**51 BATALHAO DE INFANTARIA DE SELVA**

# Estudo Técnico Preliminar 66/2026

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 64119.008111/2026-67

## 2. Descrição da necessidade

2. Descrição da necessidade

2.1. O 51º BIS necessita disponibilizar atividade de apoio de cantina/lanchonete no interior do aquartelamento, oferecendo ao público interno alimentos, lanches, bebidas não alcoólicas e demais produtos de conveniência expressamente autorizados. O atendimento deverá ser compatível com a rotina administrativa e operacional, com as condições sanitárias e com a segurança da Organização Militar.

2.2. A solução busca reduzir deslocamentos externos para pequenas aquisições e favorecer o aproveitamento dos intervalos de serviço. A cantina complementa as opções de alimentação e conveniência, sem substituir o serviço de aprovisionamento da Unidade ou gerar obrigação de aquisição de produtos pela Administração.

2.3. O laudo caracteriza mercado restrito ao interior da Organização Militar. A exploração não compreende atendimento aberto ao mercado externo, e o ingresso de empregados e fornecedores dependerá dos controles de acesso definidos pelo 51º BIS.

2.4. O problema a resolver é a disponibilização regular desse apoio mediante uso adequado de espaço público existente, com responsabilidade privada pelos custos comerciais e retribuição patrimonial à União. Não se pretende contratar refeições custeadas pelo orçamento da Unidade.

## 3. Área requisitante

| Área Requisitante | Responsável |
|---|---|
| Chefe da Comissão de Contratação | Marcos Vinicius Reis Pinheiro |
| Membro da Comissão de Contratação | Guilherme Lemos da Silva Bastos |

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. A destinação será exclusivamente a atividade de apoio de cantina/lanchonete, no espaço delimitado de 15,75 m². O cessionário deverá manter a finalidade autorizada e não poderá ampliar a área ocupada, transferir a exploração ou executar intervenções sem autorização e observância do instrumento contratual.

4.2. A operação ocorrerá por conta e risco do cessionário, que fornecerá pessoal, mercadorias, insumos, mobiliário, equipamentos, utensílios e meios de pagamento. Caberá ao cessionário, a instalação, manutenção, substituição e retirada dos bens de sua propriedade, preservadas as regras para benfeitorias e devolução do imóvel. Conforme está exposto no laudo de avaliação do imóvel, que registra os equipamentos como “a instalar”; não se presume fornecimento desses bens pela União.

4.3. Os produtos, porções, condições de conservação e horários deverão ser definidos no Termo de Referência (TR), em conformidade com o espaço, a demanda e as restrições operacionais. O preparo no local dependerá da adequação sanitária e das instalações; equipamentos previstos no modelo econômico não equivalem a uma autorização prévia de instalação.

4.4. Deverão ser exigidas as licenças e condições sanitárias legalmente aplicáveis, boas práticas de manipulação de alimentos, controle de validade e temperatura, água apropriada ao consumo, higienização, prevenção de pragas e acondicionamento de resíduos. A documentação e o momento de sua comprovação deverão respeitar a legislação e não restringir indevidamente a competição.

4.5. O cessionário responderá por obrigações trabalhistas, previdenciárias, tributárias e comerciais, organizando sua própria mão de obra. A fiscalização da cessão não implicará subordinação direta de seus empregados à Administração.

4.6. A habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista, econômico-financeira e técnica deverá guardar proporcionalidade com o objeto e seus riscos, conforme as exigências legalmente cabíveis. Eventuais intervenções nas instalações deverão observar as responsabilidades profissionais pertinentes, sem imposição de qualificações alheias à operação da cantina.

4.7. Será facultada vistoria prévia, mediante agendamento que preserve a isonomia e a segurança militar. O edital deverá disciplinar a declaração de conhecimento das condições do espaço e os documentos técnicos disponíveis aos interessados.

