



TERMO DE REFERÊNCIA

1. Objeto

Concessão de uso, a título oneroso, do imóvel, localizado na Praça Félix Guisard 117, centro, na cidade de Taubaté/SP, com restauro e construção de Auditórios para Centro de Eventos.

2. Fundamentação da concessão de uso

Este TERMO DE REFERÊNCIA detalha e estabelece as condições necessárias para a concessão do imóvel conforme descrito no **ETP PRA nº 0001/2025**.

O imóvel está localizado na Praça Félix Guisard, Centro de Taubaté/SP, pertence à Universidade de Taubaté – UNITAU, situado no Complexo denominado 'Quadra D', tombado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo – CONDEPHAAT, de acordo com a Resolução nº 69, de 23 de dezembro de 2017.

A “Quadra D”, que faz parte do conjunto fabril da antiga Companhia Taubaté Industrial (CTI), é considerada um patrimônio arquitetônico e cultural do Município de Taubaté, tendo sido tombada pelo CONDEPHAAT e, atualmente, é utilizado apenas como depósito de bens inservíveis, não está integrado às atividades acadêmicas ou administrativas, sendo, portanto subutilizado, impactando negativamente a estrutura orçamentária da Universidade, devido aos gastos inevitáveis de conservação e manutenção. Considerando a necessidade de otimização do patrimônio público, tendo em vista as oportunidades que proporcionem retorno financeiro e benefícios estruturais, sem custos para Universidade, por este motivo a destinação por meio de Concessão de Uso.

A presente concessão tem como objetivo sua revitalização, restauro e conservação, através de uma parceria com a iniciativa privada. Cumpre destacar que o montante necessário para as obras de restauro, conservação e adequação do imóvel são de elevada complexidade técnica e financeira, tornando-se inviável para a Universidade de Taubaté arcar com recursos próprios, sem comprometer outras áreas essenciais de sua atuação. Dessa forma,

a concessão de uso surge como a alternativa mais eficiente e sustentável para assegurar a preservação do patrimônio, viabilizando investimentos externos que garantam a restauração integral do imóvel, a construção do auditório e a exploração econômica de parte da área, sem qualquer ônus direto ao erário.

3. Especificações técnicas e Revitalização do Imóvel

3.1 A Concessão do 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 BC 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.

Item	Descrição	Qtde.	Unid.
01	Concessão de uso, a título oneroso, do imóvel, localizado na Praça Félix Guisard 117, centro, na cidade de Taubaté/SP, com restauro e construção de Auditórios para Centro de Eventos, conforme Termo de Referência	01	Concessão

3.2. Por se tratar um imóvel tombado pelo CONDEPHAAT, o projeto, objeto deste Termo de Referência, deverá contemplar a revitalização de toda a área incluindo a parte destinada à UNITAU considerando a recuperação e restauro estrutural das paredes, telhados, instalações elétricas e hidráulicas, sistemas de combate a incêndio e segurança, paisagismo, estética condizente com o estilo arquitetônico do imóvel, **atendendo todas as exigências e orientações técnicas do CONDEPHAAT e do Conselho de Patrimônio Municipal, órgãos estes que deverão aprovar os projetos.** O interessado poderá fazer como sugestão, a criação de espaços internos de jardins e estacionamentos com a retirada das telhas, porém, mantendo a estrutura do telhado a fim de manter a memória do existente; desde que aprovado pelos órgãos competentes. Propagandas, letreiros e similares deverão ser de tamanhos adequados e posicionados de modo a não



competir com valor histórico do imóvel, e sim buscando a valorização e preservação de sua memória. Poderão ser realizadas todas as adaptações internas necessárias como troca de piso, tipo de telhas, forros se necessários em algumas partes, pinturas e rebocos internos, criação de paredes em *drywall*, demolição de muros externos para valorização do imóvel, desde que a fachada original restaurada permaneça sem alteração; sendo todas as mudanças autorizadas e aprovadas pelos órgãos competentes (municipal e estadual). **AS DIRETRIZES PARA OS PROJETOS DEVERÃO SER SOLICITADAS PREVIAMENTE AO CONDEPHAAT E CONSELHO DE PATRIMÔNIO MUNICIPAL.**

3.3 A CONCESSIONÁRIA deverá construir 01 (um) **AUDITÓRIO MODULAR**, sem quaisquer ônus à CONCEDENTE, que utilizará de forma preferencial e sem contraprestação, mediante prévios agendamentos.

