



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO**  
**UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA**  
**CONSELHO GESTOR CAMPUS GV**  
**RESOLUÇÃO Nº 04/2022, DE 21 DE JULHO DE 2022**

Aprova parecer técnico com adendos e  
objeto de imóvel

**O CONSELHO GESTOR DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA - CAMPUS GOVERNADOR VALADARES**, no uso de suas atribuições legais e regulamentares, tendo em vista o que foi deliberado, por unanimidade, em sua reunião ordinária realizada no dia 20 de julho de 2022, e,

CONSIDERANDO os Anexos I, II e parecer do processo SEI 23071.920844/2022-78,

**RESOLVE:**

Art. 1º Aprovar parecer técnico acerca das possibilidades de alocação de demandas do Campus GV nos imóveis localizados na Rua Peçanha, nº 928, Centro, Esquina com Rua Sete de Setembro (Lote 1) e na Rua Sete de Setembro, nº 2830, Centro, Esquina com Rua Peçanha (Lote 2), com os devidos adendos relatados no Ofício/SEI Nº 52/2022/CAMPUSGV-MANUT-PROJETOS.

Parágrafo único. A aprovação do objeto do imóvel está vinculada à aprovação do parecer.

Art. 2º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação no Boletim Interno do SEI-UFJF.

Governador Valadares, 21 de julho de 2022.

Prof. Dr. Alex Sander de Moura  
Vice-Presidente do Conselho Gestor da UFJF-GV



Documento assinado eletronicamente por **Alex Sander de Moura, Diretor (a)**, em 22/07/2022, às 14:05, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

A autenticidade deste documento pode ser conferida no Portal do SEI-Ufjf ([www2.ufjf.br/SEI](http://www2.ufjf.br/SEI)) através do ícone Conferência de Documentos, informando o código verificador **0878131** e o código CRC **C77E94F3**.



---

**Referência:** Processo nº 23071.900320/2022-65

SEI nº 0878131



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO**  
**UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA**  
**CAMPUS GOVERNADOR VALADARES**



## **ANEXO I**

# **ANÁLISE DAS POTENCIALIDADES DO TERRENO RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS**

**Julho - 2022**

**Infraestrutura - Setor de Projetos**

## Localização

- Rua Peçanha, nº 928, Centro, Esquina com Rua Sete de Setembro (Lote 1). Rua Sete de Setembro, nº 2830, Centro, Esquina com Rua Peçanha (Lote 2).

## Área

- Lote 1: 302,40 m<sup>2</sup> e Lote 2: 324,45 m<sup>2</sup> (conforme matrícula 30860 e 30864 respectivamente), totalizando 626,85 m<sup>2</sup> de área.

## Parâmetros Urbanísticos

- ZC-I (Zona Central I);
- Rua Peçanha - Via Coletora Classe III;
- Rua Sete de Setembro – Via Principal;
- Uso não residencial – Institucional;

## Análise - Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

Segundo o Art. 53 da LUOS, no seu § 1º - Os terrenos localizados na Zona Central (ZC) podem substituir até 100% da taxa de permeabilidade mínima exigida por caixa de retenção.

Segundo o Art. 54 da LUOS, no seu §1º - O afastamento frontal mínimo exigido para as edificações a serem implantadas em lotes localizados em vias estruturais e principais é de 5,00m (cinco metros). E o § 2º - O afastamento frontal mínimo exigido para as edificações a serem implantadas em lotes localizados em vias coletoras classe I, classe II e classe III e em vias locais é de 3,00m (três metros).

É dispensado o afastamento frontal mínimo até a altura de 9,0m (nove metros) quando a edificação estiver localizada em logradouros onde mais de 50% (cinquenta por cento) dos lotes existentes, considerando a face da quadra, já forem edificados no alinhamento frontal, ou quando a edificação for de uso não residencial, nas vias locais e vias coletoras classe I, II e III.

Segundo o Art. 57 da LUOS - Os afastamentos laterais e os de fundos das edificações variarão em função do número de pavimentos e serão no mínimo de:

I – Zero ou 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para edificações com altura até 9,0m (nove metros);

III – Zero ou 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para o primeiro e segundo pavimentos, ou seja, 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) de altura e 1,70m (um metro e setenta centímetros) para o terceiro, quarto e quinto pavimentos, para edificações com altura até 15,0m (quinze metros), no caso misto, comercial, serviço ou **institucional**;

IV – o equivalente a  $1,50 + 0,15 \times (n^{\circ} \text{ de pavimentos} - 1)$  para edificações com mais de 05 (cinco) pavimentos ou altura superior a 15m (quinze metros), sendo, zero ou 1,50m para o primeiro pavimento, no caso residencial coletivo vertical e zero ou 1,50m para o primeiro e segundo pavimentos, ou seja, 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) de altura, no caso misto, comercial, serviço ou **institucional**;