4.8. Propõe-se vigência inicial de 12 meses, compatível com a avaliação da operação e do atendimento ao público interno. Eventual prorrogação dependerá do regime patrimonial aplicável, da autorização competente e de justificativa de vantajosidade, sem automatismo. O contrato deverá definir início de vigência, entrega do espaço, implantação e exigibilidade dos pagamentos, sem presumir carência gratuita.

4.9. O critério econômico da seleção será a maior retribuição patrimonial mensal ofertada à União, nunca inferior ao piso estabelecido em avaliação válida e tecnicamente saneada. As utilidades e os preços de venda aos usuários não integrarão a base de propostas e lances dessa disputa.

4.10. A modalidade, o critério jurídico de julgamento, o modo de disputa e a parametrização do sistema deverão ser motivados e submetidos à análise jurídica. Este ETP não presume autorização genérica para pregão por maior oferta nem equipara receita patrimonial ao critério legal de maior retorno econômico. A operacionalização deverá preservar o resultado econômico descrito no subitem anterior.

4.11. Eventual garantia contratual deverá ser decidida motivadamente a partir da análise de riscos e do regime aplicável, com condições expressas no edital e no contrato e dimensionamento compatível com as obrigações assumidas pelo cessionário.

## 5. Levantamento de Mercado

5.1. A base documental é o levantamento econômico do Laudo nº 002/2026, da gestão de obras militares (GOM) da 23ª bda inf sl, que utiliza o Método da Renda e pesquisa de preços de produtos no Anexo III. Esses elementos subsidiam a estimativa de viabilidade comercial e da contraprestação pelo uso do espaço; não demonstram, isoladamente, o número de interessados em assumir a cessão.

5.2. São examinadas três alternativas de atendimento: aquisição dos produtos exclusivamente no comércio externo; operação direta da cantina pela Administração; e exploração por particular mediante cessão onerosa de uso.

5.3. O recurso exclusivo ao comércio externo mantém a necessidade de deslocamento e oferece menor compatibilidade com as rotinas do aquartelamento. A operação direta exigiria estrutura de pessoal, aquisição de estoques, equipamentos e gestão comercial pela Administração, ampliando encargos e riscos que não compõem a finalidade desta demanda.

5.4. A cessão onerosa permite disponibilizar o apoio no espaço existente, atribuir ao operador privado os investimentos e riscos comerciais e gerar receita patrimonial. Apresenta-se como a alternativa mais adequada, desde que a dimensão da demanda e os encargos sejam compatíveis com a sustentabilidade da operação e com preços acessíveis ao público interno.

5.5. Antes da consolidação do edital, a equipe deverá verificar a atratividade da operação em mercado restrito, os horários, o mix de produtos, a capacidade física e as premissas de consumo do laudo. A consulta complementar, quando realizada, deverá ser documentada com fontes, datas e conclusão, sem prometer clientela ou receita mínima.

5.6. A pesquisa destinada ao controle dos preços ao usuário deverá comparar produtos equivalentes em porção, qualidade e apresentação e considerar o mercado local. As médias do Anexo III não serão convertidas automaticamente em preços obrigatórios. O TR deverá estabelecer tabela de referência ou limites justificados e procedimento de atualização, independentes dos lances patrimoniais.

## 6. Descrição da solução como um todo

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A solução consiste na seleção de cessionário para explorar a cantina em parcela de 15,75 m² do imóvel PA 08-0037, mediante contrato de cessão onerosa de uso. A União, representada pela autoridade competente, será a CEDENTE; o particular selecionado será o CESSIONÁRIO.

6.2. O ciclo de execução compreenderá vistoria e entrega formal do espaço, instalação dos equipamentos e adequações autorizadas, comprovação das condições de funcionamento, atendimento ao público interno, fiscalização e recolhimento dos valores devidos, encerrando-se com desocupação e vistoria de devolução.

