

COMANDO DE ARTILHARIA DIVISIONARIA DA 1ª DE

Estudo Técnico Preliminar 3/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 64260.000644/2026-67

2. Descrição da necessidade

Justificativa para a Contratação por Arrendamento de Área da União para Realização de Eventos com Fornecimento de Buffet.

A presente proposta tem por objetivo apresentar justificativas à contratação, mediante arrendamento, de área da União jurisdicionada ao Comando da Artilharia Divisionária da 1ª Divisão de Exército (AD/1), de empresa prestadora de serviço especializado na realização de eventos, contemplando, conforme o caso, fornecimento de buffet.

O conjunto histórico, arquitetônico e paisagístico formado pelas fortificações do complexo da Fortaleza de Santa Cruz da Barra, Praia de Fora e Imbuhy, no município de Niterói (RJ), foi tombado em âmbito federal em 03 de setembro de 2024, durante a 105ª Reunião do Conselho Consultivo do Patrimônio Cultural. O tombamento abrange o conjunto de fortificações conhecido como Fortaleza de Santa Cruz e inclui, também, o acervo de artilharia e o acervo religioso da Capela de Santa Bárbara, situada em seu interior.

Os elementos do esquema defensivo extramuros da Fortaleza de Santa Cruz da Barra também foram tombados. Entre eles estão o Reduto do Pico - obra de pequeno porte, localizada no Morro do Pico, para posição de elementos de artilharia - e os fortes de São Luís, da Praia de Fora, Barão do Rio Branco, do Pico, da Tabaíba e Imbuhy, incluindo os acervos de artilharia. O tombamento abrange, ainda, os morros e praias a eles associados, que se encontram sob tutela do Exército e que constituem a paisagem de entrada da Baía de Guanabara. Com isso, o conjunto passa a ser inscrito no Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico; no Livro do Tombo Histórico e no Livro do Tombo de Belas Artes.

A área em questão, localizada em região estratégica e de relevante valor histórico, turístico e cultural - como é o caso da Fortaleza de Santa Cruz da Barra - apresenta-se como local ideal para a promoção de eventos institucionais, cerimoniais militares, encontros corporativos, ações de representação oficial e atividades socioculturais de interesse do Exército Brasileiro. Entretanto, a realização desses eventos demanda estrutura adequada, logística especializada e suporte técnico-operacional que extrapolam as capacidades orgânicas da organização militar.

Diante disso, a contratação de empresa especializada por meio de arrendamento oneroso de espaço da União justifica-se pelos seguintes motivos:

- Otimização do uso do patrimônio público: o arrendamento possibilita a utilização racional e produtiva de bens imóveis da União, gerando receita pública e promovendo a valorização do patrimônio sob responsabilidade do Exército Brasileiro.
- Apoio à realização de eventos institucionais: a cessão temporária da área para empresa especializada permitirá a disponibilização de estrutura adequada, mobiliário, equipe de apoio, segurança, limpeza e fornecimento de alimentos e bebidas, assegurando a qualidade e a eficiência dos eventos promovidos.
- Fomento à preservação e uso sustentável de sítios históricos: a iniciativa contribui para a manutenção e conservação de área de valor histórico, mediante critérios de sustentabilidade e respeito à integridade do patrimônio, nos termos do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis e da legislação aplicável ao patrimônio da União.
- Viabilidade econômico-operacional: a contratação por arrendamento transfere à contratada os encargos operacionais e logísticos relacionados à preparação e realização dos eventos, permitindo que a administração pública concentre seus esforços em sua atividade-fim.
- Atendimento ao interesse público: a solução atende ao interesse público ao garantir a realização adequada de eventos oficiais, fortalecer a imagem institucional do Exército Brasileiro, e ampliar o uso social e cultural de bens públicos de reconhecida relevância.

Em vista do exposto, considera-se plenamente justificada a contratação, por meio de licitação com critério de julgamento de maior oferta para o arrendamento da área em questão, com o objetivo de permitir sua exploração comercial por empresa especializada em eventos e buffet, em consonância com os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

2.1. DO FUNDAMENTO LEGAL

A cessão de Uso mediante processo de ARRENDAMENTO possui finalidade complementar, conforme previsão contida na Instrução Reguladora (EB50-IR-04.003) PORTARIA Nº 200-DEC, de 3 de dezembro de 2020, a qual aprova as Instruções Reguladoras para a Utilização do Patrimônio Imobiliário da União Administrado pelo Comando do Exército, no qual o art. 3º informa que “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**.”, combinado com o contido no **art. 8º** e **art. 8º-B**, in verbis:

Art. 8º Dentre as formas de utilização em finalidade complementar de um imóvel ou benfeitoria, previstas nos dispositivos legais citados no art. 2º destas IR, aplicam-se ao Comando do Exército 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).

Art. 8º-B. O Comando do Exército poderá autorizar a utilização privativa de imóveis da União sob sua administração, em finalidade complementar, visando ao aproveitamento econômico de seu interesse. (NR - alterado pela PORTARIA – DEC/C Ex Nº 046, DE 31 DE MARÇO DE 2022)

Parágrafo único. O aproveitamento econômico ocorrerá com o recebimento de contrapartida financeira, mediante pagamento de Guia de Recolhimento da União (GRU), ou de contrapartida não financeira adimplida por meio de: “(NR - alterado pela PORTARIA – DEC/C Ex Nº 046, DE 31 DE MARÇO DE 2022)

I - obrigação de construir, reformar ou prestar serviços de engenharia em imóveis da União de interesse da Segurança Nacional, admitida a contrapartida em imóveis da União que não sejam objeto da cessão; e (NR - alterado pela PORTARIA – DEC/C Ex Nº 046, DE 31 DE MARÇO DE 2022)

II - fornecimento de bens móveis de interesse do Exército Brasileiro das diversas classes de material, no caso da modalidade de arrendamento. (NR - alterado pela PORTARIA – DEC/C Ex Nº 046, DE 31 DE MARÇO DE 2022)

Ainda, tal previsão está alinhada em igualdade de definição e termos com o contido no inciso II do art. 3º, parágrafo único do art. 3º-B e inciso II do art. 3º-C da **PORTARIA - C Ex Nº 1.041**, de 13 de outubro de 2020, a qual altera as Instruções Gerais para a Utilização do Patrimônio Imobiliário da União Administrado pelo Comando do Exército (EB10-IG-04.004), 2ª Edição, 2020 (alterado pela PORTARIA – C Ex Nº 1.690, de 22 de fevereiro de 2022).

A iniciativa fundamenta-se também nos seguintes aspectos operacionais, normativos e estratégicos:

2.1.2. Utilização racional de bens públicos da União

Nos termos do art. 101 da Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) a Administração Pública poderá alienar, locar ou conceder o uso de bens públicos, observando critérios de interesse público, sustentabilidade, e eficiência na utilização do patrimônio. O arrendamento oneroso insere-se nesse contexto como mecanismo legítimo de exploração econômica e uso produtivo de áreas públicas subutilizadas, em conformidade com o interesse coletivo.

2.1.3. Exploração econômica de imóveis da União

Conforme o art. 17 da Lei nº 9.636/1998, que dispõe sobre a administração dos bens imóveis da União, a cessão de uso remunerada, sob a forma de arrendamento, está autorizada mediante procedimento licitatório, sempre que houver viabilidade de exploração econômica do imóvel, desde que mantida sua finalidade pública e respeitadas as condições estabelecidas pela autoridade competente.

O Decreto nº 10.940/2022, que regulamenta o uso de imóveis da União, reforça a possibilidade de cessão ou arrendamento para fins de exploração econômica, inclusive com exigência de contrapartidas sustentáveis e culturais.

2.1.4. Atendimento à demanda institucional por eventos

A realização de eventos institucionais, militares ou cívicos exige estrutura especializada, logística profissional e fornecimento de serviços de alimentação compatíveis com o padrão requerido. Considerando que essas demandas não podem ser plenamente atendidas com meios próprios, torna-se imprescindível a contratação de empresa especializada, por meio de cessão temporária de área para instalação e operação da infraestrutura necessária.

2.1.5. Sustentabilidade e valorização do patrimônio público

A contratação estará alinhada às diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis e à Instrução Normativa SEGES/ME nº 10/2020, que orientam a inserção de critérios de sustentabilidade em contratações públicas, especialmente em áreas de relevância ambiental, histórica e cultural. Será exigido que a empresa contratada atue com práticas sustentáveis, respeite as normas de proteção ao patrimônio histórico e arqueológico, e promova o uso responsável dos recursos naturais.

2.1.6. Critério de julgamento: maior oferta

Nos termos do art. 32, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, o critério de julgamento de "maior retorno econômico" é aplicável quando se trata da outorga de uso de bem público, por meio de arrendamento ou concessão. Portanto, o certame deverá adotar como modalidade o Pregão Eletrônico, e como critério de julgamento a maior oferta pelo valor do arrendamento mensal ou anual, assegurando retorno financeiro à Administração Pública.

