

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR 2025

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Processo nº 67246.002550/2025-18

Objeto: Cessão de uso, a título oneroso, de área da União Federal sob a responsabilidade do COMAER, parte do Tombo RJ.012-001 (Lote 8), para exploração comercial com contrapartida na execução de serviços de engenharia necessários à manutenção das edificações sob a responsabilidade do GAP-RJ.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente justificativa busca demonstrar a motivação da Administração Militar, para a adoção da cessão de uso onerosa sob o regime de arrendamento, conforme ditames do subitem 9.2.4.4, alínea “g”, da ICA 87-7/2023, da área localizada na Av. Brasil nº 3.400, Manguinhos, Rio de Janeiro - RJ (**Tombo nº RJ.012-001 - Lote 8**).

Inicialmente, frisa-se que o Grupamento de Apoio do Rio de Janeiro (GAP-RJ) é o responsável administrativo da área em comento e, por conseguinte, deve adotar as medidas necessárias para garantir a guarda, a conservação e a manutenção das boas condições de uso.

Trata-se de uma área que apresenta relevo predominantemente plano e está inserida em um ambiente urbano de elevada complexidade social e de segurança pública. Seu perímetro é delimitado, em parte, pela Avenida Brasil — via expressa de grande importância e intenso fluxo viário —, bem como pelas adjacências das comunidades do Caju, Barreira do Vasco e Parque Arará, o que contribui para o aumento dos riscos de acessos não autorizados.

Considerando o interesse desta OM na cessão onerosa, o mais breve possível, tendo em vista as dimensões da área e, sobretudo, a localização em área vulnerável à ação de organizações criminosas e à ocupação por parte de usuários de drogas. Para que isso não ocorra, a administração militar tem aplicado recursos humanos (segurança das áreas por meio do envio rotineiro de rondas pelo GSD-RJ), e orçamentários (manutenção), que são redirecionados da vida vegetativa e, por conseguinte, reduzem a capacidade de atendimento de demandas relacionadas à atividade de apoio prestada por este Grupamento. Inclusive, ressalta-se que a área já foi objeto de invasão, tendo sido lavrados Autos de Prisão em Flagrante (APF) distribuídos na Justiça Militar da União.

Considerando o potencial da área, que se encontra localizada próxima ao Porto do Rio de Janeiro e, por conta disso, desperta o interesse na cessão de uso onerosa por empresas atuantes naquele

Porto.

Considerando que o espaço encontra-se disponível, uma vez que não está no escopo de utilização por parte desta Organização Militar e, ainda, não está incluído para uso no Plano Diretor.

Considerando que o regramento contido no Art. 18, § 10 e seguintes, da Lei nº 9.636/98, permite que as cessões de uso do patrimônio público sejam, quando onerosas, remuneradas com contrapartidas não financeiras, senão vejamos:

§ 10. A cessão de que trata este artigo poderá estabelecer como **contrapartida a obrigação de construir, reformar ou prestar serviços de engenharia em imóveis da União ou em bens móveis de interesse da União, admitida a contrapartida em imóveis da União que não sejam objeto da cessão.** (Incluído pela Lei 14.011, de 2020)

§ 11. A cessão com contrapartida será celebrada sob condição resolutiva até que a obrigação seja integralmente cumprida pelo cessionário. (Incluído pela Lei 14.011, de 2020).

§ 12. Na hipótese de descumprimento pelo cessionário da contrapartida, nas condições e nos prazos estabelecidos, o instrumento jurídico da cessão resolver-se-á sem direito à indenização pelas acessões e benfeitorias nem a qualquer outra indenização ao cessionário, e a posse do imóvel será imediatamente revertida para a União. (Incluído pela Lei 14.011, de 2020).

(grifo nosso)

Considerando, por fim, que o subitem 9.2.5 da ICA 87-7/2023 está em consonância com o § 10 do Art. 18 da Lei 9.636/1998.

