

COMANDO 1 BRIGADA DE CAVALARIA MECANIZADA/RS

Estudo Técnico Preliminar 55/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 64276.004933/2025-85

2. Descrição da necessidade**Cessão de Uso Oneroso de Bem Imóvel Próprio Nacional, para Funcionamento da Sede Campestre do Grêmio dos Subtenentes e Sargentos**

2.1. O objeto trata-se de Cessão de Uso oneroso de bem imóvel próprio nacional situado no KM 405 da Rodovia BR-287 (trecho Santiago/São Borja), 4º Distrito Geo-sanitário, sob Administração do Comando da 1ª Brigada de Cavalaria Mecanizada, sob o regime de exercício de atividade de apoio para funcionamento da Sede Campestre do Grêmio dos Subtenentes e Sargentos, em Santiago/RS.

2.2. Conforme art. 24 da Portaria nº 200-DEC, de 03 de dezembro de 2020:

2.2.1. "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".

2.2.2. § 1º a cessão de uso de que trata este artigo será concedida exclusivamente para o exercício de atividades de apoio necessárias ao desempenho da OM a que o imóvel tiver sido entregue, relacionadas a seguir:

I - Barbearia em organizações militares e salão de beleza nas vilas militares;"(NR - alterado pela PORTARIA – DEC/C Ex Nº 046, DE 31 DE MARÇO DE 2022).

II - Alfaiataria, sapateiro, boteiro, engraxate, confecção e venda de uniformes e artigos militares; "(NR - alterado pela PORTARIA – DEC/C Ex Nº 046, DE 31 DE MARÇO DE 2022).

III - Padaria, lanchonete, restaurante, mercearia, supermercado, loja de conveniência, loja de souvenir, lavanderia, estabelecimento para atividades físicas e posto de abastecimento de combustível; "(NR - alterado pela PORTARIA – DEC/C Ex Nº 046, DE 31 DE MARÇO DE 2022).

IV - Estabelecimento de fotografia e filmagem;"(NR - alterado pela PORTARIA – DEC /C Ex Nº 046, DE 31 DE MARÇO DE 2022).

V - Papelaria, livraria, banca de revistas e gráfica em estabelecimento de ensino, organização militar de saúde e vilas militares;"(NR - alterado pela PORTARIA – DEC /C Ex Nº 046, DE 31 DE MARÇO DE 2022).

VI - Ótica e farmácia em organização militar de saúde e vilas militares;"(NR - alterado pela PORTARIA – DEC/C Ex Nº 046, DE 31 DE MARÇO DE 2022).

VII - Posto de atendimento bancário ou para financiamento, empréstimo, empreendimentos habitacionais, consórcio e atividades correlatas e voltadas a assistência de militares e civis;"(NR-alterado pela PORTARIA – DEC/C Ex Nº 046, DE 31 DE MARÇO DE 2022).

VIII - Creche pré-escolar, escolas de ensino infantil, fundamental e médio e cursos preparatórios para as carreiras militares; "(NR - alterado pela PORTARIA – DEC/C Ex Nº 046, DE 31 DE MARÇO DE 2022).

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; "(NR - alterado pela PORTARIA – DEC/C Ex Nº 046, DE 31 DE MARÇO DE 2022).

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;"(NR - alterado pela PORTARIA – DEC/C Ex Nº 046, DE 31 DE MARÇO DE 2022).

X - antena de telefonia móvel;"(NR - alterado pela PORTARIA – DEC/C Ex Nº 046, DE 31 DE MARÇO DE 2022).

XII - equipamentos provedores de internet;"(NR - alterado pela PORTARIA – DEC/C Ex Nº 046, DE 31 DE MARÇO DE 2022).

XIII - estrutura para geração de energia renovável;"(NR - alterado pela PORTARIA – DEC/C Ex Nº 046, DE 31 DE MARÇO DE 2022).

XIV - posto dos correios e telégrafos; "(NR - alterado pela PORTARIA – DEC/C Ex Nº 046, DE 31 DE MARÇO DE 2022).

XV - central de atendimento à saúde;"(NR - alterado pela PORTARIA – DEC/C Ex Nº 046, DE 31 DE MARÇO DE 2022).

XVI - postos de atendimento da Fundação Habitacional do Exército (FHE) e (NR - alterado pela PORTARIA – DEC/C Ex Nº 046, DE 31 DE MARÇO DE 2022)".

XVII - postos de atendimento da POUPEX."(NR - alterado pela PORTARIA – DEC/C Ex Nº 046, DE 31 DE MARÇO DE 2022)".