A proposta de arrendamento oneroso de área da União sob responsabilidade do Comando da Artilharia Divisionária da 1ª Divisão de Exército visa promover o uso eficiente e sustentável do patrimônio público, garantir suporte adequado à realização de eventos institucionais e assegurar retorno econômico à Administração, em conformidade com os princípios legais da eficiência, economicidade, legalidade e interesse público.

Diante disso, recomenda-se a instauração do competente procedimento licitatório, na modalidade Leilão, com critério de julgamento de maior oferta, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, para seleção de empresa especializada na prestação de serviços de realização de eventos com fornecimento de buffet, mediante arrendamento da área.

2.2. JUSTIFICATIVA DE INTERESSE PÚBLICO

Cessão de Uso mediante Arrendamento – Parcela da Fortaleza de Santa Cruz da Barra

2.1.1. Da Finalidade do Instrumento

O presente processo licitatório tem por finalidade a cessão de uso, mediante arrendamento, de parcela da Fortaleza de Santa Cruz da Barra, bem imóvel sob responsabilidade da Administração Militar, com vistas à obtenção de benefícios financeiros, de economicidade e materiais em favor do Comando da AD/1, observados os princípios que regem a Administração Pública, notadamente a legalidade, a eficiência, a economicidade e o interesse público.

2.1.2. Do Interesse Público Envolvido

A cessão de uso proposta atende ao interesse público ao permitir a utilização racional e eficiente de bem público, sem prejuízo de sua destinação institucional, histórica ou cultural, promovendo a geração de receitas e a obtenção de contrapartidas materiais relevantes para o apoio às atividades administrativas, logísticas e operacionais da AD/1.

Tal medida encontra amparo na **Lei nº 14.133/2021**, especialmente nos princípios da eficiência e da obtenção do melhor resultado para a Administração, bem como nas normas que regem a gestão do patrimônio público, ao possibilitar a exploração econômica controlada de bem público, em benefício da própria Administração.

2.1.3. Dos Benefícios Financeiros

A celebração do instrumento de arrendamento proporcionará benefícios financeiros diretos ao Comando da AD/1, por meio da arrecadação de valores decorrentes da cessão de uso do imóvel. Esses recursos contribuirão para o fortalecimento da capacidade administrativa da Organização Militar, reduzindo a dependência exclusiva de dotações orçamentárias e permitindo maior flexibilidade na gestão dos recursos públicos.

2.1.4. Da Economicidade

Sob o aspecto da economicidade, o arrendamento revela-se medida vantajosa, uma vez que possibilita a conversão de um ativo público em fonte de recursos financeiros e materiais, evitando dispêndios diretos do erário com aquisições que, de outra forma, demandariam processos de compra específicos. Assim, promove-se a racionalização do gasto público, com melhor aproveitamento dos recursos disponíveis e mitigação de custos operacionais.

2.1.5. Dos Benefícios Materiais

Como contrapartida, serão adimplidos materiais essenciais ao funcionamento e ao apoio das atividades da AD/1, devidamente enquadrados nas seguintes classes de material:

- **Classe II – Material de Intendência:** compreendendo móveis, material de expediente e demais itens necessários ao adequado funcionamento das atividades administrativas e de apoio;
- **Classe VII – Material de Informática (TI):** incluindo equipamentos, periféricos e demais recursos tecnológicos voltados à modernização dos processos administrativos, aumento da eficiência e segurança da informação;

- **Classe IX – Material de Motomecanização:** abrangendo peças, componentes e insumos destinados à manutenção de viaturas e meios motorizados, assegurando maior disponibilidade operacional e redução de custos com manutenção corretiva;
- **Classe X – Materiais não incluídos nas demais classes:** englobando itens de bem-estar, artigos diversos e outros materiais de apoio que contribuem para a melhoria das condições de trabalho e da qualidade de vida do efetivo.

Diante do exposto, resta evidenciado que o processo licitatório para cessão de uso, mediante arrendamento, de parcela da Fortaleza de Santa Cruz da Barra atende plenamente ao interesse público, ao promover a gestão eficiente do patrimônio público, gerar benefícios financeiros, assegurar economicidade e suprir necessidades materiais relevantes da AD/1. A celebração do instrumento mostra-se, portanto, oportuna, conveniente e vantajosa para a Administração Militar.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Setor de Material	JOÃO VITOR PEREIRA DE MORAIS

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea 'd' da Lei nº 14.133/21)

Em conformidade ao Art. 6º da Instrução Normativa Nº 01 de 19 de janeiro de 2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação, do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, os editais para a contratação de serviços deverão prever que as empresas contratadas adotarão as seguintes práticas de sustentabilidade na execução dos serviços, quando couber.

Requisitos de Sustentabilidade (baseados no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis):

4.1. Eficiência no uso de recursos naturais e redução de impactos ambientais

4.1.1. Energia:

4.1.1.1. Utilização de equipamentos de climatização e iluminação com **selo Procel A** ou **selo de eficiência energética equivalente**;

4.1.1.2. Preferência por fontes renováveis (ex: **painéis solares**, iluminação natural, lâmpadas LED).

4.1.1.3. Observe a Resolução CONAMA nº 20, de 7 de dezembro de 1994, quanto aos equipamentos de limpeza que gerem ruído no seu funcionamento

4.1.2. Água:

4.1.2.1. Instalação de **sistemas de controle e economia de água** (ex: torneiras com temporizadores, arejadores, vasos sanitários com duplo acionamento);

4.1.2.2. Reaproveitamento de água da chuva para fins não potáveis (limpeza externa, jardinagem).

4.1.2.3. Adote medidas para evitar o desperdício de água tratada, conforme instituído no Decreto nº 48.138, de 8 de outubro de 2003

4.1.3. Resíduos:

4.1.3.1. Implantação de sistema de **gestão de resíduos sólidos**, com separação, acondicionamento, destinação adequada e, sempre que possível, **compostagem de resíduos orgânicos**;

4.1.3.2. Não utilização de itens descartáveis plásticos de uso único, especialmente copos, talheres e canudos.

4.1.3.3. Utilize produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela ANVISA.

4.1.3.4. Realize a separação dos resíduos recicláveis descartados pelos órgãos e entidades da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, na fonte geradora, e a sua destinação às associações e cooperativas dos catadores de materiais recicláveis, que será procedida pela coleta seletiva do papel para reciclagem, quando couber, nos termos da IN/MARE nº 6, de 3 de novembro de 1995 e do Decreto nº 5.940, de 25 de outubro de 2006;

4.1.3.5. Respeite as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos

4.2. Responsabilidade social e valorização da comunidade local

4.2.1. Mão de obra e fornecedores locais:

- 4.2.1.1. Compromisso com a **contratação prioritária de trabalhadores locais** (comprovada por meio de declaração periódica);
- 4.2.1.2. Preferência por **fornecedores locais e regionais**, especialmente micro e pequenas empresas (MPEs) e empreendimentos da economia solidária.
- 4.2.1.3. Acessibilidade e inclusão:
 - 4.2.1.3.1. Garantia de **acessibilidade universal** às instalações e serviços, conforme as normas da ABNT NBR 9050;
 - 4.2.1.3.2. Promoção de ações de inclusão social, como oportunidades para jovens aprendizes, pessoas com deficiência e/ou em situação de vulnerabilidade.

4.3. Proteção do patrimônio cultural e natural

4.3.1. Intervenções físicas e ambientação:

- 4.3.1.1. Utilização de **materiais compatíveis com o sítio histórico**, respeitando as orientações do IPHAN;
- 4.3.1.2. Proibição de alterações estruturais permanentes sem aprovação formal dos órgãos responsáveis;
- 4.3.1.3. Manutenção paisagística com **espécies nativas**, evitando o uso de espécies invasoras.

4.3.2. Educação patrimonial:

- 4.3.2.1. Previsão de ações periódicas de **educação patrimonial e ambiental** para visitantes e funcionários;
- 4.3.2.2. Divulgação da **história e importância cultural** do local nos eventos realizados.

4.4. Sustentabilidade na prestação de serviços de buffet e eventos

4.4.1. Alimentação sustentável:

- 4.4.1.1. Prioridade para **produtos orgânicos, agroecológicos ou provenientes da agricultura familiar**;
- 4.4.1.2. Incentivo ao uso de alimentos sazonais e regionais;
- 4.4.1.3. Inclusão de **opções vegetarianas e veganas** nos cardápios.

4.4.2. Embalagens e descartáveis:

- 4.4.2.1. Redução de embalagens individuais;
- 4.4.2.2. Proibição de uso de **plásticos não recicláveis**;
- 4.4.2.3. Incentivo ao uso de utensílios reutilizáveis ou biodegradáveis.

4.4.3. Logística reversa:

- 4.4.3.1. Implementação de **programas de logística reversa** para resíduos recicláveis e embalagens de alimentos, em conformidade com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010).

4.5. Certificações e comprovações

4.5.1. Selo ou certificação ambiental:

- 4.5.1.1. Preferência por empresas que possuam **certificações como ISO 14001, Empresa B, Selo Verde**, ou outras reconhecidas;

4.5.2. Plano de sustentabilidade:

- 4.5.2.1. Obrigatoriedade de apresentação, no momento da contratação, de um **plano de sustentabilidade** contendo metas, cronograma de implantação e indicadores de monitoramento.

