

## UFRS-UNIVERSIDADE FEDERAL DO RS/RS

**Estudo Técnico Preliminar 85/2026****1. Informações Básicas**

Número do processo: 23078.541132/2026-36

**2. Descrição da necessidade**

2.1 A presente contratação decorre da necessidade de implantação da sede definitiva do Campus Serra da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), no município de Caxias do Sul/RS, em conformidade com as diretrizes do Novo Programa de Aceleração do Crescimento (Novo PAC) voltado à expansão da educação superior pública federal.

2.2 A criação do Campus Serra foi aprovada pelo Conselho Universitário da UFRGS, por meio da Resolução CONSUN nº 291/2025, constante do Processo nº 23078.565389/2025-01, em atendimento às diretrizes estabelecidas pelo Ministério da Educação nos Ofícios nº 276/2024/DIFES/SESU/SESu-MEC e nº 159/2026 /CGGEP/DDA/SESU/SESU-MEC, que preveem a implantação de novo campus da Universidade no município de Caxias do Sul, como parte da política nacional de expansão da rede federal de ensino superior. No âmbito dessa política pública, o Campus Serra foi concebido para ofertar, em sua configuração definitiva, no mínimo seis cursos de graduação, com capacidade estimada para aproximadamente 2.800 estudantes distribuídos em três turnos, além da criação de 388 vagas para docentes e técnicos-administrativos em educação, constituindo importante instrumento para ampliação do acesso ao ensino superior público, gratuito e de qualidade na região da Serra Gaúcha.

2.3 A implantação do Campus demanda infraestrutura física compatível com as atividades acadêmicas, administrativas, de pesquisa, extensão e inovação desenvolvidas por uma universidade federal. Nesse contexto, torna-se indispensável a disponibilização de imóvel com características técnicas, dimensionamento, localização e condições estruturais capazes de atender às necessidades presentes e futuras da Universidade, possibilitando a adequada instalação de salas de aula, laboratórios, biblioteca, ambientes administrativos, espaços de convivência e demais instalações indispensáveis ao funcionamento da unidade acadêmica.

2.4 Em observância aos princípios do planejamento e da eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021, a Administração promoveu previamente ampla avaliação das alternativas disponíveis para atendimento da necessidade institucional. Inicialmente, foram realizadas consultas à Secretaria do Patrimônio da União (SPU), por meio do Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis da União (SISREI), bem como ao Município de Caxias do Sul, visando identificar imóveis públicos passíveis de cessão para instalação do Campus Serra. As diligências realizadas demonstraram a inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendessem às necessidades da Universidade. Também foi efetuada prospecção preliminar do mercado imobiliário local, mediante visitas técnicas e análise de imóveis ofertados espontaneamente à Universidade, evidenciando a existência de imóveis potencialmente compatíveis, porém insuficiente para fundamentar a escolha direta de uma solução específica.

2.5 Em razão desse cenário, e em conformidade com a Orientação Normativa AGU nº 68/2020 e com os princípios da transparência, isonomia e seleção da proposta mais vantajosa, a UFRGS realizou a Chamada Pública 01/2026 para prospecção formal do mercado imobiliário, estabelecendo critérios técnicos objetivos para identificação de imóvel apto à implantação imediata da sede do Campus Serra. O Chamamento Público consta no processo SEI Nº 23078.526061/2026-41, Edital 30/2026, Chamada Pública 01/2026, foi divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) nº 284/2026 (SEI 7759625 e 7764128), em jornais de grande

circulação (7759932, 7763886 e 7764452) e no Diário Oficial da União (7762779). Ao término do procedimento, verificou-se que apenas uma proposta atendeu integralmente aos requisitos técnicos, funcionais, urbanísticos e operacionais previamente estabelecidos pela Administração para a implantação imediata da sede do Campus Serra, restando caracterizada a inviabilidade de competição para atendimento da necessidade administrativa.

