

GRUPAMENTO DE APOIO DE MANAUS

Estudo Técnico Preliminar 59/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 67296.000479/2025-43

2. Descrição da necessidade

A cessão de uso, a título oneroso, dessas áreas se justifica pela crescente demanda por mercados autônomos capazes de suprir as necessidades essenciais dos moradores – militares, servidores civis e seus dependentes – que residem nas vilas militares sob responsabilidade da Prefeitura de Aeronáutica de Manaus. Trata-se de uma medida que visa atender, de forma prática e imediata, às exigências de abastecimento diário, promovendo maior comodidade e garantindo a continuidade da qualidade de vida no âmbito dessas comunidades.

Considerando o peculiar contexto da vida militar, é comum que os militares permissionários sejam afastados de suas funções em virtude de missões institucionais inadiáveis. Nesses casos, a implementação de mercados autônomos apresenta-se como solução estratégica, uma vez que reduz a dependência da presença constante do permissionário, assegurando estabilidade e confiabilidade no atendimento às famílias.

Ademais, a tecnologia de autoatendimento e automação utilizada nesse modelo de mercado amplia os benefícios aos moradores, permitindo que as compras sejam realizadas de maneira rápida e eficiente, em qualquer hora do dia ou da noite. Essa inovação elimina barreiras de tempo e deslocamento, já que os dependentes podem adquirir itens essenciais sem sair do condomínio, evitando desnecessárias idas a supermercados convencionais e reduzindo, inclusive, gastos e riscos associados a deslocamentos externos.

Por fim, além do ganho de conveniência, a iniciativa contribui para a modernização das vilas militares, alinhando-as às tendências atuais de consumo e gestão de serviços. Trata-se de um investimento em qualidade de vida, segurança e autonomia dos moradores, ao mesmo tempo em que fortalece a imagem institucional da Aeronáutica como promotora de soluções eficientes, sustentáveis e voltadas ao bem-estar da coletividade.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Prefeitura de Aeronáutica de Manaus	Comissão de Planejamento de Contratações da PAMN

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Serviço continuado, sem fornecimento de mão de obra em regime de dedicação exclusiva;

A empresa vencedora da licitação receberá o direito a instalação, mediante Termo de Cessão de Uso, após ser a mesma vistoriada pelas partes interessadas.

Além dos pontos acima, o adjudicatário deverá apresentar declaração de que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a prestação do serviço como requisito para celebração do contrato.

O serviço será continuado sem dedicação de mão de obra exclusiva.

Os critérios e práticas de sustentabilidade são os seguintes:

- A CONTRATADA deverá adotar práticas de sustentabilidade e de natureza ambiental na execução dos serviços, conforme requisitos constantes no Art. 6º da Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão.

- A fim de priorizar serviços (e também produtos) que considerem critérios compatíveis com padrões de consumo social e ambientalmente sustentáveis, bem como promover o desenvolvimento nacional sustentável, deverão ser observadas as diretrizes estabelecidas na Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010, e no Decreto nº 7.746, de 5 de junho de 2012, alterado pelo Decreto nº 9.178, de 23 de outubro de 2017.
- A CONTRATADA deverá fazer o descarte de peças e materiais em observância à política de responsabilidade ambiental do governo federal.
- Elaborar e manter um programa interno de treinamento de seus empregados para redução de consumo de energia elétrica, consumo de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes.
- Receber, da CONTRATANTE, informações a respeito dos programas de uso racional dos recursos que impactem o meio ambiente.
- Que sejam usados produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às classificações/especificações determinadas pela ANVISA e às orientações contidas no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, da Advocacia-Geral da União (AGU), de abril de 2020, 3a Edição.
- Que seja observada a Resolução CONAMA nº 20, de 7 de dezembro de 1994, quanto aos equipamentos de limpeza que gerem ruído no seu funcionamento.
- Que sejam respeitadas as Normas Brasileiras (NBR) publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) sobre resíduos sólidos resultantes dos serviços prestados.
- Que sejam previstas a destinação ambiental adequada das pilhas e baterias usadas ou inservíveis, segundo disposto na Resolução CONAMA nº 257, de 30 de junho de 1999.
- O procedimento licitatório observará em todas as fases as orientações e normas voltadas para a sustentabilidade ambiental, inclusive as recomendações quanto à responsabilidade do fornecedor pelo recolhimento dos resíduos sólidos e descarte do material usado.

