

INST.FED.DE EDUC.,CIENC.E TEC.DE SÃO PAULO

Estudo Técnico Preliminar 207/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 23305.013712.2026-15

2. Descrição da necessidade

O Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo – Campus Diadema encontra-se em fase de implantação de suas atividades acadêmicas e administrativas, tendo adquirido, em 29 de abril de 2026, imóvel destinado à instalação de sua sede definitiva. A unidade possui área total aproximada de **25.000 m²**, dos quais cerca de **4.000 m² correspondem à área construída**, contemplando edificações, áreas de circulação, estacionamentos, vias internas, jardins e demais espaços que demandam serviços permanentes de conservação, segurança e manutenção.

Com o início das obras de adequação da infraestrutura e a previsão de funcionamento do campus, torna-se necessária a contratação de serviços continuados de **facilities**, compreendendo limpeza e conservação, controle de acesso (portaria), vigilância patrimonial desarmada e jardinagem, indispensáveis ao adequado funcionamento da unidade e à preservação do patrimônio público.

A contratação desses serviços é imprescindível para garantir condições adequadas de segurança, higiene, conservação e controle das instalações, assegurando ambiente apropriado para servidores, estudantes, colaboradores, prestadores de serviços e demais usuários, bem como para a proteção do patrimônio público durante a fase de implantação e ao longo da operação do campus.

Durante o planejamento da contratação, a equipe responsável realizou estudos técnicos e levantamento das necessidades específicas do Campus Diadema, considerando as características físicas do imóvel, a extensão das áreas internas e externas, a estimativa de ocupação da unidade, o fluxo previsto de usuários e as boas práticas adotadas pela Administração Pública na gestão de serviços continuados.

Os serviços de limpeza, vigilância patrimonial, controle de acesso e jardinagem constituem atividades acessórias e instrumentais, essenciais ao funcionamento da Administração Pública, sendo tradicionalmente executados mediante contratação de empresas especializadas, permitindo que os recursos humanos do IFSP permaneçam concentrados em suas atividades finalísticas de ensino, pesquisa, extensão, inovação e gestão institucional.

A contratação integrada desses serviços apresenta potencial para proporcionar maior eficiência administrativa, padronização da execução contratual, racionalização da fiscalização, redução de custos indiretos e melhor coordenação operacional, além de facilitar o acompanhamento da qualidade dos serviços prestados e a gestão dos contratos. A centralização dos serviços em um único instrumento contratual também favorece a integração das equipes, reduz interfaces operacionais, simplifica a comunicação entre contratante e contratada e contribui para maior agilidade na solução de demandas cotidianas.

Espera-se, ainda, promover a adequada conservação das instalações e das áreas externas, preservar o patrimônio público, garantir maior segurança aos usuários, assegurar a limpeza e salubridade dos ambientes, manter as áreas verdes em condições adequadas e proporcionar infraestrutura compatível com o desenvolvimento das atividades acadêmicas e administrativas do Campus Diadema.

Dessa forma, o presente Estudo Técnico Preliminar demonstra a necessidade da contratação dos serviços de facilities, reunindo os elementos técnicos indispensáveis para subsidiar a elaboração do Termo de Referência e a instrução do processo de contratação, em conformidade com a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais normas aplicáveis às contratações públicas.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
drg-did	Claudia Almerinda de Souza Oliveira

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A presente contratação tem por objeto a prestação de serviços continuados de facilities, compreendendo serviços de limpeza e conservação, controle de acesso (portaria), vigilância patrimonial desarmada e jardinagem, com fornecimento de mão de obra, uniformes, equipamentos de proteção individual (EPIs), ferramentas, materiais e insumos necessários à perfeita execução dos serviços.

Nos termos da Lei nº 14.133/2021, trata-se de contratação de serviços contínuos, cuja interrupção poderá comprometer a segurança, a conservação das instalações e o adequado funcionamento das atividades administrativas e acadêmicas do Campus Diadema.

4.1 Requisitos Gerais

A contratação deverá observar, no mínimo, os seguintes requisitos:

- prestação dos serviços por empresa especializada e regularmente constituída;
- fornecimento de toda a mão de obra necessária à execução contratual, devidamente qualificada e treinada;
- fornecimento de uniformes, ferramentas, equipamentos, materiais de consumo, EPIs e demais insumos necessários à execução dos serviços;
- substituição imediata de profissionais ausentes, afastados ou considerados inadequados pela fiscalização do contrato, sem prejuízo da continuidade dos serviços;
- disponibilização de preposto para interlocução permanente com a fiscalização do contrato e atendimento das ocorrências operacionais;
- observância integral da legislação trabalhista, previdenciária, tributária, ambiental, de saúde e segurança do trabalho;
- cumprimento das normas de acessibilidade, segurança institucional e prevenção de acidentes;
- apresentação de relatórios, controles e demais documentos que vierem a ser exigidos durante a execução contratual.

4.2 Serviços de Controle de Acesso (Porteiro)

Os serviços de portaria deverão ser executados por profissional enquadrado na Classificação Brasileira de Ocupações – CBO 5174 – Porteiro, observando-se os seguintes requisitos:

- 01 (um) posto de trabalho;
- jornada em escala 12x36 horas, no período das 06h00 às 18h00, de segunda-feira a domingo, incluindo feriados;
- controle da entrada e saída de pessoas, veículos e materiais;
- atendimento ao público e direcionamento de visitantes;
- registro de ocorrências em livro ou sistema próprio;
- fiscalização do acesso às dependências do campus, conforme normas institucionais;
- comunicação imediata de situações de risco à fiscalização do contrato e aos órgãos competentes, quando necessário.

