

GRUPAMENTO DE APOIO DO DF

Estudo Técnico Preliminar 148/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 67289.005245/2026-62

2. Objeto

Cessão de uso onerosa de espaços físicos pertencentes ao Grupamento de Apoio do Distrito Federal (GAP-DF), destinados à exploração comercial dos serviços de Barbearia, Seguradora, Alfaiataria, Loja de Fardamento, Lavanderia, Conveniência e Agência Bancária, mediante pagamento de contraprestação indireta em materiais de consumo e manutenção, conforme condições estabelecidas no Termo de Referência.

3. Descrição da necessidade

O presente Estudo Técnico Preliminar visa formalizar a justificativa técnica, econômica e administrativa para a cessão de uso onerosa de áreas localizadas nas dependências do Grupamento de Apoio do Distrito Federal – GAP-DF, destinadas à instalação e exploração comercial de atividades de apoio voltadas ao atendimento do efetivo militar, servidores civis, colaboradores e usuários das instalações militares.

A proposta contempla a implantação do complexo denominado "Vila Facilitar", composto por espaços destinados à Barbearia, Seguradora, Alfaiataria, Loja de Fardamento, Lavanderia, Conveniência e Agência Bancária, organizados em área integrada de atendimento e convivência. O projeto arquitetônico prevê espaços individualizados para cada atividade econômica, além de área comum compartilhada destinada à circulação e permanência dos usuários.

A iniciativa encontra fundamento na necessidade de disponibilizar serviços essenciais e de conveniência dentro da área militar, reduzindo deslocamentos externos do efetivo, aumentando a eficiência administrativa e promovendo melhores condições de apoio logístico e qualidade de vida aos usuários.

Além dos benefícios operacionais, a cessão permitirá transformar áreas institucionais subutilizadas em ativos geradores de valor público, mediante contrapartidas revertidas diretamente em materiais destinados à manutenção da infraestrutura do GAP-DF.

A cessão de uso onerosa constitui a forma de destinação mais vantajosa para os espaços, uma vez que possibilita sua utilização produtiva sem comprometer a finalidade institucional da Organização Militar, preservando o domínio da União, evitando a ociosidade patrimonial e gerando benefícios diretos à Administração por meio das contrapartidas pactuadas.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Grupamento de Apoio do Distrito Federal – GAP-DF	Seção de Planejamento e Gestão Patrimonial

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

Requisitos para a Cessão e Modelo de Operação

A cessão de uso onerosa dos espaços integrantes da Vila Facilitar do Grupamento de Apoio do Distrito Federal deverá impor aos futuros cessionários obrigações capazes de garantir a adequada exploração econômica dos espaços, a preservação do patrimônio público e a manutenção da qualidade dos serviços prestados aos usuários.

Cada cessionário será integralmente responsável pela implantação, adaptação, operação, manutenção preventiva e corretiva, limpeza, conservação, segurança patrimonial interna, obtenção de licenças e autorizações necessárias ao funcionamento da atividade econômica correspondente ao espaço adjudicado.

Os projetos de adequação, instalação de equipamentos, mobiliário, comunicação visual e eventuais intervenções internas deverão ser previamente submetidos à aprovação da Administração Militar, observando-se os padrões arquitetônicos, estéticos e funcionais definidos para a Vila Facilitar.

A cessão será formalizada por prazo determinado, admitida prorrogação quando demonstrada sua vantajosidade para a Administração, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis.

Requisitos Técnicos e Operacionais

Os espaços deverão ser utilizados exclusivamente para as finalidades previstas no instrumento convocatório, sendo vedada a alteração da atividade econômica sem prévia autorização da Administração.

As atividades autorizadas serão:

- Barbearia;
- Seguradora;
- Alfaiataria;
- Loja de Fardamento;
- Lavanderia;
- Conveniência;
- Agência Bancária

Os cessionários deverão disponibilizar estrutura compatível com a atividade explorada, incluindo mobiliário, equipamentos, sistemas informatizados, recursos humanos e demais elementos necessários à adequada prestação dos serviços.

Deverão ser observadas todas as exigências previstas na legislação sanitária, tributária, ambiental, trabalhista, previdenciária, de segurança do trabalho e demais normas aplicáveis ao ramo de atividade exercido.

Requisitos de Infraestrutura e Conservação

Os espaços serão disponibilizados nas condições físicas constantes dos projetos arquitetônicos e memoriais descritivos anexos ao processo. O cessionário assumirá integral responsabilidade pela conservação, limpeza e manutenção ordinária das áreas sob sua utilização.

Quaisquer benfeitorias, adequações ou melhorias realizadas dependerão de autorização prévia da Administração e, quando incorporadas ao imóvel, poderão reverter ao patrimônio da União ao término da cessão, sem direito à indenização, salvo disposição expressa em contrário.

Os cessionários deverão preservar integralmente as características arquitetônicas da Vila Facilitar, observando o padrão visual previsto no projeto aprovado.