O prazo de vigência do contrato é de 60 (sessenta) meses, contados da data da sua assinatura, nos termos da Instrução do Comando da Aeronáutica (ICA) 87-7/2019, que trata do “Controle, Administração e Gestão do Patrimônio Imobiliário sob Administração do Comando da Aeronáutica”.

Declaração do licitante de que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a prestação do serviço (Edital e Anexos).

As obrigações da CONTRATADA e CONTRATANTE estarão previstas em Termo de Referência.

5. Levantamento de Mercado

Foram pesquisadas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da Administração e assim, foram identificadas possíveis alternativas para atender o objeto da contratação.

Alternativa 01: A cessão de uso, a título oneroso, dessas áreas se justificam pela demanda de mercados autônomos capazes de suprir as necessidades dos moradores (militares, servidores civis e seus dependentes) das vilas militares sob responsabilidade da Prefeitura de Aeronáutica de Manaus.

Alternativa 02: viabilizar o uso da área para que os próprios permissionários providenciasse o serviço, sem a intervenção da PAMN.

Em atenção às alternativas apresentadas, optou-se pela alternativa 01. Com base no levantamento de mercado é a que mais se aproxima dos requisitos definidos e que mais promove a competição, levando-se em conta os aspectos de economicidade, eficiência e padronização, bem como os bens desta demanda possuem fornecedores especializados em diversas unidade da federação. Sendo assim,

O supracitado imóvel encontra-se em mercado restrito, ou seja oferecerá seus serviços apenas nos interiores das vilas militares, não podendo inserir-se no mercado externo.

Para estimativa de valores a receber, foi utilizado laudo de avaliação elaborado pelo Destacamento de Infraestrutura da Aeronáutica de Manaus (DTINFRA-MN) ao qual adotou o método da Quantificação de Custos de Benfeitorias, discriminado no item 8.3.1, obedecendo a Norma NBR 14653-2: 2011.

6. Descrição da solução como um todo

O objeto da contratação trata de Cessão de uso, a título oneroso, de áreas, medindo 14,77 m2 (equivalente ao tamanho de um container padrão de 20 pés), parcela das benfeitorias AM.001-003 - Mat. 38023 - Blocos Vila Ajuricaba, AM 002-000- Mat. 10.350 - Vila Militar do Aleixo e AM.001-001 - Vila militar Rio Negro, todas situadas nas dependências das vilas militares, reservadas para o funcionamento de mercados autônomos.

A cessão de uso, a título oneroso, dessas áreas se justificam pela demanda de mercados autônomos capazes de suprir as necessidades dos moradores (militares, servidores civis e seus dependentes) das vilas militares sob responsabilidade da Prefeitura de Aeronáutica de Manaus.

Devido ao decorrente afastamento do permissionário da Sede, por motivos de missão de cunho militar, faz-se necessário a implementação do modelo de mercados autônomos para os dependentes, pois o serviço é baseado em autoatendimento e automação, possibilitando compras a qualquer hora do dia ou da noite, sem precisar sair do condomínio, eliminando a necessidade de ir até supermercados convencionais para itens básicos.

O critério de seleção da proposta será o de maior porcentagem do lucro, a partir do valor médio estabelecido em avaliação técnica.

O contrato terá vigência pelo período de 60 (sessenta) meses, contados da data da sua assinatura, nos termos da Instrução do Comando da Aeronáutica (ICA) 87-7/2019, que trata do “Controle, Administração e Gestão do Patrimônio Imobiliário sob Administração do Comando da Aeronáutica” podendo ser prorrogado, com base no artigo 106, §1º, da Lei n. 14.133/21.

Segue em anexo o LAUDO DE AVALIAÇÃO DE PARCELA DOS TOMBOS AM.001-001, AM.001-003 e AM.002-000 (MERCADO AUTÔNOMO, no qual consta a estimativa do quantitativo (demanda potencial) de serviço a ser prestado no período de um ano (art. 18, §1o, IV, da Lei n. 14.133, de 2021 e art. 9o, V, da IN n. 58/2020), para que os potenciais licitantes possam avaliar se tem ou não interesse na contratação. Ressalta-se que tal estimativa não representa garantia de contratação mínima dos serviços relativos à atividade de apoio, tendo em vista que a Administração não é diretamente responsável por tal contratação.

