

Estudo Técnico Preliminar 196/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 67438.003897/2024-40

2. Descrição da necessidade

2.1. O Hospital de Força Aérea de São Paulo possui como missão "Prestar serviços de excelência em saúde nas dimensões assistencial, pericial e operacional de acordo com as diretrizes do Comando da Aeronáutica de forma humanizada, segura e sustentável." e possui como público-alvo todos os militares, beneficiários e pensionistas do COMAER na área do Estado de São Paulo. Para que a missão seja cumprida, faz-se necessária a prestação de diversos serviços para os seus usuários, tanto no âmbito ambulatorial quanto cirúrgico, por exemplo.

2.1.1 O presente processo visa à Cessão de Uso Onerosa de Bem Imóvel a Terceiro para o exercício de Atividade de Apoio para funcionamento de Cantina/Lanchonete no HFASP, em área física de propriedade da União, medindo 125,73 m², composta por 109,73m² de área construída e parte do entorno onde há um paisagismo simples dispondo de bancos de concreto, comumente utilizados pelos clientes da Cantina /Lanchonete, localizada no Tombo SP.002-67438-E-007, constituindo receita para a Administração por meio de pagamentos mensais, com valor de referência determinado em Laudo de Avaliação de Imóvel, conforme condições estabelecidas no Termo de Referência e seus anexos e se justifica pelo fato de, além das refeições fornecidas pela Seção de Subsistência, não haver nenhuma outra opção de alimentação aos servidores civis e militares do efetivo do HFASP, bem como de seus usuários/pacientes.

2.1.2 Justifica-se ainda devido ao grande número de usuários quantificados no quadro abaixo, entre pacientes e seus acompanhantes, militares em inspeção de saúde ou em consulta de outras Organizações Militares, inclusive de outras forças armadas e auxiliares, efetivo do HFASP (Hospital de Força Aérea de São Paulo) e de outras Organizações Militares adjacentes, prestadores de serviços, visitantes em missão oficial, que frequentam a instituição diariamente podendo permanecer na mesma por um longo período, torna-se necessário um serviço de alimentação com oferta de refeições e lanches, visando o bem-estar deste público:

Público usuário do HFASP	Quantitativo
Efetivo do HFASP	552
Efetivo das Organizações Militares próximas com acesso a Cantina	697
Prestadores de Serviços (Terceirizados)	100
Atendimentos Ambulatoriais e Inspeções de Saúde	309
TOTAL (médio ao dia)	1.658

- 2.1.3 O referido serviço é imprescindível e fundamental para o bom atendimento aos usuários tendo em vista que o hospital se localiza numa região onde não há serviços de alimentação em suas proximidades, proporcionando-os maior comodidade, economia de tempo e opção de serviços prestados em benefício dos mesmos, mas também como alternativa para aqueles militares que desejarem complementar as suas refeições.
- 2.1.4 Além disso, alguns usuários vêm ao HFASP em jejum para realizarem inspeções de saúde e acabam permanecendo assim por longos períodos de tempo, por não haver nas proximidades local de alimentação, concorrendo para ocasionar riscos à integridade física desses usuários.
- 2.1.5 O fato de haver um estabelecimento localizado no interior da Organização Militar, evita que, caso desejarem, militares uniformizados deixem o quartel para buscar alternativas de alimentação durante os horários de expediente, colaborando com a manutenção de sua própria segurança e da instituição.
- 2.1.6 Em decorrência término do **Contrato nº 134/GAPSP-HFASP/2018, que esteve vigente até 21/09/2023** para exploração de atividades do ramo de lanchonete, urge a necessidade de iniciar a elaboração deste processo em tela.
- 2.1.7 Por fim, é notório identificar que a exploração da área em tela por uma cantina/lanchonete vem ao encontro dos interesses, tanto do Comando da Aeronáutica (COMAER), em observância aos aspectos de oportunidade e conveniência, quanto do HFASP, com o objetivo de auferir receita com o pagamento mensal dos aluguéis, cujo valor a ser pago pela CESSIONÁRIA será recolhido mensalmente ao Fundo Aeronáutico e, ainda, sob o caráter técnico-operacional da cessão da área, dada a localização da benfeitoria. Além do exposto nos itens anteriores, cabe mencionar que a cessão de uso em questão evitará que o HFASP empregue recursos para conservar e realizar manutenção em imóvel não utilizado.
- 2.1.8 A **situação patrimonial** da área do **Tombo SP.002-000**, em que o HFASP está compreendido, encontra-se regularizada através do Termo de Entrega nº 09, folhas 41/44, de 13 de junho de 1980, quando a Superintendência de Patrimônio da União em São Paulo (SPU-SP) entregou o imóvel à União, sendo **REGISTRADO** no **8º Oficial de Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 25.813, folhas 01/03**.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Seção de Nutrição e Dietética (SNUT) da Divisão de Atividades Complementares (DAC) do Hospital de Força Aérea de São Paulo (HFASP)	TAMIRIS SOARES FERNANDES 2º Ten Nut