Requisitos de Segurança

Os cessionários deverão observar integralmente as normas de segurança estabelecidas pelo Comando da Aeronáutica e pelo GAP-DF.

Será obrigatória a adoção de medidas destinadas à proteção do patrimônio público, dos usuários e dos empregados vinculados às atividades desenvolvidas, incluindo equipamentos de prevenção contra incêndio, sinalização de emergência, sistemas de monitoramento quando aplicável e observância das normas expedidas pelos órgãos competentes.

Modelo Econômico da Cessão

A cessão será onerosa e terá como contrapartida o fornecimento mensal de materiais destinados à manutenção da infraestrutura do Grupamento de Apoio do Distrito Federal.

O valor mínimo de cada cessão será definido pelos respectivos Laudos de Avaliação elaborados para cada espaço comercial.

As contrapartidas observarão a seguinte vinculação:

Espaço	Contrapartida
Barbearia	Material de consumo hidráulico
Seguradora	Material de consumo elétrico
Alfaiataria	Material para manutenção de roçadeiras
Loja de Fardamento	Material para manutenção de roçadeiras
Lavanderia	Material de consumo para pintura
Conveniência	Material de consumo para alvenaria
Agência Bancária	Material de manutenção predial definido pela Administração

Os quantitativos dos materiais deverão guardar equivalência financeira ao valor mensal estabelecido no respectivo Laudo de Avaliação e respectiva proposta final da empresa

Transparência, Controle e Fiscalização

A execução da cessão será acompanhada por representantes formalmente designados pela Administração.

Os cessionários deverão permitir livre acesso dos agentes fiscalizadores às áreas cedidas, bem como apresentar sempre que solicitado documentos relacionados ao funcionamento da atividade, regularidade fiscal, trabalhista, sanitária e demais elementos necessários à fiscalização contratual.

A Administração poderá realizar inspeções periódicas para verificar o cumprimento das obrigações assumidas, a adequação da utilização dos espaços e a preservação do patrimônio público.

Sustentabilidade

Os cessionários deverão adotar práticas compatíveis com os princípios da sustentabilidade e do Plano de Logística Sustentável do GAP-DF, incluindo:

- utilização racional de água e energia;
- descarte ambientalmente adequado dos resíduos produzidos;
- separação de resíduos recicláveis quando aplicável;
- utilização de produtos ambientalmente adequados;
- observância das normas ambientais vigentes;
- adoção de práticas de logística reversa quando cabível.

Garantias Contratuais

Com fundamento na Lei nº 14.133/2021, poderá ser exigida garantia contratual destinada à proteção do patrimônio público, ao ressarcimento de eventuais danos causados às instalações e ao fiel cumprimento das obrigações assumidas pelo cessionário.

Habilitação Técnica

Considerando a natureza das atividades a serem exploradas, será exigida comprovação de aptidão para desempenho de atividade compatível com o objeto licitado, mediante apresentação de documentos de qualificação técnica, registros profissionais, licenças específicas e atestados de capacidade técnica, quando aplicáveis.

Vedação à Subcessão

Não será admitida a transferência, cessão, locação, subcessão ou qualquer forma de repasse da exploração econômica do espaço a terceiros sem autorização expressa da Administração, sob pena de rescisão contratual e aplicação das sanções cabíveis.

Justificativa da Natureza Continuada

A cessão onerosa dos espaços da Vila Facilitar possui natureza continuada, uma vez que envolve a gestão permanente dos bens públicos cedidos, fiscalização contínua das atividades desenvolvidas, acompanhamento das contrapartidas pactuadas e manutenção da adequada utilização dos espaços públicos durante toda a vigência contratual, garantindo a geração contínua de benefícios institucionais ao GAP-DF e aos seus usuários.

6. Levantamento de Mercado

Análise das Soluções Existentes no Mercado

O mercado nacional apresenta ampla disponibilidade de empresas aptas à exploração comercial de atividades de apoio e conveniência em áreas públicas e privadas, abrangendo segmentos como barbearia, lavanderia, seguradora, alfaiataria, comércio de artigos militares, conveniência e serviços correlatos e agência bancária.

A exploração desses serviços em ambientes corporativos, instituições públicas, aeroportos, universidades, centros administrativos, organizações militares e condomínios empresariais constitui prática consolidada, demonstrando a viabilidade técnica, econômica e operacional da solução pretendida.

Verificou-se que diversos órgãos da Administração Pública Federal vêm adotando instrumentos de cessão de uso onerosa de espaços públicos para exploração de atividades de apoio, utilizando procedimentos licitatórios destinados

à seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, com contrapartidas financeiras ou fornecimento de bens e serviços de interesse institucional.

Alternativas Identificadas

Durante os estudos preliminares foram avaliadas as seguintes alternativas:

Alternativa 1 – Prestação Direta dos Serviços pela Administração

A exploração direta dos serviços pela Administração demandaria a criação de estrutura administrativa específica, aquisição de equipamentos, contratação de pessoal especializado, gestão operacional permanente e assunção integral dos riscos inerentes às atividades empresariais.

