

BASE DE ADMINISTRAÇÃO DO QGEX

Estudo Técnico Preliminar 8/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 65304.000741/2026-69

2. Objeto

2.1. A presente contratação tem por objeto a cessão de uso onerosa de bem imóvel da União, sob administração da Base Administrativa do Quartel-General do Exército (B Adm QGEx), destinada ao funcionamento de atividade de apoio, consistente na prestação de serviços de sapateiro e engraxate, voltados aos usuários militares e civis do Quartel-General do Exército (QGEx), para manutenção, conservação, reparo e acabamento de calçados, tais como sapatos, coturnos, botas e tênis, componentes do conjunto de uniformes militares, previstos nos regulamentos militares vigentes.

2.2. Todas as informações deste Estudo Técnico Preliminar estão disponíveis ao público em geral, pois não se caracterizam como sigilosas, em conformidade com os artigos 23º a 26º da Lei nº 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação) e o artigo 24º da Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos).

2.3. A contratação não se enquadra como atividade de custeio, conforme disposto no art. 2º da Portaria-C Ex nº 2.334, de 1º de outubro de 2024, do Comandante do Exército, e no art. 2º da Portaria ME nº 7.828, de 30 de agosto de 2022, do Ministro de Estado da Economia.

2.4. O objeto da presente licitação refere-se à concessão de uso onerosa de bem imóvel da União, de natureza patrimonial, encontrando respaldo na Lei nº 14.133/2021, que autoriza, em seu art. 24, a concessão de uso onerosa de bens públicos para atividades que atendam ao interesse público, bem como estabelece, em seu art. 178, as diretrizes aplicáveis às concessões e permissões.

2.5. A Lei nº 9.636/1998 dispõe sobre a administração e regularização dos bens imóveis da União, autorizando, em seu art. 1º, a gestão desses bens e, em seu art. 7º, a utilização mediante autorização para ocupação ou cessão de uso, desde que observadas as condições e finalidades previamente estabelecidas.

2.6. A contratação observa, ainda, o disposto na Portaria nº 200-DEC, de 3 de dezembro de 2020, que estabelece os critérios e procedimentos para a cessão de uso de bens imóveis sob gestão do Comando do Exército, especialmente quanto às contrapartidas financeiras, às condições obrigatórias e à compatibilidade da atividade com o interesse público.

3. Descrição da necessidade

3.1. A Base Administrativa do Quartel-General do Exército (B Adm QGEx) tem por finalidade atender às necessidades administrativas e operacionais do Exército Brasileiro e de seus militares e civis. Nesse contexto, verifica-se a necessidade da cessão de uso onerosa de imóvel público para funcionamento da atividade de apoio dos serviços de sapateiro engraxate, considerando que a adequada apresentação dos calçados que compõem o uniforme militar é exigência regulamentar e integra a apresentação individual do militar nas atividades diárias, formaturas e demais atos de serviço.

3.2. O QGEx encontra-se afastado da área comercial e de serviços de Brasília/DF e possui aproximadamente 7.000 militares e civis em suas dependências, caracterizando elevado fluxo de usuários que demandam esse tipo de serviço. Dessa forma, a disponibilização do atendimento no próprio aquartelamento mostra-se essencial para garantir suporte contínuo e eficaz às necessidades desse público.

3.3. A proposta consiste em ceder o uso do espaço para a instalação e funcionamento do serviço de sapateiro engraxate, destinado à manutenção e conservação de calçados como sapatos, coturnos, tênis. A oferta do serviço no local de trabalho atende a demandas específicas dos usuários, minimiza deslocamentos para áreas comerciais externas e contribui para maior praticidade e eficiência nas rotinas administrativas e operacionais.

3.4. A contratação está em conformidade com a Portaria Normativa nº 1.233, de 11 de maio de 2012, do Ministério da Defesa, que possibilita a cessão de uso para funcionamento de atividades de apoio aos usuários militares e civis do QGEx. Além de atender ao interesse público, a cessão onerosa promove a adequada utilização do imóvel e não implica fornecimento de materiais pela Administração.

3.5. A não realização da cessão de uso poderá comprometer a manutenção dos padrões de apresentação individual dos militares e obrigar usuários a se deslocarem para fora do aquartelamento para manutenção dos calçados, ocasionando perda de tempo nas atividades laborais e reduzindo a eficiência do atendimento às necessidades internas.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Integrante Requisitante	ODORICO ANDRADE COSTA NETO

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

5.1. O objeto da contratação refere-se à cessão de uso de imóvel público, a título oneroso, destinado ao funcionamento da atividade de apoio dos serviços de sapateiro engraxate, para atendimento aos usuários militares e civis do Quartel-General do Exército (QGEx), contemplando a manutenção e conservação de calçados como sapatos, coturnos, botas e tênis.

5.2. O objeto possui natureza continuada, considerando a necessidade permanente do serviço para manutenção dos padrões de apresentação individual exigidos em regulamentos militares e para o adequado suporte às atividades diárias desenvolvidas no âmbito do QGEx.

5.3. Conforme descrições da necessidade e com base nas justificativas apresentadas, a contratação deverá observar os seguintes requisitos:

5.3.1. Requisitos Técnicos:

Capacidade técnica da cessionária para a execução dos serviços, com utilização de materiais e equipamentos adequados à manutenção e conservação dos calçados, garantindo padrões de qualidade compatíveis com as exigências institucionais.

5.3.2. Requisitos Funcionais:

Prestação do serviço aos militares e civis do QGEx, assegurando atendimento contínuo às necessidades relacionadas à conservação dos calçados utilizados nas atividades institucionais.

5.3.3. Requisitos Operacionais:

- a) Funcionamento do serviço no espaço cedido, sem prejuízo às atividades da Organização Militar;
- b) Observância das normas internas de segurança, acesso e funcionamento do aquartelamento;
- c) Compatibilidade do horário de funcionamento com o expediente da Organização;
- d) Inexistência de qualquer ônus trabalhista ou operacional para a Administração;
- e) Obediência às normas de utilização e conservação do imóvel público;
- f) Participação proporcional nas despesas de manutenção e conservação, quando aplicável.

5.3.4. Requisitos de Desempenho:

Execução dos serviços de forma contínua e eficiente, com qualidade no atendimento, contribuindo para a manutenção da apresentação individual dos militares e para maior praticidade dos usuários.

6. Levantamento de Mercado

6.1. O levantamento de mercado foi realizado em conformidade com o art. 9º, inciso III, da IN SEGES nº 58/2022, visando identificar as alternativas capazes de atender à necessidade administrativa relacionada à cessão de uso onerosa de espaço público para prestação de serviços de sapateiro engraxate aos usuários militares e civis do Quartel-General do Exército (QGEx).

6.2. Análise das alternativas disponíveis

Foram avaliadas as seguintes alternativas:

- I – utilização de estabelecimentos comerciais externos ao aquartelamento;
- II – execução direta do serviço pela Administração;
- III – cessão de uso onerosa de área interna para exploração da atividade por particular.

A alternativa de utilização da rede externa mostra-se ineficiente em razão da localização do QGEx, afastada de áreas comerciais, bem como do elevado fluxo diário de usuários. A execução direta demandaria estrutura administrativa, mão de obra, equipamentos e insumos, elevando os custos operacionais.

6.3. Justificativa da escolha da solução técnica

A cessão de uso onerosa apresenta-se como a solução mais adequada, pois viabiliza a prestação do serviço nas dependências do aquartelamento, sem geração de despesas diretas para a Administração, além de promover maior eficiência operacional.

6.4. Benchmark com contratações de outros órgãos

Verifica-se que a cessão de uso de áreas para atividades de apoio constitui prática consolidada na Administração Pública, especialmente em Organizações Militares, demonstrando aderência às boas práticas de gestão e aos princípios da economicidade e eficiência.

6.5. Avaliação de custo-benefício

A execução direta ou contratação do serviço implicaria despesas continuadas e maior esforço administrativo. Por sua vez, a cessão de uso onerosa transfere ao particular os custos de instalação, operação e manutenção, reduzindo riscos administrativos e possibilitando retorno financeiro à Administração.

6.6. Opções logísticas economicamente vantajosas

A instalação do serviço no interior do QGEx otimiza o acesso dos usuários, reduz deslocamentos e contribui para a continuidade das atividades institucionais, configurando solução logisticamente eficiente.

7. Descrição da solução como um todo

7.1. A solução consiste na disponibilização de espaço físico para exploração da atividade pelo particular, cabendo à Cessionária a instalação, operação, manutenção do local, fornecimento de equipamentos, insumos e mão de obra necessários à execução dos serviços, sem ônus para a Administração Pública. A cessão será formalizada mediante pagamento de outorga mensal, conforme condições estabelecidas no instrumento convocatório.

7.2. Os serviços a serem prestados abrangem engraxamento, polimento, conservação e reparos em calçados (sapatos, coturnos, botas, tênis e similares), em conformidade com os regulamentos militares e com as normas aplicáveis à atividade.

7.3. A solução proporciona facilidade de acesso aos usuários, reduz a necessidade de deslocamento externo, contribui para a adequada apresentação pessoal exigida no ambiente militar e promove o uso eficiente do patrimônio público, com geração de receita para a União.

7.4 A solução será viabilizada por meio da realização de procedimento de **Dispensa Eletrônica**, julgamento pelo **maior desconto**.

7.4.1 Sistema e Critério de Julgamento

7.4.1.1 Considerando as configurações do sistema eletrônico utilizado e a necessidade de padronização dos lances, adotou-se o critério de Maior Desconto. Esclarece-se que, para fins deste processo, o termo "desconto" deve ser interpretado como o Índice de Remuneração Mensal incidente sobre o valor de avaliação do imóvel, conforme Laudo de Avaliação, Anexo I.

7.4.2 Lógica da Economicidade (Inversão Proporcional):

7.4.2.1 Diferente da lógica de compras, onde o desconto reduz o preço final, nesta modelagem o percentual de "desconto" ofertado pelas licitantes atua como o fator multiplicador da Taxa de Utilização, portanto:

- A base de cálculo é fixa (Valor de Avaliação);
- O lance é o percentual
- Quanto maior o percentual ofertado, maior será o valor mensal pago à Administração.

7.5 Tal escolha garante a seleção da proposta mais vantajosa, assegurando que o vencedor será aquele que oferecer a maior contrapartida financeira pelo uso do espaço, atendendo plenamente aos princípios da eficiência e da busca pelo maior benefício econômico para o erário, conforme preconiza a Lei nº 14.133/2021.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

01 (um) espaço, com área individual de 4,00 m², com benfeitoria, e, localizada no pavimento térreo do bloco “H” do Quartel-General do Exército.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 150,00

Para o funcionamento de um posto de engraxate no térreo do Bloco “H” do QGEx, estimou-se o valor mensal de R\$ 150,00 pela cessão onerosa da área (4,00 m²), com base nos laudos de avaliação patrimonial constantes no Anexo I.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

- 10.1. Foi analisada a possibilidade de parcelamento do objeto, nos termos da Lei nº 14.133/2021, não sendo considerada tecnicamente viável.
- 10.2. O objeto consiste na cessão de uso onerosa de área única, destinada à prestação dos serviços de sapateiro e engraxate, cuja execução requer gestão integrada do espaço.
- 10.3. Assim, conclui-se pela não adoção do parcelamento, por se tratar de solução indivisível e mais vantajosa para a Administração.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

- 11.1. Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes necessárias à execução do objeto.
- 11.2. Dessa forma, a contratação poderá ser realizada de forma independente, não havendo necessidade de providências administrativas adicionais.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

- 12.1. Conforme o art. 9, inciso IX, da IN SEGES nº 58, de 8 de agosto de 2022, a contratação está devidamente alinhada ao Plano de Contratações Anual (PCA) da instituição.
- 12.2. Detalhamento da Previsão no PCA 2026:
- I - ID PCA no PNCP: 00394452000103-0-000340/2026;
- II - Data de publicação no PNCP: 15/05/2025;
- III - Id do item no PCA: 1061;
- IV - Classe/Grupo: 721 - 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO;
- V - Identificador da Futura Contratação: 160186-80/2026.

12.3. O Plano de Logística Sustentável tem por objetivo promover a eficiência e a racionalização do gasto público, a redução dos impactos socioambientais negativos e a sensibilização do corpo funcional por meio da Educação Ambiental, considerando uma visão integrada das práticas e dos processos organizacionais. Por se tratar de contrato de natureza patrimonial, sem geração de consumo de bens ou serviços pela Administração, a presente contratação não se vincula diretamente às ações previstas no Plano de Logística Sustentável (PLS). Entretanto, a Unidade está em fase de elaboração do PLS institucional, conforme Portaria SEGES nº 8.678/2021 e IN SEGES nº 58/2022, e adotará critérios de sustentabilidade já na fase de execução do contrato, em conformidade com o Decreto nº 10.836/2021 e com a Política Nacional de Resíduos Sólidos.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

- 13.1. Atender de forma eficiente e contínua os militares e servidores civis do Complexo do Quartel-General do Exército (QGEx), por meio da disponibilização interna de serviço de sapateiro engraxate, destinado à manutenção de calçados componentes do uniforme militar.
- 13.2. Reduzir deslocamentos externos dos usuários para áreas comerciais de Brasília/DF, considerando a localização do QGEx, promovendo maior aproveitamento da jornada de trabalho e incremento da produtividade institucional.
- 13.3. Assegurar a manutenção dos padrões de apresentação individual previstos em regulamentos militares, contribuindo para a disciplina, prontidão e imagem institucional.
- 13.4. Gerar receita patrimonial para a União mediante cessão de uso onerosa, sem ônus direto para a Administração, promovendo o aproveitamento racional do espaço público.
- 13.5. Evitar a ociosidade da área disponibilizada, fortalecendo a eficiência administrativa e a gestão adequada do patrimônio sob responsabilidade da Base de Administração do QGEx.

