



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA
SECRETARIA DE ÓRGÃOS COLEGIADOS

Campus Universitário – Viçosa, MG – 36570-000 – Telefone: (31) 3899-2127 - Fax: (31) 3899-1229 - E-mail: soc@ufv.br

RESOLUÇÃO Nº 10/2014

O **CONSELHO UNIVERSITÁRIO** da Universidade Federal de Viçosa, órgão superior de administração, no uso de suas atribuições legais, em atendimento ao disposto no processo nº 008074/2014, e em conformidade com o que foi deliberado em sua 397ª reunião, realizada em 24 de julho de 2014, resolve

aprovar o modelo para a Cessão Real de Uso do Parque Tecnológico de Viçosa, conforme disposto nos Anexos A e B integrantes desta Resolução.

Publique-se e cumpra-se.

Viçosa, 29 de julho de 2014.

NILDA DE FÁTIMA FERREIRA SOARES

Presidente do CONSU

ANEXO A DA RESOLUÇÃO Nº 10/2014 – CONSU

- Art. 1º. Esta Resolução define o modelo para a Cessão Real de Uso do Parque Tecnológico de Viçosa, vinculado ao Centro Tecnológico de Desenvolvimento Regional de Viçosa (CenTev), denominado simplesmente tecnoPARQ nos demais artigos.
- Art. 2º. O modelo aqui definido concede às empresas residentes do tecnoPARQ o direito real de uso do lote durante um período pré-determinado, de acordo com os Art. 6º e Art. 33 da Resolução 15/2006 do CONSU.
- § 1º. Entende-se por empresa residente do tecnoPARQ a empresa de base tecnológica, unidade de pesquisa e/ou de desenvolvimento tecnológico, empresas-âncoras e estrutura de apoio empresarial cuja entrada no tecnoPARQ tenha sido aprovada, conforme Resoluções 12/2001 e 15/2006 do CONSU, Edital de seleção de empresas para instalação no parque tecnológico de Viçosa (CenTev/UFV) – Edital 12/2001 ou outro que vier a lhe suceder, e outros contratos e convênios aprovados pelo Conselho de Administração do CenTev.
- § 2º. As empresas residentes submeterão à Coordenação do tecnoPARQ, para apreciação e aprovação, todos os projetos técnicos de construção, alteração ou reforma, antes de sua execução.
- § 3º. Todos os documentos comprobatórios de cumprimento da legislação técnica brasileira vigente farão parte dos projetos técnicos referidos no § 1º deste artigo.
- § 4º. As obras decorrentes dos projetos técnicos referidos no § 1º deste artigo, após construídas, serão incorporadas, automaticamente, ao patrimônio da UFV.
- § 5º. O prazo de permanência da empresa residente no tecnoPARQ levará em consideração o projeto e o investimento por ela realizado.
- § 6º. Cumprido o prazo de permanência da empresa residente e havendo interesse mútuo em sua permanência no tecnoPARQ, poderá haver prorrogação, com base em análise e parecer do Conselho de Administração do CenTev.
- § 7º. O direito real de uso do lote durante um período pré-determinado será denominado doravante de tempo de cessão real de uso.
- Art. 3º. O tempo de cessão real de uso será calculado de acordo com o Anexo B desta Resolução, que considera as seguintes premissas:
- § 1º. Aspectos legais que regem a cessão real de uso de áreas públicas.
- § 2º. O valor do investimento será considerado para o cálculo do tempo de cessão real de uso.
- § 3º. Incentivo à verticalização, respeitado o Plano Urbanístico do CenTev.
- § 4º. Custos Unitários Básicos da Construção Civil (CUBs) do Sinduscon na região de Viçosa.
- § 5º. Taxa de ocupação do lote, tendo como parâmetro urbanístico restritivo a menor dentre a definida no Plano do CenTev ou na Lei de Zoneamento, Ocupação e Uso vigente no Município de Viçosa.
- § 6º. O padrão construtivo tecnoPARQ, definido pelo Conselho de Administração do CenTev.
- Art. 4º. O valor base de aluguel dos lotes, por metro quadrado (variável VAL), utilizado no cálculo de tempo de cessão real de uso e aquele a ser pago findada a cessão real de uso, será determinado com base em pesquisa do mercado imobiliário de Viçosa e aprovado pelo Conselho de Administração do CenTev, conforme definido no Anexo B desta Resolução.
- Art. 5º. O tempo de cessão real de uso poderá ser ampliado, mediante a realização de novos investimentos em obras por parte da empresa instalada, próprias ou de urbanização.