3.4 A CONCESSIONÁRIA deverá construir o Auditório, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a partir do primeiro dia útil após a assinatura do contrato, e arcando integralmente com todos os custos, conforme as especificações mínimas previstas no Programa de Necessidades, descritas a seguir:

3.5 PROGRAMA DE NECESSIDADES DO AUDITÓRIO MODULAR:

3.5.1. Auditório Principal

a) Capacidade e Disposição

- Capacidade da plateia: 1000 lugares
- Piso: Reto, sem inclinação
- Divisão interna: Parede retrátil acústica central, permitindo uso simultâneo por dois eventos (500 + 500 lugares)
- Assentos: Poltronas móveis, ergonômicas, com estrutura metálica e revestimento em tecido antichamas.

B. Palco

- Área: Aproximadamente 350 m²
- Capacidade: Até 300 pessoas sentadas
- Mesa solene: Capacidade para 20 lugares



- Acessibilidade: Rampas com inclinação $\leq 8,33\%$, conforme NBR 9050/2020

C. Camarins

- Quantidade: 2 unidades (nas laterais do palco)
- Área: 20 m² cada
- Equipamentos: Banheiro privativo com chuveiro, lavatório e vaso sanitário

D. Cozinha / Copa de Apoio

- Área: 30 m²
- Equipamentos:
 - Pia dupla em inox com bancada de granito
 - Espaço para refrigerador vertical e freezer horizontal
 - Previsão para fogão industrial com coifa e exaustão mecânica
 - Ventilação natural e forçada

E. Instalações Hidrossanitárias

- Banheiros públicos integrados ao hall principal:
 - Feminino: 15 cabines + 8 lavatórios → 60 m²
 - Masculino: 9 cabines + 13 mictórios + 11 lavatórios → 55 m²
 - PCD: 2 unidades unissex → 9 m² cada = 18 m²
- Rede hidráulica conforme NBR 5626 (água fria), NBR 8160 (esgoto sanitário) e NBR 10844 (águas pluviais)
- Pontos de água e esgoto previstos nos camarins, cozinha e áreas técnicas

F. Instalações Elétricas, Comunicação e Automação

- **Iluminação:** Geral e cênica em LED com dimerização na área do palco
- **Audiovisual e TI:**
 - Cabeamento estruturado (voz, dados e imagem);
 - Infraestrutura para projeção multimídia e transmissão ao vivo;
 - Previsão para câmeras fixas e móveis.
- **Infraestrutura elétrica:**
 - Circuitos independentes para iluminação, ar-condicionado, som e equipamentos de mídia;

D. Climatização e Ventilação

- Ar-condicionado central em todos os auditórios
- Renovação de ar forçada nos bastidores, camarins e cozinha
- Ventilação natural cruzada nos foyers e áreas comuns

E. Áreas Técnicas

- Sala de controle técnico (som, luz, vídeo) por auditório
- Sala de TI e telecomunicações
- Espaços para QGBT e subestação elétrica
- Área externa reservada para geradores e condensadoras de ar
- Vestiários de apoio para manutenção e cozinha

3.5.3 Materiais e Acabamentos Previstos

Elemento	Especificação Técnica
Piso plateias	Vinílico acústico ou carpete em placa
Piso palcos	Madeira tratada ou MDF com acabamento fosco
Paredes	Painéis com lã de rocha revestida em tecido acústico
Forros	Gesso acartonado ou metálico perfurado com manta acústica
Assentos	Poltronas fixas, estrutura metálica, tecido anti-chamas
Iluminação	Luminárias LED e refletores cênicos com dimer

