

Estudo Técnico Preliminar 783/2024

1. Informações Básicas

Número do processo:

2. Descrição da necessidade

O aluguel de um apartamento mobiliado em Camobi se faz necessário para acomodar a professora estrangeira XingXing Li, que virá à Universidade Federal de Santa Maria (UFSM) para lecionar aulas de chinês para a comunidade acadêmica da UFSM, como parte do acordo firmado com o Center for Language Education and Cooperation (CLEC). Esse acordo estabelece a oferta de moradia como contrapartida da UFSM, uma vez que a professora será remunerada e utilizará a estrutura de Smart Classroom doada pelo CLEC. Esta colaboração é de grande importância, pois não apenas enriquecerá a oferta educacional da instituição, mas também promoverá o intercâmbio cultural e o aprendizado de idiomas, estando em total alinhamento com o Desafio nº 1 do Plano Desenvolvimento Institucional da UFSM.

Atualmente, a professora XingXing Li já se encontra em Santa Maria, temporariamente hospedada no Hotel Dom Rafael Business durante os primeiros dias de sua estadia. No entanto, considerando que ela estará na UFSM por um período mínimo de um ano, é imprescindível que ela seja realocada para uma moradia permanente e adequada. Um apartamento mobiliado em Camobi se apresenta como a solução ideal, pois não apenas proporcionará conforto e privacidade, mas também a proximidade com a universidade, facilitando sua rotina de trabalho e integração na comunidade acadêmica. Além disso, considerando que a professora não fala português (apenas chinês e inglês), a possibilidade de deslocamento

Além disso, é importante ressaltar que a professora não fala português, comunicando-se apenas em chinês e inglês. Essa barreira linguística torna ainda mais relevante a necessidade de um deslocamento que não dependa do transporte público, especialmente durante a fase inicial de sua adaptação. A locação de um apartamento próximo à UFSM permitirá que ela se desloque com maior facilidade e segurança, minimizando o estresse de navegar em um novo ambiente sem o domínio do idioma local.

Garantir uma moradia estável é crucial para que a professora possa se concentrar em suas atividades pedagógicas e em sua adaptação ao novo contexto. Essa estabilidade não apenas contribuirá para o sucesso de suas aulas, mas também fortalecerá os laços entre a UFSM e o Center for Language Education and Cooperation. Portanto, o investimento na locação deste apartamento é uma medida estratégica que beneficiará tanto a professora quanto a comunidade acadêmica da UFSM.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria de Apoio Internacional	Paulo Bayard Dias Gonçalves

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O imóvel a ser alugado é uma kitnet semimobiliada, com acabamento classe A e living estendido, localizada no Residencial Malbec, na Rua Lamartine Babo, Camobi, Santa Maria - RS, conforme especificações descritas abaixo:

Área construída: 37,17 m²

Área privativa: 28,96 m²

Quarto: 1

Banheiros: 1

Características:

- Em condomínio fechado
- Piso porcelanato
- Posição fundos
- Semimobiliado
- Sol sul

Comodidades:

- Área de serviço
- Armário cozinha
- Cozinha
- Fogão
- Gás individual
- Geladeira
- Janela grande
- Luminárias
- Microondas
- Vista panorâmica

Infraestrutura do Residencial Malbec:

- Elevador
- Espera para split
- Gás central
- Hall de entrada
- Hidrômetro individual
- Interfone
- Jardim
- Portão eletrônico

5. Levantamento de Mercado

A locação do imóvel em questão, uma kitnet com acabamento classe A localizada no Residencial Malbec, em Camobi, Santa Maria - RS, apresenta-se como uma opção altamente vantajosa e com preços compatíveis com o mercado local, considerando a necessidade de locação de um imóvel que já tenha mobília básica e que esteja localizado próximo à UFSM (já justificada no item "Necessidade").

