

UFRS-UNIVERSIDADE FEDERAL DO RS/RS

TERMO DE REFERÊNCIA 1/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
1/2026	153114-UFRS-UNIVERSIDADE FEDERAL DO RS/RS	FRANCIELE MARQUES ZIQUINATTI	07/05/2026 12:32 (v 0.5)
Status			
ASSINADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
II - compra, inclusive por encomenda/Bens permanentes		23078.526061/2026-41

DO OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário em Caxias do Sul, com vistas à futura aquisição tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas e Acadêmicas do Campus Serra da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, mediante Chamamento Público para coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

1. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

1.1 A presente contratação justifica-se pela necessidade de implantação do Campus Serra da UFRGS, no município de Caxias do Sul, em conformidade com as diretrizes do Novo Programa de Aceleração do Crescimento (Novo PAC), voltado à expansão da educação superior pública;

1.2 A iniciativa encontra respaldo em atos do Ministério da Educação, Ofícios nº 276/2024/DIFES/SESU/SESu-MEC e nº 210/2025/DIFES/SESU/SESU-MEC, e em deliberações internas da Universidade, Resolução CONSUN nº 291/2025, que preveem a oferta inicial de cursos de graduação e a estruturação de quadro de pessoal para atendimento de aproximadamente 2.800 estudantes em até 5 anos ;

1.3 Conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar (ETP), a alternativa de aquisição de imóvel existente foi identificada como a mais vantajosa, considerando critérios de prazo, custo global, mitigação de riscos e adequação à disponibilidade orçamentária, em comparação às alternativas de locação ou construção de nova edificação;

1.4 O presente Termo de Referência tem como objetivo subsidiar a realização de Chamamento Público para identificação de imóveis que atendam às necessidades institucionais, assegurando transparência, isonomia e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, nos termos da Lei nº 14.133 de 2021.

2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

2.1 Estão sendo buscados imóveis com as seguintes características:

2.1.1. O imóvel deverá estar localizado em região abastecida por transporte público regular nas adjacências das edificações ofertadas, permitindo contemplar o maior número de estudantes que necessitam de transporte

público regular convencional. Nas proximidades do imóvel deve existir oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante e lanchonete. O imóvel deve ter acesso a vias pavimentadas, não sujeitas a alagamentos.

2.1.2. O imóvel deverá constituir-se em edifício único, ou edificações em mesmo terreno, com área construída mínima aproximada de 3.500 m² considerando os espaços destinados às atividades acadêmicas, administrativas e de apoio, tais como salas de aula, escritórios, banheiros, depósitos, circulações e estacionamentos. Cabe observar que edificações com área muito superior à área mínima serão posteriormente avaliadas para que não seja adquirida uma edificação que já na instalação dos primeiros cursos fique subutilizada. Prédios com áreas muito grandes podem gerar custos de manutenção e operação (tais como despesas com energia e água, e serviços terceirizados de limpeza, portaria e segurança) desnecessários. Os 6 cursos estão sendo concebidos para funcionarem em uma perspectiva de inserção da UFRGS na comunidade de Caxias do Sul; onde poderão haver vínculos da UFRGS com a comunidade da região (poder público municipal, comércio, indústria) que permitirão atividades práticas dinâmicas e integradas com o mercado de trabalho;

2.1.3. O imóvel, que deverá ser de uso exclusivo da universidade, deve possuir **no mínimo** os seguintes ambientes (o número de ambientes é demanda proveniente do gabinete da reitoria no doc 7723128, SEI 23078.526061/2026-41, e Estudo de Dimensionamento de Ambientes Acadêmicos elaborado pela Comissão de Projetos Pedagógicos, doc 7744944, SEI 23078.527856/2026-77):