3.5.4. Resumo Geral Do Auditório

a. Auditório Principal

- Capacidade: 1000 lugares
- Área total: 2003 m²
- Itens: Plateia, palco, 2 camarins, cozinha, banheiros, áreas técnicas e cabine técnica



Fis. 30
J

b. Áreas Técnicas e Operacionais (comuns ao complexo)

Espaço Técnico	Área (m ²)
Sala de TI / telecomunicações	20
Subestação elétrica / QGBT	30
Sala de segurança / CFTV	12
Manutenção / almoxarifado técnico	20
Área externa para geradores	±25
Vestiários de apoio (2 unidades)	24
Foyer e hall principal	300
Total áreas técnicas comuns	94

3.5.5 Total Geral Estimado

Bloco	Área Estimada (m ²)
Auditório Principal	2003
Áreas Técnicas Comuns	94
TOTAL GERAL	2097,00 m²
REMANESCENTE DO TOTAL DA ÁREA DA QUADRA "D"	12.269,72 m²

3.5.6 Considerações finais

3.5.6.1 O projeto do Auditório Modular na "Quadra D" deverá ser desenvolvido com foco em versatilidade funcional, conforto acústico, acessibilidade universal e eficiência técnica. A estrutura deverá atender plenamente às normas técnicas da ABNT relativas à acessibilidade, instalações prediais, segurança contra incêndio, desempenho e conforto.

3.5.6.2 O espaço deverá permitir a realização de eventos simultâneos e de diferentes formatos, oferecendo aos usuários uma infraestrutura de alto padrão, adaptável às demandas culturais, educacionais e institucionais e corporativos da cidade e região, com estrutura moderna, acessível e tecnicamente equipada a ser gerido pela UNITAU.

3.5.6.3 A CONCESSIONÁRIA ainda deverá providenciar e honrar com os pagamentos para emissão de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), emitida por um profissional habilitado e registrado no órgão de classe competente; alvarás, licenças e autorizações, inclusive, junto ao Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado – Unidade de Preservação do Patrimônio Histórico – CONDEPHAAT, pelo fato da Quadra “D”, ser tombada de forma definitiva.

3.5.6.4 As empresas interessadas deverão apresentar propostas de utilização da área remanescente do imóvel. As atividades deverão ser compatíveis com a legislação municipal aplicável, com as restrições impostas pelo tombamento e com as diretrizes técnicas do CONDEPHAAT.

3.5.6.5 A execução deverá incluir, obrigatoriamente:

- a) recuperação estrutural e estética do imóvel conforme orientações do CONDEPHAAT;
- b) modernização das instalações elétricas, hidráulicas e de segurança;
- c) implantação de sistemas de combate a incêndio em conformidade com a legislação vigente;
- d) obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias junto aos órgãos competentes.

3.5.6.5 As atividades de caráter educativo não poderão ser iguais ou equivalentes às exercidas pela Universidade de Taubaté.

3.5.6.6 Ressalta-se que o não cumprimento pela empresa das condições acordadas poderá resultar em sanções, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

3.6 DA TITULARIDADE DAS CONTAS DE ÁGUA E LUZ

3.6.1 A Concessionária deverá providenciar a alteração da titularidade das contas de água e luz, por se tratar de serviços de utilidade pública, junto aos órgãos de controle do município, transferindo a responsabilidade dos pagamentos da cobrança para o nome da própria Concessionária, contado a partir da assinatura do contrato, mantendo até a data de encerramento do ajuste.



3.6.2 A solicitação junto aos órgãos de controle para a alteração da titularidade das contas deve ser formalizada pela própria Concessionária, logo após o encerramento da concessão.

3.6.3 A Concessionária é responsável pelos pagamentos de consumo de água, luz, esgoto, IPTU e demais impostos e taxas fixados pelo poder público, durante o prazo de vigência da concessão.