Justifica-se, sob a ótica da oportunidade, conveniência e relevância para o interesse público e social, que a presente proposição para cessão de uso, a título oneroso, para exploração comercial com contraprestação na execução de serviços de engenharia necessários à manutenção das edificações sob a responsabilidade do GAP-RJ, na modalidade Concorrência, é a que melhor adequa-se ao interesse público.

3. ÁREA REQUISITANTE

Área Requisitante: Seção de Manutenção e Conservação - DIE-1	Responsável: MÁRIO AUGUSTO SANTANA DE OLIVEIRA JÚNIOR 2º Ten QOCon CIV
---	---

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A CESSIONÁRIA deverá seguir rigorosamente os princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, que regulamenta as licitações e contratos administrativos. É essencial que a contratação esteja baseada em um planejamento sólido, assegurando a viabilidade técnica e econômica da proposta apresentada, para cessão de uso de área da União Federal, para exploração

comercial com contraprestação na execução de serviços de engenharia.

A responsabilidade pela execução dos serviços de engenharia recai totalmente sobre a empresa contratada CESSIONÁRIA. Isto implica que a CESSIONÁRIA deve garantir que todos os serviços prestados sejam realizados com qualidade e dentro dos padrões técnicos exigidos. Assim, a CESSIONÁRIA é a principal responsável por qualquer eventualidade que possa ocorrer durante a execução dos serviços, independentemente da contratação de terceiros.

A CESSIONÁRIA deverá garantir que a empresa responsável pela prestação dos serviços de engenharia possuirá em seu quadro técnico profissionais devidamente cadastrados e habilitados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), pertinentes com os serviços que serão realizados.

Cabe ressaltar ainda que a empresa prestadora dos serviços de engenharia, a ser contratada pela CESSIONÁRIA, deverá possuir registro ou inscrição na entidade profissional competente (CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e/ou (CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo), em plena validade. Esta exigência é fundamental para assegurar que os serviços de engenharia sejam realizados por empresa e profissionais qualificados e que atendam às normas técnicas e de segurança pertinentes.

Além disso, a CESSIONÁRIA e a empresa contratada para prestação dos serviços de engenharia deverão seguir rigorosamente o projeto e demais documentos técnicos elaborados pela Administração.

Por fim, a CESSIONÁRIA e a empresa contratada para prestação dos serviços de engenharia deverão atender às exigências ambientais vigentes, promovendo a sustentabilidade. A contratação deve estar em consonância com as diretrizes legais aplicáveis.

5. DA CONTRAPARTIDA

O valor mínimo mensal da cessão de uso onerosa será aquele definido no Laudo de Avaliação de Imóvel (LAI), a ser emitido pelo SERINFRA-RJ.

O pagamento da Cessão de Uso se dará por meio da execução de serviços de engenharia necessários à manutenção das edificações sob a responsabilidade do GAP-RJ.

A CESSIONÁRIA terá o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, a contar da data de assinatura do Contrato da Cessão de Uso, para início dos serviços de engenharia a serem executados como contrapartida da exploração comercial.

Para início dos serviços, a CESSIONÁRIA deverá considerar a prioridade estabelecida pela Administração Militar e a Especificação Técnica, contendo a Planilha Orçamentária com valores baseados na Tabela SINAPI.

Para a execução dos serviços de engenharia de contrapartida, adotar-se-ão os seguintes termos:

- a) A cessionária será a responsável por todas as obrigações trabalhistas e fiscais, dentre outras, como as licenças;
- b) Sobre o regime de execução, deverá ser utilizada a Empreitada por Preço Global, conforme cronograma disponibilizado pela Administração, devendo ser executados os serviços definidos pela CEDENTE no prazo máximo previsto no cronograma, a contar da assinatura do contrato; e
- c) A CESSIONÁRIA poderá propor modificações no prazo de execução dos serviços de engenharia, devendo, para esse fim, apresentar todos os elementos de caráter técnico, administrativo e econômico necessários à sua apreciação; e
- d) Tais modificações não poderão ser executadas sem que tenham sido previamente aprovadas, por escrito, pela Fiscalização, pelo Setor de Engenharia da CEDENTE ou Setor equivalente, que disponha de pessoal com qualificação técnica, quando couber.

