



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
COMANDO MILITAR DO LESTE
1ª DIVISÃO DE EXÉRCITO
(1ª Divisão de Infantaria Expedicionária/1943)
DIVISÃO MASCARENHAS DE MORAES**

ANEXO I.I - ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

I - Objeto da contratação:

Cessão de uso sob arrendamento de imóvel localizado na Estrada São Pedro de Alcântara, nº 1760, ao lado do Círculo Militar da Vila Militar, Deodoro, Vila Militar, Rio de Janeiro-RJ, composto de um prédio principal com 1.584,00 m² (mil quinhentos e oitenta e quatro metros quadrados), um anexo com 384,90 m² (trezentos e oitenta e quatro vírgula noventa metros quadrados), um vestiário com 127,43 m² (cento e vinte e sete vírgula quarenta e três metros quadrados) de área construída, uma área coberta para parque infantil com 217,86 m² (duzentos e dezessete vírgula oitenta e seis metros quadrados), uma quadra poliesportiva com 592,92 m² (quinhentos e noventa e dois vírgula noventa e dois metros quadrados), e área externa urbanizada de 4.447,30 m² (quatro mil quatrocentos e quarenta e sete vírgula trinta metros quadrados) para realização de atividades de escola.

II - Requisitos da contratação:

1. A presente contratação deve observar as seguintes leis e normas:

- Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
- Decreto nº 10.024, de 20 de setembro de 2019, Regulamenta a licitação, na modalidade pregão, na forma eletrônica, para a aquisição de bens e a contratação de serviços comuns, incluídos os serviços comuns de engenharia, e dispõe sobre o uso da dispensa eletrônica, no âmbito da administração pública federal.
- Instrução Normativa 01/2010, que dispõe sobre os critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação de serviços ou obras pela Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional e dá outras providências;
- Instrução Normativa nº 98/2022, estabelece regras e diretrizes para o procedimento de contratação de serviços sob o regime de execução indireta de que dispõe a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional;
- Portaria - DEC/C EX nº 200, de 3 de dezembro de 2020/ EB50-IR-04.003, que Aprova as Instruções Reguladoras para a Utilização do Patrimônio Imobiliário da União Administrado pelo Comando do Exército.

2. Forma da prestação do serviço/ cessão de uso

2.1. A CESSIONÁRIA deverá prestar serviços de ensino, nas condições mínimas abaixo:

- 2.1.1. São vedadas condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente;
- 2.1.2. Sejam observadas as normas relacionadas com o funcionamento da atividade vinculada ao objeto da cessão de uso e com a utilização do imóvel;
- 2.1.3. Vedação de ocorrência de cessão, locação ou utilização do imóvel para fim diverso do previsto nas especificações; e
- 2.1.4. Restituição da área do imóvel ao final do contrato em perfeito estado de conservação.

2.2. Será vedado ainda o desenvolvimento de atividades diversas distintas do objeto da presente licitação.

2.3. Será permitido o desenvolvimento de atividades correlatas ao objeto da presente licitação: cantina e central gráfica.

III - Estimativa das quantidades, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte:

1. Definição do objeto da licitação e aplicabilidade do imóvel em conformidade ao Plano de Revitalização da Vila Militar;

2. Cessão de uso sob arrendamento em caráter contínuo com assinatura de contrato com duração de 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado pro até 20 anos.

Quadro 1 - Atividade e localização do imóvel

Item	Descrição
1	Cessão de uso sob arrendamento de imóvel localizado na Estrada São Pedro de Alcântara, nº 1760, ao lado do Círculo Militar da Vila Militar, Deodoro, Vila Militar, Rio de Janeiro-RJ, composto de um prédio principal com 1.584,00 m ² (mil quinhentos e oitenta e quatro metros quadrados), um anexo com 384,90 m ² (trezentos e oitenta e quatro vírgula noventa metros quadrados), um vestiário com 127,43 m ² (cento e vinte e sete vírgula quarenta e três metros quadrados) de área construída, uma área coberta para parque infantil com 217,86 m ² (duzentos e dezessete vírgula oitenta e seis metros quadrados), uma quadra poliesportiva com 592,92 m ² (quinhentos e noventa e dois vírgula noventa e dois metros quadrados), e área externa urbanizada de 4.447,30 m ² (quatro mil quatrocentos e quarenta e sete vírgula trinta metros quadrados) para realização de atividades de escola.

IV - Levantamento de mercado e justificativa da escolha do tipo de solução a contratar:

Parâmetro I, Pannel de Preços disponível no endereço eletrônico <http://paineldeprecos.planejamento.gov.br>: Não foi utilizado o referido parâmetro, em conformidade com a EB50-IR-04.003.

Parâmetro II, Contratações Similares de outros entes públicos, em execução ou concluídos nos 180 (cento e oitenta) dias anteriores à data da pesquisa de preços. Não foi utilizado o referido parâmetro, em conformidade com a EB50-IR-04.003.

Parâmetro III, Pesquisa Publicada em mídia especializada, sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenha a data e hora de acesso: Não foi utilizado o referido parâmetro, em conformidade com a EB50-IR-04.003.

Parâmetro IV, Pesquisa com os Fornecedores, desde que as datas das pesquisas não se diferenciem em mais de 180 (cento e oitenta) dias. Não foi utilizado o referido parâmetro, em conformidade com a EB50-IR-04.003.

