

Estudo Técnico Preliminar 28/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 67292.001197/2025-01

2. Descrição da necessidade

O presente Processo tem por finalidade apresentar as diretrizes e justificativas para a concessão de uso onerosa sob regime de arrendamento, de uma área pertencente à União, registrada sob Tombo AM.001-001, administrada pelo Comando da Aeronáutica (COMAER), destinada ao funcionamento de um estacionamento. A referida área está localizada na Estrada do Paredão, s/no, Bairro Vila Buriti, Manaus-AM. O diferencial deste processo reside no fato de que a contrapartida será executada na forma de prestação de serviços de engenharia e infraestrutura, em substituição ao pagamento pecuniário. Portanto, é possível a celebração de contratos de cessão onerosa de uso com contrapartida em serviços de infraestrutura (obras/serviços de engenharia), com especial atenção ao Projeto Setorial Código no P240401.PRE 00.S240403, constante do Anexo V do PLANSET 2025 a 2028 (PCA 11-242/2024).

A adoção do regime de contrapartida não-financeira fundamenta-se em uma análise criteriosa das necessidades do Comando da Aeronáutica e das condições da área objeto da concessão. Os principais fatores que motivaram essa decisão incluem:

- a) Otimização de recursos: A execução direta de obras e serviços de engenharia possibilita a melhoria da infraestrutura da Base Aérea de Manaus sem a necessidade de alocação orçamentária específica para tais aprimoramentos;
- b) Valoração patrimonial: A modernização e ampliação da infraestrutura resultarão em ganhos expressivos para a Aeronáutica e para o Estado, promovendo maior funcionalidade e segurança; e
- c) Flexibilidade econômica: A possibilidade de prestação de serviços como contrapartida ao arrendamento permite a ampliação do leque de empresas interessadas, incentivando o desenvolvimento econômico regional.

A adoção da contrapartida não-financeira confere diversas vantagens tanto à administração pública quanto às entidades envolvidas no processo, destacando-se:

- a) Redução do impacto financeiro para o setor público: A implantação de melhorias na Base Aérea ocorrerá sem a necessidade de desembolso direto de recursos financeiros por parte do COMAER;
- b) Agilidade na execução de projetos: A minimização de trâmites burocráticos relacionados à captação e transferência de recursos financeiros viabiliza o início imediato das obras;
- c) Sustentabilidade financeira: O modelo proposto permite que as empresas realizem investimentos em infraestrutura, resultando na valorização da área e beneficiando ambas as partes a longo prazo;
- d) Ampliação das possibilidades de contratação: A permissão para que o cessionário subcontrate integralmente os serviços objeto da contrapartida, conforme disposto no Acórdão TCU no 1733/2008 - Plenário, amplia as oportunidades de parceria, uma vez que as empresas interessadas não necessitam atuar no mesmo ramo de atividade dos serviços a serem executados;
- e) Aproveitamento racional do patrimônio público: A utilização da área por meio do arrendamento evita que ela permaneça ociosa, prevenindo problemas como ocupações irregulares e deterioração dos espaços.

A concessão de uso onerosa sob regime de arrendamento, com contrapartida estruturada na execução de obras e serviços de engenharia, representa uma solução estratégica e inovadora para a gestão do patrimônio público. Esse modelo não apenas viabiliza melhorias significativas na infraestrutura da Base Aérea de Manaus, mas também possibilita um modelo de gestão alinhado com as melhores práticas de otimização de ativos públicos. Diante do exposto, destaca-se que este processo não apenas atende às necessidades do Comando da Aeronáutica, mas também promove parcerias estratégicas e sustentáveis que contribuirão para o desenvolvimento e modernização da infraestrutura pública.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Esquadrão de Comando da Base Aérea de Manaus	HEITOR CARVALHO SCHUINDT

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Sustentabilidade:

Devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis: Deverão ser seguidas as diretrizes de sustentabilidade, conforme o Decreto nº 7.746/2012, em seu artigo 4º, entre outras:

- a) Menor impacto sobre recursos naturais como flora, fauna, ar, solo e água;
- b) Preferência para materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local;
- c) Maior eficiência na utilização de recursos naturais, como água e energia; e
- d) Maior geração de empregos, preferencialmente com mão de obra local.

