

Estudo Técnico Preliminar 94/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: Caixa Econômica Federal

2. Planejamento da Contratação

O presente processo se destina a conceder o uso de bem imóvel à Caixa Econômica Federal, empresa pública federal, entidade da administração pública indireta – cujos serviços de apoio administrativo e funcional ao Órgão e aos seus servidores são de interesse público e de considerável vantajosidade, caracterizando assim a inviabilidade de competição.

O DCTA é uma Organização Militar sediada numa grande área urbana de São José dos Campos, que reúne várias Organizações Militares subordinadas e hóspedes, além de abrigar dentro do campus os Próprios Nacionais Residenciais, onde residem os servidores e alunos do ITA. Desta feita, a cessão de uso para atividades de apoio bancárias mostra-se uma necessidade no campus, pois atende ao interesse tanto da Administração Pública quanto dos servidores e públicos em geral que transita nesta localidade.

Conforme os dados coletados através do cadastro de servidores do Departamento de Recursos Humanos do GAPSJ (doc. anexo), que dos 4.097 servidores civis e militares que exercem suas atividades do DCTA, 871 possuem a folha de pagamento vinculada ao Caixa Econômica Federal, o que representa aproximadamente 21 % dos servidores.

Dessa forma, a Cessão encontra-se também amparada pelo § 2º do art. 11 do Decreto nº 3.725 /2001 quanto à permissão do funcionamento de posto bancário (caixas eletrônicos) nas dependências do Órgão. Cabe esclarecer que a Caixa Econômica Federal é um agente financeiro da União no qual se movimentam os recursos do Tesouro Nacional, sendo uma entidade estatal e, portanto, dentro do universo da Administração. Igualmente, seus serviços são de suma importância para o bom funcionamento e apoio no desempenho das atividades administrativas do Órgão e de seus servidores.

Assim, a contratação por inexigibilidade de licitação se justifica pela necessidade dos servidores públicos civis, militares, alunos e prestadores de serviços disporem de uma agência bancária próxima, facilitando acesso às transações bancárias com maior agilidade e comodidade, com vistas a operacionalizar pagamentos, bem como outras operações de interesse da comunidade do DCTA.

É importante esclarecer que a Caixa Econômica Federal já possui agência bancária e caixas eletrônicos em pleno funcionamento dentro do campus do DCTA, assim como outras instituições bancárias que também atendem aos interesses dos servidores públicos civis, militares, alunos e público em geral.

3. Descrição da necessidade

A avaliação em pauta é do interesse do **DEPARTAMENTO DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA AEROESPACIAL (DCTA)**, para fins de cessão do imóvel para atividade de apoio, conforme Portaria GM-MD nº 4.411 de 27 de outubro de 2021.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
DIE	Rodrigo Brito Souza

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

A Cessionária deverá observar os seguintes requisitos:

O valor mínimo **Mensal** desta Cessão de Uso será de **R\$ 17.783,65 (dezessete mil setecentos e oitenta e três reais e sessenta e cinco centavos)**.

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

Caberá a Cessionária:

DOS EMPREGADOS

- Responsabilizar-se por quaisquer acidentes que venham a serem vítimas os seus empregados quando em serviço, assegurando o cumprimento das leis trabalhistas e previdenciária e pela observância das demais exigências legais para o exercício da atividade objeto da presente licitação;
- Adotar todos os critérios de segurança para seus empregados e para a execução dos serviços;
- Cumprir todas as disposições relativas a encargos trabalhistas, fiscais, previdenciários, civis e comerciais, que recaiam sobre a atividade e seus empregados, resultantes da execução dos serviços, objeto deste Planejamento da Contratação;
- Responsabilizar-se pela alimentação, transportes de seus empregados;
- Substituir, a qualquer tempo, todos empregados que apresentem conduta repreensível, atitude inconveniente ou incompatível com o exercício das funções atribuídas;
- Respeitar e fazer com que seus auxiliares, empregados ou quaisquer pessoas que estejam sob sua responsabilidade, obedeçam às normas do Cedente;
- Responder por quaisquer danos causados direta ou indiretamente ao DCTA, ou a terceiros, decorrente de culpa ou dolo de seus empregados, na execução do objeto, não se eximindo dessa responsabilidade em função da fiscalização e acompanhamento do DCTA;

- Responder por todos danos causados voluntária ou involuntariamente ao DCTA ou a terceiros no transporte e instalação dos equipamentos contratados inclusive por acidente, mortes ou destruição isentando o DCTA de todas e quaisquer reclamações que possam advir;
- Cumprir as determinações e exigências dos órgãos atrelados a fiscalização, inclusive da Vigilância Sanitária, sendo responsável pelo fornecimento de quaisquer materiais necessários ao cumprimento dessas exigências.

