

FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO

Estudo Técnico Preliminar 20/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 23109.011382/2024-70

2. Descrição da necessidade

O presente estudo técnico preliminar tem por objeto a regulamentação da cessão de uso (concessão onerosa) de áreas ocupadas por antenas de telefonia móvel instaladas em áreas da UFOP, assim discriminadas:

- 1- Antena tipo torre instalada atrás do prédio do Departamento de Geologia - DEGEO, ocupando uma área de 100,00 m² (10x10 metros) de terreno.
- 2- Antena baixa instalada sobre a caixa d'água do Restaurante universitário - RU, ocupando uma área de 65 m², sendo 32,50 m² de terraço e 32,50 m² de área de barriletes localizada abaixo do reservatório de água.

É importante salientar que a cessão de espaço para os referidos serviços é de relevante interesse público, uma vez que as operadoras de telefonia móvel necessitam de um local adequado para instalar seus equipamentos, em especial instalar e ativar antenas de 5G para melhoria constante da rede de telecomunicação. Esse benefício se aplica a todos os cidadãos de Ouro Preto e não somente à comunidade acadêmica.

Outrora também deve ser levado em consideração que os espaços da UFOP se tornam propícios para a instalação das referidas antenas, tendo em vista as condições geográficas da cidade de Ouro Preto, com terrenos ondulados e montanhosos. A localização dessas antenas nas áreas pertencentes a UFOP se torna um ponto estratégico para cobertura do sinal e da tecnologia ofertada pelas operadoras de telefonia móvel.

Diante do exposto, e em concordância com o art. 5º, da Lei Nº 6120/1974, que veda às Instituições Federais de Ensino Superior a cessão gratuita dos seus imóveis, faz-se necessário a regularização da cessão e atualização dos termos de uso, mediante novo processo licitatório, regido pela Lei Nº 14.133/2021.

Descrição do objeto 1 da cessão: Imóvel constituído de parte do terreno de propriedade da UFOP, localizado a uma distância de 15 (quinze) metros a leste do prédio do DEGEO, com 100 (cem) m² de área total, sendo 10m de frente para o DEGEO, 10 m na lateral voltada também para o DEGEO, 10 m de fundo e 10 m na lateral de divisa com o IFMG/Ouro Preto, conforme memorial descritivo Anexo II deste ETP.

Descrição do objeto 2 da cessão: Topo da laje da caixa d'água e laje do barrilete da caixa d'água, situada próximo ao Restaurante Universitário (RU), com área total medindo 65 (sessenta e cinco) m², conforme memorial descritivo Anexo III deste ETP.

Desde 2006 a referida área do objeto 1 possui uma estrutura com antenas e equipamentos, regulamentada pelo contrato Nº 1120/2006 entre a UFOP e TELEMIG CELULAR S/A. O instrumento formal que regia a cessão encerrou em 2016, não sendo renovado ou realizado um novo instrumento. Mesmo diante da situação ocorrida, a empresa permaneceu com a estrutura e equipamentos no local e continuou a realizar o pagamento mensal, ainda que sem acordo formal, conforme mostra os documentos e levantamento realizado pela Pró-Reitoria de Finanças, conforme autos no processo SEI: 23109.015484/2022-01.

Já a área do objeto 2 possui desde setembro 2011 uma estrutura com antenas e equipamentos, regulamentada pelo instrumento de cessão onerosa de espaço público entre a UFOP e a empresa Claro S/A. O instrumento formal que regia a cessão encerrou em 2016, não sendo renovado ou realizado um novo instrumento. Diante da situação foi solicitado que a empresa comprovasse os pagamentos referente ao contrato, tendo em vista que a Pró-Reitoria de Finanças identificou o recebimento até maio de 2015. Dessa forma a regularização dos demais pagamentos devem ser negociados antes da assinatura do novo contrato, conforme mostram os documentos e levantamentos contidos no processo SEI: 23109.011382/2024-70

As áreas a serem cedidas, destinam-se exclusivamente à instalação e modernização de infraestrutura para implantação de ETR (Estação Transmissora de Radiocomunicação), podendo, para tanto, compartilhar espaço na infraestrutura para que nela sejam instalados equipamentos por parte de empresas prestadoras de serviços de telecomunicações, devidamente autorizadas pela Agência Nacional de Telecomunicações – ANATEL.

