



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA
GRUPAMENTO DE APOIO DO RIO DE JANEIRO

TERMO DE REFERÊNCIA
CESSÃO DE ÁREA DA UNIÃO COM CONTRAPARTIDA
(Processo Administrativo nº 67246.002550/2025-18)

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. 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, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Termo Referência e no Edital e seus anexos. (CATSER - 19356).

1.2. O Termo de Referência apresenta as seguintes especificações quanto à cessão de uso:

1.2.1. LOCAL: Avenida Brasil, 2996, Gleba 4, Manguinhos, Rio de Janeiro-RJ;

1.2.2. ÁREA TOTAL: 21.156,26 m²;

1.2.4. ATIVIDADE A SER DESEMPENHADA: Atividades industriais, logísticas e de serviços, com alcance que extrapola os limites do território municipal, visando impulsionar o desenvolvimento econômico de caráter metropolitano. Permite, ainda, a coexistência dos usos industriais com os demais usos urbanos, desde que compatíveis, conforme item 4.2 do Laudo de Avaliação de Imóvel nº 13/SERINFRA-RJ/SPI/2025, de 30 de maio de 2025.

1.2.5. CONTRAPARTIDA: Serviço de pintura da área externa da Seção de Transporte de Superfície, conforme Especificação Técnica nº RJ2025-06-ET002, de 16 de junho de 2025 (Anexo 5 do Edital); Serviço de reforma de coberturas das instalações da Seção de Transporte de Superfície, conforme Especificação Técnica nº RJ2025-06-ET003, de 16 de junho de 2025 (Anexo 6 do Edital); e Serviço de corte de grama nos Tombos RJ.012-001 e RJ.012-002, conforme Planilha Orçamentária nº PO-RJ25-GAPRJ-001 (Anexo 7 do Edital).

1.3. A exploração da área não gera para a CEDENTE qualquer compromisso relacionado com a contratação dos serviços típicos decorrentes dessa exploração.

1.4. Em conformidade com o Art. 10, Inciso II, do Decreto nº 8.538/2015, é inviável o direcionamento da licitação em favor de ME/EPP pela complexidade do processo e pelo alto faturamento necessário para cobrir os custos da Cessão.

1.5. O Grupamento de Apoio do Rio de Janeiro – GAP-RJ possui competência legal para autorizar a Cessão de Uso Onerosa, conforme item 9.3.2.1. da Instrução do Comando da Aeronáutica (ICA) nº 87-7.

1.6. O Contrato de cessão de uso terá vigência de 12 (doze) meses, conforme alínea “a” do subitem 9.2.4.1 da Instrução do Comando da Aeronáutica (ICA) Nº 87-7/2023, a contar da sua assinatura, e observado o inciso I do Art. 110 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021.

1.6.1. O prazo de vigência do contrato poderá ser prorrogado, desde que a prorrogação seja 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 de 60 (sessenta) meses, conforme subitem 9.2.4.2 da Instrução do Comando da Aeronáutica (ICA) Nº 87-7/2023.

1.7. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada no Tópico 2 dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.1.1. Os serviços e quantitativos para as contrapartidas estão previstos nos anexos específicos do Edital.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada no tópico 8 dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Da Sustentabilidade

4.1.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

4.1.1.1. A CESSIONÁRIA deverá garantir o gerenciamento de resíduos sólidos gerados na área cedida, bem como o seu adequado manejo.

4.1.1.2. Atentar para os cuidados necessários para que, da consecução dos serviços, não decorra qualquer degradação ao meio ambiente; e

4.1.1.3. O acondicionamento dos resíduos sólidos, resultante das atividades exercidas na área, deve ser efetuado em coletores compatíveis com o tipo e a quantidade de resíduos

gerados e serve para preparar os resíduos para a coleta de forma adequada, além de minimizar o impacto visual e olfativo, evitar acidentes e a proliferação de vetores.

4.2. Da Subcontratação

4.2.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual da cessão de uso.

4.2.2. Os serviços de engenharia a serem executados como contrapartida poderão ser subcontratados em sua totalidade.

4.2.2.1. O GAP-RJ avaliará se a empresa cumpre os requisitos de qualificação técnica necessários para a execução dos serviços, bem como verificar os demais requisitos de habilitação eventualmente aplicáveis, dentre eles a regularidade fiscal, trabalhista e econômico-financeira.