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

- a) Lançamento em praias, no mar ou em quaisquer corpos hídricos;
- b) Lançamento "in natura" a céu aberto, excetuados os resíduos de mineração;
- c) Queima a céu aberto ou em recipientes, instalações e equipamentos não licenciados para essa finalidade; e
- d) Outras formas vedadas pelo poder público.

A CONCESSIONÁRIA fica obrigada a orientar os colaboradores no início do contrato sobre maneiras eficientes de reduzir o consumo de energia elétrica e de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes. Ademais, deve responsabilizar-se pelo correto acondicionamento dos resíduos gerados pelo estabelecimento e fazer a destinação para os locais adequados, resíduos orgânicos e não orgânicos acondicionados separadamente e encaminhados ao serviço de coleta de lixo da prefeitura de Anápolis. A CONCESSIONÁRIA se responsabilizará pelo correto acondicionamento dos resíduos gerados no estabelecimento objeto desta concessão e fará a destinação destes resíduos para os locais adequados, quais sejam:

- a) Resíduos orgânicos (sobras de alimentos e papel devidamente acondicionados em potes de até 20 litros com tampa contendo a identificação da CONCESSIONÁRIA, para possibilitar a devolução do vasilhame após o descarte do seu conteúdo na compostagem); e
- b) Resíduos não orgânicos (plásticos, latas, papelão etc) os mesmos deverão ser acondicionados separadamente, em sacos plásticos, para o recolhimento via coleta seletiva, devendo ser depositada nos locais de coleta realizados pelo município.

Subcontratação: Será admitida a subcontratação integral do objeto referente à execução da contrapartida da presente cessão de uso, tendo em vista a natureza da contratação, tomando-se por base o entendimento consignado no Acórdão nº 1733/2008 - Plenário, do Tribunal de Contas da União.

Garantia da contratação: A contratação conta com garantia de execução, nos moldes do art. 96 da Lei nº 14.133, de 2021, na modalidade a ser definida oportunamente, em valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor inicial /total/anual do contrato. O Outorgado Cessionário apresentará, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, prorrogáveis por igual período, a critério do Outorgante Cedente, contado da assinatura do contrato, comprovante de prestação de garantia, podendo optar por caução em dinheiro ou títulos da dívida pública ou, ainda, pela fiança bancária, em valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor inicial/total/anual do contrato.

Vistoria: A avaliação prévia do local disponibilizado para arrendamento é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim, de segunda à sexta-feira, das 08h30min horas às 12:00 horas. Serão disponibilizados data e horário diferentes aos interessados em realizar a vistoria prévia. Para a vistoria, o representante legal da empresa ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.

- a) O agendamento da vistoria será feito pelo telefone (92) 3614-1618;
- b) O prazo para vistoria iniciar-se-á no dia útil seguinte ao da publicação do Edital, estendendo-se até o penúltimo dia útil anterior à data prevista para abertura da sessão pública; e
- c) Antes de apresentar sua proposta, a licitante deverá analisar todos os documentos do edital, poderá visitar e vistoriar aos locais de execução dos serviços, efetuando todos os levantamentos necessários ao desenvolvimento de seus trabalhos, de modo a não incorrer em omissões, as quais não poderão ser alegadas em favor de eventuais alterações no valor do objeto lícitado.

Caso o licitante opte por não realizar a vistoria, deverá prestar declaração formal assinada pelo responsável técnico do licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação. A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo o contratado assumir os ônus dos serviços decorrentes.

Exigências de Habilitação:

Considerando a complexidade da contratação e a necessidade de execução de contrapartidas em forma de obras e serviços de engenharia, estabelece-se a impossibilidade de participação de Pessoa Física, Empresário Individual e Microempreendedor Individual (MEI) nesta licitação.