Além de não guardar relação com as atividades finalísticas do Comando da Aeronáutica, tal alternativa implicaria aumento de custos operacionais, ampliação da estrutura administrativa e utilização de recursos públicos em atividades tipicamente desempenhadas pela iniciativa privada.

Dessa forma, a solução mostra-se técnica e economicamente desvantajosa.

Alternativa 2 – Manutenção dos Espaços Desocupados

A manutenção dos espaços sem destinação econômica perpetuaria a subutilização do patrimônio público, reduzindo o potencial de geração de benefícios institucionais e ocasionando custos indiretos relacionados à conservação das áreas sem qualquer retorno à Administração.

Tal alternativa não atende aos princípios da eficiência, economicidade e função social do patrimônio público.

Alternativa 3 – Cessão de Uso Onerosa mediante Licitação Pública

A cessão de uso onerosa possibilita a exploração dos espaços por empresas especializadas, transferindo ao particular os custos de implantação, operação, manutenção e gestão das atividades comerciais.

A solução permite a disponibilização de serviços de interesse dos usuários das instalações militares, promove a ocupação racional dos espaços, reduz a ociosidade patrimonial e gera benefícios permanentes ao GAP-DF por meio das contrapartidas vinculadas à cessão.

Além disso, o modelo preserva a competitividade, assegura transparência ao processo seletivo e possibilita o estabelecimento de requisitos técnicos compatíveis com cada atividade econômica a ser desenvolvida.

Avaliação da Solução Escolhida

Após análise comparativa das alternativas disponíveis, concluiu-se que a cessão de uso onerosa mediante procedimento licitatório constitui a solução mais vantajosa para a Administração.

Sob o aspecto técnico, a solução permite que empresas especializadas assumam integralmente a operação dos serviços, garantindo qualidade, eficiência e atendimento adequado aos usuários.

Sob o aspecto econômico, a Administração não realiza investimentos para implantação das atividades, ao mesmo tempo em que obtém benefícios institucionais por meio das contrapartidas estabelecidas contratualmente.

Sob o aspecto patrimonial, a medida promove a ocupação racional dos espaços integrantes da Vila Facilitar, preservando os imóveis públicos e agregando valor às instalações do GAP-DF.

Justificativa do Modelo Econômico Adotado

A opção pela remuneração mediante contrapartidas em materiais destinados à manutenção da infraestrutura institucional mostra-se especialmente vantajosa para a Administração.

Diferentemente da simples arrecadação financeira, o modelo adotado possibilita que os benefícios decorrentes da cessão retornem diretamente ao GAP-DF sob a forma de insumos efetivamente utilizados na manutenção predial e operacional da Organização Militar.

A sistemática proporciona maior eficiência na aplicação dos recursos públicos, reduz despesas futuras de manutenção e fortalece a política de conservação da infraestrutura institucional.

Os valores mínimos das contrapartidas serão estabelecidos com base nos respectivos Laudos de Avaliação elaborados para cada espaço comercial, garantindo equilíbrio econômico, proporcionalidade e observância ao valor de mercado das áreas disponibilizadas.

Medidas de Mitigação de Riscos e Práticas Antieconômicas

Com o objetivo de assegurar a vantajosidade da contratação e a adequada utilização dos espaços públicos, deverão ser adotadas as seguintes medidas:

- realização de procedimento licitatório com ampla publicidade;
- exigência de documentação de qualificação técnica compatível com cada atividade econômica;
- estabelecimento de regras claras para utilização dos espaços;
- fiscalização periódica pela Administração;
- vedação à subcessão não autorizada;
- aplicação de sanções em caso de descumprimento contratual;
- utilização dos valores constantes dos Laudos de Avaliação como parâmetro mínimo de remuneração;
- exigência de manutenção contínua das condições de funcionamento e conservação dos espaços.

Conclusão do Levantamento de Mercado

Também foram consultados processos de cessão onerosa promovidos por outros órgãos da Administração Pública Federal, cujos modelos demonstraram a viabilidade da utilização de contrapartidas não financeiras. Considerando as soluções disponíveis, as experiências observadas em outros órgãos públicos, a natureza das atividades pretendidas, as características do projeto arquitetônico da Vila Facilitar e os benefícios institucionais esperados, conclui-se que a cessão de uso onerosa dos espaços destinados à Barbearia, Seguradora, Alfaiataria, Loja de Fardamento, Lavanderia, Conveniência e Agência Bancária representa a alternativa mais eficiente, econômica e alinhada ao interesse público.

A solução permite a utilização racional do patrimônio da União, amplia a oferta de serviços ao efetivo militar e aos servidores civis, reduz a ociosidade dos espaços institucionais e promove retorno direto à Administração por meio das contrapartidas vinculadas aos respectivos laudos de avaliação.

7. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na cessão onerosa, de forma individualizada, dos espaços integrantes da Vila Facilitar do Grupamento de Apoio do Distrito Federal (GAP-DF), destinados à exploração comercial das seguintes atividades:

- Barbearia;
- Seguradora;
- Alfaiataria;
- Loja de Fardamento;
- Lavanderia;
- Conveniência; e
- Agência Bancária

A seleção dos cessionários será realizada por meio de procedimento licitatório, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021, da Lei nº 9.636/1998 e demais normas aplicáveis.

A remuneração da Administração ocorrerá mediante contrapartidas não financeiras, consistentes no fornecimento de materiais destinados à manutenção, conservação e infraestrutura do GAP-DF, observados os grupos de materiais definidos para cada item da licitação.

O valor mínimo de cada cessão corresponderá ao constante do respectivo Laudo de Avaliação do espaço, constituindo o parâmetro mínimo para apresentação das propostas, podendo a licitante ofertar valor superior, conforme critério de julgamento estabelecido no instrumento convocatório.

Os materiais que comporão as contrapartidas serão definidos pela Administração de acordo com sua necessidade institucional, observando-se os grupos de materiais previstos para cada item, os preços referenciais vigentes do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) e a equivalência financeira ao valor mensal da cessão.

Os quantitativos dos materiais serão calculados com base nos preços unitários vigentes do SINAPI na data da emissão da requisição administrativa, de forma a assegurar a correspondência entre o valor da contrapartida e o valor mensal devido pelo cessionário.

Caso o valor dos materiais solicitados em determinada requisição seja inferior ao valor mensal da contrapartida, o saldo remanescente **deverá** ser compensado nas requisições subsequentes durante a vigência do contrato, preservando-se, em qualquer hipótese, o equilíbrio econômico da cessão e o cumprimento integral da obrigação assumida pelo cessionário.

A solução contempla, ainda, a exigência de observância das normas de segurança, ambientais, sanitárias e de conservação do patrimônio público, bem como das diretrizes do Plano de Logística Sustentável do GAP-DF, garantindo a adequada utilização dos espaços públicos e a continuidade dos serviços prestados aos usuários.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A definição das áreas e das quantidades de espaços destinados à cessão de uso onerosa foi realizada com base no projeto arquitetônico da Vila Facilitar, nos levantamentos físicos realizados nas dependências do Grupamento de Apoio do Distrito Federal (GAP-DF), na disponibilidade dos espaços e na análise das necessidades institucionais relacionadas à disponibilização de atividades de apoio aos militares, servidores civis, colaboradores e demais usuários das instalações.

A solução contempla **07 (sete) espaços comerciais**, destinados individualmente às atividades de **Barbearia, Seguradora, Alfaiataria, Loja de Fardamento, Lavanderia, Conveniência e Agência Bancária**, conforme a caracterização, localização e área previstas para cada espaço nos documentos técnicos integrantes do processo.

Para os seis espaços contemplados no Parecer Técnico de Avaliação PT015/AV/SENG/GAP-DF/2026, de 18 de junho de 2026, foram consideradas as seguintes áreas: **Barbearia – 20,00 m²; Alfaiataria – 22,00 m²; Loja de Fardamento – 16,00 m²; Lavanderia – 16,00 m²; Seguradora – 14,00 m²; Conveniência – 13,00 m²; e Agência Bancária – 105,90 m².**

A inclusão da **Agência Bancária** decorre da finalidade institucional do projeto Vila Facilitar e da previsão de disponibilização de atividade de apoio aos usuários das instalações do GAP-DF. A área correspondente deverá ser considerada conforme a planta baixa e demais documentos técnicos específicos que integram ou venham a integrar o processo, devendo sua metragem ser expressamente indicada na versão final dos documentos da contratação.

A quantidade de espaços foi definida a partir da estrutura física prevista para a Vila Facilitar e da conveniência de disponibilizar, no ambiente institucional, atividades de apoio compatíveis com as necessidades dos usuários, evitando-se a ociosidade das áreas e assegurando sua utilização adequada.

Quanto à **demanda potencial das atividades de apoio**, as estimativas possuem caráter **meramente indicativo**, não constituindo garantia de volume mínimo de usuários, faturamento, receita ou de contratação de serviços pelo GAP-

DF. Sua finalidade é permitir que os potenciais cessionários conheçam as características e o público potencial de cada espaço e possam avaliar, com maior segurança, a viabilidade econômica da atividade e formular suas propostas.

A estimativa da demanda potencial anual deverá considerar, conforme a disponibilidade de dados para cada atividade, elementos como o fluxo potencial de militares, servidores civis, colaboradores e demais usuários das instalações, a localização dos espaços, a área disponibilizada, a natureza da atividade, a frequência potencial de utilização e outros indicadores objetivos pertinentes ao respectivo ramo de exploração comercial.