Quantidade	Descrição	Área estimada*	População estimada
29	salas de aula com capacidade mínima de 27 alunos	$(29 \times (27 \text{ alunos} + 1 \text{ prof})) \times 1,5 \text{ m}^2 / \text{pessoa} = 1200,00 \text{ m}^2$	812
2	espaços próprios para laboratório de ensino com infraestrutura de água e esgoto com capacidade para 5 pessoas	$2 \times 5 \text{ pessoas} \times 7 \text{ m}^2 = 70 \text{ m}^2$	10
4	espaços próprios para laboratório de informática com capacidade para 30 computadores	$4 \times (30 \text{ alunos} + 1 \text{ prof}) \times 1,5 \text{ m}^2 / \text{pessoa} = 186 \text{ m}^2$	124
1	sala para atividades diversas para 10 pessoas	$1 \times 10 \text{ pessoas} \times 1,5 \text{ m}^2 / \text{pessoa} = 15 \text{ m}^2$	10
1	Espaço para ambientes administrativo para 70 servidores	$1 \times 70 \text{ servidores} \times 7 \text{ m}^2 / \text{pessoa} = 490 \text{ m}^2$	70
1	Espaço administrativo para biblioteca para 5 servidores	$1 \times 5 \text{ pessoas} \times 7 \text{ m}^2 / \text{pessoa} = 35 \text{ m}^2$	5
1	Espaço para acervo físico de biblioteca	70m ² (área estimada para instalação de estantes de livros)	
1	Espaço multiuso - para aulas unificadas/pequenas conferências para até 90 pessoas	$1 \times 90 \text{ pessoas} \times 1,5 \text{ m}^2 / \text{pessoa} = 135 \text{ m}^2$	90

1	Espaço para recepção para um posto da segurança e um posto de recepção	1*2 pessoas*7m ² /pessoa = 14m ²	=2
1	espaço próprio para instalação de serviços de alimentação (bar) em que possam ser instalados aparelhos de refrigeração e aquecimento, bem como com ponto de água e esgoto, com capacidade de até 4 pessoas em serviço de cozinha e atendimento;	25m ² (área estimada para instalação de mobiliário de restaurante)	4
1	garagem para no mínimo 20 veículos leves	20*2,5m*5,5m (área de vagas) + 20m*2,5m*5m (area de manobra estimada) = 525m ²	-
População fixa total simultânea			1.127
População flutuante estimada = 20% da total			225
População total simultânea			1352
	Banheiros masculinos acessíveis para metade da população total	área estimada de 90m ²	-
	Banheiros femininos acessíveis para metade da população total	área estimada de 90m ²	-
Área total estimada para espaços pré-estabelecidos		2.920m ²	
Área estimada para circulações = 20% da área de espaços pré-estabelecidos		2.920 * ,2 = 584m ²	
Área total mínima aproximada para a edificação pretendida		3.500m ²	

*As taxas de ocupação (pessoas/m²) foram retiradas da legislação de incêndio no site do corpo de bombeiros: Decreto nº 51.803/2014 e Resolução técnica CBMRS nº11 - parte 01/2026

2.1.4. Considerando os custos, prazos e complexidade de manutenção em prédios de interesse histórico, o imóvel não poderá estar **tombado** em nenhuma das instâncias: municipal, estadual ou federal.

2.1.5. Atendimento de **sanitários acessíveis** na edificação e **acesso universal a todos os pavimentos** através de rampa, plataforma elevatória ou elevador OBS: pequenas adaptações, como pequenas rampas, poderão ser realizadas pelo vendedor até a assinatura do contrato. Entretanto diante do curto prazo, prédios com mais de um pavimento que careçam da instalação de elevadores por exemplo serão descartados;

2.1.6. Rede elétrica e subestações compatível com o tamanho do imóvel e suficiente para instalações de atividades educacionais. Ligação com empresa de energia elétrica;

2.1.7. Rede lógica instalada ou prédio capaz de receber instalação de rede lógica;

2.1.8. Instalações hidrossanitárias compatíveis com o tamanho do imóvel e suficiente para instalações de atividades educacionais. Abastecimento por empresa de abastecimento de água e esgotos adequadamente ligados à rede pública. A UFRGS não conta com equipe e condições para manutenção de tratamento de esgotos próprios nessa fase inicial de implantação do campus; O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário;

2.1.9. Condições arquitetônicas que permitam a instalação de sistema de climatização;

2.1.10. Certificado de Aprovação do Projeto de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PrPCI que permita a atividade Educacional de Ensino Superior, perante o Corpo de Bombeiros Militar do Rio Grande do Sul.

2.2. Será aceita proposta que comprove o atendimento das exigências deste Termo de Referência, das especificações contidas no Estudo Técnico Preliminar, Edital e demais documentos.

3. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

3.1 O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar.

3.2 Os interessados deverão enviar suas propostas com os respectivos valores de venda.

3.3 A Administração opta por não divulgar previamente o valor estimado para a aquisição do imóvel no âmbito do presente chamamento público, tendo em vista que esta etapa possui caráter **exploratório e de prospecção de mercado**, com a finalidade de identificar imóveis disponíveis que atendam às necessidades institucionais.