- Art. 6º. Quando a empresa residente realizar investimentos em obras de urbanização (pavimentação, água, esgoto, eletricidade, dados e outros) será acrescentado ao tempo de cessão real de uso um tempo adicional calculado conforme o Anexo B desta Resolução.
- Art. 7º. As formas e condições de uso e pagamento, a serem efetuados pelas Empresas Residentes, serão definidas no Contrato de Utilização do Sistema Compartilhado do Parque Tecnológico de Viçosa, doravante denominado Contrato.
- § 1º. Após a definição do tempo de cessão real de uso, com base na definição do investimento a ser realizado pela empresa e da área a ser utilizada, o Contrato deverá ser firmado entre as partes.
- § 2º. Conforme Art. 13, item XV, da Resolução 12/2001 do CONSU, o Contrato será assinado pelo Diretor Executivo do CenTev, por delegação do Reitor da UFV, juntamente com o Diretor-Presidente da FUNARBE, mediante aprovação do Conselho de Administração do CenTev.
- § 3º. Com base na complexidade do empreendimento deverá ser estipulado um prazo máximo para apresentação dos projetos executivos de arquitetura, engenharia e construção (AEC) da empresa residente à Coordenação do tecnoPARQ.
- § 4º. Com base na complexidade do empreendimento deverá ser estipulado um prazo máximo para o início e término das obras de AEC a serem realizadas pela empresa residente.
- § 5º. O somatório dos prazos previstos nos parágrafos 4 e 5 desse artigo não deverá ser superior a 36 (trinta e seis) meses, sob a pena de a empresa residente ter a área que lhe for destinada, prevista no Contrato, revertida para o tecnoPARQ.
- § 6º. Todo investimento previsto pela empresa, como base para o cálculo do tempo de cessão real de uso, deverá ser comprovado financeiramente, de forma documental, ao longo do período de execução, junto à Coordenação do tecnoPARQ, podendo gerar alteração do tempo de cessão real de uso previsto, para mais ou para menos.
- § 7º. Qualquer alteração do tempo de cessão real de uso deverá ser realizada tendo como base os parâmetros atualizados do modelo estabelecido no Anexo B desta Resolução.
- § 8º. A empresa deverá pagar a taxa condominial mensal, a partir da data do início da obras.
- Art. 8º. Todos os projetos executivos de AEC deverão obedecer rigorosamente o Plano Diretor e o Projeto Urbanístico do tecnoPARQ e a legislação vigente.
- § 1º. A Coordenação do tecnoPARQ terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para apreciar e deliberar sobre a aprovação dos projetos executivos de AEC da empresa residente.
- § 2º. A execução das obras de AEC a serem realizadas pela empresa residente serão fiscalizadas pela Coordenação do tecnoPARQ.
- § 3º. O início das obras somente será autorizado após a aprovação dos projetos executivos de AEC pela Coordenação do tecnoPARQ e a apresentação de todas as licenças e alvarás exigidos pela legislação vigente.
- Art. 9º. A taxa condominial mensal para as empresas residentes do tecnoPARQ resulta da oferta de um conjunto de serviços e facilidades a ser oferecido pelo CenTev, sendo proposta pela Coordenação do tecnoPARQ e aprovada pelo Conselho de Administração do CenTev.
- § 1º. A taxa condominial mensal deverá contemplar, pelos menos, os seguintes serviços para as empresas residentes instaladas nos lotes:
- a) segurança e vigilância 24 (vinte e quatro) horas das áreas externas;
 - b) limpeza e jardinagem das áreas externas;
 - c) despesas com as condicionantes ambientais do CenTev;
 - d) Utilização, no prédio principal, das áreas de uso compartilhado.