2.6 Dessa forma, a aquisição do imóvel identificado constitui consequência direta do procedimento de prospecção regularmente realizado, apresentando-se como a única solução capaz de atender, de forma integral, às necessidades institucionais da Universidade, assegurando o cumprimento das metas pactuadas com o Ministério da Educação no âmbito do Novo PAC.

2.7 Além de permitir o início imediato das atividades acadêmicas, a aquisição de imóvel próprio proporciona maior estabilidade institucional, reduz riscos decorrentes da utilização de imóveis locados, permite planejamento de longo prazo, assegura autonomia para futuras adaptações e ampliações da infraestrutura universitária e promove a incorporação de ativo permanente ao patrimônio da União.

2.8 A necessidade ora apresentada decorre, portanto, de circunstância objetiva, concreta e previamente planejada, relacionada à implantação de novo campus universitário federal, à execução de política pública nacional de expansão da educação superior, ao atendimento das metas estabelecidas pelo Ministério da Educação e à busca da solução técnica, econômica e patrimonialmente mais vantajosa para a Administração Pública, justificando, sob os aspectos técnico, jurídico, administrativo e estratégico, a aquisição do imóvel destinado à instalação definitiva do Campus Serra da Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

3. Área requisitante

| Área Requisitante    | Responsável                       |
|----------------------|-----------------------------------|
| Gabinete da Reitoria | Marcia Cristina Bernardes Barbosa |

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 A contratação obedecerá a:

4.1.1 O disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

4.1.2 As orientações da Advocacia-Geral da União;

4.1.3 O Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos.

4.2 A aquisição do imóvel será formalizada mediante escritura pública de compra e venda, nos termos do art. 91, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, após a conclusão do procedimento de contratação direta por inexigibilidade de licitação, seguindo-se o registro do título translativo no Registro de Imóveis competente, na forma do art. 1.245 do Código Civil.

4.3 Como condição para a prática dos atos subsequentes necessários à transferência da propriedade, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

4.3.1 cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;

4.3.2 cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

- 4.3.3 certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- 4.3.4 certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- 4.3.5 certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o proprietário for pessoa física, e se for casado, do respectivo cônjuge;
- 4.3.6 Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal - CADIN;
- 4.3.7 se o proprietário for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 4.3.8 cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- 4.3.9 contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- 4.3.10 declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- 4.3.11 relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão ), Prova de Regularidade causa mortis perante a Fazenda Estadual, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos);
- 4.3.12 alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local;
- 4.3.13 Laudo de Vistoria Técnica que avalie o estado geral do imóvel (rachaduras, infiltrações, desgastes, instalações, cobertura e etc), elaborado por profissional registrado no CREA ou CAU com a respectiva ART ou RRT. O laudo deve ser conclusivo quanto à estabilidade e segurança da edificação;
- 4.3.14 certidão negativa do Conselho Federal de Justiça dos proprietários do imóvel (seja pessoa física ou jurídica);
- 4.3.15 certidão Negativa da Justiça Estadual do Estado em que residem os proprietários pessoas físicas ou do Estado em que estão instalados os proprietários pessoas jurídicas;
- 4.3.16 cópia autenticada do contrato ou estatuto social atualizado onde conste a identificação do representante legal caso o proprietário seja pessoa jurídica.
- 4.3.17 outros documentos exigidos pela legislação municipal para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.
- 4.4 O imóvel deverá ser entregue à Administração em caráter definitivo, totalmente desocupado, livre de quaisquer ocupantes, no momento da formalização da aquisição. Deverá, ainda, apresentar-se em matrícula única.

## **5. Levantamento de Mercado**

5.1 Em observância aos princípios do planejamento e da eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021, a Administração realizou levantamento prévio das alternativas disponíveis para atendimento da necessidade institucional, compreendendo a consulta a imóveis públicos, a prospecção do mercado imobiliário e a análise das soluções de contratação aplicáveis.