3.4 A divulgação antecipada do orçamento máximo poderia induzir os proponentes à apresentação de propostas próximas ao limite disponível, comprometendo a obtenção de condições mais vantajosas para a Administração e prejudicando a aferição real dos preços praticados no mercado imobiliário.

3.5 Nesse contexto, a exigência de que os interessados apresentem suas propostas com a indicação do valor pretendido permite à Administração:

- conhecer a dinâmica e a variação de preços do mercado local;
- avaliar a compatibilidade dos valores ofertados com o valor de mercado;
- subsidiar a elaboração de estimativa de preço mais precisa e fundamentada;
- identificar oportunidades mais vantajosas, observando o princípio da economicidade.

3.6 Ressalta-se que o valor máximo disponível para a contratação encontra-se previamente definido em estudos internos da Administração, sendo utilizado como parâmetro para análise de viabilidade, sem prejuízo da posterior realização de avaliação técnica e/ou laudo de avaliação imobiliária, nos termos da legislação aplicável.

3.7 Destaca-se, ainda, que o presente chamamento público não gera direito à contratação, constituindo etapa preliminar que poderá subsidiar eventual procedimento competitivo posterior, hipótese em que serão observadas as regras de publicidade e transparência previstas na Lei nº 14.133/2021.

4. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

4.1 Serão aceitas apenas as propostas que atenderem integralmente às exigências estabelecidas neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar.

4.2 Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a UFRGS, poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

4.3 Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a UFRGS, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

5. DA PROPOSTA

5.1 A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, Edital e demais documentos.

5.2 Deverão constar na proposta encaminhada:

5.2.1. endereço / nome da edificação / croqui da localização;

5.2.2. apresentação da área total construída, número de pavimentos, e área por pavimento;

5.2.3. tabela com relação dos ambientes, área de cada ambiente; capacidade de ocupação de cada ambiente e algumas observações importantes, conforme exemplo abaixo:

Pavimento	Ambiente	área (m ²)	Capacidade estimada de pessoas	Observações*
Térreo	Sala de aula 1	40m ²	25 alunos + 1 professor **	
Térreo	Sala de aula 2	40m ²	25 alunos + 1 professor	
Térreo	Sala de aula n	60m ²	39 alunos + 1 professor	
Térreo	Banheiro Masculino	30m ²	-	2 lavatórios, 2 vasos sanitários, 1 mictório
Térreo	Banheiro Feminino	30m ²	-	2 lavatórios, 2 vasos sanitários, 1 mictório
Térreo	Banheiro Acessível	10m ²	-	1 lavatório, 1 mictório
Térreo	Vestiário Masculino	30m ²	-	2 chuveiros
Térreo	Vestiário feminino	30m ²	-	2 chuveiros
Térreo	Espaço administrativo 1	30m ²	4 ***	
Térreo	Espaço administrativo 2	35m ²	5	

Térreo	Espaço administrativo n	15m ²	2	
Térreo	Espaço próprio para lab. de informática 1	20m ²	6 estações de trabalho + 1 estação para o professor**	
Térreo	Espaço próprio para lab. de informática n	20m ²	6 estações de trabalho + 1 estação para o professor**	
Térreo	Espaço próprio para lab. de física/química 1	35m ²	5***	Com um ponto de água e um ponto de esgoto
Térreo	Espaço próprio para lab. de física/químican	30m ²	4	Com um ponto de água e um ponto de esgoto
Térreo	Auditório	135m ²	90**	
Térreo	Depósito 1	15m ²		
Térreo	Depósito 2	15m ²		
Térreo	Depósito n	5m ²		
Térreo	Biblioteca espaço administrativo 1	- 25m ²	3	
Térreo	Biblioteca espaço administrativo 2	- 30m ²	4	
Térreo	Biblioteca espaço administrativo n	- 30m ²	4	
Térreo	Biblioteca - sala de estudos 1	30m ²	4	
Térreo	Biblioteca acervo	- 100m ²	-	
Térreo	Circulação 1	10m ²	-	

Térreo	Circulação 2	10m ²		
Térreo	Circulação n	20m ²	-	
Térreo	Garagem	300m ²		50 vagas de estacionamento para carro leva e espaço de manobra de caminhões
Segundo				
Terceiro				
...				