4.6. Transparência, controle e inovação

- 4.6.1. Implementação de **mecanismos de monitoramento dos impactos socioambientais**, com relatórios periódicos à Administração;
- 4.6.2. Incentivo ao uso de **tecnologia para controle de consumo de energia, água e geração de resíduos**;
- 4.6.3. Promoção de **eventos carbono neutro**, com medidas de compensação de emissões (ex: plantio de árvores, apoio a projetos ambientais certificados).

Requisitos Gerais

- 4.7. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.
- 4.8. Será exigida a garantia da contratação de que tratam os arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/21, no percentual de 10% (dez por cento) do valor contratual, conforme regras previstas neste Termo de Referência e no contrato.
 - 4.8.1. A garantia nas modalidades caução em dinheiro, títulos da dívida pública e fiança bancária deverá ser prestada em até 10 (dez) dias, prorrogáveis por igual período, a critério do Contratante, após assinatura do contrato.
 - 4.8.2. No caso de seguro-garantia sua apresentação deverá ocorrer, no máximo, até a data de assinatura do contrato.
 - 4.8.2.1. A inobservância do prazo fixado para apresentação da garantia acarretará a aplicação de multa de 0,07% (sete centésimos por cento) do valor total do contrato por dia de atraso, até o máximo de 2% (dois por cento).
 - 4.8.2.2. O atraso superior a 25 (vinte e cinco) dias autoriza a Administração a promover a rescisão do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõem os incisos I e II do art. 137 da Lei n. 14.133 de 2021.
 - 4.8.3. A garantia assegurará, qualquer que seja a modalidade escolhida, o pagamento de:
 - 4.8.3.1. prejuízos advindos do não cumprimento do objeto do contrato e do não adimplemento das demais obrigações nele previstas;
 - 4.8.3.2. prejuízos diretos causados à Administração decorrentes de culpa ou dolo durante a execução do contrato;
 - 4.8.3.3. multas moratórias e punitivas aplicadas pela Administração à contratada;
 - 4.8.3.4. obrigações trabalhistas e previdenciárias de qualquer natureza e para com o FGTS, não adimplidas pela contratada, quando couber.
 - 4.8.4. A modalidade seguro-garantia somente será aceita se contemplar todos os eventos indicados no item anterior, observada a legislação que rege a matéria.
 - 4.8.5. A garantia em dinheiro deverá ser efetuada em favor da Contratante, em conta específica na Caixa Econômica Federal, com correção monetária.
 - 4.8.6. Caso a opção seja por utilizar títulos da dívida pública, estes devem ter sido emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Fazenda.
 - 4.8.7. No caso de garantia na modalidade de fiança bancária, deverá constar expressa renúncia do fiador aos benefícios do artigo 827 do Código Civil.
 - 4.8.8. No caso de alteração do valor do contrato, ou prorrogação de sua vigência, a garantia deverá ser ajustada à nova situação ou renovada, seguindo os mesmos parâmetros utilizados quando da contratação.
 - 4.8.9. Se o valor da garantia for utilizado total ou parcialmente em pagamento de qualquer obrigação, a Contratada obriga-se a fazer a respectiva reposição no prazo máximo de **5 (cinco) dias úteis**, contados da data em que for notificada.
 - 4.8.10. A Contratante executará a garantia na forma prevista na legislação que rege a matéria.
 - 4.8.11. Será considerada extinta a garantia:
 - 4.8.11.1. com a devolução da apólice, carta fiança ou autorização para o levantamento de importâncias depositadas em dinheiro a título de garantia, acompanhada de declaração da Contratante, mediante termo circunstanciado, de que a Contratada cumpriu todas as cláusulas do contrato;
 - 4.8.11.2. no prazo de 90 (noventa) dias após o término da vigência do contrato, caso a Administração não comunique a ocorrência de sinistros, quando o prazo será ampliado, nos termos da comunicação, conforme estabelecido na alínea "h2" do item 3.1 do Anexo VII-F da IN SEGES/MP n. 05/2017.

4.8.12. O garantidor não é parte para figurar em processo administrativo instaurado pela contratante com o objetivo de apurar prejuízos e/ou aplicar sanções à contratada.

4.8.13. A contratada autoriza a contratante a reter, a qualquer tempo, a garantia, na forma prevista no Termo de Contrato.

4.9. Os interessados em participar do certame deverão:

4.9.1. Ser do ramo de atividade compatível com o objeto da licitação;

4.9.2. Disponibilizar funcionários uniformizados, qualificados para a realização dos serviços e maiores de 18 anos.

4.9.3. Disponibilizar equipe de segurança uniformizada, qualificados para a realização dos serviços e maiores de 18 anos.

4.9.4. Conhecimento de utilização e operação de equipamentos afetos ao serviço de *buffet*;

4.9.5. Possuir e fornecer os equipamentos, mobiliários e materiais adequados à realização do objeto.

4.9.6. **Possuir, instalar e operar por meios próprios gerador de energia com capacidade mínima de 150 (cento e cinquenta) kVA, em virtude da área a ser arrendada estar sujeita à eventuais interrupções no fornecimento de energia elétrica, face à peculiaridade e afastamento do local.**

4.9.7. **Possuir, instalar e operar por meios próprios cisterna para água com capacidade de 10.000 (dez mil) litros, em virtude da área a ser arrendada estar sujeita à eventuais interrupções no serviço de abastecimento de água, face à peculiaridade e afastamento do local.**

4.9.8 **A CONTRATADA deverá atestar mediante Declaração de Vistoria constante do ANEXO X do Edital, que possui ciência de eventual interrupção no fornecimento de energia elétrica e interrupção no abastecimento de água, não cabendo qualquer espécie de indenização, ônus ou responsabilidade à CONTRATANTE.**

4.10. Forneça aos empregados os equipamentos de proteção individual que se fizerem necessários, para a execução de serviços, de acordo com a RDC nº 2016 da ANVISA;

4.11. Realize um programa interno de treinamento de seus empregados, nos três primeiros meses de execução contratual, para redução de consumo de energia elétrica, de consumo de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO (art. 9º, inciso III, IN SEGES Nº 58, de 08 de agosto de 2022)

5.1. A presente contratação tem como referência para o levantamento de mercado o Laudo de Avaliação nº 064-2024-1ª RM, expedido em 31 de outubro de 2024, pela Seção de Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente da 1ª Região Militar.

5.2. O valor avaliado para o arrendamento é de R\$ 12.300,00 (doze mil e trezentos reais) mensais, sendo o total acumulado anual de R\$ 147.600,00 (cento e quarenta e sete mil e seiscentos reais).

5.3. Objeto do levantamento de mercado: LAUDO DE AVALIAÇÃO para levantamento do valor de mercado mensal para arrendamento do imóvel denominado Espaço de Eventos, de NOCAD RJ 01-0022, situado na Estrada General Eurico Gaspar Dutra, no 4635 - Jurujuba, Niterói - RJ, pertencente à União e jurisdicionado administrativamente ao Comando da Artilharia Divisionária da 1ª Divisão de Exército (AD/1), com área total de 1.410,76 m². REF.: DIEx nº 336-Fisc Adm/Cmdo AD1, de 06 de setembro de 2023.

5.4. Objetivo do Laudo: calcular, através do método evolutivo e de modelos matemáticos de inferência estatística, os valores mínimo, médio e máximo para o arrendamento do imóvel em questão, com base na comparação com outros imóveis que apresentarem similaridade com a parcela a ser avaliada. No caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando, identificar o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução da benfeitoria devidamente depreciada e o fator de comercialização. Para aplicação desse método, o valor do terreno deve ser determinado pelo método comparativo de dados de mercado (MCDDM) por inferência estatística, já as benfeitorias calculadas pelo método da quantificação de custo.

5.5. Legislação de referência:

O presente laudo foi elaborado de acordo com as documentações abaixo descritas:

- NBR 14653 (ABNT) – Avaliações de Bens.
- NBR 14.653-1/2019 – Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais.
- NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens.

- NBR 12721:2021 – Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios.

- Instrução Normativa/Secretaria do Patrimônio da União, IN/SPU Nº 67, de 20 de setembro de 2022. Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão.

- IR 50-13 – Utilização Patrimônio Imobiliário da União Jurisdicionado ao Comando do Exército. • Curso Básico de Engenharia Legal de Avaliações – Sérgio Abunahman.

- Pelli Sistema de Engenharia <http://www.pellisistemas.com/forum/viewtopic.php?t=233> • SINDUSCON – DF <https://www.sinduscondf.org.br/portal/cub>

- Sistema Nacional de Preços e Índices para a Construção Civil.

5.6. Método de Cálculo: foi utilizado o método evolutivo para compor o valor do imóvel, onde através de modelos matemáticos de inferência estatística e comparativo direto de dados de mercado para terrenos será calculado o valor do terreno, e depois através da quantificação de custos foram calculados os valores das benfeitorias existentes.