§ 2º. A taxa condominial mensal será definida a partir do rateio por metro quadrado das despesas de operação, custeio e manutenção do CenTev e suas unidades, conforme tabela abaixo:

	Empresas residentes instaladas nos lotes	Empresas residentes e incubadas instaladas no prédio principal	UFV e CenTev
Despesas do Prédio Principal	15%	35%	50%
Despesas da área dos lotes	50%	-	50%

Art. 10º. A lógica do modelo utilizado para calcular o tempo para a Cessão Real de Uso do Parque Tecnológico de Viçosa está apresentada na Figura 1, e no Art. 11 descrevem-se as variáveis e as equações descritas.

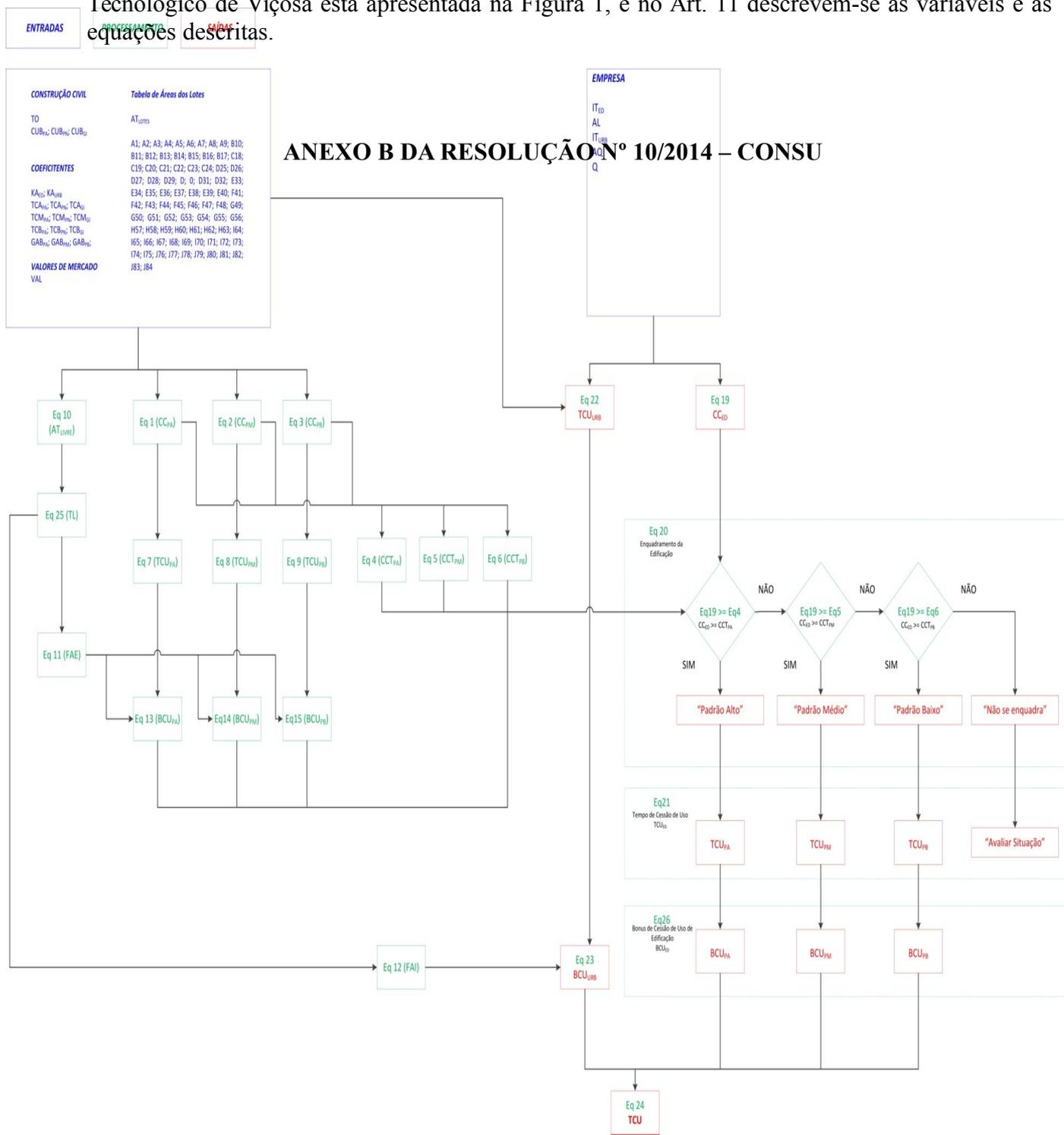


Figura 1. Fluxograma do modelo para cálculo do tempo para a cessão real de uso.

Art. 11. As variáveis utilizadas para operacionalizar o modelo para cálculo do tempo de cessão real de uso (TCU) do empreendimento e as equações usadas para auxiliar o processo de tomada de decisões estão descritas nas alíneas “a” a “d”.

a) VARIÁVEIS DE ENTRADA

IT_{ED} - Investimento total em obras de edificação no próprio lote (R\$)

Refere-se ao valor total a ser investido em obras de edificação pela empresa, no âmbito da área a ser cedida pelo tecnoPARQ.

IT_{URB} - Investimento total em urbanização em quadras do tecnoPARQ (R\$)

Refere-se ao valor total a ser investido em obras de infraestrutura para urbanização de quadras do tecnoPARQ.

AL - Área total do lote a ser ocupada pela empresa (m²)

Refere-se à dimensão da área total a ser destinada para a instalação da empresa.

AT_{LOTES} - Área total de lotes do tecnoPARQ destinada à cessão de uso (m²)

Q - Identificação para referência da quadra, conforme Projeto Urbanístico, na qual a empresa fará os investimentos em urbanização

AQ - Área total da quadra Q que receberá o investimento em urbanização (m²)

Refere-se à dimensão da área total da quadra do tecnoPARQ na qual a empresa realizará investimentos em urbanização.

