

Estudo Técnico Preliminar 107/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 67540.002772/2024-25

2. Descrição da necessidade

- 2.1. Cessão de uso, a título não oneroso, de parte da benfeitoria E-051, Tombo SP.021-002, cadastrada na Subdiretoria de Patrimônio da Aeronáutica, para instalação e manutenção de entidade cessionária, com finalidade de atendimento ao público interno da EEAR, e demais Militares das Forças Armadas.
- 2.2. A Escola de Especialistas de Aeronáutica (EEAR), instituição de ensino do Comando da Aeronáutica, tem por finalidade a formação de sargentos nas especialidades fundamentais ao perfeito funcionamento institucional para o qual foi criada, fornecendo ao Sistema, o Corpo de especialistas de nível médio de ensino, os quais darão suporte técnico-operacional às atividades intrínsecas de manutenção da soberania do espaço aéreo.
- 2.3. A Cessão não onerosa e tem por objetivo o apoio ao efetivo da Escola de Especialistas de Aeronáutica, que tange à maior acessibilidade aos serviços relacionados às operações, possibilitando o fácil acesso do efetivo, aos serviços prestados, evitando-se os deslocamentos de pessoal para locais externos a OM e, conseqüentemente os significativos prejuízos às atribuições que lhe são deferidas, pois o horário comercial coincide com o horário de expediente desta Escola.
- 2.4. Sendo assim, devidamente alinhado aos interesses do Comando da Aeronáutica, acompanhando a decisão do Comando da EEAR e verificando a existência da motivação sob a ótica da oportunidade, conveniência e relevância para o interesse público.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Seção de Patrimônio Imóvel	Elen Mara de Macedo Lopes

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A legislação que detalha sobre a utilização de imóveis da União (Força Aérea Brasileira) é a ICA 87-7/2023. Sobre o assunto, esta ICA descreve:

- 9 UTILIZAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DE USO ESPECIAL DA UNIÃO POR TERCEIROS
- 9.1 INTRODUÇÃO
- 9.1.1 A utilização de bens imóveis da União, de uso especial, por terceiros, sob a responsabilidade do COMAER, objetivando a exploração econômica ou o fornecimento de bens e serviços, obedece as disposições constantes neste Capítulo e na legislação em vigor.
- 9.1.2 Somente os imóveis considerados disponíveis e com as seguintes características são passíveis de utilização por terceiros: a) possuir limites nítidos, facilmente identificáveis, inquestionáveis e que favoreçam as ações de segurança, evitando-se, sempre que possível, confrontantes diretamente com outros imóveis, sejam públicos ou privados;
- b) ser livre de servidores de qualquer natureza ou magnitude; e
- c) ser compatível em dimensões e outras peculiaridades com a destinação que lhe é atribuída.
- 9.1.3 São condições gerais para utilizar imóvel da União administrado pelo COMAER:

- a) estar em conformidade quanto a posse ou ao título de propriedade e/ou ao título de transferência de jurisdição;
- b) inexistirem processos judiciais ou administrativos sobre a área proposta do imóvel a ser cedida;
- c) estar desocupado;
- d) estar temporariamente sem utilização;
- e) inexistir previsão de sua utilização futura; e
- f) inexistirem ônus reais.

9.1.4 A utilização de bens imóveis por terceiros pode ser efetuada por meio da adoção de uma das seguintes modalidades:

- a) cessão de uso sob o regime de arrendamento;
- b) cessão de uso para o exercício de atividades de apoio;
- c) autorização de uso;
- d) permissão de uso;
- e) cessão de uso sob o regime de concessão de direito real de uso; e

f) cessão de uso gratuita.

9.1.5 A cessão de uso prevista no caput do art. 18 da Lei no 9.636/1998 e gênero, podendo assumir quaisquer dos regimes (espécies) previstos no Decreto-Lei no 9.760/46 ou na própria Lei no 9.636/1998.

9.1.5.1 A cessão de uso perfaz-se por meio de contrato administrativo.

9.1.5.2 O instrumento a ser utilizado pela ocupação de terrenos de terceiros e o Termo de Cessão de Uso (Anexo AA), figurando a União/COMAER como cessionário.

9.1.5.3 A OM que detém a responsabilidade administrativa pelo objeto do contrato administrativo de cessão de uso devera elaborar e remeter minuta de edital de licitação com toda a documentação a CJU/UF, exceto para os casos de cessão de uso gratuita, quando deve ser enviada justificativa de dispensa de licitação.

