

PREFEITURA UNIVERSITARIA DA UFPB

Estudo Técnico Preliminar 3/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 23074.017240/2026-75

2. Descrição da necessidade

2.1 Da necessidade administrativa e do interesse público

A Universidade Federal da Paraíba possui uma gama de imóveis que fazem parte do seu patrimônio. Além daqueles que são úteis e servem de estrutura para permitir a execução das atividades de ensino, pesquisa e extensão - que são de fato a finalidade e o objetivo principal da Instituição, conforme consta no artigo 207 da Constituição Federal de 1988 - há espaços que não estão sendo destinados a finalidades institucionais, sendo portanto passíveis de cessão, conforme disposto na Lei Nº 6.120, de 15 de outubro de 1974.

Ademais, em um cenário onde se percebe a escassez de recursos públicos e a necessidade de ampliação de receitas para fomento de atividades institucionais, torna-se imprescindível a busca por fontes alternativas de captação de recursos. Desse modo, é fato que um imóvel, uma vez sem utilidade institucional definida, gera custos de manutenção e conservação, levando impreterivelmente à baixa eficiência organizacional, sendo sua outorga onerosa uma oportunidade a ser considerada.

Portanto, ao se ter conhecimento da possibilidade desses espaços serem utilizados para outro proveito, é necessário que a Instituição os gerencie de acordo com as exigências legais vinculadas ao processo de ocupação. No caso das IFES, a Lei nº 6.120 /74 *que dispõe sobre a alienação de bens imóveis de instituições federais de ensino e dá outras providências* e o PARECER REFERENCIAL Nº 003/2016/CPLC/DEPCONS/PGF/AGU que possui como assunto: *Temas relativos a licitações e contratos administrativos tratados no âmbito da Câmara Permanente de licitações e contratos administrativos instituída pela Portaria /PGF n.Q 98. de 26 de fevereiro de 2013*, ambos orientam quanto ao procedimento necessário.

Nesse cenário, quando se trata de uma ocupação que acontece por terceiros (externos à comunidade acadêmica), há de se levar em consideração os instrumentos de outorgas de uso que, via de regra, configuram uma aquiescência para a prática de um ato. Dentre eles identifica-se a “Cessão de Uso” mencionada no Parecer Referencial como um típico “empréstimo” de bens particulares ou entes públicos, sem deixar de observar, o dispositivo legal que trata do assunto, em especial o: art. 5º da Lei 6.120/74 que dispõe o seguinte: *“em nenhuma hipótese será permitida a doação ou cessão gratuita, a qualquer título, de bens imóveis das instituições de que trata esta Lei”*. Logo, este tipo de outorga é considerada precária, com prazo certo e de forma onerosa.

A presente demanda justifica-se pela necessidade de conferir destinação adequada, sustentável e juridicamente regular a imóvel pertencente ao patrimônio da Universidade Federal da Paraíba – UFPB, denominado Prédio da Faculdade de Direito (Centro de Ciências Jurídicas da UFPB), sediada à Rua Duque de Caxias, 622 - Centro, João Pessoa - PB, 58010-821, de expressivo valor arquitetônico, histórico e cultural, cuja preservação é de inequívoco interesse público.

Tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP), o prédio é hoje um marco da memória urbana e da arquitetura do início do século XX em João Pessoa. Contudo, o referido imóvel encontra-se parcialmente inutilizado, não sendo usufruído por completo com atividades acadêmicas, administrativas ou de apoio à Universidade. Ademais, laudos e registros administrativos apontam para um estado de conservação preocupante, demandando intervenções estruturais e de manutenção de médio e grande porte, as quais não podem ser suportadas pela UFPB, diante das restrições orçamentárias vigentes e da necessidade de priorização de investimentos finalísticos.

A manutenção de imóvel público ocioso acarreta risco de deterioração progressiva do patrimônio, elevação de custos futuros de recuperação, além de potencial responsabilização administrativa dos gestores pela omissão na adoção de providências destinadas à preservação do bem público.