## Taxa de ocupação e Coeficiente de Aproveitamento

**Taxa de Ocupação (TO)** é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno, expressa pela seguinte fórmula:

$$TO = \text{Projeção Horizontal Máxima da Edificação} / \text{Área Total do Lote}$$

Segundo o § 1º do Art. 61 da Lei de Uso e Ocupação do Solo - A Taxa de Ocupação máxima permitida para as edificações em cada zona, assim como o Coeficiente de Aproveitamento, são os estabelecidos no Anexo III da presente Lei.

**Coeficiente de Aproveitamento (CA)** é expresso por um número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade de metros quadrados que pode ser construída em um lote somando-se as áreas de todos os pavimentos, e expresso na seguinte fórmula:

$$CA = N \times \text{área do terreno}$$

N = índice que expressa o Coeficiente de Aproveitamento (CA), conforme estabelecido no Anexo III da presente lei.

ANEXO III											
Tabela de parâmetros urbanísticos de ocupação do solo											
Zonas	Parcelamento		Taxa de Ocupação				Coeficiente de Aproveitamento	Quota de terreno por unidade habitacional	Taxa de permeabilidade	Altura máxima da divisa (m)	Afastamentos laterais e fundos (m)
	Testada Mínima	Área Mínima	Residencial Unifamiliar / Coletivo Horizontal	Residencial Coletivo Vertical	Comercial Serviço Institucional Misto	Industrial					
<b>ZIAU</b> Zona de Interesse Ambiental e Urbano	-	-	-	-	-	-	-	NA	-	NA	
<b>ZIA</b> Zona de Influência das Águas	10m	300m <sup>2</sup>	60%	70% térreo 60% nos demais	70% térreo + 1 60% nos demais	-	1,5	60m <sup>2</sup> /unid.	30%	9,0	até 9,0m = 0,0 ou 1,5m até 15,0m = 1,7m H > 15,0m ver Art. 57
<b>ZC</b> Zona Central	10m	400m <sup>2</sup>	60%	80% térreo 60% nos demais	80% térreo + 1 60% nos demais	-	7,0	15m <sup>2</sup> /unid.	20%	9,0	
<b>ZA I</b> Zona de Adensamento I	10m	240m <sup>2</sup>	60%	80% térreo 60% nos demais	80% térreo + 1 60% nos demais	-	5,0	15m <sup>2</sup> /unid.	20%	9,0	
<b>ZA II</b> Zona de Adensamento II	10m	240m <sup>2</sup>	60%	80% térreo 60% nos demais	80% térreo + 1 60% nos demais	-	3,0	40m <sup>2</sup> /unid.	20%	9,0	
<b>ZA III</b> Zona de Adensamento III	10m	240m <sup>2</sup>	60%	80% térreo 60% nos demais	80% térreo + 1 60% nos demais	-	2,0	40m <sup>2</sup> /unid.	20%	9,0	

Fonte: Lei de Uso e Ocupação do Solo de Governador Valadares

### Cálculo da Taxa de Ocupação

- Conforme Anexo III da lei, os lotes se enquadram em “Comercial, Serviço, Institucional, Misto” no “ZC – Zona Central”:
  - 80% térreo + 1 e 60% nos demais;
  - Sendo assim, o térreo e o primeiro pavimento podem ter até 80% da área do lote construída, e os demais pavimentos podem ter até 60%;
  - No caso dos Lotes, referências para este estudo;
    - Área total: 626,85 m<sup>2</sup>;

- Área máxima do pavimento térreo: 501,48 m<sup>2</sup> (correspondente a 80% da área do lote);
- Área máxima do primeiro pavimento: 501,48 m<sup>2</sup> (correspondente a 80% da área do lote);
- Área máxima dos demais pavimentos: 376,11 m<sup>2</sup> (correspondente a 60% da área do lote);

### **Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento**

- Conforme Anexo III da lei, os lotes se enquadram em “Comercial, Serviço, Institucional, Misto” no “ZC – Zona Central”:
  - CO: 7
  - Sendo assim, a área para construção é de Área do Lote x CO;
  - No caso dos Lotes, referências para este estudo:
    - Área total: 626,85 m<sup>2</sup>;
    - Área total x CO = 626,85 x 7 = 4387,95 m<sup>2</sup>;

### **Taxa de Permeabilidade**

Segundo o Art. 51 a Taxa de Permeabilidade (TP) é a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, conservado preferencialmente em seu estado natural, podendo ser revestido por vegetação ou outro elemento perfurado que permita a infiltração de água, contribuindo para o equilíbrio climático e proporcionando alívio para o sistema público de drenagem urbana.

