ESP-UNESP-FAC. DE CIENC. E TECNOL-C.PRES.PRUD

Estudo Técnico Preliminar 98/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: ...../2026

2. Descrição da necessidade

A Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” – UNESP, Campus de Presidente Prudente, possui refeitório destinado ao atendimento dos funcionários, sendo necessária a manutenção de suas instalações para assegurar condições adequadas de funcionamento, conservação, segurança, higiene e utilização do espaço.

Em razão do uso contínuo e do desgaste natural decorrente da utilização das instalações, foram identificadas necessidades de manutenção e adequações em diferentes elementos que compõem o ambiente do refeitório. A ausência das intervenções necessárias pode ocasionar o agravamento dos problemas existentes, comprometer a funcionalidade e a salubridade do espaço e gerar custos adicionais para a Administração.

A contratação de empresa especializada mostra-se necessária para a execução dos serviços de manutenção identificados, com fornecimento de mão de obra, materiais, ferramentas, equipamentos e demais insumos necessários, de modo a restabelecer e manter as condições adequadas das instalações.

A medida busca preservar o patrimônio público, prolongar a vida útil dos elementos existentes, prevenir a deterioração das instalações e proporcionar um ambiente adequado para utilização pelos funcionários da Instituição.

Dessa forma, a contratação pretende atender à necessidade de manutenção do refeitório, garantindo condições satisfatórias de funcionamento, conservação, segurança, higiene e conforto, contribuindo para a continuidade adequada das atividades desenvolvidas no local.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Diretoria Técnica de Serviços	Alexandre Monteiro Gimenez

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A contratação deverá atender aos seguintes requisitos:

4.1. a empresa contratada deverá possuir capacidade técnica e operacional compatível com a execução dos serviços de manutenção previstos para o refeitório;

4.1.1. os serviços deverão ser executados por profissionais devidamente capacitados e em quantidade suficiente para o adequado cumprimento das atividades;

4.1.2. a Contratada deverá fornecer toda a mão de obra, materiais, ferramentas, equipamentos, máquinas, acessórios, equipamentos de proteção individual e demais insumos necessários à perfeita execução dos serviços, salvo aqueles expressamente previstos como responsabilidade da Contratante;

4.1.3. os materiais e componentes empregados deverão ser novos, de primeiro uso, de qualidade compatível com a finalidade a que se destinam e adequados às instalações existentes, não sendo admitida a utilização de materiais danificados, inadequados ou de qualidade inferior à necessária para a execução dos serviços;

4.1.4. os serviços deverão ser executados de acordo com as especificações estabelecidas no Termo de Referência e Memorial Descritivo observando-se as normas técnicas aplicáveis, as orientações dos fabricantes, as normas de segurança do trabalho e as demais disposições legais pertinentes;

4.1.5. a execução deverá ocorrer de forma a minimizar interferências nas atividades desenvolvidas pela Faculdade, devendo a Contratada observar as orientações da fiscalização quanto aos horários, acesso e organização do local;

4.1.6. a Contratada deverá adotar todas as medidas necessárias para preservar as instalações, equipamentos, mobiliários e demais bens existentes no local durante a execução dos serviços, responsabilizando-se por eventuais danos decorrentes de sua atuação;

4.1.7. os serviços deverão ser executados com organização e limpeza, sendo responsabilidade da Contratada a remoção dos resíduos e materiais resultantes das intervenções, bem como a entrega do local em condições adequadas de utilização;

4.1.8. quando houver necessidade de interrupção de instalações, equipamentos ou serviços em funcionamento, a Contratada deverá previamente comunicar e obter autorização da fiscalização, observando os procedimentos definidos pela Contratante;

4.1.9. eventuais serviços que dependam de medidas, avaliações ou verificações prévias deverão ser executados somente após a conferência das condições existentes no local, não sendo admitida a execução baseada exclusivamente em medidas ou informações presumidas;