4.2.2.2. Em qualquer hipótese de terceirização, permanece a responsabilidade integral da CESSIONÁRIA pela perfeita execução contratual, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades da terceirizada, bem como responder perante ao GAP-RJ pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação.

4.2.2.3. A escolha da empresa terceirizada estará sujeita à aprovação prévia da Administração, mediante apresentação de documentos que comprovem as condições técnico-operacionais previstas no item 5 deste Termo de Referência e no Edital; e

4.2.2.4. É vedada a subcontratação de empresas impedidas de participar em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como outras eventuais ocorrências impeditivas indiretas, inclusive no contrato.

4.3. Da Garantia da Contratação

4.3.1. Será exigida a garantia da contratação na forma do Inc. I, do Art. 96, da Lei nº 14.133, de 2021, em valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor anual do contrato.

4.3.2. Em caso de opção pelo Seguro-Garantia, a CESSIONÁRIA terá prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de homologação da licitação, para sua apresentação, que deve ocorrer antes da assinatura do contrato.

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

4.4. Da Vistoria

4.4.1. Considerando que na presente contratação a avaliação prévia do local de execução é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, o licitante deve atestar, sob pena de inabilitação, que conhece o local e as condições de realização do serviço, assegurado a ele o direito de realização de vistoria prévia.

4.4.2. O licitante que optar por realizar vistoria prévia terá disponibilizado pela Administração, de segunda a sexta-feira, em horário de expediente administrativo do GAP-

RJ, no seguinte telefone de contato: (21) 2126-9140 (Tenente OLIVEIRA), de modo que seu agendamento não coincida com o agendamento de outros licitantes.

4.4.3. O prazo para vistoria iniciar-se-á no dia útil seguinte ao da publicação do Edital, estendendo-se até o dia útil anterior à data prevista para a abertura da sessão pública.

4.4.4. Para a vistoria o representante legal da empresa deverá estar devidamente identificado e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.

4.4.5. Caso o licitante opte por não realizar vistoria, poderá substituir a declaração exigida no presente item por declaração formal assinada pelo seu responsável técnico acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação, conforme modelo a ser disponibilizado no Edital.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO E DA CONTRAPARTIDA

5.1. A cessão de uso onerosa, sob o regime de arrendamento, deverá ser executada com base nos parâmetros mínimos estabelecidos nas legislações vigentes, bem como pelo disposto neste Termo de Referência e no Instrumento Convocatório.

5.2. A cessão de uso terá por objetivo constituir receita para a Administração por meio da execução de serviços de engenharia necessários à manutenção das edificações sob a responsabilidade do GAP-RJ.

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

5.3.1. Qualificação Técnica que deverá ser apresentada pela Cessionária ou pela empresa indicada pela Cessionária:

- a) Registro ou inscrição no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e/ou no CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), que comprove atividade relacionada com o serviço, em plena validade;
- b) Quanto à capacitação técnico-operacional: apresentação de um ou mais atestados de capacidade técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado devidamente identificada, em nome da empresa, relativo à execução de serviço de engenharia, compatível em características, quantidades e prazos com os serviços a serem executados como contrapartida, os quais foram obtidos a partir de critérios técnicos e da Curva ABC das planilhas orçamentárias, consignadas nas Especificações Técnicas anexas ao Edital, envolvendo as parcelas de maior relevância técnica e valor significativo da contratação:

b.1) para o serviço de pintura da área externa da Seção de Transporte de Superfície, conforme Especificação Técnica nº RJ2025-06-ET002, de 16 de junho de 2025:

CAPACITAÇÃO TÉCNICO-OPERACIONAL		
SERVIÇO	UND	QTD

PINTURA LÁTEX ACRÍLICA PREMIUM, APLICAÇÃO MANUAL EM PAREDES, DUAS DEMÃOS	M²	2300
--	----	------

b.2) Para o serviço de reforma de coberturas das instalações da Seção de Transporte de Superfície, conforme Especificação Técnica nº RJ2025-06-ET003, de 16 de junho de 2025:

CAPACITAÇÃO TÉCNICO-OPERACIONAL		
SERVIÇO	UND	QTD
TELHA METALICA CE-100, 0,65MM, PERFIL TRAPEZOIDAL, FABRICADO EM AÇO GALVANIZADO COM 270G/M2 DE ZINCO, COM LARGURA TOTAL DE 808MM, LARGURA UTIL DE 750MM E COMPRIMENTO DE 6600MM, PINTADO POR PROCESSO ELETROESTATICO POLIMERIZADA EM ESTUFA.	M²	806
FABRICAÇÃO E INSTALAÇÃO DE TESOURA INTEIRA EM AÇO, VÃO DE 11 M, PARA TELHA CERÂMICA OU DE CONCRETO, INCLUSO IÇAMENTO.	UN	30
TRAMA DE AÇO COMPOSTA POR TERÇAS PARA TELHADOS DE ATÉ 2 ÁGUAS PARA TELHA ONDULADA DE FIBROCIMENTO, METÁLICA, PLÁSTICA OU TERMOACÚSTICA, INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL (EM KG).	KG	500
TELHAMENTO COM TELHA ONDULADA DE FIBROCIMENTO E = 6 MM, COM RECOBRIMENTO LATERAL DE 1 1/4 DE ONDA PARA TELHADO COM INCLINAÇÃO MÁXIMA DE 10°, COM ATÉ 2 ÁGUAS, INCLUSO IÇAMENTO	M²	760

c) Quanto à capacitação técnico-profissional: Certidão de Acervo Técnico – CAT, nos termos da legislação aplicável, em nome do(s) responsável(is) técnico(s) e/ou membros da equipe técnica que participarão dos serviços comuns de engenharia, que demonstre a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, relativo à execução dos serviços que compõem as parcelas de maior relevância técnica e valor significativo da contratação:

CAPACITAÇÃO TÉCNICO-PROFISSIONAL	
SERVIÇO	QUALIFICAÇÃO
SERVIÇO DE PINTURA DA ÁREA EXTERNA	ENGENHEIRO CIVIL
SERVIÇO DE REFORMA DAS COBERTURAS	ENGENHEIRO CIVIL

5.4 O prazo para início da execução dos serviços de engenharia é de até 60 (sessenta) dias e obedecerá aos seguintes passos:

5.4.1. Apresentação da documentação: após a assinatura contratual, a CESSIONÁRIA deverá apresentar, no prazo de até 10 (dez) dias corridos, a documentação exigida no subitem 5.3.1, seja de sua própria equipe técnica ou de empresa terceirizada, para análise pelo GAP-RJ;

5.4.2. Parecer técnico: o parecer técnico referente à análise da documentação apresentada será emitido no prazo de até 5 (cinco) dias corridos;

5.4.3. Entrega do Projeto Executivo: após a emissão do parecer técnico, visando o início do serviço, a CESSIONÁRIA deverá apresentar o projeto executivo, elaborado por engenheiro ou equipe técnica responsável (própria ou terceirizada), no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, para apreciação da Comissão designada pela CEDENTE em até 15 (quinze) dias corridos;

5.4.3.1. O Projeto Executivo será analisado quanto à sua adequação aos documentos técnicos anexos ao Processo.

5.4.3.2. O custo global máximo aceito para os serviços de engenharia deverá ser obtido a partir das composições dos custos unitários do Sistema Nacional de Pesquisa e Índices da Construção Civil (SINAPI), conforme Decreto 7.893/2013.

5.4.3.3. Em caso de inviabilidade da definição dos custos conforme o disposto no subitem 3.4.3.2, a estimativa de custo global poderá ser apurada por meio da utilização de dados contidos em tabela de referência formalmente aprovada por órgãos ou entidades da administração pública federal em publicações técnicas especializadas, em sistema específico instituído para o setor ou, em último caso, em pesquisa de mercado.

5.4.3.4. Em se tratando de serviços de engenharia, a empresa deverá apresentar à Administração as planilhas de custos e formação de preços (analítica e sintética) com indicação dos quantitativos e dos custos unitários, seguindo o modelo elaborado pela Administração, bem como com o detalhamento das Bonificações e Despesas Indiretas (BDI) e dos Encargos Sociais (ES).

