

PREFEITURA MILITAR DE BRASÍLIA

Estudo Técnico Preliminar 45/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 64482.006885/2026-13

2. Descrição da necessidade

2.1. A Prefeitura Militar de Brasília (PMB), no âmbito do Comando Militar do Planalto, desempenha sua função precípua nas atividades que envolvem a conservação dos Próprios Nacionais Residenciais (PNR) sediados na capital federal os quais visam atender às necessidades de seus usuários bem como à família militar. Nesse sentido, é responsável pela administração, conservação e reparação de 4.678 (quatro mil seiscentos e setenta e oito) PNR que requerem constantes reparos em virtude da ocupação. Ainda, além de gerir e administrar os PNR da Guarnição de Brasília, vinculados ao Exército Brasileiro, a PMB é também responsável pelas áreas comuns localizadas no Setor Militar Urbano. Áreas estas, que visam atender às demandas dos moradores, usuários e visitantes do SMU através da cessão de uso onerosa das áreas sob sua responsabilidade e, com isso, estimulando o desempenho de determinadas atividades de comércio e prestação de serviços conforme levantamento realizado junto à comunidade no sentido de proporcionar mais qualidade de vida à família militar que é um objetivo do Exército Brasileiro.

2.2. Convém salientar que, além de proporcionar um ganho significativo na qualidade de vida dos moradores e usuários do Setor Militar Urbano, o imóvel da Cessão de Uso Onerosa será utilizado conforme as características e particularidades do serviço/ comércio a ser oferecido à comunidade. Com isso, evita-se a desvalorização do imóvel, seu mal uso ou mesmo seu abandono, o que se configuraria como dano ao Erário.

2.3. O objeto da presente licitação é a Cessão de Uso de Imóveis da 11ª Região Militar, sob a administração da Prefeitura Militar de Brasília (PMB), a título precário e oneroso, os quais estão localizados nas áreas do Setor Militar Urbano sendo:

- 1 (uma) área denominada Loja nº 01 localizada na QRO, Conjunto 1, Setor Militar Urbano, Brasília-DF totalizando uma área de 85,00 m² (oitenta e cinco metros quadrados), destinada para o funcionamento de **uma padaria**;
- 1 (uma) área denominada Loja nº 03 localizada na QRON, Conjunto 1, Setor Militar Urbano, Brasília-DF totalizando uma área de 60,00 m² (sessenta metros quadrados), destinada para o funcionamento de um **Salão de um salão de beleza**;
- 1 (uma) área denominada lojas Nº 01 e 02 localizada na QRON, Conjunto 1, Setor Militar Urbano, Brasília-DF totalizando uma área de 149,67 m² (cento e quarenta e nove vírgula sessenta e sete metros quadrados), destinada para o funcionamento de um **Curso Preparatório para ingresso em Colégios Militares**.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Seção de Administração do Setor Militar Urbano	Marcos Paulo Neves

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. O local da cessão de uso é composto conforme abaixo discriminado:

4.1.1. **GRUPO 1:** 1 (uma) área denominada Loja nº 01 localizada na QRO, Conjunto 1, Setor Militar Urbano, Brasília-DF totalizando uma área de 85,00 m² (oitenta e cinco metros quadrados), destinada para o funcionamento de uma padaria; que atenderá ao pessoal militar e seus dependentes englobando, assim, a família militar além do público civil que frequentam as áreas do SMU, sendo vedada qualquer outra destinação. **Descrição do imóvel:** O local consiste em uma sala possuindo A loja possui uma sala e um banheiro. O local é dotado de todos os serviços públicos essenciais, tais como coleta de lixo, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, iluminação pública, rede telefônica, transporte público, entre outros.

4.1.2. **GRUPO 2:** 1 (uma) área denominada Loja nº 3 localizada na QRON, Conjunto 1, Setor Militar Urbano, Brasília-DF totalizando uma área de 60,00 m² (sessenta metros quadrados), destinada para o funcionamento de um **Salão de um salão de beleza**, que atenderá à família militar e ao público civil que frequentam as adjacências do SMU, sendo vedada qualquer outra destinação, **Descrição do imóvel:** A loja possui uma sala e um banheiro. Porta de vidro de correr que dá acesso da área comum da galeria à loja. O local é dotado de todos os serviços públicos essenciais, tais como coleta de lixo, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, iluminação pública, rede telefônica, transporte público, entre outros.

4.1.3. **item 10:** 1 (uma) área denominada ; 1 (uma) área denominada lojas Nº 01 e 02 localizada na QRON, Conjunto 1, Setor Militar Urbano, Brasília-DF totalizando uma área de 149,67 m² (cento e quarenta e nove vírgula sessenta e sete metros quadrados), destinada para o funcionamento de um **Curso Preparatório para ingresso em Colégios Militares** que atenderá à família militar e ao público civil que frequentam as adjacências do SMU, sendo vedada qualquer outra destinação. **Descrição do imóvel:** As lojas possuem uma sala e um banheiro, cada uma. Porta de vidro de correr que dá acesso da área comum da galeria à loja. O local é dotado de todos os serviços públicos essenciais, tais como coleta de lixo, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, iluminação pública, rede telefônica, transporte público, entre outros.

5. Justificativa da cessão de uso

5.1. A PREFEITURA MILITAR DE BRASÍLIA – PMB tem sua missão descrita como **Administrar, Conservar e Reparar** os Próprios Nacionais (PN) e os Próprios Nacionais Residenciais (PNR) da Guarnição de Brasília, vinculados ao Exército Brasileiro, e distribuídos à Prefeitura Militar de Brasília (PMB); as Áreas Verdes e Praças da Vila Militar do Setor Militar Urbano (VM SMU), da Vila Militar do 1º Regimento de Cavalaria de Guardas (1º RCGd) e da Quadra Residencial de Generais (QRG); e a Área Verde compreendida entre a Av. do Exército e a Av. Duque de Caxias no SMU, excetuando a Praça Cívica ("Praça dos Cristais").

