GRUPAMENTO DE APOIO DE SÃO PAULO

Estudo Técnico Preliminar 159/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 67263.002611/2026-10

2. Descrição da necessidade

O presente expediente tem por finalidade justificar a necessidade de Cessão de Uso Onerosa sob regime de arrendamento de bem imóvel da União, referente à área total de **14,55 m²** (quatorze virgula cinquenta e cinco metros quadrados) de área do tombo SP.003-67263-E-034, pertencente à União, sob responsabilidade administrativa da Base Aérea de São Paulo – BASP, localizado na Avenida Monteiro Lobato, n° 6365, Bairro Jardim Cumbica, Guarulhos – SP.

A referida cessão onerosa destina-se à exploração comercial do espaço pela cessionária, com a finalidade exclusiva de instalação e funcionamento de alfaiataria, voltada estritamente à prestação de **serviços de ajuste, reforma, adaptação e manutenção de peças de vestuário e uniformes civis e militares**, observados preços compatíveis com os praticados no mercado, visando atender às necessidades do efetivo em atividade na Organização Militar, bem como dos demais usuários, civis e militares, que circulam nas dependências da BASP.

A disponibilização do espaço para tal finalidade mostra-se necessária para proporcionar maior comodidade, apoio logístico e operacional ao efetivo e à população flutuante da Base, garantindo o pronto atendimento às exigências de caimento e adequação do Regulamento de Uniformes para os militares da Aeronáutica (RUMAER). A oferta local de serviços de costura e alfaiataria contribui diretamente para a manutenção da apresentação pessoal regulamentar dos militares e para a melhoria das condições de permanência no ambiente de trabalho, otimizando o tempo do efetivo diante da rotina e da especificidade das atividades desempenhadas no âmbito da Organização Militar.

Além disso, ressalta-se que a cessão de uso do referido espaço, mediante remuneração à Administração Pública, configura alternativa adequada para a utilização racional do bem público, permitindo que a área disponível seja empregada em benefício direto do efetivo, ao mesmo tempo em que gera receita para a União, observando os preceitos de eficiência e adequada gestão do patrimônio público.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Esquadrão de Intendência (EI)	1° Ten Int NATHALIA RAMIRO DE ARAUJO

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Conforme descrições da necessidade e com base nas justificativas, já mencionadas no presente documento, a contratação possui os seguintes requisitos:

4.1.1. Segurança do Imóvel: a Cessionária deverá apresentar, em até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato, um plano contraincêndio e um seguro total do imóvel, de forma que a União esteja coberta diante de situações prejudiciais ao imóvel, ainda que imprevisíveis, causadas por fatores da natureza ou humanos;

4.1.2. Serviço Prestado: a Cessionária será fiscalizada quanto à limpeza e higiene do ambiente, organização do espaço e qualidade dos materiais e insumos utilizados, exigida, sempre que haja necessidade de eventual atendimento ou manutenção, a utilização de todos os EPI's necessários.

4.1.3. Cumprimento de prazos e encargos de uso: A Cessionária obrigar-se-á a pagar a taxa mensal pelo uso do imóvel e o ressarcimento das despesas decorrentes de serviços públicos/concessionárias (energia elétrica, água/esgoto e eventual taxa municipal proporcional de resíduos sólidos) até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao fato gerador, sob pena de incidência dos encargos de mora legalmente previstos.

4.2. O serviço será executado na Base Aérea de São Paulo, sendo (quatorze virgula cinquenta e cinco metros quadrados) correspondente à área do tombo SP.003-67263-E-034.

4.3. A disponibilidade do espaço físico deve ser de forma que não venha a prejudicar a atividade-fim da Organização.

4.4. Será vedada a possibilidade de subcontratação.

4.5. Inexiste qualquer ônus para a Organização Pública, sobretudo no que diz respeito aos empregados da Cessionária.

4.6. A Cessionária deverá garantir que os profissionais envolvidos na **prestação dos serviços e operação do maquinário** estejam devidamente capacitados, observando as normas de segurança do trabalho e as especificações técnicas de confecção e aplicação de insígnias de acordo com o padrão militar.

4.7. Compatibilidade de horário de funcionamento da Cessionária com o horário de funcionamento do órgão cedente, conforme diretrizes estabelecidas pela Administração no Termo de Referência e no Edital.

