

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE

Estudo Técnico Preliminar 49/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 23116008936/2026-24

2. Descrição da necessidade

Objeto da contratação: Concessão onerosa de uso de áreas físicas no Campus Carreiros da Universidade Federal do Rio Grande – FURG, destinadas à instalação e exploração de postos de atendimento bancário em estruturas modulares do tipo contêiner, por instituições financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil.

A Universidade Federal do Rio Grande – FURG possui significativa circulação diária de estudantes, servidores docentes e técnico-administrativos, trabalhadores terceirizados e comunidade externa, gerando demanda contínua por serviços financeiros no interior do Campus Carreiros.

Atualmente, a disponibilidade de atendimento bancário nas dependências da Universidade mostra-se limitada frente às necessidades da comunidade universitária, especialmente quanto ao atendimento relacionado a contas bancárias, financiamentos, recebimentos de bolsas e demais serviços correlatos.

A contratação pretendida visa ampliar a oferta de serviços bancários no campus universitário, proporcionando maior comodidade, acessibilidade e redução de deslocamentos da comunidade acadêmica para atendimento externo.

Além da ampliação dos serviços disponíveis, a concessão onerosa permitirá o adequado aproveitamento patrimonial de áreas da Universidade, mediante arrecadação financeira decorrente da utilização privativa de espaços públicos por instituições financeiras que exercerão atividade econômica no local.

Considerando que a exploração econômica do espaço gera potencial retorno comercial às instituições financeiras, mostra-se adequado que a utilização da área pública ocorra mediante remuneração mensal à Universidade, observados os princípios da legalidade, impessoalidade, eficiência e interesse público.

A solução pretendida contempla a disponibilização de 02 (duas) áreas independentes no Campus Carreiros para instalação de estruturas modulares tipo contêiner destinadas à prestação de serviços bancários.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA	Glaudenir Hofalcker de Lemos

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A contratação deverá observar os seguintes requisitos mínimos:

- I – Poderão participar do procedimento licitatório instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, aptas à instalação e operação presencial de posto de atendimento bancário compatível com o objeto da contratação;
- II – A comprovação da autorização de funcionamento expedida pelo Banco Central do Brasil deverá ser apresentada pela licitante, conforme exigências previstas no instrumento convocatório;
- III – A concessionária deverá instalar, às suas expensas, estrutura modular tipo contêiner destinada à prestação de serviços bancários, em área previamente definida pela Universidade;

IV – A instalação da estrutura deverá ocorrer no prazo máximo de até 90 (noventa) dias corridos, contados da assinatura do contrato ou emissão da ordem de início, admitida prorrogação excepcional, mediante justificativa aceita pela Administração;

V – As estruturas a serem instaladas corresponderão a 02 (dois) espaços físicos distintos e de igual dimensão (aproximadamente 50m²), localizados em pontos distintos do Campus Carreiros da FURG, sendo vedada qualquer ocupação fora da área previamente autorizada. Maiores detalhes podem ser vistos no Anexo 3 do Termo de Referência.

VI – A estrutura deverá observar integralmente as normas de acessibilidade, segurança, urbanismo, prevenção contra incêndio, sustentabilidade e demais padrões institucionais definidos pela FURG;

VII – Todas as despesas relacionadas à instalação, operação, manutenção, energia elétrica, internet, telefonia, limpeza, vigilância, tributos, seguros, licenças, adequações técnicas e demais custos operacionais correrão exclusivamente por conta da concessionária, sem qualquer ônus à Universidade;

VIII – A concessionária deverá manter atendimento presencial em horário mínimo a ser definido no Termo de Referência, bem como assegurar condições adequadas de funcionamento dos serviços disponibilizados;

IX – A concessionária será integralmente responsável pela manutenção, conservação e segurança da estrutura instalada e da área ocupada durante toda a vigência contratual;

X – A instalação da estrutura dependerá de aprovação prévia da fiscalização da Universidade quanto ao local, implantação, aspectos urbanísticos e adequação às normas institucionais;

XI – Ao término da concessão, a concessionária deverá promover a retirada integral da estrutura instalada, às suas expensas, bem como a recomposição da área eventualmente impactada, em condições adequadas de uso;

XII – A contratação deverá ocorrer mediante procedimento licitatório, em 02 (dois) lotes independentes, assegurada ampla concorrência entre instituições financeiras interessadas;

