

Diadema, 6 de agosto de 2013

Ref. 30/2013

À Professora Doutora
Virginia Berlanga Junqueira
Diretora do Campus de Diadema
Universidade Federal de São Paulo

Assunto: Pedidos de inclusão de pauta para a reunião da Congregação de 09/08/2013 – Cenários alternativos de ocupação emergencial de espaços físicos que se colocam no curto prazo para o Campus Diadema da Unifesp

Prezada Profa. Dra. Virginia Junqueira,

Em virtude da aprovação, na reunião extraordinária da Congregação de 19 de julho de 2013, de consulta sobre a locação de espaços provisórios para a Unifesp-Diadema, acontecerá esta sexta-feira dia 9 de agosto uma sessão aberta da Congregação em que os assuntos do planejamento de infraestrutura de curto e médio prazo da Unifesp-Diadema poderão ser discutidos com a Reitora da Unifesp Profa. Soraya Smaili e o Pró-Reitor Adjunto de Planejamento Prof. Pedro Arantes.

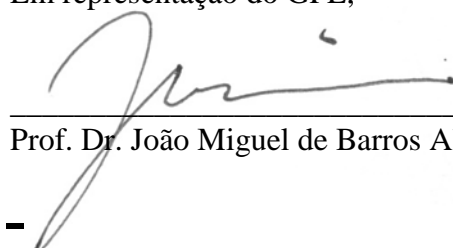
Esta sessão informativa deverá embasar i) a discussão de moções alternativas em Assembleia Geral da Unifesp de Diadema, já marcada para dia 26 de agosto de 2013, no anfiteatro da Fundação Florestan Fernandes e ii) uma consulta por voto secreto marcada para o próximo dia 30 de agosto.

O GPE vem cumprir o seu compromisso de contribuir para o debate fundamentado fornecendo à comunidade um conjunto de cenários que sirva de base à reflexão que deverá preceder o debate e a tomada de decisão pela comunidade.

Para documentar de alguma forma os cenários abaixo veiculados, foi também incluída documentação relevante que foi possível enviar em formato digital.

Agradecemos desde já à Congregação/Conselho de Campus da Unifesp-Diadema toda a atenção que possa ser dispensada a esta solicitação.

Em representação do GPE,



Prof. Dr. João Miguel de Barros Alexandrino

Proposta para reestruturação e construção definitiva da Unifesp *campus* Diadema

É de conhecimento desta comunidade que o Campus Diadema enfrentará, nos próximos anos, agravamento do quadro, já insuficiente, de infraestrutura básica relativa a instalações físicas devido ao término do contrato de cessão, pela Prefeitura do Município, do local onde hoje se situa a Unidade Manoel da Nóbrega da UNIFESP.

Em paralelo, o campus e a reitoria trabalham na elaboração do Plano Diretor Consolidado com Cronograma Físico-Financeiro e termos de referência que embasarão licitações futuras do campus, com início da execução em novembro de 2013, e duração de 6 meses. Isto está atrelado à ideia de concentração do Campus na áreas existentes e adjacentes da Unidade José de Alencar, para abrigar as atividades de ensino, pesquisa e extensão. Porém, tudo isso depende da materialização de desapropriações, processo que pode demorar entre 2 e 5 anos, conforme estipulado no Decreto Lei nº 3.365/41. Nessa hipótese precisaríamos da intervenção da prefeitura de Diadema e do MEC, para catalisar os processos de desapropriação, licitação e execução das obras, que também devem dar conta da construção de moradias, creches e áreas de convívio. Entretanto, esse processo não está totalmente encaminhado, e não contamos com uma predisposição dessas entidades, para viabilizar as propostas apresentadas.

No mês de julho fomos informados, por fim, sobre uma manifestação da Pró-reitoria de Planejamento sobre a necessidade de desocupação completa da área do Complexo Didático da Unidade José Alencar durante o período de construção das novas edificações (Memorando nº 139/2013 da Pró-reitoria de Planejamento).

Tornou-se patente, portanto, a urgência em se arrumar soluções para estas situações que comprometem o andamento das atividades do campus.

As Diretorias Acadêmicas e Administrativas ofereceram como solução a este problema o aluguel de imóvel situado na Avenida Alda, sugestão esta que gerou polêmica por ocasião da Audiência Pública com a Reitoria desta Universidade.

O Grupo de Planejamento Estratégico da Unifesp/Campus Diadema (GPE), tendo em vista o quadro descrito e consciente da necessidade de debate sobre o assunto, vem apresentar, à comunidade do campus, diferentes possíveis soluções a tal situação, além das aventadas pela reitoria e pela diretoria do campus.

As sugestões são apresentadas na forma de “cenários” e foram construídas com base em informações fornecidas pela Diretoria Acadêmica, pela Comissão Permanente de Espaço Físico, em demandas apresentadas por setores de nosso

campus (apresentadas pela CPEF na Congregação de 07/06/2013) e levantamentos realizados pelo próprio GPE.

Para a construção dos cenários foram considerados os seguintes fatores:

- espaço físico insuficiente para comportar todas as atividades acadêmicas inerentes a um campus universitário (Ensino-Pesquisa-Extensão-Administração);
- infraestrutura básica deficiente para atender às ATUAIS atividades essenciais de Ensino-Pesquisa-Extensão-Administração;
- tendência ao agravamento dos problemas relacionados a espaço físico devido ao encerramento do contrato de cooperação entre a Prefeitura do Município de Diadema e a UNIFESP, implicando na desocupação dos espaços utilizados atualmente na Fundação Florestan (09 salas de aula e Biblioteca);
- possível necessidade de desocupação do Complexo Didático da Unidade José Alencar em razão das obras de construção do campus (com perda de 13 salas de aula, espaço de secretaria acadêmica e espaço de convivência destinado à comunidade discente).

Partiu-se de duas possibilidades básicas, a saber:

- 1- **Com Aluguel de imóvel (10.000 m²) localizado na Av. Alda:** Neste cenário a UNIFESP/campus Diadema poderia desocupar as Unidades Manuel da Nóbrega (Florestan Fernandes), Antônio Doll (Colégio Brasília) e o Complexo Didático da Unidade José Alencar e se concentraria no imóvel da Av. Alda e na Unidade José Alencar (Prédio de Pesquisa). Para tanto, a UNIFESP alugaria o referido imóvel com a condição de que os proprietários realizem a adequação da área de forma a disponibilizar: 52 salas de aulas, biblioteca (1.336 m²), salas para Câmara Técnica de Extensão, salas para Tecnologia de Informação, salas para atividades da Universidade Aberta do Brasil (UAB), salas para Núcleo de Apoio ao Estudante (NAE), salas para Secretaria Acadêmica, laboratórios de graduação (03 laboratórios e 01 sala de apoio), laboratório de informática, restaurante universitário, além de áreas destinadas a Empresa Júnior, Adunifesp, bombeiros, manutenção, limpeza, oficina mecânica, segurança e outras áreas compartilhadas (anfiteatros, vivência e banheiros), totalizando área de **9.876m²**. Este cenário contempla espaço físico maior que o necessário para suprir o *déficit* que irá se instalar com a perda das unidades Manuel da Nóbrega e José Alencar (durante o período de obras), porém não vislumbra a possibilidade de instalação de laboratórios de pesquisa, visto que as adequações necessárias no imóvel seriam inviáveis para as condições de

aluguel. Este imóvel seria alugado por um período de **5 anos, prorrogável por outros 5 anos**, a um custo inicial de **R\$300.000,00/mês**, totalizando em 5 anos cerca de **R\$ 18 milhões de reais**. O aluguel do imóvel traria fôlego à administração superior da Unifesp e do Campus para o planejamento e construção do mesmo nas áreas existentes das Unidades José Alencar (Conforja), José de Filippi e Sítio Morungaba, todas de propriedade legal da Universidade.

- 2- **Sem Aluguel de imóvel localizado na Av. Alda**: Neste cenário o Campus não contaria com uma área única capaz de abrigar as atividades realizadas nas Unidades Manuel da Nóbrega (Florestan Fernandes), Antônio Doll (Colégio Brasília) e o Complexo Didático da Unidade José Alencar. Ao contrário, o Campus funcionaria em uma condição limite entre dois e três anos até que suas instalações próprias comesçassem a ser entregues. Neste cenário, o Campus necessitaria ser combativo politicamente e proativo na busca de soluções e na realização de concessões visando o bem institucional. O não aluguel de imóvel único na Av. Alda, implica na proposição de alguns desdobramentos do cenário 2 ora proposto.

2.1- Manutenção das Unidades Manuel da Nóbrega, Antônio Doll e José Alencar: Neste cenário considera-se como vitoriosa a negociação do convênio entre Prefeitura de Diadema e a UNIFESP, implicando, inclusive, na manutenção da ocupação de alguns andares da Fundação Florestan Fernandes, sendo mantidas disponíveis as 09 salas de aula, biblioteca e refeitório. Também se considera manter o aluguel já renovado por 01 ano da Unidade Antônio Doll (12 salas de aula), assim como a manutenção das atividades acadêmicas no Complexo Didático da Unidade José Alencar (13 salas de aula). Quanto a este último considera-se que, antes de se definir pela desocupação do mesmo, faz-se necessário saber o que poderá ser construído na área do Conforja, assim como o planejamento para a ordem de ocupação da área.

Nesta sugestão, o campus teria condição de dar andamento às atividades de ensino hoje realizadas, porém não seria capaz de receber ingressantes pelos próximos 2 anos, tendo em vista que alguns cursos não encontram-se inteiramente implantados, acarretando a necessidade de mais salas de aulas. Segundo levantamento realizado pelo GPE, considerando as grades horárias dos cursos de graduação da Unifesp/Diadema do 2º semestre 2012 e 1º semestre 2013 e as matrizes curriculares dos cursos, o campus necessitaria de cerca de 4 salas para 100 alunos (600 m²), 24 salas para 50

alunos (1800 m²) e 13 salas para 25 alunos (488 m²), além de 6 salas de pós graduação para 25 alunos (225 m²), totalizando cerca de 3113 m² de área destinada à salas de aula.

Neste cenário, também os espaços para pesquisa estariam estagnados, implicando na falta de alocação de docentes em espaços adequados para a realização de seus trabalhos de investigação pelos próximos dois anos. O mesmo se aplica às atividades de extensão que demandam espaço e infraestrutura da Universidade.

Considerando que o espaço mínimo definido por docente para realização de seus trabalhos de pesquisa foi de 30 m² e que o campus deve atingir nos próximos meses o número aproximado de 260 docentes, deveríamos ter cerca de 7.800 m² de área destinada à pesquisa no campus. Considerando que atualmente temos duas grandes áreas destinadas à pesquisa uma na Unidade José de Filippi (cerca de 820 m²) e outra na Unidade José Alencar (cerca de 1.480 m²), existe uma carência de 5.500 m² de áreas destinadas à pesquisa.

Neste contexto o cenário 2.1 pode ter três desdobramentos:

2.1.1- Sem locação de áreas para ensino, pesquisa, extensão: O campus manteria as atividades atuais de ensino, tendo dificuldade em receber alunos ingressantes para o biênio 2014/2015. Não haveria possibilidade de alocação de todos os docentes e as atividades de pesquisa e extensão continuariam a ocorrer de forma precária, porém com o compromisso de construção das instalações definitivas nas áreas que já são de propriedade da universidade, para contemplar todas as atividades do campus.

2.1.2 – Com locação de área exclusivamente para ensino: O campus alugaria área equivalente a 500 m² para salas de aulas permitindo, ainda que com restrições, a entrada de ingressantes no biênio 2014/2015. Não haveria possibilidade de alocação de todos os docentes e as atividades de pesquisa e extensão continuariam a ocorrer de forma precária, porém sob os mesmos compromissos citados no item 2.1.1.

2.1.3 – Com locação de área para ensino, pesquisa e extensão: O campus alugaria área equivalente a 6.000 m² para salas de aulas permitindo a entrada de ingressantes no biênio 2014/2015, além da instalação de laboratórios de pesquisa e salas para extensão. Todos os docentes seriam alocados considerando área mínima de 30 m². Por se tratar de área alugada haveria a necessidade de avaliação de quais laboratórios poderiam ser

instalados na área. A migração de setores administrativos para a área alugada poderia liberar áreas nos espaços próprios do campus, permitindo a instalação de laboratórios que demandam uma infraestrutura mais complexa.

