

MEX-COMANDO 4.BRIGADA CAVALARIA MECANIZADA/MS

Estudo Técnico Preliminar 143/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 65326.009956/2026-97

2. Descrição da necessidade

A presente demanda decorre da necessidade de disponibilizar, no âmbito do Comando da 4ª Brigada de Cavalaria Mecanizada, serviço de alfaiataria destinado ao atendimento dos militares, servidores e demais usuários autorizados que frequentam o aquartelamento, contribuindo para a manutenção da apresentação individual, da rotina administrativa e da adequada prestação de atividade de apoio no interior da Organização Militar.

A atividade pretendida enquadra-se como cessão de uso para exercício de atividade de apoio, nos termos da EB50-IR-04.003, por se tratar de serviço acessório destinado a dar suporte às atividades da OM, sem prejuízo da atividade-fim e sem caracterizar contratação de serviço custeada diretamente pela Administração.

A solução proposta consiste na cessão de uso onerosa de parcela do imóvel MS 09-0090, com área de 22,80 m², destinada à exploração da atividade de alfaiataria por particular, mediante procedimento licitatório, pagamento de contrapartida financeira mensal e observância das normas de funcionamento, segurança, acesso, fiscalização e utilização do imóvel estabelecidas pela Administração Militar.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Fisc Adm	Moi'sés Nunes Marin

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A cessão de uso deverá observar os requisitos previstos na EB50-IR-04.003, especialmente os arts. 24 a 32, bem como as exigências da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis ao procedimento licitatório.

A área a ser cedida deverá estar disponível para utilização sem prejuízo da atividade-fim da OM, possuir destinação compatível com a atividade de alfaiataria e ser utilizada exclusivamente para a finalidade autorizada no instrumento convocatório e no contrato.

A futura cessionária deverá manter as instalações em perfeito estado de conservação, arcar com encargos fiscais, trabalhistas, previdenciários, civis, comerciais e demais obrigações decorrentes da

atividade, apresentar os registros e licenças exigíveis para o funcionamento, submeter-se à fiscalização da Administração e das autoridades competentes, cumprir as normas internas da OM e observar as regras de acesso, segurança orgânica e funcionamento do aquartelamento.

A cessão será onerosa, mediante pagamento mensal de contrapartida financeira, tendo como valor mínimo o indicado no Laudo de Avaliação nº 34/2024-CRO/9, revalidado pelo 3º Grupamento de Engenharia, no montante de **R\$ 1.184,44** mensais, composto por **R\$ 1.010,02** referentes à cessão da área e **R\$ 174,42** referentes ao consumo estimado de água/esgoto e energia elétrica.

A cessionária não poderá transferir o contrato, ceder a área a terceiros, alterar a finalidade da utilização, realizar obras ou adequações sem prévia autorização da Administração, utilizar o nome do Comando do Exército para aquisição de bens ou contratação de serviços, nem criar qualquer ônus para a União.

5. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado, para o presente caso, deve considerar a natureza peculiar do objeto, que não corresponde à contratação direta de serviço de alfaiataria pela Administração, mas sim à cessão onerosa de uso de área pública para exploração de atividade de apoio por particular.

No mercado local, serviços de alfaiataria são usualmente prestados por profissionais autônomos, microempreendedores individuais, microempresas ou empresas de pequeno porte, os quais possuem capacidade de atuar em espaços reduzidos, mediante utilização de equipamentos próprios, materiais de consumo e mão de obra sob sua responsabilidade.

A existência de potenciais interessados no ramo de alfaiataria demonstra a viabilidade de competição, recomendando-se a adoção de procedimento licitatório na modalidade Pregão Eletrônico, com utilização de item de serviço compatível no CATMAT/SER, relativo à concessão/cessão de uso de área ou imóvel público, preservando-se a natureza jurídica do objeto, adotando-se como critério de julgamento o menor preço global do grupo único.

A solução mostra-se compatível com práticas adotadas em órgãos públicos e organizações militares, nas quais a Administração disponibiliza área própria para exploração de atividade de apoio, mediante contrapartida financeira e cumprimento de condições de uso, funcionamento, conservação, segurança, fiscalização e atendimento ao público autorizado.

6. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na realização de procedimento licitatório, na modalidade Pregão Eletrônico, para cessão de uso onerosa de parcela do imóvel MS 09-0090, com área de 22,80 m², localizada no aquartelamento do Comando da 4ª Brigada de Cavalaria Mecanizada, destinada à exploração de atividade de apoio de alfaiataria.

A futura cessionária utilizará a área exclusivamente para prestação de serviços de alfaiataria ao público interno e demais usuários autorizados pela Administração Militar, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência, no edital, no contrato e nas normas internas da OM.

A Administração não realizará pagamento à cessionária. Ao contrário, a cessionária deverá recolher mensalmente a contrapartida financeira pela utilização da área, em valor não inferior ao estabelecido no laudo de avaliação vigente, além de assumir as responsabilidades operacionais, fiscais, trabalhistas, sanitárias, previdenciárias, comerciais e civis decorrentes da atividade.

A contrapartida mensal possui valor fixo, definido em laudo de avaliação, não constituindo objeto da disputa licitatória.

A solução abrange a disponibilização da área, a definição das condições de funcionamento, o controle de acesso ao aquartelamento, a fiscalização da execução contratual, a cobrança da contrapartida mensal, a preservação do imóvel e a possibilidade de rescisão ou revogação da cessão nos casos previstos no instrumento contratual e na legislação aplicável.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

O objeto principal da presente contratação de receita consiste na **cessão de uso onerosa de parcela física do imóvel MS 09-0090, com área de 22,80 m²**, localizada no aquartelamento do Comando da 4ª Brigada de Cavalaria Mecanizada. A estimativa da quantidade contratada é definida em razão do espaço físico a ser cedido e da unidade de fornecimento adotada no sistema, recomendando-se a utilização da unidade 'mês' para fins de cobrança, por se tratar de ocupação contínua com pagamento mensal de contrapartida financeira.

Ressalta-se que a estimativa da demanda potencial anual dos serviços de alfaiataria possui caráter meramente indicativo, servindo como subsídio para que os potenciais licitantes avaliem a viabilidade de seu interesse comercial no certame.

Considerando o prazo contratual inicial máximo previsto na EB50-IR-04.003 para cessão de uso de atividade de apoio, estima-se a quantidade de 12 meses para a vigência inicial, podendo haver prorrogação por igual período ou inferior, desde que previsto no instrumento convocatório e observado o limite máximo de 5 anos.

Metragem e Identificação do Imóvel: Parcela física do imóvel MS 09-0090, com área de 22,80 m².

Quantidade estimada: 12 meses.

Unidade de medida: mês

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 14.213,28

Por se tratar de cessão de uso onerosa, o presente processo não representa despesa contratual ordinária para a Administração, mas sim geração de receita patrimonial mediante pagamento de contrapartida financeira mensal pela futura cessionária.

O valor mensal da contrapartida é de R\$ 1.184,44, conforme Laudo de Avaliação nº 34/2024-CRO/9, e Revalidação nº 05/2026-3º Gpt E, sendo R\$ 1.010,02 referentes à cessão da área e R\$ 174,42 referentes ao consumo estimado de água/esgoto e energia elétrica. Considerando a vigência inicial estimada de 12 meses, o valor mínimo global estimado da cessão corresponde a R\$ 14.213,28.

Mecanismo de ressarcimento de despesas: O montante de R\$ 174,42 destinado às despesas de água, esgoto e energia elétrica reflete o custo técnico de consumo apurado e demonstrado por meio de memória de cálculo específica integrada ao Laudo de Avaliação do imóvel. Diante da inviabilidade técnica de desvinculação física imediata e instalação de medidores autônomos para a área restrita de 22,80 m², adota-se este valor calculado no laudo como parcela mensal fixa a ser obrigatoriamente recolhida pela Cessionária, garantindo o ressarcimento integral dos custos operacionais decorrentes da utilização do espaço."

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se recomenda o parcelamento da solução, tendo em vista que o objeto consiste na cessão de uso de uma única parcela física do imóvel MS 09-0090, com área de 22,80 m², destinada especificamente à exploração de atividade de apoio de alfaiataria.

O parcelamento do objeto não se mostra tecnicamente adequado, pois a área é única, indivisível para a finalidade pretendida e vinculada a uma operação integrada, que envolve o uso do espaço, a responsabilidade pela conservação das instalações, o atendimento ao público autorizado, o cumprimento das normas internas da OM e o pagamento mensal da contrapartida financeira.

A divisão do objeto poderia comprometer a gestão, a fiscalização, a segurança orgânica, a regularidade do funcionamento e a própria finalidade da cessão de uso, razão pela qual se recomenda a manutenção do objeto em item único.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à implantação da solução, uma vez que a atividade será explorada por particular, sob sua responsabilidade operacional, sem contratação de serviço de alfaiataria pela Administração.

A futura cessionária deverá providenciar, às suas expensas, os equipamentos, utensílios, materiais de consumo, mão de obra, regularizações, licenças, autorizações e demais meios necessários ao funcionamento da atividade, observadas as condições estabelecidas pela Administração.

Poderão existir apenas providências administrativas internas relacionadas à fiscalização, controle de acesso, entrega da área, vistoria inicial, acompanhamento contratual e controle de recolhimento da contrapartida mensal, as quais não caracterizam contratações interdependentes.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A demanda encontra alinhamento com o interesse administrativo do Comando da 4ª Brigada de Cavalaria Mecanizada, ao viabilizar a oferta de atividade de apoio no interior do aquartelamento, sem geração de despesa direta para a Administração e mediante aproveitamento regular de parcela do patrimônio imobiliário da União sob responsabilidade da OM.

A cessão de uso onerosa observa o disposto na EB50-IR-04.003, especialmente quanto à utilização de imóvel em finalidade complementar, ao enquadramento da alfaiataria como atividade de apoio, à necessidade de procedimento licitatório quando houver competitividade, à definição de valor mínimo por laudo de avaliação e à formalização mediante contrato.

A solução também está alinhada ao planejamento administrativo da OM e às boas práticas de gestão patrimonial, uma vez que promove o uso regular e controlado de espaço disponível, gera contrapartida financeira, preserva a finalidade pública do imóvel e mantém a atividade sob fiscalização da Administração Militar. O referido alinhamento ao planejamento administrativo da Organização Militar foi formalmente demonstrado e iniciado por meio do Documento de Formalização de Demanda (DFD) nº 165/2026 o qual detalha a justificativa e a necessidade da contratação no âmbito desta OM, servindo de base para o presente estudo

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A solução pretendida proporcionará a disponibilização regular de serviço de alfaiataria no interior do Comando da 4ª Brigada de Cavalaria Mecanizada, facilitando o acesso dos militares, servidores e demais usuários autorizados à atividade de apoio compatível com a rotina administrativa e militar da Organização Militar.

A cessão de uso onerosa permitirá o aproveitamento regular de parcela do imóvel sob responsabilidade administrativa da OM, sem contratação direta de serviço pela Administração e sem geração de despesa pública ordinária, uma vez que caberá ao cessionário explorar a atividade por sua conta e risco, mediante pagamento de contrapartida financeira mensal.

Espera-se, ainda, maior controle sobre o uso da área, padronização das condições de funcionamento, observância das normas internas de segurança e acesso, preservação do patrimônio público, geração de receita patrimonial e melhoria do suporte prestado ao público interno da Organização Militar.

13. Providências a serem Adotadas

Para viabilizar a solução, deverão ser adotadas as providências necessárias à regular instrução do processo administrativo, incluindo a consolidação dos documentos exigidos no Anexo “C” da EB50-IR-04.003, especialmente planta/croqui com destaque da benfeitoria a ser cedida, planta baixa da área, memorial descritivo da benfeitoria, documentação dominial, laudo de avaliação, parecer técnico e demais peças aplicáveis.

Deverão ser elaborados o Documento de Formalização da Demanda, o Estudo Técnico Preliminar, a Matriz de Gerenciamento de Riscos, o Termo de Referência, justificativa da adoção do critério de julgamento pelo menor preço global do grupo único, a minuta do edital, a minuta do contrato e os modelos de declarações e anexos necessários ao certame.

Após a conclusão da fase preparatória, os autos deverão ser submetidos à autoridade competente para análise e aprovação, com posterior encaminhamento ao 3º Grupamento de Engenharia, para exame técnico e envio à Consultoria Jurídica da União, quando cabível.

Antes do início da execução contratual, deverão ser realizadas a formalização do contrato, a publicação dos atos pertinentes, a designação do gestor e fiscal do contrato, a vistoria inicial da área, a entrega formal do espaço ao cessionário e a definição dos controles de fiscalização, acesso, funcionamento e recolhimento da contrapartida mensal.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A atividade de alfaiataria possui baixo potencial de impacto ambiental, considerando a natureza do serviço, a reduzida área a ser utilizada e a inexistência de previsão de obras ou intervenções estruturais relevantes no imóvel.

Ainda assim, deverão ser observadas medidas de controle relacionadas à limpeza e conservação da área, descarte adequado de resíduos têxteis, linhas, retalhos de tecido, embalagens e demais resíduos decorrentes da atividade, conforme normas sanitárias e ambientais aplicáveis.

A futura cessionária deverá utilizar racionalmente água e energia elétrica, manter a área em boas condições de higiene, não realizar descarte irregular de resíduos, não executar obras ou adaptações sem autorização prévia da Administração e cumprir as exigências dos órgãos competentes para funcionamento da atividade.

Dessa forma, desde que observadas as obrigações contratuais e as normas aplicáveis, não se identificam impactos ambientais significativos capazes de inviabilizar a solução.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

A instalação de uma alfaiataria dentro desta Organização Militar (OM) atende diretamente ao princípio da eficiência. Sob o aspecto operacional, garante que os militares mantenham o padrão de apresentação pessoal com celeridade nas manutenções e ajustes de uniformes. Sob o aspecto patrimonial e financeiro, a **cessão de uso onerosa** desonera a Administração dos custos de manutenção do espaço e mitiga riscos relacionados à circulação de fardamentos oficiais fora do ambiente militar, restando demonstrado o interesse público."

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](#).

DEBORA CRISTINA MACHADO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 19/10/2026 às 15:25:16.