4.3 Serviços de Vigilância Patrimonial

Os serviços de vigilância deverão ser executados por profissional enquadrado na Classificação Brasileira de Ocupações – CBO 5173-30 – Vigilante, observando-se:

- 01 (um) posto de trabalho;
- jornada em escala 12x36 horas, no período das 18h00 às 06h00, de segunda-feira a domingo, incluindo feriados;
- vigilância patrimonial desarmada;
- realização de rondas periódicas nas áreas internas e externas do campus;
- proteção do patrimônio público e prevenção de invasões, furtos, vandalismo e demais ocorrências;
- controle de situações de emergência até a chegada dos órgãos competentes;
- registro e comunicação de ocorrências à fiscalização do contrato;
- empresa regularmente autorizada pela Polícia Federal para prestação de serviços de vigilância patrimonial, conforme legislação específica.

4.4 Serviços de Limpeza e Conservação

Os serviços de limpeza deverão ser executados por profissionais enquadrados na Classificação Brasileira de Ocupações – CBO 5143-20 – Servente de Limpeza, observando-se:

- jornada de 44 horas semanais, em escala 5x2, de segunda-feira a sexta-feira;
- execução dos serviços de limpeza, higienização e conservação das áreas internas e externas do campus;
- fornecimento de todos os saneantes domissanitários, materiais, equipamentos e utensílios necessários;
- utilização de produtos registrados nos órgãos competentes, observando normas ambientais e sanitárias;
- execução das rotinas conforme os parâmetros estabelecidos no Caderno de Logística para Serviços de Limpeza da Administração Pública Federal, observadas as adaptações necessárias à realidade do Campus Diadema;
- adoção de boas práticas para racionalização do consumo de água, energia elétrica e produtos químicos.

4.5 Serviços de Jardinagem

Os serviços de jardinagem deverão ser executados por profissional enquadrado na Classificação Brasileira de Ocupações – CBO 6220-10 – Jardineiro, observando-se:

- jornada de 44 horas semanais, em escala 5x2, de segunda-feira a sexta-feira;
- manutenção preventiva e corretiva das áreas verdes;
- poda de gramados, arbustos e pequenas árvores, quando permitido pela legislação;
- controle de ervas daninhas;
- adubação, irrigação e conservação dos jardins;
- recolhimento e destinação ambientalmente adequada dos resíduos vegetais;
- utilização de equipamentos próprios e EPIs compatíveis com as atividades desenvolvidas.

4.6 Sustentabilidade

A contratação deverá observar as diretrizes estabelecidas na Lei nº 14.133/2021, no Decreto nº 7.746/2012, no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União e no Plano de Logística Sustentável do IFSP, contemplando, entre outras medidas:

- utilização racional de água e energia elétrica;
- redução da geração de resíduos;
- correta segregação e destinação ambientalmente adequada dos resíduos produzidos;
- utilização preferencial de produtos biodegradáveis e de menor impacto ambiental, quando tecnicamente viável;
- racionalização do consumo de materiais de limpeza e insumos.

4.7 Qualificação da Contratada

A empresa deverá comprovar capacidade técnica e econômico-financeira compatíveis com a execução do objeto, possuindo experiência na prestação de serviços similares, além de manter todas as condições de habilitação durante a vigência contratual.

Para os serviços de vigilância patrimonial, deverá apresentar autorização de funcionamento expedida pela Polícia Federal e demais documentos exigidos pela legislação específica.

4.8 Garantia Contratual e Fiscalização

A Administração poderá exigir garantia contratual, nos termos dos arts. 96 a 102 da Lei nº 14.133/2021.

A execução será acompanhada por fiscal e gestor do contrato, cabendo à contratada manter preposto com disponibilidade para atendimento das demandas administrativas e operacionais durante toda a vigência contratual.

4.9 Vistoria Técnica

A realização de vistoria técnica pelos interessados será facultativa, considerando que todas as características do imóvel, áreas, quantitativos e condições de execução estarão descritas no Termo de Referência e seus anexos. Entretanto, recomenda-se a visita às instalações para que os licitantes conheçam as particularidades do imóvel e possam elaborar propostas mais consistentes.

4.10 Justificativa para a Contratação Integrada dos Serviços de Facilities

A Administração optou pela contratação integrada dos serviços de limpeza e conservação, controle de acesso (portaria), vigilância patrimonial desarmada e jardinagem, considerando que tais atividades possuem natureza complementar e são essenciais ao adequado funcionamento do Campus Diadema.

A integração dos serviços em um único contrato possibilita maior eficiência na gestão contratual, reduzindo o número de processos administrativos, contratos, fiscais e gestores envolvidos na execução, favorecendo a padronização dos procedimentos operacionais, a comunicação entre as equipes e a solução de ocorrências de forma mais ágil.

Além disso, a contratação integrada contribui para a otimização dos recursos públicos, permitindo maior racionalização dos custos administrativos relacionados à gestão e fiscalização contratual, bem como melhor coordenação entre os serviços prestados, evitando sobreposição de atividades, conflitos operacionais e descontinuidade na execução.

Considerando que o Campus Diadema encontra-se em fase de implantação e ocupa um imóvel com aproximadamente 25.000 m² de área total, sendo cerca de 4.000 m² de área construída, a gestão centralizada dos serviços de apoio operacional mostra-se mais adequada às necessidades da unidade, garantindo maior flexibilidade para atendimento das demandas decorrentes da implantação, das obras de adequação e do início das atividades acadêmicas e administrativas.

