

Estudo Técnico Preliminar 19/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 67115.005157/2023-18

2. Descrição da necessidade

2.1 Cessão de Uso de bem imóvel a título oneroso de 54 m² de área útil edificada no prédio de classificação patrimonial E-13 desta Organização Militar, pertencente a União Federal, jurisdicionado ao Comando da Aeronáutica, para a instalação de um posto de atendimento da Fundação Habitacional do Exército - FHE. O posto de atendimento bancário visa o atendimento de necessidades dos servidores militares e civis da Cedente, e de Unidades do Comando da Aeronáutica da área de São Paulo. a instalação de um posto de atendimento bancário da Fundação Habitacional do Exército – FHE evitará o deslocamento de militares do efetivo e dos servidores das Organizações apoiadas para outra localidade, evitando a descontinuidade das atividades exercidas pelo público alvo.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Divisão Administrativa - Seção de Patrimônio (AAPT)	2T QOCON CIV Graziela Batista de Almeida

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Conforme descrições da necessidade e com base nas justificativas, já mencionadas no presente documento, a contratação possui os seguintes requisitos:

- 4.1. Disponibilidade do espaço físico, de forma que não venha a prejudicar a atividade-fim da Organização;
- 4.2. Inexistência de qualquer ônus para a Organização Pública sobretudo no que diz respeito aos empregados da cessionária;
- 4.3. Compatibilidade de horário de funcionamento da cessionária com o horário de funcionamento do órgão cedente;
- 4.4. Obediência às normas relacionadas com o funcionamento da atividade e às normas de utilização do imóvel;
- 4.5. Aprovação prévia do órgão cedente para realização de qualquer obra de adequação do espaço físico a ser utilizado pela cessionária;
- 4.6. Precariedade da cessão, que poderá ser revogada a qualquer tempo, havendo interesse do serviço público, independentemente de indenização;
- 4.7. Participação proporcional da cessionária no rateio das despesas com manutenção, conservação e vigilância do prédio;
- 4.8. Implementação de Plano de Combate a Incêndio; e
- 4.9. Outras que venham a ser estabelecidas no termo de cessão, que será divulgado pela Unidade Executora da Contratação.

5. Levantamento de Mercado

- 5.1. Conforme as diretrizes estabelecidas pela NBR 14653-1/2011, Normas Técnicas de Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), o trabalho pode ser enquadrado como medianamente fundamentado e muito preciso.
- 5.2. Finalidade: foi determinado o valor de mercado do imóvel, objeto da avaliação, pelo Setor de Infraestrutura deste PAMASP, com taxa mínima mensal de utilização no valor de R\$ 1.354,00 (Um mil e trezentos e cinquenta e quatro reais), conforme item 12.1 do Laudo de Avaliação N°002/PAMASP-AAIE/2024, para fins de Cessão Onerosa de Uso, da área destinada ao funcionamento de posto de atendimento da Fundação Habitacional do Exército - FHE.

6. Descrição da solução como um todo

- 6.1. A contratação será na modalidade inexigibilidade de licitação, conforme Art. 74, caput, da Lei 14.133 de 1 de abril de 2021.
- 6.2. O Termo de Cessão de uso terá vigência de 5 (cinco) anos, com possibilidade de prorrogação;
- 6.3. Compõe o presente processo o Laudo de Avaliação N° 002/PAMASP-AAIE/2024, onde foi definido a área da Cessão de Uso, pertencente à edificação E-013, possui 54,00 m2 de área construída e está localizada na Avenida Braz Leme, 3258 – Santana – São Paulo – SP, CEP: 02022-901;
- 6.4. A área objeto da Cessão de Uso destina-se, exclusivamente, à prestação de serviços de natureza comercial, tornando-se nula e de pleno direito esta Cessão de Uso em caso de destinação diversa da estabelecida pela Cedente;
- 6.5. A Cessionária utilizará a área cedida, exclusivamente, para instalação posto de atendimento da Fundação Habitacional do Exército - FHE para atendimento do Público Interno;
- 6.6. Será permitida à Cessionária a verticalização do portfólio de produtos e serviços, desde que o mesmo não se sobreponha ou conflite com o objeto principal da Cessão de Uso e com este tenha relação; e
- 6.7. A área da Cessão de Uso será entregue à Cessionária nas condições em que se encontra. As eventuais adequações necessárias à exploração do ramo de atividade objeto da Cessão de Uso deverão ser submetidas à aprovação da Cedente, mediante projeto, acompanhado dos respectivos arquivos digitais, correndo as despesas decorrentes por conta da Cessionária.
- 6.8. As regras de reajuste do valor contratual são estabelecidas no Termo de Referência que compõe esta contratação.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