9.1.6 A cessão de uso prevista no Decreto no 3.725/2001, em seu art. 12, regulamentando a Lei no 9.636/1998, exemplifica as atividades de apoio destinadas as necessidades do Orgão cedente e seus servidores, como:

- a) posto bancário;
- b) posto dos correios e telégrafos;
- c) restaurante e lanchonete;
- d) central de atendimento a saúde;
- e) creche; e

f) outras atividades similares que venham a ser consideradas necessárias pelos Ministros de Estado, ou autoridades com competência equivalente nos Poderes Legislativo e Judiciário, responsáveis pela administração do imóvel. (grifo nosso).

9.6 CESSÃO DE USO GRATUITA

9.6.1 A cessão de uso gratuita é um instrumento geral de destinação que não transfere direitos reais, ou seja, o uso do imóvel é autorizado conforme condições previstas em contrato, permanecendo o bem imóvel como propriedade da União.

9.6.1.1 É utilizada para as ocasiões em que há o interesse e/ou a necessidade em manter o domínio da União e, conseqüentemente, a administração do COMAER sobre determinado imóvel.

9.6.2 A cessão de uso gratuita pode se dar, conforme inciso I e II, do artigo 18 da Lei no 9.636/1998 para os Estados, Distrito Federal, Municípios, entidades sem fins lucrativos das áreas de educação, cultura, assistência social ou saúde, além de pessoas físicas ou jurídicas, quando tratar-se de interesse publico, social ou de aproveitamento econômico de interesse nacional.

9.6.3 A cessão de uso gratuita efetiva-se mediante contrato no qual constam, obrigatoriamente, as condições a serem estabelecidas pelo COMAER, e e regido pelas normas de Direito Publico, sendo vedada qualquer outra forma de ajuste.

9.6.3.1 O referido contrato deve dispor necessariamente sobre a finalidade de sua realização e ao prazo para seu cumprimento.

9.6.3.2 A cessão tornar-se nula, independente de ato especial, se ao imóvel, no todo ou em parte, vier a ser dada aplicação diversa da prevista no contrato.

9.6.4 A cessão de uso gratuita e cabível quando a entidade cessionaria exercer, comprovadamente, atividade de interesse publico, não sendo indicada para fins de habitação e regularização fundiária de interesse social.

9.6.5 A competência para o inicio do processo de cessão de uso gratuita e do Comandante, Chefe, Prefeito ou Diretor da OM que tem a responsabilidade administrativa do imóvel, sendo o mesmo responsável por todas as providencias necessárias a concretização do contrato, inclusive negociações, com apoio do GAP. Caso haja a necessidade de apoio técnico a OM, para providenciar as pecas técnicas necessárias ao processo, o SERINFRA da área prestara o apoio.

9.6.6 São competentes para firmar contratos de cessão de uso gratuita de imóveis, as seguintes autoridades, conforme prazos de vigência abaixo estabelecidos:

a) ate 5 (cinco) anos, o Comandante, Chefe, Prefeito ou Diretor da OM, ou seja, o responsável administrativo pelo imóvel;

b) ate 10 (dez) anos, o ODS da OM interessada; e

c) acima de 10 (dez) anos, o ODS, condicionada a autorização do Chefe do Estado-Maior da Aeronáutica.

9.6.7 A cessão de uso gratuita pode ser revogada a qualquer tempo, havendo interesse do COMAER, independentemente de indenização, exceto as que se refiram as benfeitorias necessárias, que nao asseguram ao cessionário o direito a retenção do imóvel.

9.6.8 O processo de cessão de uso gratuita deve se instruído com a seguinte documentação:

a) planta topográfica e memorial descritivo do imóvel como um todo, destacando a localização do imóvel a ser cedido;

b) copias da documentação dominial do imóvel (Titulo de Transferência, Titulo de Propriedade e Termo de Entrega da SPU/UF);

c) planta baixa da(s) benfeitoria(s) a ser(em) cedida(s), se for o caso;

d) laudo de avaliação do imóvel a ser cedido;

e) proposta do Comandante, Chefe, Prefeito ou Diretor da OM proponente, justificando a cessão gratuita; e

f) minuta do contrato administrativo.