3.7 DO CRONOGRAMA DE ENTREGA DE PROJETO COMPLETO

3.7.1 AUDITÓRIO MODULAR PARA ATÉ 1.000 PESSOAS: Com vistas à adequada elaboração e aprovação do projeto executivo de arquitetura e complementares para implantação de um auditório modular de uso institucional, com capacidade para até 1.000 (mil) usuários, estabelece-se o prazo global de 90 (noventa) dias corridos para a entrega integral de todos os serviços contratados, contados a partir da assinatura do contrato de concessão.

3.7.2 O cronograma de desenvolvimento e entrega dos produtos será dividido nas seguintes etapas e marcos principais:

a) Etapa 1 – Estudos Preliminares e Levantamentos (0 a 30 dias)

Prazo: até 30 dias corridos, contados a partir da assinatura do contrato.

Entregáveis:

- Levantamentos físicos e técnicos da área de implantação;
- Estudos de implantação e concepção arquitetônica;
- Proposta de partido arquitetônico;
- Estudo preliminar contendo layout, fluxos funcionais, volumetria e estimativa de áreas;
- Diretrizes técnicas iniciais para os projetos complementares (estrutural, elétrico, hidrossanitário, dados/voz, climatização, segurança, SPDA e outros necessários).

Observação: Os estudos preliminares deverão ser apresentados à Universidade de Taubaté no prazo de 20 (vinte) a 30 (trinta) dias para análise e aprovação formal,

podendo haver solicitações de ajustes e adequações antes do avanço para a etapa seguinte.

b) Etapa 2 – Anteprojeto e Compatibilização (31 a 60 dias)

Prazo: até 60 dias corridos.

Responsável: empresa contratada.

Entregáveis:

- Anteprojeto de arquitetura aprovado internamente;
- Desenvolvimento das bases dos projetos complementares (estrutural, instalações elétricas, hidrossanitárias, dados, climatização e demais necessários);
- Compatibilização inicial entre disciplinas;
- Plantas, cortes, fachadas e memoriais técnicos compatíveis com o nível de detalhamento necessário para aprovação institucional.

c) Etapa 3 – Projeto Executivo e Complementares (61 a 90 dias)

Prazo: até 90 dias corridos.

Responsável: empresa contratada.

Entregáveis:

- Projeto Executivo de Arquitetura completo;
- Projetos complementares compatibilizados e prontos para execução de obra (estrutural, instalações elétricas, hidrossanitárias, climatização, lógica/dados, combate a incêndio, SPDA e demais necessários);
- Projetos legais aprovados ou em processo de aprovação junto aos órgãos competentes;
- Detalhamentos construtivos e memoriais descritivos;
- Quantitativos e informações técnicas necessárias para subsidiar futuras licitações e execução da obra.



3.7.3 Considerações Finais

- A empresa contratada deverá cumprir rigorosamente os prazos estabelecidos, apresentando todas as entregas em meio digital editável (DWG, RVT ou equivalente BIM, conforme aplicável) e em formato PDF;
- Quaisquer revisões solicitadas pela Universidade de Taubaté deverão ser incorporadas dentro do prazo global estabelecido neste cronograma;
- O não cumprimento dos prazos poderá ensejar a aplicação de penalidades previstas contratualmente.

3.8 Durante o período da concessão todas as alterações, para mais ou para menos, da área construída em qualquer das unidades do imóvel, somente serão executadas mediante plano proposto pela CONCEDENTE e aprovado pela Diretoria de Obras e Manutenção em autos próprios, e se for o caso, também pela Prefeitura Municipal, remetendo à CONCEDENTE cópia de toda documentação pertinente as alterações solicitadas.

3.9 Findo o prazo do contrato de concessão ou se rescindida amigável ou unilateralmente a concessão de uso, o imóvel será entregue à CONCEDENTE, com todas as benfeitorias, acréscimos, adaptações, melhoramentos e edificações que, no curso da concessão forem executados pela CONCESSIONÁRIA, que a ele se incorporarão, independentemente de indenização.