As cessionárias deverão ter pleno conhecimento e aplicabilidade da Lei Nº 13.116 de 20 de abril de 2015, que estabelece normas gerais para implantação e compartilhamento da infraestrutura de telecomunicações e altera as Leis Nº 9.472, de 16 de julho de 1997, 11.934, de 5 de maio de 2009, e 10.257, de 10 de julho de 2001, assim como a Resolução Nº 683, de 05 de outubro de 2017 da ANATEL, que aprova o Regulamento de Compartilhamento de Infraestrutura de Suporte à Prestação de Serviço de Telecomunicações. Reforça-se que são de responsabilidade única e exclusiva das empresas cessionárias o cumprimento desta legislação.

A referida cessão constituirá receita para a Administração, através de pagamento mensal, com o valor determinado pela pesquisa de mercado, estando sujeito a reajustes, conforme condições estabelecidas em contrato.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Pró-Reitoria de Planejamento e Administração (PROPLAD)	Eleonardo Lucas Pereira

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

- Disponibilidade da área, de forma que não venha a prejudicar a atividade-fim da UFOP;
- Inexistência de qualquer ônus para a UFOP, sobretudo no que diz respeito aos empregados da cessionária;
- Compatibilidade de horário de funcionamento da cessionária com o horário de funcionamento do órgão cedente;
- Obediência às normas relacionadas com o funcionamento da atividade e às normas de utilização do imóvel;
- Aprovação prévia do órgão cedente para realização de qualquer obra de adequação do espaço físico a ser utilizado pela cessionária;
- Precariedade da cessão, que poderá ser revogada a qualquer tempo, havendo interesse do serviço público, independentemente de indenização;
- Responsabilidade da cessionária com despesas, com manutenção, conservação e vigilância;
- Implementação de Plano de Combate a Incêndio a cargo da cessionária;
- A Cessionária terá total responsabilidade, na forma da Lei – Código Civil Brasileiro, pela qualidade, segurança e garantia dos serviços, não imputando à cedente qualquer prejuízo que o serviço venha a causar a terceiros, e
- Outras que venham a ser estabelecidas no termo de cessão, que será divulgado pela Unidade Executora da Contratação

5. Levantamento de Mercado

Considerando a natureza da cessão, bem como pesquisas às contratações realizadas por outras IFES e outros órgãos públicos, conforme quadro abaixo, verificamos que a **Cessão de uso oneroso** é uma prática comum e regulamentada pela União, que auxilia a Administração a subsidiar suas receitas, colaborando com o bem comum e permitindo o uso racional de bens públicos por terceiros.

Instituição	Processo administrativo	Objeto
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO PARANÁ - 158009	PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 23411.023036/2023-20	Concessão administrativa onerosa com apuração do menor preço global a ser aplicado na planilha de preços (cardápio), referente a cessão de uso do espaço físico destinado à exploração comercial de LANCHONETE/CANTINA, com vistas a atender às necessidades do Instituto Federal do Paraná - Campus Foz do Iguaçu, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no edital e seus anexos, visando atender a comunidade acadêmica e visitantes eventuais na linha de fornecimento de lanches, refeições rápidas e bebidas não alcoólicas, em conformidade com o que determina as normas de Saúde Pública, nos dias e horários de funcionamento da instituição.
MINISTERIO DA CIDADANIA - 550005 SUBSECRETARIA DE ASSUNTOS ADMINISTRATIVOS	PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 71000.098061/2023-41	O presente instrumento tem por objeto a Cessão de uso a título oneroso de área de 16,40m² (dezesseis metros quadrados e quarenta centésimas), situada nas dependências do Edifício Bloco “A” da Esplanada dos Ministérios, sob gestão do Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome, para funcionamento de Posto de Atendimento Eletrônico – P.A.E (Terminais de autoatendimento ATM/TMF), vedada a utilização da área e das instalações nela implantadas com finalidade diversa da prevista neste Termo, de acordo com o inciso I, do artigo 12, do Decreto nº 3.725/2001, conforme Termo de Referência SEI (SEI 15432984)

UFRJ UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO	PROCESSO Nº 23079.012772/2019- 02	Cessão de uso das áreas de domínio da UFRJ, objetivando manter e/ou instalar antenas de telefonia celular, tecnicamente chamadas de Estação de Rádio Base, para serviços de telefonia móvel e internet de alta velocidade.
UFV UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA	PROCESSO Nº 23114.907126/2020- 87	TERMO DE PERMISSÃO REMUNERADA DE USO DE BEM PÚBLICO (o “Contrato”) celebrado entre as Partes em 13/11/2020, tendo por objeto a permissão Remunerada de Uso de Bem Público que a UNIVERSIDADE fará à TV JUIZ DE FORA LTDA de uma área com 200 m² onde encontra-se montada uma torre de sua propriedade, no local denominado Alto do Barbado, situada no Campus da UFV - Viçosa-MG.