5.2 Inicialmente, foi realizada consulta à Secretaria do Patrimônio da União (SPU), por meio do sistema SISREI, para identificação de imóveis da União disponíveis no município de Caxias do Sul, não tendo sido encontrados imóveis compatíveis com a necessidade da Universidade, o resultado da consulta encontra-se no documento 7735537 do processo SEI Nº 23078.526061/2026-41. Também foi consultado o Município de Caxias do Sul, que informou, por meio do Ofício nº 073/2026 CCM/RB (doc. 7735535 do processo 23078.526061/2026-41), não dispor de imóvel adequado para cessão à UFRGS.

5.3 Entre agosto e novembro de 2025, foi realizada prospecção preliminar do mercado imobiliário de Caxias do Sul e região. Nesse período, o Gabinete da Reitoria e a SUINFRA receberam 15 propostas espontâneas de imóveis, que foram analisadas quanto aos requisitos técnicos e à adequação às necessidades do futuro Campus Serra. Desses imóveis, oito foram objeto de visitas técnicas, destacando-se o Centro Comercial Sofia (antiga FSG), o CNEC Farroupilha, a antiga sede da Marcopolo, o Edifício São Carlos, o antigo Pastifício Caxiense, um conjunto de salas de aula e loja na Rua Os Dezoito do Forte e a Antiga Vinícola Rio Grandense (antiga FSG), além da avaliação das possibilidades de utilização do Campus 8 da UCS. Essa etapa confirmou a existência de alternativas no mercado e subsidiou a realização da Chamada Pública nº 001/2026, destinada à seleção da proposta mais adequada. Os registros das visitas e avaliações técnicas constam do Processo nº 23078.527844 /2026-42.

5.4 Também foi realizada pesquisa de soluções adotadas por outros órgãos da Administração Pública, identificando-se como alternativas a locação de imóvel, a aquisição de terreno com construção de nova edificação e a aquisição de imóvel existente. Considerando critérios de prazo, custo, disponibilidade de recursos, riscos, adequação da infraestrutura e sustentabilidade da solução, concluiu-se que a aquisição de imóvel existente representa a alternativa mais vantajosa, por possibilitar a implantação do Campus Serra em menor prazo, com melhor relação custo-benefício e maior estabilidade patrimonial para a Universidade. O detalhamento da pesquisa encontra-se no item 5.3 do Estudo Técnico Preliminar que subsidiou a Chamada Pública (doc. 7750999 do processo 23078.526061/2026-41).

5.5 Em atendimento ao inciso III do art. 3º da Instrução Normativa SEGES nº 103/2022, também foi avaliada a alternativa de locação na modalidade *built to suit* (BTS). Contudo, essa solução foi descartada por apresentar limitações semelhantes à locação convencional, especialmente quanto ao impacto permanente sobre o orçamento de custeio e à inexistência de previsão de recursos do Novo PAC para essa modalidade de contratação.

5.6 Após a análise das possíveis alternativas e a decisão pela aquisição de imóvel existente, com o objetivo de assegurar a publicidade, a isonomia e o confronto real de alternativas de mercado, foi instaurado o Chamamento Público n.º 01/2026, conforme processo SEI N° 23078.526061/2026-41. O Edital 30/2026, Chamada Pública 01 /2026, foi divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) nº 284/2026 (SEI 7759625 e 7764128), em jornais de grande circulação (7759932, 7763886 e 7764452) e no Diário Oficial da União (7762779) com prazo de manifestação de interesse suficiente para permitir a participação de qualquer proprietário interessado no município de Caxias do Sul. Ao término do prazo de manifestação de interesse fixado no Edital, foram apresentadas 5 (cinco) propostas, as quais foram submetidas à análise documental e técnica por Equipe Multidisciplinar designada para essa finalidade. A equipe realizou as vistorias técnicas, em todos os 5 imóveis apresentados pelos proponentes, conforme estabelecido no item 6 do Edital 30/2026, para verificação quanto à adequação do imóveis aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público. O estudo de leiaute realizado durante as visitas técnicas forneceu elementos para avaliar se a distribuição do espaço físico do imóveis apresentados proporcionava a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços, considerando-se, dentre outros:

- I - as instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;
- II - a melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;
- III - o acesso e a circulação das pessoas, especialmente se a missão institucional demandar atendimento de público presencialmente;
- IV - a acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;
- V - as rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação; e
- VI - condições de prevenção de incêndio.