Nesse contexto, a cessão onerosa de uso ao Governo do Estado da Paraíba, por intermédio da Secretaria de Estado da Cultura – SECULT/PB, apresenta-se como solução administrativa adequada, eficiente e alinhada ao interesse público, uma vez que: 1. possibilita a preservação e revitalização do imóvel, especialmente por estar inserido em área de relevante valor histórico e arquitetônico; 2. transfere ao cessionária a responsabilidade pela manutenção, conservação e eventuais adaptações necessárias ao pleno uso do bem; 3. promove a ocupação institucional do Centro Histórico, contribuindo para sua dinamização cultural, social e urbana; 4. evita a permanência de patrimônio público ocioso e em estado de degradação; 5. observa os princípios da eficiência, economicidade, sustentabilidade e função social do patrimônio público.

Ressalta-se, ainda, que a Universidade não dispõe, no curto e médio prazo, de projeto institucional que justifique a retomada do uso direto do imóvel, tampouco de recursos financeiros para sua recuperação, o que reforça a necessidade de adoção de solução alternativa que assegure sua preservação e utilização em benefício da coletividade.

Assim, a instauração do processo administrativo visando à formalização da cessão onerosa de uso revela-se necessária, oportuna e conveniente, constituindo medida de boa governança patrimonial e adequada gestão dos bens públicos sob responsabilidade da UFPB.

2.2 Da caracterização da inexigibilidade de licitação

A contratação pretendida enquadra-se na hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição, considerando a natureza específica do objeto e a singularidade da situação fática.

A cessão onerosa de uso de bem imóvel público não se confunde com a contratação de obras, serviços ou compras, tratando-se de instrumento de gestão patrimonial, cujo objeto é determinado por características únicas, especialmente: a individualização do imóvel, com localização, características históricas e arquitetônicas específicas; a finalidade pública específica pretendida pelo cessionária, compatível com a vocação cultural e institucional do bem; a manifestação formal de interesse por ente público estadual, cuja atuação guarda afinidade institucional com a destinação proposta.

2.3 Do amparo legal na Lei nº 14.133/2021

A Lei nº 14.133/2021 estabelece, em seu art. 74, que a licitação é inexigível quando houver inviabilidade de competição, hipótese caracterizada quando a Administração, de forma motivada, demonstra a impossibilidade de disputa entre potenciais interessados.

Adicionalmente, o art. 11 da mesma Lei consagra os princípios da legalidade, planejamento, eficiência, economicidade, interesse público e sustentabilidade, os quais orientam a adoção da solução que melhor atenda à adequada gestão do patrimônio público.

A cessão onerosa de uso, como instrumento de gestão patrimonial, encontra respaldo ainda nos princípios da função social do patrimônio público e da boa governança, ao permitir a utilização racional de bem ocioso, com preservação do interesse público primário.

2.4 Da conclusão

Diante do exposto, resta caracterizada a necessidade administrativa, o interesse público qualificado e a inviabilidade de competição, estando plenamente justificada a inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, para a formalização de cessão onerosa de uso do imóvel ao Governo do Estado da Paraíba, por intermédio da Secretaria de Estado da Cultura – SECULT/PB.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Gerência de Administração	Manuela Vieira Cerqueira

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

No caso singular apresentado, de cessão onerosa para o Estado da Paraíba, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.761.124/0001-00, por meio da Secretaria de Estado da Cultura, torna-se necessário o cumprimento dos seguintes requisitos, a serem expressamente disposto no contrato de cessão:

4.1 Como requisitos para a cessão de uso do imóvel ao Governo do Estado da Paraíba, a cessionária deverá:

4.1.1 Garantir a preservação física e arquitetônica do imóvel;

4.1.2 Assegurar a destinação compatível com o interesse público;

4.1.3 Realizar, sob sua inteira responsabilidade e ônus, reformas, reparos, conservações e manutenções do imóvel outorgado;