4.1.10. a Contratada deverá corrigir, sem ônus adicional para a Contratante, eventuais falhas, defeitos ou irregularidades constatados nos serviços executados que sejam decorrentes de sua responsabilidade;

4.1.11. deverá ser observada a destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados durante a execução dos serviços, em conformidade com a legislação e as normas ambientais aplicáveis;

4.1.12. os serviços deverão apresentar condições adequadas de qualidade, segurança, funcionalidade e acabamento, compatíveis com a finalidade do ambiente e com as características das instalações existentes;

4.1.13. a Contratada deverá cumprir as normas de segurança e medicina do trabalho aplicáveis, responsabilizando-se pelo fornecimento e utilização dos equipamentos de proteção necessários à execução dos serviços;

4.1.14. a contratação deverá permitir a execução dos serviços de forma planejada, segura e eficiente, buscando evitar intervenções desnecessárias e assegurar a adequada conservação do patrimônio público.

4.2. a exigência de garantia contratual justifica-se pela necessidade de assegurar o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Contratada, garantindo maior segurança à Administração quanto à adequada execução dos serviços de manutenção do Refeitório dos Funcionários da Faculdade de Ciências e Tecnologia da UNESP – Câmpus de Presidente Prudente. A garantia visa resguardar o interesse público diante de eventuais descumprimentos contratuais, prejuízos ou danos decorrentes da execução do objeto, em conformidade com o artigo 96 da Lei nº 14.133 /2021.

4.3. A exigência de apresentação de atestado(s) de capacidade técnica justifica-se pela necessidade de comprovar que a empresa licitante possui experiência anterior na execução de serviços compatíveis com o objeto da contratação, demonstrando aptidão técnica e operacional para realizar os serviços de reforma e manutenção previstos.

4.3.1. Considerando que os serviços envolvem diferentes atividades de construção, reparação e acabamento, a comprovação de experiência anterior visa reduzir os riscos de execução inadequada, atrasos, retrabalhos e prejuízos à Administração, assegurando maior confiabilidade na contratação.

4.3.2. A exigência deverá restringir-se à comprovação de serviços de características semelhantes e compatíveis com o objeto, em quantitativos e complexidade razoáveis, sem impor condições excessivas que possam restringir indevidamente a competitividade.

4.4. A vistoria técnica justifica-se pela necessidade de permitir que as licitantes conheçam previamente as condições reais do local onde serão executados os serviços, incluindo as características físicas do imóvel, os ambientes envolvidos, os acessos, as instalações existentes e eventuais interferências que possam impactar a execução.

4.4.1. O conhecimento prévio dessas condições possibilita a elaboração de propostas mais adequadas à realidade dos serviços, contribuindo para o correto dimensionamento dos custos, materiais, mão de obra, equipamentos e prazos, além de minimizar a ocorrência de imprevistos durante a execução contratual.

4.5. Não será exigida a apresentação de registro da empresa ou de seus responsáveis técnicos junto ao CREA, CAU ou entidades profissionais similares, considerando as características e a natureza dos serviços previstos na contratação.

4.5.1. O objeto contempla serviços de reforma e manutenção de caráter predominantemente operacional, envolvendo atividades de reparação, substituição e acabamento, sem previsão de intervenções que demandem, pela sua natureza, a elaboração de projetos, cálculos estruturais ou execução de atividades técnicas privativas de profissionais vinculados a esses conselhos.

4.5.2. Dessa forma, a exigência de registro profissional não se mostra necessária ou proporcional ao objeto, evitando-se restrições indevidas à competitividade, sem prejuízo da exigência de qualificação técnica compatível com os serviços efetivamente contratados.

4.6. A adoção do critério de julgamento pelo maior desconto justifica-se pela possibilidade de utilização de orçamento de referência previamente elaborado pela Administração, contendo os serviços, quantitativos e respectivos preços unitários.

4.6.1. Esse critério permite selecionar a proposta mais vantajosa mediante a aplicação do maior percentual de desconto sobre os valores de referência estabelecidos, proporcionando maior transparência, objetividade e economicidade na contratação.