3.10 A visita técnica é facultativa, mas a empresa deverá obrigatoriamente entregar uma declaração de que tem pleno conhecimento das condições do local onde o serviço será executado. Cada empresa emitirá sua própria declaração, assinada pelo responsável da empresa.

3.11 As empresas interessadas deverão contatar o Serviço de Administração do Campus pelo telefone (12) 3635-1514 ou e-mail admcampus@unitau.br, caso desejarem agendar a visita, das 8h30 às 11h30 e das 14h30 às 17h30, de segunda a sexta-feira.

4. Prazo e condições de execução

4.1 O prazo de vigência do contrato de locação será de 15 (quinze) anos, contados a partir do 1º dia útil subsequente a assinatura do contrato de concessão, podendo ser prorrogado por igual período, entre as partes.

4.2 O prazo para a CONCESSIONÁRIA construir o Auditório Modular são de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir do primeiro dia útil após a assinatura do contrato, e arcando integralmente com todos os custos, conforme especificações técnicas.

4.2.1 A CONCESSIONÁRIA entregará no prazo de até 90 (noventa) dias à CONCEDENTE, contados a partir da assinatura do contrato, o projeto completo definitivo do Auditório Modular, para análise e aprovação, respeitando o cronograma de entrega do projeto, estabelecido no termo de referência.

4.2.2 Os prazos de entrega poderão ser prorrogados, desde que solicitados dentro do prazo de entrega inicial, devidamente justificados e fundamentados com o envio de documentação comprobatória dos fatos apresentados, os quais serão analisados pela CONCEDENTE, que autorizará ou não a prorrogação solicitada.

4.3 O Auditório Modular será de uso exclusivo da CONCEDENTE, mediante agendamento com uma antecedência de **90 (noventa) dias antes do evento**, a ser comunicado pelo Núcleo de Apoio a Eventos - NAE, bem como apresentação de cronograma de utilização anual sempre que possível.

4.3.1 A CONCESSIONÁRIA poderá sublocar o Auditório Modular, desde que não haja conflito com os eventos previamente agendados pela CONCEDENTE.

4.4 Não será permitida sub-rogação dos direitos decorrentes da CONCESSÃO DE USO.

4.5 Será permitida a sublocação desde que a finalidade atinja o interesse público e da comunidade local, mediante aprovação do projeto a ser proposto pela CONCESSIONÁRIA à CONCEDENTE.

4.6 Não será permitida a sublocação de forma definitiva do Auditório Modular, permanecendo o direito de exclusividade à CONCEDENTE, que utilizará o Auditório Modular sem o pagamento de qualquer contraprestação.



4.7 Fica vedada a sublocação do imóvel locado total ou parcialmente para instituições de ensino.

5. Prazo e condições de garantia

Não se aplica, em razão da natureza do objeto.

6. Responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução:

6.1 A execução do presente Contrato será acompanhada e fiscalizada pelo Chefe do Serviço de Administração do Campus, da CONCEDENTE, a qual anotarà em registro próprio qualquer ocorrência havida que esteja em desacordo com os termos da proposta comercial ou deste instrumento contratual, determinando, em decorrência disto, o que for necessário à regularização das falhas observadas.

6.2 A execução do objeto será acompanhada pelo Silas Gauzelia dos Santos, respondendo pela Chefia do Serviço de Administração do Campus, localizada na Avenida 09 de Julho, 246. Centro – Taubaté/SP, telefone: (12) 3635-1514, admcampus@unitau.br.

6.3 A fiscalização da execução do objeto pela CONCEDENTE não exclui nem reduz a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA pela inobservância de qualquer obrigação assumida.

7. Condições e prazos de pagamento dos alugueres:

7.1 O pagamento dos alugueres terá início 48 (quarenta e oito) meses a partir da assinatura do contrato.

7.2 O pagamento da contraprestação pecuniária será mensal e deverá ocorrer até o dia 10 (dez) de cada mês, por depósito bancário identificado, na conta corrente nº 45.000045-5, agência 0056, da Universidade de Taubaté, com envio do comprovante de pagamento para o e-mail tesouraria@unitau.br. O primeiro mês será proporcional de acordo com a data de entrega do auditório, após o período de carência constante no item 7.1.