4.1.4 Executar a contrapartida regularmente acordada pela cessão de uso do espaço;

4.1.4.1 O não cumprimento das contrapartidas previstas na cessão de uso, acarretará na revogação do mesmo.

4.1.5 Responsabilizar-se integralmente pelas despesas e custos oriundos da utilização do imóvel (ex.: energia, água, internet, custos de segurança e manutenção), assim como demais taxas incidentes perante os órgãos públicos, a exemplo da Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos - TCR, tributos decorrentes da utilização do espaço ou da realização da atividade e serviços;

4.1.6 Em virtude do investimento que se pretende realizar no imóvel, objeto de outorga, pelo Governo do Estado da Paraíba, o prazo de vigência da respectiva cessão deverá ser de até 35 anos, nos termos do art. 110, II, da Lei nº 14.333/2021, já considerando eventuais prorrogações;

4.1.8 As benfeitorias e instalações realizadas no espaço físico, objeto de outorga, ficarão definitivamente incorporadas ao patrimônio da UFPB, sem direito de apropriação ou de indenização ao cessionário;

4.1.9 Em nenhuma hipótese o objeto da cessão poderá ser repassado à terceiros

5. Levantamento de Mercado

5.1 Foram analisadas as seguintes alternativas:

5.1.1 Manutenção do imóvel sob uso direto da UFPB

Inviável em razão da ausência de recursos financeiros e da inexistência de demanda institucional.

5.1.2 Alienação do imóvel

A alienação caracteriza-se como medida irreversível, uma vez que promove a saída definitiva do bem do patrimônio da Universidade. A alienação comprometeria a flexibilidade administrativa e a gestão estratégica do patrimônio público.

Embora a alienação possa gerar receita imediata, ela não se mostra vantajosa sob a perspectiva de economicidade de longo prazo, pois, elimina a possibilidade de uso futuro do bem pela Universidade e impede alternativas futuras de cessão, concessão ou utilização institucional.

5.1.3 Cessão onerosa de uso a ente público

Solução mais adequada, pois:

- garante a preservação do imóvel;
- transfere encargos à cessionária;
- atende ao interesse público;
- assegura destinação institucional compatível.

5.2 Ao considerar a análise das alternativas possíveis e a justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução, nos termos do art. 9º, inciso III da IN 58/2022, identifica-se claramente que a melhor alternativa é a de regularização da concessão de uso por meio de procedimento de inexigibilidade de licitação, visando à realização de uma cessão onerosa pela utilização do imóvel.

5.3 A cessão onerosa de uso ao Governo do Estado da Paraíba, por meio da SECULT/PB, apresenta-se como a solução mais vantajosa sob os aspectos:

- **técnico**, ao permitir a recuperação e manutenção do imóvel;
- **econômico**, ao evitar dispêndios da UFPB;
- **administrativo**, ao dar função social ao bem;
- **institucional**, ao fortalecer políticas públicas culturais no Centro Histórico de João Pessoa.

5.4 O imóvel aqui em evidência não possui indicação no Plano de Desenvolvimento Institucional da UFPB que aponte a necessidade de utilização para atividades-finalísticas da instituição, de modo que, analisando-se os prós e contras, percebe-se sem maiores problemas que a cessão onerosa de uso do imóvel ao Governo do Estado da Paraíba, por intermédio da SECULT/PB, constitui a solução mais adequada, eficiente e alinhada ao interesse público, atendendo aos princípios da Lei nº 14.133/2021 e às boas práticas de gestão patrimonial. Fundamenta-se na necessidade de expansão e adequação por meio da atuação da Secretaria no sentido de fortalecer a presença de ações culturais no Centro Histórico de João Pessoa, promovendo a revitalização e a valorização do patrimônio artístico e arquitetônico da cidade de João Pessoa, assumindo assim um propósito maior a um imóvel que não está sendo utilizado pela Universidade.