5.2.4. descrição da edificação quanto a proteção histórica e cultural. Se há algum tombamento como prédio histórico, ou algum grau de proteção;

5.2.5. descrição das condições de acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme exigências legais;

5.2.6. descrição sucinta da rede elétrica, com subestações (se houver) com capacidade de carga geral e descrição sucinta do Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA; indicação da concessionária de energia elétrica;

5.2.7. descrição sucinta de rede lógica; se há ou não, número de hacks, pontos instalados;

5.2.8. descrição da rede hidrossanitária com informações básicas se há ou não Reservatórios na edificação - destinação dos efluentes do prédio - se há rede na via pública e descrição da sua situação legal junto ao SAMAE - serão descartadas propostas de edificações sem destinação adequada e regularizada de seus esgotos;

5.2.9. descrição sucinta do sistema de climatização: se existe ou não; estado de funcionamento;

5.2.10. certificado de Aprovação do Projeto de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI que permita a atividade Educacional de Ensino Superior, perante o Corpo de Bombeiros Militar do Rio Grande do Sul;

5.3 Serão solicitadas plantas técnicas da edificação, arquitetônicas, elétricas, hidrossanitárias, lógica, climatização das edificações que forem selecionadas para vistoria.

6. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

6.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

6.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

6.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

6.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

6.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

6.1.5. CEIS – Portal da Transparência; e

6.1.6. Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual, Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Contratado.

7. PRAZOS

7.1 O Chamamento Público permanecerá aberto para recebimento de propostas pelo prazo de **8 (oito) dias úteis**, contados a partir da data de sua publicação.

7.2 Durante esse período, os interessados poderão apresentar suas propostas técnicas, acompanhadas da documentação exigida, nos termos estabelecidos neste Termo de Referência e no respectivo Edital.

7.3 Encerrado o prazo estipulado, não serão admitidas novas propostas, dando-se início à etapa de análise e avaliação pela Administração, conforme os critérios previamente definidos.

7.4 A UFRGS pretende entrar no imóvel assim que o processo de contratação estiver concluído, e o imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais e documentos especificados neste Termo de Referência e demais documentos do processo de contratação, além daqueles exigidos pela legislação específica.

7.5 Em observância aos princípios do desenvolvimento nacional sustentável previstos na Lei nº 14.133/2021, a seleção do imóvel deverá considerar, sempre que possível, aspectos de sustentabilidade ambiental, eficiência no uso de recursos e redução de custos operacionais ao longo do ciclo de vida do bem..

7.6 Para fins deste chamamento público, serão considerados critérios de sustentabilidade:

7.6.1. Eficiência energética do imóvel, com preferência para edificações que:

- possuam iluminação natural adequada;
- utilizem lâmpadas LED ou soluções equivalentes;
- contem com sistemas de climatização eficientes ou infraestrutura para sua instalação;
- apresentem classificação em programas de etiquetagem energética, quando houver.

7.6.2. Uso racional de recursos hídricos, mediante:

- existência de dispositivos economizadores (torneiras com temporizador, bacias sanitárias com duplo acionamento, etc.);
- sistemas de reaproveitamento de água (chuva ou reuso), quando existentes.

7.6.3. Gestão e infraestrutura ambiental, incluindo:

- sistemas de coleta seletiva ou espaço adequado para segregação de resíduos;
- atendimento à legislação ambiental e urbanística vigente.

7.6.4. Condições de conforto ambiental, tais como:

- ventilação natural;
- aproveitamento de iluminação natural;
- condições térmicas adequadas, reduzindo a necessidade de climatização artificial.

7.6.5. Acessibilidade, nos termos da legislação vigente, especialmente quanto à eliminação de barreiras arquitetônicas, contribuindo para a inclusão social.

7.6.6. Localização e mobilidade, com preferência para imóveis:

- situados em áreas com acesso a transporte público;
- com infraestrutura urbana consolidada, reduzindo deslocamentos e impactos ambientais.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1 As informações gerais que balizam o Chamamento Público estão apresentadas no Edital e demais anexos.

8.2 As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas.

9. 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](#).

MARCIA CRISTINA BERNARDES BARBOSA

Autoridade competente

VIVIAN CRISTINE SALDANHA AYRES

Membro da comissão de contratação

JOAO JULIO KLUSENER

Membro da comissão de contratação

VINICIUS SOLANO RODRIGUES FERREIRA

Membro da comissão de contratação

KELLY LISSANDRA BRUCH

Membro da comissão de contratação

MARCELO NOGUEIRA CORTIMIGLIA

Membro da comissão de contratação

ALICE NEUBERT GONCALVES

Equipe de apoio

FRANCIELE MARQUES ZIQUINATTI

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 07/05/2026 às 12:32:24.