O valor de locação de R\$1300,00, somado à taxa de condomínio de aproximadamente R\$250,00, se mostra adequado, considerando as características e localização privilegiada do imóvel. Este valor está alinhado com os preços praticados na região para unidades similares, levando em conta os seguintes fatores:

- Localização: O imóvel está situado na melhor localização de Camobi, um bairro em crescente valorização em Santa Maria.
- Acabamento e estrutura: A kitnet possui acabamento classe A, com piso em porcelanato e instalações de alta qualidade.
- Área e configuração: Com 37,17 m² de área construída e 28,96 m² de área privativa, o imóvel oferece um espaço bem aproveitado, incluindo um living estendido.
- Mobília e equipamentos: A unidade é entregue semi mobiliada, incluindo itens como armários de cozinha, fogão, geladeira e microondas, agregando valor ao aluguel.
- Condomínio fechado: O Residencial Malbec oferece diversas comodidades como elevador, gás central, portão eletrônico e área de jardim, justificando a taxa de condomínio.
- Características adicionais: Gás individual, hidrômetro individual e espera para split são diferenciais que contribuem para a eficiência e conforto da moradia.

Além disso, o mercado imobiliário de Santa Maria, especialmente na região de Camobi, tem apresentado uma tendência de valorização, o que torna o valor proposto ainda mais atrativo, considerando a qualidade e as características únicas deste imóvel. Portanto, conclui-se que a contratação deste imóvel representa uma oportunidade de moradia de alto padrão com preços justos e compatíveis com o mercado local, justificando plenamente sua locação.

Abaixo, listamos imóveis similares para comparação de valor, destacando que todos estão localizados à uma distância muito maior da UFSM em comparação ao imóvel que se pretende locar:

1. Apartamento mobiliado com 1 quarto e 1 banheiro, localizado no Residencial Baalbeck, na Rua Dezessete de Maio, Camobi, Santa Maria - RS. **Valor da locação: R\$1750,00 + R\$240,00 ref taxa de condomínio.** Link do anúncio no site da Imobiliária Banco de Imóveis: <https://www.bancodeimoveis.net/imovel/apartamento-1-dormitorio-para-alugar-camobi-santa-maria/231200>
2. Apartamento mobiliado com 1 quarto e 1 banheiro, localizado na Rua Franklin Bittencourt Filho, Camobi, Santa Maria - RS. **Valor da locação: R\$1600,00 + R\$250,00 ref taxa de condomínio.** Link do anúncio no site da Imobiliária Banco de Imóveis: <https://www.bancodeimoveis.net/imovel/apartamento-1-dormitorio-para-alugar-camobi-santa-maria/9086>
3. Apartamento mobiliado com 1 quarto e 2 banheiros, localizado no Residencial Recanto das Montanhas, na Rua Floresta, Camobi, Santa Maria - RS. **Valor da locação: R\$1850,00 +**

R\$300,00 ref taxa de condomínio. Link do anúncio no site da imobiliária Letícia Imóveis: <https://www.leticiaimoveis.com.br/imovel/apartamento-com-1-quarto-para-alugar-e-1-vaga-bairro-camobi-em-santa-maria/44491969>

4. Apartamento mobiliado com 1 quarto e 1 banheiro, localizado na Av. Prefeito Evandro Behr, Camobi, Santa Maria - RS. **Valor da locação: R\$1300,00 + taxa de condomínio não informada.** Link do anúncio no site da imobiliária Letícia Imóveis: <https://www.leticiaimoveis.com.br/imovel/apartamento-com-1-quarto-para-alugar-e-1-vaga-bairro-camobi-em-santa-maria/4448546>

5. Apartamento mobiliado com 1 quarto e 1 banheiro, localizado na Av. Rodolfo Behr, Camobi, Santa Maria - RS. **Valor da locação: R\$1500,00 + R\$120,00 ref taxa de condomínio.** Link do anúncio no site da Imobiliária Morcelli: <https://www.morcelliimoveis.com.br/imovel/apartamento-com-1-quarto-para-alugar-para-2-pessoas-e-1-vaga-bairro-camobi-em-santa-maria/2021191>

6. Descrição da solução como um todo

A Universidade Federal de Santa Maria (UFSM) encontra-se diante da necessidade de locar um imóvel para acomodar uma professora visitante estrangeira, que não fala português e vem de fora do país para contribuir com as atividades acadêmicas da instituição. Esta contratação se justifica por uma série de fatores que demonstram sua indispensabilidade e adequação às necessidades específicas da situação.

