307, de 05/07/2002, com as alterações posteriores, do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA, conforme artigo 4º, §§ 2º e 3º, da Instrução Normativa SLTI/MP nº 1, de 19/01/2010.

- Utilizar equipamentos com eficiência energética classe A

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A área construída estimada da edificação é de 522 m². É importante destacar que, por se tratar de serviço de engenharia, as planilhas de custos e formação de preços, que conterão as quantidades exatas a serem contratadas para cada projeto, serão elaboradas por profissional da área de engenharia e arquitetura, com emissão do devido documento de responsabilidade técnica.

Já em relação à obra, por se tratar de objeto complexo, que envolve a execução de inúmeros serviços, também os quantitativos serão detalhados em planilhas de custos e formação de preços, que conterão as quantidades exatas a serem contratadas para cada serviço e que serão elaboradas por profissional da área de engenharia e arquitetura, com emissão do devido documento de responsabilidade técnica.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 2.336.516,27

A estimativa preliminar do valor da contratação foi elaborada com base no **Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB)** do Estado de Minas Gerais, utilizado como parâmetro para obtenção da ordem de grandeza do investimento, tendo em vista que, nesta fase do planejamento e em razão da adoção do regime de contratação integrada, ainda não há projetos executivos que permitam a elaboração de orçamento analítico.

Para fins de estimativa, foi considerada uma área construída aproximada de **522,00 m²** para o refeitório. Adotando-se como referência o **CUB/MG de R\$ 2.543,23/m²**, obtém-se um custo básico estimado de **R\$ 1.327.566,06**.

Considerando que o CUB representa apenas o custo básico da edificação, foram aplicados acréscimos para contemplar parcelas que não são integralmente abrangidas por esse indicador, conforme demonstrado a seguir:

Componente	Percentual
Elaboração dos projetos básico (quando aplicável), executivo e complementares	10%
Administração local	6%
Canteiro de obras, mobilização e desmobilização	5%
Infraestrutura externa, urbanização, pavimentação, drenagem e paisagismo; instalações especiais (climatização, prevenção e combate a incêndio, sistemas de segurança, lógica e demais instalações complementares); equipamentos incorporados; ensaios, comissionamento e testes	30%
Benefícios e Despesas Indiretas (BDI)	25%
Total de acréscimos	76%

Aplicando-se o percentual total de **76%** sobre o custo básico estimado, obtém-se o valor preliminar da contratação de **R\$ 2.336.516,27**.

Ressalta-se que a presente estimativa possui caráter exclusivamente preliminar, destinando-se a subsidiar o planejamento da contratação e a verificação da disponibilidade orçamentária. O valor definitivo será apurado após o desenvolvimento das soluções técnicas e da elaboração do orçamento detalhado do empreendimento, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021, os referenciais oficiais de custos e os critérios definidos pela Administração.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O objeto não será parcelado, conforme justificativa a seguir:

Analisando os serviços que compõe o escopo da contratação, percebemos que o parcelamento do objeto não se mostra viável técnica e economicamente, não trazendo benefícios à Administração, conforme a seguir justificado:

- O parcelamento do objeto não se torna tecnicamente viável pois os serviços são interdependentes entre si, sendo alta a probabilidade de ocorrência de interferências indesejadas entre os serviços contratados separadamente, que podem ocasionar atrasos e resultar em perda de qualidade final da obra. No caso de obras, o parcelamento da contratação de serviços interdependentes deve ser evitado, pois gera riscos quanto às responsabilidades técnicas por vícios construtivos, além de não possibilitar a funcionalidade do empreendimento, caso não haja recursos suficientes para executar alguma parte restante ou alguma das empresas contratadas falhe na execução de parcela do objeto. Para o caso de obras, cabe registrar que grande parte das obras licitadas são realizadas por única empresa de engenharia, por questões técnicas que assim o determinam.
- O parcelamento acarretará acréscimos dos custos decorrentes de mobilização, desmobilização, placas de obras, instalações com canteiros de obras, que não justificam a divisão da solução adotada. Ademais, teríamos também maiores custos administrativos com a licitação e gerenciamento de um maior número de contratos.
- Mesmo para a parcela de elaboração dos projetos básico e executivo, o seu desenvolvimento sob responsabilidade da mesma empresa que executará a obra é característica fundamental da contratação integrada. Neste sentido, e visando ampliar a competitividade do certame, será permitida a subcontratação da parcela.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Contratações correlatas:

Não foram identificadas contratações correlatas.

