

CENTRO FEDERAL DE EDUCACAO TECNOLOGICA - MG

Estudo Técnico Preliminar 73/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 23062.023445/2026-86

2. Descrição da necessidade**CESSÃO ONEROSA DE ESPAÇO FÍSICO PARA EXPLORAÇÃO DE LANCHONETE/CANTINA NO CAMPUS GAMELEIRA DO CEFET-MG**

A contratação para cessão onerosa de espaço físico destinado à exploração de lanchonete/cantina é necessária para viabilizar a oferta de serviços de alimentação nas dependências do Campus Gameleira do CEFET-MG, especialmente considerando a existência de ambiente próprio para instalação da cantina e a ausência de estabelecimentos comerciais próximos que ofereçam produtos equivalentes.

Atualmente, o Campus Gameleira conta com aproximadamente 50 estudantes, além de servidores, estagiários e funcionários terceirizados, distribuídos nos turnos da manhã e da tarde, incluindo programas de pós-graduação, graduação e projetos de pesquisa e extensão. A inexistência de serviço de alimentação no campus obriga essa comunidade a realizar deslocamentos externos, comprometendo a comodidade, a segurança e o bem-estar dos frequentadores.

Diante desse cenário, a contratação para exploração de lanchonete/cantina mostra-se indispensável para atender à demanda existente no Campus Gameleira, garantindo acesso a alimentos e bebidas de forma cômoda, segura e compatível com as necessidades da comunidade acadêmica, sem necessidade de deslocamentos externos, contribuindo para a permanência e o melhor desempenho de estudantes e servidores em suas atividades.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Campus Gameleira	Maria Vitalina Borges de Carvalho

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no Termo de Referência, em seus anexos e em sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda:

- Explorar o espaço cedido exclusivamente para fins de lanchonete/cantina, em perfeitas condições de funcionamento, higiene e atendimento, conforme especificações, prazos e condições constantes no Termo de Referência e seus anexos;
- Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes dos produtos fornecidos e dos serviços prestados, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27 do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);
- Substituir, corrigir ou sanar, às suas expensas, no prazo fixado no Termo de Referência, quaisquer irregularidades identificadas nos produtos comercializados ou nas condições de funcionamento do estabelecimento;
- Comunicar à Contratante, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que anteceda a data prevista para o início das atividades ou em caso de interrupção do serviço, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo estabelecido, com a devida comprovação;
- Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- Promover a destinação final ambientalmente adequada dos resíduos gerados durante a operação da cantina, conforme legislação ambiental vigente.

A contratada deverá possuir capacidade técnica e operacional para a exploração de serviços de alimentação em lanchonete/cantina, com disponibilização de pessoal capacitado, equipamentos adequados e insumos de qualidade compatíveis com as especificações e exigências sanitárias definidas pela contratante.

A proposta deverá contemplar todos os custos necessários à operação do estabelecimento, incluindo mão de obra, fornecimento de produtos, equipamentos, materiais de consumo, encargos trabalhistas e previdenciários, taxas, impostos e demais custos diretos e indiretos decorrentes da atividade.

A atividade de exploração de lanchonete/cantina constitui atividade material acessória às finalidades institucionais do CEFET-MG, não envolvendo o exercício de poder de polícia, regulação, outorga de serviços públicos, aplicação de sanções, tomada de decisão ou posicionamento institucional em áreas de planejamento, coordenação, supervisão e controle. Dessa forma, atesta-se a viabilidade jurídica de sua execução por terceiros, nos termos do art. 48 da Lei nº 14.133, de 2021, e do art. 9º da IN SEGES/MP nº 5, de 2017, sem prejuízo da observância das vedações previstas no parágrafo único do referido art. 48.

5. Levantamento de Mercado

A contratação para cessão onerosa de espaço físico destinado à exploração de lanchonete/cantina torna-se necessária para atender à demanda de alimentação da comunidade acadêmica do Campus Gameleira do CEFET-MG, com o objetivo de proporcionar acesso a alimentos e bebidas de qualidade, de forma cômoda e segura, sem necessidade de deslocamentos externos. A disponibilização desse serviço é fundamental para assegurar o bem-estar, a permanência e o melhor desempenho de estudantes e servidores em suas atividades institucionais.