7.2.1 O aluguel pago após o dia do vencimento, será acrescido de multa de 2% (dois por cento) e de juros de mora, na alíquota de 1% (um por cento) ao mês, a que se refere à parcela, acompanhada da correção monetária pelo índice IGP-M (FGV).

7.3 O atraso no recolhimento do aluguel poderá também implicar a rescisão da concessão, e ainda acarretar a CONCESSIONÁRIA as penalidades administrativas.

7.4 O valor do aluguel, após os primeiros 60 (meses) da assinatura do contrato, será reajustado anualmente pela Pró-reitoria de Economia e Finanças, de acordo com o índice IGP-M (FGV), considerando a variação dos últimos 12 meses, e quando o índice for negativo será mantido o valor do aluguel.

7.5 Caso ocorra o pagamento das tarifas, como água, luz, esgoto, etc., pela CONCEDENTE, antes da mudança de titularidade, o valor deverá ser ressarcido pela CONCESSIONÁRIA à CONCEDENTE, na conta a ser informada pela Pró-reitoria de Economia e Finanças.

8. Obrigações da CONCESSIONÁRIA

8.1 Manter, durante todo o prazo de vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de qualificação e de habilitação exigidas pela legislação vigente;

8.2 Pagar pontualmente os alugueres, sendo o valor inicial conforme ofertado em sua proposta comercial e os subsequentes;

8.3 Cumprir e fazer cumprir todas as disposições legais relativas aos encargos fiscais, trabalhistas, sociais, previdenciários, civis e comerciais que onerem a atividade a que se propõe, desobrigando expressamente a CONCEDENTE de quaisquer dessas responsabilidades.

8.4 Não utilizar quaisquer informações às quais tenha acesso, em virtude desta concessão, em benefício próprio ou em trabalhos de qualquer natureza, nem as divulgar sem autorização por escrito da CONCEDENTE.



8.5 Submeter à apreciação e à aprovação da CONCEDENTE qualquer alteração física em quaisquer das unidades que integram o imóvel, considerado para tal efeito como um todo, seja para aumentar, seja para diminuir sua área útil;

8.6 Obter alvará da Prefeitura Municipal para a execução das obras aprovadas pela Diretoria de Obras e Manutenção da CONCEDENTE, quando for o caso; e registrar no I.N.S.S., se necessário, para os devidos fins previdenciários, as obras de reforma, respondendo pelas despesas daí decorrentes;

8.7 Facilitar, por todos os meios, a fiscalização das obras pelo setor competente da CONCEDENTE e vistoria periódica;

8.8 Apresentar, antes do início das obras autorizadas a correspondente ART, em atendimento a vigente legislação;

8.9 Providenciar o contrato de seguro contra incêndio e outros riscos, no sentido de proteger o imóvel concedido em uso, devendo entregar uma cópia autenticada à CONCEDENTE, quando solicitado;

8.10 Providenciar a cópia autenticada do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro - AVCB, para a regularização do funcionamento das lojas de todas as áreas do imóvel, quando solicitada;

8.11 Zelar pela conservação do imóvel concedido, realizando, sob sua inteira responsabilidade, tanto técnica como financeira, serviços ou obras de reparo/restauro, quando necessários;

8.12 Realizar a imediata reparação/restauro dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações elétricas, hidráulicas e rede interna de esgoto.

