

GRUPAMENTO DE APOIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Estudo Técnico Preliminar 44/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 67720.015646/2025-01

2. Planejamento da Contratação

2.1. Trata-se este processo de dispensa de licitação, nos termos do art. 18, §1º, da Lei nº 9.636/1998, para cessão de uso a título oneroso de imóvel da União, de forma a possibilitar a utilização da área para funcionamento do Grêmio Social, Recreativo e Cultural José Alberto Albano do Amarante visando à integração social dos funcionários civis e militares do Instituto de Estudos Avançados (IEAv) e demais associados, em conformidade com o seu Estatuto.

2.2. A cessão de uso para a atividade proposta se fundamenta nos termos do inciso VI, art. 12 do Decreto 3.725/2001, Portaria GABAER nº 289/GC4, de 17 maio de 2022 e Portaria GMMD 4.411, de 27 de outubro de 2021, que traz em seu art 2º, item IX - "promoção de intercâmbio social, recreativo, cultural, educacional, assistencial e cívico, primordialmente entre os militares e seus familiares e entre estes e os demais segmentos da sociedade".

2.3. Em observância as disposições da Lei nº 13.019, de 31 de julho de 2014 e do Decreto nº 8.726, de 27 de abril de 2016, a contratação se justifica considerando que o Grêmio Social, Recreativo e Cultural José Alberto Albano do Amarante, fundado em 12 de agosto de 1987, exerce, desde então, apoio às necessidades de interesse de seus associados, servidores e militares, proporcionando variedade de benefícios e vantagens, desempenhando atividades contínuas e esporádicas de natureza esportiva, social e cultural, cumprindo os objetivos para os quais foi instituído, fomentando o estreitamento dos laços de amizade entre os servidores e contribuindo para a qualidade de vida no ambiente de trabalho como um todo.

2.4. A contraprestação pela utilização da área se dará por meio do pagamento mensal que deverá observar o valor mínimo estipulado em Laudo de Avaliação.

2.5. Dessa forma, levando-se em consideração os benefícios elencados e diante da contraprestação da cessão com pagamentos mensais, fica garantida a vantajosidade da contratação para a Administração Pública.

3. Descrição da necessidade

3.1 A necessidade em pauta é de interesse do **INSTITUTO DE ESTUDOS AVANÇADOS (IEAv)**, para fins de cessão a título oneroso de uso de imóvel para atividade de apoio, conforme Portaria GM-MD nº 4.411 de 27 de outubro de 2021, ao Grêmio Social, Recreativo e Cultural José Alberto Albano do Amarante .

3.2 O IEAv é uma Organização Militar especializada no campo da Ciência e Tecnologia, sediada em uma grande área urbana, criada pelo Decreto nº 87.247, de 02 de junho de 1982, cuja missão é realizar pesquisa básica e aplicada, de caráter científico e tecnológico, ampliando o conhecimento científico e o domínio de tecnologias estratégicas para fortalecer o Poder Aeroespacial Brasileiro.

3.3 Considerando o efetivo do IEAv, composto por militares e servidores civis, sendo que estes, pelas atividades exercidas, estabelecem uma carreira duradoura no Instituto, o que motiva a Administração a se empenhar constantemente em oferecer melhor qualidade de vida aos servidores, buscando possibilitar no interior do Instituto uma gama de serviços que somente são encontrados do lado externo da OM. Considerando que a distância entre o IEAv e os diversos centros da cidade de São José dos Campos é de aproximadamente 10 km, sua localização desfavorece, sobremaneira, a resolução e o acompanhamento de diversas situações, comuns ao dia a dia das pessoas.

3.4 Ressalta-se, portanto, que, dentre os serviços identificados como de interesse, tanto para o público interno quanto para a Administração, é de que a Associação em comento tem condições de oferecer uma gama de benefícios, como por exemplo, acesso a planos médicos e odontológicos em condições exclusivas, assistência social, jurídica, funeral e atendimento para orientações sobre imposto de renda, gratuitamente, além de descontos em farmácias, universidades, academias, serviços automotivos, entre outros. Além do mais, promove constantemente atividades sociais, culturais e recreativas, entre as quais se citam eventos, encontros, campeonatos esportivos, palestras e dentre outros.