Quando disponíveis, os dados de área e demais características físicas dos espaços serão extraídos dos projetos, plantas e documentos técnicos integrantes do processo. Para os seis espaços avaliados no Parecer Técnico PT015 /AV/SENG/GAP-DF/2026, as áreas físicas encontram-se expressamente identificadas no documento de avaliação.

Na ausência de dados históricos suficientes para a quantificação precisa da demanda anual de determinada atividade, a Administração registrará essa limitação, adotando os elementos objetivos disponíveis para caracterização da demanda potencial, sem atribuir caráter vinculante às estimativas apresentadas.

A definição das áreas e dos espaços destinados à cessão considerou, ainda, as condições de acesso, segurança, infraestrutura existente, compatibilidade com as atividades pretendidas e preservação das condições de funcionamento da Organização Militar, de modo a não interferir nas atividades institucionais do GAP-DF.

A estimativa das quantidades e da demanda potencial não implica obrigação da Administração de assegurar demanda mínima, faturamento, número mínimo de usuários ou exclusividade de utilização dos serviços, cabendo ao futuro cessionário realizar sua própria análise de mercado e assumir os riscos inerentes à exploração da atividade econômica, ressalvadas as condições expressamente estabelecidas no edital, no Termo de Referência e no contrato.

Assim, a quantidade de espaços a serem cedidos encontra-se fundamentada na estrutura física e no projeto da Vila Facilitar, enquanto a estimativa de demanda potencial anual possui caráter exclusivamente orientativo, destinada a proporcionar aos potenciais licitantes elementos para avaliação da oportunidade econômica e formulação de suas propostas.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1.162.200,00

Os valores mínimos de remuneração foram estabelecidos com base nos respectivos Laudos de Avaliação elaborados para cada espaço comercial, em conformidade com a Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025, observada sua validade e demais requisitos técnicos aplicáveis. Na elaboração dos laudos, foram considerados, quando pertinentes, parâmetros de mercado e referências técnicas disponíveis, incluindo a Pauta de Valores Venais de Imóveis para incidência do IPTU do Distrito Federal, constante da Lei Distrital nº 7.829, de 22 de dezembro de 2025, sem prejuízo da metodologia estabelecida pela Instrução Normativa SPU/MGI nº 98/2025.

Os valores mínimos de remuneração serão aqueles constantes dos respectivos Laudos de Avaliação elaborados para cada área comercial.

A composição econômica observará simultaneamente:

Item 1 – Barbearia

Contrapartida mensal:

- Material de consumo hidráulico;
- Valor equivalente ao constante no Laudo de Avaliação.

Item 2 – Seguradora

Contrapartida mensal:

- Material de consumo elétrico;

- Valor equivalente ao constante no Laudo de Avaliação.

Item 3 – Alfaiataria

Contrapartida mensal:

- Material para manutenção de roçadeiras;
- Valor equivalente ao constante no Laudo de Avaliação.

Item 4 – Loja de Fardamento

Contrapartida mensal:

- Material para manutenção de roçadeiras;
- Valor equivalente ao constante no Laudo de Avaliação.

Item 5 – Lavanderia

Contrapartida mensal:

- Material de consumo para pintura;
- Valor equivalente ao constante no Laudo de Avaliação.

Item 6 – Conveniência

Contrapartida mensal:

- Material de consumo para alvenaria;
- Valor equivalente ao constante no Laudo de Avaliação.

Item 7 – Agência Bancária

- Material de manutenção predial definido pela Administração;
- Valor equivalente ao constante no Laudo de Avaliação.

Os materiais que comporão as contrapartidas serão definidos pela administração conforme sua necessidade institucional, observando-se itens constantes das tabelas referenciais do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, vigente à época da solicitação. Os materiais serão solicitados conforme necessidade da Administração.

A equivalência financeira das contrapartidas deverá corresponder ao valor mensal estabelecido no respectivo Laudo de Avaliação do espaço cedido, sendo os quantitativos calculados com base nos preços unitários dos insumos constantes do SINAPI vigente na data da emissão da requisição administrativa.

A Administração poderá solicitar quaisquer materiais enquadrados nas categorias correspondentes à contrapartida pactuada para cada espaço, desde que observada a compatibilidade com as necessidades de manutenção predial, conservação, infraestrutura e apoio às atividades do GAP-DF, preservando-se o equilíbrio econômico da cessão mediante observância dos valores referenciais constantes do laudo de avaliação. Caso o valor mensal da requisição seja inferior ao valor devido, o saldo deverá ser compensado nas requisições subsequentes durante a vigência contratual. Os valores constantes dos laudos representam os valores mínimos da cessão.

