



UNIVERSIDADE FEDERAL DO OESTE DA BAHIA
CENTRO DAS CIÊNCIAS BIOLÓGICAS E DA SAÚDE
DIREÇÃO



PLANO BÁSICO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL – CCBS 01/2016

1. UNIDADE ACADÊMICA REQUISITANTE

Centro das Ciências Biológicas e da Saúde do Campus Reitor Edgard Santos da Universidade Federal do Oeste da Bahia, localizado na BA 827, s/n, Estrada para o Barroço, Barreiras-Ba.

2. OBJETO

Locação de imóvel comercial no município de Barreiras, pelo período de 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de assinatura do Termo de Contrato, tendo como base as especificações e justificativas descritas neste Projeto Básico, bem como a previsão de construção do Pavilhão de Laboratórios para atendimento aos cursos do Centro das Ciências Biológicas e da Saúde da UFOB, conforme descrito no **item 5. Justificativa**.

3. DO OBJETIVO

Locar imóvel comercial, para atendimento às demandas de infraestrutura acadêmicas, laboratoriais e administrativas imprescindíveis à implantação dos cursos de graduação do Centro das Ciências Biológicas e da Saúde, especialmente os cursos de Farmácia, Medicina e Nutrição, assim como as atividades de pesquisa e extensão do Centro.

4. DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

A locação do imóvel por meio de dispensa de licitação baseia-se no Art. 24, inciso X da Lei nº 8.666/1993, que regulamenta que é dispensável a licitação: “para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas



UNIVERSIDADE FEDERAL DO OESTE DA BAHIA
CENTRO DAS CIÊNCIAS BIOLÓGICAS E DA SAÚDE
DIREÇÃO

necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

5. DA JUSTIFICATIVA

O *Campus* Reitor Edgard Santos da Universidade Federal do Oeste da Bahia abriga 3 (três) Unidades Acadêmicas, o Centro das Ciências Biológicas e da Saúde, o Centro das Ciências Exatas e das Tecnologias e o Centro das Humanidades no mesmo espaço físico, que antes era destinado ao extinto Instituto de Ciências Ambientais e Desenvolvimento Sustentável – ICADS. O ICADS, com seus 17 cursos: 12 bacharelados e 5 licenciaturas, funcionava em 2 pavilhões de aulas, 1 pavilhão de laboratórios, 1 prédio da Biblioteca no campus Reitor Edgard Santos e o antigo Prédio do Colégio Padre Vieira, onde funcionava a área administrativa, e os cursos de Administração, Licenciatura e História e bacharelado Interdisciplinar em Humanidades.

A implantação da Universidade Federal do Oeste da Bahia em 2013, o desmembramento do ICADS em 3 (três) Unidades Acadêmicas, além da implantação dos 3 (três) cursos da área da Saúde no CCBS, o curso de Bacharelado em História e a futura implantação do curso de Direito, ambos no Centro das Humanidades, mudaram a configuração da ocupação dos espaços no *Campus*.

A Reitoria e as Pró-Reitorias, assim como outros órgãos administrativos ficaram instaladas nos espaços físicos do antigo Padre Vieira, atualmente, Prédio da Administração Central da UFOB, desativando salas de aula e salas para reuniões. As áreas administrativas de cada Unidade Acadêmica foram instaladas no Pavilhão I do Campus Reitor Edgard Santos. Os 2 (dois) pavilhões de aulas, além dos 15 cursos já instalados, receberam um aumento de 50% na sua demanda de utilização com a transferência dos 3 (três) cursos que antes funcionavam no Colégio Padre Vieira (Administração, Licenciatura e História e Bacharelado Interdisciplinar em Humanidades) e a abertura de 4 (quatro) novos cursos (Farmácia, Medicina com entrada



UNIVERSIDADE FEDERAL DO OESTE DA BAHIA
CENTRO DAS CIÊNCIAS BIOLÓGICAS E DA SAÚDE
DIREÇÃO

semestral, Nutrição e Bacharelado em História), além da previsão de mais 1 (um) curso, o de Direito.

Em termos de infraestrutura laboratorial, o curso de Ciências Biológicas, antes da implantação dos cursos novos, dispunha de 7 laboratórios específicos para o curso (Biologia Celular e Molecular, Zoologia de Vertebrados/Anatomia e Embriologia, Zoologia de Invertebrados, Anatomia e Fisiologia Vegetal, Botânica Sistemática (Herbário), Ecologia Evolutiva e Microbiologia (cada um com 61,44m²). Com a implantação dos cursos de Farmácia, Medicina e Nutrição, foram criados, mediante realocação de espaços, 3 novos laboratórios (Anatomia Humana/Habilidades Clínicas, Simulação Clínica, ambos com 71m², e o de Anatomia Humana Molhada, com 61,44m²).

