

Estudo Técnico Preliminar 80/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 23090.000633/2024-37

2. Descrição da necessidade

Trata-se de estudo técnico preliminar para possível celebração do Termo de Concessão Onerosa de Uso a ser celebrado com a Fundação de Apoio ao Ensino Pesquisa e Extensão (FAEPE) em Lavras, fundamentado no art. 74 da Lei nº 14.133/2021, bem como na Lei nº 6.120/74, que dispõe sobre a alienação de bens imóveis das instituições federais de ensino.

A necessidade do estudo partiu da manifestação de interesse da FAEPE na celebração de Termo de Concessão Onerosa de Uso, conforme OFÍCIO n. Nº 012/2023-DIRETORIA/FAEPE (Anexo I).

Como é sabido, a Administração Pública atua em conformidade com as leis e com os princípios estabelecidos, com a finalidade de atendimento ao interesse público. É importante salientar que todo ato administrativo está condicionado ao interesse público, princípio este de observância obrigatória por parte do Agente Público, conforme se depreende do caput do art. 2º da Lei nº 9.784/99.

No caso em tela, o interesse público está amparado pelos benefícios que são gerados ao disponibilizar um espaço físico à FAEPE, por meio da instalação da FAEPE no Pavilhão Klaus Fest, conforme justificativa da FAEPE, considerando a reestruturação administrativa e de gestão que se deu início em 2022, no qual tem sido realizadas ações de consolidação da nova proposta de atuação da Fundação.

É válido considerar que o objetivo da FAEPE está ligado essencialmente e historicamente à missão institucional da UFLA, levando em conta o notório trabalho desenvolvido junto à sociedade.

A FAEPE atuou por muitos anos nos cursos de pós-graduação lato sensu, contribuindo para a formação de vários alunos de todo o Brasil em diversas áreas do conhecimento. A fundação se especializou também no oferecimento de cursos de treinamento e atuou de forma intensa nos projetos de extensão.

No que tange à pesquisa, sua atuação está comprovada por meio da gestão de recursos de projetos financiados pela FAPEMIG, EMBRAPA, FINEP, CNPq, MMA, IBAMA, IEF, CEMIG e PETROBRÁS, dentre outros.

Salientamos ainda que a FAEPE celebrou o contrato de concessão onerosa de uso nº 037/2017, que tem vigência até 2033, conforme pode ser consultado no portal transparência. Considerando que a renovação de contratos está condicionada à execução satisfatória, concluímos que o objeto do estudo continua sendo vantajoso para a administração.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Diretoria de Licitações e Compras	Paulo Antônio de Carvalho

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

DA INEXIGIBILIDADE DA LICITAÇÃO

A Constituição Federal de 1988 ressalta em seu texto, por meio do artigo 37, inciso XXI, que a contratação de obras, serviços, compras e alienações pela Administração Pública deverá ser precedida obrigatoriamente de licitação pública.

Desta forma, os contratos celebrados pela Administração devem ser precedidos de procedimento licitatório, com o objetivo de selecionar a proposta mais vantajosa para o Poder Público, mediante participação de todos os interessados, à luz do princípio da isonomia. O princípio da obrigatoriedade impõe a realização da licitação, mas a lei não poderia deixar de prever situações cujas particularidades não se compatibilizam com o rito do processo licitatório, para as quais ressalva a utilização do certame.

Assim, a União, no exercício de sua competência privativa, nos termos do art. 22, XXVII, Constituição Federal, editou a Lei nº 14.133/2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos – em que consta autorização para contratação direta, nas situações legalmente previstas, na qual a abertura de certame licitatório é dispensável, dispensada ou inexigível.

Amparado pelo art. 74 da Lei nº 14.133/2021, bem como pela Lei nº 6.120/74, o presente estudo se caracteriza como instrumento de Concessão de Uso a título oneroso, cuja licitação é inexigível pela inviabilidade de competição e pelo interesse público envolvido.

O termo de concessão de uso oneroso oferece maiores vantagens à Universidade, uma vez que admite-se cobrança de taxa de ocupação, autoriza a rescisão unilateral a qualquer tempo pela Universidade e torna possível a estipulação de cláusulas mais convenientes ao concedente.