6.3. O contrato deverá disciplinar separadamente: retribuição patrimonial mensal decorrente da proposta vencedora; pagamento ou ressarcimento das utilidades conforme apuração definida; e preços pagos diretamente pelos usuários pelos produtos adquiridos. Não haverá compensação automática entre essas parcelas.

6.4. A retribuição será recolhida à União pelo instrumento de arrecadação adequado, com identificação da competência, vencimento e comprovação. As utilidades deverão ter forma de cobrança, documentação, responsabilidades e periodicidade próprias, evitando omissão ou cobrança em duplicidade.

6.5. A existência de medição individual de energia e água deverá ser verificada no local. Havendo fornecimento diretamente faturado ao cessionário, não caberá ressarcimento duplicado à União. Quando necessário rateio ou estimativa, a metodologia deverá ser técnica, verificável e previamente divulgada, com possibilidade de ajuste às condições efetivas previstas contratualmente.

**6.6.** Ao formular sua proposta de retribuição patrimonial, o licitante deverá considerar os custos da operação e os parâmetros de preços dos produtos e de atendimento estabelecidos no edital e em seus anexos. A oferta de valor superior ao piso patrimonial não conferirá ao cessionário o direito de aumentar automaticamente os preços cobrados dos usuários, reduzir os horários ou as condições de atendimento, nem descumprir as exigências sanitárias. Eventuais alterações dos preços e das condições de atendimento deverão observar os critérios e procedimentos previstos no contrato.

6.7. As adequações e benfeitorias dependerão de autorização prévia, avaliação técnica quando cabível e disciplina contratual sobre incorporação, retirada e eventual indenização. Não se reconhece por este ETP direito automático a reembolso ou retenção do imóvel.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. O objeto corresponde a 1 (uma) cessão onerosa de uso, de 1 (um) espaço físico com 15,75 m², para funcionamento de cantina, pelo prazo inicial proposto de 12 (doze) meses, prorrogável tempo igual ou inferior a 10 (dez) anos. A identificação e a delimitação da parcela deverão constar de planta ou croqui e do termo de entrega.

7.2. A Tabela 3 do laudo considera efetivo de 706 militares, adesão média de 55% e público ativo estimado de 388 usuários no mês. São premissas da avaliação: o produto de 706 por 55% é 388,3, apresentado no laudo em número inteiro. Esses dados não constituem obrigação de consumo, garantia de faturamento nem quantitativo de refeições a serem adquiridas pelos integrantes do aquartelamento.

7.3. Os quantitativos de produtos vendidos e os equipamentos indicados nas planilhas do laudo são hipóteses de cálculo. A equipe deverá validar a compatibilidade do atendimento, da armazenagem e da carga elétrica com os 15,75 m², sem converter todas as previsões financeiras em exigência indiscriminada de estoque ou de equipamentos.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R$):** 1.918,71

8. Estimativa do Valor da Contratação

8.1. O Laudo de Avaliação nº 002/2026 – GOM/23ª Bda Inf Sl, em sua versão revisada e assinada, apresenta valor mensal total de referência de R$ 1.928,42 (mil novecentos e vinte e oito reais e quarenta e dois centavos), composto por R$ 1.918,71 (mil novecentos e dezoito reais e setenta e um centavos) relativos à utilização da área, tratados neste ETP como retribuição patrimonial à União, e R$ 9,71 (nove reais e setenta e um centavos) relativos ao ressarcimento estimado de água e esgoto. A energia elétrica não integra esse total, pois o espaço possui medidor individualizado e o consumo será faturado diretamente pela concessionária ao cessionário, conforme o resumo e os itens 6.1.2.3, 6.1.4 e 7 do laudo.

8.2. Para o horizonte de 12 (doze) meses, a projeção nominal corresponde a R$ 23.024,52 (vinte e três mil e vinte e quatro reais e cinquenta e dois centavos) de retribuição patrimonial e R$ 116,52 (cento e dezesseis reais e cinquenta e dois centavos) de ressarcimento de água e esgoto, totalizando R$ 23.141,04 (vinte e três mil e cento e quarenta e um reais e quatro centavos). Esses valores não incluem energia elétrica, reajustes ou acréscimos decorrentes da oferta vencedora e não representam despesa da União. A soma constitui referência econômica, sem integrar, de forma agregada, a base da disputa.