Adicionalmente, a contratação integrada favorece a atuação coordenada do preposto da contratada, permitindo acompanhamento permanente da execução dos serviços, rápida resposta às demandas da fiscalização e melhoria contínua da qualidade dos serviços prestados.

Dessa forma, conclui-se que a contratação integrada dos serviços de facilities representa a solução que melhor atende aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento, continuidade do serviço público e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021, proporcionando melhores condições para a gestão da infraestrutura e para o adequado funcionamento do Campus Diadema.

5. Levantamento de Mercado

Durante a fase de planejamento da contratação foram avaliadas as soluções disponíveis no mercado para atendimento das necessidades do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo – Campus Diadema, considerando a prestação dos serviços continuados de limpeza e conservação, controle de acesso (portaria), vigilância patrimonial desarmada e jardinagem.

Verificou-se que a prestação integrada desses serviços, usualmente denominada facilities, encontra-se consolidada no mercado nacional, sendo adotada por órgãos públicos e entidades privadas como modelo capaz de proporcionar maior eficiência operacional, simplificação da gestão contratual e racionalização dos recursos administrativos.

Foram avaliadas as seguintes alternativas:

Solução 1 – Contratação individualizada dos serviços

Nesta alternativa seriam celebrados contratos distintos para cada serviço (limpeza, portaria, vigilância e jardinagem), podendo resultar na contratação de empresas diferentes.

Embora juridicamente viável, essa solução implicaria aumento da complexidade administrativa, uma vez que exigiria a gestão simultânea de diversos contratos, fiscais, gestores, prepostos e cronogramas distintos, aumentando o esforço operacional da Administração.

Além disso, a existência de múltiplos contratos pode ocasionar dificuldades de coordenação entre as empresas contratadas, sobreposição ou lacunas na execução dos serviços, maior quantidade de processos administrativos, além de elevar o risco de divergências operacionais e atrasos na solução de ocorrências.

Considerando que o Campus Diadema encontra-se em fase de implantação e dispõe de estrutura administrativa reduzida, esta alternativa mostra-se menos eficiente sob os aspectos operacional e gerencial.

Solução 2 – Contratação integrada dos serviços de facilities

Esta alternativa consiste na contratação de uma única empresa especializada para executar, de forma integrada, os serviços de limpeza e conservação, controle de acesso (portaria), vigilância patrimonial desarmada e jardinagem.

O mercado nacional possui empresas com experiência consolidada na prestação integrada desses serviços, dispondo de estrutura administrativa, operacional e técnica para gerenciar equipes multidisciplinares, proporcionando maior uniformidade na execução contratual.

A contratação integrada apresenta, entre outras, as seguintes vantagens:

- simplificação da gestão contratual;
- redução do número de contratos administrativos;
- maior integração entre os serviços executados;
- padronização dos procedimentos operacionais;
- maior agilidade na solução de ocorrências;
- redução dos custos administrativos relacionados à fiscalização e acompanhamento contratual;
- melhor comunicação entre contratante e contratada por intermédio de um único preposto;
- maior eficiência na utilização dos recursos públicos.

Para um imóvel com aproximadamente 25.000 m² de área total, sendo cerca de 4.000 m² de área construída, a centralização da gestão operacional torna-se especialmente vantajosa, permitindo maior coordenação entre as equipes responsáveis pelos serviços de apoio ao funcionamento do Campus.

Justificativa da Solução Escolhida

Após análise das alternativas disponíveis, concluiu-se que a contratação integrada dos serviços de facilities representa a solução mais vantajosa para a Administração.

A adoção de um único contrato proporciona ganhos de eficiência administrativa, reduz a complexidade da fiscalização, favorece o planejamento da execução dos serviços e permite melhor integração entre as atividades de limpeza, vigilância, portaria e jardinagem, que possuem natureza complementar e atuam sobre o mesmo ambiente físico.

Além disso, considerando que o Campus Diadema se encontra em fase inicial de funcionamento, com estrutura administrativa ainda em consolidação, a contratação integrada contribui para otimizar os recursos humanos disponíveis, reduzir custos indiretos e assegurar maior continuidade na prestação dos serviços essenciais.

Dessa forma, conclui-se que a contratação integrada dos serviços de facilities atende de maneira mais eficiente aos princípios do planejamento, da economicidade, da eficiência e do interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021, constituindo a solução mais adequada para atender às necessidades do Campus Diadema.

6. Descrição da solução como um todo

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para a prestação de serviços continuados de facilities, com dedicação exclusiva de mão de obra, compreendendo os serviços de limpeza e conservação, controle de acesso (portaria), vigilância patrimonial desarmada e jardinagem, incluindo o fornecimento de todos os materiais, equipamentos, ferramentas, uniformes, equipamentos de proteção individual (EPIs), insumos e demais recursos necessários à perfeita execução dos serviços.

A contratação destina-se ao atendimento das necessidades do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo – Campus Diadema, instalado em imóvel com aproximadamente 25.000 m² de área total, sendo cerca de 4.000 m² de área construída, contemplando edificações administrativas e acadêmicas, áreas de circulação, estacionamentos, vias internas e áreas verdes.

