

Estudo Técnico Preliminar 141/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 23040.005861/2024-99

2. Descrição da necessidade

A necessidade em questão refere-se à **concessão onerosa do imóvel localizado na Rua Camerino, nº 109, Centro, Rio de Janeiro - RJ**, pertencente ao Colégio Pedro II, para fins de exploração comercial de atividade ou serviço compatível com a infraestrutura e os objetivos institucionais da instituição. Essa medida decorre de determinação judicial que impõe a regularização do uso do referido imóvel.

A celebração do contrato tem como finalidade a ocupação regularizada do espaço, garantindo sua conservação e aproveitamento adequado, com vistas a atender às normas legais e administrativas vigentes. Além disso, a concessão busca prevenir a ocupação irregular ou uso indevido do bem público, assegurando sua destinação a atividades que possam contribuir com a instituição, seja em termos de contrapartida financeira ou de serviços de interesse da comunidade escolar e administrativa.

A situação atual do imóvel reforça a urgência de formalização de um contrato que viabilize sua utilização responsável e sustentável, evitando prejuízos ao patrimônio público e alinhando-se às boas práticas de gestão e aproveitamento de bens públicos.

Dessa forma, a concessão do imóvel será conduzida mediante critérios que assegurem transparência, competitividade e legalidade, priorizando o atendimento ao interesse público e a preservação do patrimônio da instituição.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Diretoria de Engenharia, Contratos e Fiscalização	Fellipe Santos Coelho

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para a contratação referente à concessão onerosa do imóvel localizado na Rua Camerino, nº 109, Centro, Rio de Janeiro - RJ, são estabelecidos os seguintes requisitos:

1. Perfil do Concessionário:

- Apresentação de documentação que comprove a regularidade jurídica, fiscal e trabalhista, conforme previsto na legislação aplicável.

2. Finalidade e Atividade Desenvolvida:

- A atividade a ser desenvolvida no imóvel deverá estar alinhada com os interesses institucionais e comunitários, garantindo o uso responsável e sustentável do bem público.

3. Conservação e Uso do Imóvel:

- O concessionário será responsável pela manutenção, limpeza e conservação do imóvel durante a vigência do contrato.
- Será necessário o cumprimento das normas de segurança, acessibilidade e saúde pública, incluindo adaptações ou melhorias no imóvel, quando aplicável, sem prejuízo ao patrimônio original.

4. Responsabilidades Financeiras:

- O concessionário será responsável pelo pagamento de todas as despesas decorrentes do uso do imóvel, incluindo custos de fornecimento de energia elétrica, água, esgoto e outras tarifas de concessionárias de serviços públicos.
- Pagamento de todos os tributos, taxas e encargos incidentes sobre o imóvel ou sobre a atividade desenvolvida, conforme legislação vigente.
- Contrapartida financeira à instituição, mediante pagamento de valor mensal ou outro formato definido no edital ou contrato, como forma de retribuição pelo uso do imóvel.

5. Regularidade do Funcionamento:

- O concessionário deverá cumprir os horários de funcionamento previamente estabelecidos, de forma a atender às necessidades institucionais e da comunidade beneficiada.
- Garantia de operação contínua durante o período de vigência do contrato, salvo em casos devidamente justificados e autorizados pela administração.

6. Obrigações Ambientais e Legais:

- Conformidade com as normas ambientais, urbanísticas e sanitárias aplicáveis, garantindo que a atividade desenvolvida não cause impactos negativos à área.
- Obediência às legislações municipais, estaduais e federais relativas à atividade a ser realizada no imóvel.

7. Monitoramento e Fiscalização:

- O contrato deverá prever cláusulas de acompanhamento e fiscalização por parte da administração do Colégio Pedro II, incluindo relatórios periódicos e visitas técnicas para verificar a regularidade do uso.