Foram aplicados de forma objetiva e uniforme os critérios eliminatórios e classificatórios previstos no Anexo I do Edital, referente aos Requisitos do Imóvel quanto às especificações técnicas e critérios de seleção, a saber:

- a. 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.
- b. O imóvel deverá constituir-se em edifício único, ou edificações em mesmo terreno, com área construída mínima aproximada de 3.500 m<sup>2</sup> 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;
- c. O imóvel, que deverá ser de uso exclusivo da universidade, deve possuir no mínimo os seguintes ambientes:

| 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 <sup>2</sup> (área estimada para instalação de estantes de livros)                    |       |
| 1                                                  | Espaço multiuso - para aulas unificadas /pequenas conferências para até 90 pessoas                                                                                                                                                              | 1*90 pessoas*1,5m <sup>2</sup> /pessoa = 135m <sup>2</sup>                                | 90    |
| 1                                                  | Espaço para recepção para um posto de segurança e um posto de recepção                                                                                                                                                                          | 1*2 pessoas*7m <sup>2</sup> /pessoa = 14m <sup>2</sup>                                    | 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 <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> |       |
| 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 <sup>2</sup>                                                         | -     |
|                                                    | Banheiros femininos acessíveis para metade da população total                                                                                                                                                                                   | área estimada de 90m <sup>2</sup>                                                         | -     |
| Área total estimada para espaços pré-estabelecidos |                                                                                                                                                                                                                                                 | 2.920m <sup>2</sup>                                                                       |       |

|                                                                           |                              |  |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--|
| Área estimada para circulações = 20% da área de espaços pré-estabelecidos | $2.920 * ,2 = 584\text{m}^2$ |  |
| Área total mínima aproximada para a edificação pretendida                 | 3.500m <sup>2</sup>          |  |

As taxas de ocupação (pessoas/m<sup>2</sup>) 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.

- d. 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.
- e. 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;
- f. Rede elétrica e subestações compatível com o tamanho do imóvel e suficiente para instalações de atividades educacionais. Ligação com empresa de energia elétrica;
- g. Rede lógica instalada ou prédio capaz de receber instalação de rede lógica;
- h. 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;
- i. Condições arquitetônicas que permitam a instalação de sistema de climatização;
- j. 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.

Após visita técnica e vistoria de leiaute realizadas nas edificações proponentes, das 5 (cinco) propostas recebidas, 4 (quatro) foram consideradas inaptas, pelos motivos individualizados relatados nos Relatórios de Vistoria (7833650, 7833652, 7833654, 7833655, 7833656 e 7833658, constantes no processo SEI N° **23078.526061/2026-41**).

A tabela a seguir sumariza o atendimento das edificações aos critérios de seleção:

| Proponente                                                  | Critérios* |     |     |     |     |     |     |     |     |     | Resultado                   |
|-------------------------------------------------------------|------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------------------|
|                                                             | (a)        | (b) | (c) | (d) | (e) | (f) | (g) | (h) | (i) | (j) |                             |
| H & B Investimentos e Empreendimentos Ltda (Prédio Cityzen) | Sim        | Sim | Não | Sim | Não | Não | Sim | Não | Sim | Sim | Não atende integralmente    |
| Nortopar Participações Ltda                                 | Sim        | Sim | Não | Sim | Não | Não | Sim | Não | Sim | Não | Não atende integralmente    |
| Aja Comércio de Materiais Elétricos Ltda (Prédio Sofia)     | Sim        | Sim | Sim | Sim | Sim | Sim | Sim | Sim | Sim | Sim | <b>Atende integralmente</b> |
|                                                             | Sim        | Não | Não | Sim | Não | Não | Sim | Sim | Sim | Sim |                             |

|                              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                          |
|------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--------------------------|
| Condomínio Caxias Martcenter |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | Não atende integralmente |
| Marcopolo SA                 | Sim | Não | Não | Sim | Não | Não | Sim | Sim | Sim | Sim | Não atende integralmente |

\*Sim = atendimento ao requisito verificado pela Comissão durante a vistoria técnica e a análise da documentação apresentada; Não = requisito não atendido durante a vistoria técnica e a análise documental.

