

COMANDO DA 3ª DIV DO EX - BASE ADM DA GUAR SM

Estudo Técnico Preliminar 73/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 65402.009173/2025-72

2. Descrição da necessidade

Trata-se de cessão de uso para exercício de atividade de apoio, a título oneroso, de parcela do Próprio Nacional (PN) cadastrado sob o número RS 03-0193 - Área de Instrução Caturrita Norte, jurisdicionado a Base Administrativa da Guarnição de Santa Maria.

Os bens imóveis da União, sob Administração do Comando do Exército, destinam-se à utilização em finalidade militar pelo Exército, precipuamente, ou em finalidade complementar.

A Portaria nº 200-DEC, de 03 de dezembro de 2020 que Aprova as Instruções Reguladoras para a Utilização do Patrimônio Imobiliário da União Administrado pelo Comando do Exército, define que as formas de utilização em finalidade complementar de um imóvel ou benfeitoria, são as seguintes:

I - locação;

II - arrendamento;

III - cessão de uso para exercício de atividades de apoio;

IV - permissão de uso; e

V - Concessão de Direito Real de Uso Resolúvel (CDRUR).

A cessão de uso para exercício de atividades de apoio é a forma pela qual o Comando do Exército faculta a terceiros, a título oneroso ou gratuito, mediante contrato, a utilização de imóveis sob sua administração, visando dar suporte às suas atividades, a critério do comandante, chefe ou diretor de Organização Militar.

Conforme § 1º do art. 24 da Portaria nº 200-DEC, a cessão de uso será concedida exclusivamente para exercício de atividade de apoio necessárias ao desempenho da OM a que o imóvel tiver sido entregue, relacionadas a seguir:

I - barbearia em organizações militares e salões de beleza nas vilas militares;

II - alfaiataria, sapateiro, boteiro, engraxate, confecção e venda de uniformes e artigos militares;

III - padaria, lanchonete, restaurante, mercearia, supermercado, loja de conveniência, loja de souvenir, lavanderia, estabelecimento para atividades físicas e posto de abastecimento de combustível;

IV - estabelecimento de fotografia e filmagem;

V - papelaria, livraria, banca de revista e gráfica em estabelecimento de ensino, organização militar de saúde e vilas militares;

VI - ótica e farmácia em organização militar de saúde e vilas militares;

VII - posto de atendimento bancário ou para financiamento, empréstimo, empreendimentos habitacionais, consórcio e atividades correlatas e voltadas a assistência de militares e civis;

VIII - creche pré-escolar, escolas de ensino infantil, fundamental e médio e cursos preparatórios para as carreiras militares;

IX - promoção de intercâmbio social, recreativo, cultural, educacional, assistencial e cívico, primordialmente entre os militares e seus familiares e entre estes e os demais segmentos da sociedade;

X - antena de telefonia móvel;

- XI - estabelecimento comercial de artigos náuticos, marítimos, esportivos e agropecuários, de equitação, como vestimentas, arreamentos, acessórios para os esportes equestres e suplementos veterinários, e para a alimentação equina;
- XII - equipamentos provedores de internet;
- XIII - estrutura para geração de energia renovável;
- XIV - posto dos correios e telégrafos;
- XV - central de atendimento à saúde;
- XVI - postos de atendimento da Fundação Habitacional do Exército (FHE); e
- XVII - postos de atendimento da POUPEX.

Ainda, o art. 26 da Portaria nº 200-DEC, preceitua que "Poderá haver cessão de uso de imóveis da União para o exercício de atividades de apoio, a título oneroso, **para associações de militares, desde que possuam personalidade jurídica e estatuto próprios** e respeitadas as Instruções Gerais para a criação e funcionamento de **Áreas de Lazer e das Associações de Militares no Âmbito do Comando do Exército**".

A área objeto da cessão de uso está desocupada, pois o contrato de cessão de uso nº 12/2019 que tinha como objeto a cessão de parte do imóvel RS 03-0193, tendo como cessionário o Grêmio dos Subtenentes e Sargentos de Santa Maria (CNPJ: 95.616.314/0001-20), encerrou em 31 de julho de 2025.