Já o Art. 53, citado anteriormente, no seu § 1º - Os terrenos localizados na Zona Central (ZC) podem substituir até 100% da taxa de permeabilidade mínima exigida por caixa de retenção. Esse é o caso dos lotes referência para este estudo.

### **Afastamento Lateral, Fundos e Altura Máxima da Divisa**

Segundo o Art. 56 da LUOS Afastamento Lateral (ALAT) e Afastamento dos Fundos (AFU) correspondem à distância entre a face externa da edificação e os limites

correspondentes do lote; e Altura máxima na divisa (AMD) corresponde à altura máxima permitida para a construção sem afastamentos laterais, conforme estabelecido no Anexo III desta Lei, sendo:

- Afastamentos laterais e fundos:
  - Altura da Construção até 9,00 m = Afastamento 0,00 m ou 1,50 m;
  - Altura da Construção até 15,00 m = Afastamento 1,70 m;
  - Altura da Construção > 15,00 m = ver Art. 57;

## Considerações Código de Obra de Governador Valadares

O órgão competente poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene e a salubridade da edificação.

Para concessão da Carta de Habite-se e/ ou Alvará de Ocupação para edificações comprovadamente existentes há mais de 20 (vinte) anos, com área superior a 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) ou com mais de um pavimento, deverá ser apresentado ao Município o projeto de levantamento, acompanhado de Laudo Técnico de avaliação do imóvel assinado por profissional habilitado, acompanhado da respectiva ART/RRT registrada no CREA/CAU, atestando a segurança e estabilidade da edificação.

### Seção V - Das Edificações de Uso Institucional

**Art. 149.** As edificações de uso institucional obedecerão no que couber, as disposições desta lei, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes.

§ 1º. As edificações de uso institucional terão, no máximo, 03 (três) pavimentos, quando construídas sem elevadores;

§ 2º. Se forem fonte de poluição sonora, as edificações de uso institucional serão obrigatoriamente dotadas de tratamento acústico;

§ 3º. Deverão atender no que couber, o que dispõe o capítulo V desta lei, e em especial o que dispõe a seção X do mesmo Capítulo.

**Art. 151.** As áreas de acesso e circulação dos estabelecimentos de ensino deverão, sem prejuízo das normas relativas à segurança prevista nesta lei e em legislação específica, atender às seguintes condições:

I – os vãos de entrada e saída serão dimensionados de acordo com o cálculo de lotação das edificações e terão largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

II – os espaços de acesso e circulação de pessoas, tais como vestibulos, corredores e passagem de uso comum ou coletivo, terão largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando houver salas de apenas um lado; e de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), quando houver salas de ambos os lados;

III – as escadas de uso comum ou coletivo terão largura mínima igual às larguras dos seus acessos, degraus com largura de 0,30 m (trinta centímetros) e altura máxima de 0,17 m (dezessete centímetros), não podendo apresentar trechos em leque;

IV – as rampas de uso comum ou coletivo terão largura mínima igual às larguras dos seus acessos e declividade máxima de 8% (oito por cento);

**Parágrafo único.** São considerados como estabelecimentos de ensino as edificações destinadas a escolas, salas de aula, trabalhos e leitura, laboratórios escolares, bibliotecas e similares, sujeitando-se às disposições desta seção e às demais exigências desta lei, naquilo que couber.

**Art. 152.** As edificações mencionadas no artigo anterior deverão dispor de instalações sanitárias para uso dos alunos e dos empregados, separadamente, devendo possuir destinações separadas por sexo, na proporção de uma instalação para cada grupo de 20 (vinte) pessoas de cada gênero.

**Art. 153.** As salas de aula não poderão ter comprimento superior a 02 (duas) vezes a dimensão de sua largura.

**Art. 154.** Os vãos de iluminação e ventilação, nas edificações de uso institucional destinadas a estabelecimentos de ensino, deverão ser guarnecidos de dispositivos que impeçam a entrada de radiação solar direta em qualquer orientação.

**Art. 155.** As edificações institucionais de ensino regular de atendimento até o ensino médio deverão dispor de área de convivência na proporção de 0,50 m<sup>2</sup> ( cinquenta centímetros quadrados) por aluno, podendo esta área ser coberta ou não.

