

Estudo Técnico Preliminar 48/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 23089.007380/2025-42

2. Descrição da necessidade

Trata-se de locação de imóvel, tipo salas administrativas e laboratórios, visando o atendimento de demandas para instalação física do Núcleo multiusuário de Materiais e Manufatura Mecânica (N4M) e Laboratório de Materiais de Manufatura Mecânica (L3M), especialmente quanto às demandas dos diferentes cursos de graduação e pós-graduação do campus Diadema no que se referem à alocação de espaços de laboratórios e salas de professores. O espaço objeto desta solicitação de contratação de locação já está ocupado pelo ICAQF desde 2010, abrigando o Laboratório de Materiais e Manufatura Mecânica – L3M e o Núcleo Multiusuário de Materiais e Manufatura Mecânica – N4M, que possuem um amplo conjunto de equipamentos de pequeno, médio e grande porte (Proc. SEI 23089.020432/2019-28). O contrato atual expira em 31/08/2025. O local também é posto de trabalho de docentes, técnico e de alunos para desenvolvimento de trabalhos de conclusão de curso, de iniciação científica, mestrado, doutorado e pós-doutorado. Desde a sua criação o L3M/N4M fornece suporte aos pesquisadores do Campus no que diz respeito à preparação de peças por processo de fabricação por usinagem, preparação de corpos de provas para ensaios, desenhos técnicos e desenvolvimento de reatores, desenhos técnicos e preparação de células eletroquímicas, fusão e preparação de ligas metálicas para projetos de pesquisa no campus e outras unidades, tratamentos térmicos de materiais, obtenção de curvas TGA e DSC, medidas de dureza e microscopia óptica. O setor já desenvolveu projetos com a indústria regional e vem disseminando conhecimento pela região do ABC. Trata-se de um espaço que gera serviço, pesquisa e extensão. A suspensão destas atividades poderia gerar prejuízos acadêmicos e tecnológicos para instituição no que diz respeito ao armazenamento dos equipamentos de grande, médio e pequeno porte já instalados e financiados com recursos públicos oriundos da FAPESP, FINEP e CNPq, bem como para realização de parte das funções dos docentes e técnico do setor. Portanto, a equipe do setor está sugerindo a formalização de um novo contrato para manutenção das atividades no local atual.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Núcleo Multiusuário de Materiais e Manufatura Mecânica – N4M	Prof. Dr. Ricardo Alexandre Galdino da Silva

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação deve estender se por mais de um exercício financeiro. A vigência contratual será de 36 (trinta e seis) meses, podendo ser prorrogada no interesse da Administração.

As manutenções preventivas e corretivas associadas com pré-requisitos básicos para habitabilidade deverão ficar a cargo do locador.

Em função da possibilidade de ocupação de prédio cedido pela Superintendência de Patrimônio da União (SPU) – Proc SEI 23089.104967/2018-70, verificar viabilidade da não aplicação de multa por distrato antes do final do período legal.

5. Levantamento de Mercado

Segue abaixo o levantamento de mercado realizado, considerando prédios que guardam uma boa relação de distância com a biblioteca e restaurante universitários da instituição:

Imóveis	Valor mensal do aluguel (R\$)	Valor mensal do IPTU (R\$)	Tamanho do prédio / m ²	R\$ / m ² , considerando IPTU
Imóvel 1	19.500,00	Isento	680	28,68
Imóvel 2	8.500,00	795,00	444	20,94
Imóvel 3	8.000,00	415,00	400	21,03
Imóvel 4	15.000,00	1.483,00	642	25,67
Imóvel 5	8.000,00	414,00	378	22,26
Imóvel atual	5.186,44	589,97	447	12,92

Os dados levantados indicam que a contratação de um novo período de locação junto ao proprietário do local já ocupado ainda é mais vantajosa para a instituição.

6. Descrição da solução como um todo

Locação de imóvel situado na Rua Manoel da Nóbrega, n. 1535/1539, Centro, no município de Diadema/SP, para fins não residenciais e com destinação de manter instalado o Núcleo Multiusuário de Materiais e Manufatura Mecânica (N4M) e

Laboratório de Materiais de Manufatura Mecânica (L3M), sob novo termo contratual, por meio de inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

O imóvel para o qual pretende-se fazer novo contrato já está alugado pela Unifesp (Proc. SEI 23089.020432/2019-28 e também processo físico) desde 2010. A vigência do contrato atual expira em 31/08/2025. Portanto, os equipamentos de grande, médio e pequeno porte atualmente estão devidamente instalados no local, juntamente com a equipe de docentes, técnico e alunos.