3.5 Assim, a manutenção do apoio de uma Associação, objeto da presente demanda, tem papel relevante no Instituto e no desenvolvimento pessoal e profissional de seus servidores, destacando, entre elas, a participação e a promoção de atividades em eventos de ciência e pesquisa da comunidade científica e técnica, a valorização da educação, a contribuição para a melhoria da qualidade de ensino, da cidadania, da ética, dos direitos humanos em todos os níveis.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
EIE	FRANCIANE BARROSO DAMASCENA

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

5. A CESSIONÁRIA DEVERÁ OBSERVAR OS SEGUINTE REQUISITOS:

5. 1 O valor mínimo Mensal desta Cessão de Uso será de R\$ 545,00 (quinhentos e quarenta e cinco reais), totalizando anualmente o montante estimado de R\$ 6.540,00 (seis mil, quinhentos e quarenta reais), valor ratificado pelo LAUDO DE AVALIAÇÃO 05/DIE/2025, de 10 de abril de 2025.

5. 2 Todos os valores, utilizados nesta contratação, terão como expressão monetária a moeda corrente nacional.

5.3 CABERÁ À CESSIONÁRIA:

5.3.1 DOS EMPREGADOS

- Apresentar à fiscalização do IEAv, quando do início dos serviços, a relação dos seus funcionários, com antecedentes criminais, acompanhada de cópia autenticada de documentos que caracterizem o vínculo empregatício dos mesmos com a Cessionária. A relação de funcionários deverá ser mantida sempre atualizada e qualquer alteração deverá ser comunicada imediatamente à Administração;
- Responsabilizar-se por quaisquer acidentes que venham a serem vítimas os seus empregados quando em serviço, assegurando o cumprimento das leis trabalhistas e previdenciária e pela observância das demais exigências legais para o exercício da atividade objeto da presente licitação;
- Adotar todos os critérios de segurança para seus empregados e para a execução dos serviços;
- Cumprir todas as disposições relativas a encargos trabalhistas, fiscais, previdenciários, civis e comerciais, que recaiam sobre a atividade e seus empregados, resultantes da execução dos serviços, objeto deste Planejamento da Contratação;
- Responsabilizar-se pela alimentação, transportes de seus empregados;
- Substituir, a qualquer tempo, todos empregados que apresentem conduta repreensível, atitude inconveniente ou incompatível com o exercício das funções atribuídas;

- Respeitar e fazer com que seus auxiliares, empregados ou quaisquer pessoas que estejam sob sua responsabilidade, obedeçam às normas do Cedente;
- Responder por quaisquer danos causados direta ou indiretamente ao IEAv, ou a terceiros, decorrente de culpa ou dolo de seus empregados, na execução do objeto, não se eximindo dessa responsabilidade em função da fiscalização e acompanhamento do IEAv;
- Responder por todos danos causados voluntária ou involuntariamente ao IEAv ou a terceiros no transporte e instalação dos equipamentos contratados inclusive por acidente, mortes ou destruição isentando o IEAv de todas e quaisquer reclamações que possam advir;
- Cumprir as determinações e exigências dos órgãos atrelados a fiscalização, inclusive da Vigilância Sanitária, sendo responsável pelo fornecimento de quaisquer materiais necessários ao cumprimento dessas exigências;
- Exigir, se aplicável, dos empregados da Cessionária a utilização de todos os equipamentos de proteção individual (EPIs), exigidos por lei, os quais serão em número suficiente para todos os empregados.