Atualmente, o Campus Gameleira não dispõe de serviço de alimentação em suas dependências, e os estabelecimentos comerciais próximos que oferecem produtos equivalentes são escassos, o que impõe à comunidade acadêmica a necessidade de deslocamentos externos durante o período de funcionamento do campus. Dessa forma, a cessão onerosa de espaço para exploração de lanchonete/cantina visa suprir essa lacuna, promovendo a melhoria da infraestrutura de apoio e a adequação do campus às necessidades dos seus frequentadores.

Para definição dos valores estimados, foi realizado levantamento considerando os custos operacionais do espaço a ser cedido, incluindo consumo estimado de energia elétrica, tarifa mínima de água e esgoto da COPASA e valor médio de aluguel de imóveis comerciais na cidade de Belo Horizonte, com base no índice FIPE, priorizando critérios de razoabilidade, interesse público e função social do espaço institucional.

Os itens pesquisados compreendem os insumos e serviços que compõem a cesta básica de produtos a ser comercializada pela concessionária, em quantidades e especificações compatíveis com as necessidades da comunidade acadêmica e com as exigências sanitárias e nutricionais aplicáveis.

O levantamento de mercado foi conduzido em conformidade com a Instrução Normativa SEGES/ME nº 65, de 07 de julho de 2021, com a finalidade de estabelecer parâmetros de preços consistentes para subsidiar o processo de contratação. A pesquisa evidenciou a disponibilidade de empresas aptas a atender às condições e especificações exigidas para a exploração da lanchonete/cantina no Campus Gameleira.

Diante do exposto, a contratação para cessão onerosa de espaço destinado à exploração de lanchonete/cantina mostra-se plenamente justificada, contribuindo para a melhoria das condições de atendimento à comunidade acadêmica, o estímulo ao desenvolvimento local, a otimização do uso do espaço físico institucional e o adequado desenvolvimento das atividades institucionais no Campus Gameleira.

6. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na cessão onerosa de espaço físico para exploração de lanchonete/cantina, conforme especificações, condições e requisitos definidos no Termo de Referência, destinada ao atendimento da comunidade acadêmica do Campus Gameleira do CEFET-MG, visando à oferta de serviços de alimentação de qualidade, de forma cômoda, segura e compatível com as necessidades dos frequentadores do campus.

A empresa contratada será responsável pela operação completa da lanchonete/cantina, incluindo o fornecimento de todos os produtos, equipamentos, materiais de consumo e mão de obra necessários ao pleno funcionamento do estabelecimento, bem como pelo cumprimento das normas sanitárias, ambientais e de segurança aplicáveis, garantindo que o serviço prestado atenda plenamente às condições de qualidade, higiene e desempenho exigidas pela Instituição.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A estimativa das quantidades foi elaborada com base no levantamento das necessidades de atendimento alimentar da comunidade acadêmica do Campus Gameleira do CEFET-MG, considerando as características físicas do espaço disponível para exploração de lanchonete/cantina, o público estimado de frequentadores e a necessidade de garantir a oferta de produtos compatíveis com as demandas nutricionais e as preferências da comunidade acadêmica, conforme definido no levantamento técnico e na pesquisa de preços anexos.

Os quantitativos foram estabelecidos a partir de análise prévia das condições do espaço cedido e do perfil do público atendido, de modo a assegurar a adequada operação da lanchonete/cantina, a compatibilidade dos preços praticados com os valores de mercado e a correta utilização dos recursos públicos, atendendo às especificações previstas para o uso institucional.

Dessa forma, foram definidos os seguintes quantitativos de serviços e produtos:

- Cessão onerosa de espaço físico com área edificada de 35,18 m² destinada à exploração de lanchonete/cantina – 1 espaço

- Cesta básica de produtos a serem comercializados pela concessionária, com preços máximos unitários estabelecidos pela Administração – 11 itens

Os quantitativos acima refletem as necessidades identificadas para o atendimento alimentar da comunidade acadêmica do Campus Gameleira, conforme memória de cálculo e pesquisa de preços em anexo, garantindo a viabilidade técnica da contratação e a adequada aplicação dos recursos públicos.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 395,40

Valor (R\$): 395,40 (retribuição mensal pela cessão de uso do espaço físico) e R\$ 53,24 (valor máximo global da cesta de produtos)

A estimativa do valor da contratação compreende duas parcelas distintas e independentes entre si: (i) o valor da retribuição mensal pela cessão onerosa do espaço físico, de natureza fixa e não sujeita a disputa licitatória; e (ii) o valor máximo global da cesta de produtos a ser comercializada pela concessionária, este sim submetido a disputa mediante o critério de menor preço global.