6. PRAZO DA CESSÃO DE USO

O prazo de vigência da cessão de uso será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por igual período até o limite de 60 (sessenta) meses, conforme alínea “a” do subitem 9.2.4.1 da Instrução do Comando da Aeronáutica (ICA) nº 87-7/2023, a contar da assinatura do Contrato.

A prorrogação do prazo de vigência do contrato será precedida da correspondente justificativa e autorização da autoridade competente para a celebração do ajuste, devendo ser formalizada nos autos do processo administrativo, respeitando o limite máximo estabelecido de 60 (sessenta) meses.

A prorrogação de que trata o parágrafo anterior é condicionada ao ateste pela autoridade competente, de que as condições e o valor de recolhimento permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com a CESSIONÁRIA, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na cessão onerosa;
- b) haja manifestação expressa da CESSIONÁRIA informando o interesse na prorrogação; e
- c) seja comprovado que a CESSIONÁRIA mantém as condições iniciais de habilitação.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando se tratar de cessão de uso, a título oneroso, o levantamento de mercado foi realizado por meio do **Laudo de Avaliação de Imóvel nº 13/SERINFRA-RJ/SPI/2025, de 30 de maio de 2025.**

No contexto do levantamento de mercado para este ETP, é importante considerar as diretrizes

estabelecidas pela Lei 14.133/2021, que regulamenta as licitações e contratos administrativos. As cessões de uso, que frequentemente são objeto de licitação, têm se mostrado como um mecanismo eficaz para a gestão de bens públicos.

Tradicionalmente, as cessões têm sido realizadas mediante a realização de certames licitatórios, com a retribuição sendo paga por meio de Guia de Recolhimento da União (GRU). Contudo, no caso em questão, o GAP-RJ decidiu adotar um certame licitatório em que as retribuições são pagas em serviços à Administração. A escolha se fundamenta no §10 do Art. 18 da Lei 14.011, de 10 de junho de 2020, que permite maior flexibilidade nas modalidades de retribuição, possibilitando que a Administração Pública receba compensações que atendam às suas necessidades operacionais. Esta estratégia não só promove a eficiência na utilização dos recursos públicos, mas também assegura que as parcerias estabelecidas por meio da cessão de uso contribuam efetivamente para o interesse público.

Assim, o levantamento de mercado deve se concentrar em identificar potenciais parceiros que possam oferecer serviços de qualidade, garantindo que as condições estabelecidas no certame sejam vantajosas para ambas as partes envolvidas.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O presente estudo, como já informado, refere-se à cessão de uso de área da União Federal (Parte do Tombo RJ.012-001 - Lote 8), para exploração comercial com contrapartida na execução de serviços de engenharia necessários à manutenção das edificações sob a responsabilidade do GAP-RJ.

A cessão de uso sob o regime de arrendamento é destinada à prestação de serviços, a ser contratado mediante licitação, na modalidade CONCORRÊNCIA, em sua forma eletrônica, e, portanto, não classificado como atividade de apoio.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor mínimo mensal da cessão de uso onerosa será de R\$ 53.576,08 (cinquenta e três mil, quinhentos e setenta e seis reais e oito centavos), perfazendo o total global para 12 (doze) meses de R\$ 642.912,95 (seiscentos e quarenta e dois mil, novecentos e doze reais e noventa e cinco centavos), conforme **Laudo de Avaliação de Imóvel nº 13/SERINFRA-RJ/SPI/2025, de 30 de maio de 2025.**

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O Planejamento Estratégico do Órgão para a cessão de uso onerosa, por meio de contraprestação na execução de serviços de engenharia, visa a conveniência e oportunidade, uma vez que o GAP-RJ entendeu que a contrapartida trará maior benefício à Administração, operacionalizando a sua atividade fim.