5.4.4. As alterações das condições técnicas, prazos ou obrigações previstas nesta cessão com contrapartida somente poderão ocorrer mediante justificativa formal e expressa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, observadas as hipóteses legais de alteração contratual por interesse público ou por acordo entre as partes, devidamente motivadas e precedidas de autorização pela autoridade competente da CEDENTE; e

5.4.5. Apresentação, como condição para o início da execução dos serviços de engenharia, as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de

Responsabilidade Técnica (RRT) dos profissionais responsáveis pelo projeto e execução do serviço, devidamente registrados no CREA ou CAU, conforme o caso.

5.5 A CESSIONÁRIA será responsável por todas as obrigações trabalhistas, tributárias, previdenciárias, ambientais e pelas licenças legais necessárias à execução dos serviços.

5.5.1. O inadimplemento da CESSIONÁRIA em obrigações trabalhistas, previdenciárias, previdenciárias, ambientais, fiscais, comerciais ou quaisquer outras, originadas da cessão ou da execução da contrapartida, não transfere à CEDENTE a obrigação de pagamento, nem pode onerar o objeto contratual ou impedir a regularização e o uso das obras. A CEDENTE responde de forma meramente subsidiária, e somente se comprovada culpa ou dolo na fiscalização das obrigações contratuais.

5.6 A execução dos serviços de engenharia objeto da contrapartida será realizada sob a responsabilidade integral da CESSIONÁRIA, ainda que por intermédio de empresa por ela contratada, devendo seguir o regime de empreitada por preço global.

5.6.1. Durante a vigência contratual, poderão ser definidos pela CEDENTE, como objeto da contrapartida, outros serviços de engenharia ou, até mesmo, bens móveis de uso duradouro constantes da TCA 87-1/2025, aprovada pela Portaria DIRINFRA nº 193/PAI, de 3 de junho de 2025, conforme Art. 18, § 10 e seguintes, da Lei nº 9.636/98, limitados ao valor anual da cessão onerosa.

5.7 A CESSIONÁRIA compromete-se a adotar, nos contratos firmados com seus prestadores de serviços, cláusulas compatíveis com as obrigações estabelecidas nesta cessão onerosa com contrapartida, de modo a assegurar a plena execução do objeto nos termos e prazos pactuados com a CEDENTE.

5.8 Caberá exclusivamente à CESSIONÁRIA ou à empresa por ela contratada para executar a contrapartida, fornecer, treinar, fiscalizar e assegurar o uso correto dos Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) por todos os trabalhadores envolvidos nos serviços de engenharia. A CESSIONÁRIA deverá observar rigorosamente as Normas Regulamentadoras de Segurança e Saúde no Trabalho, em especial a NR-6, bem como toda legislação aplicável. A CEDENTE fica isenta de qualquer responsabilidade por acidentes de trabalho ou doenças ocupacionais decorrentes de omissões ou falhas nesse controle.

5.9 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.

5.10 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.

5.11 A cessão com contrapartida será celebrada sob condição resolutiva, operando-se sua extinção automática caso a obrigação da contrapartida não seja integralmente cumprida pela

CESSIONÁRIA.

5.12 Em caso de descumprimento das condições ou prazos estabelecidos para a contrapartida, o instrumento de cessão será resolvido de pleno direito, sem direito da CESSIONÁRIA à indenização por acessões, benfeitorias ou qualquer outra forma de compensação. A posse do imóvel será imediatamente revertida à União.

5.13 O prazo de execução dos serviços será conforme cronograma físico-financeiro a ser disponibilizado pela Administração.

5.14. O pagamento da Cessão de Uso ocorrerá mediante CONTRAPARTIDA, com fulcro no § 10 do Art. 18 da Lei 14.011, de 10 de junho de 2020, por meio de serviços de engenharia, com valor homologado ao final da sessão pública, tendo como referência o valor mínimo constante do Laudo de Avaliação.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

6.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

6.6. A Cessionária designará formalmente o preposto da empresa, antes do início da execução contratual, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto contratado.

6.7. A Cedente poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que a Cessionária designará outro para o exercício da atividade.