XIII – A solução deverá permitir a coexistência de diferentes instituições financeiras no Campus Carreiros, visando ampliar a diversidade de serviços financeiros e a liberdade de escolha da comunidade universitária;

XIV – O instrumento convocatório poderá prever limitação de adjudicação dos dois lotes a uma mesma instituição financeira, desde que haja pluralidade de propostas válidas e vantajosas à Administração, visando evitar concentração de mercado e ampliar a concorrência no ambiente universitário;

XV – A contratação deverá prever pagamento mensal pela utilização privativa das áreas públicas concedidas;

XVI – O prazo de vigência contratual será de 120 (cento e vinte) meses, prorrogável na forma da legislação aplicável;

XVII – É proibido a concessionária ceder ou utilizar o espaço concedido para outra finalidade, no todo ou em parte, sem o prévio consentimento da concedente.

5. Levantamento de Mercado

Verificou-se a existência de ampla oferta de instituições financeiras aptas a prestar os serviços pretendidos, incluindo bancos comerciais, cooperativas de crédito e demais instituições autorizadas pelo Banco Central do Brasil.

Optou-se pela ampliação do universo de potenciais participantes para instituições financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil, observada a compatibilidade operacional com o objeto, visando ampliar a competitividade do certame e potencializar a obtenção de propostas mais vantajosas à Administração.

Observou-se, ainda, que é prática recorrente em instituições públicas de ensino a disponibilização de espaços para exploração de serviços bancários mediante concessão onerosa de uso, especialmente em razão do elevado fluxo de usuários e da necessidade de atendimento financeiro à comunidade universitária.

O modelo de utilização de estruturas modulares tipo contêiner apresenta-se vantajoso à Administração Pública, considerando que:

- a) reduz custos de adaptação predial pela Universidade;
- b) transfere à concessionária a responsabilidade pela implantação da estrutura;
- c) reduz impactos permanentes sobre as edificações institucionais;
- d) permite maior flexibilidade quanto à utilização futura da área pública;

e) possibilita rápida instalação e eventual desmobilização.

Quanto ao modelo de contratação, foram avaliadas as seguintes alternativas:

a) manutenção do modelo atualmente adotado, com destinação de espaço físico a instituição financeira específica, sem seleção por procedimento licitatório, hipótese considerada inadequada diante da necessidade de observância aos princípios da isonomia, competitividade e seleção da proposta mais vantajosa previstos na Lei nº 14.133/2021;

b) disponibilização de apenas uma vaga de atendimento;

c) disponibilização de duas áreas independentes mediante licitação.

Após análise técnica, verificou-se que a disponibilização de 02 (duas) áreas independentes apresenta maior vantagem à Administração, por ampliar a concorrência entre instituições financeiras, aumentar as opções de atendimento à comunidade universitária e potencializar a arrecadação decorrente da utilização dos espaços públicos.

6. Descrição da solução como um todo

A solução contempla a disponibilização de 02 (duas) áreas físicas independentes, localizadas em pontos distintos do Campus Carreiros, destinadas à instalação de postos de atendimento bancário em estruturas modulares tipo contêiner, a serem exploradas por instituições financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil, aptas à prestação presencial de serviços financeiros.

Cada espaço será objeto de lote independente no procedimento licitatório, visando ampliar a competitividade e permitir a participação de múltiplas instituições financeiras.

A contratação contemplará:

I – concessão onerosa da área física;

II – instalação integral da estrutura modular pela concessionária;

III – operação de serviços bancários presenciais;

IV – manutenção e conservação integral da estrutura;

V – pagamento mensal pela utilização da área pública;

VI – observância das normas institucionais da FURG.

Visando ampliar a concorrência e evitar concentração de mercado no ambiente universitário, o procedimento licitatório poderá prever limitação de adjudicação de ambos os lotes a uma mesma instituição financeira, desde que haja número suficiente de licitantes habilitados e vantajosos à Administração, observados os princípios da competitividade, interesse público e economicidade.

Para a seleção de instituição financeira para cada espaço público a ser concedido, realizar-se-á licitação na modalidade pregão eletrônico, em estrita consonância com as diretrizes do Parecer nº 00003/2025/CNLCA/CGU/AGU (e subsequente Orientação Normativa AGU nº 96/2025), que consolidam a utilização desta modalidade para contratos de receita pública visando à maximização do resultado financeiro para a Administração.