4.6.2. Além disso, a adoção do maior desconto possibilita a manutenção de uma referência uniforme para a formação dos preços, facilitando a análise das propostas, a fiscalização da execução contratual e a verificação dos valores a serem pagos pelos serviços efetivamente realizados.

4.6.3. O critério também contribui para ampliar a competitividade entre os licitantes, incentivando a apresentação de propostas mais econômicas para a Administração, desde que observadas as especificações técnicas, os padrões de qualidade e as demais condições estabelecidas no edital.

5. Levantamento de Mercado

Para atendimento da necessidade identificada, foram consideradas alternativas disponíveis no mercado para a execução dos serviços de manutenção do refeitório dos funcionários da Faculdade de Ciências e Tecnologia da UNESP – Campus de Presidente Prudente.

Foram consideradas, de forma geral, as seguintes alternativas:

a) Execução dos serviços com mão de obra própria da Administração:
A execução direta dos serviços pela própria Universidade não se mostra a alternativa mais adequada, tendo em vista a necessidade de profissionais com conhecimentos e habilidades específicas para a realização das diferentes atividades de manutenção, bem como a necessidade de disponibilização de ferramentas, equipamentos, materiais e demais recursos necessários à execução dos serviços. Além disso, a utilização de servidores para essas atividades poderia comprometer a execução de suas atribuições ordinárias.

b) Contratação de empresas distintas para cada tipo de serviço:
A contratação individualizada de diferentes empresas para a execução das diversas atividades de manutenção poderia resultar em maior complexidade na gestão e fiscalização das contratações, além de aumentar o número de procedimentos administrativos, ordens de serviço e interlocuções necessárias para a execução das intervenções.

c) Contratação de empresa especializada para execução dos serviços de manutenção:
A contratação de empresa especializada mostra-se a alternativa mais adequada, considerando a possibilidade de disponibilização de mão de obra qualificada, materiais, ferramentas, equipamentos e demais recursos necessários à execução dos serviços, de acordo com a demanda da Administração.

A solução permite maior eficiência na execução das intervenções, possibilita a concentração da responsabilidade pela execução dos serviços em uma única contratada e facilita o acompanhamento e a fiscalização pela Administração.

Diante das alternativas analisadas, conclui-se que a contratação de empresa especializada para a prestação dos serviços de manutenção do refeitório apresenta-se como a solução mais adequada para o atendimento da necessidade identificada, considerando os aspectos técnicos, operacionais e econômicos envolvidos.

A pesquisa de preços e a análise das condições praticadas no mercado serão realizadas em etapa própria, observando-se os parâmetros e procedimentos estabelecidos na legislação aplicável às contratações públicas.

6. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na contratação de empresa especializada para a execução dos serviços de manutenção do refeitório dos funcionários da Faculdade de Ciências e Tecnologia da UNESP – Campus de Presidente Prudente, abrangendo as intervenções necessárias à conservação, recuperação e adequado funcionamento das instalações.

A contratação deverá contemplar o fornecimento de mão de obra especializada, materiais, ferramentas, equipamentos, acessórios, equipamentos de proteção individual e demais insumos necessários à execução completa dos serviços, de acordo com as especificações e condições estabelecidas no Termo de Referência.

Os serviços serão executados conforme as necessidades identificadas pela Administração, observando-se as condições existentes no local, as especificações técnicas, as normas de segurança e as demais normas aplicáveis.

A solução deverá assegurar a adequada execução dos serviços, desde a preparação do local e fornecimento dos materiais até a conclusão das intervenções, incluindo a limpeza e retirada dos resíduos decorrentes dos trabalhos, quando aplicável.

A Contratada deverá realizar os serviços de forma a minimizar interferências no funcionamento da Faculdade, adotando medidas para preservar as instalações, equipamentos, mobiliários e demais bens existentes no ambiente.