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR R\$	VALOR TOTAL 5 ANOS R\$
	Cessão onerosa de espaço imóvel do GAP-		

1	DF para exploração comercial de serviços de barbearia, compreendendo a realização de cortes de cabelo, aparos e modelagem de barba, tratamentos estéticos correlatos e demais serviços compatíveis com a atividade, destinados ao atendimento de militares, servidores civis, colaboradores e usuários das instalações do Grupamento de Apoio do Distrito Federal, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência e legislação aplicável.	1.870,00	112.200,00
2	Cessão onerosa de espaço imóvel do GAP-DF para exploração comercial de serviços de corretagem e intermediação de seguros, assistência financeira e atividades correlatas compatíveis com o ramo securitário, destinados ao atendimento de militares, servidores civis, colaboradores e usuários das instalações do Grupamento de Apoio do Distrito Federal, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência e legislação aplicável.	1.310,00	78.600,00
3	Cessão onerosa de espaço imóvel do GAP-DF para exploração comercial de serviços de alfaiataria, ajustes, reformas, confecção, personalização, reparos e adequações de uniformes militares, roupas e acessórios correlatos, destinados ao	2.060,00	123.600,00

	atendimento de militares, servidores civis, colaboradores e usuários das instalações do Grupamento de Apoio do Distrito Federal, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência e legislação aplicável.		
4	Cessão onerosa de espaço imóvel do GAP-DF para exploração comercial de estabelecimento destinado à comercialização de fardamentos militares, acessórios, distintivos, brevês, artigos regulamentares, equipamentos de uso profissional e demais produtos correlatos autorizados pela Administração Militar, destinados ao atendimento de militares, servidores civis, colaboradores e usuários das instalações do Grupamento de Apoio do Distrito Federal, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência e legislação aplicável.	1.500,00	90.000,00
5	Cessão onerosa de espaço imóvel do GAP-DF para exploração comercial de serviços de lavanderia, lavagem, higienização, passadoria, tratamento e conservação de roupas, uniformes, peças têxteis e materiais correlatos, destinados ao atendimento de militares, servidores civis, colaboradores e usuários das instalações do Grupamento de Apoio do	1.500,00	90.000,00

	Distrito Federal, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência e legislação aplicável.		
6	Cessão onerosa de espaço imóvel do GAP-DF para exploração comercial de estabelecimento do tipo conveniência destinado à venda de alimentos industrializados, bebidas não alcoólicas, produtos de higiene pessoal, itens de uso cotidiano, papelaria, utilidades diversas e demais produtos compatíveis com a atividade, destinados ao atendimento de militares, servidores civis, colaboradores e usuários das instalações do Grupamento de Apoio do Distrito Federal, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência e legislação aplicável.	1.220,00	73.200,00
7	Cessão de Uso Oneroso de uma área de 105,90 m², cadastrada na SDSO sob o nº DF.002- 67280-E-032, destinada ao funcionamento de uma agência bancária, localizada no GAP-DF.	9.910,00	594.600,00

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O parcelamento é técnica e economicamente recomendável.

Cada atividade econômica possui mercado próprio, exigências operacionais distintas e públicos específicos, inexistindo ganho de escala que justifique a adjudicação conjunta.

A licitação por itens amplia a competitividade, possibilita a participação de micro e pequenas empresas e maximiza o potencial de obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não existem contratações correlatas ao objeto, contratação inicial e única.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente cessão de uso onerosa de espaços públicos encontra-se plenamente alinhada ao planejamento estratégico, patrimonial e administrativo do Grupamento de Apoio do Distrito Federal (GAP-DF), uma vez que visa a otimização da utilização dos bens imóveis sob sua responsabilidade, promovendo a ocupação racional de áreas institucionais destinadas ao projeto Vila Facilitar.

A iniciativa está diretamente relacionada às ações de melhoria da qualidade de vida, bem-estar e apoio ao efetivo militar, servidores civis, colaboradores e usuários das instalações do GAP-DF, mediante disponibilização de serviços de conveniência e apoio, tais como Barbearia, Seguradora, Alfaiataria, Loja de Fardamento, Lavanderia, Conveniência e Agência Bancária, reduzindo deslocamentos externos e ampliando a eficiência do suporte administrativo prestado pela Organização Militar.

A contratação foi concebida a partir de estudos de viabilidade técnica, econômica e patrimonial, do projeto arquitetônico desenvolvido para a Vila Facilitar, dos respectivos laudos de avaliação dos espaços e das necessidades institucionais identificadas pela Administração. A solução proposta está em consonância com os princípios da eficiência, economicidade, interesse público, sustentabilidade patrimonial e governança previstos na Lei nº 14.133 /2021.

Além disso, o modelo adotado possibilita a obtenção de contrapartidas destinadas ao fornecimento de materiais de manutenção e conservação predial, contribuindo diretamente para a preservação da infraestrutura do GAP-DF, redução de custos operacionais e melhoria contínua das instalações sob sua administração.