Atualmente, a UFSM dispõe apenas de contratos com o Hotel Dom Rafael para acomodação temporária de visitantes. No entanto, essa opção não se mostra adequada para estadias de média a longa duração, como é o caso desta professora visitante. Os hotéis não oferecem a privacidade, o conforto e a estrutura necessários para uma permanência prolongada, especialmente considerando as necessidades de trabalho e estudo da docente.

Além disso, a universidade não possui este tipo de acomodação dentro do campus. A infraestrutura existente não contempla apartamentos ou residências adequadas para receber professores visitantes estrangeiros por períodos extensos. A Casa do Estudante, embora seja uma opção de moradia no campus, não atende às necessidades específicas desta situação. Primeiramente, estes alojamentos são destinados prioritariamente aos estudantes de graduação e pós-graduação, não sendo apropriados para acomodar membros do corpo docente.

Outro fator crucial a ser considerado é que a professora não fala português. Isso implica na necessidade de um ambiente que ofereça maior independência e facilidade de adaptação. Um imóvel individual, como o proposto para locação, proporciona mais autonomia e privacidade, permitindo que a docente possa se ambientar gradualmente à nova cultura e ao idioma, sem os desafios adicionais de compartilhar espaços comuns com outros residentes, como seria o caso na Casa do Estudante.

O imóvel em questão - uma kitnet com acabamento classe A no Residencial Malbec, em Camobi - apresenta-se como uma solução ideal para as necessidades da UFSM e da professora visitante. Com 37,17 m² de área construída, a unidade oferece espaço suficiente para moradia e trabalho. O fato de ser semimobiliada, incluindo itens como armários de cozinha, fogão, geladeira e microondas, é particularmente vantajoso, pois minimiza os custos e esforços de instalação para alguém vindo do exterior e que permanecerá na cidade por um tempo longo, porém não residirá permanentemente e que provavelmente precisará retornar ao seu país após 12 meses. A localização do imóvel também é um ponto forte, estando em uma das melhores áreas de Camobi, próximo à universidade. Isso facilitará o deslocamento da professora e sua integração à comunidade acadêmica.

Diante disso, fica evidente que a locação deste imóvel específico não apenas se justifica, como se mostra a solução mais adequada e eficiente para atender à necessidade de acomodação da professora visitante estrangeira. Esta contratação permitirá que a UFSM cumpra seu papel de anfitriã, oferecendo condições dignas e apropriadas para a permanência da docente, ao mesmo tempo em que otimiza recursos e garante um ambiente propício para o desenvolvimento das atividades acadêmicas previstas.

A escolha deste imóvel, portanto, representa uma decisão estratégica que concilia as necessidades específicas da situação com a responsabilidade de gestão eficiente dos recursos públicos, reforçando o compromisso da UFSM com a excelência acadêmica e a internacionalização do ensino superior.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Será contratado apenas a locação de uma kitnet semimobiliada, com acabamento classe A e living estendido, localizada no Residencial Malbec, na Rua Lamartine Babo, Camobi, Santa Maria - RS, conforme descrito no item "Descrição dos Requisitos da Contratação". A locação será pelo período de 12 meses.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 24.000,00

O valor total estimado da contratação é de **R\$24.000,00**, sendo composto da seguinte forma:

- Aluguel mensal do apartamento, no valor mensal de R\$1300,00, por um total de 12 meses (totalizando R\$15.600,00)
- Taxa de condomínio e contas variáveis estimadas no valor de R\$700,00 mensais, por um total de 12 meses (totalizando R\$8.400,00)