9.6.9 Instruído o processo de cessão de uso gratuita com a documentação acima descrita, o Comandante, Chefe, Prefeito ou Diretor da OM deve encaminha-lo ao SERINFRA responsável patrimonial pelo imóvel, para fins de analise da documentação técnica contida no processo.

9.6.9.1 O SERINFRA restitui o processo a OM responsável administrativa, informando possíveis óbices observados na documentação técnica, para prosseguimento do processo.

9.6.10 Efetivado o processo de cessão de uso gratuita, a OM responsável administrativa pelo contrato deve providenciar a inserção do contrato no SISOP, na aba Anexos, do respectivo imóvel.

Nos termos do art. 18 da Lei 9.636/98, o que diz respeito a cessão de uso, que estabelece o seguinte:

Art. 18. A critério do Poder Executivo poderão ser cedidos. Gratuitamente ou em condições especiais, sob qualquer dos regimes previstos no Decreto-lei n.º 9.760, de 1946, imóveis da União a: II – pessoas físicas ou jurídicas, em se tratando de interesse público ou social ou de aproveitamento econômico de interesse nacional.

Diante disso, a legislação federal garante a possibilidade de realização de cessão em favor da FHE e sua gerida POUPEX, seja na modalidade uso não onerosa, pois, tal cessão opera no **âmbito social para provimento habitacional**. E trata-se de entidade fortemente vinculada ao Comando do Exército de quem atende as diretrizes para o desenvolvimento de suas atividades. Vale ressaltar que o serviço de prestado pela POUPEX (FHE) é de interesse dos Militares que compõem a folha de pagamento do GAP-DF, pois a FHE/POUPEX possui taxas bastante atrativas para os militares. O número de Militares/Civis pagos pelo GAPDF gira em torno de 11.211, englobando os Militares da Ativa, os Veteranos, Civis e Pensionistas. Ainda sobre a POUPEX, o número de consignações é de 5.763, o que equivale 51,40% da folha.

Neste sentido, o Decreto nº 3.725, de janeiro de 2001 regulamenta a Lei nº 9.636, de 1998, tratando da cessão de uso estabeleceu as seguintes condições:

Art. 13. A cessão de que trata o artigo anterior será formalizada pelo chefe da repartição, estabelecimento ou serviço público federal a que tenha sido entregue o imóvel, desde que aprovada sua realização pelo Chefe da Secretaria-Geral da Presidência da República, respectivos Ministros de Estado ou autoridades com competência equivalente nos Poderes Legislativo e Judiciário, conforme for o caso, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei e as seguintes condições:

I - disponibilidade de espaço físico, de forma que não venha a prejudicar a atividade-fim da repartição;

II - inexistência de qualquer ônus para a União, sobretudo no que diz respeito aos empregados da cessionária;

III - compatibilidade de horário de funcionamento da cessionária com o horário de funcionamento do órgão cedente;

IV - obediência às normas relacionadas com o funcionamento da atividade e às normas de utilização do imóvel;

V - aprovação prévia do órgão cedente para realização de qualquer obra de adequação do espaço físico a ser utilizado pela cessionária;

VI - precariedade da cessão, que poderá ser revogada a qualquer tempo, havendo interesse do serviço público, independentemente de indenização;

VII - participação proporcional da cessionária no rateio das despesas com manutenção, conservação e vigilância do prédio;

VIII - quando destinada a empreendimento de fins lucrativos, a cessão deverá ser sempre onerosa e sempre que houver condições de competitividade deverão ser observados os procedimentos licitatórios previstos em lei; e

IX - outras que venham a ser estabelecidas no termo de cessão, que será divulgado pela Secretaria do Patrimônio da União. (grifos adotados).

2.12. Os serviços disponibilizados por esta instituição agregará muitos benefícios aos servidores militares da ativa e reserva, bem como pensionistas das Forças Armadas, oferecendo um portfólio de produtos, em que constam como da FHE o crédito imobiliário, a construção e a comercialização de unidades residenciais, os consórcios, os seguros, o crédito pessoal e o plano odontológico, exclusivos para militares de carreira das Forças Armadas e seus pensionistas.

2.13. Captar, incentivar e disseminar a poupança, propiciando ou facilitando a aquisição e a construção da casa própria aos seus associados.