5.7. METODOLOGIA APLICADA

Foi utilizado o método evolutivo, baseado na existência de imóveis suficientemente semelhantes ao avaliando, resguardadas as suas peculiaridades inerentes aos seus respectivos locais. Optou-se pela utilização do Método Evolutivo (previsto nas normativas NBR 14.653 partes 1 e 2), de acordo com o item 8.2.4 da NBR 14653-2:2011, a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

Conforme o item 7.5 da NBR 14653-1:2019, para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, é recomendado o método comparativo direto de dados de mercado.

No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam "tratamento por fatores" e "inferência estatística", adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis.

Na aplicação do método comparativo direto para obtenção do valor de mercado é recomendável o "tratamento por fatores" em amostras homogêneas, onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados. Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de "inferência estatística", desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.

Foram coletados dados de mercado referentes a terrenos à venda com tamanhos diversos para compor a amostra de dados.

Após pesquisa inicial, o avaliador constatou que havia poucos dados de mercado no bairro do avaliando, por este motivo, foram utilizados no modelo imóveis em bairros próximos. Para contornar as diferenças de mercado nos quais os imóveis da amostra encontram-se inseridos, o avaliador lançou mão de variáveis que buscaram explicar estas variações de valores, e as mesmas mostraram-se suficientemente explicativas no modelo utilizado.

Em função do exposto e dos elementos amostrais heterogêneos coletados, o avaliador considerou o método comparativo direto de dados de mercado com tratamento científico através de inferência estatística como o que melhor define o valor do terreno, sendo utilizados modelos de regressão linear. Este procedimento técnico encontra-se de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2019 e NBR 14653-2:2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

As benfeitorias que constam no imóvel foram consideradas no cálculo final do valor venal, tendo em vista estar em estado de conservação que permite o seu uso. Para levar em consideração o valor das benfeitorias existentes foi lançado mão do CUB (Custo Unitário Básico de Construção), e utilizado o Critério de Ross-Heidecke para a depreciação causada pela idade e estado de conservação do imóvel. Este valor não representa o custo de venda de imóvel na região, mas sim o valor construtivo necessário para este tipo de construção, no estado em que se encontra.

5.8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado na região do imóvel apresenta média valorização imobiliária devido aos aspectos econômicos da região e a predominância de classe média da sociedade. Nas proximidades do imóvel encontram-se serviços públicos essenciais, tais como rede de água e esgoto, iluminação pública, rede telefônica, etc.

O imóvel encontra-se dentro da área da Fortaleza Santa Cruz, de frente para o estacionamento da fortaleza. O local é guarnecido pelo efetivo do Cmdo AD/1.

5.9. PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

Tabela 1 - Dados de mercado utilizados

ITEM	ENDEREÇO	ÁREA (m²)	VALOR UNITÁRIO	V ₀	FONTE	DATA
1	Rua Porto Alegre, 90 - Mata-paca, Niterói - RJ	855,00m²	R\$ 327,49	1542,93	Julio Bogoricin Imóveis – Icarai https://www.vivareal.com.br/ (21) 2189-4000	28/10/2024
2	Travessa Expedicionário Celso Lima, 59 - Cubango, Niterói - RJ	776,00 m²	R\$ 167,53	6412,35	Lopes Niterói https://www.vivareal.com.br/ (21) 3195-4606	28/10/2024
3	Alameda São Boaventura, 716 - Fonseca, Niterói - RJ	1000,00 m²	R\$ 2.600,00	6386,55	Amim Imóveis https://www.vivareal.com.br/ (21) 3620-0101	28/10/2024
4	Avenida Central Ewerton Xavi-er, 2649 - Itaipu, Niterói - RJ	1000,00 m²	R\$ 1.600,00	608,72	Flora Imóveis https://www.vivareal.com.br/ (21) 2619-4137	28/10/2024
5	Rua Francisco Nascimento, 76 - Itaipu, Niterói - RJ	1000,00 m²	R\$ 1.600,00	608,72	Pinciara Imóveis Exclusivos https://www.vivareal.com.br/ (21) 3811-1369	28/10/2024
6	Avenida Central Ewerton Xavi-er, 2 - Serra Grande, Niterói - RJ	1000,00 m²	R\$ 1.600,00	424,85	SPIN Região Oceânica https://www.vivareal.com.br/ (21) 2703-1000	28/10/2024
7	Estrada Frei Orlando, 321 - Piratininga, Niterói - RJ	1017,00 m²	R\$ 216,32	1839,47	Agatê Imóveis Niteroi https://www.vivareal.com.br/ (21) 96463-1206	28/10/2024
8	Avenida Irene Lopes Sodré, 7 - Engenho do Mato, Niterói - RJ	637,00 m²	R\$ 753,53	838,20	Lopes Niterói https://www.vivareal.com.br/ (21) 3195-4606	28/10/2024
9	Rua Augusto Vieira Jacques, 376 - Maravista, Niterói - RJ	450,00 m²	R\$ 1.422,22	1216,45	Lopes Niterói https://www.vivareal.com.br/ (21) 3195-4606	28/10/2024
10	Rua Madre Mary Marcelline, 278 - Itaipu, Niterói - RJ	1080,00 m²	R\$ 1.944,44	1216,45	Pinciara Imóveis Exclusivos https://www.vivareal.com.br/ (21) 3811-1369	28/10/2024
11	Estrada Caetano Monteiro, 1155 - Badu, Niterói - RJ	1082,00 m²	R\$ 3.373,38	1061,51	Amim Imóveis https://www.vivareal.com.br/ (21) 3620-0101	28/10/2024

12	Rua Martins Torres, 589 - Santa Rosa, Niterói - RJ	648,00 m²	R\$ 1.226,85	1542,93	Lopes Niterói https://www.vivareal.com.br/ (21) 3195-4606	28/10/2024
13	Rua Luiz Murat, 240 - Fátima, Niterói - RJ	1080,00 m²	R\$ 138,89	1094,89	Marcelo Medina Negócios Imobiliários LTDA - ME https://www.vivareal.com.br/ (21) 2621-4331	28/10/2024
14	Rua Benjamin Constant, 238 - Largo do Barradas, Niterói - RJ	800,00 m²	R\$ 1.125,00	12673,69	SPIN Jardim Icaraí https://www.vivareal.com.br/ (21) 2703-1000	28/10/2024
15	Rua dos Angelins, 1000 - Engenho do Mato, Niterói - RJ	495,00 m²	R\$ 272,73	424,85	Ocean Corretora de Seguros e Negócios Imobiliários Limitada https://www.vivareal.com.br/ (21) 99040-8807	28/10/2024
16	Avenida Irene Lopes Sodré, 11 - Engenho do Mato, Niterói - RJ	900,00 m²	R\$ 1.000,00	838,20	ALX Administração https://www.vivareal.com.br/ (21) 2620-2068	28/10/2024
17	Rua Benjamin Constant, 492 - Largo do Barradas, Niterói - RJ	1580,00 m²	R\$ 2.531,65	12673,69	Pinciara Imóveis Exclusivos https://www.vivareal.com.br/ (21) 3811-1369	28/10/2024
18	Rua Doutor Nilton Velmos- vitsky 18, Cambinhas, Niterói	432,00 m²	R\$ 1.458,33	1032,61	Davi Saramago https://www.imovelweb.com.br/ (21) 2018-2568	28/10/2024
19	Rua Professor Jurenil Andrade Costa 51, Maravista, Niterói	360,00 m²	R\$ 833,33	424,85	Flora Imóveis https://www.imovelweb.com.br/ (21) 2619-4137	28/10/2024
20	Rua Doutor Mário Viana, 334 - Santa Rosa, Niterói - RJ	1000,00 m²	R\$ 2.000,00	34721,56	Diluane Imóveis https://www.vivareal.com.br/ (21) 3273-8333	28/10/2024
21	Rua Senador Fernandes da Cunha, 27 - Rio do Ouro, Niterói - RJ	511,00 m²	R\$ 352,25	762,96	Lopes Niterói https://www.vivareal.com.br/ (21) 3195-4606	28/10/2024
22	Rua Dos Corais 188, Jardim Imbuí, Niterói	960,00 m²	R\$ 677,08	2276,31	Davi Saramago https://www.vivareal.com.br/ (21) 2018-2568	28/10/2024