4.8. Obediência às normas relacionadas com o funcionamento da atividade e às normas de utilização do imóvel.

4.9. Aprovação prévia do órgão cedente para realização de qualquer obra de adequação do espaço físico a ser utilizado pela Cessionária.

4.10. Precariedade da cessão, que poderá ser revogada a qualquer tempo, havendo interesse do serviço público, independentemente de indenização.

4.11. Deverá atender, no que couber, às normas de Sustentabilidade sobre os possíveis impactos ambientais, de acordo com o exigido nas Normas Técnicas da ABNT, observando as obrigações quanto à sustentabilidade ambiental no que versa o Art. 7º, inc. XI, da Lei nº 12.305/10, bem como o princípio da promoção do desenvolvimento nacional sustentável, conforme preconiza o **Art. 5º da Lei nº 14.133/2021**.

4.12. Outras que venham a ser estabelecidas no termo de cessão, que será divulgado pela Unidade Executora da Contratação.

4.13. A operação da alfaiataria deverá obedecer rigorosamente às normas de segurança, saúde no trabalho e posturas municipais vigentes, em especial às diretrizes do Ministério do Trabalho e Emprego relativas à ergonomia e segurança no manuseio de maquinários (como as Normas Regulamentadoras - NRs), bem como às legislações aplicáveis à prevenção de incêndio e pânico para o armazenamento e manipulação de materiais têxteis e inflamáveis.

5. Levantamento de Mercado

5.1. A cessionária será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade PREGÃO, sob a forma ELETRÔNICA com adoção do critério de julgamento pelo MAIOR DESCONTO, em que o percentual de desconto será convertido no valor da taxa de utilização mensal da área cedida, conforme a seguinte fórmula:

TU = VM x (1 + D x 10)

Sendo:

TU - taxa de utilização mensal prevista no instrumento contratual;
VM - valor mínimo da taxa de utilização mensal;
D - percentual de desconto ofertado.

5.1.1. O valor mínimo da taxa de utilização mensal é de R$ 260,00, conforme Laudo de Avaliação Nº SP28-01LA005/2026.

5.1.2. O percentual de desconto oferecido pelo licitante será aplicado como fator aditivo ao valor mínimo estipulado pelo Laudo de Avaliação, de forma a maximizar a arrecadação de recursos para a Administração.

5.1.3. Na tabela abaixo, encontram-se exemplos de possíveis percentuais a serem ofertados, aplicados à fórmula.

Percentual de Desconto Ofertado	Fórmula Aplicada	Valor da Taxa de Utilização (TU)
0%	TU = 260 x (1 + 0 x 10)	**R$ 260,00**
1%	TU = 260 x (1 + 0,01 x 10)	**R$ 286,00**
2%	TU = 260 x (1 + 0,02 x 10)	**R$ 312,00**
10%	TU = 260 x (1 + 0,10 x 10)	**R$ 520,00**
20%	TU = 260 x (1 + 0,20 x 10)	**R$ 780,00**
50%	TU = 260 x (1 + 0,50 x 10)	**R$ 1.560,00**

5.1.4. Quadro resumo do valor total da cessão de uso:

Valor Total da Cessão de Uso (VT)

VT = TU X 60

5.2. Da Justificativa e Motivação Sistêmica do Critério de Julgamento (Maior Desconto):

5.2.1. Em consonância com a Orientação Normativa AGU nº 96/2025 e o Parecer nº 00022/2024/CNLCA/CGU/AGU, a cessão de uso onerosa ostenta natureza jurídica de contrato de receita, cujo critério de julgamento primário seria o de "Maior Preço".

5.2.2. Todavia, certifica-se para todos os efeitos a persistência de limitação operacional no sistema de processamento de licitações do Governo Federal (Compras.gov.br), o qual não viabiliza a execução simultânea da modalidade PREGÃO ELETRÔNICO com o critério de julgamento por "Maior Preço".