Os locais disponibilizados contam com Administração de Permissionários vinculada à Prefeitura de Aeronáutica de Manaus. No entanto, os custos e estimativas dos serviços ofertados não estão vinculados à União,sendo impossibilitado o reembolso através de GRU (Guia de Recolhimento da União)

Dessa forma, para fins de reembolso obrigatório por parte da cessionária, o pagamento será realizado diretamente às concessionárias de água, energia elétrica, entre outros serviços, mediante vinculação aos CNPJs do licitante vencedor do certame. Tal vinculação terá caráter temporário, conforme previsto em contrato, de modo a permitir a aferição individualizada e autônoma do consumo. Após assinatura do contrato, o cessionário terá 30 dias para vinculação ao CNPJ da empresa vencedora.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Descrição/Especificação	CATSER	Período da Cessão
Cessão de uso, a título oneroso, de uma área, medindo 14,77 m2 (equivalente ao tamanho de um container padrão de 20 pés), parcela das benfeitorias AM.001-003 - Mat. 38023 - Blocos Vila Ajuricaba, situada no Pavimento Térreo das dependências dos Blocos de apartamento, localizado nas dependências da Vila Militar Ajuricaba, conforme link: https://maps.app.goo.gl/FefeXVewuiueXqKA , reservada para o funcionamento de mercados autônomo.	19356	60 meses
Cessão de uso, a título oneroso, de uma área, medindo 14,77 m2 (equivalente ao tamanho de um container padrão de 20 pés), parcela das benfeitorias AM.001-001- Vila militar Rio Negro, situada no Pavimento Térreo das dependências das áreas comuns, localizado na Vila Militar Rio Negro conforme link: https://maps.app.goo.gl/28cbcdPVB1Kf93kFA , reservada para o funcionamento de mercados autônomo.	19356	60 meses
Cessão de uso, a título oneroso, de uma área, medindo 14,77 m2 (equivalente ao tamanho de um container padrão de 20 pés), parcela das benfeitorias AM.002-000- Vila Militar do Aleixo, situada no Pavimento Térreo das dependências das áreas comuns, localizado na Vila Militar do Aleixo, conforme link: https://maps.app.goo.gl/Cf6usbENEh2mHoVt5 , reservada para o funcionamento de mercados autônomo.	19356	60 meses

O objeto da contratação trata de Cessão de uso, a título oneroso, de áreas, medindo 14,77 m2 (equivalente ao tamanho de um container padrão de 20 pés) , parcela das benfeitorias AM.001-003 - Mat. 38023 - Blocos Vila Ajuricaba, AM 002-000- Mat. 10.350 - Vila Militar do Aleixo e AM.001-001 - Vila militar Rio Negro, todas situadas nas dependências das vilas militares, reservadas para o funcionamento de mercados autônomos.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 143.795,40

O valor a ser cobrado pelo aluguel da área foi determinado com base em laudo de avaliação de imóvel realizado pelo Serviço Regional de Infraestrutura da Aeronáutica de Manaus – SERINFRA-MN, garantindo a adequação aos critérios legais e a justa precificação do arrendamento.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não será admitido o parcelamento, por se tratar de apenas de itens relativos à cessão de uso, a título oneroso, de área de benfeitoria, a ser contratada mediante licitação.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Houve processo anterior de mesma natureza/objeto no ano de 2015, cujo Processo é o de no 67290.001217/2015-84. Além disso, não será necessária, no ano vigente, contratação de igual teor para atender à presente demanda. Também não será permitida a subcontratação do objeto licitatório

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A necessidade da contratação está em consonância com o calendário de licitações da PAMN, referente ao ano de 2025.

Entretanto, a presente contratação não foi inserida no Plano Anual de Contratações (PAC) do exercício de 2025 haja vista a não obrigatoriedade está prevista no art. 1o, parágrafo único do Decreto no 10.947, de 25 de janeiro de 2025, senão vejamos:

"Art. 1o Este Decreto regulamenta o inciso VII do caput do art. 12 da Lei no 14.133, de 1o de abril de 2021, para dispor sobre o plano de contratações anual e instituir o Sistema de Planejamento e Gerenciamento de Contratações - PGC, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional.

Parágrafo único. O cumprimento do disposto neste Decreto é dispensável aos Comandos da Marinha, do Exército e da Aeronáutica, sem prejuízo da observância do princípio do planejamento de que trata o art. 5o da Lei no 14.133, de 2021. (Incluído pelo Decreto no 11.137, de 2022)

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A cessão de uso, a título oneroso, dessas áreas se justificam pela demanda de mercados autônomos capazes de suprir as necessidades dos moradores (militares, servidores civis e seus dependentes) das vilas militares sob responsabilidade da Prefeitura de Aeronáutica de Manaus.