8.1 Valor da concessão de uso do espaço físico

Para a definição do valor mensal de retribuição pela cessão onerosa do espaço, foi realizado levantamento técnico, consubstanciado na Nota Técnica nº 01/2026-DCGM/CEFET-MG, considerando o consumo estimado de energia elétrica, a tarifa mínima de água e esgoto praticada pela COPASA e o valor médio de aluguel de imóveis comerciais na cidade de Belo Horizonte, com base no índice FIPE, compondo-se da seguinte forma:

Energia elétrica: estimada a partir do consumo mensal de quatro equipamentos mínimos exigidos no espaço da cantina (estufa para salgados, forno de micro-ondas, refrigerador expositor vertical e liquidificador), totalizando 152 kWh/mês, conforme levantamento técnico realizado por engenheiro da Instituição, resultando em R\$ 374,26 mensais.

Água e esgoto: R\$ 125,43 mensais, com base na tarifa mínima comercial estabelecida pela COPASA para pontos comerciais do grupo 1 (Resolução ARSAE-MG nº 168/2021).

Aluguel: R\$ 262,97 mensais, calculado a partir do valor médio de R\$ 29,90/m² (índice FIPE) aplicado sobre a área edificada de 35,18 m², com aplicação de fator redutor de 0,25 em razão das restrições operacionais e da finalidade institucional do espaço.

Valor de mercado apurado: R\$ 762,66 mensais.

O espaço destinado à lanchonete/cantina não possui medidores exclusivos de água e energia elétrica, sendo tecnicamente inviável sua instalação exclusiva para a área da cantina, tendo em vista que as instalações hidráulicas e elétricas do Campus Gameleira são compartilhadas com as demais dependências acadêmicas e administrativas, não havendo como isolar fisicamente o ponto de consumo sem a realização de obras de infraestrutura. Por essa razão, o consumo desses insumos é estimado e consolidado em valor único e fixo, juntamente com a parcela de aluguel, na forma da memória de cálculo constante da Nota Técnica nº 01/2026-DCGM/CEFET-MG, não cabendo à contratada qualquer pagamento segregado ou adicional a esse título, tampouco apuração ou reajuste mensal em função do consumo efetivo, ressalvado o reajuste anual previsto em contrato.

Considerando o caráter estratégico da manutenção de um serviço de alimentação no Campus Gameleira - cuja ausência obriga a comunidade acadêmica a deslocamentos externos -, a reduzida escala de operação compatível com o público estimado do campus e o interesse em atrair a participação de microempresas e empresas de pequeno porte para a exploração do espaço, a equipe de planejamento, com base nos critérios de razoabilidade, interesse público e função social do bem público previstos no art. 5º da Lei nº 6.120, de 1974, decide fixar o valor mensal da cessão em R\$ 395,40, correspondente a aproximadamente 52% do valor de mercado apurado.

A diferença entre o valor de mercado apurado e o valor efetivamente cobrado constitui contrapartida institucional em vista do interesse público na manutenção do serviço de apoio à alimentação, critério de razoabilidade já observado em processos correlatos do CEFET-MG referentes aos Campi Araxá, Leopoldina e Curvelo, preservando-se o caráter oneroso da cessão.

Não haverá cobrança adicional relativa a serviços de limpeza e vigilância, tendo em vista que a limpeza e conservação do espaço cedido são de responsabilidade exclusiva da contratada, e que os vigilantes do Campus não possuem acesso às dependências internas da cantina, em atendimento às normas sanitárias vigentes, não havendo, portanto, aproveitamento desses serviços pela contratada que justifique ressarcimento.

Durante os períodos de férias e recesso escolar, em que se verifica redução do movimento da lanchonete, o valor mensal da cessão e o correspondente ressarcimento de água serão reduzidos em 70% (setenta por cento), proporcionalmente aos dias de recesso e férias escolares, conforme disciplinado no Termo de Referência e na minuta de contrato, não assistindo à contratada qualquer direito de indenização ou compensação adicional em razão dessa redução sazonal de movimento.