2.14. Possibilitar, por meio de empréstimos de recursos da poupança, que a FHE promova empreendimentos habitacionais nas melhores condições de preço, qualidade e segurança, com vista ao atendimento de seus associados.

2.15. Assim, disponibilizar aos servidores das Forças Armadas, em especial os militares da EEAR, às facilidades do atendimento social e sem fins lucrativos oferecidos pela Fundação Habitacional do Exército (FHE), por intermédio da Associação de Poupança e Empréstimo (APE/PoupeX) - (CNPJ nº 00.643.742/0001-35) onde atende servidores da EEAR e clientes, com comodidade, segurança e tranquilidade, que evita a saída do público interno para outras localidades externas do

Ministério, ocasionando transtornos e atrasos no retorno ao expediente administrativo, satisfazendo aos militares, servidores e público externo com benefícios indiretos, bem como a ocupação da área ociosa com recebimento mensal a título de ressarcimento pelo uso de área cedida.

2.16. O pagamento do consumo de energia elétrica e água e esgoto será efetuado pela contratada, através de uma Guia de Recolhimento da União (GRU) a ser gerada mensalmente, ser paga ao mês subsequente ao mês de aferição (leitura de consumo). Com relação à cobrança de água e esgoto, sob responsabilidade da Subseção de Captação e Tratamento de Água e Esgoto (SCTAE). Com relação à cobrança de energia elétrica sob responsabilidade da Seção de Elétrica (SELT).

2.17. Ressalta-se que a cessão à favor da FHE, busca manter para a EEAR a continuidade dos atendimentos realizados por essa instituição para os militares da ativa e reserva, bem como pensionistas das Forças Armadas. De acordo com informações fornecidas pela própria FHE, diariamente são realizados em média 20 atendimentos aos clientes.

2.18. A Fundação Habitacional do Exército tem esse ponto de atendimento/ escritório nesta localidade desde 1994.

2.19. Nesse contexto, de maneira a alcançar pleno êxito de suas atividades institucionais, almeja-se que a presente Cessão de Uso não oneroso atenda às demandas referentes ao Órgão, os requisitos mínimos de segurança, de sustentabilidade, controle de privacidade do ambiente e proporcionar o conforto do ambiente da EEAR.

2.20. Entende-se que uma cessão de uso compreende um contrato que determina as condições específicas da utilização de um bem por parte do cessionário, sem, entretanto, haver a transferência da propriedade do bem, por parte do cedente. Um bem, ainda que esteja cedido, é um recurso controlado pelo cedente, pois, além de ser de sua propriedade legal, ele é capaz de restringir a forma como um terceiro (o cessionário) utilizará o bem.

2.21. Ou seja, o cessionário fica limitado a utilizar o potencial de serviço do bem cedido. O cedente mantém a capacidade de trocar o recurso por outro ativo e de utilizar o ativo de quaisquer outras maneiras, de modo a prestar serviços ou gerar benefícios econômicos.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Dados obtidos no Laudo de Avaliação 003/SPAT/2024, para a Cessão de uso é gratuita, de uma edificação administrativa de 43,60m², ficando acordado que não haverá onerosidade ao Poupex pelo uso da área, contudo, fica estipulado o pagamento das taxas dos serviços básicos de energia, água e esgoto.

5.2. O pagamento do consumo de energia elétrica e água e esgoto será efetuado pela contratada, através de uma Guia de Recolhimento da União (GRU) a ser gerada mensalmente, ser paga ao mês subsequente ao mês de aferição (leitura de consumo). Com relação à cobrança de água e esgoto, sob responsabilidade da Subseção de Captação e Tratamento de Água e Esgoto (SCTAE). Com relação à cobrança de energia elétrica sob responsabilidade da Seção de Elétrica (SELT).

6. Descrição da solução como um todo

6.1. Contratação para o exercício de atividade de apoio social e cultural, cessão da área pública à Fundação Habitacional do Exército - FHE. parte da Edificação nº SP.021-67540- E-051 Prédio da Seção de Telecomunicações e Serviços Bancários do Tombo SP.021-002. Sendo 43,60 m² (quarenta e três vírgula sessenta metros quadrados), de espaço físico situado nas dependências da Escola de Especialistas de Aeronáutica - EEAR, por intermédio de Contrato de Cessão de Uso Não Onerosa de Área Pública.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Um imóvel com área de 43.60m² (quarenta e três vírgula sessenta metros quadrados), situado na Edificação SP.021-67540-E-051.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 3.100,00

8.1. Esta Comissão de Avaliação considera que o valor estipulado, com arredondamento de até 1%, seja de R\$ 3.100,00 (Três mil e cem reais).