6.8. Da Fiscalização do Contrato

6.8.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

6.8.2. O Fiscal do Contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da Cessionária e fará todo o acompanhamento devido, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes caso necessário, com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

6.8.3. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o Fiscal do Contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao Ordenador de Despesas para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

6.8.4. O Fiscal do Contrato acompanhará os registros realizados pela Comissão de Fiscalização Técnica, de todas as ocorrências relacionadas à execução da contrapartida do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

6.8.5. O Fiscal do Contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada e anotará os problemas em relatório (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

6.8.6. O Fiscal do Contrato emitirá mensalmente relatório de acompanhamento com as informações transmitidas pela Comissão de Fiscalização Técnica quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).

6.8.7. Caberá ao Fiscal do Contrato tomar providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

6.9. Da Fiscalização Técnica

6.9.1. A Comissão de Fiscalização Técnica do contrato acompanhará a execução das contrapartidas, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI).

6.9.2. A Comissão de Fiscalização Técnica emitirá relatório mensal com todas as ocorrências relacionadas à execução da contrapartida do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. Este relatório deverá conter todos os diários do serviço e relatórios semanais emitidos pela Cessionária.

6.9.3. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, a Comissão de Fiscalização Técnica emitirá Ofício ao Fiscal do Contrato para que este notifique a Cessionária para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III).

6.9.4. A Comissão de Fiscalização Técnica informará ao Fiscal do Contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV).

6.9.5. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, a Comissão de Fiscalização comunicará o fato imediatamente ao Fiscal do Contrato (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V).

6.9.6. Ao término dos serviços de contrapartida, a Comissão de Fiscalização Técnica deverá, por meio do Fiscal de Contrato, remeter à documentação ao Setor da OM responsável administrativamente pelo imóvel objeto da contrapartida, atuar para que o valor da benfeitoria construída ou reformada seja devidamente cadastrada ou atualizada nos sistemas pertinentes de Gestão de Imóveis do COMAER.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. Dos Serviços Prestados Pela Cessionária

7.1.1. A Cessionária deverá envidar esforços para prestar o melhor serviço possível.

7.1.2. A Cessionária deverá manter suas instalações limpas e higienizadas.

7.1.3 A Cessionária deverá manter a qualidade dos serviços adequados aos padrões legais, sendo submetida eventualmente a inspeções das instalações por agentes externos (bombeiros, ANVISA, etc).

7.1.4. A Cessionária deverá atentar para os requisitos mínimos de segurança das instalações e do trabalho.

7.2. Do Acompanhamento dos Serviços Prestados Pela Cessionária

7.2.1. A execução dos serviços prestados pela Cessionária em seu estabelecimento será acompanhada e fiscalizada por representante da Administração especialmente designado, denominado Fiscal do Contrato anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

7.2.1.1. A Administração poderá relacionar mais de um Fiscal, constituindo uma Comissão de Fiscalização do Contrato para os casos que julgar vultuosa a atividade de acompanhar as atividades da Cessionária, tanto quanto relacionadas a prestação dos serviços de cultivo de cana-de-açúcar, quanto para a aferição das informações prestadas pela Comissão Técnica em relação à execução da contrapartida.

7.2.1.2. A Administração deverá nomear, além do Fiscal de Contrato, a Fiscalização Comissão Técnica para acompanhamento da execução da Contrapartida, que deverá atuar nos mesmos moldes que uma Comissão de Fiscalização de Obras, fornecendo as informações necessárias ao Fiscal do Contrato quanto ao correto cumprimento dos serviços.

7.2.2. O canal de comunicação formal entre o GAP-RJ e a Cessionária será via ofício, encaminhado pelo Fiscal de Contrato ou Comissão de Fiscalização do Contrato. Outras formas de comunicação podem ser utilizadas: Telefones e e-mail (funcional).

7.2.3. Para mecanismo de controle, o Fiscal de Contrato deverá fazer uso do relatório mensal que deverá conter:

- a) Registro de ocorrências;
- b) Quando necessário, perante as datas estipuladas em contrato, inserir no RSC os comprovantes de pagamento referentes ao consumo de água, energia elétrica, bem como o comprovante de pagamento de taxas municipais, estaduais e federais, quando houver;
- c) Registro de eventuais óbices quanto aos serviços prestados pela Cessionária (falta de qualidade, descumprimentos legais relacionados a atividade, etc);
- d) Registro das informações prestadas pela Comissão de Fiscalização e do Objeto da Contratação, além do cumprimento dos prazos exigíveis; e
- e) Registro das inspeções periódicas, através de relatórios de visitas na área cedida, a fim de verificar a sua conservação e possíveis alterações não comunicadas à Administração.