De acordo com o planejamento da contratação e observância aos institutos legais, cabe ressaltar que a contratação não se enquadra com atividade de custeio, apesar de apresentar como contrapartida a manutenção de bens imóveis (edificações).

Foi observado, ainda, que a contratação não se aplica às Microempresas e às Empresas de Pequeno Porte, e não envolve contingenciamento de despesa, por se tratar de receita, e o valor estimado não se enquadra no benefício vigente.

11. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

A utilização de pagamentos da cessão de uso de área da União Federal sob a forma de contraprestação na execução de serviços de engenharia poderá trazer benefícios significativos à Administração Pública, especialmente no contexto da Lei 14.133/2021.

Ao optar por esse direcionamento, o GAP-RJ visa reduzir a quantidade de certames licitatórios, minimizando a complexidade e os custos associados aos processos de contratação pública.

Com a contrapartida revertida para serviços de engenharia, é possível realizar serviços de manutenção nas edificações sob a responsabilidade do GAP-RJ de forma mais célere e eficiente, evitando a sobrecarga de trabalho e os gastos excessivos com publicações de editais e outras formalidades que, muitas vezes, consomem tempo e recursos financeiros. Além disso, esta prática permite uma gestão mais ágil e transparente dos recursos públicos.

Ao invés de receber valores por meio de Guia de Recolhimento da União (GRU), a administração pode garantir que os serviços prestados estejam diretamente relacionados às suas necessidades. Isto não apenas assegura que os recursos sejam aplicados em melhorias concretas, mas contribui para a sustentabilidade e a valorização do patrimônio público, refletindo uma gestão mais eficaz e responsável.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Os Agentes Administrativos, devidamente habilitados, serão designados formalmente para compor a Comissão de Fiscalização, para atuarem na execução.

Os riscos pertinentes à fase de planejamento foram previstos no Mapa de Riscos.

A CEDENTE, através de servidor designado, acompanhará e fiscalizará a execução do objeto do Contrato, na conformidade com a legislação em vigor.

O representante da Administração anotará, em registro próprio, todas as ocorrências e as deficiências verificadas no Processo correspondente, sendo o conteúdo dos lançamentos extraído, em forma de relatório, e encaminhado à Cessionária para a imediata correção das irregularidades apontadas.

As decisões e providências que ultrapassarem a competência daquele representante deverão ser

solicitadas a seus superiores, em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

Convém enfatizar que a Fiscalização deverá seguir a seguinte rotina:

- a) exigir da Cessionária a retirada imediata de qualquer de seus prepostos que embarquem a sua ação fiscalizadora, observado o direito do contraditório e a ampla defesa;
- b) verificar, de modo sistemático, o cumprimento das disposições do Termo de Contrato e das ordens complementares emanadas da Cedente, informando a esta, em tempo hábil, todas as ocorrências e providências tomadas;
- c) resolver todo e qualquer caso singular, duvidoso ou omissos, não previsto no Termo de Contrato ou em tudo mais que, de qualquer forma, se relacionar direta ou indiretamente com objeto do Termo de Contrato, garantido o contraditório e a ampla defesa;
- d) exigir da Cessionária que mantenha a área em condições de higiene e limpeza;
- e) propor as medidas que couberem para a solução dos casos surgidos em decorrência de solução técnica;
- f) efetuar o registro das ocorrências em forma de Relatório;
- g) remeter à Cedente relatório mensal do andamento da execução da cessão de uso;
- h) zelar para que sejam observadas as disposições legais aplicáveis, particularmente as da Lei nº 14.133/2021;
- i) emitir pareceres ou relatórios, quando julgado necessário, ou quando solicitado, sobre o andamento do objeto deste Termo;
- j) exigir da Cessionária o fiel cumprimento das obrigações assumidas;
- k) expedir notificação ou advertência à Cessionária, quando for o caso;
- l) solicitar a Cessionária os seus prepostos, ou obter da Administração, tempestivamente, todas as providências necessárias ao bom andamento da cessão de uso;
- m) emitir pareceres em todos os atos da Administração relativos à execução do Termo de Contrato, em especial aplicação de sanções, alterações e reajustamento do contrato;
- n) solicitar a Cessionária a substituição de qualquer equipamento cujo uso considere prejudicial à boa conservação das instalações; e
- o) acompanhar a execução dos serviços de engenharia, objetos da contrapartida, que estiverem sendo executados pela CESSIÓNÁRIA e/ou pela empresa designada para execução dos serviços.