8.2. Valor, estipulado pelo Laudo de Avaliação 003/SPAT/2024, apenas para efeito de preencher todos os requisitos desta ETP, entretanto, **a Cessão de Uso será Gratuita.**

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Este item não se aplica, haja vista se tratar de uma cessão de uso gratuita.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Este item não se aplica, haja vista se tratar de uma cessão de uso gratuita.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Este item não se aplica, haja vista se tratar de uma cessão de uso gratuita.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Os serviços disponibilizados por esta instituição agregará muitos benefícios aos servidores militares da ativa e reserva, bem como pensionistas das Forças Armadas, oferecendo um portfólio de produtos, em que constam como da FHE o crédito imobiliário, a construção e a comercialização de unidades residenciais, os consórcios, os seguros, o crédito pessoal e o plano odontológico, exclusivos para militares de carreira das Forças Armadas e seus pensionistas.

12.2. Captar, incentivar e disseminar a poupança, propiciando ou facilitando a aquisição e a construção da casa própria aos seus associados.

12.3. Possibilitar, por meio de empréstimos de recursos da poupança, que a FHE promova empreendimentos habitacionais nas melhores condições de preço, qualidade e segurança, com vista ao atendimento de seus associados.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. A presente contratação refere-se a cessão de uso gratuita, para o exercício de atividade de apoio social, sendo que as adequações necessárias para o início do serviço são de responsabilidade da Contratada, a cedente fica isenta de qualquer compromisso relacionado com a contratação dos serviços típicos decorrentes dessa exploração.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Não existem impactos ambientais previstos para a presente Cessão.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

A cessão de uso prevista no Decreto no 3.725/2001, em seu art. 12, regulamentando a Lei no 9.636 /1998, exemplifica as atividades de apoio destinadas as necessidades do Órgão cedente e seus servidores, como:

- a) posto bancário;
- b) posto dos correios e telégrafos;
- c) restaurante e lanchonete;
- d) central de atendimento a saúde;
- e) creche; e

f) outras atividades similares que venham a ser consideradas necessárias pelos Ministros de Estado, ou autoridades com competência equivalente nos Poderes Legislativo e Judiciário, responsáveis pela administração do imóvel. (grifo nosso);

Nos termos do art. 18 da Lei 9.636/98, o que diz respeito a cessão de uso, que estabelece o seguinte:

Art. 18. A critério do Poder Executivo poderão ser cedidos. Gratuitamente ou em condições especiais, sob qualquer dos regimes previstos no Decreto-lei n . 9.760, de 1946, imóveis da União a: II – pessoas físicas ou jurídicas, em se tratando de interesse público ou social ou de aproveitamento econômico de interesse nacional.

Diante disso, a legislação federal garante a possibilidade de realização de cessão em favor da FHE e sua gerida POUPEX, seja na modalidade uso não onerosa, pois, tal cessão opera no **âmbito social para provimento habitacional**.

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](#).

ELEN MARA DE MACEDO LOPES

Membro da Equipe de Planejamento

FAUSTO JOSE RIBEIRO DE BARROS JUNIOR

Membro da Equipe de Planejamento

JOSE CARLOS GONCALVES DA SILVA

Membro da Equipe de Planejamento

Despacho: Despacho: APROVO, de acordo com o art. 14, II, do Decreto nº 10.024/2019 e art. 50, §1º, da Lei nº 9.784/1999.

RODRIGO DE OLIVEIRA CORREA

Ordenador de Despesas da EEAR



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	ETP
Data/Hora de Criação:	07/08/2024 19:25:00
Páginas do Documento:	8
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	9
Hash MD5:	1018ac0582fa6af014598b1c0a9dff6e
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 ELEN MARA DE MACEDO LOPES no dia 07/08/2024 às 16:42:00 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Terceiro Sargento JOSÉ CARLOS GONÇALVES DA SILVA no dia 07/08/2024 às 16:47:07 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por 2º Ten FAUSTO JOSÉ RIBEIRO DE BARROS JÚNIOR no dia 08/08/2024 às 11:15:01 no horário oficial de Brasília.