5.2. A fim de poder executar sua missão a PREFEITURA MILITAR DE BRASÍLIA - PMB conta com um número de 4.663 (quatro mil seiscentos e sessenta e três) Próprios Nacionais Residenciais que requerem constantes reparos. Os imóveis em questão estão distribuídos em várias regiões administrativas do Distrito Federal conforme tabela abaixo:

Item	Administração	Apartamentos	Casas	Total
1	ADM 102 (SQN 102, SQN 103, SQN 303)	861	0	861
2	ADM 113 (SQN 113, SQN 111, SQN 114, SQN 116)	768	0	768
3	ADM 306 (SQN 306, SQN 208, SQN 305)	873	0	873
4	ADM 115 (SQS 115)	164	2	166
5	ADM 209 (SQS 209, LAGO SUL)	401	19	420

6	ADM CRUZEIRO (CRUZEIRO NOVO, CRUZEIRO VELHO)	525	87	612
7	ADM SMU/ QRG/ QROG/ RCG	42	922	964
	TOTAL	3.634	1.029	4.663

5.3. A Cessão de Uso objeto desse estudo, atende aos requisitos da Portaria nº 200-DEC/ C Ex, de 3 de dezembro de 2020 que aprova as Instruções Reguladoras para a Utilização do Patrimônio Imobiliário da União Administrado pelo Comando do Exército (EB50-IR-04.003). Com o advento da Portaria nº 046-DEC/C Ex, de 31 de março de 2022 ocorreu a atualização das referidas instruções reguladoras instituídas pela portaria anterior. Com efeito, modificou sobre o uso das atividades de apoio no âmbito do Comando do Exército, e justifica-se pelos fatos e fundamentos a seguir:

5.3.1. Atividades de apoio são aquelas que, exercidas por particulares, prestam suporte às necessidades da Organização Militar, beneficiando diretamente os militares e seus dependentes. Nos termos do art. 24 da Portaria nº 046-DEC/ C Ex em seu §1º, inciso III, incluiu expressamente a mercearia e o supermercado entre as atividades admitidas para cessão de uso onerosa de imóveis públicos. Já o inciso IX do mesmo artigo, trata sobre a viabilidade de promoção de intercâmbio social, recreativo onde é possível incluir a atividade comercial da

5.3.2. Assim, por ser de responsabilidade da PMB o gerenciamento das áreas destinadas para cessão de uso, a atividade de apoio prevista neste estudo visa um conforto e melhor qualidade de vida às famílias que residem nas áreas do Setor Militar Urbano, bem como, aos militares que trabalham nas Organizações Militares localizadas no referido setor.

5.3.3. A cessão de uso onerosa, se faz necessária para atender aos interesses da Administração em possibilitar a prestação do serviço de atividade de:

5.3.3.1.01 (uma) padaria localizada na QRO, Conjunto 1, visando atender à família militar, aos militares em serviço e aos demais usuários que circulam nas áreas do Setor Militar Urbano, por meio da oferta de produtos de panificação e gêneros alimentícios de consumo diário. A instalação da atividade justifica-se pela necessidade de disponibilização de serviço voltado ao atendimento das demandas cotidianas de alimentação da comunidade local, proporcionando acesso facilitado a produtos amplamente consumidos pela população residente e frequentadora da região. A atividade contribuirá para maior comodidade dos usuários, especialmente daqueles que residem ou desempenham suas atividades laborais nas áreas do Setor Militar Urbano, reduzindo a necessidade de deslocamentos para aquisição de produtos básicos de panificação e alimentação rápida. Além disso, trata-se de atividade tradicionalmente demandada pela comunidade atendida, cuja continuidade favorece a manutenção de serviço já integrado à rotina dos usuários e compatível com as necessidades diárias da população local.

5.3.3.2. 01 (um) Curso Preparatório para ingresso em Colégios Militares, localizado nas Lojas nº 1 e 2, QRON, Conjunto 1, Setor Militar Urbano, visando atender à família militar e aos demais usuários das áreas administradas pela Prefeitura Militar de Brasília, por meio da disponibilização de atividade educacional complementar voltada à preparação de estudantes para processos seletivos de instituições de ensino militar. A implantação da atividade justifica-se pela existência de demanda por serviços educacionais especializados que auxiliem estudantes em sua preparação acadêmica para concursos de admissão aos Colégios Militares e demais processos seletivos de natureza semelhante. A disponibilização do curso preparatório em área próxima às residências dos usuários favorece o acesso às atividades de reforço e preparação escolar, proporcionando melhores condições para o desenvolvimento educacional dos estudantes e ampliando as oportunidades de capacitação acadêmica da comunidade local. A atividade possui relevante caráter de apoio educacional, contribuindo para o fortalecimento da formação dos dependentes de militares e demais estudantes interessados em processos seletivos que exigem preparação específica e complementar ao ensino regular.

5.3.3.3. Salão de beleza; 1 (uma) área denominada Loja nº 3 localizada na QRON, Conjunto 1, Setor Militar Urbano, Brasília-DF, visando atender à família militar, aos militares em serviço e aos demais usuários das áreas administradas pela Prefeitura Militar de Brasília, por meio da prestação de serviços de cuidados pessoais, estética capilar, manicure e pedicure. A implantação da atividade justifica-se pela necessidade de disponibilização de serviços de cuidados pessoais regularmente demandados pela comunidade local, contribuindo para o atendimento das necessidades cotidianas dos moradores e

usuários do Setor Militar Urbano. A oferta desses serviços em local próximo às áreas residenciais e às organizações militares proporciona maior comodidade aos usuários, facilitando o acesso a serviços de uso frequente e compatíveis com a rotina da população atendida. Além disso, a atividade contribui para a melhoria da qualidade de vida dos usuários por meio da disponibilização de serviços voltados ao bem-estar, à apresentação pessoal e aos cuidados de higiene, atendendo demandas permanentes da comunidade local.

5.3.3.4. As atividades de apoio acima descritas mostram-se compatíveis com as finalidades institucionais da Administração Militar e com as hipóteses de utilização do patrimônio imobiliário administrado pelo Exército Brasileiro previstas na Portaria nº 046-DEC/C Ex, de 31 de março de 2022. A disponibilização desses serviços contribui para a melhoria das condições de atendimento à família militar e aos demais usuários das áreas sob administração da Prefeitura Militar de Brasília, promovendo maior conveniência no acesso a serviços de interesse da comunidade local. Além disso, a destinação dos imóveis para atividades compatíveis com as necessidades identificadas favorece a adequada utilização do patrimônio público, evitando a ociosidade das áreas disponíveis e observando os princípios da eficiência, do interesse público e da boa gestão patrimonial.