- Taxa de Ocupação do Lote (%)

Refere-se ao percentual da área total do lote passível de ser edificada. Esse valor deve estar de acordo com a legislação municipal e o Projeto Urbanístico do tecnoPARQ.

VAL - Valor de Aluguel dos Lotes [(R\$/(m² x mês))]

Refere-se ao valor de mercado para locação de terrenos, com similaridades aos dos lotes do tecnoPARQ. Este valor é determinado com base em pesquisas de mercado imobiliário na região de Viçosa e aprovado pelo Conselho de Administração do CenTev.

KA_{ED} - Coeficiente de Atratividade para edificação em lotes do tecnoPARQ

Coeficiente que define o percentual de bonificação no tempo de cessão real de uso a ser concedido, de acordo com investimentos em edificação, conforme interesses estratégicos do tecnoPARQ, definido pelo Conselho de Administração do CenTev.

KA_{URB} - Coeficiente de Atratividade para investimentos em urbanização em quadras do tecnoPARQ

Coefficiente que define o percentual de bonificação no tempo de cessão real de uso, de acordo com investimentos em urbanização, conforme interesses estratégicos do tecnoPARQ, definido pelo Conselho de Administração do CenTev.

CUB_{PA} - Custo Unitário Básico do Sinduscon na região de Viçosa para construção Padrão Alto (R\$/m²)

Trata-se do valor de referência adotado para custos de construção de padrão alto.

CUB_{PN} - Custo Unitário Básico do Sinduscon na região de Viçosa para construção Padrão Normal (R\$/m²)

Trata-se do valor de referência adotado para custos de construção de padrão normal

CUB_{GI} - Custo Unitário Básico do Sinduscon na região de Viçosa para construção Padrão Galpão Industrial (R\$/m²)

Trata-se de um percentual a ser estabelecido entre os Custo Unitário Básico de construção Padrão Alto, Normal e Galpão Industrial que irá definir o Custo Composto Padrão Alto.

a.1) Taxas de Composição Padrão Alto

TCA_{PA} - Taxa de Composição para cálculo do Custo Composto Padrão Alto (CC_{PA}