O critério de julgamento final será o de maior lance ou oferta, em linha com a jurisprudência consolidada do Tribunal de Contas da União (vide Acórdão nº 2.050/2014 - Plenário e Acórdão nº 1.900/2023 - Plenário). Para fins de operacionalização técnica no sistema Compras.gov.br, a disputa será parametrizada por meio do critério de maior desconto, devendo o licitante registrar o percentual que, aplicado à fórmula estipulada no Termo de Referência, resultará matematicamente na maior oferta linearizável à contraprestação devida, assegurando a plena isonomia e a seleção da proposta mais vantajosa. Desse modo, o valor mensal para a concessão que o licitante está disposto a ofertar deverá ser aplicado à fórmula abaixo indicada, sendo convertido no Percentual de Desconto (D) que o licitante deverá registrar no sistema eletrônico COMPRASNET. Portanto, a proposta e/ou lances deverão ser registrados em forma de Desconto (D), que representará quantas vezes o licitante se propõe a pagar o valor estimado da concessão.

$$D = (VC/100 \times 100/EST)$$

Sendo:

D = Percentual de Desconto (%)

VC= Valor Mensal da Concessão (de acordo com a proposta do licitante)

EST= Valor Estimado Mensal da Concessão (valor estimado pela FURG)

Ex: Se o Valor Estimado Mensal da Concessão (EST) = R\$ 2.282,00

Se o licitante quer ofertar um Valor Mensal da Concessão de = R\$ 3.000,00, utilizando a fórmula para converter em percentual de desconto, temos o seguinte resultado:

$$D = (VC/100) \times (100/EST)$$

$$D = (3.000 / 100) \times (100/2.282,00)$$

$$D = 1,3\%$$

Explicação: considerando o valor mensal estimado pela administração de R\$2.282,00, conforme exemplo, se o licitante se propor a ofertar o valor de R\$3.000,00 como Valor Mensal da Concessão (VC), deverá cadastrar no sistema o Percentual de Desconto (D) de 1,3%, que aplicado à fórmula acima dará o valor proposto pelo licitante (R\$3.000,00).

Assim, a maior oferta apurada mediante o maior desconto ofertado para o item será o critério adotado para classificação e julgamento das propostas no sistema COMPRASNET, demonstrando o quanto a licitante se dispõe a pagar mensalmente pela utilização do espaço concedido.

A concessionária terá até 90 (noventa) dias, a contar da data de assinatura do Termo de Concessão de Uso, para iniciar o atendimento ao público.

A concessionária deverá realizar o pagamento mensal pelo uso do espaço concedido até o décimo dia útil do mês subsequente, nos termos do art. 8º da Resolução CONSUNI nº 19/2019, através de Guia de Recolhimento da União - GRU, emitida pela Cedente.

A duração do Termo de Concessão de Uso onerosa de espaço público será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado até o limite previsto na Lei nº 14.133/2021, desde que a concedente demonstre interesse na prorrogação e o aceite da concessionária.

Quando da prorrogação do Termo de Concessão de Uso, os valores pactuados sofrerão a correção anual utilizando-se o Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou o que vier a substituí-lo, nos termos da Resolução CONSUNI nº 19/2019.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Serão disponibilizadas 02 (duas) áreas físicas independentes no Campus Carreiros da FURG para instalação de estruturas modulares tipo contêiner destinadas à prestação de serviços bancários.

A área estimada para cada instalação será de aproximadamente 50 m² (área para instalação de contêiner de 29,74m² mais áreas de entorno para alpendre abertos, áreas de acesso, calçadas do entorno e outros.), podendo ser ajustada conforme definição técnica da Administração.

Maiores detalhes podem ser vistos no Anexo 2 do Termo de Referência.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 54.768,00

Valor estimado anual da concessão: R\$ 54.768,00 (cinquenta e quatro mil e setecentos e sessenta e oito reais).

A avaliação foi realizada com base em pesquisa de valores de alugueis de áreas de terrenos (diversas finalidades de uso) da cidade de Rio Grande/RS, realizada em site especializado em locação e venda de imóveis, no início do mês de agosto de 2026. Foram considerados apenas imóveis com indicação de área e fotos. Não foram considerados terrenos em área rural. Além disso, na composição do valor de locação, também foram usadas referências de instalação de outdoors, visto que a instalação de um escritório de negócios dentro do Campus Carreiros representa uma visibilidade considerável à marca ocupante do espaço. Maiores detalhes podem ser vistos no Anexo 3 do Termo de Referência.