14. Providências a serem Adotadas

- 14.1. Definir, no âmbito da Administração do QGEx, o espaço físico a ser destinado à cessão de uso onerosa, observando critérios de conveniência, segurança, acessibilidade e fluxo de usuários.
- 14.2. Realizar avaliação administrativa e patrimonial do espaço definido, com vistas à fixação do valor mínimo de outorga mensal, em conformidade com os normativos vigentes.
- 14.3. Verificar a regularidade patrimonial do imóvel e a competência da autoridade administrativa para promover a cessão de uso.
- 14.4. Elaborar os documentos necessários à instrução do processo licitatório, com a devida formalização da demanda e justificativa da contratação.
- 14.5. Submeter o processo à análise da Assessoria Jurídica competente, para manifestação quanto à conformidade legal do procedimento.
- 14.6. Obter aprovação formal da autoridade competente para instauração da licitação
- 14.7. Adotar as providências necessárias à divulgação do certame, assegurando observância aos princípios da legalidade, publicidade, isonomia e seleção da proposta mais vantajosa.
- 14.8. Prever a realização de vistoria técnica pelos interessados, após definição do espaço, conforme condições estabelecidas no edital.

15. Possíveis Impactos Ambientais

- 15.1. Foi consultado o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da AGU para exigências de ando práticas que minimizem os impactos decorrentes da atividade de sapateiro e engraxate.
- 15.2. Gestão de Insumos e Produtos:
 - 15.2.1. Utilizar, preferencialmente, graxas, ceras, tintas e solventes à base de água ou com baixo teor de compostos orgânicos voláteis (VOC), priorizando produtos atóxicos e biodegradáveis.
 - 15.2.2. Adquirir insumos em embalagens econômicas ou recicláveis para reduzir a geração de resíduos.
 - 15.2.3. Armazenar produtos químicos de forma adequada para evitar vazamentos, contaminação do solo ou danos às instalações do QGEx.
- 15.3. Gerenciamento de Resíduos:
 - 15.3.1. Realizar a segregação e o descarte de resíduos químicos e restos de materiais (couro, borracha e tecidos) em conformidade com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010).
 - 15.3.2. É vedado o descarte de solventes ou produtos químicos na rede comum de esgoto ou no lixo comum.
- 15.4. Eficiência de Recursos e Manutenção:
 - 15.4.1. Racionalizar o uso de água e energia elétrica, utilizando iluminação natural sempre que possível e lâmpadas de tecnologia LED.
 - 15.4.2. Manter o espaço físico em condições adequadas de higiene, organização e segurança, garantindo a livre circulação e o acesso prioritário (Lei nº 13.146/2015).
- 15.5. Responsabilidade e Capacitação:
 - 15.5.1. Orientar os colaboradores sobre o uso racional de recursos e fornecer os Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) necessários.
 - 15.5.2. A Cessionária é integralmente responsável por eventuais danos ambientais causados pela execução inadequada da atividade.
- 15.6. Avaliação de Impacto: Devido à baixa complexidade da atividade, considera-se que os impactos ambientais são de pequena magnitude e mitigáveis mediante o cumprimento rigoroso das medidas preventivas estabelecidas neste item.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

16.1 Considerando a necessidade de manter o elevado padrão de apresentação pessoal dos militares e a conveniência de oferecer este serviço nas dependências do QGEx, esta equipe de planejamento declara a contratação viável. A solução mostra-se técnica e economicamente vantajosa, pois promove o fácil acesso dos usuários e gera receita acessória à Administração, sem custos de manutenção para o Exército Brasileiro.

17. 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](#).

ODORICO ANDRADE COSTA NETO

Integrante Requisitante



Assinou eletronicamente em 14/04/2026 às 14:04:15.

TIAGO CASSIANO DOS SANTOS DUARTE

Integrante Técnico



Assinou eletronicamente em 14/04/2026 às 14:08:11.

JOAO VITOR HENRIQUE BARROS

Integrante Administrativo



Assinou eletronicamente em 14/04/2026 às 13:49:39.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - LAUDO_COMPLETO_-_Engraxate_2026assinado.pdf (2.03 MB)