8.2 Valor máximo da cesta de produtos

O valor máximo aceitável para a cesta de produtos a ser comercializada pela concessionária é de R\$ 53,24, correspondente ao somatório dos preços unitários máximos fixados pela Administração para os 11 (onze) itens que compõem a cesta básica de produtos, conforme pesquisa de preços realizada no sistema Compras.gov.br, em conformidade com a Instrução Normativa SEGES/ME nº 65, de 2021, detalhada a seguir:

- Item 1 - Água mineral natural com gás, embalagem descartável, 500 ml - CATMAT 445488 - Garrafa - Quantidade 1 - Valor unitário máximo R\$ 1,4150
- Item 2 - Água mineral natural sem gás, embalagem descartável, 500 ml - CATMAT 445484 - Garrafa - Quantidade 1 - Valor unitário máximo R\$ 1,2650
- Item 3 - Bolo alimentício sabor baunilha com recheio, peso mínimo 80 g - CATMAT 335777 - Unidade - Quantidade 1 - Valor unitário máximo R\$ 3,9700
- Item 4 - Sanduíche natural (pão de leite, queijo, peito de peru, alface e tomate), pronto para consumo - CATMAT 627120 - Unidade - Quantidade 1 - Valor unitário máximo R\$ 6,3850
- Item 5 - Achocolatado, leite com chocolate em pó, 200 mL, servido quente ou frio - CATMAT 463551 - Embalagem - Quantidade 1 - Valor unitário máximo R\$ 4,7450
- Item 6 - Suco natural de sabor variado, pronto para consumo em embalagem descartável - CATMAT 633549 - Unidade - Quantidade 1 - Valor unitário máximo R\$ 7,0050
- Item 7 - Pão de queijo assado, massa de polvilho doce ou azedo com queijo, peso mínimo 80 g - CATMAT 460496 - Unidade - Quantidade 1 - Valor unitário máximo R\$ 3,1100
- Item 8 - Sanduíche de pão francês com queijo, cenoura e alface, sem aromatizantes e conservantes - CATMAT 630261 - Unidade - Quantidade 1 - Valor unitário máximo R\$ 12,4800
- Item 9 - Empada assada de frango - CATMAT 280141 - Unidade - Quantidade 1 - Valor unitário máximo R\$ 1,9900
- Item 10 - Café com leite, xícara ou copo de 200 mL, servido quente ou frio - CATMAT 448733 - Unidade - Quantidade 1 - Valor unitário máximo R\$ 5,9850
- Item 11 - Café solúvel em pó, tipo tradicional cappuccino, intensidade média - CATMAT 463562 - Unidade - Quantidade 1 - Valor unitário máximo R\$ 4,8900

Valor total estimado da cesta de produtos: R\$ 53,24

8.3 Critério de julgamento

O processo de seleção será realizado por meio de pregão eletrônico, na forma eletrônica, com disputa em sessão aberta, sendo o critério de julgamento o menor preço global da cesta de produtos, tendo em vista que o valor da concessão de uso do espaço físico é fixo e não sujeito a disputa licitatória.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A presente contratação será realizada de forma integrada, visando atender de maneira conjunta à necessidade de exploração de lanchonete/cantina no Campus Gameleira do CEFET-MG, por meio da cessão onerosa de espaço físico cumulada com a comercialização de cesta básica de produtos, conforme especificações e condições definidas no Termo de Referência. Nesse contexto, o parcelamento da demanda não se mostra adequado, uma vez que a operação da cantina exige compatibilidade entre o espaço cedido, os produtos comercializados e as condições de funcionamento estabelecidas pela Administração.

A divisão da contratação poderia resultar em incompatibilidades operacionais, dificuldades na coordenação entre os diferentes aspectos do serviço e na responsabilização por eventuais irregularidades no funcionamento do estabelecimento. Ademais, o fracionamento da contratação aumentaria a complexidade administrativa do processo, dificultando o acompanhamento, a fiscalização e a gestão do serviço prestado.

A contratação conjunta possibilita melhor coordenação entre a cessão do espaço e a operação da cantina, assegurando a oferta integrada e contínua de serviços de alimentação à comunidade acadêmica, favorecendo a eficiência na aplicação dos recursos públicos e a adequada execução da solução proposta. A centralização da responsabilidade em uma única empresa também contribui para o controle de qualidade, a padronização do atendimento e a resolução de eventuais inconformidades.

Dessa forma, opta-se pela contratação única e não parcelada da cessão onerosa de espaço para exploração de lanchonete/cantina, garantindo que todas as condições sejam cumpridas em conformidade com as especificações previstas, promovendo maior eficiência administrativa, segurança operacional e economicidade para o Campus Gameleira.

