

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

Estudo de viabilidade para **Permissão de uso, a título precário e oneroso, de área localizada no Aeroporto Regional do Oeste – Coronel Adalberto Mendes da Silva (SBCA), no Município de Cascavel/PR, com extensão de 636.483,72 m² (Seiscentos e trinta e seis mil, quatrocentos e oitenta e três metros quadrados e setenta e dois centésimos), destinada exclusivamente à exploração comercial da atividade de implantação, plantio, cultivo, manutenção e comercialização de grama cultivada (grameira), dentro das normas de segurança operacional aeroportuária.**

O objetivo principal deste estudo é a análise detalhada da demanda para identificação da solução mais eficiente disponível no mercado, levando em consideração as legislações vigentes, com base na Lei Federal nº 14.133/2021, os princípios da Administração Pública, em especial o do planejamento.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Obrigatório)

A presente contratação tem como finalidade atender à necessidade de utilização racional e produtiva de área ociosa localizada dentro do Aeroporto Regional do Oeste – Coronel Adalberto Mendes da Silva (SBCA), no Município de Cascavel/PR, mediante permissão de uso, a título precário e oneroso, para a exploração comercial da atividade de implantação, plantio, cultivo, manutenção e comercialização de grama cultivada (grameira).

A iniciativa busca conciliar o aproveitamento econômico do espaço aeroportuário com a manutenção das condições de segurança operacional exigidas pela autoridade aeronáutica, assegurando o cumprimento das normas de zoneamento, restrições de uso e requisitos de segurança operacional previstos pela Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC) e demais órgãos competentes.

Atualmente, parte significativa da área em questão encontra-se sem destinação operacional específica, o que representa uma oportunidade de gerar receita acessória para o aeroporto, ao mesmo tempo em que se promove o uso sustentável do solo e o embelezamento da área, contribuindo para o controle da vegetação, mitigação da erosão e redução de custos de manutenção com roçadas e capinas periódicas.

A ausência dessa contratação manteria a área sem utilização produtiva, implicando custos indiretos de manutenção, desperdício de potencial econômico e maior demanda de recursos públicos para conservação do entorno operacional. Além disso, a ociosidade da área pode favorecer o crescimento desordenado da vegetação, comprometendo os padrões de segurança aeroportuária e aumentando o risco de presença de fauna nas imediações da pista, situação que deve ser rigorosamente controlada em conformidade com o Programa de Gerenciamento do Risco da Fauna (PGRF).

Dessa forma, a contratação se mostra necessária para maximizar a eficiência no uso do patrimônio público, promover sustentabilidade econômica e ambiental e garantir a conformidade com as normas de segurança operacional, fortalecendo a gestão estratégica do Aeroporto Regional do Oeste e alinhando-se às diretrizes de modernização e rentabilização de ativos públicos administrados pela Transitar.

3. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (PCA)

O objeto desta contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, publicado no Órgão Oficial Eletrônico do Município de Cascavel – PR em 01º de agosto de 2024, Edição Ordinária nº 3881, Ano 2024, Caderno 1 – Atos do Poder Executivo, item 93.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A presente permissão deverá atender aos requisitos técnicos, operacionais e legais necessários para garantir a exploração adequada da área aeroportuária, de forma segura, sustentável e em conformidade com as normas vigentes que regulam o uso de áreas localizadas em sítios aeroportuários.

A área objeto da permissão de uso, com extensão de aproximadamente 636.483,72 m², de exploração anual, que deverá ser utilizada exclusivamente para a atividade de implantação, plantio, cultivo, manutenção e comercialização de grama cultivada, sendo vedada qualquer destinação diversa daquela expressamente autorizada no termo contratual.

A execução da atividade deverá observar os seguintes requisitos e condições essenciais:

- Conformidade com as normas de segurança operacional aeroportuária, especialmente aquelas estabelecidas pela Agência Nacional de Aviação Civil – ANAC, garantindo que nenhuma operação realizada no sítio aeroportuário interfira, direta ou indiretamente, nas atividades aéreas.