NATUREZA DA CONTRATAÇÃO

A contratação tem como objeto um serviço comum, cujos padrões de desempenho e qualidade estão objetivamente definidos por meio de especificações usuais do mercado, conforme prevê o art. 14 da Instrução Normativa (IN) SEGES nº 05/2017:

“Art. 14. Os serviços considerados comuns são aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos pelo ato convocatório, por meio de especificações usuais do mercado.”

Parágrafo único. Independentemente de sua complexidade, os serviços podem ser enquadrados na condição de serviços comuns, desde que atendam aos requisitos dispostos no caput deste artigo.”

Também, é caracterizado como continuado, de acordo com o estabelecido no art. 15 da IN SEGES nº 05/2017, a seguir transcrito:

"Art. 15. Os serviços prestados de forma contínua são aqueles que, pela sua essencialidade, visam atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, por mais de um exercício financeiro, assegurando a integridade do patrimônio público ou o funcionamento das atividades finalísticas do órgão ou entidade, de modo que sua interrupção possa comprometer a prestação de um serviço público ou o cumprimento da missão institucional."

DURAÇÃO INICIAL DO CONTRATO

De acordo com o art. 106, da lei 14.133/2021, os contratos da administração pública poderão ser celebrados com o prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimento contínuos, observadas as seguintes diretrizes: Art. 106.

"A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

I - a autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;

II - a Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

III - a Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem."

Quanto à prorrogação do contrato, o artigo 107 da lei acima citada, trata da seguinte maneira:

"Art. 107. Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes."

Diante destas ponderações, considerando a natureza da contratação, o contrato terá duração de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado até o limite estabelecido pelo art. 107 da Lei 14.133/2021.

RESSARCIMENTO

Os ressarcimentos referentes ao consumo de energia elétrica, água/esgoto e telefone, se for o caso, serão efetuados por meio de Guia de Recolhimento da União. Esses valores serão apurados e divulgados pelos respectivos setores responsáveis.

- a)** O ressarcimento referente à utilização de energia elétrica se dará por meio do cálculo da exata quantidade consumida pela Contratada, em Kwh, multiplicada

pelo valor por unidade de medida que a concessionária de energia elétrica do município aplicar à UFLA;

b) O ressarcimento referente à utilização de água se for o caso, se dará por meio do cálculo da exata quantidade consumida pela Contratada, em m³, multiplicada pelo valor por unidade de medida que a concessionária de água e esgoto do município de Lavras aplicar à UFLA;

c) No que tange ao ressarcimento de gastos com telefone, poderá ser disponibilizado à Contratada pontos de ramal autorizados a realizar ligações apenas a outros ramais internos à UFLA. Neste sentido, considerando que, por ora, este tipo de ponto é contratado a “tarifa zero” para esta Universidade, não será cobrado da Contratada o ressarcimento referente a gastos com telefonia, todavia, caso ocorra alteração no contrato de telefonia desta instituição e esta “modalidade” passar a gerar ônus, será cobrado o ressarcimento referente ao seu exato consumo;

d) No caso de não haver instalação de medidor de energia elétrica ou hidrômetro no imóvel, será cobrado o valor da taxa mínima utilizado pelos concessionários de energia elétrica e água/esgoto do município de Lavras, respectivamente.

FORMA DE PAGAMENTO DA CONCESSÃO

Os valores serão recolhidos da seguinte forma: a taxa de aluguel, será recolhida mensalmente, por intermédio de GRU.

O pagamento referente ao aluguel será efetuado até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao fato gerador. Ou seja, utiliza-se o imóvel em um mês e paga-se o aluguel até o quinto dia do mês seguinte.

O termo inicial para início da cobrança do valor do aluguel será a data de assinatura do Contrato.

DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Responsabilizar pelo bom e regular funcionamento das atividades a que se destina o imóvel, bem como pelo provimento dos meios indispensáveis e necessários à realização das suas atividades fins.

Manter pessoal capaz de prestar os serviços sem interrupções durante todo o período de vigência do Contrato, seja por motivo de férias, licença, falta ao serviço, demissão de funcionários ou qualquer outra razão.

Responderem pelas obrigações trabalhistas, acidentárias, sanitárias, previdenciária e securitária relativa aos seus funcionários utilizados na execução dos serviços.

Responsabilizarem-se pela integridade, limpeza e manutenção da área concedida.

Responderem por todos os danos e prejuízos causados ao patrimônio da UFLA e de terceiros que der causa.