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

- 4.1 Serviços continuados, sem fornecimento de mão de obra em regime de dedicação exclusiva;
- 4.2 Os serviços serão prestados no **Hospital de Força Aérea de São Paulo (HFASP)**, em horário compatível com o horário de funcionamento da CEDENTE, e com obediência às normas relacionadas com o funcionamento da atividade e às normas de utilização do imóvel;
- 4.2.1 O horário mínimo de funcionamento de abaixo, podendo a critério da CESSIONÁRIA estender esse horário, devendo desta forma, comunicar com antecedência o gestor do contrato:

DIAS	HORÁRIOS
de segunda a sextas-feiras	07:00 às 17:00 horas

aos sábados	07:00 às 14:00 horas
-------------	----------------------

4.2.1.1 No decorrer do contrato e a critério da Administração e mediante solicitação do interessado, o horário de atendimento poderá ser alterado a fim de adaptarem-se as demandas existentes.

4.3 A licitação será na modalidade **PREGÃO** em sua forma eletrônica, por se tratar de **serviço comum, nos termos do** ;

4.4 A CESSIONÁRIA deverá possuir profissionais habilitados e experientes na área de atuação para a prestação dos serviços;

4.5 Fica **VEDADA** a possibilidade de **SUBCONTRATAÇÃO**;

4.6 Deverá atender, no que couber, às normas de **Sustentabilidade** sobre os possíveis impactos ambientais que deverá ser de acordo com o exigido nas Normas Técnicas da ABNT e de acordo com as 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 (Lei nº 12.349, de 15 de dezembro de 2010, que alterou o Art. 3º da Lei nº 8.666/93, introduzindo o **desenvolvimento nacional sustentável como objetivo das contratações públicas**);

4.6.1 A CESSIONÁRIA deverá cumprir ainda, as disposições normativas, no que couber, do **Decreto nº 10.936, de 12 de janeiro de 2022**, que institui a separação dos resíduos recicláveis descartados pelos órgãos e entidades da administração pública federal direta e indireta, na fonte geradora, e a sua destinação às associações e cooperativas dos catadores de materiais recicláveis, na esteira do que impõe a Constituição da República.

4.7 As exigências de habilitação jurídica e de regularidade fiscal e trabalhista encontram-se discriminadas no Edital, ao qual este Termo está em apêndice;

4.8. Será exigida a **GARANTIA** da contratação de que tratam os arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, em especial os arts. 37 e seguintes da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (**Lei do Inquilinato**), no percentual e condições descritas nas cláusulas do contrato;

4.8.1. A CESSIONÁRIA prestará garantia locatícia, nos moldes do art. 96 da Lei nº 14.133, de 2021 e do art. 37 da Lei do Inquilinato, com validade durante a execução do contrato e por **90 (noventa) dias** após o término da vigência contratual, em valor correspondente a **3 (três aluguéis), ou seja, 12,5% (doze e meio por cento)** do valor total do contrato;

4.8.2. A inobservância do prazo fixado para apresentação da garantia acarretará a aplicação de multa de 0,07% (sete centésimos por cento) do valor total do contrato por dia de atraso, até o máximo de 2% (dois por cento). O atraso superior a 25 (vinte e cinco) dias autoriza a Administração a promover a rescisão do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõem os incisos I e II do art. 137 da Lei n. 14.133 de 2021;

4.8.3. Em caso de opção pelo seguro-garantia, a parte adjudicatária deverá apresentá-la, no máximo, até a data de assinatura do contrato;

4.8.4. A garantia, nas modalidades caução e fiança bancária, deverá ser prestada em até 10 dias úteis após a assinatura do contrato;

4.8.5. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à garantia da contratação;