2.2 Sem a Unidade Manuel da Nóbrega, mas com a manutenção das Unidades Antônio Doll e José Alencar: Neste cenário perde-se 09 salas de aula (cerca de 900 m²) e a Biblioteca (346 m²) alocadas na Unidade Manuel da Nóbrega. Levando em conta as considerações realizadas em 2.1, o contexto do cenário 2.2 pode ter três desdobramentos:

2.2.1 Com locação de área exclusivamente para ensino: O campus alugaria área equivalente a cerca de 1800 m² para salas de aulas e biblioteca permitindo a entrada de ingressantes no biênio 2014/2015, ainda que com restrições. Não haveria possibilidade de alocação de todos os docentes e as atividades de pesquisa e extensão continuariam a ocorrer de forma precária, porém sob os mesmos compromissos citados no item 2.1.1.

2.2.2 – Com locação de área para ensino, pesquisa e extensão: O campus alugaria área equivalente a 7.300 m² para salas de aulas permitindo a entrada de ingressantes no biênio 2014/2015, além da instalação de laboratórios de pesquisa e salas para extensão. Todos os docentes seriam alocados considerando área mínima de 30 m². Por se tratar de área alugada haveria a necessidade de avaliação de quais laboratórios poderiam ser instalados na área. A migração de setores administrativos para a área alugada poderia liberar áreas nos espaços próprios do campus, permitindo a instalação de laboratórios que demandam uma infraestrutura mais complexa.

2.2.3 – Com locação de área para ensino e administrativo: o campus alugaria área de 3000 m² para salas de aula, biblioteca e setores administrativos que hoje se encontram alocados na Unidade José de Filippi. Este cenário permitiria a entrada de ingressantes no biênio 2014/2015, ainda que com restrições, bem como a adequação dos espaços hoje alocados no José de Filippi para laboratórios de ensino e de pesquisa, bem como para as salas de extensão. As atividades de pesquisa e extensão ainda não ocorreriam a contento, porém, mais docentes seriam contemplados com espaço físico, as atividades de extensão teriam uma localização física

bem como a centralização da maior parte do administrativo em prédio único facilitaria trâmites burocráticos bem como a logística.

Recentemente (29/07/2013) em reunião realizada entre a Diretoria do Campus Diadema, a Reitoria, a Diretoria da Uniforja em presença dos procuradores Thomas Augusto Ferreira de Almeida e Maurício Maia e da Profa. Luciana Caperutto, representando GPE e CPEF, foi apresentada uma nova proposta pela Diretoria da Uniforja para remediar os problemas de espaço físico existentes na Unifesp/campus Diadema, gerando assim um terceiro cenário, a saber:

3. Construção de área pela Uniforja (na Uniforja) e locação para UNIFESP: Na referida reunião foi apresentada disponibilidade da Uniforja para ceder espaço do seu estacionamento para a construção de um edifício para locação pela Unifesp (contrato de 5 anos, renovável). Este contrato de locação segue um modelo permitido a órgãos públicos do tipo "build to suit", conduzido por uma empresa privada que executa o projeto de acordo com as necessidades do locatário. Dessa forma, todo o processo até à construção do edifício pode ser acelerado, e estima-se que isso possa acontecer dentro de um prazo de 1 ano a contar da assinatura do contrato. Estima-se que possam ser construídos cerca de 20.000 m² de área útil, sendo que a Uniforja usaria um espaço de garagem e um espaço destinado ao seu futuro restaurante. Neste espaço seria possível abrigar todo o plano de reformas previsto para área do imóvel da Av. Alda, cerca de 9.876 m², além da área necessária para alocação de todos os docentes do campus (5.500 m²). Esta proposta também daria fôlego aos órgãos superiores para planejar e executar as obras definitivas de instalação do campus em Diadema.

Após apresentação dos cenários anteriores em reunião do GPE realizada em 05/08/2013, questionou-se sobre a possibilidade da UNIFESP usar das mesmas condições propostas pela Uniforja para construirmos em nossa própria área tanto na Unidade José Alencar como na Unidade Morungaba. Tem-se portanto mais um cenário:

4. Construção do campus UNIFESP/Diadema por construtora/investidores: Neste caso a Unifesp cederia seu(s) terreno(s) para um Construtora/investidores que construiriam as áreas necessárias para a instalação do campus a custo ZERO para a Unifesp. Após, a Unifesp teria exclusividade/prioridade de locação da área construída, pactuado em contrato, por um nº determinado de anos (20, 30, 50 anos????). Vencido o tempo de exploração do aluguel por parte da construtora/investidores o imóvel

seria transferido integralmente à Unifesp. Esta proposta, assim como a apresentada pela Uniforja à UNIFESP baseia-se na Lei nº 12.744, de 19/12/2012 (D.O.U. 20/12/2012) que altera a Lei nº 8.245, de 18/12/1991 que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Neste cenário, a Unifesp/Diadema faria a locação temporária de imóvel que atendessem um dos cenários de 2.1 (com a manutenção da Unidade Manuel da Nóbrega) ou 2.2 (sem a Unidade Manuel da Nóbrega) e suas derivações, levando em conta o cenário geral em 2: "...o Campus funcionaria em uma condição limite entre dois e três anos até que suas instalações próprias comesçassem a ser entregues. Neste cenário, o Campus necessitaria ser combativo politicamente e proativo na busca de soluções e na realização de concessões visando o bem institucional".

Apresentados os cenários acima em termos gerais, acredita-se que a Comunidade deva tomar ciência dos mesmos e definir o caminho a seguir, fazendo valer sua vontade frente ao mesmo a fim de consolidar-se como Comunidade Acadêmica e como Campus Universitário.

O GPE encontra-se aberto a receber e expor propostas de solução à comunidade, outras que não as aqui sugeridas, uma vez que sejam estas bem fundamentadas.

Em anexo encontram-se os arquivos que deram suporte para a construção dos cenários apresentados.

Atenciosamente,

Grupo de Planejamento Estratégico

Fls. Nº	26
Proc. Nº	20226/13-22
Rub.	82

São Paulo, 04 de junho de 2013

A UNIFESP
A/C Prof. Virginia Berlanga Campos Junqueira
Sr. Claudio Gomes Salles

PROPOSTA DE LOCAÇÃO IMÓVEL PARA USO EDUCACIONAL

Prezados Senhores,

Vimos por meio desta apresentar a proposta de locação do imóvel a seguir:

Objeto da Locação:

Complexo situado em rua sem saída, formado por:

- Prédio localizado na Av. Alda no. 1843, no centro de Diadema, com área total de 5.682 m², com 2 acessos, sendo um pela Av. Alda e o outra para a rua sem saída, com ampla área de estacionamento. O prédio possui 3 amplos pavimentos com aproximadamente 1900 m² cada, interligados por rampas de acesso e elevador, com vestiário, banheiros e refeitório.
- Terreno com 3.250 m², situado na Av. Alda 2.037, com edificação de 675 m², um escritório de aproximadamente 140 m², uma quadra de futebol de areia e área livre para jardim e lazer. Neste imóvel está previsto a implantação de espaço para cozinha industrial (90m²) e área de refeitório (210m²), além de laboratórios.

Total de área útil: 8.931,76 m²

Total de área construída: 6.497,91 m²

Valor Mensal da Locação: R\$ 200.000,00

Valor de Locação por m²: R\$ 22,39

Prazo da Locação: 60 meses

Este imóvel será adequado ao uso educacional pelo locador conforme memorial descritivo a ser anexado em contrato, seguindo todas as normas vigentes de Bombeiros e Prefeitura e atendendo as demandas de infraestrutura do Campus Diadema.


Spike Empreendimentos e Participações Ltda.



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO PAULO
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURA

São Paulo, 27 de dezembro de 2012.

Ao Senhor
Edison Maneschi
Engenheiro Civil do Campus Diadema

Assunto: Relatório da Visita Técnica realizada no dia 18 de dezembro de 2012, à edificação situada na Avenida Alda, Diadema, com apontamento dos requisitos para adequação do prédio.

Prezado engenheiro,

1. APRESENTAÇÃO

- 1.1. O relatório visa apontar as necessidades preliminares (levantamentos, consultas, projetos, reformas e adaptações) para uma proposta de adequação do imóvel situado na Avenida Alda, a fim de atender as demandas de infraestrutura do Campus Diadema. O relatório foi elaborado com base na visita técnica realizada no dia 18 de dezembro de 2012, que contou com a presença dos engenheiros Edison Maneschi, Maria Fernanda Mattos e Paulo Zippert.

2. LEVANTAMENTOS E CONSULTAS

- 2.1. Consulta técnica ao Corpo de Bombeiros ou com técnico deste órgão para verificação das condições de circulação (escadas, elevadores, rampas), saída de emergência, sistema de hidrantes em razão da mudança de uso do imóvel de industrial para educacional. Esta primeira avaliação pode ser realizada com base na proposta preliminar de layout desenvolvido pelos engenheiros do Campus Diadema. A intenção desta visita é trazer à tona quais as modificações que serão necessárias para tornar o imóvel adequado ao da Universidade, e quais os procedimentos para posterior aprovação e obtenção do AVCB, no respectivo órgão.
- 2.2. Consulta técnica às concessionárias de água e luz para regularização destes serviços frente ao novo uso do imóvel. Elaborar estudo estimativo de carga de energia (tomadas, ar-condicionado, iluminação, gerador) e do volume de água (litros per capita, volume de água para incêndio). Quanto ao esgoto, verificar no respectivo órgão se haverá necessidade de se executar diretrizes técnicas na rede pública de esgoto, para suportar a nova carga de esgotamento, uma vez que, com as adaptações sanitárias, haverá maior volume de água a ser esgotada.
- 2.3. Levantamento no setor de aprovação de projetos da Prefeitura dos condicionantes técnicos para a aprovação e a regularização do uso deste imóvel para Universidade.

3. DO PROJETO E ADAPTAÇÕES

- 3.1. Solicitar junto ao proprietário cópia digital (Autocad, PDF) de todos os projetos de arquitetura e de engenharia (elétrica, hidráulica, estrutura) referente ao imóvel, para posterior elaboração dos estudos e projetos.
- 3.2. Levantamento do programa de necessidades espacial e das áreas que devem compor o projeto de arquitetura. Entre os espaços - que deverão ser estudados com base no jogo de plantas do respectivo imóvel - sugere-se:
 - a. Sanitários masculinos e femininos para alunos e professores;
 - b. Sanitários e Vestiários para equipe de manutenção e terceirizados;
 - c. Salas administrativas (acadêmica, reunião, secretária de alunos, coordenação dos cursos);
 - d. Sala do Núcleo de Apoio ao Estudantes - NAE, com espaço para consultas, sanitário masculino e feminino;
 - e. Copa para servidores e professores;
 - f. Estudar as possibilidades de como resolver a questão do Restaurante Universitário (alunos, professores e técnicos administrativos) como: construção de um restaurante interno; ou destinação de um espaço para distribuição e refeição, com fornecimento de alimentação preparado externamente; ou contrato com restaurantes nas imediações do local;
 - g. Espaços de DML, resíduos (descarga e coleta), Área técnica de manutenção;
 - h. Biblioteca, Salas de Informática, Salas de Estudos;
 - i. Interligação com os prédios dos fundos, via pavimento inferior;
 - j. Planejamento de espaço para estacionamento de professores e técnicos administrativos.
- 3.3. Caso haja a necessidade de instalação do Restaurante Universitário, o projeto deve prever espaço para abrigo dos tanques de GLP ou sistema de gás encanado (Congás). Projeto da área de preparo de acordo com as exigências da vigilância sanitária, incluindo, além dos espaços usuais, os destinados ao uso exclusivo dos funcionários do restaurante, como sanitários e vestiários.
- 3.4. Estudo das condições de circulação, prevendo escadas de circulação interna, largura mínima dos corredores e escadas, quantidade de saídas de emergência. Instalação completa de combate a incêndios, incluindo hidrante e extintores, luzes de emergência, corrimãos nas escadas, de acordo com as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros. Aprovação e regulamentação junto ao Corpo de Bombeiros para obtenção do AVCB. Este item é primordial para se garantir a segurança mínima dos usuários e a futura regularização do imóvel para uso da universidade.
- 3.5. Projeto de sinalização e acessibilidade, de acordo com NBR 9050, prevendo adequação dos sistemas de transporte vertical (elevadores acessíveis), rampas, pisos podotátil, sanitários para portadores de necessidades especiais.
- 3.6. Estudo de adaptação e instalação de novos elevadores de uso geral e de acessibilidade. Caixa do elevador de 2.17 m de largura x 2.00 m de profundidade.
- 3.7. Adequação da capacidade de energia e projeto de instalações elétricas prevendo instalações para tomadas e sistema de iluminação dos novos espaços. Instalação de corrimãos, sinalização e iluminação de emergência nas escadas e rampas internas e externas.