2.3. Considerando que o atual contrato de cessão de uso oneroso, para funcionamento da Sede Campestre do Grêmio dos Subtenentes e Sargentos em Santiago encerrou em 11 de agosto de 2025 e que não há mais a possibilidade de prorrogação, tem-se a necessidade da realização de um novo processo.

2.4 Conforme documento constante no processo, o Comando da 1ª Brigada de Cavalaria Mecanizada, Organização Militar que administra o imóvel onde funciona a Sede Campestre do Grêmio dos Subtenentes e Sargentos em Santiago/RS, tem interesse em que seja realizada uma nova contratação.

2.5 Ainda, para cumprir o previsto no art. 28 da Portaria nº 200-DEC, de 03 de dezembro de 2020, consta no processo, autorizando o Comando da 1ª Brigada de Cavalaria Mecanizada a dar início ao novo processo de cessão uso.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Almoxarifado Comando da 1ª Brigada de Cavalaria Mecanizada	CLAUDIMIR AFONSO RIBEIRO

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. O objetivo da cessão de uso para funcionamento da Sede Campestre do Grêmio dos Subtenentes e Sargentos em Santiago é o de possibilitar o acesso dos militares da Guarnição de Santiago e de seus familiares, aos serviços oferecidos pelo Grêmio dos Subtenentes e Sargentos.

4.2. Conforme art. 25 da Portaria nº 200-DEC, de 03 de dezembro de 2020 e alterações realizadas através da Portaria DEC/C Ex nº 046, de 31 de março de 2022, a cessão de uso para exercício de atividades de apoio será formalizada, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei e as seguintes condições:

I - Disponibilidade de espaço físico, de forma que não venha a prejudicar a atividade-fim da Organização Militar cedente;

II - Inexistência de qualquer ônus para a União, sobretudo no que diz respeito aos empregados do cessionário;

III - Compatibilidade de horário de funcionamento do cessionário com o horário de funcionamento da Organização Militar cedente;

IV - Obediência às normas relacionadas com o funcionamento da atividade e às normas de utilização do imóvel;

V - Aprovação prévia da OM cedente para realização de qualquer obra de adequação do espaço físico a ser utilizado pelo cessionário;

VI - precariedade da cessão, que poderá ser revogada a qualquer tempo, havendo interesse do Comando do Exército, independentemente de indenização, exceto as que se refiram às benfeitorias necessárias autorizadas, que não assegurarão ao cessionário o direito de retenção do imóvel;

VII - participação proporcional do cessionário no rateio das despesas de energia elétrica, água, esgoto, telefone, resíduos sólidos ou limpeza pública e quaisquer outras incidentes sobre a atividade realizada; (NR - alterado pela PORTARIA - DEC /C Ex Nº 046, de 31 de março de 2022);

IX - quando destinada a empreendimento de fins lucrativos, a cessão deverá ser sempre onerosa e em todo o caso que houver condições de competitividade deverão ser observados os procedimentos licitatórios previstos em lei. (NR - alterado pela PORTARIA - DEC/C Ex Nº 046, de 31 de março de 2022)".

4.3. Portanto, verificadas as peculiaridades do Grêmio dos Subtenentes e Sargentos, apresentadas em seu Estatuto, constata-se que a contratação onerosa será realizada através de inexigibilidade de licitação conforme o caput do Art. 74 da Lei nº 14.133/21.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Conforme Laudo de Avaliação nº 04/2025, que foi elaborado pela 2º Tenente PRISCILA CRISTINA **HENKE**, Engº Civil - CREA 229.370/RS, de parcela do imóvel RS 03-0216, referente a Sede Campestre do Grêmio dos Subtenentes e Sargentos, localizado na Rodovia BR-287, Santiago-RS, jurisdicionado ao Exército Brasileiro, com área de 64.194,19 m, e que foi elaborado com a finalidade de determinar o valor de mercado para a Cessão de uso referente a parcela do valor do imóvel, o valor referencial mensal para a Cessão de Uso onerosa do imóvel é de **373,00 (trezentos e setenta e três reais)**.

5.2. Conforme inciso XXXI do art. 3º da Instrução Normativa SPU/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022 que dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos para cobrança em razão de sua utilização:

5.2.1 Art. 3º Para fins do disposto nesta IN, considera-se:

5.2.2 XXXI - relatório do valor de referência é um relatório técnico elaborado por profissional ou servidor habilitado para determinar o valor de referência de um imóvel."

5.3 A Sede Campestre do Grêmio dos Subtenentes e Sargentos em Santiago possui medidor exclusivo para a medição do consumo de energia elétrica, pagando o seu consumo, não sendo objeto de rateio.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. Após análise das legislações vigentes sobre a utilização do patrimônio imobiliário da União Administrado pelo Comando do Exército e sobre a cessão de uso onerosa de bens imóveis próprios nacionais, sob o regime de exercício de atividades de apoio, a contratação enquadra-se nas hipóteses de inexigibilidade de licitação, contidas no art. 74, caput, da Lei 14.133/21.