5. Levantamento de Mercado

Justificativa dos Valores Relacionados à Concessão do Imóvel na Rua Camerino, nº 109

No âmbito do processo de reintegração de posse referente ao imóvel situado na Rua Camerino, nº 109, foram considerados dois valores distintos para a concessão do espaço, com as seguintes justificativas:

1. Valor Obtido pela Pesquisa de Mercado – R\$ 5.269,25:

- Este valor foi determinado com base em uma avaliação técnica apresentada no processo, que considerou a área útil de 175 m² e o valor médio de locação na região, estimado em **R\$ 30,11/m²**.
- A fundamentação encontra-se detalhada no **laudo técnico e na nota técnica anexados ao processo**, que especificam a metodologia empregada e a justificativa para o cálculo do valor de mercado.

2. Valor Definido pela Defensoria Pública da União e Aceito pela Administração – R\$ 1.000,00:

- A Defensoria Pública da União propôs o valor de **R\$ 1.000,00 mensais** como parte de um acordo judicial para encerrar o litígio relacionado à posse do imóvel.
- A Administração do Colégio Pedro II, considerando fatores como a possibilidade de economizar custos relacionados à manutenção da segurança do imóvel e a regularização do uso, manifestou concordância com o valor proposto, mesmo sendo inferior ao de mercado. Esta posição encontra-se formalizada em despachos internos e em resposta ao e-mail da Defensoria Pública.

Conclusão:

A diferença entre os valores reflete a distinção entre o valor de mercado estabelecido tecnicamente e o valor acordado no âmbito judicial. A decisão administrativa de aceitar o montante de R\$ 1.000,00 foi fundamentada em critérios de interesse público, visando garantir a regularização do imóvel, reduzir custos operacionais e atender aos desdobramentos legais do processo.

6. Descrição da solução como um todo

A solução para a regularização do uso do imóvel localizado na Rua Camerino, nº 109, consistiu na concessão onerosa do espaço, conforme determinado pela Justiça, com base no acordo proposto pela Defensoria Pública da União. O valor acordado de **R\$ 1.000,00 mensais** foi aceito pela Administração do Colégio Pedro II, considerando a necessidade de encerrar o litígio judicial, regularizar a posse e reduzir custos

operacionais. Embora o valor técnico avaliado em **R\$ 5.269,25** reflita o preço de mercado, a decisão de aceitar o valor inferior foi baseada em critérios de interesse público, eficiência administrativa e viabilidade prática.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A presente contratação refere-se à concessão onerosa de uso do imóvel situado na Rua Camerino, nº 109, com área total de **175 m²**, conforme especificado no laudo técnico constante do processo. O contrato prevê:

1. Concessão do Espaço:

- Área útil total de **175 m²**, correspondente à totalidade do imóvel, para exploração de atividade ou serviço previamente aprovado pela Administração.

2. Prazo de Vigência:

- O contrato será firmado pelo prazo de **5 anos** podendo ser prorrogado conforme legislação vigente e acordo entre as partes.

3. Encargos Relativos ao Imóvel:

- A responsabilidade do concessionário incluirá as despesas com água, luz, esgoto e demais tarifas de concessionárias, bem como os tributos incidentes sobre o imóvel, conforme previsto no contrato.

4. Contrapartida Financeira:

- Pagamento mensal no valor de **R\$ 1.000,00**, conforme definido no acordo judicial, para utilização integral do imóvel, sendo este valor reajustado conforme a legislação aplicável, se necessário.

As quantidades e valores estabelecidos visam atender à regularização do uso do imóvel, garantindo o aproveitamento adequado do bem público e a compensação pelos custos relacionados à manutenção e operação do espaço.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): ,01

A estimativa do valor total da contratação para a concessão onerosa do imóvel localizado na Rua Camerino, nº 109, com base em um contrato de 5 anos (60 meses), é calculada conforme o valor mensal acordado de **R\$ 1.000,00**, resultante de proposta da Defensoria Pública da União e aceita pela Administração do Colégio Pedro II.