### Referência Bibliográfica

- Lei Complementar nº 201, de 19 de outubro de 2015. dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no município de governador valadares e dá outras providências;
- Lei Complementar nº 196, de 18 de junho de 2015. institui o código de obras e edificações do município de governador valadares e dá outras providências;



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO**  
**UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA**  
**CAMPUS GOVERNADOR VALADARES**



## **ANEXO 2**

### **Estudo de Viabilidade de alocação demandas do Campus GV nos imóveis:**

Rua Peçanha, nº 928, Centro, Esquina com Rua Sete de Setembro (Lote 1).

Rua Sete de Setembro, nº 2830, Centro, Esquina com Rua Peçanha (Lote 2).

**Julho - 2022**

**Infraestrutura - Setor de Projetos**

## Introdução e histórico

No dia 22 de Maio de 2020, por meio do Diário Oficial Da União, Edição: 97 | Seção: 3 | Página: 28 na seção do Ministério da Economia / Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados / Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União/Superintendência em Minas Gerais, no Extrato de Cessão referente ao processo 10154.116364/2019-29, a União, como cedente, concede à Universidade Federal de Juiz de Fora - Campus Avançado de Governador Valadares, como cessionário, cessão de Uso Gratuito por 30 anos de dois imóveis da União.

A cessão tem fundamento Legal no art. 17, § 2º, inciso I, da Lei 8.666/93, bem como os elementos constantes no processo no 10154.116364/2019-29.

Os referidos imóveis dispõem de área conjunta considerável, pouco mais de 625,00 m<sup>2</sup>, em um ponto central na cidade de Governador Valadares. Apesar da metragem dos lotes ser considerável, os mesmos não chegam a ser enormes como outros imóveis da UFJF-GV, como a unidade Santa Rita e a Unidade Vila Bretas, por exemplo. Os referidos lotes podem e devem ser utilizados pela UFJF-GV, de forma a diminuir os gastos existentes com aluguel além de atender as demandas da instituição da melhor maneira possível.

## Localização dos imóveis

- Rua Peçanha, nº 928, Centro, Esquina com Rua Sete de Setembro (Lote 1). Rua Sete de Setembro, nº 2830, Centro, Esquina com Rua Peçanha (Lote 2).

## Área

- Lote 1: 302,40 m<sup>2</sup> e Lote 2: 324,45 m<sup>2</sup> (conforme matrícula 30860 e 30864 respectivamente), totalizando 626,85 m<sup>2</sup> de área.

## Objetivos

Levando em consideração:

- O ANEXO I - Análise das Potencialidades do Terreno Restrições Urbanísticas e Ambientais;

- A prévia do Programa de necessidades do Campus de Governador Valadares, documento que está em fase final de elaboração pelo setor de Projetos da UFJF;

Esta análise tem como objetivo demonstrar quais as demandas apresentam maior viabilidade de alocação no referido espaço.

## Considerações e Parâmetros para uso dos imóveis

Foi realizada uma Análise das Potencialidades do Terreno Restrições Urbanísticas e Ambientais - ANEXO I - onde foi considerada a **Lei de Uso e Ocupação dos Solos (LUOS)** e seus artigos.

A análise também levou em consideração a **Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento** de ambos imóveis. Foram realizados os cálculos, levando em consideração a lei e os seus anexos, onde foram demonstrados o potencial de uso das áreas. Também foram demonstrados a **Taxa de Permeabilidade, Afastamento Lateral, Fundos e Altura Máxima da Divisa**, além de considerações acerca do **Código de Obras de Governador Valadares**.

Conforme Anexo I da presente Análise temos:

### Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CO)

- Conforme Anexo III da lei, os lotes se enquadram em “**Comercial, Serviço, Institucional, Misto**” no “**ZC – Zona Central**”:
  - CO: 7
  - Sendo assim, a área para construção é de Área do Lote x CO;
  - No caso dos Lotes, referências para este estudo;
    - Área total: 626,85 m<sup>2</sup>;
    - Área total x CO = 626,85 x 7= 4.387,95 m<sup>2</sup>;

### Cálculo da Taxa de Ocupação

- Conforme Anexo III da lei, os lotes se enquadram em “**Comercial, Serviço, Institucional, Misto**” no “**ZC – Zona Central**”:
  - 80% térreo + 1 e 60% nos demais;
  - Sendo assim, o térreo e o primeiro pavimento podem ter até 80% da área do lote construída, e os demais pavimentos podem ter até 60%;
  - No caso dos lotes, referências para este estudo;
    - Área total: **626,85 m<sup>2</sup>**;
    - Área máxima do pavimento térreo: **501,48 m<sup>2</sup>** (correspondente a 80% da área do lote);
    - Área máxima do primeiro pavimento: **501,48 m<sup>2</sup>** (correspondente a 80%da área do lote);
    - Área máxima dos demais pavimentos: **376,11 m<sup>2</sup>** (correspondente a 60% da área do lote);

Observando-se os dados acima, temos que os terrenos estudados por esta análise tem potencial para comportar até 4.387,95 m<sup>2</sup>. Essa área deve ser dividida, devido ao limite imposto pela taxa de ocupação, em 501,48 m<sup>2</sup> no térreo, 501,48 m<sup>2</sup> no primeira pavimento e 376,11 m<sup>2</sup> nos demais pavimentos até que se atinja a área total de 4.387,95 m<sup>2</sup>. Isso posto, para se utilizar toda capacidade permitida pelo terreno teriam que ser construídos aproximadamente 11 pavimentos.