- 3.8. Projeto de adaptação e construção de novos sanitários alunos, professores, técnicos e portadores de necessidades especiais. Ampliação da capacidade do reservatório de água para incêndios e uso diário (estima-se em torno de 25 litros por aluno, conforme a SABESP).
- 3.9. Instalação de forro de gesso e divisórias em drywall para compartimentação espacial, tendo em vista melhorar as condições de conforto térmico, acústico e luminotécnico. Instalação de ar-condicionado nas salas de aulas não ventiladas naturalmente. Tratamento geral dos pisos de todos os pavimentos (reparo ou instalação de novo revestimento para o pisos).
- 3.10. Pintura geral interna, em cores a definir, nas divisórias, alvenarias, caixilhos, portas e janelas. Reparo e pintura do muro e da fachada, com instalação de placa da UNIFESP, a ser definida.
- 3.11. Na área externa, prever projeto de iluminação, instalação de bancos. Remoção do área do canil, no recuo frontal.
- 3.12. Revisão completa da cobertura e reparo dos pontos de infiltração do prédio principal e do espaço coberto nos fundos. Adequação e reparo do espaço coberto com telha de fibrocimento localizada no primeiro subsolo, que está danificada e com pontos de umidade nas paredes.
- 3.13. Revisão, complementação ou instalação do sistema de SPDA, caso o imóvel não disponha deste sistema.
- 3.14. Isolamento e restrição de acesso ao mezanino no pavimento superior.
- 3.15. Elaborar estimativa dos custos de materiais e de serviços referente às modificações, instalações e serviços (divisórias, forros, pisos, elevadores, pintura, etc).

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- 4.1. Diante do exposto, pode-se dizer que o imóvel requer uma série de adaptações e modificações que devem ser estudadas, buscando-se soluções exeqüíveis e compatíveis com as necessidades acadêmicas e funcionais do Campus Diadema.
- 4.2. No que tange aos quesitos de segurança, deve-se obter os devidos alvarás de adaptação e funcionamento junto às concessionárias, Corpo de Bombeiros e Prefeitura.
- 4.3. Este relatório reveste-se de indicações e de orientações para melhor condução do processo de adaptação deste prédio, não podendo ser tomado como única referência, mas deve, portanto, ser complementado e aprofundado com novas visitas e estudos técnicos em consonância à legislação e à realidade imposta pelas condições físicas do imóvel. À medida que os projetos (de arquitetura e de engenharia) forem definidos, surgirão novas necessidades que, neste momento, não puderam ser relacionadas.
- 4.4. Todavia, os apontamentos aventados podem contribuir para que o corpo técnico de engenharia aprofunde os pontos críticos inerentes a este projeto de ocupação, e inicie procedimentos, consultas e estudos mais aprofundados acerca das condições técnicas do imóvel, visando solucionar os problemas de infraestrutura do campus.

Atenciosamente,

Arq. André Luis Balsante Caram
Departamento de Infraestrutura



Memorando n.30 /2013

São Paulo, 10 de maio de 2013

Profa. Virginia Junqueira
Diretora Acadêmica
Campus Diadema

Sra. Tânia Mara
Diretora do Escritório Técnico
Reitoria

Ref: Aluguel de imóvel na Avenida Alda n. 1843 para receber atividades acadêmicas do Campus Diadema da Unifesp

Caras Sras.,

Em vistoria ao imóvel na Avenida Alda n. 1843, no dia 29 de abril de 2013, com vistas ao seu aluguel para receber atividades acadêmicas e desocupar os imóveis "Florestan Fernandes" e "Antonio Doll", fazemos as seguintes considerações e recomendações:

1. O imóvel é uma edificação de 3 a 4 andares, com sólida estrutura em concreto e blocos pré-fabricados, com pé direito alto, ventilação e iluminação em 3 das 4 fachadas e cerca de 5,6 mil m² de área (segundo informação do proprietário).
2. O imóvel está localizado no eixo de interligação entre as Unidades José de Alencar e Eldorado, itinerário de ônibus do Campus, em avenida igualmente servida por transporte público, o que torna sua localização bastante favorável.
3. Consideramos que a adaptação para receber as atividades acadêmicas é viável técnica e economicamente, mas deve ficar a cargo do proprietário mediante recomendações da Unifesp.
4. As recomendações técnicas preliminares e de atendimento à legislação já foram feitas em documento de dezembro de 2012, enviado pelo Arquiteto André Caram ao Campus, que é reproduzido em anexo.



5. Foi solicitada por nós à Comissão de Espaços Físicos e Infraestrutura do Campus que fizesse um levantamento detalhado das atividades que devem ser abrigadas no edifício, prevendo a consolidação dos cursos que ainda não estão completos, para verificar se a metragem quadrada será suficiente. A Comissão já iniciou os trabalhos e realizou reunião conosco na data de hoje para apresentar levantamento parcial e fazer esclarecimentos.
6. Deve ser solicitado ao proprietário que providencie e forneça as plantas cadastrais atualizadas do imóvel, de preferência em arquivo digital dwg (autocad) para que os estudos de layout de ocupação possam ser realizados.
7. Recomenda-se que o proprietário contrate laudo de avaliação do imóvel com profissional credenciado na Caixa Econômica Federal antes da realização das reformas e que faça novo laudo após a realização das mesmas. A comparação dos laudos demonstrará a valorização que o imóvel sofreu com as benfeitorias e permitirá que se mensure a taxa de retorno do investimento em função do período de aluguel previsto (provavelmente 5 anos).
8. O Campus, com sua Comissão de Espaços Físicos, Direção Administrativa e Divisão de Infraestrutura, deverá consolidar proposta de ocupação, com o auxílio da Pró-Reitoria de Planejamento, para que o proprietário possa contratar projeto executivo, orçar a reforma e definir cronograma.
9. Sugerimos que um termo de compromisso de aluguel seja efetuado entre a Unifesp, o Proprietário e a Prefeitura para a realização futura do aluguel após a realização das obras e do novo laudo de avaliação. A Prefeitura pode ser citada pois é parte interessada na desocupação de imóvel seu (Florestan Fernande) pela Unifesp, com avalista do acordo.
10. O segundo imóvel, localizado nos fundos do primeiro, com entrada pela Av. Alda n. 2037, não pode ser vistoriado pois encontra-se com inquilino industrial utilizando o mesmo. Verificou-se, contudo, que é um imóvel de qualidade inferior, com maiores dificuldades para adaptação e utilização. Isso implica em difícil viabilidade financeira para reforma por parte do proprietário. Tal edifício não precisa ser negociado no momento, apenas após a realização do primeira reforma e contrato e depois da liberação do imóvel pelo atual locatário, caso o Campus avalie a necessidade de mais área, justificando-a.

Estamos a disposição para quaisquer esclarecimentos e nossa equipe poderá auxiliar no que for necessário.

Atenciosamente,



Serviço Público Federal
Ministério da Educação
Universidade Federal de São Paulo
Pró-Reitoria de Planejamento



A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Pedro Fiori Arantes'.

Pedro Fiori Arantes
Pró-Reitor Adjunto de Planejamento



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO PAULO



São Paulo, 01 de Agosto de 2013.

Informação à comunidade da Unifesp de Diadema sobre opção de locação de edifício

Em reunião na Reitoria na passada segunda-feira 29/7, com a presença da Reitora da Unifesp Profa. Dra. Soraya Smaili, da Diretora do Campus Diadema Profa. Dra. Virginia Berlanga Campos Junqueira, da Profa. Dra. Luciana Caperuto Presidente da Comissão Permanente de Espaço Físico do Campus Diadema, do Presidente da Uniforja João Luis Trofino, do Diretor Jurídico da Uniforja Dr. Maurício Costa, dos Procuradores da Unifesp Dr. Thomas Augusto Ferreira de Almeida e do Dr. Maurício Maia, Sr. Norberto Lobo Assessor de Gabinete e Sr. Claudio Gomes Salles Vice Diretor Administrativo do Campus Diadema, foi nos apresentado pela Uniforja a possibilidade de construir na área de seu estacionamento um edifício locável pela Unifesp. Este contrato de locação (mínimo de 5 anos) segue um modelo permitido a órgãos públicos do tipo "build to suit" (Lei 12.744 de 19 de Dezembro de 2012)., a construção é conduzida por uma empresa privada que executa o projeto de acordo com as necessidades do locatário, no caso a Unifesp. Dessa forma, todo o processo até à construção do edifício pode ser acelerado, e estima-se que isso possa acontecer dentro de um prazo de 1 ano a contar da assinatura do contrato. De acordo com o Sr. João Trofino podem ser construídos aproximadamente 20.000m², sendo que a Uniforja usaria um espaço de garagem e um espaço destinado ao seu futuro restaurante, o restante seria integralmente locado pela Unifesp.

A Reitoria da Unifesp e a Diretoria do Campus Diadema consideram esta opção mais interessante do que outras em discussão na Comunidade da Unifesp de Diadema, por exemplo, a locação de edifício localizado na Av. Alda. Certamente o local indicado pela Uniforja atende ao desejo da comunidade de centralizar suas atividades junto ao Complexo José Alencar com maiores garantias de segurança, e maior disponibilidade de área útil para as atividades da Unifesp – Campus Diadema.

Apesar desta nova opção poder solucionar as necessidades prementes de espaço físico da Unifesp de Diadema, será absolutamente essencial que a Unifesp consiga manter o uso de espaço para atividades didáticas na Fundação Florestan Fernandes, pelo menos durante o ano de 2014, assunto este que será abordado na próxima reunião do Grupo de Trabalho entre a Unifesp e a Prefeitura de Diadema, na próxima segunda-feira 5 de agosto.

Queremos deixar claro que a decisão final sobre a ocupação provisória de espaços físicos para atividades do Campus Diadema, nos próximos cinco anos, caberá sempre à comunidade e à sua Congregação. Divulgaremos toda a informação necessária para fundamentar a discussão e a tomada de decisão já esta organizada para dia 9 de agosto de 2012 na Unidade José de Filippi uma Sessão aberta de Esclarecimentos.



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO PAULO



Esperamos desta forma colocar a Unifesp Diadema em condições de funcionamento condigno num futuro próximo, objetivo para o qual a Reitoria da Unifesp e a Diretoria do Campus Diadema se comprometem a trabalhar de forma conjunta e coordenada.

Com as melhores saudações acadêmicas,

Profa. Dra. Soraya Soubhi Smaili
Reitora da Unifesp

Profa. Dra. Virginia Berlanga Campos Junqueira
Diretora do Campus de Diadema



Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 12.744, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2012.

Altera o art. 4º e acrescenta art. 54-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, para dispor sobre a locação nos contratos de construção ajustada.

Mensagem de veto

A PRESIDENTA DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei altera o art. 4º e acrescenta art. 54-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, para dispor sobre a locação nos contratos de construção ajustada.

Art. 2º O caput do art. 4º da Lei nº 8.245, de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

.....” (NR)

Art. 3º A Lei nº 8.245, de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 54-A:

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

§ 3º (VETADO).”

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 19 de dezembro de 2012; 191º da Independência e 124º da República.

DILMA ROUSSEFF
José Eduardo Cardozo

Este texto não substitui o publicado no DOU de 20.12.2012



Presidência da República

Casa Civil

Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991.

Mensagem de veto

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I

Da Locação

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

SEÇÃO I

Da locação em geral

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;

2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;

3. de espaços destinados à publicidade;

4. em *apart-* hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende - se que são solidários se o contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem - se locatários ou sublocatários.