Cabe destacar que o setor está instalado no imóvel desde 2010, já contando com toda a infraestrutura necessária para seu pleno funcionamento, o que elimina a necessidade de adaptações adicionais. Diversos equipamentos de grande e médio porte, adquiridos com recursos da FAPESP, CNPq e FINEP ao longo dos anos, encontram-se devidamente instalados e operacionais no local. Uma eventual mudança exigiria mobilização complexa e onerosa em curto prazo, além de interromper temporariamente importantes atividades de pesquisa em andamento.

Adicionalmente, a localização atual do prédio oferece distância razoável em relação ao restaurante universitário, biblioteca, salas de aula e demais dependências da universidade, atendendo adequadamente às necessidades de alunos, docentes e técnicos vinculados ao setor.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

O prédio objeto desta tentativa de locação já abriga as atividades do Núcleo Multiusuário de Materiais e Manufatura Mecânica e Laboratório da Materiais e Manufatura Mecânica desde 2010, com contrato atual expirando em 31/08/2025. O prédio possui: (1) pavimento térreo com aproximadamente 200 m², (2) 1º andar com aproximadamente 200 m² e (3) 2º andar com aproximadamente 47 m². Portanto, o local necessita de aproximadamente 447 m² para distribuição dos equipamentos instalados no local, como descrito abaixo:

No pavimento térreo estão instaladas máquinas de grande porte, tais como: dois tornos mecânicos, duas fresadoras, duas retíficas, jateadora, ferramentas de suporte, forno a arco, fornos para a tratamento térmico, máquina de ensaios universal.

No 1º andar laboratório de química com capela, balanças, forno, estufa, deionizador e destiladora de água e armários para estoque de reagentes químicos. Sala de análise instrumental com: micro durômetro, microscópios ópticos, máquina de manufatura aditiva de polímeros, potenciostato e armários para estoque de insumos relacionados as técnicas citadas. Sala de computadores para os alunos estudarem e fazerem tratamento de dados e simulações computacionais. Pequeno espaço para reuniões e apresentações, refeitório, banheiro, sala de material de limpeza, sala de vigilantes.

No 2º andar estão uma sala de construção de protótipos de motores termomagnéticos e instrumentação em geral. Além de uma sala que hoje abriga um laboratório de eletrônica e um docente.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 202.582,08

O valor da contratação está estimado em R\$ 5.627,28 (cinco mil seiscentos e vinte e sete reais e vinte e oito centavos) mensais, durante 36 (trinta e seis) meses, sem carência de pagamento nos 12 (doze) primeiros meses, a contar da assinatura do contrato.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O objeto terá um único item e não haverá parcelamento nesta solução.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

O presente pedido ocorre de forma independente, não dependendo de qualquer outro processo administrativo (outras locações e ou licitações) para que possa surtir seus efeitos.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Esta contratação está registrada no PGC 2025, conforme documento SEI 2652613.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas de funcionamento Núcleo Multiusuário de Materiais e Manufatura Mecânica e Laboratório da Materiais e Manufatura Mecânica, principalmente com o ingresso de novos alunos e formação de recursos humanos qualificados. Além disso, há possibilidade de captação de maior quantidade de recursos para manutenção das atividades de pesquisa e prestação de serviços realizada no local.

13. Providências a serem Adotadas

As atividades já estão instaladas no local desde 2010. Portanto, todas as providências necessárias para ocupação e gestão do local já estão implantadas e em bom andamento há 15 anos. Existem docentes e um técnico responsáveis pela local. As manutenções prediais são supridas pela instituição, o que deixa o local com condições de atender às demandas do setor.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A realização das atividades do Núcleo Multiusuário de Materiais e Manufatura Mecânica e Laboratório da Materiais e Manufatura Mecânica, no imóvel locado, não causa ou causarão qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar, consoante o inciso XIII, art 7º da IN 40 de 22 de maio de 2020, da SEGES.

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](#).

RICARDO ALEXANDRE GALDINO DA SILVA

Departamento de Química

VIVIAN COLLA DAS NEVES

Divisão de Gestão de Contratos

MARCIA NASCIMENTO LIMA

Divisão de Gestão de Materiais