TCA_{PN} - Taxa de Composição para cálculo do Custo Composto Padrão Alto (CC_{PA}

TCA_{GI} - Taxa de Composição para cálculo do Custo Composto Padrão Alto (CC_{PA}

a.2) Taxas de composição Padrão Médio

TCM_{PA} - Taxa de Composição para cálculo do Custo Composto Padrão Médio (CC_{PM}

TCM_{PN} - Taxa de Composição para cálculo do Custo Composto Padrão Médio (CC_{PM}

TCM_{GI} - Taxa de Composição para cálculo do Custo Composto Padrão Médio (CC_{PM}

a.3) Taxas de composição Padrão Baixo

TCB_{PA} - Taxa de Composição para cálculo do Custo Composto Padrão Baixo (CC_{PB}

TCB_{PN} - Taxa de Composição para cálculo do Custo Composto Padrão Baixo (CC_{PB}

TCB_{GI} - Taxa de Composição para cálculo do Custo Composto Padrão Baixo (CC_{PB}

a.4) Gabaritos

GAB_{PA} - Número de pavimentos nas edificações a serem realizadas pela empresa, de interesse estratégico do tecnoPARQ, para lotes Padrão Alto (un)

GAB_{PM} - Número de pavimentos nas edificações a serem realizadas pela empresa, de interesse estratégico do tecnoPARQ, para lotes Padrão Médio (un)

GAB_{PB} - Número de pavimentos nas edificações a serem realizadas pela empresa, de interesse estratégico do tecnoPARQ, para lotes Padrão Baixo (un)

b) CÁLCULO DO TEMPO DE CESSÃO DE USO PARA INVESTIMENTOS EM EDIFICAÇÃO

As empresas que realizarem investimentos em edificação, em áreas de lotes do tecnoPARQ, terão direito à cessão real de uso do terreno ocupado durante um período de tempo definido com base na sistemática estabelecida neste modelo.

O modelo de cessão real de uso do tecnoPARQ estabelece faixas de tempo de cessão, relacionadas ao padrão de construção das edificações realizadas pelas empresas quando comparadas com o Custo de Construção do tecnoPARQ (CCT).

b.1) Cálculo dos Custos Compostos (CC)

Para o cálculo dos CCs Padrão Alto, Padrão Médio e Padrão Baixo utilizam-se as equações 1, 2 e 3, respectivamente. A numeração das equações nesse Modelo é mesma indicada no Fluxograma da Figura 1.

$$CC_{PA} = (CUB_{PA} \times TCA_{PA}) + (CUB_{PN} \times TCA_{PN}) + (CUB_{PG} \times TCA_{PG}) \quad (1)$$

$$CC_{PM} = (CUB_{PA} \times TCM_{PA}) + (CUB_{PN} \times TCM_{PN}) + (CUB_{PG} \times TCM_{PG}) \quad (2)$$

$$CC_{PB} = (CUB_{PA} \times TCB_{PA}) + (CUB_{PN} \times TCB_{PN}) + (CUB_{PG} \times TCB_{PG}) \quad (3)$$

sendo:

CC_{PA} - Custo Composto Padrão Alto (R\$/m²)

CC_{PM} - Custo Composto Padrão Médio (R\$/m²)

CC_{PB} - Custo Composto Padrão Baixo (R\$/m²)

b.2) Cálculo dos Custos de Construção do tecnoPARQ (CCTs)

Para o cálculo das faixas de tempo de cessão, é necessária a definição dos custos de construção a serem utilizados como base para enquadramento das edificações a serem realizadas em terrenos do tecnoPARQ. Tais custos são denominados Custos de Construção tecnoPARQ (CCT), e estão relacionados aos padrões alto, médio e baixo de construção.