Analisando tecnicamente os terrenos e os seus potenciais construtivos, não é viável que se construam tantos pavimentos quanto possível, visto que quanto mais pavimentos previstos maior o custo e complexidade da construção.

Segundo o Art. 91. do Código de Obras de Governador Valadares, “O maior percurso vertical, permitido sem a obrigatoriedade de instalação de elevadores, será de **9,50 m** (nove metros e cinquenta centímetros), independente da destinação dos pisos e uso da edificação, conforme o Anexo X desta lei.”

§ 1º. O cálculo das distâncias verticais será considerado entre o piso do último pavimento destinado à garagem do edifício até o piso do último pavimento destinado à moradia.

§ 2º. Não serão considerados, para efeito deste percurso, o pavimento útil mais distante que for de uso exclusivo do penúltimo, ou terraço de uso comum.

§ 3º. Nas edificações com altura superior a 23,00 m (vinte e três metros) haverá, pelo menos, 02 (dois) elevadores de passageiros, de acordo com as normas estabelecidas na ABNT.

§ 4º. O uso de elevadores não dispensa o uso de escadas.

Tomando o Art. 91 do Código de Obras como base, fica evidente que uma construção, com percurso vertical acima dos 9,50 m (ou com mais de quatro pavimentos) terá um gasto maior de construção por causa do elevador e, caso a referida construção tenha mais de 7 pavimentos, o número de elevadores dobra, elevando ainda mais o gasto com a obra.

Outro ponto que também merece destaque é o que trata dos sanitários. Os mesmos devem estar disponíveis em todos os pisos, tanto banheiros masculinos e femininos, quanto banheiros adaptados. Sendo assim, quanto mais andares forem construídos, mais banheiros deverão ser executados para atender a demanda de cada pavimento.

Além disso, existem vários outros itens relacionados à obra, que as deixam mais caras conforme se aumenta a área construída. Itens como BDI, administração local, aparatos, EPI's e equipamentos para promover a segurança dos trabalhadores, projetos, instalações de prevenção e combate a incêndio, instalações de SPDA (Sistema de Proteção contra Descarga Atmosférica) e etc. Estes itens, diferentemente de outros insumos, equipamentos e mão de obra, têm seus preços elevados devido ao maior grau de dificuldade, periculosidade, complexidade e etc, que uma obra de porte maior, com mais pavimentos, necessita. Sendo assim, a edificação de uma obra com muitos andares não obedece uma escala linear (mesmo preço por pavimento), aumentando substancialmente à medida que o número de andares aumenta.

## Sobre as demandas da instituição

Atualmente, a UFJF-GV possui dois imóveis próprios. Um deles, a UST (Unidade Santa Rita), localizada no bairro Santa Rita, abrigará as instalações da Farmácia Universitária, Clínica Escola da Nutrição, além de laboratórios dos cursos de Farmácia e Nutrição. Outro imóvel próprio do *Campus* Governador Valadares é a UVB (Unidade Vila Bretas), que abrigará, quase que em sua totalidade, as demandas do ICSA (Instituto de Ciências Sociais Aplicadas), além da Biblioteca do ICSA e algumas outras demandas menores, mas não menos importantes.

As demais instalações da UFJF-GV funcionam em imóveis alugados, inclusive as instalações supracitadas, que atualmente estão alocadas em imóveis alugados, pois a UST e a UVB ainda não estão em condições de utilização. Alguns desses imóveis alugados, tiveram contratos recentemente assinados, como é o caso da Fisioterapia e do DCBV (Departamento de Ciências Básicas da Vida).

Ao analisarmos o Programa de Necessidades da UFJF/GV - documento em fase de elaboração no setor de Manutenção e Projetos - existem algumas demandas que poderiam ser planejadas para os imóveis desta análise. Demandas dos cursos de Educação Física, NPJ (Direito), Medicina, Odontologia, Centro de Difusão de Conhecimento (Biblioteca) e Sede Administrativa, com áreas aproximadas de 18.700,00 m<sup>2</sup>, 384,50 m<sup>2</sup>, 1.100,00 m<sup>2</sup>, 4.600,00 m<sup>2</sup>, 1.800,00 m<sup>2</sup> e 1.670,00 m<sup>2</sup> respectivamente, poderiam ser pensadas para o local.