8.13 Manter a limpeza das áreas internas e externas, jardins, pinturas internas e externas em ótimo estado de conservação e limpeza;

8.14 Restituir o imóvel, finda a locação, em perfeito estado de conservação, com aprovação no laudo de vistoria de entrega a ser aferida pela Diretoria de Obras e Manutenção da CONCEDENTE, independentemente de qualquer medida extrajudicial ou judicial da CONCEDENTE;

8.15 Responder por danos eventualmente causados a terceiros (pessoas ou bens) tanto durante as obras como posteriormente, sem pretensão de direito de regresso, relativamente à CONCEDENTE;

8.16 Arcar com todos os ônus ou obrigações decorrentes da legislação da seguridade social, trabalhista, tributária, fiscal, securitária, comercial, civil e criminal, no que se relacionem com a execução do objeto desta avença, inclusive no tocante a seus empregados, dirigentes e prepostos;

8.17 Responder, por si e por seus sucessores, integralmente e em qualquer caso, por todos os danos e prejuízos, de qualquer natureza, causados à CONCEDENTE ou a terceiros, por seus empregados ou serviços, indenizando quando for necessário;

8.18 Substituir, a suas expensas e responsabilidade, na forma da lei, os produtos que não estiverem de acordo com as especificações ou que apresentarem defeitos;

8.19 Garantir à segurança da construção nos termos da legislação vigente e normas técnicas aplicáveis;

8.20 Garantir a correção de vícios, a reparar/restaurar, às suas expensas, quaisquer vícios ou defeitos construtivos que comprometam o uso do imóvel;

8.21 Manter a edificação em conformidade com as normas de segurança e acessibilidade, prevenção contra incêndio e demais exigências legais aplicáveis ao uso educacional.



8.22 A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar autorizações dos órgãos competentes para qualquer alteração, reforma, modificação, restauro, em virtude do tombamento definitivo pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado – Unidade de Preservação do Patrimônio Histórico – CONDEPHAAT.

8.23 A CONCESSIONÁRIA pagará os tributos, tarifas, emolumentos ou contribuições federais, estaduais e municipais que decorram da presente concessão, bem como da atividade para a qual lhe é outorgada, inclusive encargos previdenciários e securitários, cabendo-lhe providenciar especialmente, os alvarás e seguros obrigatórios do imóvel.

9. Obrigações da CONCEDENTE

9.1 Fiscalizar a execução do contrato, anotando em registro próprio qualquer ocorrência havida que esteja em desacordo com os termos da proposta comercial ou do instrumento contratual. Determinando, em decorrência disto, o que for necessário à regularização das falhas observadas.

9.2 Fornecer todas as informações, esclarecimentos e as condições necessárias à plena execução do ajuste.

9.3 Acompanhar a execução das obras e serviços nos projetos aprovados, de alteração da área construída, atestando, etapa por etapa, sua conformidade com os relatórios e plano apresentado pela CONCEDENTE.

9.4 Acompanhar semestralmente a manutenção dos espaços, jardinagem, pintura externa, iluminação enquanto as salas sem utilização devem ser adesivadas pela CONCESSIONÁRIA em conjunto com a Diretoria de Obras e Manutenção.

9.5 Realizar o recebimento da entrega e devolução do imóvel, quando do término do contrato, somente após a aprovação e assinatura do termo de recebimento/devolução das chaves pela Diretoria de Obras e Manutenção, que registrará o relatório com fotos do local, em autos próprios.

10. Qualificação técnica

Não se aplica, em razão da natureza do objeto.

11. Critério de julgamento das propostas

O critério de julgamento será de Melhor oferta, não inferior a R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais), conforme laudo de avaliação do imóvel.

12. Resultados esperados

A referida concessão visa promover a revitalização e preservação do patrimônio histórico e cultural; a construção e disponibilização de um auditório, com infraestrutura adequada para a realização de eventos acadêmicos, culturais, científicos e institucionais, ampliando o acesso da comunidade a atividades de interesse público; o aproveitamento sustentável da área remanescente, mediante implantação de atividades econômicas e sociais compatíveis com o tombamento e com o interesse público, promovendo dinamismo e vitalidade ao espaço; garantir a manutenção contínua do imóvel, assegurando sua conservação ao longo de todo o período da concessão, sem ônus financeiro para a Administração, bem como o fortalecimento da imagem institucional da Universidade como agente promotor da cultura, da preservação histórica e do desenvolvimento sustentável.