23	Rua Doutor Paulo Alves, 101 - Ingá, Niterói - RJ	450,00 m²	R\$ 11.111,11	63016,81	Lopes Niterói https://www.vivareal.com.br/	28/10/2024
24	Rua Doutor Waldir Costa 1, Piratininga, Niterói	780,00 m²	R\$ 2.820,51	900,49	Davi Saramago https://www.imovelweb.com.br/ (21) 2018-2568	28/10/2024
25	Rua Luiz Fernando Jales, 22 - Camboinhas, Niterói - RJ	645,00 m²	R\$ 2.325,58	2735,58	Lopes Niterói https://www.vivareal.com.br/ (21) 3195-4606	28/10/2024
26	Rua Scylla Souza Ribeiro 569, Niterói, Rio De Janeiro	1180,00 m²	R\$ 1.186,44	838,20	Davi Saramago https://www.vivareal.com.br/ (21) 2018-2568	28/10/2024
27	Rua Visconde de Moraes, 119 - Ingá, Niterói - RJ	600,00 m²	R\$ 1.250,00	42014,22	Lopes Niterói https://www.vivareal.com.br/ (21) 3195-4606	28/10/2024
28	Rua Doutor Armando Lopes, 20 - Charitas, Niterói - RJ	456,00 m²	R\$ 1.271,93	16464,31	Lopes Niterói https://www.vivareal.com.br/ (21) 3195-4606	28/10/2024
29	Rua Porto Alegre 57, Mata Paca, Niterói	855,00 m²	R\$ 350,88	1542,93	Davi Saramago https://www.imovelweb.com.br/ (21) 2018-2568	28/10/2024
30	Rua da Amizade 100, Itaipu, Niterói	800,00 m²	R\$ 812,50	10353,84	Novos Começos Imóveis https://www.imovelweb.com.br/ (21) 97405-8400	28/10/2024
31	Rua Vereador Hernani Vieira, 13 - Piratininga, Niterói - RJ	360,00 m²	R\$ 1.388,89	900,49	Lopes Niterói https://www.vivareal.com.br/ (21) 3195-4606	28/10/2024
32	Rua das Ametistas, 99 - Serra Grande, Niterói - RJ	675,00 m²	R\$ 562,96	424,85	Lopes Niterói https://www.vivareal.com.br/ (21) 3195-4606	28/10/2024
33	Avenida Doutor Raul de Olivei- ra Rodrigues, 2 - Maralegre, Niterói - RJ	633,00 m²	R\$ 1.658,77	1897,31	SPIN Jardim Icaraí https://www.imovelweb.com.br/ (21) 2703-1000	28/10/2024

34	Alameda Paris 20, São Francisco, Niterói	535,00 m²	R\$ 1.121,50	2187,75	Flora Imóveis https://www.imovelweb.com.br/ (21) 2619-4137	28/10/2024
35	Estrada Francisco da Cruz Nunes 128, Itaipu, Niterói	600,00 m²	R\$ 1.333,33	424,85	Davi Saramago https://www.imovelweb.com.br/ (21) 2018-2568	28/10/2024
36	Avenida Santo Antônio 183, Santo Antônio, Niterói	384,00 m²	R\$ 1.875,00	1459,52	Flora Imóveis https://www.imovelweb.com.br/ (21) 2619-4137	28/10/2024
37	Rua das Papoulas 17, Itacoatiara, Niterói	362,00 m²	R\$ 3.591,16	12424,74	Flora Imóveis https://www.imovelweb.com.br/ (21) 2619-4137	28/10/2024
38	Rua dos Angelins 425, Engenho do Mato, Niterói	700,00 m²	R\$ 357,14	424,85	Flora Imóveis https://www.imovelweb.com.br/ (21) 2619-4137	28/10/2024
39	Estrada Marino Nunes Vieira 12, Várzea das Moças, Niterói	394,00 m²	R\$ 368,02	605,72	Davi Saramago https://www.imovelweb.com.br/ (21) 2018-2568	28/10/2024
40	Rua Antonio Fernandes 1, Santa Rosa, Niterói	400,00 m²	R\$ 487,50	7302,86	Patrick https://www.imovelweb.com.br/ (21) 99968-3217	28/10/2024
41	Rua Carvalho Paiva 200, Badu, Niterói	600,00 m²	R\$ 180,00	764,96	Flora Imóveis https://www.imovelweb.com.br/ (21) 2619-4137	28/10/2024
42	Avenida Almirante Tamandaré 28, Piratininga, Niterói	450,00 m²	R\$ 666,67	3556,23	Davi Saramago https://www.imovelweb.com.br/ (21) 2018-2568	28/10/2024
43	Rua Desembargador José de Castro Pache de Faria 197, Mata Paca, Niterói	535,00 m²	R\$ 841,10	1542,93	Flora Imóveis https://www.imovelweb.com.br/ (21) 2619-4137	28/10/2024
44	Estrada Leopoldo Froes 100, São Francisco, Niterói	727,00 m²	R\$ 935,35	32816,46	Novos Começos Imóveis https://www.imovelweb.com.br/ (21) 97405-8400	28/10/2024

45	Avenida Ewerton Xavier 14, Serra Grande, Niterói	500,00 m²	R\$ 1.300,00	900,49	Flora Imóveis https://www.imovelweb.com.br/ (21) 2619-4137	28/10/2024
46	Rua Noronha Torrezão, 458 - Santa Rosa, Niterói - RJ	1217,00 m²	R\$ 1.999,69	2058,05	SPIN Região Oceânica https://www.vivareal.com.br/ (21) 2703-1000	28/10/2024
47	Estrada Monan Grande, 499 - Badu, Niterói - RJ	1445,00 m²	R\$ 346,02	4732,49	Live Negócios Imobiliários Ltda https://www.vivareal.com.br/ (21) 96831-2020	28/10/2024
48	Travessa Leonete Nóbrega, 28 - Fátima, Niterói - RJ	2000,00 m²	R\$ 1.250,00	56269,18	Amim Imóveis https://www.vivareal.com.br/ (21) 3620-0101	28/10/2024
49	Rua João Paulo I, 24 - Itaipu, Niterói - RJ	1440,00 m²	R\$ 2.083,33	424,85	ALX Administração https://www.vivareal.com.br/ (21) 2620-2068	28/10/2024
50	Estrada Francisco da Cruz Nunes, 12 - Pendotiba, Niterói - RJ	1522,00 m²	R\$ 164,26	4732,49	Tempo Imoveis https://www.vivareal.com.br/ (21) 2609-6069	28/10/2024
51	Avenida Central Ewerton Xavi- er, 1 - Itaipu, Niterói - RJ	1050,00 m²	R\$ 1.428,57	424,85	Roulien Imóveis https://www.vivareal.com.br/ (21) 96475-5996	28/10/2024
52	Estrada Pacheco de Carvalho, 157 - Largo da Batalha, Niterói - RJ	2135,00 m²	R\$ 1.053,86	2457,68	SPIN Região Oceânica https://www.vivareal.com.br/ (21) 2703-1000	28/10/2024
53	Avenida Irene Lopes Sodré, 4411 - Engenho do Mato, Niterói - RJ	1648,00 m²	R\$ 819,17	424,85	Pinciara Imóveis Exclusivos https://www.vivareal.com.br/ (21) 3811-1369	28/10/2024
54	Avenida Rio do Ouro 354, Rio do Ouro, Niterói	1540,00 m²	R\$ 519,48	2841,91	LM Consultoria https://www.imovelweb.com.br/ (21) 3492-1229	28/10/2024
55	Avenida Irene Lopes Sodré, 1613 - Engenho do Mato, Niterói - RJ	1645,00 m²	R\$ 972,64	424,85	ALX Administração https://www.vivareal.com.br/ (21) 2620-2068	28/10/2024

56	Travessa Leonete Nóbrega, 79, Fátima, Niterói - RJ	1400,00 m²	R\$ 1.571,43	56269,18	Imóveis ST Assessoria Imobiliária https://www.vivareal.com.br/ (21) 97190-5950	28/10/2024
----	---	------------	--------------	----------	---	------------

A diligência realizada para o fim da coleta de dados de mercado obteve 56 (cinquenta e seis) terrenos como formadores da amostra (vide Anexo VIII – Amostras de Dados de Mercado).

Foram excluídos do modelo final de regressão linear os dados de números 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54 e 56.

Sendo utilizados no modelo final os dados de número: 1, 15, 21, 22, 29, 30, 38, 39, 40, 41, 53 e 55. Total de 12 dados, marcados na tabela.

Figura 1 - Localização do imóvel avaliando e elementos amostrais



6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO (art. 6º, inciso XXIII, alínea ‘c’, IN SEGES Nº 58, de 08 de agosto de 2022)

- 6.1 A presente contratação tem como objeto o **arrendamento oneroso de área localizada em sítio histórico e turístico sob responsabilidade do Exército Brasileiro**, integrante do patrimônio público da União, com vistas à **exploração comercial por empresa especializada na realização de eventos e prestação de serviços de buffet**. A área objeto do contrato integra espaço de relevante valor histórico-cultural e paisagístico, sendo reconhecida como atrativo turístico com potencial para uso sustentável, compatível com sua preservação e valorização.
- 6.2 A solução contratual proposta abrange todas as etapas do **ciclo de vida do objeto**, desde a seleção da empresa arrendatária até a desmobilização ao final do contrato, conforme descrito a seguir:

6.1.1. Planejamento e Estruturação

A fase de planejamento inclui:

- Definição da área e das condições de uso;
- Elaboração dos requisitos técnicos e restrições legais e patrimoniais, considerando normas do IPHAN, do Exército e da SPU;
- Consulta e alinhamento com o Plano de Gestão do sítio histórico (quando existente);
- Estimativa de valor de mercado para fins de cobrança de outorga ou aluguel mensal.

6.1.2. Seleção da Arrendatária

Será conduzido processo licitatório com critério de julgamento de **maior oferta de valor mensal de arrendamento**, conforme arts. 89 e 90 da Lei nº 14.133/2021, visando assegurar:

- Isonomia entre os concorrentes;
- Seleção da proposta mais vantajosa para a Administração;
- Cumprimento de exigências técnicas mínimas (qualificação para eventos, capacidade de operação de buffet, plano de gestão ambiental e patrimonial, etc.).