Atualmente, toda a demanda de aula prática dos componentes curriculares da área básica comum aos 4 cursos do CCBS é ministrada nos laboratórios com perfis comuns de Biologia Celular e Molecular, Zoologia de Vertebrados/Embriologia, Microbiologia, Anatomia Humana/Habilidades Clínicas, Simulação Clínica e o de Anatomia Humana Molhada (os demais são laboratório com perfil profissionalizante do curso de Ciências Biológicas).

Isto implica em uma alta demanda de encargo de ensino nos laboratórios, considerando que a carga horária de aulas práticas dos cursos da área de saúde é maior que a carga horária de outros cursos, os módulos de estudantes por turma para os cursos com entrada de 45 alunos é de 15 estudantes por turma, o que significa 3 (três) turmas práticas para o componente, a necessidade de horários para o professor/técnico de laboratório preparar os materiais para aula prática e para realizarem a limpeza do material utilizado nas aulas práticas, necessidade de horários para monitoria de ensino e iniciação científica.

Em função da falta de espaços para a implantação de laboratórios de Técnica Dietética do curso de Nutrição celebramos Acordo de Cooperação Técnica com o Sindicato dos Produtores Rurais para a utilização de uma cozinha experimental do Sindicato. Atualmente, além de componente Técnica Dietética são ministrados outros dois componentes curriculares (Tecnologia de alimentos, Higiene e Conservação de Alimentos). Contudo, o imóvel não é próprio do sindicato e o locador solicitou ao sindicato a desocupação do mesmo. Em função



UNIVERSIDADE FEDERAL DO OESTE DA BAHIA
CENTRO DAS CIÊNCIAS BIOLÓGICAS E DA SAÚDE
DIREÇÃO

disso, a cozinha será removida para uma fazenda, o que inviabiliza sua utilização pela necessidade de deslocamento semanal de 9 turmas do curso. No mesmo interim, ainda utilizamos o Laboratório de Análises de Alimentos IFBA-Barreiras.

Pelo mesmo motivo, falta de espaço físico, ainda não implantamos nenhum laboratório específico do curso de Farmácia, nem a Farmácia Universitária, estrutura importante para o reconhecimento do curso.

A implantação da Universidade promoveu no Campus Reitor Edgard Santos um número significativo de projetos de extensão que dependem de salas para reuniões e realização de cursos, além da realização de eventos, que são realizados nos auditórios, mas sempre precisam de salas de apoio para as suas atividades ou minicursos. O CCBS tem cadastrado, atualmente, cerca de 10 projetos de extensão que demandam de reserva de sala para seu desenvolvimento, dentre eles o PET SAÚDE/GraduaSUS, contemplado com bolas do Ministério da Saúde, mas que não dispõem de um espaço para reuniões e arquivo de materiais produzidos pelo grupo; o Centro de Informação sobre Medicamentos (CIM) e o Observatório da Saúde que consta nos projetos pedagógicos dos cursos e está em fase de elaboração da proposta.

A implantação desses novos cursos, também, demandou espaços para os gabinetes dos professores, antes individuais, agora duplos. Mas que, mesmo na condição de duplo não existem mais gabinetes ($6m^2$) ou salas para professores ($32 m^2$) para os cerca de 15 professores do próximo concurso e 40 docentes para o curso de Medicina de concursos futuros (2017/2018) (vagas pactuadas para o curso).

Uma característica dos cursos da área de saúde são as atividades realizadas em grupos pequenos de até 10 estudantes, neste sentido há a necessidade de salas pequenas para discussões (de $20m^2$ a $32 m^2$).

Antes de demandar a locação de imóvel, o Direção do CCBS em reunião com os coordenadores de colegiado de curso, presidentes de núcleos docentes estruturantes dos cursos, coordenadores dos núcleos docentes e coordenador da coordenação geral dos núcleos docentes, definiram as estruturas laboratoriais necessárias para atendimento a



UNIVERSIDADE FEDERAL DO OESTE DA BAHIA
CENTRO DAS CIÊNCIAS BIOLÓGICAS E DA SAÚDE
DIREÇÃO

formação dos estudantes dos cursos de graduação do Centro, com base nos projetos pedagógicos dos cursos e na demanda de uso de cada laboratório. Essa demanda foi apresentada ao Gabinete da Reitoria no final do mês de janeiro de 2017, com o intuito de discutirmos a construção do Pavilhão de Laboratórios no *Campus* Reitor Edgard Santos.