Portanto, conclui-se que apenas um imóvel atende integralmente todos os requisitos necessários para a implantação imediata do Campus Serra da UFRGS.

## 6. Descrição da solução como um todo

6.1 A projeção de demanda para o Campus Serra contempla o atendimento de aproximadamente 2.800 estudantes, além de um quadro estimado de 380 servidores, entre docentes e técnicos-administrativos. Considerando as diretrizes estabelecidas pelo Gabinete da Reitora (Documento nº 7723128, Processo SEI nº 23078.526061/2026-41) e o fato de o campus encontrar-se em sua fase inicial de implantação, definiu-se que sua operação ocorrerá em três turnos, com oferta de atividades acadêmicas aos sábados, utilização de componentes curriculares na modalidade de educação a distância (EaD) e adoção de espaços de coworking, possibilitando o compartilhamento e a otimização dos ambientes. Nesse contexto, a prospecção de imóveis foi conduzida com base nos requisitos e nas características estabelecidos a Chamada Pública destinada à prospecção de imóveis no mercado imobiliário do Município de Caxias do Sul, objeto do Processo Administrativo nº 23078.526061/2026-41, e demonstrados também no item 5.5 deste Estudo Técnico Preliminar.

6.2 Conforme constatado nas visitas técnicas e na análise da documentação apresentada pelos proponentes, no âmbito da Chamada Pública nº 01/2026, o único imóvel considerado apto para atender as demandas de implantação do Campus Serra foi o imóvel conhecido como Edifício Sofia, apresentado por Aja Comércio de Materiais Elétricos Ltda. O imóvel demonstrou atender aos requisitos mínimos previstos no Edital, no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência, revelando-se apto a atender às necessidades da Universidade quanto à implantação imediata do Campus Serra, por reunir condições de localização, infraestrutura e dimensionamento compatíveis com a demanda institucional. Assim, conforme item 8.1 do Edital 30/2026 (doc nº 7759625 do processo SEI 23078.526061/2026-41), item 13.3. do Estudo técnicos Preliminar (doc nº 7750999 do processo SEI 23078.526061/2026-41) e item 4.2 do Termo de Referência (doc nº 7751000 do processo SEI 23078.526061/2026-41), como apenas um imóvel foi considerado em condições de atender o Campus Caxias da UFRGS, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021. Permanecendo a contratação condicionada à instrução do respectivo processo administrativo, à negociação para obtenção de condições mais vantajosas para a Administração e à demonstração da compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado, mediante avaliação oficial do imóvel e demais atos exigidos pela legislação aplicável.

6.3 O edifício está situado no endereço: Rua Os Dezoito Do Forte, Nºs 2361, 2363, 2365, 2367 E 2369, esquina com a Rua Moreira César, Nºs 3017, 3019, 3021, 3023 e 3025, Bairro São Pelegrino, Caxias Do Sul, Matrícula Nº 24.738 do R.I. da 1ª Zona, Carta de Habite-se 9726/2012. O imóvel consiste em edificação não residencial, inserida em região central, dotada de infraestrutura urbana consolidada, com acesso por vias pavimentadas, transporte público regular e oferta de serviços de apoio, comércio e alimentação em suas proximidades. A edificação possui área construída total de 7.331,00 m², implantada em terreno com área aproximada de 1.172,00 m², distribuída em 09 (nove) pavimentos, compreendendo subsolo, pavimento térreo, sobreloja e outros cinco pavimentos. A distribuição das áreas é a seguinte:

### Quadro resumo dos ambientes do edifício Sofia

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

| Item                                        | Quantidade                           |
|---------------------------------------------|--------------------------------------|
| Pavimentos                                  | 9                                    |
| Área construída total                       | 7.331,00 m <sup>2</sup>              |
| Área útil (pisos)                           | 6.738,06 m <sup>2</sup>              |
| Salas                                       | 52                                   |
| Espaço multiuso                             | 1                                    |
| Pavimento em planta livre (Mezanino)        | 1                                    |
| Vagas de estacionamento                     | 64 (54 simples e 10 em vagas duplas) |
| Capacidade estimada de população simultânea | 1.910 pessoas                        |

#### Quadro com detalhamento dos ambientes por pavimento

| Pavimento    | Área Total (m <sup>2</sup> ) | Área de Piso (m <sup>2</sup> ) | Principais Ambientes                                       | Capacidade/Características                   |
|--------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Subsolo 02   | <b>899,00</b>                | 865,18                         | Garagem, escadas e circulação                              | 27 vagas simples + 5 vagas duplas            |
| Subsolo 01   | <b>899,00</b>                | 864,78                         | Garagem, sanitário, escadas e circulação                   | 27 vagas simples + 5 vagas duplas            |
| Térreo       | <b>803,00</b>                | 739,20                         | 8 salas de aula, circulação, escadas, casa de máquinas     | Capacidade aproximada de 422 alunos          |
| Mezanino     | <b>629,00</b>                | 572,70                         | Pavimento em planta livre, sanitários, circulação, escadas | Espaço para adaptação de leiaute e coworking |
| 5º Pavimento | <b>833,00</b>                | 766,48                         |                                                            |                                              |

|              |               |        |                                                          |                                                              |
|--------------|---------------|--------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|              |               |        | 4 salas de aula, espaço multiuso, sanitários, circulação | Capacidade aproximada de 206 alunos, além do espaço multiuso |
| 6º Pavimento | <b>817,00</b> | 732,48 | 10 salas de aula, sanitários, circulação                 | Capacidade aproximada de 321 alunos                          |
| 7º Pavimento | <b>817,00</b> | 732,48 | 10 salas de aula, sanitários, circulação                 | Capacidade aproximada de 321 alunos                          |
| 8º Pavimento | <b>817,00</b> | 732,48 | 10 salas de aula, sanitários, circulação                 | Capacidade aproximada de 321 alunos                          |
| 9º Pavimento | <b>817,00</b> | 732,48 | 10 salas de aula, sanitários, circulação                 | Capacidade aproximada de 321 alunos                          |

Do 5º ao 9º pavimento, a edificação possui a edificação dispõe de 44 salas, que anteriormente foram destinadas às atividades de uma instituição de ensino, encontrando-se, em sua maior parte, já configurados como salas de aula. Há também 8 salas no pavimento térreo, que podem ser facilmente revertidas em salas de aula ou outros ambientes acadêmicos. A edificação possui ainda 64 (sessenta e quatro) vagas de garagem, distribuídas em 02 (dois) pavimentos de subsolo. Cada subsolo dispõe de 27 (vinte e sete) vagas simples e 5 (cinco) vagas duplas, totalizando 32 vagas por pavimento. O Subsolo 01 conta, ainda, com apoio sanitário, escada de circulação, áreas de circulação e espaços destinados a shafts das instalações hidrossanitárias, elétricas, de dados e de ar-condicionado. O Subsolo 02 é composto por área de garagem, escada, circulação e espaços técnicos destinados aos shafts das instalações prediais. O acesso de veículos é realizado por entrada própria localizada no pavimento térreo da edificação. O prédio dispõe de sanitários distribuídos nos diferentes pavimentos, posicionados junto às áreas de circulação da edificação, de forma a atender aos ambientes de uso comum e às áreas destinadas às atividades administrativas e acadêmicas.