Providenciarem todo o mobiliário, equipamentos, materiais e insumos a serem utilizados na área de concessão.

Responsabilizarem-se pela limpeza e manutenção preventiva e corretiva de seus equipamentos.

Identificarem todos os equipamentos e materiais de sua propriedade.

Obterem junto à Prefeitura Municipal de Lavras o alvará de funcionamento, quando for o caso.

Manterem afixado em quadro e em local visível ao público o alvará de funcionamento, quando for o caso.

Facilitarem à Comissão de Fiscalização a inspeção da área física e da documentação probatória de regularização fiscal, tributária, previdenciária, securitária e trabalhista, e as demais que por ela forem solicitadas.

Manterem-se regular com todas as obrigações fiscais, tributárias, previdenciárias, securitárias e trabalhistas, perante a União, ao Estado e ao Município.

Responsabilizarem-se pelo pagamento da despesa oriunda do consumo de água, energia elétrica, internet e telefone, quando for o caso.

Caso solicitado, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis da data da solicitação, caberá à Contratada comprovar perante a Comissão de Fiscalização o recolhimento dos valores acima descritos.

Restituírem, nas mesmas condições que lhe foram entregues para uso, a área e instalações cedidas, ao término do presente Contrato.

Manterem firme e imperioso o Contrato, sendo vedado ceder, sublocar ou transferir, total ou parcialmente, a concessão de uso de espaço público celebrado entre a Contratante e a Contratada a terceiros

DA ALTERAÇÃO, MANUTENÇÃO E REPARO NA ÁREA DE CONCESSÃO

A CONTRATADA poderá fazer alterações que se fizerem necessárias no imóvel para melhor adequar o espaço da área para o desempenho de suas atividades, observando-se as seguintes condições:

- a)** Qualquer alteração a ser feita não poderá alterar a estrutura principal (primária) do imóvel.
- b)** As alterações deverão ser feitas mediante o uso de paredes falsas.
- c)** Qualquer alteração deverá ser levada previamente a análise técnica e aprovação da Prefeitura Universitária, mediante apresentação de justificativa, bem como de Projeto(s) Técnico(s), arquitetônico, de interiores, elétrico, estrutural, e demais projetos pertinentes.
- d)** As despesas decorrentes tanto da intervenção física na área de concessão quanto da elaboração do(s) projeto(s) técnico(s) necessário(s) ocorrerão à(s) conta (s) da Contratada.

- e) Caso a intervenção na estrutura seja autorizada não terá direito a Contratada a qualquer indenização ou ressarcimento, ficando as benfeitorias incorporadas ao patrimônio da UFLA.
- f) Toda manutenção e/ou reparo nas instalações físicas decorrentes do uso e tempo de uso do espaço serão de responsabilidade da Contratada. Nos serviços e reparos que porventura forem executados deverão ser mantidos os mesmos padrões de materiais e acabamentos, aprovados previamente pela PROPLAG.
- g) É vedado alterar a fachada principal do edifício, sendo obrigadas, a Contratada, utilizar do padrão de comunicação visual estabelecido pela Contratante.
- h) Fazer a manutenção interna da área de concessão nas instalações elétricas, hidráulicas, telefônica, rede lógica, exaustão, e outras, sempre que necessário e às suas expensas.
- i) Realizar as manutenções decorrentes do tempo de uso ou de fatores externos. As manutenções abrangem, entre outros, os seguintes itens: água e esgoto; tubos e conexões; louças e metais; equipamentos, válvulas, sifões, etc.; limpeza de caixa de gordura; energia; reletrodutos e conexões; lâmpadas, tomadas, disjuntores, reatores, interruptores, soquetes, etc.

Na hipótese da Comissão de Fiscalização, durante suas inspeções, encontrar inconformidades no imóvel, a Contratada será notificada e terá prazo determinado para corrigir as irregularidades.

DURANTE A VIGÊNCIA CONTRATUAL, FICA EXPRESSAMENTE VEDADO À CONTRATADA:

A contratação de servidor pertencente ao Quadro de Pessoal da Universidade Federal de Lavras.

A veiculação de publicidade acerca desta contratação, salvo se houver prévia autorização da Administração da Universidade Federal de Lavras.

A utilização do imóvel para fim diverso ao estipulado no objeto da contratação.