- 7.1 Cessão de Uso de um (01) bem imóvel a título oneroso de 54 m² de área útil.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 81.240,00

8.1 O custo total estimado da contratação é de R\$ 81.240,00 (oitenta e um mil, duzentos e quarenta reais) para o período de 60 meses

8.1.1 O valor mensal estimado é de R\$ 1.354,00 (Um mil e trezentos e cinquenta e quatro reais) mensais, conforme item 12.1 do Laudo de Avaliação N°002/PAMASP-AAIE/2024, considerados os custos e os benefícios de cada opção, com indicação da alternativa mais vantajosa, observando o disposto na Lei 14.133/21.

8.2 Este valor deverá ser corrigido anualmente pelo Índice Geral de Preços - (IGP-M), contando-se a partir da data de assinatura do termo de cessão de uso.

8.3 Além do valor da contratação, a CESSIONÁRIA será responsável pelo valor referente ao ressarcimento de energia elétrica, que terá como base a medição de consumo e o valor do Kw/h, constante da conta/fatura emitida pela concessionária do serviço, e da taxa de água e esgoto que terá como base a medição de consumo e o valor constante da conta/fatura emitida pela concessionária do serviço.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

- 9.1 Não se aplica ao objeto da presente contratação.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 Não se faz necessária a realização de contratação correlata e/ou interdependente para que o objeto desta contratação seja atingido.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 A instalação de um posto de atendimento bancário da Fundação Habitacional do Exército – FHE evitará o deslocamento de militares do efetivo e dos servidores das Organizações apoiadas para outra localidade, evitando a descontinuidade das atividades exercidas pelo público-alvo.

11.2 Em atenção ao parágrafo único do art. 1º do Decreto nº 10.947/2022, o objeto da contratação está previsto no Planejamento Anual de Aquisições e Contratações (PAAC) de 2023, disposto no Portal da Força Aérea Brasileira (FAB), <https://www2.fab.mil/paac/>, conforme detalhamento a seguir:

I) Região /Unidade: Sudeste/GAP-SP

II) Data de publicação no Portal da FAB: NOV/2023

III) Código de planejamento do objeto no PAAC: GAPSP24OUT005

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 A cessão de uso do bem imóvel em voga visa beneficiar a Organização, visto que a instalação de um posto de atendimento destina-se a prestar serviços de apoio necessários ao desempenho das atividades órgão Cedente e de seus servidores

13. Providências a serem Adotadas

13.1 Conforme estabelecidas no Termo de Referência que compõem esta contratação.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nos documentos que compõem esta contratação, bem como requisito previsto em Lei Especial.

14.2 Os possíveis impactos ambientais da presente contratação deverão ser de acordo com o exigido nas obrigações quanto à sustentabilidade ambiental no que versa o Art. 7º, XI, da Lei nº 12.305/10 e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável previsto nos artigos 5º, 11 e 144 da Lei 14.133/2021.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base nas informações apresentados nos Estudos Preliminares, e no âmbito das respectivas atribuições, a Equipe de Planejamento se manifesta-se favorável quanto à viabilidade do prosseguimento da contratação.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

DIEGO ALEXANDRE ROZA

Presidente da Equipe de Planejamento da Contratação

JENNIFER GONCALVES AMATO

Membro da Equipe de Planejamento da Contratação

MARCELO DE SOUZA DE OLIVEIRA

Membro da Equipe de Planejamento da Contratação

MARCELO RODRIGUES DOS REIS PONTES

Ordenador de Despesas do PAMASP