5.3.2 DA LIMPEZA, HIGIENE E SEGURANÇA

- Será de Responsabilidade da Cessionária a limpeza e higienização do local, bem como as atividades relacionadas à dedetização e controle de pragas, caso aplicável. A Cessionária deverá atentar para as normas vigentes de higiene e salubridade do ambiente;
- Será ainda da Responsabilidade da Cessionária a vigilância do local, bem como das atividades relacionadas a sua segurança;
- Cumprir as normas e regulamentos sobre Higiene, Medicina e Segurança do Trabalho;
- O Cessionário deverá zelar pela conservação e manutenção das instalações, responsabilizando-se pelos reparos que venham a ser necessários. As despesas com mão-de-obra e materiais, contratados de terceiros, serão de responsabilidade do Cessionário, sem quaisquer ônus para a Cedente;
- Responder e ressarcir por danos e desaparecimento de bens patrimoniais que venham a ser causada por seus empregados ou prepostos, a terceiros ou a própria Cedente, sem prejuízo de outras cominações legais;
- Devolver ao término do contrato as instalações em perfeitas condições de uso, através de termo de entrega de área. Qualquer divergência apurada pelo Cedente será indenizada ou reparada pelo Cessionário;
- Os bens móveis de propriedade do Cessionário, como cadeiras, armários, etc, são de sua responsabilidade, seja na aquisição dos materiais de uso duradouro ou na conservação ou reparo dos mesmos;
- Após a execução dos serviços, o Cessionário realizará uma limpeza geral na área física, equipamentos e utensílios e apresentará ao IEAv o respectivo certificado emitido pela prestadora dos serviços;

5.3.3 AÇÕES AMBIENTAIS

- A CESSIONÁRIA deverá atentar para o Guia de Licitações Sustentáveis;
- Realizar a separação dos resíduos recicláveis descartados pela Administração, na fonte geradora, e a coleta seletiva do papel para reciclagem, promovendo sua destinação adequada;
- Descartar o lixo reciclável condicionando-o e separando-o do lixo orgânico;
- Os resíduos sólidos reutilizáveis e recicláveis devem ser acondicionados adequadamente e de forma diferenciada, para fins de disponibilização à coleta seletiva;
- Acondicionar o lixo de resíduos em sacos plásticos próprios;
- Monitorar o adequado consumo dos equipamentos que apresentem eficiência energética e redução de consumo de energia elétrica;
- Monitorar o adequado consumo de água;

5.3.4 DA CONSERVAÇÃO DOS BENS

- Responder e ressarcir por danos e desaparecimentos de bens patrimoniais que venham a ser causada por seus empregados ou prepostos, a terceiros ou ao próprio DCTA, sem prejuízo de outras cominações legais;

- Zelar pela conservação e manutenção das instalações, e dos móveis e equipamentos que eventualmente venham a ser fornecidos pelo Cedente, mediante termo de recebimento e responsabilidade, reparando-os ou substituindo-os, imediatamente, quando danificados ou extraviados apontados em inventários e/ou por inspeção efetuada periodicamente). As despesas com mão-de-obra e materiais, contratados de terceiros, serão de responsabilidade do Cessionário, sem quaisquer ônus para o IE;
- Arcar com as despesas de substituição de lâmpadas e de todos os dispositivos componentes das instalações elétricas, hidráulicas e demais instalações dos locais de serviços.

5.3.5 ATRIBUIÇÕES DO RESPONSÁVEL LEGAL

- Manter em ordem e em dia a documentação e o pagamento de impostos perante as autoridades Municipais, Estaduais e Federais;
- Facilidade no atendimento às pessoas portadoras de necessidades especiais (idosos, portadoras de deficiências físicas, gestantes e/ou com necessidades especiais) como banheiro;
- Assegurar condições para o cumprimento das atribuições gerais da equipe e dos profissionais, visando prioritariamente, a qualidade e a eficácia do atendimento;
- Fornecer todos os móveis e equipamentos necessários para a prestação dos serviços;
- Responder por todos os danos causados voluntária ou involuntariamente ao IEAv ou a terceiros no transporte e instalação dos equipamentos contratados inclusive por acidente, mortes ou destruição isentando o IEAv de todas e quaisquer reclamações que possam advir.