4.9. A **avaliação prévia do local de execução dos serviços** é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim, de **segunda a quinta-feira, das 09 horas às 15 horas**, com agendamento com o responsável abaixo:

Responsável pelo acompanhamento da vistoria	Contato	Setor
---	---------	-------

TAMIRIS SOARES FERNANDES 2º Ten Nut	fernandestsf@fab.mil.br (11) 2224-7152	Setor de Nutrição e Dietética do HFASP
-------------------------------------	---	--

- 4.9.1. Para a vistoria, o representante legal da CESSIONÁRIA ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria;
- 4.9.2. Caso a CESSIONÁRIA opte por não realizar a vistoria, deverá prestar declaração formal assinada pelo responsável técnico do licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação;
- 4.9.3. A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo o contratado assumir os ônus dos serviços decorrentes;
- 4.10 Além dos pontos acima, o adjudicatário deverá apresentar declaração de que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a prestação do serviço como requisito para celebração do contrato;

5. Levantamento de Mercado

- 5.1 O levantamento de mercado foi feito através do **Laudo de Avaliação de Imóvel N° CAN_HFASP/LAI04/2024**, levando em consideração os tipos de solução para a execução dos serviços a serem prestados pela CESSIONÁRIA.
- 5.1.1 O Laudo citado fixou o **valor de referência do aluguel**, do qual as licitantes ofertarão o **MENOR VALOR POR ÍNDICE**, igual ou menor que **100,00** para determinar o **valor de receita a ser recolhido mensalmente (a título de aluguel)** em favor da CEDENTE.
- 5.1.2 O valor unitário da **Cesta Básica Mínima dos Produtos** a serem comercializados na Cantina não será levado em consideração na disputa pela adjudicação do presente objeto ao vencedor do Certame. Esses valores servem para o preço praticado pela futura CESSIONÁRIA acompanhe o praticado no Mercado local, em atendimento ao que preconiza o inc. LVI do art. 6º e o inc. III do art. 11º da Lei nº 14.133, de 2021 e acompanhamento pela FISCALIZAÇÃO, que realizará amostragens periódicas para esse fim.
- 5.1.2.1 Os valores foram obtidos através de pesquisa junto ao Painel de Preços do Comprasnet, selecionado o valor da mediana como **“preço de mercado”**, atendendo parâmetro I do que preconiza a IN 65, de 2021.
- 5.1.3 Alguns itens da pesquisa tiveram os valores unitários convertidos proporcionalmente à unidade de fornecimento para **“UNIDADE”** por não haver no Painel de Preços **“Resultados”** registrados na unidade de fornecimento pretendida.

6. Descrição da solução como um todo

- 6.1 A solução proposta atende os requisitos básicos para a cessão de uso do imóvel de domínio da União, com a finalidade de exploração comercial da seguinte Atividade de Apoio: Cantina, pertencente União Federal, jurisdicionada ao Comando da Aeronáutica, sob a responsabilidade patrimonial do Hospital de Força Aérea de São Paulo.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 A quantidade de bens imóveis será de **01 (uma) área de 125,73m²** para fins de cessão onerosa de uso para atividade de apoio de **CANTINA/LANCHONETE**.

7.1.1 A tabela de itens descritos no Termo de Referência, refere-se à **quantidade mínima** de itens que devam constar na **Cesta de Produtos a serem comercializados na Cantina**, podendo os licitantes apresentarem outros itens indicando seus respectivos valores e unidades de fornecimento compatíveis com o Mercado local.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 91.995,84

8.1 O **valor total** estimado **mínimo** da contratação é de **R\$ 91.995,84 (noventa e um mil, novecentos e noventa e cinco reais e oitenta e quatro centavos)** pelo prazo inicial de vigência contratual, que será de **24 (vinte e quatro) meses**.

8.11 Os preços foram levantados com base em **Laudo de Avaliação de Imóvel N° CAN_HFASP/LAI04/2024**, ANEXO I do Termo de Referência, através de comissão que avaliou a edificação para efeito de locação da área cedida.