Essa restrição justifica-se pela natureza do objeto da licitação, que exige capacidade técnica, estrutural e financeira incompatíveis com a forma de constituição de tais entidades. A execução das contrapartidas exige capital social mínimo e estrutura mínima, com equipamentos adequados, instalações apropriadas e equipe técnica especializada, elementos essenciais à plena execução do contrato, conforme detalhado no estudo técnico preliminar.

Além disso, em conformidade com o parágrafo único do art. 4º da IN SEGES/ME nº 116/2021, fica explícita a necessidade de que as empresas participantes apresentem condições adequadas para garantir a execução satisfatória das obras e serviços previstos, o que torna inviável a participação de pessoas físicas ou das modalidades empresariais mencionadas.

Portanto, somente poderão participar da licitação pessoas jurídicas que atendam aos requisitos de habilitação previstos no edital, incluindo a comprovação de estrutura mínima necessária para a execução do objeto contratado, conforme as condições estabelecidas.

5. Levantamento de Mercado

Foram realizadas reuniões pela equipe de planejamento e o Ordenador de Despesas da Base Aérea de Manaus, tendo como ponto de partida os seguintes fatos:

- a) a existência da fração de imóvel disponível, tendo em vista a não continuidade do contrato atual e a necessidade de utilização da área que precisa de cuidados regulares;
- b) a redução de crédito disponível para a execução dos serviços de manutenção de imóveis.
- c) a possibilidade de contrapartida não financeira, mais especificamente com a execução de obras e serviços de engenharia tendo como beneficiada a Base Aérea de Manaus.

Após extensas deliberações, levando-se em consideração a inexistência de recursos para manutenção da área, e contando com meios administrativos e pessoal especializado para realizar um certame, atendendo a demanda da BAMN em alto nível de detalhamento e precisão, optou-se pela realização de certame licitatório para a concessão de uso onerosa, sob regime de arrendamento, de fração de imóvel a terceiro, em área física de propriedade da União, para exploração comercial por particulares, em benefício de terceiros o que além de reduzir os gastos com a

manutenção dos imóveis ociosos, irá possibilitar a melhoria da infra estrutura da BAMN por meio das contrapartidas solicitadas, contidas em anexo ao Termo de Referência.

O levantamento dos valores a serem considerados para a Concessão de Uso/Cessão de Uso, Onerosa, sob Regime de Arrendamento, com Contrapartida Não - Financeira, de área da União, Tombo AM.001-001, administrada pelo Comando da Aeronáutica (COMAER), situada na Estrada do Paredão, s/nº, Bairro: Vila Buriti, Manaus-AM, foi realizado com base em um laudo de avaliação elaborado pelo Serviço Regional de Infraestrutura da Aeronáutica de Manaus (SERINFRA-MN). O valor a ser cobrado pelo aluguel da referida área foi determinado conforme os parâmetros estabelecidos no laudo técnico emitido pelo SERINFRA-MN, garantindo a adequação aos critérios legais e ajusta precificação do arrendamento.

6. Descrição da solução como um todo

A proposta central deste processo licitatório é a execução de uma contrapartida por meio da prestação de serviços de engenharia e infraestrutura, em substituição ao pagamento pecuniário. Esse modelo visa permitir a modernização e a melhoria das condições das áreas da Base Aérea de Manaus com a realização de obras e serviços de infraestrutura que beneficiarão diretamente a todos que usufruem das instalações desta Base.

A solução proposta abrange, portanto, a execução de uma série de obras de infraestrutura, incluindo, mas não se limitando a, melhorias nas vias de acesso, construção de instalações necessárias, além da implementação de outras ações de engenharia que atendam às exigências do projeto setorial e aos padrões técnicos e legais estabelecidos pelo COMAER e pela União.

A execução dessas obras e serviços ocorrerá de acordo com o cronograma e as condições estabelecidas em documento específico, anexo ao Termo de Referência da contratação, com especial ênfase ao cumprimento das normas de segurança, qualidade e sustentabilidade.