A solução contempla a disponibilização dos seguintes postos de trabalho:

Serviço	Jornada
Porteiro	01 posto – escala 12x36, das 06h00 às 18h00, de segunda-feira a domingo
Vigilante Patrimonial Desarmado	01 posto – escala 12x36, das 18h00 às 06h00, de segunda-feira a domingo
Auxiliar de Limpeza	jornada de 44 horas semanais, escala 5x2, de segunda-feira a sexta-feira
Jardineiro	jornada de 44 horas semanais, escala 5x2, de segunda-feira a sexta-feira

A empresa contratada será responsável pela gestão integral dos serviços, cabendo-lhe a seleção, contratação, treinamento, supervisão e substituição dos profissionais, bem como o fornecimento de todos os materiais de consumo, equipamentos operacionais, ferramentas, uniformes, EPIs e demais insumos necessários ao cumprimento das obrigações contratuais.

Os serviços deverão ser executados de forma integrada e coordenada, observando os níveis de qualidade, desempenho e disponibilidade estabelecidos no Termo de Referência, garantindo a continuidade das atividades acadêmicas e administrativas, a conservação do patrimônio público, a segurança das pessoas e das instalações, bem como a manutenção das condições adequadas de limpeza, organização e conservação das áreas internas e externas do Campus.

A fiscalização contratual será realizada por servidores designados pelo IFSP, competindo à contratada manter preposto responsável pelo acompanhamento permanente da execução dos serviços, atendimento das demandas da Administração e adoção imediata das providências necessárias à correção de eventuais não conformidades.

A solução contempla, ainda, a observância das normas de saúde e segurança do trabalho, da legislação trabalhista e previdenciária, das diretrizes de sustentabilidade aplicáveis às contratações públicas e das demais normas técnicas pertinentes aos serviços contratados.

A adoção de um contrato único para a execução dos serviços de facilities proporcionará maior eficiência administrativa, melhor integração entre as atividades desenvolvidas, simplificação da gestão contratual, racionalização da fiscalização e otimização da aplicação dos recursos públicos, atendendo de forma adequada às necessidades do Campus Diadema durante sua fase de implantação e início de funcionamento.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Os quantitativos estimados para a presente contratação foram definidos com base nas características físicas do imóvel destinado ao funcionamento do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo – Campus Diadema, nas necessidades operacionais da unidade, na previsão de

ocupação das instalações, na natureza das atividades a serem desenvolvidas e na manutenção das condições adequadas de segurança, limpeza, conservação e controle de acesso.

O Campus Diadema está instalado em imóvel com aproximadamente 25.000 m² de área total, sendo cerca de 4.000 m² de área construída, compreendendo edificações administrativas e acadêmicas, áreas de circulação, estacionamentos, vias internas, áreas pavimentadas e áreas verdes que demandam manutenção contínua.

Para o dimensionamento dos serviços de limpeza e conservação foram considerados os levantamentos realizados pela equipe de planejamento da contratação, contemplando as áreas efetivamente sujeitas às rotinas de limpeza, conforme demonstrado a seguir:

Área	Quantidade aproximada
Banheiros	315 m²
Áreas frias	800 m²
Áreas internas	700 m²
Áreas livres (limpeza eventual)	120 m²
Arruamentos e áreas pavimentadas	8.000 m²
Esquadrias externas (face interna e externa)	600 m²

As frequências de execução dos serviços serão estabelecidas no Termo de Referência, observando as características de utilização de cada ambiente, as boas práticas da Administração Pública e os parâmetros técnicos aplicáveis aos serviços de limpeza predial.

Para os serviços de controle de acesso, vigilância patrimonial e jardinagem, os quantitativos foram definidos considerando a necessidade de funcionamento contínuo do Campus, a proteção do patrimônio público, o controle da circulação de pessoas e a conservação das áreas externas.

Dessa forma, estima-se a contratação dos seguintes postos de trabalho:

Serviço	Quantidade
Porteiro – escala 12x36 (06h00 às 18h00)	01 posto
Vigilante Patrimonial Desarmado – escala 12x36 (18h00 às 06h00)	01 posto
Auxiliar de Limpeza – jornada de 44 horas semanais	02 postos*
Jardineiro – jornada de 44 horas semanais	01 posto

*A quantidade estimada de auxiliares de limpeza foi definida considerando a área construída, a frequência das atividades de limpeza, a necessidade de higienização dos sanitários, das áreas administrativas e acadêmicas e das áreas externas de responsabilidade do Campus.

Ressalta-se que, para os serviços remunerados por produtividade, especialmente os serviços de limpeza e conservação, a Administração estabelece a demanda a ser atendida, as áreas abrangidas, os níveis de desempenho esperados e as frequências de execução dos serviços, cabendo à empresa contratada dimensionar a quantidade de profissionais necessária ao adequado cumprimento das obrigações contratuais, observadas a legislação trabalhista, as convenções coletivas aplicáveis e os parâmetros estabelecidos no Termo de Referência.

Os equipamentos, ferramentas, materiais de consumo, uniformes, Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) e demais insumos necessários à execução dos serviços serão fornecidos integralmente pela contratada, em quantitativos compatíveis com a demanda operacional prevista, conforme especificações que constarão no Termo de Referência.

Os quantitativos estimados foram definidos observando os princípios da economicidade, eficiência, razoabilidade e proporcionalidade, buscando assegurar a adequada prestação dos serviços sem gerar custos desnecessários para a Administração, podendo ser revistos durante a elaboração do Termo de Referência caso sejam identificadas alterações nas condições de funcionamento do Campus ou na demanda pelos serviços.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 675.384,48

Valor (R\$): 675.384,48

O valor estimado para a contratação pelo período de 12 meses é de R\$ 675.384,48 (Seissentos e setenta e cinco mil, trezentos e oitenta e quatro reais e quarenta e oito centavos).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Nos termos do art. 40, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, foi analisada a viabilidade do parcelamento da solução pretendida, concluindo-se que a contratação deve ocorrer em lote único, sem parcelamento do objeto.