6.4 A edificação possui histórico de Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (APPCI) para uso educacional, conforme documentação enviada pelo proponente no âmbito da Chamada Pública. Tendo sido anteriormente enquadrada na ocupação E-1 – Escola em Geral perante o Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio Grande do Sul, conforme Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (APPCI) emitido para o imóvel em 2019. O licenciamento contemplou edificação com 4.799,75 m² de área construída, classificada como risco baixo (Carga de Incêndio I – até 300 MJ/m²), evidenciando que o imóvel já atendeu aos requisitos de prevenção e proteção contra incêndio para atividades de ensino. Essa característica representa uma vantagem para a implantação do Campus Serra, uma vez que a edificação foi concebida e utilizada anteriormente para fins educacionais, reduzindo a necessidade de adequações relacionadas ao uso pretendido, sem prejuízo da obtenção das licenças e autorizações que se fizerem necessárias para a ocupação pela UFRGS.

6.5 Dessa forma, resta demonstrado que o imóvel satisfaz as necessidades institucionais identificadas pela Administração, constituindo solução apta ao atendimento do interesse público e à implantação imediata das atividades de ensino, pesquisa, extensão e gestão administrativa do Campus Serra, em conformidade com os requisitos técnicos estabelecidos para a presente contratação.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 Será contratado a aquisição de **(1) uma unidade imobiliária**, única e específica, destinada a atender às necessidades de implantação imediata do Campus Serra da UFRGS, conforme resultado da Chamada Pública 01/2026, realizada no âmbito do Processo Administrativo SEI nº 23078.526061/2026-41.

| ITEM | DESCRIÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | CATMAT | UNIDADE DE MEDIDA | QUANTIDADE |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|------------|
| 1    | Imóvel não residencial urbano, já edificado, monousuário, situado, situado no endereço: Rua Os Dezoito Do Forte, Nºs 2361, 2363, 2365, 2367 E 2369, esquina com a Rua Moreira César, Nºs 3017, 3019, 3021, 3023 e 3025, Bairro São Pelegrino, Caxias Do Sul, RS, para instalação da sede do Campus Serra da Universidade Federal do Rio Grande do Sul | 619671 | Unidade           | 1          |

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 37.000.000,00

8.1. O valor máximo estimado para a contratação foi definido com base na avaliação do imóvel realizada pela Superintendência do Patrimônio da União (SPU), conforme solicitação formal encaminhada pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS).

8.2. Para esse fim, a Reitoria da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS) solicitou à Superintendência do Patrimônio da União (SPU), por meio do Ofício nº 0469/2026 – GR, a realização da avaliação do imóvel objeto da presente contratação.

8.3. Em resposta à solicitação da Universidade, a SPU encaminhou o Ofício SEI nº 114759/2026/MGI, acompanhado do Laudo de Avaliação de Imóvel nº 200 (SEI nº 64041294). Integram, ainda, o Processo nº 10154.044969/2026-30, da SPU, os seguintes documentos complementares: Anexo I – Memória de Cálculo (SEI nº 64137011); Anexo II – Relatório Fotográfico (SEI nº 64137046); e Anexo III – Documentos do Imóvel (SEI nº 64137089).

8.4. A avaliação do imóvel foi realizada em conformidade com os critérios e procedimentos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, observando as características do mercado imobiliário em que o bem está inserido, bem como a disponibilidade, a consistência e a qualidade dos dados e informações utilizados na elaboração do laudo.

8.6. O Laudo de Avaliação foi elaborado por profissional tecnicamente habilitado, com observância dos critérios técnicos, metodológicos e normativos aplicáveis, conferindo confiabilidade e objetividade ao valor apurado.

8.7. Dessa forma, a estimativa do valor da contratação encontra-se fundamentada em avaliação técnica realizada por órgão especializado da Administração Pública Federal, proporcionando segurança e confiabilidade à definição do valor de referência para a aquisição do imóvel destinado ao Campus Serra da UFRGS.

## **9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução**

9.1 Trata-se de uma contratação de um único item.

## **10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes**

10.1 Não há no presente momento, contratações correlatas e/ou interdependentes.

10.2 Após a formalização da aquisição do imóvel, serão iniciados ou oportunamente instruídos os processos necessários à implantação e ao funcionamento do Campus, incluindo a aquisição de equipamentos e mobiliário, a contratação de serviços terceirizados e outras contratações relacionadas à operacionalização e ao funcionamento da nova unidade.