5.4. Nos termos do art. 33, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, o critério de julgamento por **maior desconto** é instrumento legítimo e eficaz para garantir a seleção da proposta mais vantajosa, especialmente em contratações cujo objeto permite aferição direta de economicidade com base em tabelas ou valores de referência previamente estabelecidos.

5.4.1. A escolha desse critério se fundamenta nas seguintes peculiaridades do caso concreto:

5.4.1.1. **Natureza do Objeto - Cessão de Uso:** A cessão onerosa de espaço público ou bem público exige retorno econômico mensurável e imediato à Administração. O critério de maior desconto (entendido neste contexto como maior oferta em relação ao valor de referência ou menor subsídio requerido) proporciona objetividade e clareza ao julgamento, promovendo a maximização da receita pública e a ampliação da concorrência.

5.4.1.2. **Previsibilidade e Transparência:** Nos termos do §2º do art. 34 da Lei nº 14.133/2021, o julgamento por maior desconto deve ter como referência valor fixado no edital, o que assegura isonomia e transparência entre os licitantes. A definição de um parâmetro objetivo elimina margens para subjetividades ou interpretações controversas sobre o valor ofertado.

5.4.1.3. **Prevenção ao “jogo de planilha”, à manipulação de preços unitários e à inexequibilidade:** Conforme jurisprudência consolidada do Tribunal de Contas da União (TCU) (Acórdãos 1708/2019 e 3337/2012), a adoção do critério de julgamento por **grupo**, associada à cotação obrigatória de descontos/preços nos **itens** individuais, busca assegurar a seleção da proposta global mais vantajosa sem descuidar do equilíbrio interno dos preços. A fim de mitigar a ocorrência de “jogo de planilha” — em que descontos artificiais e assimétricos comprometem a execução contratual — e resguardar a Administração em face de propostas presumidamente inexequíveis em certames de receita, restou fixado o mecanismo de **diligência prévia obrigatória**. Assim, caso a proposta final do grupo ou de itens relevantes apresente valor inferior a **50% (cinquenta por cento)** do orçamento de referência, o pregoeiro realizará diligência para que a licitante demonstre cabalmente a viabilidade econômica de seus custos e a exequibilidade do plano de execução, conferindo plena segurança jurídica e previsibilidade à gestão do contrato.

5.4.1.4. **Adequação aos Pareceres da AGU:** O Parecer nº 00003/2025/CNLCA/CGU/AGU reforça que o critério de maior desconto deve ser preferido quando o interesse público estiver vinculado à maximização da vantagem financeira direta, e não à avaliação técnica qualitativa. Já o Parecer nº 00022/2024/CNLCA/CGU/AGU orienta expressamente que, em casos de cessão de uso, a Administração deve eleger o critério que promova o maior retorno econômico direto, o que se coaduna com a opção ora adotada.

5.4.1.5. **Eficiência Administrativa:** A simplificação da análise de propostas — conforme destacado na IN SEGES nº 73/2022 — e a facilidade de apuração do benefício financeiro tornam o critério de maior desconto coerente com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

5.5. Ainda sobre o tema, cabe frisar que foi escolhido o critério de julgamento de **maior desconto no grupo sobre a tabela prévia dos itens respectivos dos grupos de itens** a serem comercializados pelo cessionário no imóvel

objeto da cessão de uso. Com isso, obtém-se transparência efetiva do desconto ofertado sobre os itens por cada um dos licitantes e, portanto, proporcionará o fiel acompanhamento dos lances sobre o grupo.

5.6. Convém esclarecer, portanto, que o valor do aluguel do imóvel é preestabelecido pela Administração, e não será objeto de disputa no certame permanecendo inalterado durante todo o período mínimo contratual de um ano.

5.7. Considerando a necessidade de assegurar a melhor proposta global para o objeto da cessão de uso, com foco na economicidade e eficiência do gasto, opta-se, portanto, pela adoção do critério de julgamento por maior desconto sobre o valor de grupo e item. Dessa forma, o desconto será aplicado observados todos os itens licitados. Essa abordagem apresenta as seguintes vantagens:

5.7.1. **Racionalização da Gestão Contratual:** Ao permitir a contratação de um único fornecedor para o grupo de itens, há uma redução na complexidade administrativa e na fragmentação de contratos, facilitando o acompanhamento, fiscalização e execução contratual.

5.7.2. **Ganhos Econômicos por Escala:** A contratação em grupo estimula ofertas mais competitivas, permitindo que os fornecedores apresentem descontos maiores ao considerarem o volume agregado de itens, o que resulta em maior economicidade para a administração.

5.7.3. **Melhoria no Planejamento Logístico:** Um único fornecedor para os itens do grupo proporciona melhor controle logístico e previsibilidade nas entregas, reduzindo riscos de desabastecimento e otimizando prazos de fornecimento.

5.7.4. **Isonomia e Competitividade:** O critério preserva a ampla competitividade entre os licitantes, uma vez que todos concorrem em igualdade de condições e têm liberdade para ofertar o desconto que entenderem mais vantajoso.

5.8. Dessa forma, o critério de **maior desconto** por item no grupo e item mostra-se o mais adequado para o atendimento do interesse público (ou do interesse da organização), promovendo a seleção da proposta mais vantajosa de forma eficiente, transparente e com ganhos operacionais.

5.9. Acerca do enquadramento como serviço comum, a contratação ora pretendida tem por objeto a prestação de serviços de atividades de apoio que, no caso, tratam-se de **uma padaria, Curso Preparatório para ingresso em Colégios Militares e um salão de beleza**, atividades estas comuns no âmbito desta Administração. Cabe salientar que a atividade encontra respaldo legal conforme preconiza o §1º incisos III e IX, do art. 24 da Portaria nº 046-DEC/C Ex, de 31 de março de 2022 que alterou o uso das atividades de apoio no âmbito do Comando do Exército.

5.10. Nos termos do art. 6º, inciso XXVII, da Lei nº 14.133/2021, e conforme interpretação consolidada na jurisprudência do Tribunal de Contas da União (TCU), consideram-se **serviços comuns** aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos no Termo de Referência ou no Projeto Básico, por meio de especificações usuais no mercado.