A solução consiste na prestação continuada e integrada dos serviços de limpeza e conservação, controle de acesso (portaria), vigilância patrimonial desarmada e jardinagem, destinados ao atendimento das necessidades do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo – Campus Diadema.

Embora cada serviço possua características específicas, todos são complementares e atuam de forma integrada na manutenção das condições adequadas de funcionamento da unidade, contribuindo para a segurança das pessoas, a conservação do patrimônio público, a organização dos ambientes e a adequada utilização das instalações.

O eventual parcelamento da contratação, mediante a celebração de contratos distintos para cada serviço ou para parte deles, poderia aumentar significativamente a complexidade da gestão contratual, exigindo maior número de fiscais, gestores e prepostos, além de dificultar a coordenação das atividades, a comunicação entre empresas distintas e a definição de responsabilidades diante de ocorrências operacionais.

A contratação integrada favorece a padronização dos procedimentos operacionais, a atuação coordenada das equipes, a centralização da gestão por intermédio de um único preposto e maior agilidade na solução de demandas cotidianas, reduzindo riscos de descontinuidade dos serviços, conflitos de responsabilidade e sobreposição de atividades.

Além disso, considerando que o Campus Diadema se encontra em fase de implantação e dispõe de estrutura administrativa ainda em consolidação, a adoção de um único contrato representa solução mais eficiente sob os aspectos técnico, operacional e administrativo, permitindo melhor aproveitamento dos recursos humanos destinados à fiscalização contratual.

Dessa forma, conclui-se que o parcelamento da solução não se mostra técnica nem economicamente vantajoso, sendo a contratação em lote único a alternativa que melhor atende aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021, assegurando maior integração entre os serviços e melhor desempenho na execução contratual.

Adicionalmente, considerando o caráter emergencial da contratação, decorrente da necessidade de disponibilização imediata dos serviços para viabilizar o início das obras de adequação do imóvel e o funcionamento do Campus Diadema, a execução por uma única empresa contribui para maior celeridade na mobilização das equipes, na disponibilização dos profissionais, dos materiais, equipamentos e insumos necessários, bem como na coordenação operacional dos serviços de limpeza, controle de acesso, vigilância patrimonial e jardinagem. A centralização da gestão contratual possibilita resposta mais rápida às demandas da Administração e maior flexibilidade para adequação dos serviços durante a fase de implantação da unidade.

Dessa forma, conclui-se que o parcelamento do objeto não se mostra técnica nem economicamente vantajoso para a Administração, sendo a contratação integrada da solução por um único fornecedor a alternativa mais adequada para garantir a eficiência, a continuidade, a economicidade e a qualidade da prestação dos serviços, assegurando a adequada conservação das instalações, a segurança patrimonial, o controle de acesso e a manutenção das áreas internas e externas do Campus Diadema.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes relacionadas ao objeto da contratação para a sede do Campus Diadema.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação encontra-se alinhada às diretrizes institucionais, aos instrumentos de planejamento e aos objetivos estratégicos do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo – IFSP, contribuindo para a implantação, estruturação e funcionamento do Campus Diadema, conforme demonstrado a seguir.

Plano Anual de Contratações (PAC)

A contratação está prevista no Plano Anual de Contratações do IFSP, em conformidade com o planejamento institucional das demandas necessárias à implantação da infraestrutura administrativa e acadêmica do Campus Diadema, assegurando a disponibilidade dos serviços essenciais ao funcionamento da unidade.

Plano de Desenvolvimento Institucional (PDI)

A contratação contribui diretamente para o alcance dos objetivos institucionais estabelecidos no Plano de Desenvolvimento Institucional do IFSP, especialmente aqueles relacionados à expansão da Rede Federal de Educação Profissional, Científica e Tecnológica, à ampliação da oferta de educação pública, gratuita e de qualidade e ao fortalecimento das atividades de ensino, pesquisa, extensão, inovação e desenvolvimento institucional.

A disponibilização dos serviços de limpeza, conservação, controle de acesso, vigilância patrimonial e jardinagem constitui requisito indispensável para proporcionar condições adequadas de funcionamento da infraestrutura física do Campus Diadema, garantindo ambientes seguros, organizados e apropriados para o desenvolvimento das atividades acadêmicas e administrativas.

Planejamento Estratégico Institucional

A contratação está alinhada aos objetivos estratégicos do IFSP relacionados à eficiência da gestão pública, à adequada utilização dos recursos públicos, à preservação do patrimônio institucional e à criação das condições necessárias para o início e a continuidade das atividades do Campus Diadema.

A prestação integrada dos serviços de facilities contribui para a melhoria da gestão operacional da unidade, para a redução dos riscos relacionados à conservação das instalações e para o fortalecimento da segurança patrimonial, assegurando maior eficiência na administração da infraestrutura física.

Plano de Logística Sustentável (PLS)

A contratação observará as diretrizes do Plano de Logística Sustentável do IFSP e da legislação aplicável às contratações públicas sustentáveis, priorizando a utilização racional de recursos naturais, a correta gestão dos resíduos gerados, a adoção de produtos e materiais ambientalmente adequados, quando tecnicamente viáveis, bem como o cumprimento da legislação ambiental, trabalhista e de saúde e segurança do trabalho.