13. Sanções

13.1 Pela inexecução total ou parcial do objeto contratado, deixar de entregar documentação exigida, não manter a proposta, erro de execução, execução imperfeita, retardamento da execução ou da entrega do objeto, inadimplemento contratual ou ainda comportar-se de modo inidôneo, cometer fraude de qualquer natureza ou constatar-se a não veracidade de informações prestadas à Administração, praticar atos ilícitos e lesivos, poderá a Administração aplicar a Licitante ou a Contratada, garantida a prévia e ampla defesa, nos termos do Art. 155, da Lei Federal nº 14.133/21, as sanções administrativas que seguem:



- a) advertência por escrito por faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretem prejuízos significativos ao objeto contratado, sendo exigida pronta reparação da falta cometida e comunicação formal das providências tomadas;
- b) multa de 2% (dois por cento), sobre o valor do aluguel, por reincidência de 02 (duas) advertências;
- c) multa equivalente a 4% (quatro por cento), sobre o valor do aluguel, por dia, pelo não cumprimento dos prazos de entrega, admitindo-se o máximo de 05 (cinco) dias, após o que poderá ser reconhecida a inexecução do ajuste;
- d) multa de 10% (dez por cento), sobre o valor do aluguel, por infração a qualquer condição do contrato e, aplicada em dobro, em caso de reincidência;
- e) multa de 20% (vinte por cento), sobre o valor do aluguel, por inexecução parcial deste ajuste, observando-se a proporcionalidade de parte do contrato cumprido, independentemente das demais sanções cabíveis;
- f) multa de 30% (trinta por cento), sobre o valor do aluguel, por inexecução total deste ajuste, independentemente das demais sanções cabíveis;
- g) no caso de reincidência em irregularidades na execução do objeto por 03 (três) vezes, poderá considerar caracterizada a inexecução do objeto e rescindir o ajuste, sem prejuízo das multas estipuladas nas alíneas anteriores;
- h) impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo, por prazo de 03 (três) anos, nos casos descritos nos incisos III, IV, V e VI do caput do art. 155 da Lei Federal 14.133/2021, e por prazo de 02 (dois) anos, nos casos descritos nos incisos II, VII do caput do art. 155, da Lei Federal 14.133/2021, admitindo-se a sua reabilitação nos termos do Art. 163, da mesma lei;

i) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, por prazo de 06 (seis) anos, nos casos descritos nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 da Lei Federal 14.133/2021, admitindo-se a sua reabilitação nos termos do Art. 163, da mesma lei.

13.2. As multas deverão ser recolhidas, por depósito bancário identificado, na conta corrente nº 45.000045-5, agência 0056, Banco Santander, em nome da Universidade de Taubaté, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

12.2.1. O comprovante de depósito deverá ser encaminhado, no prazo acima, ao e-mail do setor responsável pela intimação.

13.3. Se o valor da multa aplicada e as indenizações cabíveis não forem pagos, os mesmos deverão ser descontados dos pagamentos eventualmente devidos à Administração, ou descontados da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

13.4. A aplicação das penalidades não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

13.5. Para as penalidades previstas, será garantido o direito ao contraditório e à ampla defesa, a qual deverá ser apresentada pelo interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua notificação, que será dirigida para análise da Douta Procuradoria Jurídica.

13.6. As sanções serão obrigatoriamente registradas em autos próprios, e no caso da aplicação do impedimento de licitar e contratar e da declaração de inidoneidade, requererá a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir, nos termos do Art. 158, da Lei Federal 14.133/21.



13.7. As penalidades só poderão ser relevadas nas hipóteses de caso fortuito ou força maior, devidamente justificada e comprovada, a juízo da administração.

14. Estimativas do valor da Contratação

O valor do aluguel não deverá ser inferior a R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais), conforme laudo de avaliação do imóvel.

15. Adequação Orçamentária

Não se aplica, em razão da natureza do objeto.

16. Condições Gerais

Não se aplica.

17. Matriz de Risco

Não se aplica, em razão da natureza do objeto.



Prof. Dr. Renato Rocha
Pró-reitor de Administração