Dentre as premissas utilizadas para definição de alocação das demandas destacam-se:

- 1) Custo da construção;
- 2) Estrutura predial simplificada e genérica;
- 3) Possibilidade de reaproveitamento do imóvel;
- 4) População;
- 5) Agrupamento de ambientes compatíveis;
- 6) Quesitos de segurança;

## 7) Simplificação das demandas logísticas do campus;

As demandas de Educação Física, Odontologia e Biblioteca seriam impossíveis de serem instaladas no local pois a área demandada é superior à disponível nos imóveis. Ressalta-se que nas áreas acima, não elencam os ambientes de apoio que são necessários ao pleno funcionamento de qualquer demanda que se pense para o local.

A demanda da medicina poderia ser instalada nas áreas ofertadas com sérias restrições. Primeiramente, a área informada de 1.100,00 m<sup>2</sup> foi pensada e projetada para trabalhar em conjunto com outras áreas que não pertencem ao curso de medicina mas que são usadas pelos discentes e docentes dos cursos. Áreas como DML, banheiros, banheiros adaptados, salas de aula, ambulatórios, laboratórios, de outros cursos (principalmente do DCBV) e outros, teriam que ser pensados e agregados à área final, para o pleno funcionamento da medicina no local. Em segundo lugar, as áreas da medicina teriam que ser revisadas e pensadas para um local que atenda somente ao curso de forma isolada, forçando assim a universidade a se adaptar a isso e planejar a logística para atender aos alunos, professores e TAE's que trabalharão no local.

Uma demanda identificada no Programa de Necessidades foi o NPJ (Núcleo de Práticas Jurídicas), cuja área demandada é de 384,50 m<sup>2</sup>, que a princípio, caberia no local. Contudo, é válido salientar que a alocação de tal espaço em conjunto com a sede administrativa, compromete a alocação de todos os ambientes administrativos demandados, descaracterizando a estrutura predial, aumentando a população e complicando a aprovação do projeto no Corpo de Bombeiros (por intensificar as demandas de segurança/PPCIP). Além disso, as áreas do NPJ e Sede Administrativa juntas, extrapolariam o limite necessário para uma construção mais enxuta e econômica, trazendo consigo a necessidade de elevadores e outras intervenções necessárias para edifícios com mais pavimentos. Além disso, os documentos e códigos que normatizam os projetos para utilização de espaços, trazem diretrizes distintas para ambientes utilizados por alunos. Esses ambientes precisam ter banheiros exclusivos para os alunos, e outras especificidades próprias para ambientes que recebem discentes.

Sendo assim, das demandas apresentadas, identifica-se como a mais viável a Sede Administrativa, pelo fato das áreas serem compatíveis, permitindo a acomodação dos ambientes previstos no Programa de Necessidades, bem como o fato da população prevista no ambiente ser moderada, resultando em simplificação de projetos de

acessibilidade, segurança, PPCIP, etc. Além disso, a sede administrativa necessitaria de sistema estrutural mais simples, modulado, de forma que o mesmo possa ser aproveitado com maior facilidade no futuro, além de ambientes mais genéricos (salas e escritórios).

## Sobre a Construção e a Sede Administrativa

O imóvel construído poderá contemplar integralmente os setores administrativos relacionados à coordenação acadêmica, coordenação administrativa e coordenação de gestão de pessoas, sem a necessidade de imóveis adicionais, concluindo assim, a demanda da Direção Geral. Estima-se que tal ambiente disporá de toda infraestrutura e instalações necessárias para o seu atendimento no que diz respeito à disponibilidade de energia elétrica, água potável, rede de esgoto, drenagem pluvial, sistema de segurança patrimonial e alarme, sistema de combate à incêndio, rede de lógica e internet.

Para atendimento das especificidades da Sede Administrativa, serão elaborados projetos considerando a legislação vigente da Prefeitura de Governador Valadares, as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais, as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, as normas do Núcleo de Vigilância Sanitária – NUVISA e da Agência Nacional de Vigilância Sanitária – ANVISA, as normas das concessionárias de serviços públicos e demais legislações e normas técnicas para projetos e obras. As obras também seguirão as mesmas premissas, instruções e etc.