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único. Ausente a vênua conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada,

proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. ([Redação dada pela Lei nº 12.744, de 2012](#))

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel.

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nuproprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti - las.

Art. 10. Morrendo o locador, a locação transmite - se aos herdeiros.

Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão sub - rogados nos seus direitos e obrigações:

I - nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do *de cujus*, desde que residentes no imóvel;

II - nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio.

Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel. [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

§ 1º Nas hipóteses previstas neste artigo e no art. 11, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

§ 2º O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

Art. 13. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.

§ 1º Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.

§ 2º Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.

§ 3º [\(VETADO\)](#) [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

SEÇÃO II

Das sublocações

Art. 14. Aplicam - se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem - se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.

Art. 16. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.

SEÇÃO III

Do aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá - lo ao preço de mercado.

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a

soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.

SEÇÃO IV

Dos deveres do locador e do locatário

Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local

não tiver sido indicado no contrato;

II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá - lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

Art. 24. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

3º Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se referam.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá - lo integralmente.

Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti - los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato.

SEÇÃO V

Do direito de preferência

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Art. 29. Ocorrendo aceitação da proposta, pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

Art. 30. Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e, em seguida, ao locatário. Se forem vários os sublocatários, a preferência caberá a todos, em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

Parágrafo único. Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo, e, se da mesma data, ao mais idoso.

Art. 31. Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação.

Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1^o de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far - se - á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por duas testemunhas.

Art. 34. Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.

SEÇÃO VI

Das benfeitorias

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

SEÇÃO VII

Das garantias locatícias

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. [\(Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005\)](#)

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1^o A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2^o A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3^o A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata,

falência ou liquidação das sociedades emissoras.

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

I - morte do fiador;

II – ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente; [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;

IV - exoneração do fiador;

V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;

VI - desaparecimento dos bens móveis;

VII - desapropriação ou alienação do imóvel.

VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento; [\(Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005\)](#)

IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005\)](#)

X – prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

SEÇÃO VIII

Das penalidades criminais e civis

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser

substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar - se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá - lo para o fim declarado ou, usando - o , não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

SEÇÃO IX

Das nulidades

Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proibam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

CAPÍTULO II

Das Disposições Especiais

SEÇÃO I

Da locação residencial

Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder

Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado nas mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

SEÇÃO II

Das locação para temporada

Art. 48. Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

Art. 49. O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir - se - á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.

SEÇÃO III

Da locação não residencial

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça

parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub - rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende - se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

2º Nas locações de espaço em *shopping centers*, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.

3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

Art. 53 - Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido. [\(Redação dada pela Lei nº 9.256, de 9.1.1996\)](#)

I - nas hipóteses do art. 9º;

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center*, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em *shopping center* :

a) as despesas referidas nas alíneas *a*, *b* e *d* do parágrafo único do art. 22; e

b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite - se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012\)](#)

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação. [\(Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012\)](#)

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação. [\(Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012\)](#)

§ 3º (VETADO). [\(Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012\)](#)

Art. 55. Considera - se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel, destinar - se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

Art. 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Art. 57. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.

TÍTULO II

Dos Procedimentos

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar - se - á o seguinte:

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far - se - á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando - se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou *fac-símile*, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

CAPÍTULO II

Das Ações de Despejo

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

VI – o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

VII – o término do prazo noticiatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar - se - á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

Art. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 61 Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte: [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do

débito; [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;

b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;

c) os juros de mora;

d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;

III – efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador; [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

IV – não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada; [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá - los desde que incontroversos;

VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação. [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes. [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

§ 1º O prazo será de quinze dias se:

a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou

b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46. [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

§ 2º Tratando-se de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, respeitado o prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano, o juiz disporá de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares.

§ 3º Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto no caso em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses. [\(Redação dada pela Lei nº 9.256, de 9.1.1996\)](#)

§ 4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.

Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de

caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução. ([Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009](#))

§ 1º A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória.

§ 2º Ocorrendo a reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, o valor da caução reverterá em favor do réu, como indenização mínima das perdas e danos, podendo este reclamar, em ação própria, a diferença pelo que a exceder.

Art. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado.

2º O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

Art. 66. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.

CAPÍTULO III

Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação

Art. 67. Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação, será observado o seguinte:

I - a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo [art. 282 do Código de Processo Civil](#), deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores;

II - determinada a citação do réu, o autor será intimado a, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

III - o pedido envolverá a quitação das obrigações que vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

IV - não sendo oferecida a contestação, ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido, declarando quitadas as obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos;

V - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, a:

- a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;
- b) ter sido justa a recusa;
- c) não ter sido efetuado o depósito no prazo ou no lugar do pagamento;
- d) não ter sido o depósito integral;

VI - além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

VII - o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autor-reconvindo a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos;

VIII - havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não penda controvérsia.

CAPÍTULO IV

Da Ação Revisional de Aluguel

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

I - além dos requisitos exigidos pelos [arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil](#), a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; [\(Incluída pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente; [\(Incluída pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

IV – na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento; [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

V – o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (arts. 46, parágrafo 2º e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.

2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.

Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Art. 70. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

CAPÍTULO V

Da Ação Renovatória

Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no [art. 282 do Código de Processo Civil](#), a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

- I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;
- II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;
- III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;
- IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V – indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira; [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.

Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

- I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei;
- II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;
- III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;
- IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).

1º No caso do inciso II, o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel.

2º No caso do inciso III, o locador deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, subscreta por este e por duas testemunhas, com clara indicação do ramo a ser explorado, que não poderá ser o mesmo do locatário. Nessa hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida.

3º No caso do inciso I do art. 52, a contestação deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado.

4º Na contestação, o locador, ou sublocador, poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a oitenta por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel.

5º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato renovando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

Art. 73. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação. [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

§ 1º [\(VETADO\)](#) [\(Incluído dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

§ 2º [\(VETADO\)](#) [\(Incluído dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

§ 3º [\(VETADO\)](#) [\(Incluído dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

Art. 75. Na hipótese do inciso III do art. 72, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente.

TÍTULO III

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 76. Não se aplicam as disposições desta lei aos processos em curso.

Art. 77. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei serão automaticamente prorrogadas por tempo indeterminado, ao término do prazo ajustado no contrato.

Art. 78. As locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de doze meses para a desocupação.

Parágrafo único. Na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do aluguel, atingindo o preço do mercado, a denúncia somente poderá ser exercitada após vinte e quatro meses da data da revisão, se esta ocorreu nos doze meses anteriores à data da vigência desta lei.

Art. 79. No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Art. 80. Para os fins do [inciso I do art. 98 da Constituição Federal](#), as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

Art. 81. O inciso II do art. 167 e o art. 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

["Art. 167.](#)

II -

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência."

["Art. 169.](#)

.....

III - o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no cartório onde o imóvel esteja matriculado

mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador."

Art. 82. O art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

"Art. 3º

.....

VII- por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação."

Art. 83. Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 fica acrescido o seguinte § 4º:

Art. 24.

.....

4º Nas decisões da assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino locador a ela não compareça."

Art. 84. Reputam-se válidos os registros dos contratos de locação de imóveis, realizados até a data da vigência desta lei.

Art. 85. Nas locações residenciais, é livre a convenção do aluguel quanto a preço, periodicidade e indexador de reajustamento, vedada a vinculação à variação do salário mínimo, variação cambial e moeda estrangeira:

I dos imóveis novos, com habite-se concedido a partir da entrada em vigor desta lei;

II - dos demais imóveis não enquadrados no inciso anterior, em relação aos contratos celebrados, após cinco anos de entrada em vigor desta lei.

Art. 86. O art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º O sistema financeiro da habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado."

Art. 87. (Vetado).

Art. 88. (Vetado).

Art. 89. Esta lei entrará em vigor sessenta dias após a sua publicação.

Art. 90. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente:

I - o Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934;

II - a Lei nº 6.239, de 19 de setembro de 1975;

III - a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;

IV - a Lei nº 6.698, de 15 de outubro de 1979;

V - a Lei nº 7.355, de 31 de agosto de 1985;

VI - a Lei nº 7.538, de 24 de setembro de 1986;

VII - a [Lei nº 7.612, de 9 de julho de 1987](#); e

VIII - a [Lei nº 8.157, de 3 de janeiro de 1991](#).

Brasília, 18 de outubro de 1991; 170º da Independência e 103º da República.

FERNANDO COLLOR

Jarbas Passarinho

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 21.10.1991

SETOR	FINALIDADE	ESPAÇOS	JUSTIFICATIVA	METRAGEM MÍNIMA (m2)	
BIBLIOTECA	ADMINISTRATIVO	Administração	1 sala	Mesa de trabalho para 6 servidores, sendo recomendado 5 a 6m ² /2 pessoas, com espaço para armários comuns e armários-arquivo para documentos ativos e inativos	50
		Balcão de atendimento	1 sala	Terminais de trabalho para 6 servidores, sendo recomendado 5 a 6m ² /2 pessoas e estantes para os livros em lista de espera	50
		Balcão de referência	1 sala	Espaço com mesa e computador para serviço de referência, orientação pessoal dos leitores na utilização dos serviços da biblioteca e apoio às pesquisas	
		Processamento técnico	1 sala	Espaço adequado para os processos técnicos: carimbagem, catalogação, classificação, indexação, tombamento e preparo físico do livro. Espaço para estantes, dois computadores e mesas para a realização do trabalho e área para pequenos reparos de livros	20
		Arquivo inativo / Depósito	1 sala	A gestão de documentos deve atender as normas da ABNT NBR 9578 e NBR 10519. Necessário estantes e armários-arquivo e área climatizada	
		Almoxarifado	1 sala	Guarda de materiais de uso da biblioteca	
		Sala de reunião	1 sala	Mesa com 10 lugares	
		Copa	1 sala	Existência de área de convivência para os servidores (copa/descanso)	9
		Banheiro	2 unidades	2 unidades, feminino e masculino	20
	ACERVO	Acervo: livros, periódicos, multimídia, mapoteca, mostruário e coleções especiais	225 estantes dupla face	Em média, cada estante com dupla-face acomoda 200 volumes. Distância de corredor entre 1,20 e 1,50m (adequada para rotação em 180° de cadeirantes), conforme ABNT NBR-9050. Previsão de 45 mil livros até 2018.	365
	USUÁRIOS	Hall de entrada, recepção, exposição e convivência	1 área	Estantes-expositores, área para exposição itinerante, 1 terminal de consulta ao catálogo, catracas de controle, portal antifurto, mesas de apoio, murais, bebedouros, sofás para leitura, mesinhas de centro, expositores para jornais diários e revistas semanais	150
		Guarda-volumes	220 unidades		50
		Terminal de autoatendimento	2 equipamentos	Recomendação de pelo menos 1 equipamento de autoempréstimo e autodevolução	10
	Assentos distribuídos na biblioteca	106 assentos	Exigência do MEC para acomodação de pelo menos 5% dos alunos da IES, isto é, 218 assentos distribuídos pela biblioteca, em salas de estudo individuais e em grupo	331	