Contratações interdependentes:

Foram identificadas as seguintes contratações interdependentes ao objeto a ser contratado:

- Aquisição de equipamentos e mobiliário para funcionamento do refeitório: prevista para ser realizada através de participação nos pregões de mobiliário previstos nas compras compartilhadas do IF Sudeste MG para os anos de 2025 e 2026.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação está prevista no Plano Anual de Contratações – PAC 2026, conforme segue:

- ID PCA no PNCP: 10723648000140-0-000001/2026;
- Data de Publicação do PNCP: 29/04/2025 ;
- Id do item no PCA: 2490 ;
- Classe/Grupo: 541 e;
- Identificador da Futura Contratação: 158123-589/2026

Ainda, a obra está prevista no NOVO Programa de Aceleração do Crescimento 2024-2026 - NOVO PAC do Governo Federal.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A construção do refeitório no Campus Manhuaçu tem como principal objetivo ampliar e qualificar a infraestrutura institucional, proporcionando melhores condições de permanência, convivência e bem-estar para alunos, servidores e visitantes. A obra representa um ganho estrutural significativo, consolidando a preparação do campus para a futura oferta de cursos técnicos integrados, que exigem suporte alimentar adequado devido ao regime de tempo integral, além de oferecer melhor infraestrutura para as modalidades já presentes no campus.

Entre os principais resultados esperados, destacam-se:

- Melhoria nas condições de permanência estudantil, especialmente para alunos em situação de vulnerabilidade social, com oferta de alimentação adequada, o que contribui diretamente para a redução da evasão e para o aumento do rendimento acadêmico;
- Valorização do ambiente de trabalho para os servidores, que passam a contar com um campus mais estruturado, com mais possibilidades de promover a qualidade de vida e a integração entre os diversos setores do campus;
- Disponibilização de um espaço multifuncional, com área anexa destinada à realização de eventos, atividades de ensino, pesquisa e extensão, incentivando a articulação entre as dimensões acadêmicas e o fortalecimento da vivência institucional;
- Fortalecimento do vínculo entre o campus e a comunidade local, por meio da utilização do espaço para realização de ações abertas ao público, eventos culturais e educacionais, ampliando o papel social da instituição como promotora de desenvolvimento regional.

Dessa forma, a obra do refeitório vai além de uma solução funcional: trata-se de um investimento estratégico na infraestrutura física e humana do Campus Manhuaçu, capaz de gerar benefícios duradouros para toda a comunidade acadêmica e para a sociedade do entorno.

13. Providências a serem Adotadas

As providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato para execução das obras, identificadas por essa equipe, são as que listadas a seguir:

- Designar os agentes responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato, promovendo, quando necessário, sua capacitação.
- Disponibilizar à contratada todas as informações, estudos, levantamentos e documentos técnicos existentes que sejam relevantes para o desenvolvimento dos projetos e para a execução da obra.
- Verificar a situação do terreno destinado à implantação do empreendimento, assegurando sua disponibilidade para início da execução contratual, bem como a inexistência de impedimentos que inviabilizem a obra.
- Planejar a logística institucional necessária para compatibilizar a execução da obra com o funcionamento das atividades da unidade, minimizando impactos sobre a comunidade acadêmica e os serviços prestados.
- Providenciar a emissão da ordem de serviço após o cumprimento das condições previstas no contrato e a apresentação, pela contratada, da documentação necessária ao início da execução.

14. Possíveis Impactos Ambientais

As atividades que serão realizadas não utilizam recursos naturais ou são consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras, portanto, conforme Resolução CONAMA 237 de 1997 e Deliberação Normativa Copam nº 217, não é exigido o licenciamento ambiental.

Nos termos do artigo 17, inciso II, da Lei nº 6.938, de 1981, e da Instrução Normativa IBAMA nº 06, de 15/03/2013, a atividade não é classificada como potencialmente poluidora ou utilizadora de recursos ambientais, motivo pelo qual não deve ser exigido o Comprovante de Inscrição no Cadastro Técnico Federal de Atividades Potencialmente Poluidoras ou Utilizadoras de Recursos Ambientais, acompanhado do respectivo Certificado de Regularidade válido.

Visando minimizar os impactos ambientais da execução do empreendimento, deverão ser previstas, dentre as obrigações da contratada:

- Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte;
- Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR-10.151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR-10.152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata.
- A Contratada deverá observar a legislação aplicável para destinação de resíduos da construção civil.

Quando necessário, é responsabilidade da Contratada a obtenção de todas as licenças ambientais previstas na legislação.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

A contratação mostra-se viável sob os aspectos técnico, operacional, orçamentário e jurídico, constituindo-se como a solução mais adequada para o atendimento da necessidade administrativa identificada.

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](#).

ANA CAROLINA LOPES DUARTE

Diretoria de Engenharia e Arquitetura



Assinou eletronicamente em 03/08/2026 às 11:32:18.

GUILHERME LIMA VIEIRA

Coordenador de Desenvolvimento Institucional do Campus Manhauçu

RODRIGO AUGUSTO COELHO GUEDES

Engenheiro Eletricista