6.2. A contratação terá vigência de 02 (dois) anos, podendo ser prorrogado, por igual período ou inferior, desde que não ultrapasse o limite máximo de 10 anos, conforme a Lei nº 14.133/21.

6.2.1 "Art. 110. Na contratação que gere receita e no contrato de eficiência que gere economia para a Administração, os prazos serão de:

I - até 10 (dez) anos, nos contratos sem investimento;

II - até 35 (trinta e cinco) anos, nos contratos com investimento, assim considerados aqueles que impliquem a elaboração de benfeitorias permanentes, realizadas exclusivamente a expensas do contratado, que serão revertidas ao patrimônio da Administração Pública ao término do contrato.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Trata-se da cessão de uso de bem imóvel próprio nacional, localizado no KM 405 da Rodovia BR-287 (trecho Santiago/São Borja), 4º Distrito Geo-sanitário, Santiago/RS, com área privativa de parcela de 64.194,19 m² (sessenta e quatro mil, cento e noventa e quatro metros quadrados e dezenove centésimos), do imóvel RS 03-0216 (de área total de 6.098.400,00 m²), administrado pelo Comando da 1ª Brigada de Cavalaria Mecanizada, para funcionamento da Sede Campestre do Grêmio dos Subtenentes e Sargentos de Santiago/RS.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 373,00

8.1. Após análise dos fluxos de caixa para os três cenários - realista, pessimista e otimista, subsidiado ainda pelo estudo dos indicadores operacionais do empreendimento, o avaliador concluiu que, sob o ponto de vista técnico e econômico, o cenário que melhor se adequa a situação atual do Grêmio dos Subtenentes e Sargentos de Santiago-RS, bem como à sua perspectiva futura, é o CENÁRIO PESSIMISTA.

8.2. Sendo assim, foi indicado o valor de R\$ 373,00 (trezentos e setenta e três reais) mensais para o arrendamento do Clube, por entender o avaliador que este é o montante que melhor representa o valor justo para cobrança pela utilização do imóvel para a finalidade específica de Clube Militar.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Por se tratar de cessão de uso onerosa para exercício de atividade de apoio específica, este tópico não se aplica à contratação.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não há contratações correlatas e/ou interdependentes neste objeto.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. O atual contrato de Cessão de Uso com o Grêmio dos Subtenentes e Sargentos de Santiago/RS, encerrou-se em 11 de agosto de 2025, e está prevista no Plano de Contratações Anual 2025, desta Organização Militar.

11.1.1. ID PCA no PNCP: 00394452000103-0-000439/2025

11.1.2. Data de publicação no PNCP: 05/11/2024

11.1.3. Id do item no PCA: 110

11.1.4. Classe/Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO

11.1.5. Identificador da Futura Contratação: 160422-112/2025

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Os benefícios a serem alcançados com esta Cessão de Uso da Sede Campestre é a prestação de serviços pelo Grêmio dos Subtenentes e Sargentos, que atendam as necessidades dos militares da Guarnição de Santiago e de seus familiares.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Após a conclusão do processo e da divulgação da Inexigibilidade de Licitação no Novo Divulgação de Compras, deverá ser celebrado Termo de Contrato de Cessão de Uso nos termos do art. 110 da Lei 14.133/21.

13.2. Previamente à celebração do contrato e de seus termos aditivos, a Administração deverá verificar se o cessionário mantém as condições iniciais de habilitação, a saber:

13.2.1. Consultar SICAF (prova de regularidade da Receita Federal, certidão negativa do FGTS, certidão negativa de débitos trabalhistas, prova de regularidade estadual);

13.2.2. Consultar CADIN - Cadastro Nacional de Créditos Não Quitados do Setor Público Federal (<https://cadin.pgfn.gov.br/#/home>);

13.2.3. Consultar Certidão Consolidada de Pessoa Jurídica (<https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br/>).

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 Por se tratar de Cessão de Uso de imóvel, esse tópico não se aplica a contratação.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1. A Cessão de Uso atende aos interesses do Comando da 1ª Brigada de Cavalaria Mecanizada, dos Militares e Familiares da Guarnição de Santiago, sendo viável e possui amparo legal.

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](#).

CLAUDIMIR AFONSO RIBEIRO

Chefe da Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 09/10/2025 às 09:58:11.

SERGIO EVANDRO LAMANA BONOTTO

Membro da Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 09/10/2025 às 08:42:37.