8.12 Além do valor da contratação, a CESSIONÁRIA será responsável pelo valor referente ao ressarcimento de **energia elétrica e água**, que terão como base a medição de consumo e o valor do Kw/h e m³, respectivamente, constante da conta/fatura emitida pelas concessionárias do serviço.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 O parcelamento do objeto da contratação não é aplicável ao caso concreto, tendo em vista a natureza da contratação, tratar-se de cessão onerosa de área específica de bem imóvel da União para atividade de apoio de restaurante/lanchonete, com fulcro no item 9.1.6, alínea "c", da ICA 87-7/2023, em consonância com o Decreto no 3.725/2001, em seu art. 12, regulamentando a Lei no 9.636/1998.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 Não há contratações correlatas ou interdependentes para relacionadas a presente demanda no âmbito da CEDENTE.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 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 2024**, disposto no Portal da Força Aérea Brasileira (FAB), <https://www2.fab.mil.br/paac/index.php/gapsp>, conforme detalhamento a seguir:

I) Região/Unidade: Sudeste/ GAP-SP

II) Data de publicação no Portal da FAB: 29 de FEVEREIRO de 2024.

III) Código de planejamento do objeto no PAAC: **GAPSP24OUT003**.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 Com a contratação pretendida o hospital irá proporcionar melhor atendimento aos seus usuários tendo em vista que auxiliará pacientes que estão em jejum para realização de exames, usuários que realizam inspeção de saúde e pacientes advindos de outras localidades que permanecem por mais tempo no hospital, acompanhantes de pacientes internados, além dos demais usuários e efetivo do hospital. Ademais, o serviço em questão é essencial por não haver oferta, num raio de aproximadamente de 3km, de serviços de alimentação nas proximidades deste hospital. Além de auferir receita ao Erário e mitigar as despesas com manutenção do imóvel ora locado.

13. Providências a serem Adotadas

13.1 Para garantir a plena execução do objeto deste Estudo, será providenciada a equipe de fiscalização e recebimento da contratação que fará o acompanhamento periódico utilizando-se de Instrumento de Medição de Resultado (IMR), ANEXO V do Termo de Referência.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 Caso se enquadre nas hipóteses do artigo 20 da Lei nº 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, a CESSIONÁRIA deverá elaborar **Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos**, sujeito à aprovação da CEDENTE:

a) Para a elaboração, implementação, operacionalização e monitoramento de todas as etapas do plano de gerenciamento de resíduos sólidos, nelas incluído o controle da disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos, será designado responsável técnico devidamente habilitado.

b) São proibidas, à CESSIONÁRIA, as seguintes formas de destinação ou disposição final de resíduos sólidos ou rejeitos:

- lançamento em praias, no mar ou em quaisquer corpos hídricos;
- lançamento **in natura** a céu aberto, excetuados os resíduos de mineração;
- queima a céu aberto ou em recipientes, instalações e equipamentos não licenciados para essa finalidade;
- outras formas vedadas pelo poder público.

14.2 A CESSIONÁRIA deverá cumprir as disposições normativas, no que couber, do **Decreto nº 10.936, de 12 de janeiro de 2022**, que institui a separação dos resíduos recicláveis descartados pelos órgãos e entidades da administração pública federal direta e indireta, na fonte geradora, e a sua destinação às associações e cooperativas dos catadores de materiais recicláveis, na esteira do que impõe a Constituição da República.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.2.1 Esta equipe de planejamento declara **VIÁVEL** esta contratação com base neste **Estudo Técnico Preliminar (ETP)**, ANEXO VI do Termo de Referência, consoante o inciso XIII, art. 7º da IN 40 de 22 de maio de 2020, da SEGES/ME.

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](#).

TAMIRIS SOARES FERNANDES

Membro da comissão de contratação

Despacho: APROVO-O

RILDO RINALDO DE ANDRADE

Autoridade competente



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	ETP nº 196-2024 (conf. LAI 4-2024) - Anexo III do TR (EP e OD)
Data/Hora de Criação:	29/08/2024 14:16:48
Páginas do Documento:	7
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	8
Hash MD5:	fc9ccd9afaaddcb1ade2a3ed7a80049d
Verificação de Autenticidade:	https://autenticidade-documento.sti.fab.mil.br/assinatura

Este documento foi assinado e conferido eletronicamente com fundamento no artigo 6º, do Decreto nº 8.539 de 08/10/2015 da Presidência da República pelos assinantes abaixo:

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por 2º Ten TAMIRIS SOARES FERNANDES no dia 30/08/2024 às 10:51:33 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Cel RILDO RINALDO DE ANDRADE no dia 03/09/2024 às 06:44:04 no horário oficial de Brasília.