Governança e Gestão Institucional

A contratação está alinhada aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento, transparência, gestão de riscos e governança pública previstos na Lei nº 14.133/2021.

A adoção de uma solução integrada de facilities favorece a racionalização da gestão contratual, reduz a complexidade administrativa, fortalece os mecanismos de fiscalização e contribui para maior qualidade na prestação dos serviços essenciais ao funcionamento do Campus Diadema.

Implantação do Campus Diadema

A contratação possui relação direta com o processo de implantação do Campus Diadema, cuja infraestrutura está sendo preparada para receber as atividades acadêmicas e administrativas do Instituto Federal de São Paulo.

A disponibilização dos serviços objeto desta contratação é condição indispensável para o início das operações da unidade, assegurando a conservação das instalações, a segurança do patrimônio público, o controle do acesso às dependências do campus, a manutenção das áreas internas e externas e a oferta de ambientes adequados para estudantes, servidores, colaboradores e visitantes.

Dessa forma, conclui-se que a presente contratação encontra-se plenamente alinhada ao planejamento institucional do IFSP, contribuindo para a implantação e consolidação do Campus Diadema, para a adequada gestão da infraestrutura física da unidade e para o cumprimento da missão institucional de ofertar educação profissional, científica e tecnológica pública, gratuita, inclusiva e de qualidade à sociedade.

12. Justificativa da Situação Emergencial

A presente contratação fundamenta-se no art. 75, inciso VIII, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, em razão da necessidade de atendimento de situação emergencial que demanda a imediata disponibilização de serviços essenciais para garantir a implantação e o funcionamento do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo – Campus Diadema.

O IFSP adquiriu, em 29 de abril de 2026, o imóvel destinado à instalação da sede definitiva do Campus Diadema, passando a assumir integralmente as responsabilidades relativas à sua administração, conservação, segurança e manutenção. O imóvel possui aproximadamente 25.000 m² de área total, sendo cerca de 4.000 m² de área construída, constituindo patrimônio público federal de elevado valor estratégico para a expansão da Rede Federal de Educação Profissional, Científica e Tecnológica.

O imóvel foi adquirido pelo IFSP pelo valor aproximado de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), representando investimento público de elevada relevância para a expansão da Rede Federal de Educação Profissional, Científica e Tecnológica. Tal circunstância reforça o dever da Administração de adotar medidas imediatas destinadas à sua conservação, segurança e adequada utilização, prevenindo danos ao patrimônio público e assegurando a proteção do investimento realizado com recursos públicos.

A posse definitiva do imóvel ocorreu mediante cronograma estabelecido com o Centro Cultural Okinawa Brasileiro (CCOB), responsável pela desocupação e entrega das instalações ao IFSP. Com a conclusão desse processo, tornou-se necessária a adoção imediata das providências destinadas à preparação da infraestrutura para o início das obras de adequação e reforma, previstas para ocorrer a partir de 8 de julho de 2026, bem como para viabilizar o início das atividades acadêmicas e administrativas da unidade.

A execução dessas obras e das atividades preparatórias depende diretamente da disponibilidade dos serviços objeto desta contratação. A ausência de serviços de limpeza e conservação compromete as condições mínimas de utilização das instalações; a inexistência de controle de acesso e de vigilância patrimonial expõe o imóvel a riscos de invasões, furtos, vandalismo e utilização indevida durante a realização das obras; e a falta de manutenção das áreas externas compromete a conservação do patrimônio e a segurança dos usuários e trabalhadores envolvidos na implantação do campus.

A situação apresenta caráter emergencial porque não há contrato vigente capaz de atender às necessidades da nova unidade e a interrupção ou postergação da contratação poderá acarretar atrasos na execução das obras, comprometimento do cronograma de implantação do Campus Diadema, riscos à integridade do patrimônio público, aumento dos custos decorrentes da deterioração das instalações e prejuízo ao interesse público relacionado à oferta de educação profissional, científica e tecnológica no município.

A ausência dos serviços objeto desta contratação poderá resultar não apenas em atrasos na implantação do Campus Diadema, mas também em prejuízos materiais decorrentes da deterioração das instalações, da ocorrência de furtos, invasões, vandalismo ou outras situações que comprometam um patrimônio público adquirido mediante investimento de aproximadamente R\$ 25 milhões, impondo à Administração o dever de agir preventivamente para resguardar o interesse público.

Importante destacar que a situação emergencial não decorre de ausência de planejamento da Administração. A necessidade da contratação surgiu em razão da efetiva disponibilização do imóvel ao IFSP, da definição do cronograma de entrega pelo Centro Cultural Okinawa Brasileiro, do início das obras de adequação e da necessidade de disponibilização imediata das condições operacionais indispensáveis ao funcionamento da unidade.

Nesse contexto, a contratação emergencial dos serviços de facilities, compreendendo limpeza e conservação, controle de acesso, vigilância patrimonial desarmada e jardinagem, mostra-se imprescindível para assegurar a proteção do patrimônio público, garantir condições adequadas para execução das obras de implantação, preservar a integridade das instalações e proporcionar a infraestrutura mínima necessária ao início das atividades do Campus Diadema.

O prazo contratual será limitado ao período estritamente necessário para a realização do procedimento de contratação definitiva, observado o limite estabelecido no art. 75, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021. Paralelamente à execução do contrato emergencial, a Administração adotará todas as providências necessárias para instrução e conclusão da contratação definitiva dos serviços, de modo que a solução emergencial permaneça vigente apenas pelo tempo indispensável à superação da situação excepcional.