Quadro de Áreas - Sede Administrativa

<b>Ambientes Administrativos</b>	<b>Área mínima aproximada (m<sup>2</sup>):</b>
Recepção e espera	22,00
Central de atendimentos	10,00
Sala para Terceirizados	15,00
Estágio	20,00
Graduação	22,00
Pós-graduação, pesquisa, extensão e inovação.	25,00
Apoio Estudantil	18,00
Sala de atendimento apoio estudantil	10,00

Gerência de graduação	10,00
Coordenação de gestão de pessoas	25,00
Gerência Administrativa e financeira (Contratos e RU)	50,00
Manutenção e Projetos	60,00
Sala de Manutenção	18,00
Transporte, Patrimônio e Almojarifado	20,00
Depósito Central	200,00
Almojarifado	200,00
Gerência de Infraestrutura e NTI	60,00
Depósito NTI	18,00
Manutenção NTI	18,00
Comunicação	35,00
Depósito Comunicação	18,00
Suprimentos	20,00
Auditoria	10,00
Arquivo	15,00
Secretaria direção e coordenações	25,00
Direção	25,00
Coordenação Administrativa	15,00
Coordenação Acadêmica	15,00
Sala de reunião e videoconferência	25,00
Sala de reunião	15,00
Copa/Cozinha	15,00
DML	10,00

Banheiro masculino	60,00
Banheiro PCR Masculino	12,00
Banheiro Feminino	60,00
Banheiro PCR Feminino	12,00
Estacionamento	200,00
Circulação (15%)	278,00
<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.668,00</b>

Conforme demonstrado nas **Considerações e Parâmetros para uso dos imóveis**, os imóveis supracitados podem acomodar até 4.387,95 m<sup>2</sup>, que devem ser construídos em aproximadamente 11 pavimentos.

Pensando-se em economicidade, evitando-se a utilização de elevadores e toda infraestrutura que envolve a logística destes equipamentos, a construção deveria ter quatro pavimentos, tendo o térreo e o primeiro pavimento 501,48 m<sup>2</sup> cada, e o segundo e terceiro pavimentos 376,11 m<sup>2</sup> cada, totalizando uma área de **1.755,18 m<sup>2</sup>**. Levando em consideração o quadro de áreas acima, temos que a necessidade atual da Sede Administrativa é de aproximadamente **1.668,00 m<sup>2</sup>**, além de alguns ambientes técnicos. Sendo assim, a metragem quadrada de uma possível construção nos imóveis, levando em conta o limite de pavimentos para que o mesmo não necessite de instalações de elevadores, atenderia perfeitamente a demanda da Sede Administrativa.

Ao analisarmos a praticidade, facilidade de desenvolvimento de projetos, lógica e etc, a demanda mais viável de ser instalada nos referidos imóveis, é a Sede Administrativa, até mesmo pelo tipo de uso que a mesma tem. A Sede é composta por salas relativamente pequenas, que podem ser moduladas e adequadas a diversos tipos de layout. A Sede também, por abrigar a Direção Geral do *Campus* de Governador Valadares, direção esta de caráter administrativo, que não possui interferência direta nas demais direções da UFJF-GV, se aproveitaria da centralidade dos terrenos e sua boa localização para exercer suas funções diretivas.

Além dos pontos elencados anteriormente, ao utilizar os terrenos para uma futura construção, a fim de abrigar a Sede Administrativa, a UFJF-GV estaria deixando de gastar com aluguéis, que hoje estão na ordem de aproximadamente R\$ 35.000,00 / mês. Apenas na localização atual, a Sede já gastou aproximadamente R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) em aluguéis no período de 05 (cinco) anos.

## Conclusão

Foram citadas várias demandas nos parágrafos anteriores, todas elas extremamente importantes para o bom funcionamento da UFJF/GV como um todo. Dentre elas, levando em consideração a praticidade, facilidade de desenvolvimento de projetos, lógica e etc, a demanda mais viável de ser instalada nos referidos imóveis, é a Sede Administrativa, até mesmo pelo tipo de uso que a mesma tem.

A Sede é composta por salas relativamente pequenas, que podem ser moduladas e adequadas a diversos tipos de layout. A Sede também, por abrigar a Direção Geral do *Campus* de Governador Valadares, se aproveitaria da centralidade dos terrenos e sua boa localização para exercer suas funções diretivas. Além disso, a utilização dos terrenos analisados para construção de uma Sede Administrativa, traria economia para a universidade, pois a mesma passaria a utilizar local próprio e deixaria de gastar com aluguel.