O valor total estimado é:

- **Valor Mensal:** R\$ 1.000,00

- **Duração do Contrato:** 60 meses
- **Valor Total Estimado:** R\$ 1.000,00 x 60 = **R\$ 60.000,00**

Ressalta-se que **não haverá custos para o Colégio Pedro II nesta contratação**, uma vez que todas as despesas operacionais, incluindo tarifas de água, luz, esgoto e tributos incidentes sobre o imóvel, serão integralmente de responsabilidade do concessionário.

Este montante refere-se exclusivamente à contrapartida financeira pela utilização do imóvel e está alinhado às diretrizes de eficiência administrativa, garantindo a regularização do uso do bem público sem ônus à instituição.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Considerando as especificidades da concessão onerosa do imóvel localizado na Rua Camerino, nº 109, opta-se por **não parcelar a contratação**, pelas seguintes razões:

1. Natureza da Contratação:

- A concessão trata de um único imóvel, com características indivisíveis, cuja finalidade é atender de forma integral à exploração de uma atividade comercial ou prestação de serviço. Parcelar a concessão inviabilizaria a utilização plena do espaço, comprometendo sua funcionalidade e objetivo.

2. Eficiência Administrativa:

- A celebração de um único contrato para a totalidade do imóvel proporciona maior eficiência na gestão administrativa, simplificando o acompanhamento, a fiscalização e a manutenção das obrigações contratuais.

3. Conformidade Legal e Econômica:

- A indivisibilidade do objeto, somada à necessidade de atender ao acordo judicial e garantir o uso adequado do imóvel, torna a contratação única a forma mais coerente e vantajosa, tanto em termos operacionais quanto econômicos.

Portanto, a contratação será realizada de forma integral, abrangendo a totalidade do imóvel, assegurando que os objetivos institucionais e legais sejam plenamente atendidos, sem prejuízo à administração pública.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação foi inserida no **Planejamento e Gerenciamento das Contratações** para o ano de 2024.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A concessão onerosa do imóvel localizado na Rua Camerino, nº 109, proporcionará uma série de benefícios diretos e indiretos ao Colégio Pedro II, destacando-se os seguintes:

1. Conservação do Imóvel:

- A contratação assegurará que o imóvel seja mantido em boas condições de uso, uma vez que o concessionário será responsável pela manutenção, limpeza e conservação da estrutura. Essa medida é fundamental para preservar o patrimônio público, considerando que o Colégio Pedro II dispõe de recursos limitados para destinar à manutenção de bens não diretamente vinculados às suas atividades-fim.

2. Aproveitamento do Espaço Público:

- A concessão permitirá o uso produtivo do imóvel, evitando a deterioração decorrente da ociosidade e promovendo seu aproveitamento para fins que atendam ao interesse público.

3. Redução de Custos para a Instituição:

- Com a transferência de responsabilidades operacionais ao concessionário, o Colégio Pedro II deixará de arcar com despesas relacionadas a tarifas de água, luz, esgoto e tributos incidentes sobre o imóvel, reduzindo assim a carga financeira sobre o orçamento institucional.

4. Regularização do Uso do Imóvel:

- A contratação atenderá à determinação judicial de regularizar a ocupação do espaço, garantindo conformidade com a legislação e prevenindo possíveis litígios futuros ou ocupações irregulares.

5. Geração de Receita:

- O valor mensal pago pelo concessionário contribuirá para a receita da instituição, podendo ser direcionado a outras áreas prioritárias de atuação do Colégio Pedro II, como manutenção dos campi e melhorias no ambiente de ensino.

6. Promoção do Interesse Público:

- A atividade a ser desenvolvida no imóvel terá potencial para atender demandas locais, promovendo benefícios à comunidade do entorno e ampliando a visibilidade do Colégio Pedro II como gestor responsável de bens públicos.

13. Providências a serem Adotadas

Para a implementação da concessão onerosa do imóvel localizado na Rua Camerino, nº 109, são necessárias as seguintes providências:

1. Formalização do Contrato:

- Elaborar e assinar o contrato com base no acordo judicial estabelecido, especificando as obrigações do concessionário, como manutenção do imóvel, pagamento das tarifas e tributos, e contrapartida financeira mensal.