Dessa forma, resta caracterizada a situação emergencial, tendo em vista a necessidade imediata de disponibilização dos serviços essenciais ao início das obras de adequação da infraestrutura, à implantação do Campus Diadema, à proteção e conservação de patrimônio público adquirido mediante investimento de aproximadamente R\$ 25 milhões, bem como à garantia da continuidade das ações institucionais destinadas à entrada em funcionamento da nova unidade do IFSP.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação dos serviços continuados de facilities proporcionará benefícios diretos para a implantação e o funcionamento do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo – Campus Diadema, assegurando as condições necessárias para o desenvolvimento das atividades acadêmicas e administrativas e para a adequada gestão da infraestrutura da unidade.

Entre os principais benefícios esperados destacam-se:

- garantir a proteção, conservação e valorização do patrimônio público federal, preservando o imóvel adquirido pelo IFSP mediante investimento aproximado de R\$ 25 milhões;
- assegurar condições adequadas de limpeza, higiene, organização e conservação dos ambientes internos e externos do campus, proporcionando espaços seguros, salubres e adequados para estudantes, servidores, colaboradores e visitantes;
- promover maior segurança patrimonial e controle do acesso às dependências da instituição, reduzindo os riscos de invasões, furtos, vandalismo, depredações e demais ocorrências que possam comprometer a integridade das instalações e dos bens públicos;
- garantir a manutenção das áreas verdes e dos espaços externos, contribuindo para a conservação da infraestrutura, a segurança dos usuários e a melhoria das condições ambientais da unidade;
- viabilizar o início e a continuidade das obras de adequação da infraestrutura física do Campus Diadema, assegurando condições operacionais para a execução das intervenções necessárias à implantação definitiva da unidade;
- proporcionar maior eficiência na gestão contratual por meio da contratação integrada dos serviços de facilities, reduzindo a complexidade administrativa, racionalizando a fiscalização contratual e favorecendo a coordenação das atividades de apoio;
- permitir que os servidores do IFSP concentrem seus esforços nas atividades finalísticas de ensino, pesquisa, extensão, inovação e gestão institucional, delegando à empresa contratada a execução das atividades acessórias de apoio operacional;
- assegurar a continuidade dos serviços essenciais ao funcionamento da unidade, reduzindo riscos de paralisação das atividades decorrentes da ausência de infraestrutura adequada;
- promover a observância das normas de saúde e segurança do trabalho, da legislação trabalhista, das diretrizes de sustentabilidade e das boas práticas de gestão pública durante a execução contratual;
- contribuir para a utilização eficiente dos recursos públicos, por meio de solução integrada que favoreça ganhos de escala, otimização da gestão operacional e melhoria da qualidade dos serviços prestados.

Espera-se, ao final da contratação, que o Campus Diadema disponha de infraestrutura operacional adequada para o desenvolvimento seguro, eficiente e contínuo de suas atividades, garantindo a preservação do patrimônio público, o adequado atendimento à comunidade acadêmica e o cumprimento da missão institucional do IFSP de ofertar educação profissional, científica e tecnológica pública, gratuita, inclusiva e de qualidade.

14. Providências a serem Adotadas

Para a adequada implementação da solução proposta, a Administração deverá adotar, previamente e durante a execução contratual, as seguintes providências:

- Designar formalmente os servidores responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e com os normativos internos do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo – IFSP;
- Disponibilizar as condições mínimas de infraestrutura necessárias à execução dos serviços, incluindo locais de apoio operacional, pontos de energia, instalações sanitárias e demais espaços indispensáveis ao desenvolvimento das atividades pela contratada;
- Definir os procedimentos institucionais de controle de acesso de pessoas, veículos, prestadores de serviços e visitantes, estabelecendo normas de identificação, circulação e registro de ocorrências;
- Identificar e sinalizar áreas de acesso restrito, rotas de circulação, pontos estratégicos de vigilância e demais locais que demandem controle operacional durante a implantação e funcionamento do Campus;
- Elaborar e implementar procedimentos internos para comunicação, registro e tratamento de ocorrências relacionadas à segurança patrimonial, limpeza, conservação e manutenção das áreas externas;
- Realizar reunião inicial entre a Administração e a empresa contratada para alinhamento dos procedimentos operacionais, definição dos fluxos de comunicação, apresentação das instalações e esclarecimento das responsabilidades das partes;
- Disponibilizar à contratada as plantas, croquis, quantitativos das áreas, rotinas de execução e demais informações necessárias ao adequado planejamento das atividades;
- Acompanhar e fiscalizar permanentemente a execução contratual, verificando o cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, ambientais e contratuais, bem como os níveis de qualidade estabelecidos no Termo de Referência;
- Promover a adequação gradual da infraestrutura do Campus Diadema durante a execução das obras de reforma e adaptação do imóvel, assegurando condições para o desenvolvimento contínuo dos serviços contratados;
- Implementar, sempre que necessário, melhorias na infraestrutura de apoio, incluindo sistemas de iluminação, controle de acesso, sinalização, comunicação e demais recursos que contribuam para a segurança, conservação e funcionamento da unidade;
- Manter o planejamento e a execução das obras de adequação da infraestrutura física do campus em consonância com a prestação dos serviços contratados, de forma a garantir a compatibilização entre as atividades de implantação da unidade e a execução dos serviços de facilities;
- Adotar as providências necessárias para instrução e realização da contratação definitiva dos serviços, assegurando a continuidade da prestação dos serviços essenciais após o encerramento da contratação emergencial, evitando descontinuidade das atividades e prejuízos à Administração.