Dessa forma, a cessão onerosa dos espaços da Vila Facilitar mostra-se plenamente compatível com os objetivos institucionais do GAP-DF, promovendo a utilização eficiente do patrimônio da União, a ampliação dos serviços disponibilizados ao público interno e a geração de benefícios permanentes à Administração, em estrita observância ao planejamento organizacional e às diretrizes da gestão pública moderna.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A presente cessão de uso onerosa dos espaços integrantes da Vila Facilitar proporcionará benefícios diretos e indiretos à Administração e aos usuários das instalações do Grupamento de Apoio do Distrito Federal (GAP-DF), destacando-se a ocupação racional e produtiva de áreas institucionais atualmente disponíveis, promovendo maior eficiência na gestão patrimonial e agregando valor aos bens imóveis sob administração da União.

A implantação dos serviços de Barbearia, Seguradora, Alfaiataria, Loja de Fardamento, Lavanderia, Conveniência e Agência Bancária contribuirá significativamente para a melhoria da qualidade de vida, bem-estar e comodidade dos militares, servidores civis, colaboradores e demais usuários das instalações do GAP-DF, reduzindo deslocamentos externos para atendimento de necessidades rotineiras e ampliando a disponibilidade de serviços de apoio dentro do ambiente militar.

Sob o aspecto econômico, a solução permitirá a obtenção de contrapartidas permanentes destinadas ao fornecimento de materiais empregados na manutenção, conservação e melhoria da infraestrutura do Grupamento, promovendo a otimização dos recursos públicos e contribuindo para a redução de despesas operacionais relacionadas à manutenção predial.

A contratação também fortalecerá a gestão patrimonial da Administração ao assegurar a utilização adequada dos espaços públicos, evitar sua ociosidade, ampliar o controle sobre as áreas disponibilizadas e fomentar a preservação das instalações por meio das obrigações contratuais impostas aos cessionários.

Adicionalmente, espera-se o incremento da eficiência administrativa, a valorização do patrimônio público, a melhoria contínua das condições de apoio ao efetivo e a ampliação dos benefícios institucionais decorrentes da utilização estratégica dos ativos sob responsabilidade do GAP-DF, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade, sustentabilidade, interesse público e governança previstos na Lei nº 14.133/2021.

14. Providências a serem Adotadas

Para a implementação da cessão de uso onerosa serão adotadas as providências administrativas necessárias à regular instrução do processo, compreendendo, entre outras:

- elaboração e aprovação do Documento de Formalização da Demanda (DFD);
- elaboração do Estudo Técnico Preliminar e do Termo de Referência;
- elaboração dos Laudos de Avaliação dos espaços, em conformidade com a Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025;
- disponibilização do memorial descritivo, plantas e demais documentos técnicos relativos às áreas objeto da cessão;
- elaboração da minuta contratual;
- elaboração da matriz de gerenciamento de riscos, quando aplicável;
- designação dos agentes públicos responsáveis pela condução da licitação, fiscalização e gestão contratual;
- realização do procedimento licitatório, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

Após a celebração do contrato, caberá à Administração acompanhar a execução da cessão, fiscalizar o cumprimento das obrigações contratuais e controlar a entrega das contrapartidas, de modo a assegurar a adequada utilização dos espaços públicos e o atendimento do interesse público.

A elaboração dos artefatos da fase preparatória da contratação observará as ferramentas e os modelos padronizados aplicáveis, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes.

A elaboração do Termo de Referência ocorrerá em ferramenta informatizada, em atendimento ao disposto no art. 4º da IN ME nº 81/2022.

Foi observada a utilização dos modelos padronizados disponibilizados pela Advocacia-Geral da União – AGU, aplicáveis ao presente procedimento, especialmente quanto ao Termo de Referência, ao Edital e à Minuta de Contrato, observadas as adaptações necessárias às especificidades da cessão de uso onerosa sob o regime de arrendamento. Eventual não utilização de modelo padronizado aplicável será devidamente justificada e registrada nos autos.

Também foi observada a utilização dos modelos constantes do Catálogo Eletrônico de Padronização, quando aplicáveis, nos termos do art. 19, IV e § 2º, da Lei nº 14.133/2021.

Segregação de Funções e Competência dos Agentes

No âmbito da presente contratação, foi observada a obrigatoriedade de segregação de funções, em conformidade com o art. 7º da Lei nº 14.133/2021, com o Decreto nº 11.246/2022 e com as Instruções Normativas SEGES/ME nº 58 /2022 e nº 81/2022.

A Equipe de Planejamento da Contratação foi regularmente designada por meio de Portaria específica, conforme documento constante dos autos, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021. Registra-se que os membros designados possuem atribuição formal para atuação na fase preparatória das contratações, estando a presente demanda inserida no período de vigência da referida designação e compatível com as competências estabelecidas.

Os membros designados foram devidamente cientificados de suas atribuições, assegurando a responsabilização individual no desempenho das atividades inerentes à fase de planejamento da contratação.