BIBLIOTECA	USUÁRIOS	Sala de estudos individual	42 assentos	Recomendação de 2 a 2,5 m ² / usuário. Padrão do MEC: mínimo 1 sala para cada curso oferecido pela IES (7 salas de estudo individual)	84
		Sala de estudos em grupo	70 assentos	Recomendação de 9 a 10 m ² por grupos de 4 a 6 usuários, representando 4 a 5% do total de estudantes matriculados. Padrão do MEC: mínimo 2 salas para cada curso oferecido pela IES (14 salas de estudo em grupo)	126
		Terminal de consulta ao catálogo	6 equipamentos	Consulta restrita ao catálogo da biblioteca, permitindo aos usuários renovar empréstimos, reservar e localizar livros	16
		Computadores para pesquisa	2 equipamentos no mínimo	Recomendação de 1 computador /10 usuários e recomendação do "Manifesto da IFLA sobre internet"	5
		Sala multimídia	1 sala	Espaço com televisor e aparelho de CD/DVD para os usuários consultarem as mídias disponíveis na biblioteca	
		Sala de inclusão	1 sala	Área com computadores e teclados em braille, scanners leitores, lupa eletrônica com monitor de vídeo, régua de leitura e fones de ouvido	20
		Banheiros	3 unidades	Uma das unidades destinada à Portadores de Necessidades Especiais	30
	ÁREAS COMPARTILHADAS	Auditório	1 sala	Espaço para 50 lugares	
		Ante-sala do auditório	1 sala	Área destinada para suporte ao auditório	
		Sala de treinamento	1 sala	Espaço destinado a 25 computadores para treinamento de usuários para uso de recursos de informações disponíveis	
<p>Obs.: As linhas com preenchimento em vermelho são os espaços essenciais para o funcionamento de uma biblioteca. O edifício é considerado apropriado para uma biblioteca universitária se seguir o padrão de 1m²/aluno matriculado e 1 assento/5 alunos. A biblioteca terá boas condições de operação e de utilização se atendidos os padrões mínimos relativos ao ambiente geral: temperatura, umidade, ventilação, iluminação, pisos e paredes, acústica, peso, mobiliário, sinalização, cores, conforto ambiental e segurança. * Política de Prevenção e Reparos dos Edifícios, das Coleções e dos Equipamentos - alarmes contra incêndio, extintores, sistema antifurto, microcâmeras - (Padrão Ideal: Existência desta política). * Iluminação – (Padrão Ideal: 200 a 300 lux para as salas de leitura) * Temperatura/Umididade – (Padrão Ideal: Temperatura controlada entre 18 a 22°C e controle de umidade). * Limpeza – (Padrões Ideais: limpeza do ambiente: diárias; limpeza do acervo: mensal) * Laje com capacidade para suportar 750-1000Kg/m²</p>					
SETOR	FINALIDADE		ESPAÇOS	JUSTIFICATIVA	METRAGEM
CÂMARA TÉCNICA DE EXTENSÃO	SERVIDORES	Administrativo	1 sala com divisórias	Espaço destinados à secretaria, arquivo, suporte e reuniões	60
		Reuniões			
	PROJETOS	Cursos de extensão	1 sala	Área para ser utilizado como sala de aula, auditório para palestras, espaço para atividades, etc	
Obs.:					

SETOR	FINALIDADE		ESPAÇOS	JUSTIFICATIVA	METRAGEM MÍNIMA
INFORMÁTICA	SERVIDORES	Atendimento + Apoio de salas de aula	1 sala	Mesa de trabalho para 2 servidores + 1 funcionário para o apoio	20
		Depósito de multimeios	1 sala		10
		Apoio de salas de aula	1 sala por prédio		
		Rack servidor	1 sala		10
Obs.: A presença da Divisão de Tecnologia da Informação torna-se necessária para suporte e manutenção das salas de aula, que são equipadas com projetores de multimídia e com computadores com acesso à internet, além de todos os setores possuírem impressoras e computadores e a comunidade acadêmica acessar a internet pelo sistema Wi-Fi					

SETOR	FINALIDADE		ESPAÇOS	JUSTIFICATIVA	METRAGEM MÍNIMA
UNIVERSIDADE ABERTA DO BRASIL - UAB	COORDENAÇÃO	Coordenação de Curso e Tutores	1 sala com divisórias	Espaço destinado ao aluno, tutores, professores, coordenação, público externo/interno e secretaria de Curso, os quais utilizarão para atendimento ao público, realização de matrícula, entrega e retirada de documentos	50
		Atendimentos			
	TUTORES	Treinamentos	1 sala	Espaço destinado para treinamento teórico. São utilizados data show e microcomputadores	
	DOCENTES	Sala para reuniões de trabalho, ordinárias e extraordinárias	1 sala	Atendimento ao público interno e externo	
Obs.: hoje existe um único curso de aperfeiçoamento em EAD no Campus Diadema e não há dados para afirmar quantos alunos e professores existirão na UAB até 2018. Depende da verba anual que é previamente aprovada pelo MEC para compor o orçamento da UNIFESP, a qual repassa ao centro de custo da UAB-SP. A UAB-SP convoca a Coordenação da UAB do Campus Diadema para tomada de decisões sobre o aumento ou não de vagas para alunos/polos. Assim, o MEC abre editais para a submissão de "novos cursos" em outras modalidades de ensino, como especialização/mestrado, e qualquer professor do campus poderá submeter o projeto para o MEC, havendo aprovação, seguirá o mesmo modelo do curso atual de Educação Ambiental					

SETOR	FINALIDADE		ESPAÇOS	JUSTIFICATIVA	METRAGEM MÍNIMA
ANTE - NAE	ASSISTÊNCIA SOCIAL	Atendimento individualizado	1 sala	Norma da Anvisa RDC 50 e CFESS 493/2006	6
	PSICOLOGIA	Atendimento individualizado	1 sala	Norma Anvisa RDC 50; sala com isolamento acústico *	7,5
	PEDAGOGO	Atendimento individualizado	1 sala	Contratação prevista no regimento da Pró-Reitoria de Assuntos Estudantis	6

NÚCLEO DE APOIO AO ESTUD.	ENFERMARIA	Consulta de enfermagem	1 sala	Norma Anvisa RDC 50	6
	CONSULTÓRIO MÉDICO	Consulta médica	1 sala	Norma Anvisa RDC 50	7,5
	ÁREAS COMPARTILHADAS	Atendimento coletivo	1 sala	Acomodação para 10 lugares. Políticas da Pró-Reitoria de Assuntos estudantis	20
		Recepção	1 sala	Sala de espera com 7 lugares, além de espaço para cadeirante e um servidor assistente administrativo	12
		Sanitários masculino e feminino			
Arquivo		5 móveis			
Obs.:* Isolamento acústico para garantir privacidade nos atendimentos, segundo normativa do Código de Ética Profissional do Psicólogo					

SETOR	FINALIDADE		ESPAÇOS	JUSTIFICATIVA	METRAGEM MÍNIMA	
SECRETARIA ACADÊMICA	DIVISÃO DE ASSUNTOS EDUCACIONAIS	Administração	1 Sala	Espaço para acomodação de 06 mesas com gavetas, 06 cadeiras, 03 armários, 1 mesa pequena com cadeira para atendimento de aluno 1 impressora,	40	
	DIVISÃO DE ESTÁGIOS	Administração	1 Sala	4 arquivos com gavetas deslizantes, 1 mesa pequena com cadeira para atendimento aluno, 1 impressora, 1 armário ,	20	
	DIVISÃO DE REGISTRO ACADÊMICO	Administração	1 Sala	Espaço para acomodação de 08 mesas com gavetas, 08 cadeiras , 1 arquivo deslizante, 1 impressora, 1 mesa pequena	70	
	ÁREAS COMPARTILHADAS	Central de atendimento		1 sala	Espaço para acomodação de 03 mesas com gavetas 03 cadeiras, balcão de atendimento ao aluno	20
		Arquivo inativo		1 sala	Espaço para acomodação de 06 armários de 02 portas	10
		Copa				
		Banheiros			1 Masculino e 1 Feminino	
Obs.:						

SETOR	FINALIDADE	ESPAÇOS	JUSTIFICATIVA	METRAGEM MÍNIMA	
E PÓS-GRADUAÇÃO	DOCENTES	Sala de professores	sala para docentes do DOLL (50 docentes LPC) + vagas de professores previstas (40); 9 salas de 30 m2 cada para 10 docentes	270	
		Sala de Coordenação de Curso	4 salas de 15m2	60	
		Atendimento ao discente	1 sala de 10m2	10	
		Apoio ao docente	1 sala de 10m2	10	
		Sala de reunião	4 salas de 25 m2 e 1 sala de 50 m2	150	
		Copa+Área de repouso	1 copa de 15m2	15	
	DISCENTES	Área de Convivência			
		Sala de reunião	1 sala		30
		Centro Acadêmico	4 salas com 15 m2 cada para os centros acadêmicos	Associação Atlética Acadêmica = provavelmente poderá utilizar a casa que existe no terreno	105
		Salas de aula com 150 assentos	4		900
		Salas de aula com 110 assentos	6		990

GRADUAÇÃO	ESTUDO	Salas de aula com 75 assentos	30		3375
		Salas de aula com 30 assentos	12	para Pós-Graduação e para UCs eletivas da Graduação	540
		Laboratórios de graduação		3 laboratórios de 100m ² + 1 laboratório de 150m ² + 1 sala de apoio de 50m ²	500
		Laboratório de informática	1	para 75 computadores	150
	ALIMENTAÇÃO	Restaurante universitário		3 ciclos de 700 refeições	350
		Cozinha do restaurante		mínimo de 100 m ² para demanda de 700 pessoas por vez	100
		Cantina		mesmo espaço do restaurante	
	EMPRESAS JÚNIOR		4 salas com 15 m ² cada		
	ADUNIFESP		1 sala de 15m ²		15
	ÁREAS COMPARTILHADAS	Anfiteatro			300
		Vivência			
		Banheiros, incluindo para PNE			
	Obs.:				

SETOR	FINALIDADE	ESPAÇOS	JUSTIFICATIVA	METRAGEM MÍNIMA	
TERCEIRIZADOS	BOMBEIROS	Posto de trabalho	1 sala	ABNT NBR 14608 - As instalações físicas para uso do bombeiro profissional civil devem atender as condições mínimas de conforto, higiene e segurança, considerando os turnos de trabalho e construídas conforme legislação inerente e vigente. Devem ser, ainda, adequadas para o armazenamento de materiais e equipamentos necessários.	15
	MANUTENÇÃO	Depósito de materiais	1 sala		5
	LIMPEZA	Depósito de materiais	1 sala		5
		Contentores de lixo	1 área		
	SEGURANÇA	Recepção do prédio	1 sala		
		Guarita	1 sala		
		Monitoramento de câmeras	1 sala		10

	ÁREAS COMPARTILHADAS	Banheiros (vestiários) + 1 box com chuveiro	2 unidades	Feminino e masculino, com guarda-volumes; prever circulação de aproximadamente 20 pessoas	
		Refeitório + Área de repouso	1 área		10
Obs.: Consultar as empresas terceirizadas (Sprink, Gold Alfa, V&R e Active) para adequação dos espaços e da equipe, conforme normas vigentes					
SETOR	FINALIDADE	ESPAÇOS	JUSTIFICATIVA	METRAGEM MÍNIMA	
	OFICINA MECÂNICA	1 oficina		250	

TOTAL 9876



À
Comissão Permanente de Espaço Físico
Profa. Dra. Luciana Chagas Caperuto

C/C Diretoria Acadêmica, Administrativa e Coordenações de Cursos

Prezados,

As informações postadas neste documento estão fundamentadas no Sistema de Informações Universitárias (SIU), Plano de Desenvolvimento Institucional da UNIFESP - PDI, Projetos Pedagógicos dos Cursos (PPC) de Graduação do *campus* Diadema, além dos documentos de rotatividade do setor bem como arquivos desde 2007 até a presente data. Esclarecemos que o levantamento dessas informações foi motivado pela solicitação feita pela Comissão Permanente de Espaço Físico do Campus, pela atual presidente a Prof.^a Dr.^a Luciana Chagas Caperuto (anexo I).

A primeira tabela demonstra uma verificação do número de turmas de ingressantes, atendidas pela infraestrutura do campus Diadema atualmente. Lembramos que: a) em 2015 se terá a consolidação desse quadro abaixo e b) a implantação dos novos cursos aprovados não foram considerados.

Tabela 1 - Quadro de turmas por ano e curso

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
C. Ambientais	-	-	-	1	2	3	4	4	4
C. Biológicas	1	2	3	4	4	4	4	4	4
Eng. Química - I	1	2	3	4	5	5	5	5	5
Eng. Química - N	-	-	-	1	2	3	4	5	6
Farmácia - I	1	2	3	4	4	4	4	4	4
Farmácia - N	-	-	1	2	3	4	5	6	6
LPC - N	-	-	-	1	2	3	4	4	4
LPC - V	-	-	-	1	2	3	4	4	4
Química	1	2	3	4	4	4	4	4	4
Química Industrial	-	-	1	2	3	4	5	5	5

Total de Turmas:	4	8	14	24	31	37	43	45	46
------------------	---	---	----	----	----	----	----	----	----

Fonte(s): Sistema de Informações Universitárias (SIU) e Projetos Pedagógicos dos Cursos



No Plano de Desenvolvimento Institucional da UNIFESP consta informações sobre os números de ingressantes previstos e obrigatórios para cada curso, porém, somente no cotidiano da consolidação do campus Diadema percebe-se que não foi considerado números ou estimativas de um possível percentual para evasão, desistências, trancamentos e reprovações, prorrogações de integralização de curso, por isso, dá-se o **nome de total de vagas ofertadas**, ou seja, não é correspondente exatamente ao número de alunos matriculados no momento.