5.3.6 DO USO RACIONAL DE ENERGIA

- Instalar lâmpadas fluorescentes ou de LED. Elas iluminam melhor, duram mais e gastam menos energia;
- Desligar os aparelhos da tomada quando não estiver usando, não deixar aparelhos em repouso “stand-by”;
- Apagar a luz ao sair de um ambiente, aproveitar (quando possível) a luz do dia;
- Não usar benjamins (peça para ligar vários aparelhos a uma só tomada);
- Janelas abertas substituem o ventilador;
- Utilizar cores claras nas paredes, ambientes arejados e que aproveitam à luz natural economizam energia e são mais saudáveis;
- Dimensionar bem os fios elétricos: fios finos causam fuga de energia e podem provocar acidentes;
- Dosar o uso do ar condicionado e fechar bem os ambientes ao ligar o equipamento. Fazer a manutenção periódica do eletrodoméstico, realizando a limpeza do filtro de ar. Ter hábito de desligar o aparelho de ar condicionado sempre que se ausentar do ambiente refrigerado.

5.3.7 DO USO RACIONAL DE ÁGUA E RESÍDUOS

- Evitar o uso desnecessário da água;
- Ficar atento a vazamentos e desbalanceamentos que podem provocar o aumento do consumo de água;
- Substituir de equipamentos convencionais por outros mais econômicos;
- Não deixar torneiras abertas ou pingando, torneiras que gotejam precisam ser consertadas através da identificação e reparo de vazamentos e faça a manutenção do equipamento e de peças e intervalos regulares, aumentando o tempo de vida útil do maquinário;
- Fazer sempre uma revisão na válvula hídrica do vaso sanitário. Aperte a descarga apenas o tempo necessário;
- Não jogar lixo no vaso sanitário;
- Ficar atento aos desperdícios nos processo de limpeza;
- Ao limpar o estabelecimento, dar preferência ao uso de baldes e, quando possível, água de reuso para este tipo de limpeza. Evitar usar mangueiras ou fontes similares;

- Reciclar e adequar a destinação dos resíduos gerados nas atividades de limpeza;
- Dar preferência a produtos químicos que causem menos agressões ambientais e biodegradáveis e diminua o uso de substâncias poluentes e potencialmente tóxicas;
- Obedecer às orientações do fabricante utilizando produtos químicos adequados;
- Limpar portas e vidraças com pano úmido e desinfetante próprios, evitando jogar água em grandes quantidades;
- Dar preferência à limpeza com panos úmidos e desinfetantes, lavando com água somente quando necessário e sempre com bom senso.

6. Levantamento de Mercado

- 6.1. Pela utilização da área cedida, o CESSIONÁRIO pagará ao CEDENTE o valor de R\$ 545,00 (quinhentos e quarenta e cinco reais).
- 6.3. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, o índice substituto será o IPCA/IBGE.
- 6.4. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão, em até 10 dias corridos, novo índice a ser utilizado para o reajustamento.
- 6.5. Para efeito de cálculo será utilizada a seguinte fórmula:

$$R = Vx \frac{(I - I_0)}{I_0}$$

I_0

Onde:

R = valor do reajuste procurado;

V = valor contratual a ser reajustado;

I_0 = índice inicial – IPCA/IBGE correspondente a data de publicação do Contrato em Diário Oficial da União; e

I = IPCA/IBGE correspondente à data do reajuste.

7. Descrição da solução como um todo

7.1 SENDO UMA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, OS DADOS QUE SEGUEM SÃO RELACIONADOS AO IMÓVEL:

O imóvel consiste em uma área de 26,40 m², parte da sala IN-06, localizada no térreo do prédio da Divisão de Infraestrutura do IEAv, executado com estrutura de concreto armado e alvenaria de blocos de concreto aparente. A sala, objeto da cessão, possui pé direito de 3,76m, a porta de acesso de madeira, com divisória piso-teto em PVC e paredes com pintura branca sobre os blocos de concreto.