6.1.3. Implantação e Adequação da Área

Após a assinatura do contrato, a empresa deverá:

- Apresentar projeto arquitetônico e de ambientação compatível com o sítio histórico, sujeito à aprovação do Exército e dos órgãos de proteção do patrimônio histórico-cultural;
- Realizar eventuais adequações físicas necessárias, respeitando a integridade do patrimônio edificado, da paisagem natural e das diretrizes de uso da área;
- Obter licenças e alvarás exigidos pelos órgãos competentes (ambiental, vigilância sanitária, corpo de bombeiros, etc.).

6.1.4. Operação Comercial

Durante a vigência do contrato, a empresa poderá:

- Realizar eventos culturais, sociais, institucionais e corporativos, de forma compatível com o valor histórico e a destinação turística do local;
- Operar serviço de buffet e apoio a eventos, observando as boas práticas sanitárias, de acessibilidade e de segurança;
- Manter o espaço em boas condições de uso, higiene e apresentação, mediante limpeza, manutenção preventiva e corretiva dos bens, equipamentos e instalações;
- Cumprir contrapartidas sociais, culturais ou ambientais eventualmente exigidas no contrato.

6.1.5. Monitoramento e Fiscalização

A Administração Pública exercerá fiscalização contínua sobre:

- A regularidade do uso da área conforme contrato e plano de uso aprovado;
- O cumprimento das obrigações ambientais, culturais e sanitárias;
- A conservação do patrimônio histórico, bens reversíveis e infraestrutura comum;
- A adimplência quanto aos pagamentos mensais e encargos.

Poderão ser realizados relatórios periódicos de desempenho, vistorias técnicas e auditorias, além da aplicação de penalidades em caso de descumprimento contratual.

6.1.6. Encerramento e Desmobilização

Ao final da vigência do contrato ou em caso de sua rescisão, a empresa deverá:

- Restituir a área nas mesmas condições em que a recebeu, ressalvadas benfeitorias autorizadas;
- Remover estruturas removíveis e equipamentos próprios;
- Apresentar relatório final de gestão e, se aplicável, termo de entrega e aceitação dos bens.

As benfeitorias necessárias ou úteis, autorizadas expressamente, poderão ser objeto de indenização, conforme condições previamente pactuadas.

6.2. Sustentabilidade e Responsabilidade Social

6.2.1. O contrato deverá prever:

- Adoção de práticas sustentáveis (gestão de resíduos, uso de materiais recicláveis, eficiência energética);

- Promoção de ações de valorização do patrimônio histórico e educação patrimonial;
- Estímulo à contratação de mão de obra local e pequenos fornecedores da região.

6.3. Descrição dos serviços

A contratação tem por objeto a prestação de serviços de realização de eventos sociais, com fornecimento de buffet, a serem executados em local previamente definido pela Administração/Contratante, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

Os serviços compreenderão o planejamento, a organização, a execução e a finalização do evento, incluindo o fornecimento, preparo, transporte, montagem, serviço e reposição de alimentos e bebidas, observadas as especificações técnicas, o número estimado de participantes, o cardápio previamente aprovado e os horários estabelecidos.

A Contratada deverá realizar o planejamento operacional do evento em conjunto com a Contratante, contemplando a definição do cardápio, cronograma de execução, dimensionamento de equipe, layout do espaço destinado ao buffet e identificação de eventuais restrições alimentares ou necessidades específicas.

O fornecimento do buffet deverá atender integralmente às normas sanitárias vigentes, em especial às disposições da legislação da Vigilância Sanitária, incluindo boas práticas de manipulação de alimentos, controle de temperatura, acondicionamento adequado, transporte em condições higiênico-sanitárias apropriadas e utilização de insumos dentro do prazo de validade.

No local do evento, a Contratada será responsável pela montagem, operação e desmontagem da estrutura necessária à execução do serviço, incluindo mesas, balcões, utensílios, equipamentos térmicos, louças, talheres, copos, toalhas e demais itens compatíveis com o porte e a natureza do evento social contratado.

A execução do serviço contará com equipe técnica e operacional devidamente capacitada, uniformizada e identificada, responsável pela organização do buffet, atendimento aos participantes, reposição contínua dos itens do cardápio, manutenção da limpeza e observância das normas de higiene e segurança durante todo o período do evento.

Ao término do evento, a Contratada deverá proceder à desmontagem da estrutura utilizada, à coleta e destinação adequada dos resíduos gerados e à limpeza básica do espaço destinado ao serviço de buffet, deixando-o em condições satisfatórias de uso, conforme acordado com a Contratante.

Os serviços deverão ser executados em conformidade com a legislação aplicável, as boas práticas do setor de eventos e alimentação, e as disposições da Lei nº 14.133/2021, garantindo eficiência, qualidade, segurança alimentar e atendimento adequado aos participantes do evento social.

6.4. Periodicidade dos serviços

Os serviços de realização de eventos sociais com fornecimento de buffet serão prestados **de forma eventual e sob demanda**, conforme a necessidade da Contratante, não caracterizando prestação contínua ou exclusiva.

A execução dos serviços ocorrerá mediante **prévia solicitação formal** da Contratante, com antecedência mínima a ser definida, na qual serão informados o tipo de evento, data, horário, local, número estimado de participantes, cardápio e demais especificações necessárias à adequada prestação do serviço.

A quantidade de eventos, bem como sua frequência, poderá **variar ao longo da vigência contratual**, não havendo obrigatoriedade de consumo mínimo, sendo os serviços efetivamente executados conforme demanda e disponibilidade orçamentária da Contratante.

Cada evento será considerado uma **ordem de serviço específica**, devendo a Contratada executar integralmente os serviços descritos neste Termo de Referência, observadas as condições técnicas e operacionais pactuadas.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (art. 9º, inciso III, alínea 'c', V, da IN SEGES Nº 58, de 08 de agosto de 2022)

Em razão da natureza do objeto, a estimativa das quantidades não se aplica à presente contratação.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO QUANTIDADES (art. 9º, inciso III, alínea 'c', VI, da IN SEGES Nº 58, de 08 de agosto de 2022)

O valor avaliado para o arrendamento é de R\$ 12.300,00 (doze mil e trezentos reais) mensais, sendo o total acumulado anual de R\$ 147.600,00 (cento e quarenta e sete mil e seiscentos reais), conforme método de cálculo discriminado no Laudo de Avaliação nº 064-2024-1ª RM, expedido em 31 de outubro de 2024, pela Seção de Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente da 1ª Região Militar.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO (art. 9º, inciso III, alínea 'c', VII, da IN SEGES Nº 58, de 08 de agosto de 2022)

Em razão da natureza do objeto, não haverá parcelamento do objeto.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES (art. 9º, inciso III, alínea 'c', VIII, da IN SEGES Nº 58, de 08 de agosto de 2022)

Em razão da natureza do objeto, não haverá parcelamento do objeto

11. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO (art. 9º, inciso III, alínea 'c', IX, da IN SEGES Nº 58, de 08 de agosto de 2022)

A presente contratação tem por objeto a seleção de empresa especializada, mediante **Cessão de Uso Onerosa**, sob regime de arrendamento, com **contrapartida financeira**, para exploração comercial de atividade voltada à **prestação de serviços de eventos com buffet** no imóvel próprio nacional situado em área urbana, à Estrada General Eurico Gaspar Dutra, s/nº, localizado no interior da **Fortaleza de Santa Cruz da Barra**, Jurujuba, Niterói/RJ, sob jurisdição do **Comando da Artilharia Divisionária da 1ª Divisão de Exército**.

A iniciativa encontra-se **integralmente alinhada** às diretrizes e metas estabelecidas no **Plano Anual de Contratações (PAC) 2025** deste Comando, atendendo, em especial, aos seguintes objetivos estratégicos:

- I – **Otimização da gestão de bens imóveis da União** sob jurisdição militar, promovendo o uso racional e produtivo de áreas com potencial econômico e social, em consonância com o princípio da eficiência administrativa;
- II – **Preservação e valorização do patrimônio histórico e cultural**, garantindo que o uso do imóvel ocorra de forma compatível com sua relevância histórica e turística, com manutenção e conservação asseguradas por contrapartidas não financeiras;
- III – **Incremento de receitas indiretas e redução de custos operacionais**, viabilizando recursos e melhorias estruturais sem impacto orçamentário direto para a Administração;
- IV – **Valorização da imagem institucional e fortalecimento da integração com a sociedade**, ampliando o acesso controlado e a utilização do espaço em eventos de interesse institucional e comunitário;
- V – **Adoção de critérios de contratações sustentáveis**, em conformidade com o **Guia Nacional de Contratações Sustentáveis**, observando aspectos ambientais, culturais e socioeconômicos no uso do patrimônio público.

A cessão de uso onerosa com contrapartida financeira apresenta-se como solução eficiente, sustentável e inovadora, permitindo que a exploração comercial seja revertida em melhorias permanentes à infraestrutura e preservação do imóvel, sem geração de ônus financeiro direto à União.