8.3. O valor mensal de R$ 1.918,71 corresponde à retribuição patrimonial indicada no resultado conclusivo do novo laudo e constitui a referência mínima para a seleção. A equipe de planejamento deverá verificar a regularidade e a validade da avaliação e submeter ao responsável técnico eventuais divergências remanescentes da memória de cálculo, para esclarecimento ou retificação antes da aprovação definitiva e da publicação do edital. Não cabe à equipe corrigir unilateralmente o laudo ou substituir o resultado por cálculo próprio.

8.4. Embora a Tabela 8 do laudo apresente estimativa de R$ 266,73 para energia elétrica, o próprio documento exclui essa estimativa da composição final do valor mensal, em razão da existência de medidor individualizado. O cessionário suportará diretamente o consumo efetivamente registrado e os encargos incidentes, mediante pagamento à concessionária, sem ressarcimento de energia à Administração. O vencedor deverá requerer, antes do início das atividades, a titularidade da unidade consumidora em seu nome, apresentar à fiscalização comprovação da regularização e manter as faturas

adimplidas durante toda a ocupação. Quanto à água e ao esgoto, a Tabela 9 estabelece ressarcimento mensal estimado de R$ 9,71, calculado com base no custo de R$ 1,29/m³ da operação da ETA própria do aquartelamento e nos volumes estimados dos pontos hidráulicos, observada a metodologia do laudo e a cobrança separada da retribuição patrimonial.

8.5. O novo laudo possui data de referência de 30 de setembro de 2026 e validade declarada de 12 (doze) meses. Sua atualidade e adequação deverão ser verificadas antes da publicação do edital e da formalização do ajuste. A validade da avaliação não se confunde com a vigência contratual, e alterações relevantes das premissas ou o decurso daquele prazo exigirão providência técnica de atualização.

8.6. A disputa ocorrerá pela maior retribuição patrimonial mensal à União, tendo como piso R$ 1.918,71, observadas a confirmação técnica e a aprovação competente da avaliação. Serão admitidas somente ofertas iguais ou superiores ao piso, prevalecendo a maior oferta válida. O ressarcimento de água e esgoto não integrará os lances nem será objeto de majoração competitiva. A energia elétrica será paga diretamente à concessionária, conforme o consumo individualizado. Consequentemente, o total de R$ 1.928,42 não será utilizado como base agregada da disputa.

8.7. Os preços dos produtos vendidos aos usuários pertencem à relação comercial de atendimento da cantina e permanecerão separados da retribuição patrimonial e dos encargos de utilidades. Não serão utilizados como base da disputa, fator de desconto ou substituto da obrigação de recolhimento à União. O Termo de Referência deverá disciplinar separadamente o reajuste da retribuição patrimonial, a atualização do ressarcimento de água e esgoto segundo sua metodologia técnica e os mecanismos de aprovação, fiscalização e revisão dos preços ao usuário. As variações da despesa de energia elétrica decorrerão do consumo registrado e do faturamento da concessionária, sem incorporação à retribuição patrimonial ou à cobrança administrativa de utilidades.

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Propõe-se item único, sem parcelamento, porque o objeto compreende uma única área de 15,75 m² e uma operação integrada de cantina. A divisão por produtos ou por parcelas internas do espaço fragmentaria a gestão sanitária, a responsabilização, o uso das instalações e a cobrança patrimonial.