Para esse fim, destaca-se que a Instrução Suplementar – IS nº 153.73-001 tem por objetivo esclarecer, detalhar e orientar a aplicação dos requisitos previstos na Seção 153.73 do Regulamento Brasileiro da Aviação Civil – RBAC nº 153, os quais tratam do gerenciamento dos aspectos críticos que possam comprometer a segurança operacional do aeródromo, incluindo:

- manutenção das áreas verdes dentro dos limites operacionais,
- controle da altura da grama,
- prevenção de focos atrativos de fauna,
- mitigação de riscos decorrentes de vegetação, obstáculos ou outras interferências.

Assim, todas as atividades executadas no aeródromo devem observar integralmente as disposições da IS nº 153.73-001, assegurando que os parâmetros de segurança operacional sejam atendidos e que não haja qualquer prejuízo à operação aérea.

- Manutenção contínua da área sob responsabilidade do permissionário, assegurando o controle da vegetação, prevenção de erosão, drenagem adequada e limpeza geral do terreno, em conformidade com o Programa de Gerenciamento do Risco da Fauna (PGRF) do aeroporto;
- Utilização de técnicas agrícolas sustentáveis, que não causem impactos ambientais adversos, devendo o permissionário obter as licenças e autorizações ambientais pertinentes, quando aplicável;
- Execução das atividades com recursos próprios, sem ônus para a Administração, incluindo a responsabilidade por mão de obra, insumos, equipamentos e manutenção das instalações necessárias ao cultivo e comercialização da grama;
- Garantia de não interferência nas operações aeroportuárias, cabendo ao permissionário interromper ou ajustar as atividades sempre que solicitado pela administração aeroportuária, por razões de segurança ou interesse público;
- Apresentação de cronograma de atividades, contendo as etapas de preparo do solo, plantio, manutenção e colheita, com indicação de técnicas utilizadas e periodicidade de execução;
- Qualificação técnica do permissionário, comprovada mediante apresentação de atestados ou declarações que demonstrem experiência prévia em atividades de cultivo, manutenção e comercialização de grama ou produtos similares, assegurando a capacidade operacional para o cumprimento das obrigações assumidas;
- Responsabilidade integral pela integridade física da área e dos acessos utilizados, devendo manter o local em condições adequadas de conservação e segurança durante toda a vigência da permissão;
- Garantia contratual de execução das obrigações, mediante caução, fiança ou seguro garantia, conforme previsto no edital, como forma de assegurar a correta execução e manutenção das condições pactuadas.

O cumprimento desses requisitos visa garantir que a exploração da área seja conduzida de forma eficiente, segura e sustentável, promovendo o uso produtivo do patrimônio público e preservando as condições operacionais do aeroporto, em alinhamento às diretrizes da Transitar e às exigências da legislação aeroportuária e contratual.

5. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES (Obrigatório)

As quantidades foram estimadas com base no histórico da área disponível atualmente no sítio aeroportuário.

Item	Descrição	Unidade de medida	Quantidade
01	Exploração Comercial – Grameira área de 636.483,72 m ² anual	ANUAL	5

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para a presente contratação, realizou-se análise das possíveis formas de exploração comercial de área pública localizada em sítio aeroportuário, considerando o arcabouço jurídico que rege o uso e a destinação de bens públicos sob administração da Transitar.

Durante o levantamento, foi verificado que não há soluções alternativas de mercado que se enquadrem na natureza jurídica e operacional da contratação pretendida, uma vez que a atividade envolve o uso privativo de área pública em ambiente regulado, cujo regramento está sujeito às normas da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC) e da Lei nº 14.133/2021.

A permissão de uso de área pública — a título precário e oneroso — constitui-se como a única modalidade juridicamente adequada para viabilizar a exploração da atividade de implantação, plantio, cultivo, manutenção e comercialização de grama cultivada (grameira) dentro do aeroporto, sem transferência de posse ou de propriedade, e garantindo o controle total da Administração sobre o espaço.

