

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ETP PRA 0001/2025

1. Descrição da necessidade

O imóvel Quadra “D” do Complexo CTI – Taubaté/SP, com a área total de 14.366,72 m², localizado na Praça Félix Guisard 117, centro, que está descrito de forma pormenorizada nas matrículas nº 62.327 e 65.163, do Cartório de Registro de Imóveis Local, e inscrito na Prefeitura, respectivamente, nas siglas nº BC 1.1.009.001.001, BC 1.1.009.004.001 e 1.1.009.007.001, tombados de forma definitiva pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado – Unidade de Preservação do Patrimônio Histórico – CONDEPHAAT -, não está atualmente integrado às atividades acadêmicas ou administrativas da Universidade, está subutilizado, servindo apenas como depósito de bens inservíveis. E considerando a necessidade de otimização do patrimônio público, busca-se sua destinação por meio de contrato de locação que proporcione retorno financeiro e benefícios estruturais, sem custos para a Universidade.

Da forma que o imóvel está sendo utilizado, gera gastos com a manutenção, fato que impacta de forma negativa toda a estrutura orçamentária da Universidade.

A decisão de entregar o imóvel à locação permitirá a geração de receita para a Universidade; Conservação e manutenção do patrimônio, às expensas do locatário; Possibilidade de adequações e melhorias no imóvel sem ônus para a Universidade; Garantia de uso produtivo do espaço, evitando ociosidade, deterioração e gastos na conservação e manutenção.

Outros sim, ainda haverá uma obrigação em contrapartida a ser executada pelo locatário do imóvel, que é a construção de um Auditório Modular, cujo Programa de Necessidades será elaborado pela Universidade para que o locatário faça os projetos, e nesse espaço poderão acontecer encontros acadêmicos, seminários, congressos entre outros eventos. Além disso, o Auditório Modular passará a integrar o imóvel, proporcionando uma maior valorização e preservação do patrimônio público.

2. Alinhamento com o planejamento

A locação do imóvel em questão está de acordo com os objetivos estratégicos da Universidade (PAC/PCA), previsto no Plano de Desenvolvimento Institucional 2022/2026.

3. Levantamento de mercado e análise das alternativas

Atualmente a Universidade não possui condições econômicas e financeiras de suportar toda uma reforma/restauração necessária do imóvel, porquanto, estão sendo priorizados os investimentos nas reformas de Campus da cidade de Taubaté e nos Campis fora de sede em Caraguatatuba e Cruzeiro.

A alienação do imóvel é inviável, pois representa alienação do patrimônio público, dependente de processos legais específicos, além do desinteresse da Universidade em dispor do referido imóvel; a cessão gratuita de uso: não atende ao interesse público de geração de receita, que serão aplicadas exclusivamente nos interesses da comunidade acadêmica; a não utilização do imóvel, acarreta riscos de degradação e ausência de retorno financeiro.

Portanto, a locação com contrapartida é a opção mais vantajosa, pois alia retorno financeiro, investimento e na conservação do patrimônio público da universidade.

Há outra contrapartida que o locatário deverá construir auditório modular, conforme Programa de Necessidades para execução de projeto, que integrará o imóvel e consequentemente o patrimônio da Universidade, que poderá utilizar os espaços sem ônus, proporcionará a realização de eventos, formaturas, congressos, seminários para toda a comunidade acadêmica.

4. Definição do objeto

Item	Descrição	Qtde	Unidade
1	LOCAÇÃO DO IMÓVEL QUADRA "D" DO COMPLEXO CTI – TAUBATÉ/SP, COM A ÁREA TOTAL DE 9.815,78 M2, LOCALIZADO NA PRAÇA FÉLIX GUIARD, CENTRO, QUE ESTÁ DESCRITO DE FORMA PORMENORIZADA NAS	1	LOCAÇÃO

MATRÍCULAS Nº 62.327 E 65.163, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LOCAL, E INSCRITO NA PREFEITURA, RESPECTIVAMENTE, NAS SIGLAS Nº BC 11.009.001.001 E BC 11.009.004.001, AMBOS TOMBADOS DE FORMA DEFINITIVA PELO CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO, ARTÍSTICO E TURÍSTICO DO ESTADO – UNIDADE DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO – CONDEPHAAT, CONFORME TERMO DE REFERÊNCIA.		
---	--	--

É a primeira vez que o imóvel será entregue à locação e o detalhamento técnico do objeto será feito no Termo de Referência.

5. Estimativa do valor da locação

O valor estimado da locação é de R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais).

A estimativa atualizada consta em anexo, após pesquisa de estudo detalhado realizado por profissional qualificado tecnicamente, pertencente ao quadro de docentes da Universidade de Taubaté

6. Parcelamento

O parcelamento não se aplica à espécie, pois é um contrato de locação, cujo valor deverá ser honrado mensalmente pelo locatário em conta da Universidade.

7. Resultados pretendidos

Haverá economicidade com a manutenção que a Universidade tem que fazer mensal e regularmente no imóvel, e em contrapartida, havendo a locação, o valor mensal do aluguel será fonte de receita à UNITAU, que também se beneficiará com a construção do Auditório Modular que será construído exclusivamente pelo locatário no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a partir do primeiro dia útil da vigência do contrato de locação e a suas expensas, a partir do projeto elaborado pela universidade e composto por:

1. Auditório Principal

Capacidade: 1000 lugares

Área total: 2003 m ²

Itens: Plateia, palco, 2 camarins, cozinha,
banheiros, áreas técnicas e cabine técnica.

O locatário poderá explorar economicamente a utilização do Auditório Modular; ficando ressalvado o direito da Universidade em utilizar quando necessário o Auditório Modular sem o respectivo pagamento.

8. Providências prévias a serem adotadas pela Administração

Deverá ser providenciado todos os procedimentos da Lei de Licitações e Contratos (Lei Federal nº 14.133/2021) e a cópia da minuta do contrato.

9. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Não se aplica.

10. Descrição de possíveis impactos ambientais

Não se aplica.

11. Responsável pela elaboração:

Servidor: Prof. Dr. Renato Rocha

Cargo: Pró-reitor de Administração

Telefone: (12) 3625-4138

E-mail: pra@unitau.br

12. Posicionamento conclusivo

O presente estudo técnico preliminar evidencia que a locação descrita no item 3 “*Levantamento de mercado e análise das alternativas*” se mostra tecnicamente viável, fundamentadamente necessária e alinhada com o Planejamento da Universidade de Taubaté.

A locação pretendida está alinhada com os objetivos dispostos no Plano Plurianual 2026-2029, quais sejam: Buscar novas fontes de receita por meio da prestação de serviços, aproveitando o conhecimento e habilidades do corpo docente/técnico da instituição;

Diante do exposto, declaro que é viável a presente contratação.



Prof. Dr. Renato Rocha
Pró-reitor de Administração