Fundamentação normativa: a presente contratação encontra respaldo no **Decreto nº 10.947, de 25 de janeiro de 2022**, que regulamenta o Plano Anual de Contratações da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional, estabelecendo a obrigatoriedade de alinhamento das contratações às diretrizes estratégicas e à previsão no PAC; na **Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021** (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), quanto à observância dos princípios da eficiência, economicidade e interesse público; e na **Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998**, que dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União, prevendo a possibilidade de cessão onerosa para fins de aproveitamento econômico compatível com o interesse público.

Diante do exposto, verifica-se que a contratação ora proposta cumpre integralmente as metas e prioridades estabelecidas para o exercício de 2025, observando os princípios constitucionais e legais aplicáveis, justificando-se plenamente sua inclusão e execução no âmbito do Plano Anual de Contratações deste Comando.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação de empresa especializada, mediante **Cessão de Uso Onerosa**, sob regime de arrendamento, com **contrapartida financeira**, para exploração comercial de atividade voltada à **prestação de serviços de eventos com buffet** no imóvel próprio nacional situado à Estrada General Eurico Gaspar Dutra, s/nº, localizado no interior da **Fortaleza de Santa Cruz da Barra**, Jurujuba, Niterói/RJ, proporcionará ao **Comando da Artilharia Divisionária da 1ª Divisão de Exército** um conjunto relevante de benefícios, tanto de ordem institucional quanto patrimonial, destacando-se:

1. **Preservação e conservação do patrimônio histórico-militar** – as contrapartidas não financeiras serão revertidas em ações de manutenção, restauração e valorização do imóvel, assegurando a preservação de um bem integrante do patrimônio cultural da União.

2. **Aproveitamento racional e produtivo de área sob jurisdição militar** – utilização eficiente de espaço atualmente subutilizado, promovendo a maximização de seu potencial econômico, turístico e institucional.

3. **Melhoria da infraestrutura de apoio a eventos institucionais** – a exploração comercial trará melhorias estruturais e logísticas que poderão ser utilizadas pelo próprio Comando em atividades oficiais, solenidades, formaturas, recepções e eventos de representação.

4. **Fortalecimento da integração com a sociedade civil** – a abertura controlada do espaço para eventos de interesse público contribuirá para a aproximação da comunidade com o Exército Brasileiro, reforçando sua imagem institucional e papel social.

5. **Geração de benefícios econômicos indiretos** – redução de custos operacionais de manutenção do imóvel e incremento de investimentos privados no espaço, sem impacto orçamentário direto para a Administração.

6. **Valorização do potencial turístico e cultural da Fortaleza** – estímulo à visitação e ao reconhecimento da importância histórica do local, fortalecendo o vínculo entre patrimônio e comunidade.

7. **Contribuição para as políticas de contratações sustentáveis** – promoção de práticas compatíveis com a preservação ambiental, o uso responsável dos recursos públicos e a valorização da economia local.

A implementação dessa iniciativa garantirá que o patrimônio da União seja utilizado de forma **eficiente, sustentável e estratégica**, gerando retorno institucional, social e econômico, e reforçando o compromisso do Comando com a boa gestão de seus ativos, a preservação da memória militar e o fortalecimento da sua atuação junto à sociedade.

13. Providências a serem Adotadas

Para viabilizar a contratação de empresa especializada na realização de eventos com fornecimento de buffet, mediante arrendamento de área da União, devem ser adotadas as seguintes providências, em conformidade com a legislação aplicável (Lei nº 14.133/2021, Lei nº 9.636/1998 e Decreto nº 10.940/2022):

1. Identificação e caracterização da área a ser arrendada

- Levantamento detalhado do **local disponível**, suas dimensões, infraestrutura existente, condições de acesso, e eventuais restrições legais, ambientais ou de patrimônio histórico.
- Registro da **área sob jurisdição do Comando da Artilharia Divisionária da 1ª Divisão de Exército**, com indicação de sua destinação, relevância histórica e potencial de uso para eventos institucionais.
- Avaliação preliminar de viabilidade de uso comercial, considerando logística, segurança e infraestrutura necessária para a prestação de serviços de buffet e realização de eventos.

2. Elaboração de Estudo Técnico-Preliminar

Justificativa detalhada da necessidade da contratação, contemplando:

- Interesse público e institucional;
- Capacidade do arrendamento em gerar retorno econômico e operacional;
- Atendimento a normas de preservação patrimonial e ambiental.
- Identificação de requisitos técnicos mínimos para a realização dos eventos e fornecimento de buffet.
- Definição de critérios de sustentabilidade e boas práticas, em conformidade com o **Guia Nacional de Contratações Sustentáveis**.

3. Definição da modalidade de licitação e critério de julgamento

- Adotar a **modalidade de licitação “Leilão”**, prevista na Lei nº 14.133/2021, por se tratar de outorga de uso de bem público.
- Estabelecer como critério de julgamento **a maior oferta de arrendamento**, observando as condições mínimas de ocupação e manutenção do bem.
- Prever mecanismos de **garantia contratual** e penalidades em caso de descumprimento de cláusulas.

4. Elaboração do Termo de Referência

- Descrição detalhada do objeto: **realização de eventos institucionais com fornecimento de buffet**, incluindo infraestrutura mínima, equipe, equipamentos e normas sanitárias.
- Determinação das obrigações da contratada quanto à **manutenção da área**, segurança, limpeza, preservação do patrimônio histórico e conformidade ambiental.
- Definição do prazo de arrendamento, forma de pagamento, reajustes, responsabilidades e contrapartidas.
- Inclusão de critérios de sustentabilidade e mitigação de impactos, como gestão de resíduos, economia de energia e água e respeito a normas ambientais.

5. Aprovação e encaminhamento do processo

- Obtenção de **aprovação interna do Comando responsável** quanto à viabilidade do arrendamento e aos termos do edital.
- Encaminhamento para a autoridade competente para **autorização do procedimento licitatório**, conforme legislação vigente sobre bens da União.
- Registro e documentação de todos os estudos, análises e pareceres técnicos e jurídicos que embasam a contratação.

6. Publicação e execução do certame

- Publicação do edital do Leilão em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.
- Recebimento, análise e julgamento das propostas conforme **maior oferta pelo arrendamento**, garantindo transparência e publicidade.
- Homologação e adjudicação do contrato à empresa vencedora.

7. Gestão e fiscalização do contrato

- Designação de equipe para **acompanhar a execução do contrato**, garantindo que a empresa contratada cumpra todas as obrigações previstas, incluindo:
 - Prestação de serviços de eventos e buffet conforme especificações;
 - Manutenção e preservação da área;
 - Cumprimento de normas ambientais, de segurança e sanitárias.
 - Realização de relatórios periódicos de acompanhamento, avaliação de desempenho e cumprimento de metas contratuais.

8. Encerramento e auditoria

- Ao final do contrato, realizar **vistorias finais** para verificação das condições da área e cumprimento de obrigações.
- Consolidar relatório de prestação de contas, avaliação de resultados, impactos econômicos e institucionais, bem como lições aprendidas para futuros procedimentos de arrendamento.

Segue um **checklist detalhado** das providências para a contratação por arrendamento de área da União para eventos com buffet:

Checklist de Providências para Arrendamento de Área da União:

1. Identificação da Área

- Levantar localização, dimensões, infraestrutura e acesso.
- Verificar restrições legais, ambientais e de patrimônio histórico.
- Confirmar jurisdição do Comando da Artilharia Divisionária da 1ª Divisão de Exército.
- Avaliar viabilidade operacional e logística para eventos e buffet.

2. Estudo Técnico-Preliminar

- Elaborar justificativa detalhada da necessidade da contratação.
- Definir requisitos técnicos para eventos e serviços de buffet.
- Inserir critérios de sustentabilidade e preservação patrimonial.
- Avaliar retorno econômico e institucional do arrendamento.

3. Definição da Modalidade de Licitação e Critérios

- Definir modalidade: **Leilão** (Lei nº 14.133/2021).
- Estabelecer critério de julgamento: **maior oferta de arrendamento**.
- Prever garantias, penalidades e regras de inadimplência

4. Elaboração do Termo de Referência

- Descrever detalhadamente o objeto do contrato (eventos + buffet).
- Determinar obrigações da contratada (manutenção, segurança, limpeza, preservação).
- Definir prazo, pagamento, reajustes e contrapartidas.
- Inserir critérios de sustentabilidade e mitigação de impactos.

5. Aprovação Interna

- Obter aprovação do Comando responsável sobre viabilidade e termos.
- Encaminhar processo à autoridade competente para autorização do certame.
- Registrar pareceres técnicos e jurídicos que embasam a contratação.

6. Publicação e Condução do Certame

- Publicar edital conforme Lei nº 14.133/2021 e normas correlatas.
- Receber, analisar e julgar propostas (maior oferta).
- Homologar e adjudicar contrato à empresa vencedora.