Devido ao decorrente afastamento do permissionário da Sede, por motivos de missão de cunho militar, faz-se necessário a implementação do modelo de mercados autônomos para os dependentes (problemas estes ocasionados pela dificuldade enfrentada com logística e transporte na região amazônica), pois o serviço é baseado em autoatendimento e automação, possibilitando compras a qualquer hora do dia ou da noite, sem precisar sair do condomínio, eliminando a necessidade de ir até supermercados convencionais para itens básicos.

13. Providências a serem Adotadas

13.1 A Administração deverá acompanhar a empresa vencedora da licitação na vistoria das instalações onde esta receberá a instalação, mediante Termo de Cessão de Uso.

13.2 Será necessária a adequação do local em que será prestado o serviço, uma vez que a benfeitoria será instalada nas dependências das vilas militares sob responsabilidade da Prefeitura de Aeronáutica de Manaus (Vila Militar do Aleixo, Vila Militar Ajuricaba e Vila Militar Rio Negro), ficando a cargo da contratada todos os reparos e benfeitorias a serem feitas no local, conforme achar necessária, solicitando previamente a autorização da contratante.

13.3 Como praxe de mercado, antes da assinatura do contrato, será necessário elaborar laudo de vistoria prévio e detalhado para entrega e devolução do imóvel cedido. Tais vistorias têm natureza contratual e não se confundem com a prerrogativa do licitante conhecer previamente o imóvel, antes de apresentar sua proposta

14. Possíveis Impactos Ambientais

A consecução do serviço não ocasionará nenhum impacto ambiental negativo, pois o que se pretende é zelar pelo patrimônio presente no local, sem perder de vista o aspecto ambiental relacionado à manutenção, tudo em consonância com as orientações contidas no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, 4a edição (agosto de 2021), da Advocacia Geral da União (AGU), e outras normas relacionadas ao tema.

15. Aprovação e motivação

A Contratação trata de Cessão de uso, a título oneroso, de áreas, medindo 14,77 m² (equivalente ao tamanho de um container padrão de 20 pés), parcela das benfeitorias AM.001-003 - Mat. 38023 - Blocos Vila Ajuricaba, AM 002-000- Mat. 10.350 - Vila Militar do Aleixo e AM.001-001 - Vila militar Rio Negro, todas situadas nas dependências das vilas militares, reservadas para o funcionamento de mercados autônomos é motivada por:

a) Devido ao decorrente afastamento do permissionário da Sede, por motivos de missão de cunho militar, faz-se necessário a implementação do modelo de mercados autônomos para os dependentes, pois o serviço é baseado em autoatendimento e automação, possibilitando compras a qualquer hora do dia ou da noite, sem precisar sair do condomínio, eliminando a necessidade de ir até supermercados convencionais para itens básicos.

b) Os preços estão compatíveis com os valores de mercado; e

c) Considerando os motivos expostos na Justificativa da Necessidade da Contratação, os critérios utilizados neste Termo, todos constantes do respectivo processo, APROVO este Termo de Referência de acordo com o art. 50, §1o, da Lei nº9.784, de 1999.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

Nos termos da legislação em vigor, caso as especificações deste Estudo Técnico Preliminar sejam cumpridas, entendemos ser viável a contratação por meio de Pregão Eletrônico, por se tratar de cessão de uso, a título oneroso, de benfeitoria, objeto em que a seleção da proposta será o de maior oferta, a partir do valor mínimo proposto em Laudo de Avaliação, emitido pelo DTINFRA- MN.

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](#).

HARLEY DAVIDSON DE AZEVEDO RODRIGUES

Membro da Equipe de Planejamento de Contratações da PAMN

CARLA ALESSANDRA CARDOZO PISETTE

Autoridade competente



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	ETP corrigido
Data/Hora de Criação:	05/05/2026 18:54:30
Páginas do Documento:	6
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	7
Hash MD5:	e58bc1d79e93f61ea6e2b63497e9f561
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 Ten Cel Int CARLA ALESSANDRA CARDOZO PISETTE no dia 05/05/2026 às 16:25:29 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Primeiro Sargento NATASSIA BARROS OLIVEIRA no dia 27/05/2026 às 09:03:02 no horário oficial de Brasília.