A solução proposta busca restabelecer e manter as condições adequadas de conservação, segurança, higiene, funcionalidade e utilização do refeitório, contribuindo para a preservação do patrimônio público e para a continuidade de sua utilização pelos funcionários.

Considerando as características e a natureza dos serviços, entende-se que a contratação de empresa especializada constitui solução tecnicamente adequada e operacionalmente eficiente para atendimento da necessidade da Administração.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

As quantidades estimadas foram definidas com base no levantamento das necessidades de manutenção, recuperação e adequação das instalações do Refeitório dos Funcionários da Faculdade de Ciências e Tecnologia da UNESP – Câmpus de Presidente Prudente, considerando as condições atuais da edificação, identificadas por meio de vistoria técnica e registro fotográfico, conforme descrito no Memorial Descritivo.

O dimensionamento dos serviços e dos respectivos materiais está consolidado na planilha orçamentária detalhada, que contempla as intervenções necessárias nas áreas de administração local, serviços preliminares, alvenarias e divisórias, cobertura, esquadrias metálicas, forros, pisos, climatização, instalações hidráulicas, pinturas, instalações elétricas, rede lógica e CFTV, além dos serviços complementares.

A definição dos quantitativos considera as unidades de medida e as especificações de cada serviço, conforme discriminado na planilha orçamentária e detalhado no Memorial Descritivo, que apresenta as condições existentes, os locais de intervenção e os procedimentos necessários à execução dos serviços.

Para a composição dos custos, foram utilizadas como referências as bases SINAPI (agosto/2026), CDHU (versão 203 – setembro/2026) e FDE (julho/2026), além de composições próprias e cotações de mercado, conforme indicado na planilha orçamentária.

O valor estimado da contratação é de R$ 189.732,45 (cento e oitenta e nove mil, setecentos e trinta e dois reais e quarenta e cinco centavos), conforme planilha orçamentária elaborada para a execução dos serviços de manutenção do Refeitório dos Funcionários.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 189.732,45

O valor estimado da contratação foi apurado com base na planilha orçamentária detalhada, elaborada a partir dos quantitativos dos serviços e materiais necessários à execução da manutenção do Refeitório dos Funcionários da Faculdade de Ciências e Tecnologia da UNESP – Câmpus de Presidente Prudente.

A composição dos custos foi realizada mediante consulta às tabelas referenciais SINAPI – agosto/2026 (não desonerada), CDHU – versão 203, setembro/2026 (não desonerada), e FDE – julho/2026 (não desonerada), além de cotações de mercado e composições próprias, conforme a natureza dos serviços e materiais previstos.

Na composição do orçamento foi considerado o percentual de BDI de 23%, tendo como data-base setembro de 2026.

Os quantitativos utilizados na elaboração da planilha orçamentária encontram-se demonstrados no respectivo Memorial de Cálculo, que apresenta os critérios de medição, dimensões, áreas, comprimentos, unidades e operações matemáticas que fundamentam as quantidades previstas para cada serviço.

O valor total estimado para a contratação é de R$ 189.732,45 (cento e oitenta e nove mil, setecentos e trinta e dois reais e quarenta e cinco centavos), conforme planilha orçamentária detalhada que integra os documentos da contratação.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Considerando a natureza dos serviços de manutenção previstos para o refeitório dos funcionários, entende-se que a solução não deverá ser parcelada em diferentes contratações ou empresas, uma vez que os serviços possuem relação direta entre si e serão executados em um mesmo ambiente, compondo uma solução integrada de manutenção.

A contratação de uma única empresa possibilita melhor coordenação das atividades, facilita o acompanhamento e a fiscalização pela Administração, reduz a necessidade de múltiplas interlocuções e permite maior agilidade na execução dos serviços.

O parcelamento da solução entre diferentes empresas poderá ocasionar dificuldades de coordenação, sobreposição de responsabilidades e eventual necessidade de compatibilização entre serviços executados por contratadas distintas, além de tornar mais complexa a gestão e a fiscalização da contratação.