7.2 HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

O horário de funcionamento sugerido acompanhará os mesmos definidos para o expediente do IEAv

7.3 TITULAÇÃO DE PROPRIEDADE

Escritura lavrada no Cartório 1º Ofício de São José dos Campos - SP, em 29 de dezembro de 1951, Livro 206, Fls. 89 /90/91, re-ratificada em 29 de novembro de 1966, Livro 314, Fls. 7/8, registro no 1º Cartório de Registro de Imóveis, em 28 de agosto de 1952, Transcrição n.º 12.149, Livro 3-k, Fls. 45 em São José dos Campos, e Cadastrada no Serviço de Patrimônio da União, sob o n.º de Classificação SP.033-6778-E-321, localizada no Plano Diretor sob o n.º 546, Tombo SP.033-002.

7.4 DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

7.4.1 Antes da ocupação, o CEDENTE deverá elaborar um Laudo de Vistoria, relatando as condições do imóvel. O documento deverá ser assinado pelos respectivos: Cedente/Ordenador de Despesas, Cessionário, Autor da Vistoria e Fiscal de Contrato.

7.4.2 Após a desocupação do Imóvel, o CEDENTE deverá elaborar um novo Laudo de Vistoria, relatando as condições do imóvel por ocasião da devolução. O documento deverá ser assinado pelos respectivos: Cedente - Ordenador de Despesas, Cessionária, Autor da Vistoria e Fiscal de Contrato. É de responsabilidade do CESSIONÁRIO o reparo de avarias e /ou inconsistências às quais esta deu causa.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

8.1 Trata-se da CESSÃO DE USO A TÍTULO ONEROSO de área de imóvel pertencente à União, conforme detalhamento constante do item 7.1.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 32.700,00

9.1 O valor **MENSAL** para a retribuição pela Cessão de Uso é de R\$ 545,00 (quinhentos e quarenta e cinco reais), totalizando anualmente o montante de R\$ 6.540,00 (seis mil, quinhentos e quarenta reais) e total do contrato por 60 (sessenta meses) de R\$ 32.700,00 (trinta e dois mil e setecentos reais).

9.2. Importa evidenciar que o valor acima foi ratificado através do LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 05/DIE/2025, de 10/04 /2025.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

10.1 Não se aplica, por se tratar de Cessão de Uso.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

11.1 Não há contratações correlatas ou interdependentes à solução pretendida.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

12.1. Evidencie-se existir a previsão da contratação conforme ID PCA 120016-834/2025 no PNCP: 00394429000100-0-000012/2025 para o exercício de 2025.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

13.1 A presente Cessão de Uso a Título Oneroso, para a atividade de apoio em tela, visa à manutenção da qualidade de vida dos servidores civis, militares e dependentes, tendo em vista a possibilidade de acesso a serviços diversos, além de descontos em farmácias, serviços educacionais, serviços de automotivos, entre outros.

14. Providências a serem Adotadas

14.1 As adequações necessárias para o início do serviço são de responsabilidade da CESSIONÁRIA.

14.2 A CEDENTE fica isenta de qualquer compromisso relacionado aos serviços típicos e decorrentes do uso do espaço pela CESSIONÁRIA.

15. Possíveis Impactos Ambientais

15. 1 A CESSIONÁRIA deverá observar as obrigações constantes no item 5, em especial o detalhado nos subitens 5.3.3, 5.3.6 e 5.3.7.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

16.1 A presente Cessão de Uso a Título Oneroso torna-se viável considerando todo o detalhamento e justificativas apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar, as quais evidenciam a importância da contratação para o Instituto.

17. 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](#).

HELCIO DE OLIVEIRA CRUZ

Membro Administrativo da Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 27/08/2025 às 10:38:45.