Dos valores dos espaços (Objeto)

O presente certame tem por objeto a concessão de uso de 02 (dois) espaços físicos. Cada área aproximada de 50 m² terá o mesmo valor estimado de aluguel, conforme discriminado a seguir:

- Item 01: Valor mínimo de R\$ 2.282,00 (dois mil e duzentos e oitenta e dois reais) mensais.
- Item 02: Valor mínimo de R\$ 2.282,00 (dois mil e duzentos e oitenta e dois reais) mensais.
- Valor Mensal Total Estimado: R\$ 4.564,00 (quatro mil e quinhentos e sessenta e quatro reais).
- Valor Anual Total Estimado: R\$ 54.768,00 (cinquenta e quatro mil e setecentos e sessenta e oito reais).

O valor da contratação foi definido mediante avaliação técnica da área pública e análise de mercado, considerando:

- I – localização estratégica no Campus Carreiros;
- II – fluxo potencial de usuários;
- III – exploração econômica da atividade;
- IV – área disponibilizada;
- V – contratos similares celebrados por instituições públicas.

O critério de julgamento sugerido é o de maior oferta mensal pela utilização da área pública.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A contratação será parcelada em 02 (dois) lotes independentes, correspondentes às duas áreas destinadas à instalação dos postos de atendimento bancário.

O parcelamento mostra-se tecnicamente recomendável, considerando que:

- I – amplia a competitividade entre instituições financeiras;
- II – evita concentração de mercado em um único operador;
- III – amplia as opções de atendimento à comunidade universitária;
- IV – favorece a obtenção de propostas mais vantajosas para a Administração.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes necessárias à viabilização da presente contratação.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação encontra-se alinhada aos objetivos institucionais da FURG relacionados à melhoria da infraestrutura de apoio à comunidade universitária, à adequada gestão patrimonial e à otimização da utilização dos espaços públicos institucionais.

A solução também contribui para ampliação da prestação de serviços à comunidade acadêmica e para geração de receita patrimonial à Universidade.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Com a contratação, espera-se alcançar os seguintes benefícios:

- I – ampliação da oferta de serviços financeiros no Campus Carreiros;
- II – maior comodidade à comunidade universitária;
- III – redução de deslocamentos externos para atendimento bancário;
- IV – aumento da arrecadação patrimonial da Universidade;
- V – ocupação eficiente e regular de áreas públicas;

VI – ampliação da concorrência entre instituições financeiras;

VII – melhoria da infraestrutura de atendimento no campus.

13. Providências a serem Adotadas

Para viabilização da contratação, deverão ser adotadas as seguintes providências:

I – definição técnica das áreas destinadas à instalação das estruturas;

II – elaboração de avaliação patrimonial para definição do valor mínimo da concessão;

III – elaboração do Termo de Referência e minuta contratual;

IV – definição das condições de infraestrutura e ligação elétrica;

V – análise jurídica da modelagem da contratação;

VI – inclusão da contratação no planejamento anual da instituição, caso necessário.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Não foram identificadas ações que gerem impactos ambientais. Porém, as concessionárias deverão procurar sempre por soluções sustentáveis quando da prestação dos serviços, aos quais elencamos alguns como:

- redução do consumo de papéis ao optar por mecanismos digitais;
- utilizar equipamento eletroeletrônicos com melhor eficiência energética e baixo consumo;
- optar por iluminação com melhor eficiência tanto energética quanto de luminosidade;
- optar por equipamentos hidrossanitários que reduzam o consumo de água;
- realizar o descarte de materiais de forma adequada;
- realizar coleta seletiva de materiais recicláveis;
- orientar seus funcionários para as boas práticas sustentáveis;
- dentre outras ações que possam ser realizadas pela concessionária como forma de evitar ou reduzir qualquer impacto ambiental.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

A contratação é viável de acordo com os elementos expostos neste Estudo.

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](#).

GLAUDENIR HOFALCKER DE LEMOS

Prefeito Universitário



Assinou eletronicamente em 16/10/2026 às 20:34:56.