Na sequência, a Comissão de Gestão de Laboratórios, designada, pela Portaria nº 39/2016 Direção CCBS, para discutir espaços provisórios, se reuniu e definiu quais espaços são imprescindíveis para o funcionamento dos cursos em uma condição provisória (elencados no **item 6 Especificações do Objeto**).

Ante o exposto, considerando que ensino, pesquisa e extensão são atividades precípuas de uma Universidade Federal, e que para a implantação dos cursos da área de Saúde o Centro das Ciências Biológicas e da Saúde precisa de espaços físicos para instalação de laboratórios comuns e específicos, salas de aula, salas para reuniões justificamos a solicitação da locação de imóvel por dispensa de licitação.

6. ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

Este Projeto Básico de Locação de Imóvel tem como objeto a locação de imóvel comercial para instalação provisória dos laboratórios, salas de aula e de reuniões para o Centro das Ciências Biológicas e da Saúde visando a implantação dos cursos de Farmácia, Medicina e Nutrição, devendo atender, no mínimo, os seguintes requisitos:

- Área mínima construída entre 600 a 700 m². Área máxima construída a ser analisada conforme valor por metro quadrado do imóvel e vantagens identificadas pelo Centro e Administração Central;
- O imóvel deve estar localizado em um raio de, no máximo, 6 km de distância do Campus Reitor Edgard Santos da Universidade Federal do Oeste da Bahia, em Barreiras;



UNIVERSIDADE FEDERAL DO OESTE DA BAHIA
CENTRO DAS CIÊNCIAS BIOLÓGICAS E DA SAÚDE
DIREÇÃO

-
- O imóvel poderá ser térreo ou com um pavimento térreo e um andar desde que seja acessível ou devendo permitir, caso seja necessário, adaptações para o atendimento da comunidade interna ou externa assegurando a acessibilidade;
 - O imóvel comercial deverá possuir, no mínimo, 15 espaços para comportar a instalação de salas de aulas, de professores e dos laboratórios de:
 - Bioquímica e Toxicologia (1 lab);
 - Patologia e Parasitologia (1 lab);
 - Tecnologia Farmacêutica, Farmacotécnica Magistral, Fitoterápica e Homeopática (1 lab);
 - Higiene e Conservação de Alimentos (1 lab);
 - Bromatologia (1 lab);
 - Farmacognosia e Produtos Naturais (1 lab);
 - Habilidades em Análises Clínicas (1 lab);
 - Habilidades em Avaliação e Epidemiologia Nutricional e Nutrição Clínica (1 lab);
 - Habilidades em Nutrição em Saúde Pública;
 - Habilidades em Saúde Coletiva (1 lab);
 - O imóvel deverá possuir, no mínimo, 4 banheiros femininos e 4 banheiros masculinos.
 - Proximidade do imóvel a pontos de ônibus, táxi e moto táxi, para facilitar o deslocamento dos estudantes e servidores do *campus* até o local das aulas.
 - Valor de locação por metro quadrado condizentes com o praticado no mercado.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO OESTE DA BAHIA
CENTRO DAS CIÊNCIAS BIOLÓGICAS E DA SAÚDE
DIREÇÃO

7. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

- No momento de entrega, o imóvel deverá estar em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, com sistema hidráulico elétrico e lógico (se houver) em perfeito estado de funcionamento, pintura das fachadas e pintura externa em perfeito estado de conservação, portas e janelas internas e externas em perfeito estado de uso e conservação, além de não possuir vícios ou defeitos anteriores a locação;
- O imóvel deverá estar com o auto de vistoria do corpo de bombeiros em dia, bem como possuir seguro complementar contra fogo;
- O imóvel comercial selecionado deverá atender, **até a data de entrega das chaves e atesto de recebimento pela LOCATÁRIA**, aos requisitos descritos no tópico “6. Especificações do Objeto”;
- O imóvel deverá estar livre de qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, caso exista algum impedimento deverá a **LOCADORA** prestar os esclarecimentos cabíveis e correspondente documentação pertinente para fins de avaliação pela Administração;
- A **LOCADORA** deverá pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas incidentes sobre o imóvel;
- A **LOCADORA** deverá fornecer à **LOCATÁRIA** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- Deverá a **LOCADORA** pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- A **LOCADORA** deverá informar à **LOCATÁRIA** qualquer alteração na titularidade do imóvel, inclusive com apresentação da documentação correspondente.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO OESTE DA BAHIA
CENTRO DAS CIÊNCIAS BIOLÓGICAS E DA SAÚDE
DIREÇÃO

8. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

- A **LOCATÁRIA** obriga-se a pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis dentro do prazo estipulado no Termo de Contrato a ser celebrado;
- A **LOCATÁRIA** obriga-se a pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água/esgoto;
- A **LOCATÁRIA** obriga-se a pagar por despesas com pequenos reparos nas dependências e conservação das instalações elétricas e hidráulicas;
- O imóvel deverá ser utilizado em conformidade com a natureza e com o fim a que se destina, devendo a **LOCATÁRIA conservá-lo como se seu fosse**;
- Deve a **LOCATÁRIA** realizar a vistoria do imóvel antes da entrega das chaves, fazendo constar no Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- O imóvel deverá ser restituído pela **LOCATÁRIA** nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

9. DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, que ainda não autorizadas pela **LOCADORA**, bem como úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o Art. 35 da lei 8.245/1991 e o Art. 578 do Código Civil. A **LOCATÁRIA** fica autorizada a fazer no imóvel locado as adaptações necessárias ao desempenho das suas atividades. Todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., inseridas pela **LOCATÁRIA** poderão ser retiradas após o término do contrato.

10. VALOR ESTIMADO DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL



UNIVERSIDADE FEDERAL DO OESTE DA BAHIA
CENTRO DAS CIÊNCIAS BIOLÓGICAS E DA SAÚDE
DIREÇÃO

O valor da locação do imóvel comercial, objeto deste Projeto Básico, será estimado com base nas propostas a serem recebidas dos locadores na fase de pesquisa de imóveis comerciais (Anexo I).

11. DO PAGAMENTO

- O prazo para pagamento, de acordo com o Art. 40, inciso XIV, alínea a da Lei nº 8.666/1993, não poderá ser superior a 30 (trinta) dias contados a partir da data de apresentação da Nota Fiscal/Fatura e dos demais documentos comprobatórios do adimplemento das obrigações da contratada, quando exigíveis;
- Antes do pagamento, a **LOCATÁRIA** verificará por meio de consulta eletrônica a regularidade do cadastramento da **LOCADORA** no SICAF e/ou sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, seu o seu resultado impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento;
- O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela **LOCADORA**, ou por outro meio previsto na legislação vigente;
- Será considerada data de pagamento o dia em que constar como emitida a Ordem Bancária para pagamento;
- A **LOCATÁRIA** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela **LOCADORA**, que por ventura não tenha sido acordada mediante acordo contratual.

12. DA FISCALIZAÇÃO DO TERMO DE CONTRATO

- A fiscalização do Termo de Contrato será exercida por representante da **LOCATÁRIA**, ao qual permitirá dirimir as dúvidas no curso de sua execução;
- O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do Termo de Contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome



UNIVERSIDADE FEDERAL DO OESTE DA BAHIA
CENTRO DAS CIÊNCIAS BIOLÓGICAS E DA SAÚDE
DIREÇÃO

das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

- Decisões que ultrapassem a competência do fiscal do Termo de Contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil;
- A **LOCADORA** poderá indicar um representante para representa-la na execução do contrato.

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Informações adicionais sobre vigência, prorrogação e rescisão do Termo de Contrato, sanções, infrações administrativas aplicáveis, valor de locação, reajustes de valores, vigência contratual em caso de alienação, alterações contratuais, bem como casos omissos serão detalhados no Termo de Contrato.

14. DO FORO

O Foro para solucionar os litígios que decorrerem da execução contratual será o da Subseção Judiciária de Barreiras/Bahia – Justiça Federal.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO OESTE DA BAHIA
SISTEMA INTEGRADO DE PATRIMÔNIO, ADMINISTRAÇÃO E
CONTRATOS
EMITIDO EM 10/04/2017 10:39

Folha nº

33

/

Processo nº. 23520.002290/2017-17**Assunto:** SOLICITAÇÃO DE INFRAESTRUTURA DEFINITIVA E PROVISÓRIA PARA O CCBS.**DESPACHO**

Despacho 128/2017 Direção CCBS

Processo 23520.002290/2017-17

Encaminhe-se à Pró-Reitoria de Administração e Infraestrutura Processo nº 23520.002290/2017-17 referente à Solicitação de Infraestrutura Provisória para o Centro das Ciências Biológicas e da Saúde, objetivando a locação de imóvel com as alterações solicitadas no Plano Básico de Locação de Imóvel.

Barreiras 10 de abril de 2017,

(Autenticado digitalmente em 10/04/2017 10:35)
ADMA KATIA LACERDA CHAVES
CENTRO DE CIÊNCIAS BIOLÓGICAS E DA SAÚDE (11.01.19.02)
DIRETOR