No que se refere à competência da Equipe de Planejamento, esta se mostra adequada e suficiente para a elaboração dos estudos técnicos e dos artefatos da fase interna, considerando a experiência funcional dos agentes, o conhecimento técnico-operacional e a compatibilidade de suas atribuições institucionais com o objeto.

Quanto ao princípio da segregação de funções, declara-se expressamente que:

- os agentes que atuaram na fase de planejamento da contratação não atuarão na condução da fase externa da licitação, especialmente como Pregoeiro ou membros da equipe de apoio;
- o Pregoeiro e sua equipe de apoio serão designados em ato próprio e distinto, observando-se a vedação de sobreposição de funções com a Equipe de Planejamento;
- na fase de execução contratual, os agentes designados como Gestor e Fiscais observarão, preferencialmente, a não acumulação de funções com aquelas exercidas nas fases anteriores, ressalvadas hipóteses excepcionais devidamente justificadas.

Adicionalmente, serão adotadas medidas administrativas para garantir a adequada separação de responsabilidades entre os agentes envolvidos nas fases de planejamento, seleção do licitante e execução contratual, mitigando riscos de falhas, conflitos de interesse ou comprometimento da governança da contratação.

Por fim, a Administração promoverá a designação formal dos Gestores e Fiscais do contrato, com a devida ciência de suas atribuições, em conformidade com os arts. 21 a 24 do Decreto nº 11.246/2022.

15. Possíveis Impactos Ambientais

A cessão de uso onerosa dos espaços destinados à implantação dos serviços de Barbearia, Seguradora, Alfaiataria, Loja de Fardamento, Lavanderia, Conveniência e Agência Bancária poderá gerar impactos ambientais pontuais, controláveis e compatíveis com a natureza das atividades a serem desenvolvidas.

Entre os principais impactos potenciais destacam-se o consumo de energia elétrica, o consumo de água, a geração de resíduos sólidos comuns e recicláveis, a utilização de produtos de limpeza e conservação, o descarte de embalagens, resíduos têxteis, materiais de papelaria e demais insumos inerentes às atividades comerciais exploradas pelos cessionários.

Especificamente, a atividade de lavanderia poderá demandar maior consumo hídrico e geração de efluentes decorrentes dos processos de lavagem; a barbearia poderá gerar resíduos relacionados a embalagens, lâminas descartáveis e produtos de higiene; a alfaiataria e a loja de fardamento poderão produzir resíduos têxteis e embalagens; a conveniência poderá gerar resíduos sólidos provenientes da comercialização de produtos diversos; e a seguradora agência bancária apresentará impactos ambientais mínimos, restritos ao consumo de energia elétrica, papel e materiais administrativos.

Contudo, os impactos identificados apresentam baixa magnitude e podem ser adequadamente mitigados mediante a adoção de medidas preventivas e corretivas pelos cessionários, incluindo:

- utilização racional de água e energia elétrica;
- utilização de equipamentos com maior eficiência energética;
- adoção de práticas de redução do consumo de recursos naturais;
- separação e destinação adequada dos resíduos recicláveis;

- descarte ambientalmente correto de resíduos sólidos e rejeitos;
- utilização preferencial de produtos ambientalmente adequados e de menor impacto ambiental;
- observância das diretrizes de logística reversa quando aplicáveis aos produtos utilizados;
- manutenção preventiva dos equipamentos para redução de desperdícios;
- cumprimento das normas ambientais, sanitárias e de segurança vigentes.

Além disso, os futuros cessionários deverão observar integralmente as diretrizes estabelecidas no Plano de Logística Sustentável (PLS) do GAP-DF, no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União e na legislação ambiental aplicável, promovendo o uso sustentável dos recursos públicos e a adequada preservação do meio ambiente.

Dessa forma, conclui-se que os impactos ambientais decorrentes da presente cessão de uso onerosa são reduzidos, plenamente mitigáveis e compatíveis com a utilização pretendida dos espaços públicos, não representando óbice à viabilidade ambiental da contratação.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

Com base nos estudos realizados, conclui-se que a cessão onerosa dos espaços integrantes da Vila Facilitar do Grupamento de Apoio do Distrito Federal mostra-se técnica, econômica e administrativamente viável.

A solução proposta promove a utilização eficiente do patrimônio público, amplia a oferta de serviços ao efetivo, gera benefícios institucionais permanentes e assegura retorno econômico indireto à Administração por meio das contrapartidas vinculadas aos laudos de avaliação de cada espaço.

Dessa forma, manifesta-se favoravelmente pela continuidade da contratação.

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](#).

VITOR BEZERRA VANCINI

Membro da Equipe de Planejamento da Contratação



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	Estudo Técnico Preliminar 148-2026
Data/Hora de Criação:	03/09/2026 17:44:49
Páginas do Documento:	16
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	17
Hash MD5:	76a601e9fa776903284a3767282b4940
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 Segundo Sargento VITOR BEZERRA VANCINI no dia 03/09/2026 às 14:46:02 no horário oficial de Brasília.