6. Descrição da solução como um todo

A Cessão de Uso é uma modalidade de contrato administrativo, submetido ao regime jurídico de direito público, firmado por órgão ou entidade da Administração Pública, cujo objetivo é o uso privativo de bem público. No caso específico a cessão será de uso oneroso, pois a UFOP deverá receber provento econômico em virtude do acordo.

A regularização das áreas cedidas em regime de cessão onera da UFOP, para antenas de telefonia móvel, consiste no uso adequado por empresas especializadas e que já possuem estruturas e equipamentos nas referidas áreas.

O Termo de cessão de uso terá vigência de 10 (dez) anos, com possibilidade de prorrogação e reajustes anuais;

A UFOP, na condição de proprietária, permanece com o domínio das áreas objeto da Cessão de Uso, podendo retomá-las a qualquer momento e/ou recebê-la apenas no término do prazo contratual.

Caso a UFOP necessitar das referidas áreas antes do término da vigência contratual, deverá oficializar o pedido à CESSIONÁRIA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias consecutivos, sem qualquer ônus à CEDENTE;

As áreas objeto da cessão de uso destinam-se, exclusivamente, à prestação do serviço ao qual foi cedida, tornando-se nula e de pleno direito a cessão de uso em caso de destinação diversa da estabelecida pela Cedente;

A Cessionária utilizará a área cedida, exclusivamente, para instalação de antena e equipamentos de telefonia móvel.

As áreas da cessão de uso serão entregues à cessionária nas condições em que se encontra. As eventuais adequações necessárias à exploração do ramo de atividade objeto da cessão de uso deverão ser submetidas à aprovação da Cedente, mediante projeto, acompanhado dos respectivos arquivos digitais, correndo as despesas decorrentes por conta da Cessionária.

Ao final da vigência do contrato, a Cessionária deverá entregar as áreas cedidas em perfeito estado de conservação.

As regras de reajuste do valor contratual serão estabelecidas no Termo de Referência/contrato que compõe esta contratação

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

As áreas estimadas a serem cedidas de forma onerosa compreendem:

Objeto 1: um Imóvel que constitui parte do terreno de propriedade da UFOP – Universidade Federal de Ouro Preto, localizado a uma distância de 15 (quinze) metros a leste do prédio do DEGEO, com **100 (cem) m³ de área total**, sendo 10 m (dez metros) de frente para o DEGEO, 10 m (dez metros) na lateral voltada também para o DEGEO, 10 m (dez metros) de fundo e 10 m (dez metros) na lateral de divisa com o IFMG/Ouro Preto.

Objeto 2: Topo da laje da caixa d'água e laje do barrilete da caixa d'água, situada próximo ao Restaurante Universitário (RU), com área total medindo **65,00m²**.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 17.945,93

Diante da realidade imobiliária da cidade de Ouro Preto/MG, a equipe de estudo e planejamento não encontrou uma metodologia de avaliação dos objetos, que se aplicasse e retratasse com fidelidade as peculiaridades das cessões.

Foram realizadas algumas pesquisas com o mesmo objetivo (cessão de uso oneroso) em outros órgãos públicos e não foram encontradas metodologias que pudessem ser aplicadas ou adaptadas ao contexto da UFOP.

Também não foi possível usar como referência, o Manual de Avaliações de imóveis do Governo Federal de 2024, uma vez que o cenário imobiliário da cessão não se harmoniza com as diretrizes que o mesmo orienta.

Dessa forma, a solução encontrada pela equipe de estudo e planejamento foi usar como base o valor inicial dos contratos, aplicando sobre eles o reajuste contido em cada contrato.

Para a **área 1**, o antigo contrato trazia o INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor como índice de reajuste anual. Apesar de não ser o indicador mais propício para este tipo de contratação/cessão, a equipe de planejamento entende ser mais aceitável utilizá-lo para não ter contradição, uma vez que a base para estimar o valor da cessão está sendo o contrato original.

Para a **área 2**, o antigo contrato não trazia um índice oficial para reajuste anual. Dessa forma foi utilizado o IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), pois reflete uma variação de preços mais ampla, sendo composto por 60% do Índice de Preços por Atacado (IPA), 30% do Índice de Preços ao Consumidor (IPC) e 10% do Índice Nacional de Custos da Construção Civil (INCC). **Este índice é amplamente utilizado em contratos imobiliários**, refletindo de forma abrangente as oscilações no mercado de bens e serviços. A metodologia completa está disponível no site da FGV.