Dessa forma, não é possível estabelecer comparações com outras soluções de mercado, pois não existem modelos equivalentes de contratação que atendam às especificidades do caso. O uso da área somente pode ocorrer por meio de processo licitatório próprio, observando os princípios da publicidade, isonomia e seleção da proposta mais vantajosa, a ser operacionalizado mediante pregão, conforme definido no planejamento da Transitar.

Assim, a solução única identificada consiste na realização de licitação, na modalidade pregão, para outorga de permissão de uso onerosa e precária da área pública, destinada exclusivamente à exploração comercial da atividade de grameira.

Tal solução assegura a observância da legislação vigente, garante a transparência do processo e viabiliza a utilização eficiente de um bem público em conformidade com o interesse coletivo e as exigências de segurança operacional aeroportuária.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (Obrigatório)

Conforme a IN 02/2024, art. 6º, § 1º, considerando tratar-se de objeto sem referência de mercado, será adotado como estimativa de valor o critério baseado na Unidade Fiscal do Município (UFM) do Município de Cascavel, aplicada sobre a área a ser explorada. Este método mostra-se o mais adequado, pois é o mesmo utilizado pelo Município para cálculos de áreas em instrumentos como o IPTU. Ademais, a utilização da UFM possibilita a atualização automática do valor ofertado ao longo os exercícios, especialmente considerando que, nos primeiros 24 meses, haverá isenção do recolhimento, em razão das contrapartidas assumidas pela permissionária.

Para fins de definição da estimativa de custos, adotou-se como valor de referência o montante anual de R\$ 51.189,60 (cinquenta e um mil cento e oitenta e nove reais e sessenta centavos), originalmente calculado para a metragem estimada de 650.000 m².

A partir desse valor, foi apurado o custo unitário médio por metro quadrado, conforme cálculo: $R\$ 51.189,60 \div 650.000 \text{ m}^2 = R\$ 0,07875323/\text{m}^2$

Considerando que a metragem anual efetivamente adotada para a execução do objeto corresponde a $636.483,72 \text{ m}^2$, procedeu-se ao ajuste proporcional do valor estimado, resultando no seguinte montante anual: $R\$ 0,07875323 \times 636.483,72 \text{ m}^2 = R\$ 50.125,15$ (valor anual)

Para fins de parametrização conforme o indexador vigente, o valor proporcional apurado foi convertido em Unidade Fiscal do Município (UFM) ¹, adotando-se o valor da UFM vigente para o exercício de 2026, fixado em R\$ 63,79 (sessenta e três reais e setenta e nove centavos), conforme demonstrado: $R\$ 50.125,15 \div R\$ 63,79 \approx 785,78 \text{ UFM}$.

Dessa forma, o valor anual proporcional estimado corresponde a aproximadamente **785,78** (setecentas e oitenta e cinco vírgula setenta e oito) **UFM**, considerando a metragem efetivamente adotada e o valor atualizado da UFM.

O custo médio permanece equivalente a **aproximadamente R\$ 0,08 (oito centavos) por metro quadrado ao ano**, evidenciando a razoabilidade, proporcionalidade e economicidade da estimativa, bem como sua aderência aos princípios da administração pública.

Ressalta-se, ainda, que nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses não haverá cobrança, conforme já demonstrado neste Estudo Técnico Preliminar, passando a incidir a cobrança apenas após esse período, ressalvada eventual atualização legal da UFM, hipótese em que a quantidade de UFM's será ajustada, preservada a lógica de proporcionalidade aqui demonstrada.