7. Gestão e Fiscalização do Contrato

- Designar equipe responsável pelo acompanhamento da execução.
- Verificar cumprimento das obrigações:
- Prestação de serviços de eventos e buffet.
- Manutenção e preservação da área.
- Conformidade ambiental, sanitária e de segurança.
- Elaborar relatórios periódicos de acompanhamento e avaliação de desempenho.

8. Encerramento e Auditoria

- Realizar vistorias finais da área.
- Consolidar relatório de prestação de contas e avaliação de resultados.
- Registrar lições aprendidas e recomendações para futuros arrendamentos.

CHECKLIST / FLUXO DE PROVIDÊNCIAS PARA ARRENDAMENTO DE ÁREA DA UNIÃO



Frete deais narases estades mspo es econcnadamentem en futura e não co nclitb

14. Possíveis Impactos Ambientais

14. Possíveis Impactos Ambientais

A contratação de empresa especializada, mediante **Cessão de Uso Onerosa**, sob regime de arrendamento, com **contrapartida financeira**, para exploração comercial de atividade voltada à **prestação de serviços de eventos com buffet** em bem imóvel próprio nacional situado em área urbana, adjacente à **Baía da Guanabara**, no interior da **Fortaleza de Santa Cruz da Barra**, Jurujuba, Niterói/RJ, inserida em **sítio histórico e turístico** sob jurisdição militar, demanda a análise prévia e contínua de eventuais impactos ambientais decorrentes de sua execução.

Considerando as características naturais, históricas e turísticas da área, bem como sua proximidade de ecossistemas costeiros sensíveis, destacam-se como possíveis impactos ambientais:

1. **Geração de resíduos sólidos e efluentes** – aumento da produção de lixo orgânico e reciclável proveniente da atividade de buffet e da realização de eventos, exigindo gestão adequada para evitar acúmulo e disposição inadequada, especialmente em área próxima a corpo hídrico.
2. **Risco de contaminação hídrica e do solo** – possibilidade de lançamento accidental de efluentes não tratados ou derramamento de substâncias químicas (limpeza, manutenção, combustíveis) com potencial de atingir a Baía da Guanabara.
3. **Poluição sonora** – ruídos oriundos de eventos, montagem e desmontagem de estruturas temporárias, podendo afetar o bem-estar da fauna local e a experiência de visitantes.
4. **Alteração da fauna e flora local** – presença de espécies marinhas e aves costeiras que podem ser impactadas pela movimentação intensa de pessoas, iluminação artificial e aumento do tráfego de embarcações ou veículos de apoio.
5. **Pressão sobre a infraestrutura local** – incremento do consumo de água, energia elétrica e demanda por saneamento, podendo sobrecarregar sistemas existentes.
6. **Risco à integridade paisagística e histórica** – instalação de equipamentos, estruturas temporárias ou sinalização inadequada pode afetar negativamente a percepção visual e o valor cultural do sítio histórico.

Para mitigar tais impactos, deverão ser estabelecidas medidas preventivas e corretivas, incluindo: plano de gerenciamento de resíduos sólidos, controle e tratamento de efluentes, limitação de níveis de ruído, utilização de iluminação de baixo impacto, controle de acesso de veículos e embarcações, e definição de protocolos de manutenção compatíveis com a preservação ambiental e cultural da área.

Dessa forma, o êxito da contratação dependerá da adoção de práticas compatíveis com os princípios da **gestão ambiental responsável** e do **desenvolvimento sustentável**, assegurando que a exploração comercial ocorra de forma harmônica com a conservação do patrimônio natural e histórico da Fortaleza de Santa Cruz da Barra e de seu entorno.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

1. OBJETO

1.1. Trata-se da contratação de empresa especializada, mediante **Cessão de Uso Onerosa**, sob regime de arrendamento, com **contrapartida financeira**, para exploração comercial de atividade voltada à **prestação de serviços de eventos com buffet**, no imóvel próprio nacional situado à Estrada General Eurico Gaspar Dutra, s/nº, localizado no interior da **Fortaleza de Santa Cruz da Barra**, Jurujuba, Niterói/RJ, em área urbana, adjacente à **Baía da Guanabara** e inserida em **sítio histórico e turístico** sob jurisdição militar.

2. JUSTIFICATIVA DE VIABILIDADE

2.1. Viabilidade Técnica e Operacional

O imóvel apresenta localização estratégica, com acesso terrestre e marítimo, infraestrutura adequada para eventos e elevado potencial turístico. O uso comercial não conflitará com as atividades militares, desde que observados protocolos de segurança, preservação e controle de acesso.

2.2. Viabilidade Econômico-Financeira

O modelo de cessão onerosa com contrapartida financeira transfere ao particular a obrigação de manutenção, conservação e melhorias estruturais, dispensando o uso de recursos orçamentários da União e atendendo ao previsto nos arts. 17 e seguintes da **Lei nº 9.636/1998**, que regulamenta a gestão e utilização de bens imóveis da União.

2.3. Viabilidade Ambiental e Cultural

O contrato observará a **Lei nº 6.938/1981** (Política Nacional do Meio Ambiente), o **Decreto-Lei nº 25/1937** (proteção do patrimônio histórico) e as diretrizes do **Guia Nacional de Contratações Sustentáveis**, assegurando que a exploração comercial seja compatível com a preservação ambiental e patrimonial. Estão previstas ações como plano de gerenciamento de resíduos sólidos, controle de efluentes, redução de ruídos, uso de iluminação de baixo impacto e manutenção da integridade arquitetônica e paisagística.

2.4. Viabilidade Institucional

A medida fortalece a política de integração entre o **Exército Brasileiro** e a sociedade civil, fomentando o turismo histórico- cultural e a valorização da imagem institucional do Comando da Artilharia Divisionária da 1ª Divisão de Exército, além de permitir a utilização do espaço para eventos oficiais e comunitários.

2.5. Alinhamento Normativo e Estratégico

A contratação está em conformidade com o **Decreto nº 10.947/2022** (Plano Anual de Contratações) e com a **Lei nº 14.133 /2021** (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), atendendo aos princípios da eficiência, economicidade, interesse público e sustentabilidade.

3. QUADRO TÉCNICO DE RISCOS E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO


Risco Potencial	Descrição	Impacto Potencial	Medidas de Mitigação	Base Normativa/Referência
Geração de resíduos sólidos	Produção de lixo orgânico e reciclável durante eventos	Contaminação do solo e poluição visual	Implantar Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS) com segregação, coleta seletiva e destinação adequada	Lei nº 12.305/2010 (PNRS); Guia Nacional de Contratações Sustentáveis
Lançamento de efluentes	Possível despejo inadequado de águas servidas	Contaminação da Baía da Guanabara e risco à fauna marinha	Instalação de sistema de coleta e tratamento de efluentes conforme normas ambientais	Lei nº 6.938/1981; Resolução CONAMA nº 430/2011
Poluição sonora	Ruídos provenientes de música, montagem e desmontagem de estruturas	Perturbação da fauna local e desconforto de visitantes	Limitação de níveis sonoros; monitoramento por decibelímetro; horários restritos para eventos	Lei nº 9.605/1998; Normas ABNT NBR 10151 e NBR 10152
Impacto na fauna e flora	Alteração de comportamento de aves costeiras e espécies marinhas	Desequilíbrio ecológico local	Delimitação de áreas de proteção; iluminação de baixo impacto; restrição de tráfego em áreas sensíveis	Lei nº 9.985/2000 (SNUC)
Danos ao patrimônio histórico	Instalação inadequada de estruturas temporárias ou intervenções não autorizadas	Prejuízo à integridade arquitetônica e paisagística da Fortaleza	Aprovação prévia de intervenções pelo IPHAN; uso de materiais e técnicas reversíveis	Decreto-Lei nº 25/1937 (Tombamento)
Sobrecarga da infraestrutura	Aumento do consumo de água, energia e saneamento	Implantar equipamentos de Redução da capacidade baixo consumo e de atendimento da área reaproveitamento de água;	monitorar uso de energia	Guia Nacional de Contratações Sustentáveis
Segurança e acesso	Trânsito intenso de veículos e embarcações	Risco a pedestres e impacto na segurança militar	Controle rigoroso de entrada /saída; credenciamento de fornecedores; rotas definidas	Normas internas do EB; Portarias do Comando Militar


4. CONCLUSÃO

Considerando as condições técnicas, econômicas, ambientais e culturais apresentadas, conclui-se que a contratação é **plenamente viável**, juridicamente amparada e estrategicamente alinhada aos interesses institucionais e ao uso sustentável do patrimônio da União. As medidas de mitigação previstas garantem que a exploração comercial do imóvel ocorra de forma responsável e compatível com a preservação da Fortaleza de Santa Cruz da Barra e de seu entorno ambiental.

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](#).

Documento assinado digitalmente
 JOAO VITOR PEREIRA DE MORAIS
Data: 20/08/2025 09:43:09-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>
JOAO VITOR PEREIRA DE MORAIS
Chefe do Setor de Material

Documento assinado digitalmente
 CINTHIA DOS SANTOS ACIOLY DA COSTA
Data: 20/08/2025 09:26:56-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>
CINTHIA DOS SANTOS ACIOLY DA COSTA
Equipe de apoio