7.2.4. A avaliação da execução do objeto da contrapartida será realizada por meio da análise do Cronograma Físico-Financeiro, conforme previsto e detalhado no Projeto Executivo a ser executado pela Cessionária, e aprovado pela Administração.

7.2.4.1. A Cessionária será responsável pela correção de falhas de projeto executivo sem ônus adicional para a Administração.

7.2.5. A Comissão de Fiscalização deverá comunicar o Fiscal do Contrato quanto a necessidade de notificar a Cessionária em caso de irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que os serviços da contrapartida:

- a) Não produziram os resultados acordados;
- b) Não foram executados, ou executados sem a qualidade mínima exigida;
- c) Não utilizaram corretamente os materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou utilizá-los com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

7.3. Da Fiscalização da Contrapartida

7.3.1. O controle da execução dos serviços de engenharia de Contrapartida é de atribuição da Cessionária, por meio de um Preposto designado para este fim, que prestará Relatórios semanais, contendo o Diário de Obras, à Comissão de Fiscalização Técnica para acompanhamento.

7.3.1.1. A Comissão de Fiscalização Técnica, cujas características, responsabilidades, direitos e deveres estão estabelecidos na ICA 85-16/2017, realizará a medição mensal, conforme cronograma físico-financeiro e será subsidiada com informações pertinentes enviadas no relatório semanal da Cessionária, e será responsável por assessorar a Fiscalização do Contrato quanto à execução das contrapartidas.

7.3.1.2. A Cessionária deverá registrar diariamente os fatos relevantes dos serviços e as atividades desenvolvidas pela empresa terceirizada, conforme modelo a ser disponibilizado pela Administração, e semanalmente deverá consolidar esses registros (Diário de Obras) para elaboração do Relatório semanal de acompanhamento.

7.3.1.3. O Relatório semanal deverá ser encaminhado ao e-mail da Comissão de Fiscalização descrito na Ordem de Serviço.

7.3.1.4. Serão obrigatoriamente registrados no Diário de Obras, as seguintes informações:

- a) as condições meteorológicas prejudiciais ao andamento dos trabalhos;
- b) as falhas nos serviços de terceiros não sujeitos à sua ingerência;
- c) as consultas à Comissão de Fiscalização do Serviço;
- d) as datas de conclusão de etapas caracterizadas, de acordo com o cronograma físico aprovado;
- e) os acidentes ocorridos no decurso dos trabalhos;
- f) as respostas às interpelações das partes;
- g) a eventual escassez de materiais e de mão- de- obra que estejam gerando prejuízos ao andamento da obra ou serviço de engenharia;
- h) outros fatos que, a juízo da Fiscalização da Obra, ou por solicitação da Cedente, devam ser objeto de registro;
- i) observações cabíveis a respeito dos lançamentos no Diário de Obras;
- j) observações sobre o andamento do serviço de engenharia, tendo em vista o contrato, os projetos, as especificações, os prazos e os cronogramas;
- k) soluções às consultas lançadas ou formuladas pela Contratada, com correspondência simultânea para a Fiscalização do Contrato, quando for o caso;
- l) observações que lhe pareçam cabíveis a respeito do andamento dos trabalhos ou do desempenho da Contratada, seus prepostos e sua equipe;

- m) determinação de providências a serem adotadas para o cumprimento do contrato, projetos e especificações;
- n) registro de toda documentação recebida da Contratada, bem como toda aquela que for expedida;
- o) registro do efetivo de pessoal da empresa por dia de trabalho;
- p) registro de todo maquinário e equipamento que entre ou saia da obra; e
- q) outros fatos que, a juízo da Fiscalização da Obra, devam ser registrados.