5.10.1. As atividades de apoio de **uma padaria, Curso Preparatório para ingresso em Colégios Militares e um salão de beleza**, se enquadram como **serviços comuns**, pois:

- Possuem **rotinas operacionais padronizadas**, com métodos de execução amplamente conhecidos;
- Permitem a **definição de requisitos objetivos** para sua execução, com indicadores claros de desempenho e qualidade;
- São amplamente **prestados por fornecedores no mercado nacional**, o que assegura competitividade e viabilidade de contratação por meio do pregão;
- Não envolvem complexidade técnica ou inovação que requeira julgamento por melhor técnica ou técnica e preço.

5.10.2. Este entendimento está alinhado às diretrizes estabelecidas pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 5 /2017 (em vigor até sua revogação pela IN SEGES/MGI nº 52/2025, que mantém a mesma lógica classificatória), além de estar consagrado em diversos Acórdãos do TCU, entre eles o Acórdão nº 1.233/2012-Plenário e o Acórdão nº 2.445/2018-Plenário.

5.11. Portanto, considerando a natureza do objeto, a possibilidade de descrição precisa e objetiva, bem como a ampla oferta no mercado, **justifica-se o enquadramento da cessão de uso como serviço comum**, apta a ser licitada preferencialmente por meio do Pregão Eletrônico, nos termos do art. 28, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

5.12. A fixação da quantidade em **01 unidade** para a **cessão de uso** justifica-se por servir exclusivamente como **critério matemático de julgamento** para a obtenção do maior percentual de desconto sobre o valor praticado no mercado. Essa definição quantitativa está em plena conformidade legal, visto que não se trata de um processo de Sistema de Registro de Preços (SRP).

5.13. A demanda não foi contemplada no Plano de Contratações Anual (PCA) do exercício de 2025 em virtude de seu caráter atípico e por não acarretar dispêndio orçamentário (natureza sem ônus), sendo devidamente superada pela análise de viabilidade e justificativa de interesse público no presente processo administrativo.

5.14. **Cessão de Uso da Padaria:** O ciclo de vida foi dimensionado considerando a necessidade de aquisição de maquinário industrial, insumos perecíveis e contratação de mão de obra especializada. O prazo de validade da cessão é estipulado de forma a viabilizar o retorno do investimento inicial do operador privado, garantindo o fornecimento contínuo e ininterrupto de produtos alimentícios com qualidade e preços abaixo do mercado para o público interno.

5.15. **Cessão de Uso para Serviço de Curso (Colégio Militar):** O ciclo de vida do objeto está estritamente vinculado ao **calendário letivo e ao ano civil**. A validade da cessão foi planejada para cobrir os ciclos completos de formação e preparação dos alunos (anual ou semestral), evitando rupturas pedagógicas no decorrer dos trimestres e assegurando o cumprimento integral da carga horária e das metas de ensino estabelecidas pela instituição.

5.16. **Cessão de Uso do Salão de Beleza:** O ciclo de vida reflete o giro de serviços de atendimento pessoal e a necessidade de manutenção de equipamentos específicos de estética e esterilização. A vigência contratual foi fixada para garantir a estabilidade do posto de atendimento no interior da organização, permitindo que a concessionária amortize os custos de instalação e ofereça os serviços de forma regular, segura e com a previsibilidade exigida pelos usuários.

6. Levantamento de Mercado

6.1 O valor da Cessão de Uso dos imóveis foi apurado de acordo com os Laudos de Avaliação Imobiliária, emitidos pela Seção Técnica que é diretamente subordinada à Divisão de Manutenção de PNR da Prefeitura Militar de Brasília – Sec Tec/ Div Mnt PNR/PMB, que dispõe de militares técnicos capacitados para realizar as avaliações constantes nos autos do Processo, de acordo com a IN nº 5, de 28 de novembro de 2018, Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão/Secretaria do Patrimônio da União.

6.2. Para os itens constantes da “cesta de preços” que são os produtos que deverão, obrigatoriamente, estar disponíveis para Comercialização/ Prestação de Serviços, permanentemente durante a execução do contrato, a pesquisa de preços foi realizada à luz da IN nº 65/2021, para isto, foram combinados alguns incisos do art. 5º da referida Instrução Normativa de forma a expressar a realidade dos preços atualmente, a utilização dos métodos distintos de coleta de preços retrata o cenário real dos preços praticados durante o período:

IV - pesquisa direta com, no mínimo, 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, por meio de ofício ou e-mail, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital;

6.3. Ainda, convém salientar que serão observados os parâmetros quando a pesquisa de preços for realizada com fornecedores, os termos do incisos I, III IV, da IN 65/2021.

6.4. Nos termos do art. 5º, inciso II, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021, é previsto, como parâmetro preferencial para a realização da pesquisa de preços, a utilização de contratações similares realizadas por outros entes públicos disponíveis em base de dados oficial, como o Painel de Preços do Governo Federal. Trata-se de uma diretriz voltada à padronização, economicidade e segurança na estimativa do valor de referência. Entretanto, com fundamento no §1º do referido artigo, a Administração pode, mediante justificativa técnica devidamente motivada, deixar de utilizar tal parâmetro preferencial, desde que evidencie a inadequação, inconsistência ou indisponibilidade de dados válidos para o objeto licitado.

6.4.1. No presente caso, a não utilização do parâmetro do inciso II justifica-se pelos seguintes motivos:

6.4.1.1. Ausência de dados específicos ou atualizados no Painel de Preços para o objeto em análise, considerando suas particularidades técnicas, especificações detalhadas ou novas versões/ modelos que não se encontram cadastrados ou com registros desatualizados;

6.4.1.2. Divergência significativa nos preços constantes nas bases oficiais, oriunda da heterogeneidade do escopo dos contratos consultados, o que comprometeria a representatividade e a fidedignidade do valor estimado para o certame.

6.5. Dessa forma, em observância ao §1º do art. 5º da IN nº 65/2021, optou-se por utilizar outras fontes complementares de pesquisa, tais como:

- propostas formais de fornecedores;
- pesquisa em portais eletrônicos especializados com ampla consulta de mercado;
- dados internos de contratações recentes de objeto idêntico, com devida atualização monetária.