Etapa	Descrição do Cálculo	Fórmula Aplicada	Resultado
1	Valor anual de referência (base original)	—	R\$ 51.189,60
2	Metragem considerada na base original	—	650.000,00 m ²
3	Custo unitário médio por metro quadrado	$R\$ 51.189,60 \div 650.000 \text{ m}^2$	R\$ 0,07875323/m ²
4	Metragem anual efetivamente adotada	—	636.483,72 m ²
5	Valor anual proporcional à metragem efetiva	$R\$ 0,07875323 \times 636.483,72 \text{ m}^2$	R\$ 50.125,15
6	Valor da UFM vigente (exercício atual)	—	R\$ 63,79
7	Quantidade estimada de UFM correspondente	$R\$ 50.125,15 \div R\$ 63,79$	$\approx 785,78 \text{ UFM}$
8	Custo médio anual por metro quadrado (referência final)	$R\$ 50.125,15 \div 636.483,72 \text{ m}^2$	$\approx R\$ 0,08/\text{m}^2/\text{ano}$
9	Período inicial sem cobrança	—	24 meses

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na outorga de permissão de uso, a título precário e oneroso, de área pública localizada no Aeroporto Regional do Oeste – Coronel Adalberto Mendes da Silva (SBCA), no Município de Cascavel/PR, com extensão aproximada de 636.483,72 m² (Seiscentos e trinta e seis mil, quatrocentos e oitenta e três metros quadrados e setenta e dois centésimos), destinada exclusivamente à implantação, plantio, cultivo, manutenção e comercialização de grama cultivada (grameira), dentro dos padrões de segurança operacional aeroportuária e em conformidade com as normas da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC).

A solução como um todo abrange o conjunto de medidas e condições necessárias para que a área pública seja utilizada de forma eficiente, sustentável e segura, gerando receita acessória para o aeroporto e promovendo o uso produtivo do patrimônio público.

Elementos que compõem a solução:

1. Execução das atividades pela permissionária, com responsabilidade integral pela implantação e manutenção da grameira, incluindo preparo do solo, plantio, irrigação, controle de pragas, corte, transporte e comercialização da grama cultivada;
2. Manutenção permanente da área, com controle da vegetação e adoção de medidas que garantam a segurança operacional e a prevenção de riscos à fauna, conforme as diretrizes do Programa de Gerenciamento do Risco da Fauna (PGRF);
3. Cumprimento das normas ambientais e operacionais, com obtenção, quando cabível, das licenças e autorizações pertinentes;
4. Garantia de não interferência nas operações aeroportuárias, mantendo total compatibilidade entre a atividade agrícola e as exigências de segurança do sítio aeroportuário;
5. Remuneração à Transitar pela ocupação e uso da área pública, conforme valores definidos no processo licitatório;
6. Fiscalização e acompanhamento por parte da Transitar, assegurando o cumprimento das obrigações contratuais e a preservação das condições operacionais e ambientais da área;
7. Rescisão a qualquer tempo, por interesse público ou descumprimento contratual, em razão da natureza precária da permissão.

A forma de execução do contrato será direta pela permissionária, com o uso de seus próprios recursos materiais, humanos e financeiros, sem repasse de custos à Administração. A permissionária responderá pela manutenção integral da área, garantindo que as condições operacionais e ambientais sejam preservadas durante toda a vigência do contrato.

Por se tratar de atividade contínua e de caráter essencialmente agrícola, não há exigência de assistência técnica ou manutenção de equipamentos fornecidos pela Administração, sendo de

inteira responsabilidade da permissionária o custeio e a execução de todas as etapas operacionais necessárias ao desenvolvimento da grama.

Em síntese, a solução proposta busca:

- Promover o uso eficiente e sustentável de área pública localizada em sítio aeroportuário;
- Gerar receita acessória e reduzir custos de manutenção do aeroporto;
- Assegurar o cumprimento das normas de segurança operacional e ambiental;
- Garantir transparência e competitividade por meio da licitação na modalidade pregão;
- Manter o controle público sobre o espaço, respeitando a destinação específica e o interesse coletivo.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO (Obrigatório)

Em análise da área destinada à contratação, conclui-se pela inviabilidade do parcelamento da solução. O objeto consiste em uma única área contínua de 636.483,72 m², localizada dentro do sítio aeroportuário do Aeroporto Regional do Oeste – Coronel Adalberto Mendes da Silva (SBCA), cuja destinação é exclusiva à implantação, plantio, cultivo, manutenção e comercialização de grama cultivada (grameira).