A transferência do imóvel, sob qualquer forma.

A subcontratação total ou parcial para a execução de suas atividades.

Utilização da marca UFLA para quaisquer fins, salvo se houver expressa autorização da Contratante.

DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

Entregar a área concedida limpa e desimpedida para início das atividades.

Cuidar da limpeza e higiene, diariamente, da área de fluxo de pessoas que exceda a área de concessão.

Disponibilizar acesso à energia elétrica, à água, ao esgotamento e às instalações para telefone e internet.

Apresentar mensalmente as contas de energia elétrica, telefone, internet, água e esgotamento, quando for o caso.

Emitir os recibos de quitações do valor mensal da concessão e dos consumos quando da apresentação do comprovante de recolhimento da GRU pela Contratada.

Designar Comissão de Fiscalização composta por servidores da UFLA para acompanhar e fiscalizar o Contrato, conforme previsto na Lei 14.133 de 2021.

Manter firme e valiosa a concessão, desde que mantida as condições contratuais e a qualidade dos serviços.

SUSTENTABILIDADE

A Contratada fica obrigada a orientar os colaboradores no início do contrato sobre maneiras eficientes de reduzir o consumo de energia elétrica e de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes, em especial os critérios e práticas sustentáveis conforme Guia Nacional de Contratações Sustentáveis e Decreto nº 9.178, de 23 de outubro de 2017:

DA EXECUÇÃO INDIRETA

A Lei nº 14.133/2021 dispõe em seu art. 48 o seguinte:

“Art. 48. Poderão ser objeto de execução por terceiros as atividades materiais acessórias, instrumentais ou complementares aos assuntos que constituam área de competência legal do órgão ou da entidade, vedado à Administração ou a seus agentes, na contratação do serviço terceirizado:

I - indicar pessoas expressamente nominadas para executar direta ou indiretamente o objeto contratado;

II - fixar salário inferior ao definido em lei ou em ato normativo a ser pago pelo contratado;

III - estabelecer vínculo de subordinação com funcionário de empresa prestadora de serviço terceirizado;

IV - definir forma de pagamento mediante exclusivo reembolso dos salários pagos;

V - demandar a funcionário de empresa prestadora de serviço terceirizado a execução de tarefas fora do escopo do objeto da contratação;

VI - prever em edital exigências que constituam intervenção indevida da Administração na gestão interna do contratado.

Parágrafo único. Durante a vigência do contrato, é vedado ao contratado contratar cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de

dirigente do órgão ou entidade contratante ou de agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação."

De acordo com o estatuto da FAEPE, são finalidades básicas da Fundação apoiar o desenvolvimento de projetos de ensino, pesquisa e extensão, bem como projetos de desenvolvimento institucional, científico e tecnológico e de estímulo à inovação de interesse da Universidade Federal de Lavras ou de outras Instituições Científicas, Tecnológicas, Culturais e de Inovação, a promoção de atividades e finalidades de relevância pública e social, como também da atividade privada, mediante assessoramento à elaboração de projetos e gestão financeira para a consecução de suas finalidades estatutárias.

Dessa forma, o serviço a ser contratado é passível de execução indireta.

TRANSIÇÃO CONTRATUAL

Não haverá a necessidade de a contratada promover a transição contratual.

OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DE PADRONIZAÇÃO E PARCELAMENTO

A Lei nº 14.133/2021 dispõe em seu art. 47 que:

"Art. 47. As licitações de serviços atenderão aos princípios:

I - da padronização, considerada a compatibilidade de especificações estéticas, técnicas ou de desempenho;

II - do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso."

Não é tecnicamente viável o parcelamento, uma vez que trata-se da concessão de uso de um único imóvel que será integralmente ocupado pela FAEPE.

SUBCONTRATAÇÃO

Não será permitida a subcontratação do objeto.

PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS EM CONSÓRCIO

Não se aplica ao presente caso, uma vez que se trata de uma Inexigibilidade de Licitação, em que a concessão de espaço será destinada à FAEPE.

GARANTIA DE EXECUÇÃO

Não haverá exigência de garantia contratual da execução, uma vez que não se aplica ao objeto a ser contratado.

INSTRUMENTO DE MEDIÇÃO DOS RESULTADOS E MAPA DE RISCOS

Por se tratar de uma concessão onerosa de uso, não serão adotados o Instrumento de Medição de Resultado (IMR) e o Mapa de Riscos.