6.6. **Assim, para o GRUPO 2:** Inciso III do Art. 5º da IN 65/2021, foram utilizados os parâmetros acima elencados visando obter valores condizentes com os praticados pelo mercados uma vez que se tratam de itens amplamente utilizados

6.7. A adoção dessas fontes alternativas visa garantir a confiabilidade, exatidão e vantajosidade da estimativa, nos termos dos princípios da eficiência, economicidade e legalidade (art. 11 da Lei nº 14.133/2021).

6.8. Superada a questão da forma de elaboração, portanto, a forma sintética de elaboração da pesquisa de preços será (ão):

- a. Realização de pesquisa de mercado com empresas do ramo de atividade atinente ao objeto da aquisição.
- b. pesquisa em portais eletrônicos especializados com ampla consulta de mercado.
- c. dados internos de contratações recentes de objeto idêntico, com devida atualização monetária.

6.9. **Para o Item 10,** A escolha dos fornecedores consultados baseou-se na **especialidade de mercado**, selecionando-se empresas com atuação consolidada no ramo de atividade. A capacidade logística para atendimento local, garantindo a compatibilidade técnica com o objeto. A seleção ocorreu por meio de busca ativa junto a fornecedores com ampla procura local, assegurando a **competitividade**, a **vantajosidade econômica** e evitando o direcionamento da contratação.

6.10. **Para o GRUPO 01,** conforme o artigo 5º, da IN SEGES/ME nº 65/2021. A definição do valor estimado seguiu estritamente as diretrizes do Art. 23, § 1º, da Lei nº 14.133/2021, utilizando a combinação de três parâmetros para garantir a segurança jurídica e a vantajosidade do processo, foram utilizados os incisos I,III e IV. A integração dessas fontes formou um preço de referência robusto e realista para o **Grupo 1**, mitigando riscos de licitação deserta ou prejuízo ao erário.

7. Descrição da solução como um todo

7.1. Dentro do escopo da solução como um todo, o que se pretende é possibilitar a continuidade de comercialização e serviços essenciais ora prestados objetivando qualidade de vida aos moradores e usuários das áreas do Setor Militar Urbano:

7.1.1. Grupo 01: Padaria

- **Objetivo:** Garantir fornecimento contínuo de alimentos (lanches, pães, refeições rápidas) a preços justos.
- **Modelo:** Utiliza espaço com infraestrutura para alimentação, operando em horários alinhados à rotina da comunidade
- **Exigências:** Rigoroso controle sanitário, especialmente por atender público da região

7.1.2. Grupo 02 - Salão de Beleza

- **Objetivo:** Atendimento estético focado na manutenção do padrão visual e de higiene exigido pela disciplina militar.
- **Modelo:** Área adaptada para cortes de cabelo, manicure e pedicure
- **Exigências:** Agilidade no atendimento em horários de pico (como saídas de aula) e profissionais familiarizados com os cortes masculinos e femininos padronizados (sem extravagâncias), manicure e pedicure consiste higienizar a região, cortar, lixar e modelar as unhas de forma personalizada, finalizando com a aplicação de base, esmalte e uma limpeza impecável dos contornos, materiais utilizados rigorosamente esterilizados a cada atendimento.

7.1.3. Item 10 - Curso Preparatório para o Colégio Militar

- **Objetivo:** Suporte pedagógico e nivelamento de alunos visando aprovação em concursos de admissão.
- **Modelo:** Ocupação de salas de aula no contraturno escolar.
- **Exigências:** rigorosamente alinhada aos editais oficiais. Oferecendo um reforço estratégico nas disciplinas comuns e mais recorrentes nos concursos do Colégio Militar.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

8.1.A presente contratação tem por objeto a cessão de uso onerosa de imóveis sob administração da Prefeitura Militar de Brasília destinados à exploração de atividades de apoio à comunidade militar e aos usuários das áreas do Setor Militar Urbano.

8.2. Nesse sentido, seguem os itens devidamente descritos conforme tabela abaixo:

- a) 01 (um) imóvel destinado ao funcionamento de padaria;
- b) 01 (um) imóvel destinado ao funcionamento de salão de beleza;
- c) 01 (um) imóvel destinado ao funcionamento de curso preparatório para ingresso em Colégios Militares.

GRUPO 1: ITENS DE PADARIA				
ORDEM	CATMAT (*)	ESPECIFICAÇÃO	UNDIDADE DE FORNECIMENTO	VALOR UNITÁRIO ESTIMADO
1	460380	Pão francês	KG	R\$ 23,56

2	460496	Pão de queijo assado	KG	R\$ 32,64
3	460397	Pão brioche	KG	R\$ 33,99
4	460402	Pão de Leite	KG	R\$ 33,32
5	460391	Pão Tipo Doce	KG	R\$ 28,31
VALOR TOTAL				R\$ 151,82

GRUPO 2: ITENS DE SALÃO DE BELEZA				
ORDEM	CATSERV (*)	ESPECIFICAÇÃO	UNDIDADE DE FORNECIMENTO	VALOR UNITÁRIO ESTIMADO
6	16497	Corte de cabelo masculino	unidade	R\$ 75,00
7	16497	Corte de cabelo feminino	unidade	R\$ 100,00
8	19585	Manicure	unidade	R\$ 45,00
9	19585	Pedicure	unidade	R\$ 45,00
VALOR TOTAL				R\$ 265,00

ITEM 10: CURSO PREPARATÓRIO PARA INGRESSO NAS ESCOLAS MILITARES				
ORDEM	CATSERV (*)	ESPECIFICAÇÃO	UNDIDADE DE FORNECIMENTO	VALOR UNITÁRIO ESTIMADO
10	17663	curso preparatório para concurso de Colégios Militares	UNIDADE	R\$ 80,00
VALOR TOTAL				R\$ 80,00

(*) CATMAT: Catálogo de Material.

(*) CATSERV: Catálogo de Serviço.

8.2.1. Os itens estão devidamente cadastrados nos sistemas oficiais **CATMAT** (materiais) e **CATSERV** (serviços). As especificações técnicas foram extraídas diretamente do Catálogo Compras.gov.br, garantindo a padronização e o atendimento aos requisitos oficiais da Administração Pública.

8.2.2. A definição do quantitativo como 01 (uma) unidade dos decorre da modelagem da concessão, na qual a futura contratada comercializará os produtos e serviços diretamente com os usuários finais. Como a Administração não efetuará a compra dos itens, a fixação de uma unidade serve estritamente como **referência para o julgamento das propostas** no pregão tradicional, permitindo a aplicação do maior descontos sobre os produtos ou serviços que serão praticados no espaço.