A divisão física da área em lotes menores ou a permissão simultânea a múltiplos permissionários se mostrariam incompatíveis com as exigências de segurança operacional aeroportuária, estabelecidas pela Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC).

O parcelamento do objeto também acarretaria riscos de interferência operacional entre diferentes permissionários, dificuldades de fiscalização e de responsabilização, bem como impactos negativos na gestão do Programa de Gerenciamento do Risco da Fauna (PGRF) e nas rotinas de controle de acesso e manutenção do sítio aeroportuário.

Dessa forma, a contratação será realizada de forma única e indivisível, mediante pregão para outorga de permissão de uso, a título precário e oneroso, de toda a área delimitada, garantindo a coerência técnica da solução, a segurança operacional e a eficiência administrativa e econômica do processo.

10. DECLARAÇÃO DE NÃO FRACIONAMENTO DE DESPESA

A presente contratação não se configura como fracionamento de despesa, uma vez que se refere à outorga de permissão de uso, a título precário e oneroso, de área pública específica e delimitada, localizada no Aeroporto Regional do Oeste – Coronel Adalberto Mendes da Silva (SBCA), com destinação exclusiva à exploração comercial da atividade de implantação, plantio, cultivo, manutenção e comercialização de grama cultivada (grameira).

Trata-se de objeto único e indivisível, cuja execução depende da integridade da área total de 636.483,72 m², não havendo possibilidade de desmembramento.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A presente contratação tem como principal benefício o aproveitamento econômico e sustentável de área ociosa dentro do sítio aeroportuário, promovendo a otimização do uso do patrimônio público e contribuindo diretamente para a sustentabilidade financeira do Aeroporto Regional do Oeste – Coronel Adalberto Mendes da Silva (SBCA).

Por meio da permissão de uso, a título precário e oneroso, espera-se gerar receita acessória à Transitar, proveniente da exploração comercial da atividade de cultivo e comercialização de grama, sem a necessidade de investimento direto de recursos públicos. Trata-se, portanto, de uma solução economicamente vantajosa, que transforma um ativo subutilizado em uma fonte legítima de retorno financeiro e social.

No aspecto operacional, a utilização da área pela permissionária proporcionará a manutenção constante do terreno, com controle da vegetação, nivelamento e drenagem do solo, contribuindo para a segurança das operações aéreas ao evitar o crescimento desordenado da vegetação e a consequente atração de fauna, fator crítico na prevenção de incidentes com aeronaves.

Do ponto de vista ambiental, a atividade proposta contribui para o manejo sustentável do solo, reduz o risco de erosão e estimula práticas agrícolas de baixo impacto ambiental, alinhadas às políticas de sustentabilidade e boas práticas de gestão territorial. Além disso, a grama cultivada poderá ser comercializada no mercado regional, movimentando a economia local e gerando empregos diretos e indiretos.

No campo institucional, a iniciativa reforça o papel da Transitar como gestora moderna e eficiente de bens públicos, capaz de identificar oportunidades, promover parcerias sustentáveis e gerar valor a partir de soluções inovadoras. Essa abordagem fortalece a imagem institucional do aeroporto e demonstra compromisso com a governança pública, eficiência administrativa e desenvolvimento regional.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

As áreas objeto desta Permissão serão entregues a PERMISSIONÁRIA no estado em que se encontram, conforme especificações constantes neste Termo de Referência. Cabendo a administração:

Designação de servidores para gestão e fiscalização do contrato;

Manutenção e integridade das áreas a serem disponibilizadas, até a assinatura do contrato;

Divulgação clara dos critérios de julgamento e das condições de participação no processo licitatório;

Encaminhamento à departamento responsável, todos os documentos necessários para a condução do processo licitatório.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Entende-se como contratações interdependentes aquelas cujo objeto se relaciona direta ou indiretamente, de forma que a execução de uma depende da outra para atingir os objetivos operacionais do aeroporto.