Tabela 2 - Total de vagas ofertadas

Curso	Duração	Vagas P/ Ingresso	Total de vagas ofertadas					
			2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ambientais	4	50	50	100	150	200	200	200
Biológicas	4	50	200	200	200	200	200	200
C. Químicas e Farm.	5,5	-	80	-	-	-	-	-
Eng. Química - I	5	50	200	250	250	250	250	250
Eng. Química - N	6	50	50	100	150	200	250	300
Farmácia - I	5	50	200	250	250	250	250	250
Farmácia - N	5,5	100	100	200	300	400	500	600
LPC - N	4	100	100	200	300	400	400	400
LPC - V	4	100	100	200	300	400	400	400
Química	4	50	200	200	200	200	200	200
Química Ind.	4,5	50	50	100	150	200	250	250
TOTAL		650	1330	1800	2250	2700	2900	3050

Fonte: Plano de Desenvolvimento Institucional da UNIFESP 2011 – 2015



Após, constatado os dados gerais das tabelas 1 e 2, iniciamos o detalhamento para proporcionar uma reflexão fundamentada possibilitando assim a organização de planejamentos futuros da instituição. Portanto, buscando a validação destes dados estatísticos, foram emitidos relatórios do SIU para identificar os números dos alunos que realmente estão “cursando / matriculados” neste início do 1º semestre de 2013, estando apresentados por ano e curso. A saber, a coluna “extras”, se refere aos alunos que já deveriam ter se formado, porém continuam ainda na instituição, frisamos que todos formandos e aqueles que irão se formar neste 1º semestre de 2013 foram excluídos desta coluna “extras”.

Tabela 3 - Número de alunos matriculados

	2009	2010	2011	2012	2013	EXTRAS	TOTAL POR CURSO
Ambientais	-	31	34	37	51	0	153
Biológicas	-	37	39	39	56	75	246
Eng. Química - I	48	52	43	46	55	76	320
Eng. Química - N	-	43	52	60	57	0	212
Farmácia - I	44	34	39	40	54	73	284
Farmácia - N	51	70	86	88	111	0	406
LPC - N	-	40	46	58	100	0	244
LPC - V	-	34	39	65	100	0	238
Química	-	24	44	32	52	78	230
Química Ind.	9	36	40	44	53	0	182
TOTAL GERAL	152	401	462	509	689	302	2515



Tabela 4 - Detalhamento do número de alunos 2007/2013

Total de Ingressantes 2007/2013	3280
Estimativa de formandos	500
Formandos em número real	185
Desistentes	580
Matriculados	2515

Atualmente a infraestrutura do campus Diadema atende 3280 alunos regularmente matriculados, deste total, apenas 185 já se formaram, ou seja, apenas 6% dos 3280 e paralelamente 580 evadiram, o que corresponde a 18%. Logo, hoje temos a soma numérica de 2515 alunos.

Em 2012, entraram 650 alunos nos cursos do campus Diadema, porém, a tabela 5, a seguir, demonstra que a saída/veteranos está inferior ao número/ de ingressos/calouros. Este fenômeno acontece pelos mais diferenciados motivos, destacamos com grande relevância, o motivo do alto nível de retenção nas Unidades Curriculares (UC), ocasionando neste ano letivo de 2013 até mesmo solicitações de prorrogações do período de integralização do curso, além disso, o mesmo aluno que foi reprovado quando tenta matricular-se novamente no semestre seguinte em alguma UC fica impedido pela questão do tamanho das salas de aulas que suportam no máximo 10% a mais de sua capacidade (entre 55 lugares e 65 lugares)

Para adensar essa questão, eis o levantamento dos alunos formados pelo campus por ano:

Tabela 5 - Detalhamento dos alunos formados

Formandos

2011	34
2012	84
2013	67
Total:	185

De 500 alunos que eram para ter se formado até hoje, somente se formaram 185, o que corresponde 40% dos alunos.

Outro dado significativo é que do total de 2515 alunos, o espaço físico disponível atende 1.770 alunos. Ou seja, não temos espaço para atender os alunos retidos nas disciplinas.



Tabela 6 – Número de salas de todas as unidades

	Salas	Lugares
Antônio Doll	12	55
José Alencar	12	65
Manoel da Nóbrega	6	55
	1	90
	1	110
Total	32	

Tabela 6 - Total de uso de salas por dia e horário referente as grades de horário semestral

Total de salas sendo utilizadas no 1º semestre 2013 por horário											
Diurno						Noturno					
	Segunda	Terça	Quarta	Quinta	Sexta		Segunda	Terça	Quarta	Quinta	Sexta
08h - 12h	21	21	21	19	19	19h - 21h	22	29	27	27	26
14h - 18h	23	29	27	30	17	21h - 23h	20	25	27	26	24
						Sábado	34				

Tabela 6 - Detalhamento das unidades

Total de salas sendo utilizadas no 1º semestre 2012 por horário											
Diurno						Noturno					
	Segunda	Terça	Quarta	Quinta	Sexta		Segunda	Terça	Quarta	Quinta	Sexta
08h - 12h	19	21	19	20	18	19h - 21h	19	20	15	20	20
14h - 18h	25	25	19	23	20	21h - 23h	18	20	15	18	20
						Sábado	25				



Após o levantamento destes dados estatísticos e estruturais dos PPCs da graduação, chegamos a conclusão que, a informação sobre o levantamento dos números de reprovados por UC desde 2007, também poderá ser significativo a esta comissão de espaço físico, porém, para não atrasar os trabalhos desta equipe decidimos encaminhar os dados acima incluindo a amostragem abaixo referente ao ano letivo de 2011, na qual consta os números de reprovação, desistências entre outros, portanto, caso desejem a continuidade do levantamento sobre: evasão, reprovação, desistências, e/ou outras informações, ficamos a disposição.

Tabela 7 - Detalhamento das reprovações por frequência e conceito (nota) das UCs do Ciclo Básico dos Bacharelados dos cursos integral e noturno, referente ao ano letivo de 2011

INTEGRAL	Farmácia					Eng. Química					Química					C. Biológicas					M	RPF		RPC		A		O		
	M	RPF	RPC	A	O	M	RPF	RPC	A	O	M	RPF	RPC	A	O	M	RPF	RPC	A	O		Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	
1º TERMO	Cálculo I	54	4	18	29	3	55	2	2	49	2	54	3	23	26	2	52	6	29	16	1	215	15	7,0	72	33,5	120	55,8	8	3,72
	Biologia Celular	55	0	6	47	2	54	1	3	50	0	56	0	4	50	2	54	0	4	48	2	219	1	0,5	17	7,8	195	89	6	2,74
	Estrutura da Matéria	54	5	6	42	1	57	4	4	48	1	54	2	11	40	1	53	3	26	23	1	218	14	6,4	47	21,6	153	70,2	4	1,83
	Física I	54	4	19	30	1	53	2	5	45	1	54	2	26	24	2	52	1	31	19	1	213	9	4,2	81	38,0	118	55,4	5	2,35
	Geologia	52	3	1	46	2	55	2	1	51	1	53	2	0	50	1	52	1	0	49	2	212	8	3,8	2	0,9	196	92,5	6	2,83
	Geometria Analítica	54	3	11	38	2	55	2	2	50	1	55	2	19	32	2	53	1	21	30	1	217	8	3,7	53	24,4	150	69,1	6	2,76
	Química das Transformações	54	5	4	44	1	52	2	1	48	1	54	2	9	42	1	53	2	18	32	1	213	11	5,2	32	15,0	166	77,9	4	1,88
2º TERMO	Álgebra Linear	47	3	6	38	0	52	0	2	50	0	53	5	4	43	1	47	2	17	27	1	199	10	5,0	29	14,6	158	79,4	2	1,01
	Bioquímica Estrutural	47	2	1	44	0	49	0	1	48	0	52	1	5	45	1	48	0	3	43	2	196	3	1,5	10	5,1	180	91,8	3	1,53
	Cálculo II	27	0	6	21	0	49	0	2	47	0	28	1	5	21	1	16	0	3	13	0	120	1	0,8	16	13,3	102	85	1	0,83
	Física II	17	0	2	15	0	43	1	0	42	0	16	0	3	12	1	7	0	1	6	0	83	1	1,2	6	7,2	75	90,4	1	1,2
	Genética	47	2	0	45	0	52	0	1	51	0	52	0	2	49	1	49	0	1	46	2	200	2	1,0	4	2,0	191	95,5	3	1,5
	Introdução à Ecologia	47	1	1	45	0	48	0	0	48	0	51	1	3	45	2	48	0	0	46	2	194	2	1,0	4	2,1	184	94,8	4	2,06
	Introdução à Química Orgânica	38	1	2	35	0	46	0	3	43	0	36	1	2	33	0	22	0	1	21	0	142	2	1,4	8	5,6	132	93	0	0



Tabela 7 – continuação

NOTURNO		Farmácia					Eng. Química					Química Industrial				
		M	RPF	RPC	A	O	M	RPF	RPC	A	O	M	RPF	RPC	A	O
1º TERMO	Cálculo I	98	19	29	48	2	53	3	2	47	1	57	12	19	19	7
	Biologia Celular	98	5	6	86	1	53	5	4	43	1	0				
	Estrutura da Matéria	98	4	26	66	2	52	4	2	44	2	57	4	22	29	2
	Geologia	98	2	4	91	1	52	3	1	47	1	0				
	Geometria Analítica	98	10	22	65	1	53	3	3	46	1	57	4	23	25	5

2º TERMO	Álgebra Linear	85	3	40	41	1	49	2	5	41	1	51	0	31	18	2
	Cálculo II	47	1	13	33	0	47	1	4	41	1	25	1	5	17	2
	Física I	87	11	17	57	2	49	1	4	42	2	51	5	25	17	4
	Genética	93	7	2	82	2	50	5	1	41	3	0				
	Química das Transformações	91	7	12	71	1	46	1	2	42	1	53	7	11	33	2

3º TERMO	Bioquímica Estrutural	81	2	1	72	6	41	4	1	33	3	0				
	Física II	27	0	14	12	1	34	8	16	9	1	16	0	6	8	2
	Introdução à Ecologia	49	2	0	47	0	44	3	0	40	1	0				
	Introdução à Química Orgânica	44	0	18	26	0	30	0	4	25	1	24	0	2	19	3

M	RPF		RPC		A		O	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
208	34	16,3	50	24,0	114	54,8	10	4,81
151	10	6,6	10	6,6	129	85,4	2	1,32
207	12	5,8	50	24,2	139	67,1	6	2,9
150	5	3,3	5	3,3	138	92	2	1,33
208	17	8,2	48	23,1	136	65,4	7	3,37

185	5	2,7	76	41,1	100	54,1	4	2,16
119	3	2,5	22	18,5	91	76,5	3	2,52
187	17	9,1	46	24,6	116	62	8	4,28
143	12	8,4	3	2,1	123	86	5	3,5
190	15	7,9	25	13,2	146	76,8	4	2,11

122	6	4,9	2	1,6	105	86,1	9	7,38
77	8	10,4	36	46,8	29	37,7	4	5,19
93	5	5,4	0	0,0	87	93,5	1	1,08
98	0	0,0	24	24,5	70	71,4	4	4,08



Por fim, após a finalização deste relatório verificamos que este poderia ser útil em outras instâncias do campus, sendo assim, enviamos com cópia este material às Coordenações de Curso, Diretoria Administrativa e Acadêmica, para ciência.

Estamos à disposição para esclarecimentos, e agradecemos a atenção dispensada.

Gratos,

Daniel da Costa
Marcio Vacilloto
Juliana dos Santos

Secretaria de Graduação, campus Diadema
atualizado, em 17/05/2013 às 21h50minutos

Ciente e de acordo,
Profa. Marilena Rosalen
Coordenadora da Secretaria de Graduação, campus Diadema

Consultas

UNIFESP. **Plano de Desenvolvimento Institucional**, disponível em www.unifesp.br, acesso em 06 de maio de 2013.