A concentração dos serviços em uma única contratação também favorece a responsabilização da Contratada pelos resultados obtidos, permitindo que eventuais problemas decorrentes da execução sejam identificados e corrigidos de forma mais eficiente.

Ressalta-se que a não realização do parcelamento não implica restrição indevida à competitividade, uma vez que o objeto possui natureza integrada e poderá ser executado por empresas do ramo compatível com os serviços previstos.

Dessa forma, considerando a interdependência dos serviços, a necessidade de execução coordenada e a busca por maior eficiência administrativa e operacional, conclui-se que não se mostra tecnicamente conveniente o parcelamento da solução, sendo recomendada a contratação de uma única empresa especializada para a execução dos serviços de manutenção do refeitório.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não foram identificadas, até o momento, contratações correlatas ou interdependentes que sejam indispensáveis à execução do objeto pretendido.

A solução proposta poderá ser executada de forma autônoma, não dependendo da conclusão ou da contratação de outros serviços para que os serviços de manutenção do refeitório sejam realizados.

Eventuais serviços ou intervenções complementares que venham a ser identificados durante a execução deverão ser previamente avaliados pela Administração e, quando não estiverem abrangidos pelo objeto da presente contratação, deverão ser objeto de procedimento próprio, observadas as disposições legais aplicáveis.

Dessa forma, não há necessidade de vincular a presente contratação a outros processos de contratação para o atendimento da necessidade identificada.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação está alinhada ao planejamento da Faculdade de Ciências e Tecnologia da UNESP – Campus de Presidente Prudente, tendo em vista a necessidade de manutenção, conservação e preservação das instalações físicas da Instituição.

A contratação contribui para o planejamento das ações de manutenção predial e de conservação do patrimônio público, permitindo a realização das intervenções necessárias no refeitório dos funcionários e evitando o agravamento de problemas decorrentes do desgaste e da utilização contínua do ambiente.

A medida também está relacionada ao planejamento das atividades de infraestrutura e manutenção da Unidade, buscando assegurar condições adequadas de funcionamento dos espaços institucionais e proporcionar maior segurança, higiene, funcionalidade e conforto aos usuários.

A contratação deverá observar a disponibilidade orçamentária e financeira da Administração, bem como os instrumentos de planejamento vigentes e as prioridades estabelecidas pela Unidade.

Dessa forma, a contratação mostra-se compatível com os objetivos institucionais relacionados à adequada conservação e manutenção da infraestrutura da Faculdade.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Com a contratação dos serviços de manutenção do refeitório dos funcionários, pretende-se alcançar os seguintes benefícios:

a) manter as instalações do refeitório em condições adequadas de conservação, funcionamento, segurança, higiene e utilização;

b) corrigir problemas e desgastes decorrentes do uso contínuo das instalações, evitando o agravamento das condições existentes;

c) preservar e prolongar a vida útil das instalações, materiais, componentes e demais elementos que integram o ambiente;

d) proporcionar melhores condições de segurança, conforto e funcionalidade aos funcionários que utilizam o refeitório;

e) reduzir a ocorrência de intervenções emergenciais e de custos decorrentes da falta de manutenção adequada;

f) preservar o patrimônio público, evitando a deterioração prematura das instalações e a necessidade de substituições antecipadas;

g) assegurar a execução dos serviços por profissionais capacitados, com utilização de materiais, ferramentas e equipamentos adequados;

h) proporcionar maior eficiência na gestão e fiscalização dos serviços de manutenção, mediante a contratação de empresa especializada;

i) contribuir para a continuidade adequada da utilização do refeitório, minimizando interrupções e impactos nas atividades da Instituição; e

j) promover a utilização racional dos recursos públicos, mediante a realização das intervenções necessárias para a conservação e manutenção das instalações.