5. Levantamento de Mercado

Não se aplica.

6. Descrição da solução como um todo

O Contrato a ser celebrado tem por objeto a Concessão Onerosa de Uso de imóvel, situado no campus histórico da Universidade Federal de Lavras – UFLA, denominado Pavilhão Klaus Fest, com área total de 105,00 m², para instalação da FAEPE, conforme especificações constantes no presente Instrumento.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

No caso deste estudo a estimativa é de aluguel de um imóvel, situado no campus histórico da Universidade Federal de Lavras – UFLA, denominado Pavilhão Klaus Fest, com área total de 105,00 m², para instalação da FAEPE.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1.151,53

Considerando a vedação expressa de concessão de imóvel a título gratuito dos bens imóveis das instituições federais de ensino, disposto no art. 5º da Lei 6.120/74;

Considerando o Relatório de Valor de Referência – RVR (Anexo II), cujo objetivo é estabelecer valor financeiro para cálculo de locação mensal;

O valor a título de aluguel para utilização do imóvel de 105,00 m² é R\$ 1.151,53 (um mil cento e cinquenta e um reais e cinquenta e três centavos), conforme avaliação imobiliária anexada no presente processo e realizada pelo Arquiteto e Urbanista da Coordenadoria de Projetos e Manutenção Predial – Pró-Reitoria de Infraestrutura e Logística.

O aluguel será reajustado anualmente com base no Índice Variação de Aluguéis Residenciais (IVAR).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não aplicável em razão das características do contrato, por ser item único e indivisível não há o que se falar de parcelamento de objeto.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não se aplica, uma vez que o objeto do estudo é concessão de uso de imóvel público.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O Item consta no Plano de Contratações Anual 2024 - ID do Item nº 14163.

12. Observância à LC 123/2006

A licitação será inexigível, nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, não se aplicando a exclusividade para Micro e Pequenas Empresas.

13. Modalidade e tipo de aquisição

A licitação é inexigível, com fundamento no art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

14. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Considerando todas as informações constantes neste Estudo Técnico preliminar, destacamos ainda os seguintes benefícios a serem alcançados com o Contrato de Concessão de Uso:

- A Fundação tem por atividade principal o apoio à Universidade Federal de Lavras – UFLA;
- Apoia também outras instituições científicas, tecnológicas, culturais e de inovação, promovendo atividades e finalidades de relevância pública e social;
- Apoia, ainda, a atividade privada e promove a execução de projetos de cooperação de ensino, pesquisa e extensão, o desenvolvimento institucional, científico e tecnológico, assistenciais, culturais e de proteção ambiental, em consonância com as políticas municipal, estadual e nacional;
- A Fundação visa facilitar a vida do Pesquisador no assessoramento a seus projetos, propiciando uma gestão administrativa e financeira da melhor qualidade, com transparência e inovação;
- As Fundações de Apoio podem conceder bolsas de ensino, de pesquisa, de extensão e de estímulo à inovação para servidores das IFES, desde que haja previsão ou permissão nos projetos por elas geridos (§ 1º do art. 4º c/c art. 4º-B da Lei nº 8.958/94); entre outros;

- Incremento da receita por meio do aluguel a ser cobrado;
- Destinação e conservação de um imóvel que não é utilizado pela Universidade.

15. Providências a serem Adotadas

O imóvel deve estar em estado apropriado para o uso de forma a garantir o bom funcionamento das atividades a serem desenvolvidas pela FAEPE.

16. Possíveis Impactos Ambientais

Não se aplica considerando o objeto do estudo já descrito acima.

17. Declaração de Viabilidade

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

17.1. Justificativa da Viabilidade

Com base nos elementos contidos no presente Estudo Técnico Preliminar, realizado por esta Equipe de Planejamento, declaramos que é viável a contratação.

18. 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](#).

SOLANGE DE CARVALHO ALVES

Presidente/Requisitante



Assinou eletronicamente em 06/08/2024 às 12:18:19.

RUBENS JUNQUEIRA

Integrante Administrativo



Assinou eletronicamente em 06/08/2024 às 12:06:22.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Ofício 012-2023 - FAEPE.pdf (42.22 KB)
- Anexo II - Avaliação imobiliária.pdf (641.76 KB)