8.3. Para fins de formulação das propostas e aplicação do critério de julgamento adotado pela Administração, foram definidos produtos e serviços de referência que compõem a cesta mínima de itens de cada atividade econômica. Tais itens servirão exclusivamente como parâmetros objetivos para comparação das propostas apresentadas pelos licitantes e para aferição do desconto ofertado aos usuários finais dos serviços.

8.4. Os itens constantes das tabelas abaixo não representam quantitativos a serem adquiridos pela Administração Pública, tampouco estimativa de consumo institucional, uma vez que a relação comercial ocorrerá diretamente entre o futuro cessionário e os usuários dos serviços disponibilizados nas áreas objeto da cessão.

8.5. As especificações foram definidas com base nos produtos e serviços considerados essenciais para cada atividade econômica, permitindo a padronização das propostas e garantindo condições objetivas para julgamento do certame.

8.5.1. Os itens encontram-se devidamente cadastrados nos sistemas oficiais CATMAT e CATSERV, conforme o caso, e foram selecionados por representarem produtos e serviços diretamente relacionados às atividades que serão desenvolvidas nos imóveis objeto da cessão.

8.5.2. A utilização dos itens de referência visa exclusivamente possibilitar a comparação objetiva das propostas e a aplicação do critério de julgamento estabelecido pela Administração, não gerando qualquer obrigação de aquisição por parte da PMB.

8.6. Caberá ao futuro cessionário manter a disponibilidade dos produtos e serviços integrantes da cesta de referência durante toda a vigência contratual, observadas as condições estabelecidas no edital e seus anexos, de modo a assegurar a continuidade das atividades de apoio disponibilizadas aos usuários.

8.7. As tabelas acima também servirão de base para a pesquisa de preços e para a definição dos valores máximos admitidos para comercialização ao público, permitindo à Administração acompanhar a manutenção das condições ofertadas durante a execução contratual.

Da Memória de Cálculo e Histórico do Objeto

8.8. A impossibilidade de apresentar uma memória de cálculo detalhada para a quantificação dos serviços justifica-se pelas seguintes particularidades de cada grupo:

8.8.1 **Padaria:** Não foi possível estimar o quantitativo com base em históricos devido ao encerramento abrupto do último contrato vigente para este objeto.

8.8.2. **Salão de Beleza:** Trata-se da primeira contratação para este objeto específico nesta organização militar, inexistindo, portanto, histórico prévio de prestação do serviço para balizar os quantitativos.

8.8.3. **Curso Preparatório:** A natureza do serviço impede a estimativa precisa de uma demanda mensal fixa. Por se tratar de prestação de serviços terceirizados, a composição de custos, o controle de quantidades e a duração dos atendimentos são de gerenciamento exclusivo da contratada, não dispondo a Administração de ingerência sobre tais dados internos de contratos anteriores firmados.

Do Potencial de Mercado e Atratividade Econômica

8.9 Não obstante a ausência de dados históricos, a Administração destaca a viabilidade e atratividade do negócio com base na demanda potencial local. A Guarnição Militar é composta por **4.678 Próprios Nacionais Residenciais (PNR)**, o que assegura um público-alvo cativo e recorrente de usuários para os produtos e serviços licitados. Esse cenário de consumo regular já foi verificado em modelagens anteriores para objetos similares neste mesmo local (com exceção do Salão de Beleza, que estreia nesta licitação).

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 148.800,00

9.1. O custo da Cessão de Uso é de R\$ 148.800,00 (cento e quarenta e oito mil e oitocentos reais).

- Padaria –QRO Loja 01 (85 m²) - SMU: Valor mensal R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais);

- Salão de beleza – QRON Loja 03 (60 m²) - SMU: Valor Total Mensal: R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais);
- Curso preparatório para concurso de Colégios Militares - QRON Lojas 01 e 02 - SMU- (149,67 m²), Valor mensal R\$ 6.000,00 (seis mil reais);
- Valor Total Mensal: R\$ 12.400,00 (doze mil e quatrocentos reais);
- Valor Total Anual: R\$ 148.800,00 (cento e quarenta e oito mil e oitocentos reais).

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

10.1. A Administração opta pelo **parcelamento do objeto em grupos distintos e item do curso preparatório para colégios militares**, em estrita observância ao art. 40 da Lei nº 14.133/2021. A justificativa baseia-se na **inviabilidade de aglutinação**, visto que os espaços públicos objeto da cessão de uso possuem **localizações geográficas distintas** e atendem a infraestruturas operacionais independentes. Além disso, as atividades (alimentícia, estética e educacional) pertencem a mercados amplamente segregados. O parcelamento visa **ampliar a competitividade**, permitindo que microempresas e empresas locais especializadas em cada segmento participem do certame, garantindo a obtenção da proposta mais vantajosa e evitando o direcionamento do objeto.

10.2. A prestação de um serviço não depende fisicamente da operação do outro. São negócios independentes, sem risco de descontinuidade ao conjunto, o que permite que empresas ou profissionais especialistas em cada área (ex: salões de beleza, redes de padarias e cursos preparatórios) participem isoladamente do certame, aumentando o número de propostas e evitando a concentração de mercado.

10.3. Dentro da estrutura de Grupo de padaria, outro Grupo de salão de Beleza e item isolado para Curso Preparatório, opta-se pela divisão do espaço físico, evidenciando a peculiaridade e disponibilização de materiais. Desse modo, ficará a cargo exclusivo da CESSIONÁRIA o fornecimento, a disponibilização e o custeio de todos os materiais, insumos e equipamentos necessários para o perfeito funcionamento de sua respectiva estrutura.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

11.1. No contexto do Direito Administrativo e da administração de Próprios Nacionais Residenciais (PNR), as atividades de padaria, salão de beleza e curso preparatório qualificam-se como **atividades de apoio à família militar por meio de Permissão de Uso de Bem Público**. A outorga dessas atividades fundamenta-se no **interesse da Administração Militar** em prover conveniência e bem-estar aos residentes, operando de forma discricionária e precária, sob estrita submissão aos regulamentos internos da Guarnição e normas do Comando do Exército, sem configurar zona comercial ou direito a ponto imobiliário.