Assim sendo, foi aplicado sobre o valor inicial dos contratos, os respectivos índices: INPC e IGP-M (conforme o memorial descritivo – anexo IV), acrescido sobre este valor uma taxa de manutenção relativa ao uso da energia elétrica. A metodologia utilizada para estimar o consumo da energia elétrica, encontra-se no memorial descritivo do objeto 1 e 2 (Anexo II e III). É importante ressaltar ainda que a UFOP não pode comercializar energia elétrica e que o valor estimado consiste apenas no ressarcimento de consumo.

Conforme estudo e levantamento a estimativa do valor da contratação (cessão onerosa), está resumida no quadro abaixo:

ITEM	OBJETO CESSÃO ONEROSA	PERIODICIDADE	VALOR MENSAL ESTIMADO	TAXA DE MANUTENÇÃO RELATIVA AO USO DE ENERGIA ELÉTRICA DOS EQUIPAMENTOS, CONFORME A TARIFA PARATICADA PELA CEMIG	VALOR TOTAL MENSAL ESTIMADO DA CESSÃO
01	Imóvel constituído de parte do terreno de propriedade da UFOP, localizado a uma distância de 15 (quinze) metros a leste do prédio do DEGEO, com 100 (cem) m² de área total, sendo 10 m (dez metros) de frente para o DEGEO, 10 m (dez metros) na lateral voltada também para o DEGEO, 10 m (dez metros) de fundo e 10 m (dez metros) na lateral de divisa com o IFMG/Ouro Preto.	mensal	R\$ 8.230,00	R\$ 3.584,45/mês	R\$ 11.814,45/mês
02	Topo da laje da caixa d'água e laje do barrilete da caixa d'água, situada próximo ao Restaurante Universitário (RU), com área total medindo 65m²	mensal	R\$ 4.362,98 /mês	R\$ 1.768,50/mês	R\$ 6.131,48/mês

É importante ressaltar que o novo contrato deverá trazer o IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), como índice oficial de reajuste anual, por ser o mais propício e indicado para este tipo de contração/cessão, além de refletir uma variação mais ampla dos preços de mercado.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se aplica ao objeto da contratação

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não se faz necessária a realização de contratação correlata e/ou interdependente para que o objeto da contratação seja atingido.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A regularização das áreas em cessão onerosa busca alinhar o planejamento da instituição ao seu perfil institucional de uma organização capaz de gerir e administrar seus recursos, além de fortalecer sua infraestrutura e controle imobiliários.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Espera-se que a regularização da cessão onerosa de uso do espaço da UFOP possibilite a sociedade ouropretana uma qualidade melhor no serviço de telefonia móvel, tendo em vista os investimentos e melhorias que a cessionária poderá realizar na prestação do serviço, estando com instrumento formal regularizado, além de possibilitar uma gestão contratual fidedigna do patrimônio público

13. Providências a serem Adotadas

A Coordenadoria de Materiais e Patrimônio, juntamente com a Prefeitura de Campus, deverá acompanhar todo o processo de cessão e auxiliar as empresas ganhadoras da cessão, a ter acesso ao local, esclarecer dúvidas e fornecer informações. Também deverá acompanhar de perto e dar parecer final sobre as ações que deverá ser implementada pela cessionária:

- Implementação de Plano de Combate a Incêndio a cargo da cessionária;

14. Possíveis Impactos Ambientais

A Cessionária deve visar a efetiva aplicação de critérios, ações ambientais e socioambientais quanto à inserção de requisitos de sustentabilidade ambiental nos processos de concessão promovidos pela Administração Pública. Serão exigidos critérios de sustentabilidade ambiental como respeitar as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos, no que couber.

A Cessionária deverá ainda observar a opção por equipamentos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, além avaliar o impacto de vizinhança, na forma da legislação urbanística, proteção do patrimônio histórico, cultural, arqueológico e imaterial, quando aplicável.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Esta equipe de estudo e planejamento declara viável esta contratação/cessão.

Justificativa da Viabilidade: Por todo o exposto no presente ETP, entendemos ser **VIÁVEL** a cessão onerosa das áreas definida neste estudo.

Em cumprimento ao disposto no art. 24 da Instrução Normativa nº 5, de 25 de maio de 2017, emitida pela Secretaria de Gestão do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, o presente documento está aprovado pela Comissão de Planejamento da Contratação, designada pela Portaria de Estudo Preliminar **CLC/PROF/REITORIA-UFOP Nº 02, DE 14 DE JANEIRO DE 2025**.

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](#).

ROGERIO ALEXANDRE MORAIS

Membro da comissão de contratação

ELEONARDO LUCAS PEREIRA

Membro da comissão de contratação

HUGO COELHO GODINHO

Membro da comissão de contratação

VINICIUS MOREIRA

Membro da comissão de contratação

SERGIO LORENCINE PEREIRA

Membro da comissão de contratação