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O parcelamento da solução não se aplica neste caso, pois a kitnet será locada como uma contratação única junto a uma empresa específica. Essa abordagem garante maior eficiência e simplicidade no processo, evitando a fragmentação da locação em partes que poderiam complicar a gestão e a operacionalização do contrato. Além disso, a locação de um único imóvel já existente elimina a necessidade de coordenação entre múltiplos contratos ou fornecedores, otimizando recursos e tempo. Dessa forma, a decisão de não parcelar a solução se justifica pela busca de uma solução mais prática e direta, alinhada com as necessidades específicas da UFSM.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não haverá contratações correlatas ou interdependentes, pois será locado apenas o espaço físico do imóvel semimobiliado, sem inclusão de despesas adicionais ou serviços complementares. Essa locação é autossuficiente e não requer a contratação de outros serviços ou itens que possam gerar interdependência, como mobiliário, manutenção ou utilidades. Dessa forma, a operação se torna simples e direta, permitindo que a UFSM atenda à necessidade de acomodação da professora visitante de maneira isolada, sem comprometer recursos em outras contratações ou depender de terceiros para o pleno uso do imóvel. Essa abordagem evita complexidades e garante maior eficiência no processo de locação.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Conforme já discorrido no item "Necessidade", a presente contratação está plenamente alinhada ao Plano de Desenvolvimento Institucional da UFSM, visto que tem o objetivo de hospedar uma professora estrangeira que ministrará aulas de chinês para a comunidade acadêmica da instituição, contribuindo para a internacionalização da universidade, que é o desafio nº 1 do PDI.

Além disso, a contratação também está prevista no Planejamento e Gerenciamento de Contratações (PGC) sob o número 572.2024.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação do imóvel para acomodar a professora visitante chinesa na UFSM representa um investimento estratégico com múltiplos benefícios para a instituição e a comunidade acadêmica. Esta iniciativa não apenas resolve a necessidade imediata de hospedagem adequada, mas também catalisa um processo de internacionalização e intercâmbio cultural vital para o desenvolvimento da universidade. A presença de uma acadêmica chinesa proporciona uma oportunidade única de enriquecimento intelectual, promovendo a diversidade de perspectivas e metodologias no ambiente universitário.

O contato direto com a cultura e língua chinesas estimulará o interesse no aprendizado do mandarim, uma competência cada vez mais valorizada no mercado global. Além disso, a colaboração com uma pesquisadora de um país em ascensão como a China pode abrir portas para parcerias internacionais, projetos de pesquisa conjuntos e oportunidades de financiamento, elevando o perfil da UFSM no cenário acadêmico mundial.

Do ponto de vista da eficiência e economicidade, a locação do imóvel se mostra mais vantajosa do que alternativas como a construção ou adaptação de instalações no campus. Esta solução otimiza o aproveitamento dos recursos disponíveis, ao mesmo tempo em que garante condições ideais para a produtividade da professora visitante.

A troca de conhecimentos em áreas como tecnologia, sustentabilidade e inovação, nas quais a China tem se destacado, pode impulsionar o desenvolvimento de projetos pioneiros na UFSM, beneficiando não apenas a comunidade acadêmica, mas potencialmente toda a região.

A visibilidade internacional decorrente desta iniciativa pode atrair mais estudantes e pesquisadores estrangeiros, consolidando a reputação da UFSM como uma instituição comprometida com a excelência e a internacionalização. A experiência adquirida servirá como modelo para futuros programas de intercâmbio, posicionando a universidade como um hub de colaboração acadêmica global.

Em síntese, os benefícios desta contratação transcendem a mera provisão de moradia, abrangendo aspectos acadêmicos, culturais, econômicos e estratégicos. Esta iniciativa representa um passo significativo no processo de internacionalização da UFSM, promovendo a inovação e a preparação dos estudantes para um mundo cada vez mais interconectado. O investimento nesta contratação, portanto, se justifica plenamente pelos ganhos multifacetados e duradouros que proporcionará à instituição e à sociedade como um todo.