11.2. Não há contratações correlatas, e a separação foi feita através de grupo ou item isolado.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

12.1. A presente cessão de uso onerosa encontra-se alinhada ao Plano de Gestão da Prefeitura Militar de Brasília (PMB) para o período de 2025-2028. Conforme estabelecido em seu Mapa Estratégico, a PMB, Organização Militar subordinada à 11ª Região Militar, possui entre suas atribuições a administração, conservação, reparação e gestão dos Próprios Nacionais (PN) e Próprios Nacionais Residenciais (PNR) da Guarnição de Brasília, bem como a administração e utilização dos imóveis existentes nas áreas sob sua responsabilidade.

12.2. No contexto dos Objetivos Estratégicos previstos no Plano de Gestão da PMB, destaca-se o Objetivo Estratégico nº 1 (OE1) – Aprimorar a Qualidade de Vida da Família Militar, o qual contempla ações voltadas à ampliação dos serviços disponibilizados à comunidade assistida e ao fortalecimento da integração entre a Administração Militar, seus usuários e os permissionários que desenvolvem atividades de apoio nas áreas administradas pela Organização Militar.

12.3. Nesse sentido, a cessão onerosa de uso dos imóveis destinados à instalação de padaria, curso preparatório para ingresso em Colégios Militares e salão de beleza contribui diretamente para o alcance dos objetivos institucionais estabelecidos no planejamento estratégico da PMB, ao ampliar a oferta de serviços de interesse da família militar e dos demais usuários das áreas do Setor Militar Urbano.

Objetivo da Exigência de Qualificação Técnica Operacional

12.4. A presente iniciativa também está alinhada às diretrizes de gestão patrimonial da Organização Militar, uma vez que promove a adequada utilização dos imóveis sob administração da PMB, evitando sua ociosidade, incentivando sua ocupação por atividades compatíveis com o interesse público e assegurando o uso racional do patrimônio imobiliário administrado pelo Exército Brasileiro. O objetivo primordial desta exigência é garantir que apenas empresas com experiência e capacidade técnica executem as partes mais críticas e complexas do objeto. A comprovação de que o licitante já executou comprovados serviços ou fornecimentos de complexidade e porte semelhantes em licitações anteriores assegura à Administração Pública:

12.4.1 Reduz-se significativamente o risco de falhas técnicas, atrasos ou Maior segurança na contratação: necessidade de rescisão contratual devido à inaptidão da empresa CESSIONÁRIA.

12.4.2. Assegura-se que a execução das parcelas de maior relevância atenderá aos Qualidade e desempenho: padrões de qualidade e eficiência exigidos, conforme especificações técnicas detalhadas no Termo de Referência /Projeto Básico.

12.4.3. A medida está alinhada à matriz de riscos da contratação, atuando como um elemento Gestão de Riscos: preventivo essencial para a boa e fiel execução do contrato, protegendo o interesse público.

12.4.4. Dessa forma, a exigência de atestados de capacidade técnica para as parcelas de maior relevância é uma medida necessária e proporcional para resguardar a Administração de contratações temerárias e garantir o sucesso integral da futura contratação.

12.4.5 Dessa forma, verifica-se que a presente cessão de uso possui pleno alinhamento com o planejamento institucional da Prefeitura Militar de Brasília, contribuindo simultaneamente para o cumprimento de seus objetivos estratégicos, para a melhoria da qualidade de vida da família militar e para o fortalecimento da gestão eficiente do patrimônio público sob sua responsabilidade.

justificativa de exigência de qualificação técnico-operacional

12.5. Para a comprovação da capacidade técnica-operacional da licitante, o Edital estabelecerá a exigência de certidão ou atestado que demonstre a execução de serviços similares ao objeto desta licitação pelo período mínimo de **6 (seis) meses**, em conformidade com o disposto no art. 67, § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

A fixação do prazo mínimo de 6 (seis) meses justifica-se pelos seguintes fundamentos regulamentares e fáticos:

- **Proporcionalidade e razoabilidade:** O limite máximo permitido pela legislação para serviços contínuos é de 3 (três) anos. A administração opta para este certame a exigência de 6 (seis) meses.
- **Ampla Competitividade:** A definição de um período reduzido viabiliza a participação de um número expressivo de fornecedores (inclusive empresas de menor porte), fomentando a disputa saudável e a busca pela proposta mais vantajosa para o erário público, atendendo ao art. 5º da Lei nº 14.133/2021.
- **Admissibilidade de Somatórios:** Restará expressamente autorizado no edital o somatório de períodos (sucessivos ou não), de forma a não penalizar empresas que executaram contratos de menor duração, desde que a soma total atinja o patamar mínimo fixado.

Objetivo da Exigência de Qualificação Econômica - Financeira

12.6. Este dispositivo legal permite que a Administração exija a comprovação de boa situação financeira da empresa com base nos resultados contábeis, visando assegurar que o licitante possua a estrutura e a capacidade financeira para executar o objeto contratual de forma plena e contínua, evitando interrupções ou má qualidade necessárias de correntes de dificuldades financeiras.

12.7. A natureza, a complexidade e o valor estimado desta contratação tornam a exigência de índices financeiros uma medida crucial de gestão de riscos

12.8. A contratação de uma empresa com situação financeira precária eleva o risco de Risco de Inexecução: inexecução contratual, paralisação dos serviços ou fornecimentos e, conseqüentemente, o prejuízo ao interesse público.

12.9. A manutenção de demonstra que a empresa possui. Mitigação de Riscos: LG, LC e SG superiores a 1 (um) capacidade de pagar suas dívidas de curto e longo prazo (solvência) e que seus ativos circulantes são suficientes para cobrir seus passivos (liquidez). Tais índices atestam a da licitante.sustentabilidade operacional

12.10. Portanto, esta exigência se justifica como ferramenta indispensável para selecionar um contratado que ofereça, prevenindo problemas durante a execução contratual e garantindo o confiabilidade e estabilidade financeira de sucesso da aquisição ou prestação de serviço

12.11. A exigência de capital social mínimo ou patrimônio líquido equivalente a 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação **exclusivamente para os licitantes que não alcançarem os índices de liquidez** estabelecidos no certame. Para fins de cálculo e proporcionalidade, **considerou-se o valor de referência correspondente a 12 (doze) meses de locação**. Tal limitação temporal é adotada em virtude do objeto da licitação possuir preço unitário de mercado, garantindo a qualificação de empresas aptas a suportar a execução contratual sem comprometer a competitividade do certame.

