

Estudo Técnico Preliminar 162/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 057.00493890/2024-01

2. Descrição da necessidade

A demanda ora em análise refere-se ao Processo SEI nº 057.00493890/2024-01, que tem como objeto a cessão de uso temporária de imóvel, destinado ao Hangar João Negrão do CAVPM, localizado no Aeroporto Campo de Marte, Setor F, Lote 1.

É importante frisar que o imóvel objeto da cessão de uso é o prédio principal que atende as principais demandas administrativas e operacionais no atendimento de atividades de Segurança Pública e Defesa Civil do Comando de Aviação desde 01/02/2020, e que de acordo com a demandante o mesmo atende as finalidades precípuas, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

Desta feita, tendo por base as informações da demandante, faz-se imprescindível a manutenção da referida cessão, para dar continuidade aos serviços e atividades realizados pela mencionada unidade.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Seção de Logística	1º Ten PM Larissa Aurea da Costa Aguiar

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A cessão de uso do imóvel se justifica pela necessidade de ter um local que contenha estrutura física adequada para comportar, além das aeronaves, todo o efetivo administrativo e operacional do CAVPM, a fim de exercer com qualidade suas missões atinentes à Aviação de Segurança Pública e Defesa Civil, principalmente pela sua localização estratégica próxima ao heliponto do aeroporto, reduzindo assim o tempo resposta para o atendimento de emergências, além de ser o local onde são desenvolvidas a grande maioria das atividades dessa unidade.

Frisa-se ainda que o imóvel em questão atende as necessidades do efetivo operacional e administrativo do CAVPM, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda, sendo que o local passou por reformas promovidas pela própria unidade.

5. Levantamento de Mercado

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções para a localização do Hangar João Negrão do CAVPM, não há o que se falar em aquisição ou locação, pois as dependências físicas dos imóveis da referida unidade estão no Aeroporto Campo de Marte, onde os terrenos são de propriedade da União, concedidos para a empresa privada PAX Aeroportos, ou seja, o ato administrativo adequado para a utilização do espaço é a cessão de uso.

Como o CAVPM já utiliza o referido prédio localizado no Setor F, Lote 1, desde 2020 e já realizou uma reforma significativa na edificação, não seria adequado tentar identificar outro local para realocação.

Solução: celebrar novo Termo de Cessão Temporária de Uso de Área no Aeroporto Campo de Marte, localizada no Setor F, Lote 1.

6. Descrição da solução como um todo

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de cessão de uso de imóvel. Isso porque é o único modelo de contratação disponível para os imóveis localizados no Aeroporto Campo de Marte.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este já ser utilizado desde 2020. E a renovação da cessão de uso em vigor só não será realizada em razão da concessão da administração do Aeroporto para a empresa privada PAX Aeroportos, sendo que o termo antigo foi celebrado juntamente à INFRAERO.

Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e próximo ao heliponto do aeroporto, fator contribuinte para a redução do tempo resposta em atendimento de ocorrências emergências de Segurança Pública e Defesa Civil.

No caso em questão, conforme se verifica no Parecer CJ/PM 73/2019, a Consultoria Jurídica da PMESP já adotou entendimento de que não há necessidade de contratação, bastando a assinatura de um mero termo.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Por se tratar de uma cessão de uso de imóvel, com vigência de 60 meses, não há quantidade específica a ser contratada.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 6.899.043,45

O valor proposto pela empresa PAX Aeroportos para a Remuneração Fixa Mensal (RFM) referente à Cessão Temporária de Uso de Área no Aeroporto Campo de Marte, localizada no Setor F, Lote 1, é de R\$ 93.159,00 (Noventa e três mil cento e cinquenta e nove reais), pago mensalmente, durante 60 meses, e sofrendo reajuste anual com base a variação do IPCA ou outro índice oficial que o venha substituir no período. Sendo que os valores de reembolso de despesas referente à área do contrato serão cobrados separadamente.

Conforme tabela abaixo, considera-se que o gasto com o serviço de fornecimento de água/coleta de esgoto e lixo, realizado mediante rateio com a administradora do Aeroporto, foi de

aproximadamente R\$ 9.779,20 (nove mil setecentos e setenta e nove reais e vinte centavos) mensais entre os meses de setembro/2023 e maio/2024, além de que o gasto com o serviço de fornecimento de energia elétrica foi de aproximadamente R\$ 9.687,52 mensais considerando o mesmo período mencionado; dessa forma, o valor total gasto para manter a Cessão de Uso Onerosa do prédio supracitado será de aproximadamente R\$ 6.899.043,45 (seis milhões oitocentos e noventa e nove mil quarenta e três reais e quarenta e cinco centavos) após os 60 meses de vigência do Termo, considerando um reajuste de 8% em relação a 2023.

RATEIO HANGAR JOÃO NEGRÃO									
	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24
Água	R\$ 2.797,88	R\$ 7.609,23	R\$ 7.767,90	R\$ 9.362,28	R\$ 9.026,73	R\$ 7.388,32	R\$ 14.446,21	R\$ 16.513,34	R\$ 12.963,05
Consumo (m³)	Média Infraero	249,6465	249,8	299,16	276,62	222,71	258,34	295,3	-
Lixo	-	R\$ 15,71	R\$ 15,71	R\$ 15,71	R\$ 15,71	R\$ 15,71	R\$ 15,71	R\$ 43,61	-
Total	R\$ 2.797,88	R\$ 7.624,94	R\$ 7.783,61	R\$ 9.377,99	R\$ 9.042,44	R\$ 7.404,03	R\$ 14.461,92	R\$ 16.556,95	R\$ 12.963,05
Média	R\$ 9.779,20								

ÍNDICE DE CONSUMO DE ENERGIA ELÉTRICA JOÃO NEGRÃO										
(Quilowatt hora [kWh] de energia elétrica consumida pela OPM / Valores)										
Empresa: Eletropaulo M. Eletricidade de São Paulo										
CNPJ: 61695227000193										
	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	
ENERGIA	8889	9759	11135	10867	12035	13113	11972	12058	13327	103155
VALOR	R\$ 8.452,82	R\$ 9.033,31	R\$ 9.226,65	R\$ 9.272,54	R\$ 12.028,29	R\$ 10.146,69	R\$ 9.206,03	R\$ 9.677,94	R\$ 10.143,45	R\$ 87.187,72
MÉDIA	R\$ 9.687,52									

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Conforme Decreto 67.689, de 03 de maio de 2023, na Disposição Transitória, em seu Artigo Único, a elaboração de plano de contratações anual pelos órgãos e entidades da Administração Pública direta e autárquica será facultativa no ano de 2023, tornando-se obrigatória a partir do ano subsequente, nos termos deste decreto.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

As expectativas dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- Garantir as mínimas condições de alocação de móveis, aeronaves e agentes públicos em espaço suficiente para a prestação do serviço operacional e administrativo, bem como para a recepção de um grande público em eventos comemorativos relacionados à Segurança Pública do Estado de São Paulo;
- Conferir facilidade de acesso dos agentes públicos ao Hangar João Negrão;

c) Obter estrutura adequada para o serviço e para comportar as aeronaves;

13. Providências a serem Adotadas

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das suas instalações para o efetivo operacional e administrativo do CAVPM.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Pelo prédio em questão já estar sendo utilizado pelo CAVPM e não haver necessidade de nenhuma providência a ser adotada, não há a presença de nenhum impacto ambiental previsto.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável;
- Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

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](#).

LARISSA AUREA DA COSTA AGUIAR

1º Ten PM - Ch Set Infraestrutura



Assinou eletronicamente em 05/12/2024 às 10:41:41.