## **11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento**

11.1 A Contratação está alinhada ao Plano de Desenvolvimento Institucional (PDI) 2016 – 2026 da Universidade, relacionado aos objetivos de expansão institucional. Há alinhamento, também, com o Plano de Gestão vigente (aprovado pela Resolução CONSUN/UFRGS nº 375/2025) através do objetivo estratégico 1.8: “implementar um campus da UFRGS na Serra Gaúcha”.

## **12. Benefícios a serem alcançados com a contratação**

12.1 A aquisição do imóvel urbano trará benefícios diretos e estruturantes para o Campus Serra da UFRGS, entre os quais destacam-se:

- a garantia de espaço físico adequado e permanente para o desenvolvimento das atividades de ensino, pesquisa e extensão;
- a possibilidade de planejamento institucional de médio e longo prazo, com maior estabilidade e autonomia administrativa;
- a redução de custos recorrentes com locação e adaptações provisórias;
- a adequação da infraestrutura às normas de acessibilidade, segurança e sustentabilidade;
- o fortalecimento da identidade institucional e da presença da UFRGS na região; e
- a ampliação da capacidade de atendimento à comunidade acadêmica e à sociedade, contribuindo para a qualidade e a continuidade das ações universitárias.

## **13. Providências a serem Adotadas**

13.1 Considerando o encerramento da Chamada Pública nº 001/2026 e a identificação de um único imóvel apto a atender integralmente às necessidades da Universidade, deverão ser adotadas as providências necessárias à instrução do processo de aquisição por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

13.2 Paralelamente às providências relacionadas à aquisição do imóvel, deverão ser adotadas as medidas necessárias à implantação e ao início das atividades acadêmicas e administrativas do Campus, incluindo a realização dos procedimentos necessários ao ingresso dos estudantes, a organização e a estruturação das atividades acadêmicas, a composição e o dimensionamento da força de trabalho, bem como outras providências administrativas indispensáveis ao funcionamento da nova unidade.

13.3 Após a formalização da aquisição do imóvel, deverão ser iniciados ou oportunamente instruídos os processos necessários à estruturação física e operacional do Campus, incluindo a aquisição de mobiliário, equipamentos e demais bens permanentes e de consumo, a contratação de serviços terceirizados e outras contratações necessárias à adequação, à operacionalização e ao pleno funcionamento da unidade

## **14. Possíveis Impactos Ambientais**

14.1 A aquisição do imóvel e a implantação do Campus não implicam a geração de impactos ambientais significativos.

14.2 Destacam-se os potenciais impactos positivos decorrentes da implantação do Campus na região, especialmente relacionados ao desenvolvimento econômico, social, científico, tecnológico e cultural. A presença da Universidade poderá contribuir para a formação e qualificação de profissionais, a geração de empregos diretos e indiretos, a dinamização da economia local e regional, o fortalecimento das atividades de pesquisa, inovação e extensão, bem como para a ampliação do acesso da população ao ensino superior público e de qualidade.

## **15. Declaração de Viabilidade**

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

### **15.1. Justificativa da Viabilidade**

Consideradas as informações, motivações e características do objeto pretendido, a Equipe de Planejamento da Contratação, declara como VIÁVEL, técnica e economicamente, a aquisição do imóvel já edificado.

## **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](#).

**MARCIA CRISTINA BERNARDES BARBOSA**

Responsável pela contratação direta

**VIVIAN CRISTINE SALDANHA AYRES**

Integrante Técnico

**JOAO JULIO KLUSENER**

Integrante técnico

**VINICIUS SOLANO RODRIGUES FERREIRA**

Integrante Técnico

**KELLY LISSANDRA BRUCH**

Integrante Técnico

**MARCELO NOGUEIRA CORTIMIGLIA**

Integrante Técnico

**FRANCIELE MARQUES ZIQUINATTI**

Integrante Administrativo



*Assinou eletronicamente em 01/10/2026 às 11:13:53.*

**ALICE NEUBERT GONCALVES**

Integrante Administrativo



*Assinou eletronicamente em 01/10/2026 às 11:01:18.*