Justificativa: Em conformidade com a EB50-IR-04.003, foi utilizado Laudo de avaliação emitido pela Prefeitura Militar da Vila Militar e ratificado pela Seção de Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente da 1ª Região, alinhados com a NBR 14653-2:2011, remetidos a este Grande Comando Operacional, juntamente a respectiva autorização formal para a realização das licitações, conforme abaixo:

Quadro 02 – Preço referência

Item	Descrição	Laudo de avaliação	Taxa Mensal de Utilização	Valor Total 5 anos (R\$)
1	Cessão de uso sob arrendamento de imóvel localizado na Estrada São Pedro de Alcântara, nº 1760, ao lado do Círculo Militar da Vila Militar, Deodoro, Vila Militar, Rio de Janeiro-RJ, composto de um prédio principal com 1.584,00 m ² (mil quinhentos e oitenta e quatro metros quadrados), um anexo com 384,90 m ² (trezentos e oitenta e quatro vírgula noventa metros quadrados), um vestiário com 127,43 m ² (cento e vinte e sete vírgula quarenta e três metros quadrados) de área construída, uma área coberta para parque infantil com 217,86 m ² (duzentos e dezessete vírgula oitenta e seis metros quadrados), uma quadra poliesportiva com 592,92 m ² (quinhentos e noventa e dois vírgula noventa e dois metros quadrados), e área externa urbanizada de 4.447,30 m ² (quatro mil quatrocentos e quarenta e sete vírgula trinta metros quadrados) para realização de atividades de escola.	Nº 01/2023	R\$ 34.000,00	R\$ 2.040.000,00

V - Descrição da solução como um todo:

Cessão de uso sob arrendamento de imóvel localizado na Estrada São Pedro de Alcântara, nº 1760, ao lado do Círculo Militar da Vila Militar, Deodoro, Vila Militar, Rio de Janeiro-RJ, composto de um prédio principal com 1.584,00 m² (mil quinhentos e oitenta e quatro metros quadrados), um anexo com 384,90 m² (trezentos e oitenta e quatro vírgula noventa metros quadrados), um vestiário com 127,43 m² (cento e vinte e sete vírgula quarenta e três metros quadrados) de área construída, uma área coberta para parque infantil com 217,86 m² (duzentos e dezessete vírgula oitenta e seis metros quadrados), uma quadra poliesportiva com 592,92 m² (quinhentos e noventa e dois vírgula noventa e dois metros quadrados), e área externa urbanizada de 4.447,30 m² (quatro mil quatrocentos e quarenta e sete vírgula trinta metros quadrados) para realização de atividades de escola.

VI - Justificativas para o parcelamento ou não da solução quando necessária para individualização do objeto:

A presente solução não comporta o parcelamento, por se tratar de apenas 1 (um) imóvel a ser licitado para cessão de uso.

VII - Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais ou financeiros disponíveis:

A Vila Militar é um bairro planejado da Zona Oeste do município do Rio de Janeiro, no Brasil. Seu índice de desenvolvimento humano (IDH), no ano 2000, era de 0,856, o 50º melhor do município do Rio de Janeiro, dentre 126 regiões avaliadas. Pode-se afirmar que a construção da Vila Militar teve origem em 1904. O Governo Federal viu a necessidade de reformar os estabelecimentos da Escola Militar. No bairro, existe a maior concentração militar da América Latina, com mais de 60 mil homens. A Vila Militar é uma região excelente para se praticar esportes ao ar livre, como por exemplo: andar de skate, bicicleta, caminhada, corrida, exercícios físicos. Área totalmente segura, por se tratar de uma zona militar, possui patrulhamento durante as 24 horas do dia. É totalmente arborizada. A área destinada ao esporte tem a extensão de 2,5 quilômetros quadrados. Dos 38 bairros da Zona Oeste do Rio de Janeiro, a Vila Militar possui o duodécimo metro quadrado mais valorizado, devido à urbanização, ordem pública e segurança de alta qualidade, segundo um levantamento realizado pelo Centro de Pesquisa e Análise da Informação (Cepai), do Sindicato da

Habitação do Rio (Secovi-Rio) estando mais valorizado que todos os seus seis bairros vizinhos. O bairro da Vila Militar faz parte da região administrativa de Realengo, fazendo limite com Deodoro, Campo dos Afonsos, Jardim Sulacap, Realengo e Magalhães Bastos. Também faz limite com Ricardo de Albuquerque, já na Zona Norte do município. Abriga escolas, padaria, mercado, instituições bancárias diversas entre outros. A estação ferroviária do bairro tem a peculiaridade de apresentar um prédio em forma de castelo.

Alinhando-se ao Plano de Revitalização da Vila Militar, esta licitação proporcionará ao Comando da 1ª DE assim como ao público militar pertencente às Organizações Militares localizadas na Vila Militar, serviços de apoio, voltados à assistência de militares e civis, e cuja exploração não recomende o emprego de efetivo militar.

Portanto, ressalta-se a necessidade de contratação de empresa do ramo para prestação de serviço de ensino.

VIII - Contratações correlatas e/ou interdependentes:

Não foi evidenciada necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes.

IX - Declaração da viabilidade ou não da contratação:

Declaro que a contratação é viável, por atender ao Plano de Revitalização da Vila Militar, por apresentar condições técnicas econômicas viáveis, por não produzir impactos ambientais e por atender aos anseios da família militar.

Membros da Equipe de Planejamento da Contratação:

MURILLO SAMPAIO PEREIRA – TEN CEL

Fiscal Administrativo do Cmdo da 1ª DE

RODRIGO SILVA DE JESUS – 2º Sgt

Auxiliar da Fiscalização Administrativa do Cmdo da 1ª DE

Aprovo, em 18 de março de 2024.

FABRICIO SALGADO CARDINOT - CEL

Ordenador de Despesas/ Cmdo 1ª DE