7.3.2. A Comissão deverá ser composta por pelo menos três membros. O Presidente deverá ser oficial do Comando da Aeronáutica ou servidor civil assemelhado, compatível, desde que habilitado, à luz da legislação federal pertinente, com a(s) modalidade(s) ou tipo(s) de obra ou serviço de engenharia previstos no escopo do Contrato.

7.4. Do Recebimento

7.4.1. Os serviços de Contrapartida serão recebidos mensalmente, de acordo com o Cronograma Físico-Financeiro, pelos Fiscais Técnicos, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. (Art. 140, I, a, da Lei nº 14.133 e Arts. 22, X e 23, X do Decreto nº 11.246, de 2022).

7.4.2. A Comissão de Fiscalização Técnica do Contrato realizará o recebimento das etapas dos objetos de contrapartida mediante termo que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico de acordo com o previsto nos projetos.

7.4.2.1. A Comissão de Fiscalização Técnica deverá encaminhar o recebimento da etapa ao Fiscal do Contrato mensalmente, para compor o relatório de fiscalização do contrato.

7.4.2.2. A Cessionária fica obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no recebimento da etapa.

7.4.2.3. O recebimento das etapas também ficará sujeita, quando cabível, à conclusão de todos os testes de campo e à entrega dos Manuais e Instruções exigíveis.

7.4.2.4. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência, no Instrumento Convocatório e seus anexos, e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

7.4.2.5. A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório. (Art. 119 c/c art. 140 da Lei nº 14133, de 2021).

7.4.2.6 Os serviços serão recebidos definitivamente nos prazos previstos na ICA 85-16, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo os procedimentos previstos na ICA.

7.4.2.7 Os prazos da disposição acima serão contados do recebimento de comunicação da Cessionária com a comprovação da prestação integral dos serviços de Contrapartida.

7.4.3. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

7.5. Do Cadastro no SICAF

7.5.1. Periodicamente, a Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

- a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital;
- b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, que implique proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas. Constatando-se junto ao SICAF a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante;
- c) não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Cedente deverá comunicar aos Órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do Cessionário, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos;
- d) persistindo a irregularidade, a Administração deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.6. Da Forma de Pagamento da Cessão de Uso

7.6.1. O valor a ser pago pela Cessionária será aquele homologado no processo licitatório.

7.6.2. O pagamento ocorrerá por intermédio da medição da Contrapartida em serviços, conforme consignado neste Termo de Referência e no Edital.

7.6.3. O valor homologado na licitação será reajustado anualmente por apostilamento, a contar da data da assinatura do contrato, de acordo com a variação do índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

7.6.3.1. Caso o índice estabelecido para reajuste venha a ser extinto ou, de qualquer

forma, não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação em vigor. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial para reajustamento, por meio de termo aditivo.

7.6.4. Em relação à Contrapartida, não haverá reajuste, uma vez que a vigência contratual será de 12 (doze) meses.

7.6.5. O atraso na execução da Contrapartida poderá resultar em sanção à Cessionária, após a devida apuração.

8. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de licitação, na modalidade concorrência, sob a forma eletrônica, com adoção do critério de julgamento **MAIOR DESCONTO**, a ser convertido em taxa mensal de utilização, conforme detalhado no Edital.

8.2. A licitante deverá consignar, na forma expressa no sistema eletrônico, o percentual de desconto sobre 100 (cem), que será convertido no valor da taxa mensal de utilização da área cedida, sendo o percentual de desconto ofertado levado a efeito para a fase de lances.

8.3. O percentual de desconto ofertado será convertido no valor da taxa mensal de utilização da área cedida, conforme fórmula prevista no Edital.

8.4. Os demais critérios de seleção são aqueles consignados no Instrumento Convocatório.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. 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. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. Não se aplica à presente contratação, por se tratar de cessão de uso onerosa de imóvel da União sob a responsabilidade administrativa do Grupamento de Apoio do Rio de Janeiro.

11. ANEXO

11.1. ANEXO I - Estudo Técnico Preliminar (ETP).

Rio de Janeiro - RJ, datado e assinado eletronicamente.

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



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	TERMO DE REFERÊNCIA
Data/Hora de Criação:	15/10/2025 14:39:32
Páginas do Documento:	16
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	17
Hash MD5:	99b1d1ef9e260ea86bd53c3095136a4a
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 09:07:09 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.