DA LIMPEZA, HIGIENE E SEGURANÇA

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

AÇÕES AMBIENTAIS

- Realizar a separação dos resíduos recicláveis descartados, na fonte geradora, e a coleta seletiva do papel para reciclagem, promovendo sua destinação adequada;
- Os resíduos sólidos reutilizáveis e recicláveis devem ser acondicionados adequadamente e de forma diferenciada, para fins de disponibilização à coleta seletiva;
- Atender a Resolução CONAMA Nº 273/2000 que estabelece diretrizes sobre a prevenção e controle da poluição ambiental;
- Monitorar o adequado consumo dos equipamentos que apresentem eficiência energética e redução de consumo de energia elétrica;
- Monitorar o adequado consumo de água;
- Acondicionar o lixo de resíduos em sacos plásticos próprios e ressarcir por danos e desaparecimento de bens patrimoniais que venham a ser causada por seus empregados ou prepostos, a terceiros ou ao próprio DCTA, sem prejuízo de outras cominações legais;

DA CONSERVAÇÃO DOS BENS

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

ATRIBUIÇÕES DO RESPONSÁVEL LEGAL

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

DO USO RACIONAL DE ENERGIA

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

- Dosar o uso do ar condicionado e fechar bem os ambientes ao ligar o equipamento. Fazer a manutenção periódica do eletrodoméstico, realizando a limpeza do filtro de ar. Ter hábito de desligar o aparelho de ar condicionado sempre que se ausentar do ambiente refrigerado.

DO USO RACIONAL DE ÁGUA E RESÍDUOS

- Evitar o uso desnecessário da água. Manter as torneiras fechadas ao ensaboar os utensílios de trabalho;
- Fique atento a vazamentos e desbalanceamentos que podem provocar o aumento do consumo de água;
- Substituir de equipamentos convencionais por outros mais econômicos;
- Não deixar torneiras abertas ou pingando, torneiras que gotejam precisam ser consertadas através da identificação e reparo de vazamentos e faça a manutenção do equipamento e de peças e intervalos regulares, aumentando o tempo de vida útil do maquinário;
- Faça sempre uma revisão na válvula hídrica do vaso sanitário. Aperte a descarga apenas o tempo necessário;
- Não jogar lixo no vaso sanitário;
- Fique atento aos desperdícios nos processo de limpeza;
- Ao limpar o estabelecimento, dar preferência ao uso de baldes e, quando possível, água de reuso para este tipo de limpeza. Evitar usar mangueiras ou fontes similares;
- Reciclar e adequar a destinação dos resíduos gerados nas atividades de limpeza;
- Dar preferência a produtos químicos que causem menos agressões ambientais e biodegradáveis e diminua o uso de substâncias poluentes e potencialmente tóxicas;
- Obedecer às orientações do fabricante utilizando produtos químicos adequados;
- Limpe portas e vidraças com pano úmido e desinfetante próprios, evitando jogar água em grandes quantidades;
- Dar preferência à limpeza com panos úmidos e desinfetantes, lavando com água somente quando necessário e sempre com bom senso.

6. Levantamento de Mercado

O valor mensal pactuado será reajustado, anualmente, aplicando-se a variação do Índice Geral de Preços de Merc.

- Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado;
- Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão, em até 10 dias corridos, novo índice;
- Para efeito de cálculo será utilizada a seguinte fórmula:

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

I₀

Onde:

R = valor do reajuste procurado;

V = valor contratual a ser reajustado;

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

I = IPCA/IBGE correspondente à data do reajuste.

7. Descrição da solução como um todo

7.1 Sendo uma locação de imóvel, os dados que seguem são relacionados ao imóvel:

O imóvel objeto desta avaliação consiste em uma benfeitoria de 368,68 metros quadrados, instalado em terreno de mesma dimensão para efeito de cálculo, situado na Edificação registrada sob o Cadastro Patrimonial número E-035 no, localizada no Plano Diretor sob o nº 046.