Dessa forma, as providências identificadas são consideradas suficientes para assegurar a adequada implantação da solução proposta, garantindo a integração entre os serviços contratados, a preservação do patrimônio público, a continuidade das obras de adequação e a disponibilização das condições necessárias ao funcionamento do Campus Diadema, em conformidade com os princípios da eficiência, planejamento, economicidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

15. Possíveis Impactos Ambientais

A contratação dos serviços de **facilities**, compreendendo limpeza e conservação, controle de acesso (portaria), vigilância patrimonial desarmada e jardinagem, apresenta impactos ambientais de baixa magnitude, decorrentes principalmente da utilização de produtos de limpeza, consumo de água e energia elétrica, geração de resíduos sólidos e manutenção das áreas verdes.

Com o objetivo de minimizar esses impactos, a empresa contratada deverá observar as diretrizes da Lei nº 14.133/2021, da Instrução Normativa SLTI /MPOG nº 01, de 19 de janeiro de 2010, do Decreto nº 7.746/2012, do Plano de Logística Sustentável do IFSP e demais normas ambientais aplicáveis, adotando, no mínimo, as seguintes medidas:

- utilizar produtos de limpeza registrados nos órgãos competentes, preferencialmente biodegradáveis e de menor impacto ambiental, sempre que tecnicamente viável;
- promover o uso racional de água, energia elétrica e demais recursos naturais durante a execução dos serviços;
- orientar e capacitar seus colaboradores quanto às boas práticas de sustentabilidade, redução do desperdício e uso consciente dos recursos públicos;
- realizar a correta segregação, acondicionamento e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados durante a execução contratual, observando a legislação vigente;
- utilizar equipamentos e ferramentas que contribuam para maior eficiência no consumo de água, energia e insumos;
- realizar a manutenção adequada dos equipamentos utilizados, evitando desperdícios e reduzindo emissões de ruídos, vazamentos e demais impactos ambientais;
- promover a destinação ambientalmente adequada dos resíduos provenientes da manutenção das áreas verdes, tais como galhos, folhas, grama e demais resíduos vegetais;
- evitar o desperdício de materiais de consumo e reduzir, sempre que possível, a utilização de produtos descartáveis;
- observar as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010) e demais legislações ambientais aplicáveis.

A Administração acompanhará, por meio da fiscalização contratual, o cumprimento das práticas de sustentabilidade estabelecidas no Termo de Referência, incentivando a adoção de medidas que contribuam para a redução dos impactos ambientais decorrentes da execução dos serviços.

Dessa forma, conclui-se que os possíveis impactos ambientais decorrentes da contratação são reduzidos, passíveis de mitigação mediante a adoção das boas práticas ambientais e das medidas de sustentabilidade previstas na legislação vigente, contribuindo para a promoção da responsabilidade socioambiental e para o uso eficiente dos recursos públicos.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

Após a realização dos estudos técnicos e das análises constantes neste Estudo Técnico Preliminar, a Equipe de Planejamento da Contratação conclui que a solução proposta mostra-se viável sob os aspectos técnico, operacional, econômico e administrativo, atendendo de forma adequada às necessidades do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo – Campus Diadema.

A contratação integrada dos serviços de facilities, compreendendo limpeza e conservação, controle de acesso (portaria), vigilância patrimonial desarmada e jardinagem, constitui a alternativa mais adequada para assegurar as condições necessárias à implantação e ao funcionamento da unidade, garantindo a conservação da infraestrutura, a proteção do patrimônio público, a segurança das instalações, a organização dos ambientes e a adequada manutenção das áreas internas e externas do Campus.

Os estudos realizados demonstraram que a contratação em lote único proporciona maior eficiência na gestão contratual, racionaliza a fiscalização, reduz custos administrativos e favorece a integração operacional entre os serviços, apresentando melhor relação entre custo e benefício quando comparada à contratação individualizada de cada serviço.

Também restou evidenciado que a situação enfrentada pela Administração demanda a adoção de medidas imediatas para viabilizar o início das obras de adequação da infraestrutura, preservar o imóvel adquirido pelo IFSP mediante investimento aproximado de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) e assegurar condições adequadas para o início das atividades acadêmicas e administrativas do Campus Diadema, caracterizando a necessidade da contratação emergencial, nos termos do art. 75, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021.

Verificou-se, ainda, que a solução proposta encontra-se alinhada ao Plano Anual de Contratações (PAC), ao Plano de Desenvolvimento Institucional (PDI), ao Planejamento Estratégico Institucional e às diretrizes de governança e sustentabilidade adotadas pelo IFSP, contribuindo para a implantação da nova unidade e para a adequada aplicação dos recursos públicos.

Diante do exposto, a Equipe de Planejamento da Contratação declara viável a presente contratação e manifesta-se favoravelmente ao prosseguimento do processo de contratação emergencial dos serviços de facilities, por entender que a solução proposta atende ao interesse público, observa os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento e continuidade do serviço público, bem como reúne os elementos técnicos necessários para subsidiar a elaboração do Termo de Referência e a instrução do processo de contratação.

17. 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](#).

CLAUDIA ALMERINDA DE SOUZA OLIVEIRA

Diretora Geral

ALEXANDRE NEVES RIBEIRO

CAI

KAMILI OLIVEIRA SANTANA

CAE