UNIFESP. **Sistema de Informações Universitárias (SIU), 2013.**

ANEXO I - Carta da Comissão Permanente de Espaço Físico do Campus.

ANEXO II – Grades de horários dos Cursos de Graduação referentes ao 1º semestre de 2013.

A elaboração deste documento baseou-se em uma série de questionamentos realizados pela Profa. Dra. Graziela G. Bianco representante dos professores adjuntos do Campus Diadema, com o objetivo de solicitar informações relacionadas ao processo de licenciamento ambiental, projeto básico executivo e da atual situação de guarda do Sítio Morungaba. Totalizaram treze questionamentos que foram complementados com anexos de fotos e croquis do empreendimento.

1 Caso o Campus deseje manter o Morungaba será necessário executar exatamente o mesmo projeto proposto inicialmente?

R: Sim, pois foi com o projeto inicial, elaborado pela empresa MKPEG, que foi solicitado o pedido de Licenciamento Ambiental Prévio. A licença ambiental prévia foi concedida por meio do projeto a UNIFESP em 07/10/2008, que foi concedida pela Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo – SMA, com base no parecer técnico DAIA/434/2008. O Número do processo de licenciamento ambiental prévio da UNIFESP é SMA nº 13.712/2007.

1.1 Tudo o que foi planejado na parte interna do prédio pode ser alterado e reavaliado pela comunidade? No projeto inicial estão previstos laboratórios e estruturas que foram posteriormente previstas para o José Alencar 2. Há garantias de que seja possível mudanças para o que foi proposto para o Morungaba?

R: A licença ambiental prévia do Morungaba foi concedida para o empreendimento do novo Campus Diadema da UNIFESP. Neste empreendimento foram descritas as seguintes instalações no projeto entregue ao órgão ambiental: bloco acadêmico que contemplava laboratórios didáticos, bloco administrativo, estacionamento, estação de tratamento de esgoto e guarita principal. Esta descrição física não poderá ser modificada. Porém poderá ser feita a redistribuição dos espaços internos dos blocos acadêmico e administrativo. Deverá ser reestudada a instalação dos laboratórios didáticos da área química e farmacêutica na Unidade Morungaba, devido ao seu nível de poluição, já que o empreendimento não prevê a construção e operação de uma estação de tratamento de efluentes químicos e biológico.

2 A Unifesp terá que realizar a guarda imediata da propriedade, caso o Campus decida manter o Morungaba.

R: A Unifesp é responsável a partir do momento que o termo de doação do terreno foi passado a ela. Quanto a guarda da área também é de sua responsabilidade desde o momento que recebeu a área como doação. Então, a guarda deveria ter sido realizada desde o passado, presente e futuro.

2.1. Há compromisso da Reitoria de que existam recursos para a guarda do Morungaba?

R: Quanto ao recurso não sei, mas, a partir do momento que a UNIFESP recebeu o terreno, se torna responsável por tudo que venha ocorrer, inclusive de captar recursos para serem investidos na guardar do terreno, através da instalação de grade, ou alambrado ou muro, como também a guarda realizada por meio de ronda.

3. Quanto o Morungaba (terreno) custará por ano? Existem esses recursos ou a manutenção do Morungaba prejudicará o investimento nas demais unidades do Campus?

R: Até o momento o Morungaba não é possível de se estimar o custo do Morungaba, pois não houveram nenhum investimento na área até o momento. O que houve foi referente ao processo de contratação da empresa para elaborar o projeto básico executivo, a preparação de toda documentação necessária para solicitar o pedido de Licença Ambiental Prévia, atualmente a da Licença Ambiental de Instalação e o custo com a escritura.

4. Será permitido destinar o Morungaba para atividades experimentais envolvendo as áreas de ecologia, ciências ambientais e os demais cursos e áreas ambientais do Campus?

R: Qualquer outro tipo de uso do Morungaba implica em um novo processo de licenciamento ambiental, pois o licenciamento ambiental que está em andamento é para a instalação de mais uma unidade do Campus Diadema.

Caso o Morungaba seja destinado aos cursos da área ambiental visando as atividades de pesquisa e de campo, será necessário avaliar o procedimento correto e documentação adequada junto ao órgão ambiental – CETESB.

5. Será permitido reservar uma área do Morungaba para atividades de lazer da comunidade?

R: Não será possível destinar uma área para lazer, pois o projeto que foi entregue ao órgão ambiental para solicitação do pedido da Licença Ambiental Prévia não previa tal necessidade.

6. Será permitido construir áreas destinadas a acomodação de professores visitantes?

R: Não será possível construir áreas destinadas a acomodação de professores visitantes, pois o projeto executivo apresentado ao órgão ambiental para solicitação do pedido da licença ambiental prévia não previa área de acomodações.

7. Existe um prazo máximo dado pelos órgãos reguladores para que a UNIFESP ocupe a área?

8. Considerando todos os trâmites que ainda faltam a serem cumpridos nos órgãos reguladores, é possível prever em quanto tempo o Morungaba estará pronto para começar a receber as obras de ocupação?

R: A resposta pode ser única para as perguntas de nº 7 e 8. O prazo estabelecido pelo órgão ambiental está relacionado ao processo de licenciamento ambiental do empreendimento, pois cada licença ambiental possui um tempo de vigência estabelecido pelo órgão ambiental – CETESB (*Decreto nº 47.400, 4 de dezembro de 2002 – regulamenta dispositivos da Lei Estadual nº 9.509, 20 de março de 1997*), assim como:

- **Licença Ambiental Prévia**, validade de no máximo 5 anos. Tem por objetivo conceder na fase preliminar do planejamento ou empreendimento, aprovando a sua localização e concepção, atestando a sua viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de implantação.
- **Licença de Instalação**, validade de no máximo 6 anos. Tem por objetivo autorizar a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações que constam nos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e demais condicionantes.
- **Licença de Operação**, validade de no mínimo 2 anos e máximo 10 anos. Tem por objetivo autorizar a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes, determinados para operação.

O Sítio Morungaba já possui a Licença Ambiental Prévia com vigência de 4 anos, finalizada em 07/10/2012. Nesta fase do licenciamento várias exigências foram solicitadas com base no projeto executivo. Em 03/10/2012 foi solicitado o pedido de Licença Ambiental de Instalação, porém não foram aceitas as adequações realizadas referentes as exigências solicitadas. O órgão ambiental estabeleceu um prazo de 90 dias, a contar de 08/07/2013, para que todas as exigências fossem cumpridas. Mediante um prazo tão curto estabelecido pelo órgão ambiental, e necessitando licitar e contratar empresas especializadas na execução de serviços, a Pró-Reitoria de Planejamento e Diretoria do Campus Diadema, optaram por solicitar uma dilatação do prazo estabelecido. Assim, julgaram necessário avaliar se o projeto executivo licenciado ainda atende as necessidades de expansão do Campus Diadema.

Pode ser estimado um período mínimo 12 anos para que a Unidade Morungaba inicie as suas atividades de construção e operação em função dos licenciamentos ambientais necessários.

9. Quais são as ações frente à Prefeitura e ao Governo estadual com relação ao acesso e permanência na área? Por exemplo, vias asfaltadas, rede de iluminação, água, esgoto, etc.

R: O projeto entregue ao órgão ambiental solicitando o pedido de licença prévia já contemplava alguns Termos de Compromisso entre as Concessionárias Eletropaulo e a Companhia de Saneamento de Diadema - SANED. Em 2012 a SANED se comprometeu em realizar o abastecimento de água e de rede de esgoto. Através deste comprometimento o empreendimento do Morungaba

deixa de ser obrigado a construir e operar uma estação de tratamento de esgoto. Houve também o comprometimento por parte da Prefeitura de Diadema de executar a coleta de resíduos sólidos domésticos no Campus.

Durante a outra gestão municipal sempre houve colaboração quanto a guarda da área, o que não ocorre com a atual gestão. Também em 2012 ficou acordado com a Prefeitura de Diadema a construção de um anel viário em frente a área, para contemplar o fluxo de veículos da Estrada Pedreira Alvarenga, o acesso a UNIFESP e os bolsões para ônibus de linha urbana e de alunos.

10. Caso não seja possível alterar o projeto inicialmente proposto para o Morungaba e a comunidade disser não à implantação, quais são as consequências? A área deverá ser devolvida ao Governo? Quais são as implicações políticas e técnicas dessa devolução?

R: O processo de devolução do Sítio Morungaba não será fácil, pois tanto pode implicar em consequências políticas com a Prefeitura de Diadema como também em ações técnicas que deverão ser tomadas juntamente com a Reitoria e Diretoria do Campus Diadema.

No corpo da escritura do Morungaba consta as seguintes informações, que poderão ser minuciosamente avaliadas no caso da devolução do terreno:

Lei nº 10.992 de 21 de dezembro de 2001.- Pelas partes, na forma representada, foi declarado o seguinte: A)- Que a outorgada donatária compromete-se a arcar com todas as despesas que recaírem sobre o imóvel a partir desta data, especialmente o pagamento de taxas, impostos e emolumentos, bem como as despesas de manutenção e guarda do imóvel, o qual somente poderá ser utilizado para o desenvolvimento de atividades educacionais e de pesquisa por ela desenvolvidas. B)- Que a outorgada donatária se compromete e se obriga, no prazo de cinco (5) anos após aprovação do projeto e das licenças necessárias, construir e implantar no terreno, objeto da presente, o “campus” universitário de Diadema.- C)- Se ao imóvel for dada destinação diversa da prevista na Lei Municipal nº 2.456 de 24 de novembro de 2005, qual seja, a construção e implantação no local o “campus” universitário de Diadema, a presente doação será automaticamente anulada e o imóvel retornará ao domínio da Municipalidade nas condições em que foi doado.- Pelas partes foi dito mais que

11. Existe um projeto/planta para o Morungaba, certo? Seria possível a divulgação desse projeto e informações técnicas como quantos prédios, quantos andares, qual o total de área construída previst, etc?

R: O Relatório Ambiental Prévio encontra-se disponível no setor de engenharia do Campus Diadema. Todas as pranchas referentes ao projeto básico executivo foram transferidos para a Pró-Reitoria de Planejamento, a pedido do Prof. Dr. Pedro Arantes, Pró-Reitor Adjunto de Planejamento, com o objetivo de apresentar o projeto para a futura empresa contratada de planejamento.

Muitas das pranchas com o detalhamento do projeto executivo não foram entregues a Diretoria do Campus Diadema, então, parte das pranchas do projeto como um todo foram extraviadas.

A Diretoria do Campus Diadema não recebeu o projeto final do Morungaba, assim impossibilitou que o mesmo fosse aprovado pela Prefeitura de Diadema.

A Licença Ambiental Prévia estabeleceu as seguintes metragens para a instalação do empreendimento:

- Área Total do terreno: 365.721,00 m² – Gleba A1 com 288.626,00 m² e Gleba B com 77.095,00 m².
- A área de atividade, localizada na Gleba 1, possui 40.820,00 m², incluindo áreas ocupadas por edificações (5.999,07 m²), sistema viário (8.207,63 m²), estacionamento (3.142,07 m²), calçadas e passeios (6.240,83 m²), jardins e taludes (17.230,47 m²).
- A área de preservação permanente é de 148.887,00 m², restando uma área de 176.014 m², com presença de fragmento florestal.

12. Informações gerais do Sítio Morungaba:

Atualmente está em andamento uma Ação Ordinária nº 0007140-16.2011.403.6100/16ª VF/SP (indenizatória por reequilíbrio contratual) da empresa MKPEG Arquitetura e Urbanismo Ltda contra a UNIFESP. Em julho de 2012 iniciaram-se os trabalhos de perícia técnica judicial, a partir da nomeação de um perito judicial. A perícia no Campus Diadema foi realizada em agosto de 2012 pelo perito nomeado, no entanto, a UNIFESP não foi até o presente momento, informada sobre a decisão referente ao encerramento do processo pela Procuradoria Geral da União.

Em maio de 2012 foi movido pela Procuradoria da República em São Bernardo do Campo um Inquérito Civil Público, nº 1.34.011.000091/2012 – 62, que solicitava a UNIFESP informações quanto ao início das obras de instalação no terreno do Sítio Morungaba. A resposta ao inquérito informou que a Licença Ambiental de Instalação não havia sido solicitada, pois a Licença Ambiental Prévia ainda estava vigente.