Possui estrutura de concreto, pé direito de 2,85 m, executada em alvenaria com blocos, cobertura com estrutura de madeira e telhas de fibrocimento. Possui forro modular de gesso acartonado, piso em cerâmica, porta de entrada de vidro e esquadrias de aço e vidro. As paredes internas são revestidas em argamassa com pintura látex e revestimento cerâmico até o forro apenas nos banheiros e copa.

7.2 HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

O horário de funcionamento sugerido será das 10h às 16h de segunda a sexta.

7.3 TITULAÇÃO DE PROPRIEDADE

Escritura lavrada no 1º Ofício de São José dos Campos - SP, em 29 de dezembro de 1951, Livro 206, Fls. 89/90/91, re-ratificada em 29 de novembro de 1966, Livro 314, Fls. 7/8, registro no 1º Cartório de Registro de Imóveis, em 28 de agosto de 1952, Transcrição n.º 12.149, Livro 3-k, Fls. 45, SJC e Termo de Ratificação e Entrega da SPU, em 30 de abril de 1976, Livro n.º 7, Fls. 158vº/160vº. Tombo SP-033-002.

7.4 DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

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

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

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

CESSÃO DE USO Oneroso, o imóvel objeto consiste numa benfeitoria de 368,68 metros quadrados, instalado em terreno de mesma dimensão para efeito de cálculo, registrada sob o Cadastro Patrimonial número E-035, Plano Diretor sob o nº 046, localizada na área comercial,

próxima à Divisão de Infraestrutura – DIE, sob responsabilidade do Comando da Aeronáutica, Grupamento de Apoio de São José dos Campos, para a exploração de atividades **Bancárias**.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 17.783,65

O valor mínimo **MENSAL** estimado para a retribuição pela Cessão de Uso é de **R\$ 17.783,65 (dezesete mil setecentos e oitenta e três reais e sessenta e cinco centavos)**, conforme estipulado no Laudo de Avaliação nº 02/DIE/2025, de 04 de fevereiro de 2025, elaborados pela Comissão de Avaliação da Divisão de Infraestrutura – DIE.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Este item não se aplica, haja vista se tratar de uma cessão de uso para atividade de apoio.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Este item não se aplica, haja vista ser uma cessão de uso para atividade de apoio.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Este item não se aplica, haja vista ser uma cessão de uso para atividade de apoio.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A presente Cessão de Uso para Atividade de Apoio visa dar mais uma alternativa deste serviço, com maior conforto, agilidade, evitando grandes deslocamentos pela cidade em busca desta atividade específica e, portanto, atendendo a uma demanda importante do quadro de pessoal.

Dessa maneira, a cessão de uso Onerosa deste imóvel da União para a utilização da área para fins de atividade bancária terá o uso de pagamento com contraprestação em serviços de Manutenção Áreas Verdes nas áreas da Guarnição de Aeronáutica de São José dos Campos (GUARNAE-SJ), onde há corte e manutenção em uma área de aproximadamente 49.059.083,00 m², e também em função à escassez de recursos orçamentários, a presente contratação torna-se oportuna ao COMAER, tendo em vista que será concedido ao particular o direito de utilização exclusiva de área pertencente ao bem público, mediante sua exploração da forma especificada no Termo de Contrato, transferindo ao particular a responsabilidade pela guarda, manutenção e conservação da área a ser cedida, desonerando assim a Administração da responsabilidade e dos custos de manutenção e conservação durante o período pelo qual perdurar a Concessão de uso e, como contrapartida, serão realizados serviços de interesse do COMAER.

14. Providências a serem Adotadas

As adequações necessárias para o início do serviço são de responsabilidade da CESSIONÁRIA, a CEDENTE fica isenta de qualquer compromisso relacionado com a contratação dos serviços típicos decorrentes dessa exploração.

15. Possíveis Impactos Ambientais

Não haverá impactos ambientais.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

Esta avaliação foi solicitada pelo Chefe do GAP-SJ, Tenente-Coronel Int André Luiz Rodrigues Da Costa, para lavratura do Processo de Acordo de Cooperação Técnica da área a ser utilizada com a finalidade de Agência Bancária, situado na edificação E-035 (PD-046), na GUARNAE-SJ.

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](#).

Despacho: Encaminho a Cessão de Uso Onerosa da área para exploração das atividades Bancárias da Caixa Econômica Federal.

RODRIGO BRITO SOUZA

Autoridade competente