13. Providências a serem Adotadas

A solicitação para informar providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato não se aplica no contexto desta contratação específica de imóvel para acomodar a professora visitante chinesa na UFSM. Esta inaplicabilidade se justifica pela natureza direta e simples da transação de locação residencial, que não demanda adaptações complexas ou preparações elaboradas por parte da instituição. A gestão e fiscalização deste tipo de contrato não requerem conhecimentos técnicos especializados além daqueles já existentes na estrutura administrativa da universidade. Além disso, o imóvel em questão já está pronto para uso e semi mobiliado, dispensando adequações significativas. O escopo limitado desta contratação, que não envolve serviços contínuos complexos ou fornecimento de bens, não necessita de um plano de fiscalização elaborado ou treinamento específico de pessoal. A UFSM já possui procedimentos e protocolos estabelecidos para lidar com contratos de locação e acomodação de visitantes, não sendo necessária a criação de novos processos ou a adaptação significativa dos existentes. Esta contratação não afeta diretamente as operações cotidianas da universidade nem requer mudanças organizacionais que demandariam preparação prévia. Portanto, a administração da UFSM está preparada para proceder com a contratação do imóvel utilizando seus recursos e processos administrativos já existentes, sem a necessidade de medidas preparatórias adicionais, mantendo-se, naturalmente, todos os procedimentos padrão para garantir a conformidade legal e a transparência na contratação.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A análise de impactos ambientais não se aplica à contratação de um imóvel para acomodar uma professora visitante na UFSM, pois envolve apenas a locação de uma kitnet já existente. Não haverá alterações na estrutura, na paisagem urbana ou no uso do solo, e a ocupação temporária de uma única pessoa não afetará o consumo de recursos naturais ou a geração de resíduos. A infraestrutura urbana existente é suficiente para atender a essa demanda sem necessidade de expansão. Além disso, não há expectativa de impactos no ecossistema local ou na qualidade do ar. Portanto, a avaliação de impactos ambientais é desnecessária, permitindo à UFSM prosseguir com a locação sem estudos ou medidas mitigatórias adicionais, em alinhamento com suas práticas de sustentabilidade.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

A viabilidade da contratação se justifica principalmente pelo princípio da economicidade na administração pública, que busca garantir a melhor utilização dos recursos disponíveis. A locação do imóvel semimobiliado atende a essa diretriz, pois proporciona uma solução rápida e eficaz para a acomodação da professora visitante, evitando custos adicionais associados a novas construções ou adaptações. Além disso, as aulas da professora contribuirão significativamente para a internacionalização da UFSM, oferecendo grandes oportunidades para a comunidade acadêmica e auxiliando na realização do desafio 1 do plano de desenvolvimento institucional. A locação de um espaço já existente e em uso regular minimiza despesas operacionais e reduz o tempo necessário para a implementação, assegurando que os recursos públicos sejam aplicados de maneira eficiente. Assim, a contratação não apenas atende à necessidade específica da UFSM, mas também respeita os princípios de responsabilidade fiscal e planejamento adequado.

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](#).

PAULO BAYARD DIAS GONCALVES

Secretário da Secretaria de Apoio Internacional

JULIO CESAR COSSIO RODRIGUEZ

Assessor do Gabinete do Reitor para Assuntos internacionais

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Orçamento de apartamento similar 1.pdf (1.24 MB)
- Anexo II - Orçamento de apartamento similar 2.pdf (1.51 MB)
- Anexo III - Orçamento de apartamento similar 3.pdf (3.15 MB)
- Anexo IV - Orçamento de apartamento similar 4.pdf (4.04 MB)
- Anexo V - Orçamento de apartamento similar 5.pdf (5.37 MB)
- Anexo VI - Orçamento da kitnet semimobiliada a ser alugada.pdf (1.79 MB)