No caso do objeto deste certame, tais serviços são fundamentais para o gerenciamento de risco de fauna, garantindo a segurança operacional das operações aéreas e a adequada utilização das áreas internas do aeroporto. Consequentemente, apresentam interdependência direta com:

Permissões de uso das companhias aéreas, cuja operação segura depende de condições mínimas adequadas das áreas verdes e da infraestrutura aeroportuária, que são:

- Dispensa nº 10/2020 – Gol Linhas Aéreas S.A.;
- Dispensa nº 14/2020 - Azul Linhas Aéreas Brasileiras S.A.;
- Dispensa nº 03/2022 – Latam Airlines Brasil

Permissões de uso de hangares, que utilizam a mesma infraestrutura interna e requerem manutenção das áreas adjacentes para funcionamento seguro e eficiente, que são:

CONCORRÊNCIA Nº 01/2016:

- NEXT AVIATION -SERVIÇOS AERONAUTICOS LTDA - TPU nº 083/2017
- PARANOIA TRATORES LTDA - TPU nº 084/2017
- PEDRO MUFFATO & CIA LTDA.- TPU nº 085/2017
- IRMAOS MUFFATO CIA LTDA.- TPU nº 086/2017
- SYNCJET - SERVICOS AERONÁUTICOS EIRELI. - TPU nº 087/2017
- O. M. ANDERLE. - TPU nº 088/2017
- FJ MANTOVANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e PARQUE DAS FLORES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - TPU nº 89/2017
- WEST WINGS ESCOLA DE AVIACAO LTDA - TPU nº 90/2017
- CASCAVEL MÁQUINAS AGRÍCOLAS LTDA. - TPU nº 091/2017
- JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S.A. - TPU nº 092/2017

CONCORRÊNCIA Nº 01/2022:

- RODOMOURA FREIOS INDUSTRIA DE IMPLEMENTOS RODOVIARIOS EIRELI – TPU Nº 11/2022
- ISL IMPORTACAO E EXPORTACAO INDUSTRIA E COMERCIO LTDA - – TPUs Nº 13 e 14/2022
- MDX AGRONEGOCIO LTDA - – TPUs Nº 15 e 16/2022.

14. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Dos possíveis Impactos e das medidas mitigadoras:

Impacto: Uso de Produtos Químicos: Produtos químicos como herbicidas e pesticidas podem contaminar o solo e a água, afetando a fauna e a flora locais.

Medida Mitigadora: Utilizar produtos orgânicos e biodegradáveis, e limitar o uso de químicos a situações de extrema necessidade, preferindo métodos naturais de controle de pragas.

Impacto: Erosão do Solo: A remoção Inadequada de vegetação pode levar à erosão do solo, causando a perda de nutrientes e desestabilização das áreas afetadas.

Medida Mitigadora: Implementar técnicas de plantio de grama para coberturas vegetais para proteger o solo.

Impacto: Descarte de Resíduos Verdes: O descarte inadequado de resíduos verdes, como folhas, galhos e grama, pode levar à obstrução de cursos d'água e à degradação ambiental.

Medida Mitigadora: Implementar um sistema de compostagem para resíduos verdes, transformando-os em adubo orgânico que pode ser reutilizado nos jardins e pátios.

15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO (Obrigatório)

Com base na análise realizada neste Estudo Técnico Preliminar, é possível afirmar que a solução proposta para permissão de uso, a título precário e oneroso, de área localizada no Aeroporto Regional do Oeste – Coronel Adalberto Mendes da Silva (SBCA), destinada à exploração comercial da atividade de implantação, plantio, cultivo, manutenção e comercialização de grama cultivada (grameira) é viável e necessária para atender às demandas da TRANSITAR.

Cascavel/PR, 20 de janeiro de 2026.

Elaborado por:


Sandra Luisa Covatti
Matrícula nº 109

Aprovado por:


Jocemara Lopes

Diretora do Departamento de Administração Aeroportuária