Devido a inexistência de previsão de utilização futura por parte da Administração, é de interesse da Base Administrativa da Guarnição de Santa Maria, que seja realizada uma nova contratação, com o objetivo de promover e contribuir com o intercâmbio social, recreativo e cultural, dos militares da Guarnição de Santa Maria, e de seus familiares.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Seção de Gestão de Contratos	André Trindade da Silva

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Verificadas as peculiaridades para a criação e organização das áreas de lazer de categoria "A", no âmbito do Exército Brasileiro, de acordo com a Portaria nº 982-Cmt Ex, de 28 de junho de 2018 que aprova as Instruções Gerais para a criação e o funcionamento das Áreas de Lazer e das Associações Militares no âmbito do Comando do Exército (EB10-IG-02.017) e a Portaria nº 1.801-Cmt Ex, de 03 de agosto de 2022 que altera alguns dispositivos da Portaria nº 982, constata-se que não há possibilidade de competição para a cessão de uso desta área.

- "Art. 4º, Inciso I da Portaria nº 982 - **Áreas de Lazer:** espaço físico instalado em imóvel da União, jurisdicionado ao Comando do Exército e administradas por uma Organização Militar (OM), que se organizam para cumprir os objetivos específicos".
- "Art. 4º, Inciso II alterado pela Portaria nº 1.801 - **Associações de Militares:** são os círculos militares, os grêmios, os clubes, as agremiações recreativas e as demais associações congêneres de militares do Exército Brasileiro e seus familiares, que se organizam para cumprir os objetivos específicos. Pode-se admitir a participação de integrantes das outras Forças Singulares e de Forças Auxiliares, bem como de civis, devendo ser regulada em norma específica. Esses grupos se reúnem habitualmente em áreas de lazer do Comando do Exército ou em outro espaço destinado a esse fim, para realização de atividades de intercâmbio social, recreativo, cultural, educacional, assistencial e cívico, primordialmente entre os militares e seus familiares e entre esses e os demais segmentos da sociedade".

A Portaria nº 982 de 2018, ainda define que as associações militares serão constituídas pelas seguintes categorias, conforme transcrito nos Incisos I e II:

"Art. 5º, Inciso I - **Categoria "A"**: associação de militares cujas diretorias se reportam diretamente ao comandante (Cmt), chefe (Ch) ou diretor (Dir) de OM de maior procedência hierárquica do Exército na guarnição (Gu). Essas entidades possuem personalidade jurídica e estatuto próprios"; e

"Art. 5º, Inciso II - **Categoria "B"**: associação de militares regidas por normas gerais de ação (NGA), localizadas no perímetro interno ou vila militar de determinada OM ou outra área sob jurisdição militar, e sem personalidade jurídica própria".

O cessionário deverá cumprir todas as obrigações constantes no Termo de Referência e no Termo de Contrato, assumindo exclusivamente seus riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto.

Atender a legislação em vigor, estar em dia com as obrigações trabalhistas e previdenciárias, manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo.

Ainda, deverá providenciar após a celebração do termo de contratos, alvarás necessários para seu funcionamento.

5. Levantamento de Mercado

Foi realizado levantamento de mercado, através de Laudo de Avaliação, pois se trata de cessão de uso onerosa para exercício de atividades de apoio para promoção de intercâmbio social, recreativo, cultural, educacional, assistencial e cívico, primordialmente entre os militares e seus familiares e entre estes e os demais segmentos da sociedade.

A Portaria nº 063-DEC, de 25 de setembro de 2018 no item 5.1.9.8.7, versa que:

5.1.9.8.7 Com relação a Modalidade de Licitação para a Cessão de Uso para **Área de Lazer**, igualmente aos escritórios FHE, verificadas as peculiaridades para criação e organização das Associações de Militares.

- **Categoria "A"**, cujas diretorias se reportam diretamente ao comandante, chefe ou diretor de organização militar de maior precedência hierárquica do Exército, na guarnição e possuem personalidade jurídica própria, constata-se que não há possibilidade de competição para a cessão de uso dessas áreas, **aplicando-se a Inexigibilidade de licitação**, conforme o previsto no caput do art. 25 da Lei nº 8.666/93.

Considerando que o Grêmio dos Subtenentes e Sargentos de Santa Maria é uma associação de militares de categoria "A" cuja a diretoria se reporta diretamente ao Comandante da 3ª Divisão de Exército, autoridade de maior precedência hierárquica do Exército na Guarnição de Santa Maria, possui personalidade jurídica e estatuto próprio, esta contratação será realizada de forma direta, conforme art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

6. Descrição da solução como um todo

Após análise e confirmação das características de um Grêmio Militar, a contratação enquadra-se nas hipóteses de inexigibilidade de licitação, contidas no art.74, caput, da Lei 14.133/21, tendo em vista a inviabilidade de competição.