Para o cálculo dos CCTs Padrão Alto, Padrão Médio e Padrão Baixo utilizam-se as equações 4, 5 e 6, respectivamente,

$$CCT_{PA} = CC_{PA} \times GAB_{PA} \times \quad (4)$$

$$CCT_{PM} = CC_{PM} \times GAB_{PM} \times \quad (5)$$

$$CCT_{PB} = CC_{PB} \times GAB_{PB} \times \quad (6)$$

sendo:

CCT_{PA} - Custo de Construção tecnoPARQ Padrão Alto (R\$/m²)

CCT_{PM} - Custo de Construção tecnoPARQ Padrão Médio (R\$/m²)

CCT_{PB} - Custo de Construção tecnoPARQ Padrão Baixo (R\$/m²)

b.3) Definição das Faixas de Tempo de Cessão de Uso (TCU)

Para o cálculo do Tempo de Cessão Real de Uso (TCU) para lotes, conforme Custo Composto padrão alto, padrão médio e padrão baixo, utilizam-se as equações 7, 8 e 9, respectivamente,

$$TCU_{PA} = \frac{CC_{PA}}{VAL \times 12} \quad (7)$$

$$TCU_{PM} = \frac{CC_{PM}}{VAL \times 12} \quad (8)$$

$$TCU_{PB} = \frac{CC_{PB}}{VAL \times 12} \quad (9)$$

sendo:

TCU_{PA} - Tempo de Cessão de Uso para edificações enquadradas como padrão alto de construção tecnoPARQ (anos)

TCU_{PM} - Tempo de Cessão de Uso para edificações enquadradas como padrão médio de construção tecnoPARQ (anos)

TCU_{PB} - Tempo de Cessão de Uso para edificações enquadradas como padrão baixo de construção tecnoPARQ (anos)

b.4) Cálculo do Fator de Atratividade para Edificações (FAE)

O Fator de Atratividade para Edificações (FAE) poderá ser utilizado para atrair empresas, de acordo com interesse estratégico do tecnoPARQ. O FAE está diretamente relacionado ao percentual de áreas livres para edificação do tecnoPARQ e ao Coeficiente de Atratividade (KA_{ED}), definido pelo Conselho de Administração do CenTev, e será utilizado para o cálculo do bônus do tempo de cessão real de uso.

Utiliza-se a equação 10 para o cálculo da área livre total de lotes do tecnoPARQ para cessão de uso,

$$AT_{LIVRE} = \sum \text{Áreas dos lotes livres} \quad (10)$$

sendo:

AT_{LIVRE} - Área livre total de lotes do tecnoPARQ para cessão de uso (m^2)

Utiliza-se a equação 25 para o cálculo do percentual de área livre do tecnoPARQ,

$$TL = \frac{AT_{LIVRE}}{AT_{LOTES}} \quad (25)$$

sendo:

TL - Taxa livre - Percentual de área livre do tecnoPARQ (%)

Para o cálculo do Fator de Atratividade para Edificações, utiliza-se a equação 11,

$$FAE = KA_{ED} \times TL \quad (11)$$

sendo:

FAE - Fator de atratividade para a realização de edificações nos lotes do tecnoPARQ

b.5) Cálculo da eventual Bonificação relacionada com o Tempo de Cessão Real de Uso (BCU)

Para o cálculo da eventual bonificação relacionada com o tempo de cessão real de uso para lotes padrão alto, padrão médio e padrão baixo, utilizam-se as equações 13, 14 e 15, respectivamente,

$$BCU_{PA} = FAE \times TCU_{PA} \quad (13)$$

$$BCU_{PM} = FAE \times TCU_{PM} \quad (14)$$

$$BCU_{PB} = FAE \times TCU_{PB} \quad (15)$$

sendo:

BCU_{PA} - Bônus de Tempo de Cessão Real de Uso para lotes Padrão Alto

BCU_{PM} - Bônus de Tempo de Cessão Real de Uso para lotes Padrão Médio

BCU_{PB} - Bônus de Tempo de Cessão Real de Uso para lotes Padrão Baixo

b.6) Cálculo do Tempo de Cessão de Uso (TCU) para investimentos em edificação

Para o cálculo do Custo de Construção para Edificação (CC_{ED}), a ser realizado pela empresa, utiliza-se a equação 19,

$$CC_{ED} = \frac{AL \times IT_{ED}}{\square} \quad (19)$$

sendo:

CC_{ED} - Custo de construção da edificação a ser realizada pela empresa (R\$/m²)

Para o cálculo do Tempo de Cessão de Uso para Edificação (TCU_{ED}), utiliza-se a equação 21,

$$CC_{ED} \geq CCT_{PA} \therefore TCU_{ED} = TCU_{PA} \quad (21)$$

$$CCT_{PA} > CC_{ED} \geq CCT_{PM} \therefore TCU_{ED} = TCU_{PM}$$

$$CCT_{PM} > CC_{ED} \geq CCT_{PB} \therefore TCU_{ED} = TCU_{PB}$$

sendo:

TCU_{ED} - Tempo de Cessão de Uso do terreno concedido à empresa, em decorrência do investimento realizado em edificações dentro do lote.

Para o cálculo do Bônus de Tempo de Cessão Real de Uso para Edificação (BCU_{ED}), utiliza-se a equação 26,

$$CC_{ED} \geq CCT_{PA} \therefore BCU_{ED} = BCU_{PA} \quad (26)$$

$$CCT_{PA} > CC_{ED} \geq CCT_{PM} \therefore BCU_{ED} = BCU_{PM}$$

$$CCT_{PM} > CC_{ED} \geq CCT_{PB} \therefore BCU_{ED} = BCU_{PB}$$

sendo:

BCU_{ED} - Bônus de Tempo de Cessão Real de Uso concedido à empresa, em decorrência do investimento realizado em edificações dentro do lote.

c) CÁLCULO DO TEMPO DE CESSÃO DE USO PARA INVESTIMENTOS EM URBANIZAÇÃO

c.1) Cálculo do Fator de Atratividade para Urbanização em quadras do tecnoPARQ

O Fator de Atratividade para Urbanização (FAI) será utilizado para estimular as empresas a investirem em infraestrutura urbana de acordo com interesse estratégico do tecnoPARQ. O FAI está diretamente relacionado ao percentual de áreas livres para edificação do tecnoPARQ e ao Coeficiente de Atratividade (KA_{URB}), definido pelo Conselho de Administração do CenTev, e será utilizado para o cálculo do bônus do tempo de cessão real de uso.

Para o cálculo do FAI, utiliza-se a equação 12,

$$FAI = KA_{URB} \times TL \quad (12)$$

sendo:

FAI - Fator de atratividade para a realização de investimentos em urbanização de quadras do tecnoPARQ.

c.2) Cálculo do Tempo de Cessão Real de Uso (TCU) para investimentos em urbanização de quadras do tecnoPARQ

Para o cálculo do Tempo de Cessão Real de Uso (TCU_{URB}) para investimentos realizados em urbanização de quadras do tecnoPARQ, utiliza-se a equação 22,

$$TCU_{URB} = \frac{AQ \times IT_{URB}}{\square} \times VAL \times 12 \quad (22)$$

sendo:

IT_{URB} - Tempo de Cessão Real de Uso decorrente de investimentos realizados em urbanização de quadras do tecnoPARQ.

c.3) Cálculo da eventual Bonificação relacionada com o Tempo de Cessão Real de Uso (BCU) para investimentos em urbanização

Para o cálculo da eventual bonificação relacionada com o tempo de cessão real de uso (BCU_{URB}) para investimentos realizados em urbanização de quadras do tecnoPARQ, utiliza-se a equação 23,

$$BCU_{URB} = FAI \times TCU_{URB} \quad (23)$$

sendo:

BCU_{URB} - Bônus de Tempo de Cessão Real de Uso para investimentos e urbanização de quadras do tecnoPARQ.

d) CÁLCULO DO TEMPO DE CESSÃO DE USO TOTAL

Para o cálculo do Tempo de Cessão de Uso (TCU) total, utiliza-se a equação 16,

$$TCU = TCU_{ED} + BCU_{ED} + TCU_{URB} + BCU_{URB} \quad (24)$$

sendo:

TCU - Tempo de Cessão Real de Uso Total.