2. Regularização do Imóvel:

- Atualizar os registros administrativos do imóvel, incluindo eventuais ajustes cadastrais junto aos órgãos competentes, caso necessário.

3. Fiscalização e Monitoramento:

- Estabelecer um plano de acompanhamento da execução contratual, com visitas periódicas ao imóvel para verificar o cumprimento das obrigações pelo concessionário.
- Designar servidores ou equipe específica para realizar a fiscalização regular e emitir relatórios de conformidade.

4. Comunicação Interna:

- Informar aos setores envolvidos na gestão patrimonial e administrativa do Colégio Pedro II sobre os detalhes da concessão e as responsabilidades atribuídas ao concessionário.

5. Documentação:

- Arquivar todos os documentos relacionados ao processo e ao contrato em conformidade com as exigências legais e administrativas, garantindo a rastreabilidade e a transparência das ações.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A concessão do imóvel poderá gerar os seguintes impactos ambientais, que devem ser mitigados mediante obrigações contratuais:

1. Gestão de Resíduos Sólidos:

- A atividade a ser desenvolvida no imóvel pode gerar resíduos sólidos. O concessionário deverá implementar práticas de gestão adequada, incluindo coleta seletiva e destinação final conforme normas ambientais.

2. Consumo de Recursos Naturais:

- O uso do imóvel implicará no consumo de água e energia. Para mitigar esse impacto, o contrato deverá prever a utilização racional desses recursos, incentivando o concessionário a adotar medidas de eficiência energética e reaproveitamento de água.

3. Ruído e Poluição Atmosférica:

- Dependendo da atividade, pode haver geração de ruídos ou emissão de poluentes. O concessionário deverá observar as normas municipais e estaduais, garantindo que a operação não cause incômodo ao entorno.

4. Conservação do Imóvel e Área Externa:

- A manutenção adequada do imóvel contribuirá para a preservação ambiental do entorno, prevenindo degradação ou impactos negativos ao ambiente urbano.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Após análise técnica, administrativa e jurídica, declara-se a **viabilidade da concessão onerosa do imóvel localizado na Rua Camerino, nº 109, Centro, Rio de Janeiro - RJ**, considerando os seguintes aspectos:

1. Conformidade Jurídica:

- A contratação atende à determinação judicial de regularização do uso do imóvel, estando em conformidade com a legislação vigente e os princípios da administração pública, como legalidade, eficiência e economicidade.

2. Conservação do Patrimônio:

- A concessão garantirá a manutenção e conservação do imóvel, cuja preservação é essencial para evitar a deterioração e assegurar seu aproveitamento de maneira adequada.

3. Responsabilidade Financeira:

- A transferência de despesas operacionais ao concessionário, como custos de energia elétrica, água, esgoto e tributos, reduz significativamente os encargos financeiros do Colégio Pedro II, otimizando o uso de recursos institucionais.

4. Sustentabilidade Econômica:

- O valor de R\$ 1.000,00 mensais acordado judicialmente, embora inferior ao valor de mercado, é viável dentro do contexto da regularização e proporciona receita adicional para a instituição.

5. Impacto Ambiental Controlado:

- A previsão de cláusulas ambientais no contrato mitigará possíveis impactos ambientais decorrentes da atividade a ser desenvolvida, garantindo a responsabilidade socioambiental.

6. Atendimento ao Interesse Público:

- A solução atende tanto ao interesse público quanto à missão institucional do Colégio Pedro II, alinhando-se aos objetivos de gestão patrimonial eficiente e regularizada.

Diante do exposto, conclui-se que a concessão do imóvel é viável e representa uma solução prática, sustentável e vantajosa para a instituição, contribuindo para a preservação do patrimônio público e o cumprimento das obrigações judiciais.

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](#).

FELLIPE SANTOS COELHO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 04/12/2024 às 15:17:35.