## PARECER 001/2022

### Projetos GV

**Assunto: Parecer referente ao imóvel situado à Rua Peçanha, nº 928, Centro, Esquina com Rua Sete de Setembro (Lote 1). Rua Sete de Setembro, nº 2830, Centro, Esquina com Rua Peçanha (Lote 2).**

Levando em consideração:

I) O documento ANEXO I - ANÁLISE DAS POTENCIALIDADES DO TERRENO RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS, em:

- a) Áreas dos referidos imóveis que dispõe de cerca de 625,00 m<sup>2</sup>;
  - i) Sua Taxa de Ocupação;
  - ii) Seu Coeficiente de Aproveitamento;
  - iii) Sua Taxa de Permeabilidade;
  - iv) Seu Afastamento Lateral;
  - v) Os Fundos e Altura Máxima da Divisa dos terrenos;
  - vi) O Código de Obras de Governador Valadares;

II) O documento ANEXO II - Estudo de Viabilidade de alocação demandas do Campus GV nos imóveis: Rua Peçanha, nº 928, Centro, Esquina com Rua Sete de Setembro (Lote 1). Rua Sete de Setembro, nº 2830, Centro, Esquina com Rua Peçanha (Lote 2), em:

- a) Localização dos imóveis em um ponto central na cidade de Governador Valadares;
- b) Prévia do Programa de necessidades da UFJF / Campus de Governador Valadares;
- c) Potencial construtivo dos terrenos para comportar até 4.387,95 m<sup>2</sup>;
- d) Premissas Construtivas:
  - i) Custo da construção;
  - ii) Estrutura predial simplificada e genérica;

- iii) Possibilidade de reaproveitamento do imóvel;
- iv) População;
- v) Agrupamento de ambientes compatíveis;
- vi) Quesitos de segurança;
- vii) Simplificação das demandas logísticas do campus;

III) A análise das principais demandas a serem atendidas pela UFJF/GV, sendo:

- a) Educação Física;
- b) NPJ (Direito);
- c) Medicina;
- d) Odontologia;
- e) Centro de Difusão de Conhecimento (Biblioteca);
- f) Sede Administrativa;

Conclui-se que a Sede Administrativa é a demanda mais viável de ser instalada nos referidos imóveis, levando em consideração a praticidade, facilidade de desenvolvimento de projetos, lógica, tipo de uso que a mesma tem e etc .

A Sede é composta por salas relativamente pequenas, que podem ser moduladas e adequadas a diversos tipos de layout. A Sede também, por abrigar a Direção Geral do Campus de Governador Valadares, se aproveitaria da centralidade dos terrenos e sua boa localização para exercer suas funções diretivas. Além disso, a utilização dos terrenos analisados para construção de uma Sede Administrativa, traria economia para a universidade, pois a mesma passaria a utilizar local próprio e deixaria de gastar com aluguel.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA  
SETOR DE MANUTENÇÃO E PROJETOS DO CAMPUS GV

**OFÍCIO/SEI N° 52/2022/CAMPUSGV-MANUT-PROJETOS**

Governador Valadares, 21 de julho de 2022.

Ao Senhor Ângelo Márcio Leite Denadai  
Diretor Geral - UFJF/GV

**Assunto:** Adendo ao **PARECER 001/2022 - Projetos GV**

Senhor(a),

1. Conforme deliberado em reunião ordinária do Conselho Gestor, realizada no dia 20 de julho de 2022, apresenta-se as considerações adicionais ao **PARECER 001/2022 - Projetos GV:**

- 1) Fica assumido o compromisso, do setor de infraestrutura, subsetor de projetos, de tentar incluir o auditório no projeto da Sede Administrativa, a depender das questões legais e técnicas envolvidas junto aos devidos órgãos;
- 2) Será efetuado questionamento, junto a prefeitura, sobre os dizeres do Art. 23 e do Anexo III da LOUS (Lei de Uso e Ocupação do Solo), no que tange a existência de altura limite para construção de uma edificação na região que se encontram os terrenos do referido parecer;
- 3) As questões de acessibilidade serão atendidas na integralidade;
- 4) Assume-se o compromisso de incluir um elevador como primeira opção para atendimento aos quesitos legais de acessibilidade;

**GUILHERME RODRIGUES DE SENA MENDES**

Técnico Edificações / Relator do Parecer 001/2022 - Projetos GV

SIAPE 1679911



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Rodrigues de Sena Mendes, Servidor(a)**, em 21/07/2022, às 10:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

A autenticidade deste documento pode ser conferida no Portal do SEI-Ufjf ([www2.ufjf.br/SEI](http://www2.ufjf.br/SEI)) através do ícone Conferência de Documentos, informando o código verificador **0877645** e o código CRC **326A0D88**.



---

Rua São Paulo,745 - CEP 36010-180 - Governador Valadares - MG

Nº Único de Protocolo nº 23071.920844/2022-78

Documento SEI nº 0877645