12.12. Fica **vedada a participação de empresas reunidas em consórcio** no presente certame, para todos os Grupos e Itens. A vedação justifica-se pelo parcelamento do objeto (Grupo 1, Grupo 2 e Item 10), cuja baixa complexidade financeira permite a ampla participação e a execução integral das atividades por empresas de forma isolada, em estrita observância ao art. 15 da Lei nº 14.133/2021.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

13.1. A presente cessão de uso onerosa tem por objetivo ampliar a disponibilidade de atividades de apoio destinadas à família militar e aos demais usuários das áreas sob administração da Prefeitura Militar de Brasília, contribuindo para a melhoria da qualidade dos serviços disponibilizados à comunidade atendida.

13.2. Com a implementação das atividades de padaria, curso preparatório para ingresso em Colégios Militares e salão de beleza, espera-se proporcionar maior comodidade aos usuários, mediante a oferta de serviços de interesse cotidiano em local próximo às áreas residenciais e às Organizações Militares situadas no Setor Militar Urbano.

13.3. A contratação permitirá o adequado aproveitamento dos imóveis públicos atualmente disponíveis para cessão de uso, evitando a ociosidade patrimonial e promovendo a utilização eficiente dos bens administrados pela Prefeitura Militar de Brasília, em conformidade com os princípios da eficiência e da boa gestão patrimonial.

13.4. A cessão onerosa também contribuirá para a geração de receitas patrimoniais decorrentes da utilização dos imóveis por particulares, possibilitando retorno econômico à Administração sem necessidade de investimentos adicionais para exploração direta das atividades.

13.5. Espera-se ainda ampliar a oferta de serviços de apoio à família militar, fortalecendo ações voltadas ao bem-estar, à educação, à alimentação e à qualidade de vida dos usuários das áreas administradas pela PMB.

13.6. Como resultado, pretende-se conciliar o atendimento das necessidades da comunidade assistida com a adequada gestão do patrimônio público, promovendo benefícios institucionais, sociais e administrativos para a Administração Militar e para seus usuários.

14. Providências a serem Adotadas

14.1. A Administração vai atuar de forma independente e segregada para cada atividade (padaria, salão e curso), garantindo a conformidade legal e a autonomia dos espaços, verificando Vistoria de Limites Físicos, Medição de Insumos, Fiscalização de Riscos, estando em apoio a aplicação de Sanções quando nos casos vinculados ao instrumento convocatório.

15. Possíveis Impactos Ambientais

15.1 Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e/ou obrigações da cessionária e/ou no edital como requisito previsto em lei especial, principalmente no que se refere aos aspectos e/ou exigências assinaladas:

15.1.1 A comprovação dos critérios de sustentabilidade contidos no instrumento convocatório poderá ser feita mediante certificação emitida por instituição pública oficial, ou por instituição acreditada, ou por qualquer outro meio definido no instrumento convocatório, além da certificação, podem ser utilizados, isolada ou combinadamente, os seguintes mecanismos de avaliação da conformidade disponíveis no Sistema Brasileiro de Avaliação da Conformidade (SBAC): a declaração pelo fornecedor, a etiquetagem, a inspeção e o ensaio.

15.1.2. Os produtos devem ser acondicionados em embalagens recicladas ou recicláveis, preferencialmente de papelão ou de plástico à base de etanol de cana-de-açúcar.

15.1.3. Será exigido que, as empresas com Atividades Potencialmente Poluidoras e Utilizadoras de Recursos Ambientais a que se refere o inciso II do art. 17 da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, estejam devidamente inscritas no Cadastro Técnico Federal de Atividades Potencialmente Poluidoras e Utilizadoras de Recursos Ambientais de acordo com o anexo I da Instrução Normativa nº 13, de 23 de agosto de 2021, do IBAMA.

15.1.4. Em relação aos possíveis impactos ambientais que ocorram apenas por ocasião do descarte material, a Prefeitura Militar de Brasília possui contrato específico para o descarte e destinação ambientalmente corretos, inclusive separando-os por sua natureza. Nesse sentido, o contrato nº 70/2023-PMB se encontra vigente e contempla a limpeza das áreas do Setor Militar Urbano. Além disso, importante salientar que há a prestação de serviço de coleta de resíduos orgânicos e recicláveis por concessionária que possui contrato com o governo do Distrito Federal e que, portanto, adentram as áreas do SMU e fazem a coleta devida.

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](#).

BRUNO MARCOS FERNANDES VIANA

Auxiliar da Seção de Processamento de Demanda



Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 10:06:21.

NORBERTO CANDIDO DA SILVA JUNIOR

Equipe de apoio

VICTOR BATISTA ARCANJO

Chefe da Seção de Processamento de Demanda



Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 10:11:12.

17. Declaração de Viabilidade

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

17.1. Justificativa da Viabilidade

17.1. Viabilidade de Interesse Público e Conveniência: A cessão de uso dos espaços para padaria, salão de beleza e curso preparatório trará utilidade direta para o órgão e seus usuários. A iniciativa otimiza a infraestrutura pública disponível, transforma áreas ociosas em polos de serviços essenciais e centraliza facilidades diárias no próprio local de trabalho e circulação, o que reduz deslocamentos externos, gera economicidade de tempo e aumenta a produtividade institucional.

17.2. Viabilidade Econômico-Financeira: O modelo de negócio é autossustentável e altamente vantajoso para a Administração Pública, pois transfere integralmente os custos operacionais, tributários e de manutenção dos espaços para as futuras concessionárias. Além disso, desonera o orçamento público e gera receitas extraordinárias para o órgão por meio do pagamento do valor da concessão, sem que a Administração precise arcar com investimentos em estoque, insumos ou contratação de pessoal.

17.3. Viabilidade Operacional e de Mercado: A modelagem por meio de pregão tradicional atrai o interesse de empresas privadas pelo fluxo constante e cativo de clientes dentro do espaço público, o que garante a atratividade comercial do certame. A operação direta pelas empresas especializadas assegura a eficiência e a qualidade técnica dos serviços prestados (em total conformidade com as normas sanitárias e o Código de Defesa do Consumidor), sob a fiscalização regulatória da Administração, consolidando a total viabilidade técnica e jurídica do projeto.