A atuação da Fiscalização em nada restringe a responsabilidade única, integral e exclusiva da

Cessionária, no que concerne à área cedida e às consequências e implicações, próximas ou remotas, perante o GAP-RJ ou a terceiros.

A Fiscalização não exercerá poder de mando sobre os empregados da Cessionária reportando somente aos prepostos e responsáveis por ela indicados.

A ocorrência de eventuais irregularidades no uso da área cedida não implica em corresponsabilidade da Cedente.

A fiscalização poderá ser efetuada a qualquer momento, sem que seja dada ciência à Cessionária.

No tocante às benfeitorias existentes na área, estas deverão ser utilizadas de acordo com a finalidade prevista neste contrato, observadas a manutenção da área e sua preservação, devendo, as mesmas, serem restituídas à CEDENTE em perfeitas condições de uso conforme Termo de Vistoria do Imóvel, realizado pelo Setor designado, ressalvadas as modificações expressamente autorizadas pela CEDENTE.

A reforma e/ou a construção de quaisquer benfeitorias, úteis, necessárias ou voluptuárias que sejam de interesse da CESSIONÁRIA deverão ser previamente solicitadas por escrito, mediante projeto básico e/ou executivo, a qual somente poderá ser realizada se autorizada pela Administração da CEDENTE.

Durante o período de vigência do Termo de Contrato, caberá à CESSIONÁRIA a manutenção e conservação de todas as benfeitorias existentes no imóvel, devolvendo-as ao final do Termo de Contrato nas mesmas condições em que foram recebidas.

Será exigido da CESSIONÁRIA documentação referente às benfeitorias permanentes erigidas ou modificadas para o seu cadastramento no Serviço de Patrimônio da CEDENTE, conforme legislação vigente.

A CESSIONÁRIA, quando for o caso, deverá efetuar seguro contraincêndio para os imóveis objeto deste Edital, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da assinatura do contrato, devendo remeter cópia das apólices de seguro à FISCALIZAÇÃO.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A fiscalização durante a execução contratual tem a responsabilidade de identificar e monitorar potenciais impactos ambientais, garantindo o cumprimento das obrigações contratuais e legais em matéria ambiental. Isso inclui verificar se as ações da empresa contratada estão em conformidade com as leis e regulamentos ambientais, bem como com as cláusulas contratuais que tratam do tema.

Em relação à execução de serviços de engenharia, define-se que os projetos técnicos deverão ser elaborados de forma que assegurem a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental, além de possibilitarem a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do

prazo de execução.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

15. JUSTIFICATIVA DA VIABILIDADE

Certificamos que somos os responsáveis pela elaboração do presente documento e que o mesmo traz os conteúdos previstos na legislação vigente.

16. RESPONSÁVEL

MARIO AUGUSTO SANTANA DE OLIVEIRA JUNIOR 2º Ten QOCon CIV
Presidente Substituto e Membro da Equipe de Planejamento da Contratação



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	APENDICE 1_TERMOS DE REFERENCIA (1)
Data/Hora de Criação:	15/10/2025 14:38:50
Páginas do Documento:	9
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	10
Hash MD5:	fb dab7b9875906f2e48e862d19d63854
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 1º Ten MARIO AUGUSTO SANTANA DE OLIVEIRA JUNIOR no dia 16/10/2025 às 09:07:08 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Cap MAÍRA NUNES COSTA no dia 20/10/2025 às 10:29:55 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Cel KLINGER NEWTON DE OLIVEIRA GUIMARÃES no dia 20/10/2025 às 11:46:54 no horário oficial de Brasília.