5.5 O espaço encontra-se em outro bairro, ficando contrafluxo à concentração das atividades que acontecem no Campus I. O próprio Campus I, por sua vez, já possui uma extensão de grande proporção suficientemente apta para comportar as ações de funcionamento da comunidade acadêmica. Além disso, em razão do alto valor a ser gasto para a preservação do terreno com os custos de manutenção, é necessário um investimento grande e não há previsão no planejamento orçamentário da Universidade para esses custos. A mera inutilização e a falta de orçamento para os devidos cuidados acarretam outros problemas como invasão, depreciação, inutilização e esta opção acaba por não ser viável, esses sim, problemas que podem evidenciar falta de planejamento, noção de comunidade e desrespeito a valores constitucionais relativos ao papel de cooperação entre os diversos agentes que podem promover (ou ajudar a promover) o interesse público, que se refere à finalidade das ações e políticas governamentais, garantindo o bem-estar comum e o atendimento às necessidades da sociedade como um todo.

6. Descrição da solução como um todo

6.1 A solução como um todo consiste na cessão de uso do respectivo imóvel ao Governo do Estado da Paraíba, visando à atuação da Secretaria de Estado da Cultura, no sentido de fortalecer a presença de ações culturais no Centro Histórico de João Pessoa, promovendo a revitalização e a valorização do patrimônio artístico e arquitetônico da cidade de João Pessoa., através de inexigibilidade de licitação, em virtude da impossibilidade de concorrência. Aplicando-se uma vigência de até 35 anos cessão, em virtude do investimento a ser realizado no imóvel, como também em razão da importância dos serviços prestados na respectiva unidade, necessitando, portanto, de garantias de sua continuidade.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 Concessão de Uso de um imóvel de propriedade da UFPB, com área total de 2.078,70 m², ao Governo do Estado da Paraíba.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1,00

8.1 A UFPB não realizará dispêndios financeiros para a implementação da solução. Os custos de: manutenção, conservação, adaptações, eventuais reformas, serão de responsabilidade da cessionária, conforme condições a serem definidas no instrumento jurídico.

8.2 A cessão onerosa deverá ser por meio de contrapartida a ser definida na fase de negociação e formalização do ajuste.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se aplica.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não se aplica.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. Alinhamento Estratégico (conforme PDI/UFPB) A presente demanda fundamenta-se no Plano de Desenvolvimento Institucional da Universidade Federal da Paraíba – 2024/2028, visto que o acompanhamento dos espaços físicos encontra-se como importante indicador e meta no planejamento estratégico de diversas áreas.

11.1.1 Referência: PLANO DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL - UFPB - 2024 / 2028

11.1.2 Seguem os itens encontrados no PDI referentes ao objeto:

5.4 Objetivos estratégicos Eficiência Orçamentária.

OE.02 Manutenção predial e das instalações, Uso dos espaços físicos.

Implementação de estratégias eficazes para diversificar as fontes de captação de recursos, buscando parcerias, doações, convênios e projetos com o setor público e privado, garantindo recursos adicionais para investimentos em pesquisa, infraestrutura e programas acadêmicos.

12.9 Gestão de infraestrutura

A política de Gestão de Infraestrutura da UFPB abrange não apenas a construção e manutenção dos espaços físicos, mas também a gestão eficiente de recursos energéticos, com foco na ampliação do uso de energias alternativas. Além disso, a universidade se compromete com a implementação de projetos de acessibilidade, medidas de combate a incêndios e a gestão eficiente do abastecimento de água e esgoto. Essas ações são essenciais para garantir que a UFPB ofereça à sua comunidade acadêmica ambientes adequados para a realização de suas atividades, assegurando, assim, o cumprimento pleno de sua missão institucional. A seguir as diretrizes elencadas para o período 2024-2028:

(...)

Manutenção predial e das instalações, Uso dos espaços físicos.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12. A formalização da cessão onerosa de uso do imóvel pertencente à Universidade Federal da Paraíba – UFPB ao Governo do Estado da Paraíba, por intermédio da Secretaria de Estado da Cultura – SECULT/PB, permitirá a obtenção dos seguintes benefícios:

12.1 Preservação e valorização do patrimônio público

- Garantia de manutenção, conservação e recuperação do imóvel, atualmente em estado de deterioração;
- Proteção do valor histórico, cultural e arquitetônico do bem, especialmente por sua localização no Centro Histórico de João Pessoa;
- Redução do risco de degradação, depredação ou perda patrimonial.