A contrapartida em serviços de infraestrutura permitirá que a União não apenas utilize de forma mais eficiente sua área, mas também aprimore a distribuição dos recursos creditícios disponíveis. Além disso, a substituição do pagamento em dinheiro por serviços de engenharia traz benefícios mútuos, ao garantir a implementação das melhorias necessárias sem a necessidade de desembolso imediato de recursos públicos.

Em síntese, a solução proposta visa à utilização estratégica de uma área da União para a realização de um conjunto de obras e serviços de infraestrutura de relevante interesse para a BAMN, alinhados com os objetivos do PLANSET 2025 a 2028 e com as diretrizes do COMAER, contribuindo assim a melhoria da infraestrutura local.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A quantidade solicitada será de 01 (uma) concessão de uso onerosa, sob regime de arrendamento, de bem imóvel a terceiro localizado na BAMN, Tombo AM.001-001, administrada pelo Comando da Aeronáutica (COMAER), situada na Estrada do Paredão, s/nº, Bairro: Vila Buriti, Manaus-AM.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1.260.000,00

O valor a ser cobrado pelo aluguel da referida área foi determinado conforme os parâmetros estabelecidos no laudo técnico emitido pelo SERINFRA-MN, garantindo a adequação aos critérios legais e a justa precificação do arrendamento.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Após análise do objeto, observa-se que não houve parcelamento do objeto. Ainda sob o enfoque administrativo e jurídico, a opção do parcelamento seria equivocada por demandar várias contratações, instrumentalização e aumento de ocorrências passíveis de sanções contratuais, gerando incerteza na definição das responsabilidades e

aplicação da garantia, haja vista a multiplicidade de empresas contratadas. A licitação para a cessão do imóvel objeto deste planejamento será somente de 1 (uma) área física.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal. Contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas combinadas ao objeto principal para sua completa prestação. Não se verifica a necessidade de contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Concessões de imóveis públicos da União não geram despesas para a Administração, muito pelo contrário, constituem-se como fontes de receita para a autarquia federal. Por isso, a contratação não está registrada no Plano Anual de Contratações (PAC).

Além disso, tal ação está prevista no Plano Setorial do Comando de Preparo (Órgão de Direção Setorial) para o período de 2025 a 2028, constando como uma das diretrizes a possibilidade de avaliar a existência de potenciais áreas para a realização de cessões de uso de todas as Bases em contrapartidas de infraestrutura.

Por fim, a contratação se aplica indiretamente ao Plano de Desenvolvimento Institucional na medida que possibilita ao efetivo uma maior satisfação quanto aos serviços prestados no local.

Cabe à Administração militar zelar pelos bens pertencentes à União, sob jurisdição do Comando da Aeronáutica, utilizando de todos os meios ao seu alcance para protegê-los e para se resguardar de interrupções não previstas nas atividades administrativas e operacionais.

Com a contratação do objeto em tela a administração almeja dar pronta resposta para todas as demandas que envolvam a utilização das contrapartidas a serem realizadas pela empresa Permissionária.

A Equipe de Planejamento designada elaborou o Estudo Preliminar para a contratação em tela, para análise da sua viabilidade e levantamento dos elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência, de forma que melhor atenda às necessidades da Administração.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação prevista neste processo licitatório traz uma série de benefícios tanto para a União quanto para a comunidade local e as partes envolvidas. Esses benefícios são decorrentes da implementação do modelo de concessão onerosa com contrapartida em serviços de engenharia e infraestrutura, que se traduz em avanços significativos na infraestrutura da Base Aérea de Manaus e no uso mais eficiente da área pública. A seguir, destacam-se os principais benefícios esperados:

Melhoria na Infraestrutura Local

A execução dos serviços de engenharia e infraestrutura trará melhorias substanciais nas condições da área da BAMN. Com as obras previstas, espera-se:

- a) Aprimoramento das vias de acesso, garantindo maior fluidez no tráfego e segurança para os usuários da área.
- b) **Possibilidade de melhorias na infraestrutura das sedes administrativas**, o que contribuirá diretamente para a melhoria da qualidade de vida dos militares e usuários dos imóveis.
- c) **Modernização das instalações públicas** e a construção de novos espaços, melhorando a funcionalidade e o aproveitamento das áreas da BAMN e atendendo as necessidades do efetivo.