Em 10 de maio de 2013 novamente a Procuradoria da República em São Bernardo do Campo por meio do Inquérito Civil Público, nº 1.34.011.000091/2012 – 62, solicita informações do atual andamento das obras de implantação da Unidade Morungaba como também o cronograma das obras e se a Licença de Instalação foi concedida. A Procuradoria foi informada que até a presente data não existe obra de implantação na Unidade Morungaba e que o processo de concessão da Licença Ambiental de Instalação encontrava-se em análise pelo Departamento de Avaliação Ambiental de Empreendimento – CETESB, processo SMA nº 13.712/2007.

Em 08/07/2013 a Diretoria do Campus Diadema recebeu do Departamento de Avaliação Ambiental de Empreendimentos comunicando que das nove exigências estabelecidas no licenciamento ambiental prévio somente duas foram parcialmente atendidas e as demais não foram atendidas, conforme considerações descritas no Informe Técnico nº 43/13/IEEL, para a concessão da Licença Ambiental de Instalação.

Em anexo fotos do terreno Sítio Morungaba que foram tiradas em março de 2012.



Foto 1 : Lado direito o Sítio Morungaba e no centro a Estrada do Alvarenga.



Foto 2: A Estrada do Alvarenga divide a Gleba A1 (esquerda da foto) da Gleba B (direita da foto).



Foto 3: Vista total da Gleba A1 (esquerda da foto) e vista parcial da Gleba B (direita da foto).

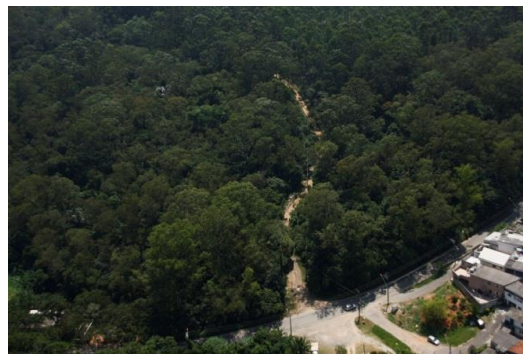


Foto 4: Vista do caminho que dá acesso a extremidade da Gleba A1 onde está localizado um sítio que não pertence a UNIFESP.

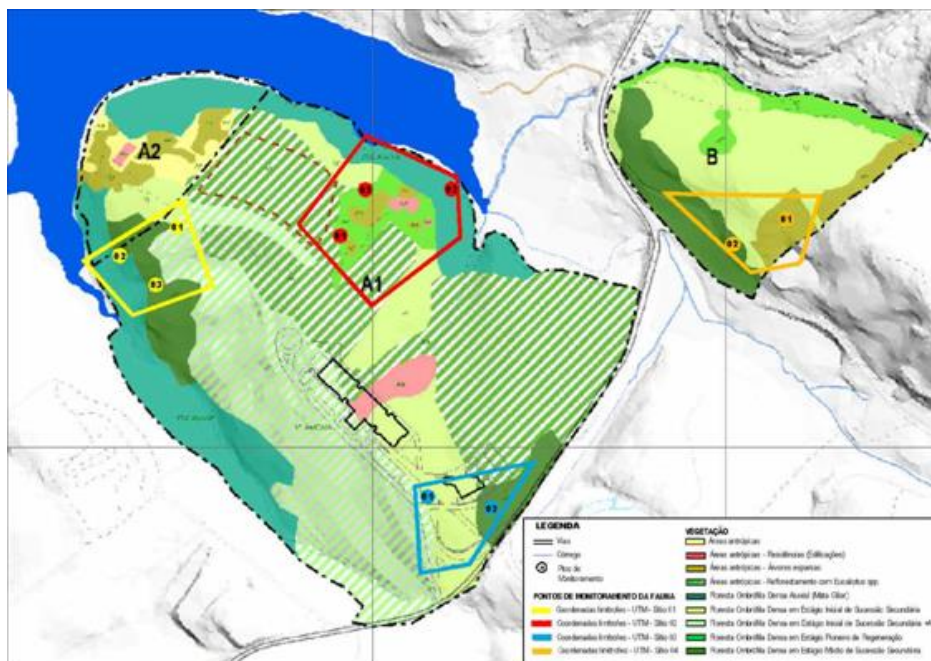


Foto 5: Vista da Gleba A1 e ao fundo a Represa Billings.



Foto 6: Vista aérea da Gleba 1, Represa Billings e parte da Gleba B.

Conforme foi solicitado em anexo há o lay out do empreendimento e a descrição quanto ao bloco acadêmico e didático do Morungaba. Em anexo está o arquivo em PDF para melhor visualização.



Fonte: ECOTÉCNICA, 2008

A figura mostra o bloco acadêmico e administrativo com a descrição dos pavimentos e os ambientes que estavam previstos para serem instalados.



FIGURA 5-1: BLOCO ACADÊMICO
Fonte: UNIFESP, 2006

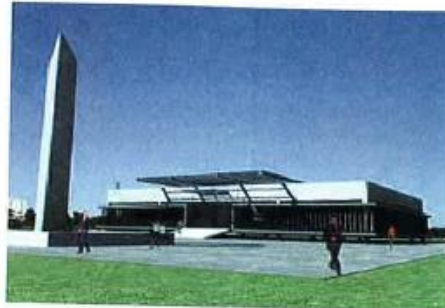


FIGURA 5-2: BLOCO ADMINISTRATIVO
Fonte: UNIFESP, 2006

O programa básico da UNIFESP de Diadema está demonstrado no quadro a seguir:

QUADRO 5-1: PROGRAMA BÁSICO DA UNIFESP CAMPUS DIADEMA

PAVIMENTO	AMBIENTE
	Central Analítica Laboratório de Espectroscopia Laboratório de Catálise Laboratório Aplicação Laser Laboratório de Farmacologia Comportamental Almoarifado Vestiários (masculino / feminino) Hall de Serviço Pátio de manobras (descoberto)
PAVIMENTO INFERIOR (pavimento semi-enterrado; laboratórios com iluminação e ventilação diretas)	Bloco Apoio (semi-enterrado): Depósito Cilindro Gases Gerador / Transformador Compressor Vácuo Central de Gases Depósitos de Reagentes Depósito Lixo Biológico (tipo A) Depósito Lixo Químico (tipo B) Lixo Comum (tipo D) Sistema Casa de Bombas
PAVIMENTO TÉRREO	Saguão Principal Auditório Principal (capacidade 300 pessoas) Mini-Auditório (capacidade 100 pessoas) Refeitório Sanitários (masculino / feminino) Escada Protegida Elevador Sala Técnica Biblioteca Centro Acadêmico Pronto Socorro CPD Coordenadoria Acadêmica Protocolo Geral Laboratório de Química Orgânica

PAVIMENTO	AMBIENTE
	Laboratório de Química de Materiais Laboratório de Química Analítica Laboratório (expansão)
SEGUNDO PAVIMENTO	Salas de Aula (9) – capacidade 50 alunos Salas de Estudo (3) – capacidade 30 alunos Sanitários (masculino / feminino) Escada Protegida Elevador Sala Técnica Laboratórios de Ensino (2) – capacidade 75 alunos Sala Docentes (10) – capacidade 4 professores Sala de Reuniões (4) Sala de Cultura Sala de Lavagem Sala Escura Sala de Freezers Laboratório de Engenharia Química Laboratórios (expansão)
TERCEIRO PAVIMENTO	Salas de Aula (9) – capacidade 50 alunos Salas de Estudo (3) – capacidade 30 alunos Sanitários (masculino / feminino) Escada Protegida Elevador Sala Técnica Laboratórios de Ensino (2) – capacidade 75 alunos Sala Docentes (10) – capacidade 4 professores Sala de Reuniões (4) Sala de Cultura Sala de Lavagem Câmara Fria Sala de Freezers Laboratório de Ecologia Laboratório de Geoprocessamento e Palinologia Laboratório de Etnobotânica Laboratório de Ciências Biológicas 1A Laboratório de Ciências Biológicas 1B Laboratório de Ciências Biológicas 2/3
PAVIMENTO TÉCNICO	Casa de Máquinas (3) Barrilete (3) Caixa de água (3) Sala Técnica Escada Protegida Central de Purificação de Água Terraço descoberto

Fonte: MKPEG Arquitetura e Urbanismo, 2007

Para entendimento da construção do edifício do bloco acadêmico proposto é apresentado as fotos da maquete da planta do térreo e dos pavimentos tipo 1 e 2 bem como os respectivos cortes longitudinal e transversal.

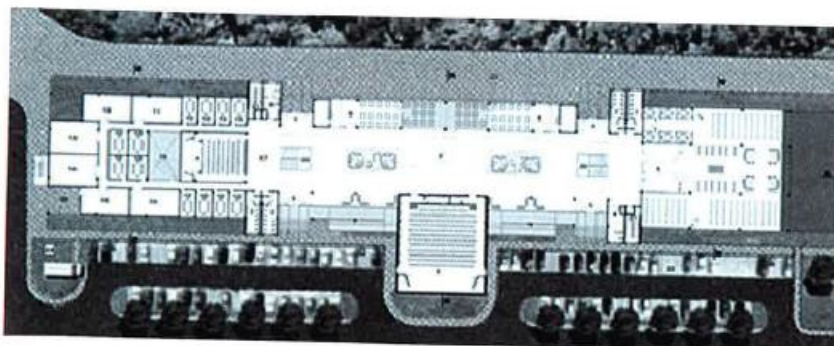


FIGURA 5-3: PLANTA TÉRREO DO BLOCO ACADÊMICO
Fonte: www.vitruvius.com.br

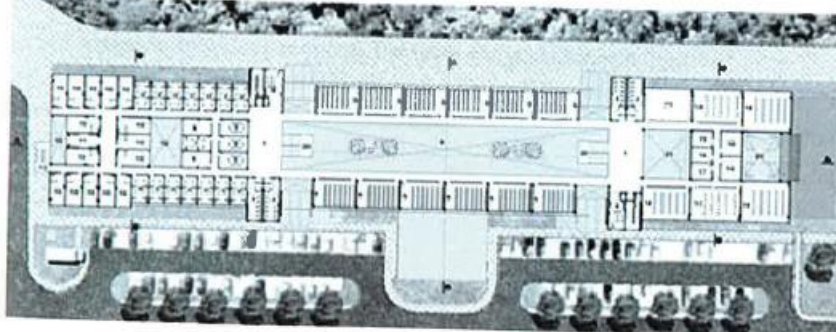


FIGURA 5-4: PLANTA TIPO (PAVIMENTOS 1 E 2) DO BLOCO ACADÊMICO
Fonte: www.vitruvius.com.br

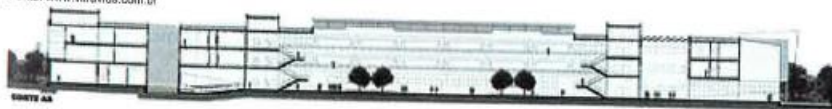


FIGURA 5-5: CORTE LONGITUDINAL DO BLOCO ACADÊMICO
Fonte: www.vitruvius.com.br

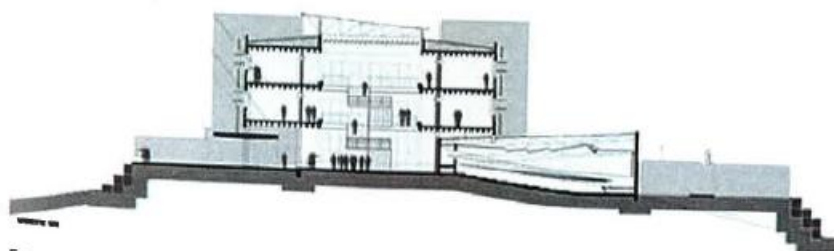


FIGURA 5-6: CORTE TRANSVERSAL DO BLOCO ACADÊMICO
Fonte: www.vitruvius.com.br

Elaborado por:

Maria Fernanda S.S. Mattos Pereira: Eng. do Campus Diadema - UNIFESP

Fernanda Borba de Oliveira: Estagiária em Meio Ambiente do Campus Diadema - UNIFESP