Ademais a Portaria nº 200 do Departamento de Engenharia e Construção de 03 de dezembro de 2020, apresenta orientações que regulam a utilização do patrimônio imobiliário da União administrado pelo Comando do Exército, onde traz o modelo de minuta de termo de contrato de cessão de uso para exercícios de atividade de apoio.

Esta minuta de contrato, apresenta regras contratuais previamente definidas, razão pela qual deverá ser utilizada a minuta de contrato anexa a Portaria nº 200 - DEC, e os demais documentos padrão da Advocacia Geral da União, com os devidos ajustes.

Ainda em seu Anexo "C" a Portaria traz uma lista de documentos necessários para a instrução de processo administrativo de cessão de uso para exercício de atividades de apoio.

Por fim, chega-se a solução de que: o Grêmio dos Subtenentes e Sargentos de Santa Maria deverá ser contratado de forma direta, para atender o objeto deste processo que é a Cessão de Uso, a título oneroso, de parcela do Próprio Nacional (PN) cadastrado sob o número RS 03-0193 - Área de instrução Caturrita Norte.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Trata-se da cessão de uso de bem imóvel próprio nacional, RS 03-0193, localizado na Área de Instrução Caturrita Norte, Santa Maria/RS, com área definida no Laudo de Avaliação nº 10/2025 - RSTM, administrado pela Base Administrativa da Guarnição de Santa Maria, para funcionamento do Grêmio dos Subtenentes e Sargentos de Santa Maria.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 5.280,00

Conforme Laudo de Avaliação nº 10/2025 - RSTM, de novembro de 2025, elaborado por Engenheiro Responsável, o valor mensal da cessão de uso será de R\$ 440,00 (quatrocentos e quarenta reais).

Laudo Homologado pelo 4º Grupamento de Engenharia, através do BOL 4º Gpt E Nr 56, de 12 de novembro de 2025.

9. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O objeto em tela não admite parcelamento, por se tratar de cessão de uso para exercício de atividades de apoio a ser contratado através de inexigibilidade de licitação.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Não está prevista no plano anual de contratações por se tratar de Cessão de Uso Onerosa, não gerando custos para a Administração Pública.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Através desta contratação será possível atender os objetivos previstos para as Áreas de Lazer e das Associações de Militares previstas no Art. 2º da Portaria nº 982-Cmt Ex, de 28 de junho de 2018.

Art. 2º Os objetivos das Áreas de Lazer e das Associações de Militares são:

I) contribuir para o desenvolvimento das atividades relacionadas ao bem estar e à manutenção do moral de seus integrantes, tais como repouso, recuperação e recreação;

II) propiciar aos militares do Exército Brasileiro e seus familiares, dentro dos respectivos círculos hierárquicos, condições para desenvolverem e participarem de atividades de intercâmbio social, recreativo, cultural, educacional, assistencial e cívico, e entre esses e os demais segmentos da sociedade, em ambiente de camaradagem e harmonia;

III) contribuir para a integração dos militares do Exército Brasileiro e seus familiares com outros membros das Forças Armadas e Auxiliares;

IV) possibilitar a integração dos militares e seus familiares com os demais segmentos da sociedade, por intermédio do conagraçamento sadio e participativo do público externo;

V) propiciar a prática e o treinamento das modalidades desportivas julgadas de interesse do Exército Brasileiro; e

VI) apoiar as atividades assistenciais, culturais e educacionais desenvolvidas no âmbito do Exército Brasileiro, que, por sua natureza, devam ser realizadas em ambiente diferente dos aquartelamentos.

13. Providências a serem Adotadas

Após a conclusão do processo e da divulgação da Inexigibilidade de Licitação no Novo Sistema de Divulgação de Compras, deverá ser celebrado Termo de Contrato de Cessão de Uso com o Grêmio dos Subtenentes e Sargentos de Santa Maria nos termos do Art. 110 da Lei 14.133/21.

14. Possíveis Impactos Ambientais

O cessionário deverá atender, no que couber, ao critério de sustentabilidade ambiental prevista na Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 01/2020, causando menor impacto possível sobre os recursos naturais existentes no Próprio Nacional.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando as informações levantadas ao longo deste estudo, foi possível identificar que a solução encontrada para a referida demanda é viável, além de ser necessária para o atendimento das necessidades e interesse da Administração.

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](#).

ANDRE TRINDADE DA SILVA

Responsável pela contratação direta