Uso Eficiente de Recursos Públicos

A contrapartida prevista em forma de execução de obras e serviços de engenharia é uma alternativa vantajosa para o uso dos recursos públicos. Ela permite que a União:

- a) **Aproveite melhor o potencial da área**, com a implementação de projetos que atendem aos seus interesses e às suas necessidades específicas, sem a necessidade de realizar investimentos financeiros imediatos.
- b) **Reduza a necessidade de desembolsos diretos** para a melhoria da infraestrutura, uma vez que as obras serão realizadas pelo arrendatário como parte da contrapartida pelo uso da área.

13. Providências a serem Adotadas

Não haverá necessidade de adequação do espaço físico destinado à concessão de uso em questão, pois o espaço já encontra-se em condições para o arrendamento. Relativo à assistência e a orientações quanto a dúvidas na fiscalização/gestão do contrato, os fiscais/gestores devem obter suporte da Seção de Licitações e Contratos do GAP-MN, devendo este setor estar ciente deste apoio. A Seção deverá, ainda, acompanhar, com atenção especial, o período inicial do contrato, no caso da equipe de fiscalização possuir servidores sem experiência. Será publicado em Boletim Interno a Comissão de fiscalização e acompanhamento do contrato. Não há necessidade, neste caso, de capacitação de servidores.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Para os critérios de sustentabilidade devem ser considerados, sempre que possível, a adoção de ações que o menor impacto ao meio ambiente e o maior grau de segurança aos frequentadores do local. A manipulação de qualquer produto ou equipamento necessário execução de quaisquer serviços só será admitida com a observância de todas as normas de segurança e utilização vigentes, incluindo o uso de EPIs (Equipamentos de Proteção Individual), minimizando possível impacto ambiental subsidiário. A concessionária deverá adotar boas práticas de sustentabilidade baseadas na economia de recursos e na redução da poluição ambiental, tais como:

- a) o uso de produtos de limpeza e conservação que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária/ANVISA.
- b) a racionalização do consumo de energia elétrica e de água.
- c) a destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades de limpeza, asseio e conservação.
- d) o treinamento periódico das equipes de trabalho sobre boas práticas de sustentabilidade, em especial, sobre redução de consumo de energia elétrica, de consumo de água e destinação de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes.
- e) o incentivo aos usuários, por meio de campanhas educativas, ao uso racional de recursos e descarte adequado dos resíduos.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base nas informações presentes neste estudo técnico preliminar, e considerando que o objeto deste, não se trata-se de geração de custos para instituição, além de que, objetiva atender as demandas de infraestrutura da BAMN, a solução ora pretendida, mostra-se tecnicamente e financeiramente viável.

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](#).

HEITOR CARVALHO SCHUINDT

Membro da comissão de contratação

ALVARO DANILO COSTA DA SILVA

Autoridade competente



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP 28/2025
Data/Hora de Criação:	21/03/2025 01:54:35
Páginas do Documento:	7
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	8
Hash MD5:	26960111a4b3c0d7a96e0c727ea68722
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 HEITOR CARVALHO SCHUINDT no dia 21/03/2025 às 09:11:01 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Major ALVARO DANILO COSTA DA SILVA no dia 24/03/2025 às 10:08:06 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Cap BÁRBARA LACERDA CAMILO DA SILVA no dia 28/03/2025 às 08:44:37 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Terceiro Sargento SCARLETT DUARTE ROCHA no dia 28/04/2025 às 09:59:24 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Cabo CARLISON MARIA MASCARENHAS no dia 29/04/2025 às 12:02:07 no horário oficial de Brasília.

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO