

COMANDO DA 22ª BRIGADA DE INFANTARIA DE SELVA

Estudo Técnico Preliminar 109/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 64271.005027/2025-48

2. Descrição da necessidade

A presente necessidade refere-se ao credenciamento de empresas imobiliárias para fins de prestar o serviço de locação de 15 (quinze) imóveis residenciais, localizados em área urbana do município de Macapá/AP, destinados à moradia dos militares da ativa que servem no Comando de Fronteira Amapá e 34º Batalhão de Infantaria de Selva (CFAP/34º BIS). A medida busca garantir condições adequadas de acomodação ao efetivo, promovendo o bem-estar, a segurança e a qualidade de vida dos militares e de seus dependentes.

A demanda decorre da necessidade de atender militares do Exército que servem na guarnição de Macapá, tendo em vista que a quantidade de Próprio Nacional Residencial não é suficiente para suprir a demanda atual. A oferta de moradia institucional é fundamental para assegurar a estabilidade familiar, fator que impacta diretamente na motivação, no desempenho e na prontidão do efetivo militar.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SPCA	JOSE MAXMILLER MENEZES ROCHA

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Os imóveis a serem contratados deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

Os imóveis residenciais deverão estar localizados em área urbana do município de Macapá/AP, em regiões que ofereçam condições adequadas de acesso, segurança e infraestrutura urbana. As edificações deverão apresentar plenas condições de habitabilidade, salubridade, segurança estrutural e funcionalidade, estando livres de vícios construtivos, infiltrações, rachaduras ou qualquer outro problema que comprometa o uso residencial.

Cada imóvel deverá possuir, no mínimo, sala, cozinha, banheiro, dormitórios em quantidade compatível com a finalidade residencial, área de serviço e instalações sanitárias adequadas, podendo ser aceitas diferentes tipologias, desde que atendam às necessidades de moradia dos militares e seus dependentes. As instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias deverão estar em perfeito funcionamento, atendendo às normas técnicas vigentes e aos padrões mínimos de segurança e eficiência.

Os imóveis deverão dispor de sistema de abastecimento de água potável, rede de esgoto ou fossa séptica regularizada, fornecimento de energia elétrica e acesso a serviços essenciais, como coleta de lixo e transporte público nas proximidades. As áreas externas, quando existentes, deverão estar em condições adequadas de uso, conservação e segurança.

A documentação dos imóveis deverá estar regularizada junto aos órgãos competentes, incluindo matrícula atualizada, certidões negativas e demais documentos exigidos para locação. Recomenda-se que os imóveis observem, sempre que aplicável, as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente quanto aos requisitos mínimos de qualidade, utilidade, resistência e segurança.

Como critérios de sustentabilidade, deverão ser priorizados imóveis que apresentem soluções para economia de água e energia, como instalações hidráulicas e elétricas eficientes, iluminação natural adequada e sistemas de ventilação que reduzam a necessidade de climatização artificial. A contratada deverá garantir a manutenção das condições de habitabilidade e segurança durante todo o período de vigência do contrato, bem como observar as práticas de sustentabilidade previstas na legislação vigente.

5. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado será realizado durante o processo de credenciamento das empresas imobiliárias.

6. Descrição da solução como um todo

A solução proposta consiste no credenciamento de empresas para prestar o serviço de locação de 15 imóveis residenciais em área urbana de Macapá/AP, por meio de chamamento público, para atender à necessidade de moradia dos militares do 34º Batalhão de Infantaria de Selva (34º BIS). A escolha pela locação, em vez da aquisição ou construção de imóveis próprios, justifica-se pela maior agilidade, flexibilidade e economicidade, permitindo a rápida acomodação do efetivo militar conforme a demanda institucional e a disponibilidade orçamentária.

A contratação por meio de chamamento público amplia a transparência e a competitividade do processo, possibilitando a seleção de imóveis que melhor atendam aos requisitos técnicos, de localização, infraestrutura, segurança e habitabilidade. Os imóveis selecionados deverão estar em plenas condições de uso, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento, e documentação regularizada junto aos órgãos competentes.

Durante a vigência do contrato, a manutenção corretiva e preventiva dos imóveis será de responsabilidade do locador, conforme previsto nas cláusulas contratuais, garantindo a preservação das condições de habitabilidade e segurança. A assistência técnica, quando necessária, deverá ser prestada de forma ágil, de modo a não comprometer o uso dos imóveis pelos militares e seus dependentes.

A solução adotada apresenta vantagens técnicas e econômicas, pois permite a adequação do quantitativo de imóveis à real necessidade do batalhão, evita custos elevados com aquisição ou construção, e possibilita a atualização periódica das condições contratuais conforme as mudanças no mercado imobiliário local. Dessa forma, a contratação atende aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, promovendo o bem-estar do efetivo militar e a continuidade das atividades institucionais do 34º BIS.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A estimativa da quantidade de imóveis a serem contratados foi definida em 15 (quinze) unidades residenciais, considerando o efetivo atual e previsto de militares do 34º Batalhão de Infantaria de Selva (34º BIS) que necessitam de moradia institucional em Macapá/AP. Esse quantitativo foi estabelecido com base no contrato correlato vigente.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 495.000,00

A estimativa do valor da contratação foi estabelecida com base na previsão orçamentária informada no DIEx nº 5943-SPIMA/EMG /CMDO 8ª RM, que prevê o montante de R\$ 495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil reais) para o exercício de 2026, destinado à locação de imóveis residenciais para o efetivo do 34º BIS.

Considerando a necessidade de 15 (quinze) moradias, o valor unitário estimado para cada imóvel residencial é de 2.750,00 (dois mil setecentos e cinquenta reais) ao mês, correspondendo ao valor de R\$ 33.000,00 (trinta e três mil) anuais. Essa estimativa foi obtida a partir de pesquisa de mercado realizada em portais imobiliários e consultas a empresas do ramo em Macapá/AP, levando em conta imóveis com características compatíveis às necessidades do batalhão.

A memória de cálculo detalhada, contendo os valores pesquisados, a metodologia utilizada e os documentos de suporte, encontra-se anexada a este Estudo Técnico Preliminar.

A estimativa apresentada visa garantir a compatibilidade entre a demanda identificada, a disponibilidade orçamentária e os preços praticados no mercado local, assegurando a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Considerando a natureza do objeto, que consiste na locação de 15 imóveis residenciais para atender à demanda de moradia dos militares do 34º BIS, avaliou-se a possibilidade de parcelamento da contratação. No entanto, a divisão do objeto em lotes menores não se mostra técnica ou economicamente viável, pois cada imóvel será destinado a uma família militar distinta, com características e necessidades semelhantes, e a contratação conjunta possibilita maior uniformidade nas condições contratuais, além de facilitar a gestão e o acompanhamento do contrato.

Dessa forma, justifica-se a adoção do parcelamento da solução, em conformidade com a letra b) do inciso V do Art 40 da lei 14133 de 1º de abril de 2021.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Há uma contratação correlata já realizada, registrada sob o credenciamento nr 01/2020, que também envolveu a locação de imóveis residenciais para atendimento às necessidades do efetivo militar do CFAP/34º BIS. A experiência adquirida com essa contratação anterior contribuiu para o aprimoramento dos critérios técnicos e administrativos adotados no presente processo, servindo de referência para a definição das especificações e procedimentos.

Além dessa contratação, não há outras interdependências identificadas no momento. Futuras contratações correlatas serão analisadas e registradas conforme a necessidade, visando sempre a eficiência e a economicidade dos processos administrativos.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação está alinhada ao planejamento institucional do Comando de Fronteira AMapá e 34º Batalhão de Infantaria de Selva (34º BIS), subordinada ao Comando da 22ª Brigada de Infantaria de Selva e encontra-se prevista no Plano Anual de Contratações para o exercício de 2026, no item referente à locação de imóveis residenciais para atendimento das necessidades de moradia do efetivo militar. Essa previsão reforça o compromisso da unidade com a adequada gestão dos recursos públicos e o atendimento das demandas estratégicas da organização.