13. Providências a serem Adotadas

Antes da contratação, a Administração deverá adotar as providências necessárias para a adequada execução do objeto, incluindo:

a) realizar o levantamento e a identificação dos serviços de manutenção necessários no refeitório dos funcionários;

b) elaborar o Termo de Referência com as especificações, condições de execução, quantitativos e demais requisitos necessários à contratação;

c) realizar a pesquisa de preços e a estimativa do valor da contratação, conforme os procedimentos estabelecidos na legislação aplicável;

d) verificar a disponibilidade orçamentária para a contratação, observadas as disposições pertinentes;

e) designar os responsáveis pela gestão e fiscalização da contratação, nos termos da legislação vigente;

f) disponibilizar à Contratada o acesso aos locais onde serão executados os serviços, observadas as normas e procedimentos de segurança e controle de acesso da Unidade;

g) orientar a Contratada quanto às regras de funcionamento da Faculdade, horários, circulação, acesso às áreas e demais procedimentos internos que deverão ser observados durante a execução dos serviços; e

h) acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços, verificando o cumprimento das especificações, dos prazos e das condições estabelecidas no instrumento contratual.

Não se identificam, neste momento, providências de adequação estrutural ou capacitação específica de servidores que sejam indispensáveis à execução da contratação, além das atividades ordinárias de acompanhamento e fiscalização do objeto.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A execução dos serviços de manutenção do refeitório poderá ocasionar impactos ambientais decorrentes principalmente da geração de resíduos de construção, demolição, substituição ou descarte de materiais, bem como do consumo de água, energia elétrica e utilização de produtos e insumos necessários à execução dos serviços.

Entre os possíveis impactos ambientais, destacam-se:

a) geração de resíduos provenientes da remoção, substituição ou reparo de materiais e componentes existentes;

b) geração de resíduos de embalagens, sobras de materiais e demais resíduos decorrentes da execução dos serviços;

c) possibilidade de descarte inadequado de resíduos, com potencial de causar impactos ao solo, à água e ao ambiente;

d) consumo de água e energia elétrica durante a execução dos serviços; e

e) utilização de produtos químicos, tintas, solventes, adesivos, materiais de limpeza ou outros produtos que, quando aplicáveis, deverão receber manuseio, armazenamento e destinação adequados.

Como medidas de prevenção e mitigação, a Contratada deverá:

a) promover a segregação, acondicionamento, armazenamento temporário, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados, observando a legislação e as normas ambientais aplicáveis;

b) evitar o descarte de resíduos, materiais ou substâncias em locais inadequados, especialmente em redes de drenagem, sistemas de esgoto, solo ou áreas externas da Unidade;

c) utilizar racionalmente água, energia elétrica e demais recursos necessários à execução dos serviços;

d) priorizar, quando tecnicamente viável, materiais e produtos que apresentem menor impacto ambiental, observadas as especificações técnicas e a relação custo-benefício;

e) utilizar produtos químicos de forma controlada, seguindo as orientações dos fabricantes quanto ao armazenamento, manuseio e descarte;

f) manter os locais de execução organizados e limpos durante e após a realização dos serviços; e

g) retirar do local de execução os resíduos e materiais resultantes dos serviços, dando-lhes destinação adequada conforme sua natureza.

As medidas previstas deverão ser observadas sem prejuízo do cumprimento da legislação ambiental, das normas técnicas aplicáveis e das demais exigências estabelecidas pelos órgãos competentes.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

A contratação mostra-se viável e adequada para atender à necessidade de manutenção do refeitório dos funcionários da Faculdade de Ciências e Tecnologia da UNESP – Campus de Presidente Prudente.

A contratação de empresa especializada possibilitará a execução dos serviços com mão de obra, materiais, ferramentas e equipamentos adequados, contribuindo para a conservação das instalações, a segurança, a funcionalidade e a preservação do patrimônio público.

Dessa forma, conclui-se pela viabilidade da contratação, observadas as condições e especificações estabelecidas no Termo de Referência.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

ALEXANDRE MONTEIRO GIMENEZ

Diretor Técnico de Serviço

Assinou eletronicamente em 09/11/2026 às 15:32:19.