5.2.3. Diante de tal óbice sistêmico e amparando-se nos Despachos nº 288/2025/CGPEP-BSB/SCGP/CGU/AGU e nº 246/2025/DIPEP/SCGP/CGU /AGU, adotou-se o critério de **MAIOR DESCONTO** com caráter meramente instrumental. A modelagem matemática aplicada (TU = VM (1 + D)) converte o percentual de desconto em fator aditivo (ágio), garantindo que a proposta vencedora consistirá, material e obrigatoriamente, naquela que ofertar a maior retribuição financeira mensal em prol do patrimônio da União.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A descrição da solução como um todo abrange a Cessão de Uso Onerosa de bem imóvel da União, referente à área total de 14,55 m² (quatorze vírgula cinquenta e cinco metros quadrados) de área do tombo SP.003-67263-E-034, pertencente à União, sob responsabilidade administrativa da Base Aérea de São Paulo – BASP, localizado na Avenida Monteiro Lobato, n° 6365, Bairro Jardim Cumbica, Guarulhos – SP, com a destinação de exploração comercial pela cessionária, com a finalidade exclusiva de instalação e funcionamento de alfaiataria, para a prestação de serviços de ajuste, reforma, adaptação e manutenção de uniformes e peças de vestuário civil e militar, observados preços compatíveis com os praticados no mercado, visando atender às necessidades do efetivo em atividade na Organização Militar, bem como dos demais usuários, civis e militares, que circulam nas dependências da BASP.

6.1.1. A exploração comercial do espaço pela cessionária, destinada ao funcionamento de alfaiataria, deverá observar integralmente as condições e exigências previstas no Termo de Referência e em seus anexos, de modo a assegurar o adequado atendimento às necessidades do efetivo em atividade na Organização Militar.

6.2. Para a adequada execução do objeto, a cessionária deverá oferecer, no mínimo:

a) serviços de ajustes, reformas, alfaiataria em geral e manutenção de uniformes militares (como confecção de barras, ajustes de gola, ombros, pences, mangas e cintura);

b) serviços de fixação, costura, substituição e aplicação de insígnias, divisas, brevês, tarjetas de identificação, abotoaduras, botões e demais divisas /acessórios regulamentares fornecidos pelos usuários, rigorosamente de acordo com o Regulamento de Uniformes para os Militares da Aeronáutica (RUMAER);

c) capacidade operacional mínima diária que assegure o pronto atendimento e o cumprimento de prazos céleres para pequenos reparos e fixação de insígnias/divisas, garantindo que o militar em trânsito ou em escala de serviço/prontidão seja atendido com prioridade e em tempo hábil, de forma a assegurar a adequada oferta de serviços e a manutenção da apresentação pessoal regulamentar exigida na BASP.

6.3. A proposta somente será considerada aceitável caso o serviço de alfaiataria atenda integralmente às especificações estabelecidas, no que se refere à variedade e à qualidade técnica dos serviços prestados e insumos utilizados, à conformidade rigorosa com os padrões do RUMAER, à prática de preços compatíveis com os praticados no mercado e à disponibilização de sistema de pagamento eletrônico compatível com cartões e/ou outros meios digitais.

6.4. Em relação ao critério de julgamento para seleção da proposta mais vantajosa, adotou-se o critério de **MAIOR DESCONTO**, em que o percentual ofertado no sistema será convertido em índice de acréscimo (ágio) sobre o valor mínimo da taxa de utilização mensal da área cedida, conforme a fórmula detalhada no item 5.2 deste documento (TU = VM (1 + D)).

6.4.1. A taxa de utilização mensal prevista no instrumento contratual (TU) é de **R$ 260,00**, conforme Laudo de Avaliação Nº SP28-01LA005/2026. Portanto, o percentual mínimo de desconto aceitável a ser inserido no sistema é de **0,00%** (zero por cento), o qual garante o valor de avaliação. Qualquer lance superior a 0,00% representará um acréscimo financeiro em benefício da Administração.

6.4.2. Quadro resumo do valor mensal mínimo estimado:

Desconto mínimo aceitável (D)	Taxa mínima de utilização mensal (TU)
0,00 %	R$ 260,00

6.4.2.1 Exemplo: O valor mínimo mensal de referência (VM) estipulado pela Administração com base no Laudo de Avaliação Nº SP28-01LA005/2026 é de **R$ 260,00**. Se o percentual mínimo aceitável a ser ofertado pelo licitante a título de "desconto" for de **1,00%**

(0,01), o qual funcionará como fator de acréscimo (ágio) sobre o valor base, resultando em uma Taxa de Utilização (TU) inicial de **R$ 286,00**, conforme aplicação da fórmula:

EXEMPLO: TU = VM x (1 + D x 10)

TU = 260,00 x (1 + 0,01 x 10)