O alinhamento com o planejamento anual garante que a contratação atenda aos objetivos institucionais, promovendo o bem-estar do efetivo, a eficiência operacional e a continuidade das atividades do batalhão. Caso haja necessidade de ajustes ou suplementações, estes serão devidamente justificados e registrados nos autos, em conformidade com as diretrizes do órgão.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação de empresas imobiliárias que prestem o serviço de locação de 15 (quinze) imóveis residenciais para o Comando da 22ª Brigada de Infantaria de Selva e Organizações Militares subordinadas proporcionará benefícios diretos e indiretos à organização e à Administração Pública. Entre os ganhos diretos, destaca-se a garantia de moradia digna e adequada aos militares e seus dependentes, promovendo o bem-estar, a segurança e a estabilidade familiar do efetivo. Isso contribui diretamente para a motivação, a eficiência e o desempenho das atividades institucionais.

Do ponto de vista da economicidade, a locação de imóveis, em vez da aquisição ou construção, permite maior flexibilidade na gestão dos recursos públicos, evitando investimentos elevados e possibilitando ajustes conforme a demanda real do batalhão. A contratação por meio de chamamento público também amplia a competitividade e a transparência, favorecendo a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

13. Providências a serem Adotadas

Antes da celebração do contrato, a administração adotará as seguintes providências: elaboração e aprovação do Termo de Referência, publicação do edital de credenciamento, análise e seleção das propostas recebidas, e verificação da regularidade documental dos imóveis e dos proponentes. Será realizada, ainda, a capacitação dos servidores designados para a fiscalização e gestão contratual, garantindo que estejam aptos a acompanhar todas as etapas do processo, desde a vistoria inicial até o encerramento da vigência contratual.

Também será providenciada a adequação dos ambientes administrativos do 34º BIS para o recebimento e arquivamento dos documentos relacionados à contratação, bem como a atualização dos sistemas internos de controle e acompanhamento. Caso necessário, serão promovidas reuniões de alinhamento entre as equipes envolvidas, visando assegurar a correta execução do contrato e o atendimento integral das necessidades institucionais.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A contratação para locação de imóveis residenciais apresenta baixo potencial de impacto ambiental, uma vez que não envolve obras, demolições ou intervenções significativas no meio ambiente. No entanto, podem ocorrer impactos indiretos relacionados ao consumo de recursos naturais, geração de resíduos sólidos e uso de energia e água nos imóveis locados.

Para mitigar esses riscos, serão priorizados imóveis que apresentem boas práticas de sustentabilidade, como instalações hidráulicas e elétricas eficientes, iluminação natural adequada, sistemas de ventilação que reduzam a necessidade de climatização artificial e destinação correta dos resíduos. Além disso, será orientado aos ocupantes dos imóveis o uso racional de água e energia, bem como a separação e descarte adequado de resíduos, em conformidade com as normas ambientais vigentes.

Caso sejam identificadas situações que possam gerar impactos ambientais relevantes, serão adotadas medidas corretivas e de acompanhamento, em parceria com os órgãos ambientais competentes, visando garantir a preservação do meio ambiente e o cumprimento da legislação.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base nos elementos levantados durante os Estudos Técnicos Preliminares, declara-se que a contratação para locação de 15 imóveis residenciais destinados à moradia dos militares do 34º BIS é viável e razoável. A análise de mercado demonstrou a existência de oferta suficiente de imóveis compatíveis em Macapá/AP, com valores adequados à previsão orçamentária e às necessidades institucionais.

A solução proposta atende aos requisitos técnicos, legais e operacionais, promovendo o bem-estar do efetivo militar e a eficiência das atividades da organização. Dessa forma, a contratação é plenamente justificável, sendo a alternativa mais adequada e vantajosa para o atendimento da demanda identificada.

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](#).

JOSE MAXMILLER MENEZES ROCHA

Equipe de apoio