12.2 Destinação socialmente útil do bem público

- Atribuição de função social ao imóvel, evitando sua ociosidade;
- Utilização do bem para finalidades institucionais e culturais, compatíveis com o interesse público;
- Contribuição para políticas públicas de cultura, memória e identidade regional.

12.3 Eficiência e economicidade na gestão patrimonial

- Eliminação de custos diretos para a UFPB com manutenção, vigilância e conservação;
- Transferência dos encargos financeiros ao cessionário;
- Prevenção de despesas futuras mais elevadas com recuperação do imóvel.

12.4 Fortalecimento da cooperação interinstitucional

- Estreitamento da cooperação entre a UFPB e o Governo do Estado da Paraíba;
- Integração de ações institucionais voltadas ao desenvolvimento cultural e urbano;
- Potencialização de parcerias futuras em áreas de interesse comum.

12.5 Revitalização do Centro Histórico de João Pessoa

- Estímulo à ocupação institucional qualificada do Centro Histórico;
- Contribuição para a revitalização urbana, econômica e social da área;
- Indução indireta ao turismo cultural e à valorização do entorno urbano.

12.6 Retorno econômico e institucional indireto

- Existência de contrapartida onerosa, conforme pactuação;
- Geração de valor público sem alienação do patrimônio;
- Manutenção da titularidade do bem com a UFPB, assegurando flexibilidade futura.

12.7 Segurança jurídica e boa governança

- Formalização por instrumento jurídico próprio, com cláusulas de prazo, encargos, fiscalização e reversão;
- Conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e com a jurisprudência do TCU;
- Redução de riscos de responsabilização dos gestores.

12.8 Sustentabilidade e responsabilidade institucional

- Adoção de solução sustentável para uso racional de bem público;
- Alinhamento aos princípios da sustentabilidade, eficiência e interesse público;
- Demonstração de gestão responsável e estratégica do patrimônio universitário.

13. Providências a serem Adotadas

Para a adequada instrução do processo administrativo e a formalização da cessão onerosa de uso do imóvel pertencente à Universidade Federal da Paraíba – UFPB, deverão ser adotadas as seguintes providências:

13.1 Instauração e organização do processo administrativo

- Formalização do processo eletrônico no SIPAC, com identificação clara do objeto, do imóvel e das partes envolvidas;
- Juntada dos documentos já existentes, incluindo ofício de manifestação de interesse da cessionária e despachos administrativos correlatos.

13.2 Análise técnica e patrimonial

- Manifestação da gestão superior quanto à viabilidade da cessão sob a ótica da gestão patrimonial;
- Levantamento e atualização das informações cadastrais do imóvel (matrícula, registro, situação patrimonial e eventuais ônus).

13.3 Elaboração e aprovação do Estudo Técnico Preliminar (ETP)

- Consolidação do ETP, contendo análise da necessidade, soluções possíveis, justificativa da solução escolhida e da inexigibilidade;
- Aprovação do ETP pela autoridade competente.

13.4 Justificativa formal da inexigibilidade de licitação

- Elaboração de documento com fundamento no art. 74 da Lei nº 14.133/2021;
- Indicação expressa do interesse público e da inviabilidade de competição.

13.5 Definição das condições da cessão

- Negociação e definição do prazo da cessão;
- Estabelecimento dos encargos da cessionária, especialmente quanto à manutenção, conservação e adequações do imóvel;
- Definição de contrapartida onerosa, financeira ou econômica;
- Previsão de cláusulas de fiscalização, sanções, reversão do bem e rescisão.

13.6 Manifestação da Procuradoria Federal junto à UFPB

- Submissão dos autos à análise jurídica prévia;
- Adequação do instrumento às orientações jurídicas emitidas.

13.7 Elaboração do instrumento jurídico de cessão onerosa de uso

- Redação do termo específico;
- Inclusão de cláusulas essenciais, conforme legislação aplicável;
- Ajustes finais conforme parecer jurídico.