TU = 260,00 x 1,10 = R$ 286,00

6.4.3. Considerando os 60 meses da contratação, o valor total da cessão de uso seguirá a fórmula abaixo:

VT = TU X 60

6.4.4. Quadro resumo do valor total da cessão de uso:

Valor Total da Cessão de Uso (VT)
VT = TU X 60
R$ 15.600,00

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Considerando a natureza do objeto, a estimativa de quantitativos corresponde à cessão de uso onerosa de 01 (uma) área física, com aproximadamente **14,55 m²** (quatorze virgula cinquenta e cinco metros quadrados) de área do tombo SP.003-67263-E-034, com a destinação de exploração comercial pela cessionária, com a finalidade de **instalação e funcionamento de alfaiataria** aos militares e demais usuários que circulam na Organização Militar.

7.2. Dessa forma, por se tratar de área única e previamente definida pela Administração, não há fracionamento ou multiplicidade de quantitativos a serem estimados, sendo o objeto licitado em item único.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 15.600,00

8.1. O valor total estimado da contratação é de R$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais) para o período de 60 (sessenta) meses.

8.2. O valor mensal mínimo estimado da cessão de uso onerosa da Alfaiataria (Tombo SP.003-67263-E-034) é de R$ 260,00 (duzentos e sessenta reais), apurado por meio do Laudo de Avaliação nº SP28-01LA005/2026 (Seq. 028). **Atesta-se que o referido laudo atende aos requisitos técnicos e preceitos formais estabelecidos pela Instrução Normativa SPU/MGI nº 98/2025 e pelas normas ABNT NBR 14.653**.

8.3. **Índice de Reajustamento:** O valor da taxa de utilização será corrigido ordinariamente a cada 12 (doze) meses, a contar da data de referência do orçamento estimado ou assinatura da cessão, aplicando-se a variação positiva do **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE)**, em conformidade com o art. 25, §7º, da Lei nº 14.133/2021 e padronização consultiva da CGU/AGU *(substitui a previsão anterior do IGP-M)*.

8.4. Reembolso de Despesas com Serviços e Concessionárias:

8.4.1. Em observância ao caráter de contrato de receita e vedação de subsídio indevido a particular (Acórdão nº 178/2008 - TCU - Plenário e art. 13, VII, do Decreto nº 3.725/2001), não caberá à Administração arcar com quaisquer custos operacionais da Cessionária.

8.4.2. A apuração e cobrança dar-se-ão mediante medição autônoma (submedidores individualizados de energia elétrica e água/esgoto) ou, na hipótese de inviabilidade técnica de individualização física imediata, por meio de estimativa proporcional de rateio de consumo e de taxas municipais correlatas (como a Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo - TCDL), cabendo à Cessionária o ressarcimento mensal integral desses custos apurados.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Nos termos dos Arts. 40 e 47 da Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto deve ser adotado sempre que técnica e economicamente viável, com vistas à ampliação da competitividade, ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

9.2. No presente caso, não se mostra técnica e economicamente viável o parcelamento do objeto, uma vez que a contratação refere-se à cessão de uso onerosa de área específica destinada à exploração de serviço de **alfaiataria**, tratando-se de espaço físico único e indivisível.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não foram identificadas contratações correlatas e/ou interdependentes à presente.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. Após análise da Portaria GABAER n° 524/GC4, de 27 de julho de 2023, entende-se como atividades de custeio aquelas contratações diretamente relacionada às atividades comuns a todos os órgãos e entidades, sendo assim, a presente contratação não se trata de atividade de custeio.

11.2. Os serviços a serem prestados através da cessão de uso são caracterizados como comuns pois os padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais no mercado e enquadram-se nos pressupostos do Decreto n° 9.507, de 21 de setembro de 2018, não se constituindo em quaisquer das atividades, previstas no Art. 3º do aludido decreto, cuja execução indireta é vedada.

11.3. Em estrita observância ao PARECER nº 00022/2024/CNLCA/CGU/AGU e ao Parecer nº 00804/2026/CJSEP-EST/SCGP/CGU/AGU, **NÃO se aplicam à presente licitação os tratamentos favorecidos, preferências de desempate fictício ou exclusividade de participação destinados a Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (ME/EPP) disciplinados pela LC nº 123/2006 e pelo Decreto nº 8.538/2015**. Justifica-se tal diretriz na premissa pacificada de que a contratação ostenta natureza jurídica de **contrato de receita** (arrecadação patrimonial pelo uso exclusivo de bem público), no qual a Administração figura como recebedora de recursos e busca maximizar o retorno ao erário, sendo a prestação de serviços atividade meramente auxiliar que não descaracteriza a destinação imobiliária onerosa do certame.