Quanto ao critério de julgamento adotado - menor preço da cesta de produtos, em vez do maior valor de retribuição pela cessão do espaço -, a opção se justifica excepcionalmente pelo interesse público em priorizar o acesso da comunidade acadêmica a produtos de qualidade e preços acessíveis, tendo em vista a ausência de estabelecimentos comerciais próximos ao Campus Gameleira. Entende-se que, no caso concreto, o benefício direto ao usuário final atende de forma mais efetiva à finalidade da contratação do que a mera maximização da receita da cessão, nos termos do item VI da Orientação Normativa AGU nº 96, de 2025.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e ou interdependentes ao objeto pretendido, nem há pretensão de realizar contratações futuras para que o objetivo desta contratação seja atingido, razão pela qual este item não será considerado no planejamento.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente demanda foi registrada no planejamento institucional, constando do Plano de Contratações Anual (PCA) do CEFET-MG. Ademais, atesta-se o alinhamento da presente contratação com o Plano Diretor de Logística Sustentável da Instituição, em atendimento ao art. 7º da IN SEGES/ME nº 81, de 2022, e ao Decreto nº 10.947, de 2022.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação para cessão onerosa de espaço físico destinado à exploração de lanchonete/cantina permitirá a melhoria significativa das condições de atendimento alimentar da comunidade acadêmica do Campus Gameleira, proporcionando acesso a alimentos e bebidas de qualidade, de forma cômoda e segura, sem necessidade de deslocamentos externos, e contribuindo para o bem-estar e a permanência de estudantes e servidores no campus.

Com a disponibilização do serviço de lanchonete/cantina, espera-se a oferta regular e estruturada de produtos alimentícios compatíveis com as necessidades da comunidade acadêmica, favorecendo a permanência dos frequentadores no campus, a dinamização da rotina acadêmica e administrativa e a melhoria da qualidade de vida dos usuários. A iniciativa contribui para o fortalecimento da infraestrutura de apoio do Campus Gameleira, garantindo melhores condições de atendimento e maior qualidade na prestação dos serviços à comunidade acadêmica.

13. Providências a serem Adotadas

Não há necessidade de adequação dos ambientes da instituição, criação de um cronograma e nem capacitação de servidores.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Não foram identificados impactos ambientais significativos decorrentes da contratação para cessão onerosa de espaço físico destinado à exploração de lanchonete/cantina no Campus Gameleira, considerando que:

- O espaço utilizado é interno ao campus, já devidamente urbanizado e destinado a atividades de apoio acadêmico e administrativo;
- As operações da cantina envolvem atividades de baixo impacto ambiental, sem geração significativa de resíduos perigosos ou poluentes;
- As responsabilidades relativas ao manejo de resíduos sólidos, separação para coleta seletiva e conservação ambiental serão integralmente da contratada, conforme normas vigentes e exigências constantes no Termo de Referência;
- Não há previsão de intervenções físicas ou alterações estruturais no espaço cedido que possam comprometer o meio ambiente local.

Dessa forma, o serviço atende às normas ambientais aplicáveis, sem prejuízo à sustentabilidade e ao equilíbrio ambiental da instituição.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

A cessão onerosa do espaço físico para funcionamento de lanchonete/cantina no Campus Gameleira do CEFET-MG é viável diante da demanda gerada por estudantes, servidores, estagiários e demais participantes das atividades de ensino, pesquisa e extensão. A oferta de serviços de alimentação no próprio campus contribuirá para o bem-estar da comunidade acadêmica, especialmente considerando a permanência prolongada de alunos e servidores e a escassez de estabelecimentos comerciais nas proximidades.

O espaço já possui estrutura adequada para instalação da cantina, o que reduz a necessidade de investimentos iniciais por parte da concessionária, tornando a operação economicamente viável. Além disso, o valor mensal da cessão foi definido com base em critérios técnicos e objetivos, contemplando os custos operacionais do espaço cedido, em consonância com os princípios da razoabilidade e do interesse público.

A iniciativa é legalmente amparada pela Lei n.º 14.133/2021, sendo a escolha da empresa concessionária realizada por meio de licitação na modalidade pregão eletrônico, garantindo transparência, competitividade e o melhor aproveitamento do espaço público, com geração de receita à instituição e benefício direto à comunidade acadêmica do Campus Gameleira.

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](#).

MARIA VITALINA BORGES

Diretora do Campus Gameleira