13.8 Ratificação da inexigibilidade e autorização da contratação

- Emissão de despacho da autoridade competente ratificando a inexigibilidade de licitação;
- Autorização formal para celebração do instrumento de cessão.

13.9 Assinatura e publicação

- Coleta das assinaturas das partes;
- Publicação do extrato do instrumento no Diário Oficial da União, quando aplicável;
- Registro do ajuste nos sistemas administrativos e patrimoniais da UFPB.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A cessão onerosa de uso do imóvel apresenta impactos ambientais predominantemente positivos, não se identificando impactos ambientais negativos significativos, desde que observadas as condicionantes legais e contratuais.

14.1 Impactos ambientais positivos

- Redução da degradação ambiental urbana, decorrente da ocupação de imóvel atualmente ocioso e sujeito à deterioração física;
- Aproveitamento de edificação existente, evitando novas construções e, conseqüentemente, a supressão de áreas naturais e o consumo adicional de recursos naturais;
- Preservação do patrimônio histórico e arquitetônico, contribuindo para a sustentabilidade cultural e ambiental do ambiente urbano;
- Revitalização do Centro Histórico, com melhoria da ambiência urbana;
- Possibilidade de adoção de boas práticas ambientais pelo cessionário.

14.2 Potenciais impactos ambientais adversos

- Os impactos ambientais negativos associados à cessão são pontuais, temporários e de baixa magnitude, podendo ocorrer principalmente durante eventuais intervenções de manutenção ou adaptação do imóvel, tais como: geração de resíduos de construção civil; consumo pontual de água e energia; emissão de ruídos durante obras. Tais impactos são considerados controláveis e mitigáveis.

14.3 Avaliação final do impacto ambiental

Considerando a natureza da cessão, o uso pretendido e o contexto urbano em que o imóvel se insere, conclui-se que a cessão onerosa de uso: não gera impacto ambiental negativo significativo; contribui para a sustentabilidade ambiental urbana; está alinhada aos princípios da sustentabilidade e do desenvolvimento sustentável, previstos no art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

1. Viabilidade técnica

Do ponto de vista técnico, o imóvel possui condições estruturais que permitem sua recuperação e utilização, desde que realizadas as intervenções necessárias, as quais serão de responsabilidade da cessionária. A destinação pretendida é compatível com as características físicas, arquitetônicas e históricas do bem, não exigindo alterações que comprometam sua integridade.

2. Viabilidade econômica

Sob o aspecto econômico, a cessão onerosa de uso mostra-se viável por: não demandar investimentos financeiros da UFPB; transferir à cessionária os custos de manutenção, conservação e eventuais adequações; reduzir gastos contínuos com vigilância e preservação de imóvel ocioso; possibilitar contrapartida onerosa, financeira ou econômica, conforme pactuação.

A solução revela-se mais vantajosa do que alternativas como a manutenção direta ou a alienação do bem.

3. Viabilidade jurídica

A proposta encontra respaldo: no art. 74 da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição; e nos princípios da eficiência, economicidade, planejamento, interesse público e sustentabilidade (art. 11 da Lei nº 14.133/2021); A formalização do ajuste será precedida de análise e parecer da Procuradoria Federal junto à UFPB, conferindo segurança jurídica ao procedimento.

5. Viabilidade patrimonial

A cessão onerosa preserva a titularidade do imóvel no patrimônio da UFPB, assegurando sua reversão ao final do prazo contratual. Tal característica garante flexibilidade futura na gestão do bem, evitando a perda definitiva de ativo patrimonial relevante.

6. Viabilidade ambiental e sustentável

A ocupação do imóvel contribui para a sustentabilidade ambiental urbana, ao evitar a degradação de edificação existente e estimular a revitalização do Centro Histórico, sem impactos ambientais negativos significativos.

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](#).

MANUELA VIEIRA CERQUEIRA

Administradora



Assinou eletronicamente em 10/03/2026 às 14:59:13.