11.4. A contratação encontra-se no Plano Anual de Aquisições e Contratações (PAAC) do Grupamento de Apoio de São Paulo (GAP-SP), sob o código nº 120633-296/2026, conforme prevê o Art. 12, inciso VII, da Lei n° 14.133 de 01/04/2021.

11.5. Em razão da possibilidade de a subcontratação resultar em um preço menos vantajoso para a Administração e pela preferência na contratação formalizada diretamente com os executores, não será admitida a subcontratação.

11.6. A contratação não incidiu nas hipóteses vedadas pelo Art. 9º da IN SEGES 05/2017."

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A cessão de uso da referida área possui efeito positivo sobre os civis e militares, mencionados na descrição da necessidade da contratação.

12.2. Além disso, também há o benefício da obtenção de receita para a União por meio da cessão onerosa do imóvel.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Designar formalmente o Gestor e os Fiscais (técnico e administrativo) do contrato de cessão de uso onerosa, observando as diretrizes dos arts. 7º a 9º da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto nº 11.246/2022.

13.2. Vistorias do Imóvel:

> 13.2.1. Vistoria Contratual Prévia de Entrega e Devolução: Realizar obrigatoriamente, antes da assinatura/imissão de posse e no momento do encerramento da cessão, vistoria minuciosa da área cedida com emissão do respectivo Laudo de Vistoria de Entrega/Devolução, subscrito pela Administração e pelo representante da Cessionária, atestando o estado de conservação física do bem e suas instalações.
>
> 13.2.2. Vistoria Facultativa aos Licitantes: Assegurar aos interessados no certame a prerrogativa de vistoriar o imóvel previamente à abertura da sessão do pregão, mediante agendamento formal prévio junto à Unidade Apoiada.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Caso se enquadre nas hipóteses do artigo 20 da Lei nº 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, a CESSIONÁRIA deverá elaborar, **sujeito à aprovação da CEDENTE, o respectivo Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos**:

a) Para a elaboração, implementação, operacionalização e monitoramento de todas as etapas do plano de gerenciamento de resíduos sólidos, nelas incluído o controle da destinação e disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos e resíduos **têxteis** (como retalhos e sobras de aviamentos), será designado responsável técnico devidamente habilitado.

b) São PROIBIDAS, à CESSIONÁRIA, as seguintes formas de destinação ou disposição final de resíduos sólidos ou rejeitos:

- lançamento em praias, no mar ou em quaisquer corpos hídricos;
- lançamento *in natura* a céu aberto;
- queima a céu aberto ou em recipientes, instalações e equipamentos não licenciados para essa finalidade;
- outras formas vedadas pelo poder público.

14.2. A CESSIONÁRIA deverá cumprir as disposições normativas, no que couber, do Decreto nº 10.936, de 12 de janeiro de 2022, que institui a **SEPARAÇÃO DOS RESÍDUOS RECICLÁVEIS DESCARTADOS** pelos órgãos e entidades da administração pública federal direta e indireta, na fonte geradora, e a sua **DESTINAÇÃO** às associações e cooperativas dos catadores de materiais recicláveis, na esteira do que impõe a Constituição da República.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara VIÁVEL esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar (ETP), consoante o **inciso XIII do Art. 9º da Instrução Normativa SEGES/MGI nº 58, de 8 de agosto de 2022**.

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.

NATHALIA RAMIRO DE ARAUJO

Presidente da Comissão de Planejamento

GABRIEL MARCOLA CESAR

Membro da Comissão de Planejamento

LUANA DE FATIMA MOREIRA

Membro da Comissão de Planejamento

MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
Data/Hora de Criação:	14/10/2026 14:01:10
Páginas do Documento:	7
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	8
Hash MD5:	447c2c12cc15c3e25a195b1ccb9c583d
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 GABRIEL MARÇOLA CESAR no dia 14/10/2026 às 11:12:46 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Terceiro Sargento LUANA DE FÁTIMA MOREIRA no dia 14/10/2026 às 11:15:29 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por 1º Ten NATHALIA RAMIRO DE ARAUJO no dia 14/10/2026 às 15:41:22 no horário oficial de Brasília.