9.2. A cobrança separada da retribuição patrimonial e das despesas com utilidades não implica divisão do objeto, pois ambas constituem obrigações vinculadas à mesma cessão onerosa de uso. A seleção será realizada em item único, abrangendo o espaço destinado à cantina e as obrigações necessárias ao seu funcionamento, sem inclusão de atividades sem relação direta com essa finalidade que possam restringir indevidamente a participação de interessados.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. A operação relaciona-se à infraestrutura predial, ao abastecimento de água, à energia elétrica, à gestão de resíduos e ao controle de acesso da Unidade. Esses vínculos deverão ser verificados para definir responsabilidades e evitar transferência indevida de custos comerciais à Administração.

10.2. A solução proposta atribui ao cessionário a aquisição de equipamentos, mobiliário, insumos e mercadorias. Não se identifica, com os elementos do laudo, necessidade de contratação pública específica desses bens como condição de implantação.

10.3. O laudo informa condições de utilização imediata, mas essa descrição não substitui a verificação sanitária e da capacidade das instalações. Se a vistoria identificar obra ou contratação pública indispensável, a dependência deverá ser formalizada, com responsabilidade, prazo e recursos definidos antes da liberação do espaço, revendo-se o planejamento quando necessário.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A cessão atende à necessidade institucional de apoio ao público interno e de utilização adequada do patrimônio da União, preservadas a missão, a segurança e a destinação principal do imóvel do 51º BIS.

11.2. A unidade deverá juntar o DFD e registrar a compatibilidade da demanda com seu planejamento. A previsão no Plano de Contratações Anual, quando cabível, deverá ser comprovada; eventual inclusão ou ajuste deverá ser formalmente aprovado, sem declaração presumida de registro já existente.

11.3. O ajuste é estruturado como contrato de receita, sem pagamento da União pela exploração comercial. Eventuais despesas públicas acessórias deverão ser identificadas e tratadas separadamente, com a correspondente análise orçamentária quando necessária.

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Disponibilizar atendimento regular de cantina ao público interno, com condições adequadas de higiene, qualidade e preços, reduzindo a necessidade de deslocamentos externos e contribuindo para a rotina da Unidade.

12.2. Obter retribuição patrimonial compatível com avaliação válida, preservar o imóvel e atribuir ao cessionário os custos e riscos da operação. A expectativa de receita deverá ser tratada sem garantia de demanda ou lucro ao particular.

12.3. O acompanhamento deverá registrar cumprimento dos horários, condições sanitárias, regularidade de recolhimento patrimonial, apuração das utilidades, conservação do espaço e ocorrências relativas a preços e atendimento. O TR deverá definir a periodicidade e as evidências de fiscalização, sem criar obrigação de consumo mínimo.

## 13. Providências a serem Adotadas

13.1. Elaborar e juntar aos autos documento formal de certificação dos erros materiais identificados no Laudo de Avaliação nº 002/2026, indicando os trechos divergentes, a redação ou o valor correto e os elementos que fundamentam cada correção. A certificação deverá abranger a identificação do 51º BIS, os valores de impostos e os registros relativos às utilidades, acompanhada da conferência da memória de cálculo que demonstre a preservação do resultado da avaliação e da parcela de retribuição patrimonial. O documento deverá ser subscrito por responsável com competência para atestar as informações, mantendo-se o laudo original nos autos.

13.2. Conferir a documentação patrimonial, a planta ou croqui dos 15,75 m² e as competências para autorizar a cessão. Realizar vistoria das condições sanitárias, elétricas e hidráulicas, da possibilidade de preparo dos alimentos, do uso de gás quando proposto e da compatibilidade dos equipamentos com o espaço.

13.3. Validar o dimensionamento da demanda e as premissas de consumo e faturamento. Definir “mix de produtos” mínimo autorizados, horários, condições de acesso e implantação, bem como instruir pesquisa e justificativa dos parâmetros de preços ao usuário, sem vinculá-los aos lances patrimoniais.

13.4. Definir, com a área técnica e administrativa, o regime de medição, faturamento ou ressarcimento de utilidades; a metodologia de apuração; os responsáveis; os comprovantes; e as regras de atualização. Evitar reproduzir automaticamente soluções de medição ou gratuidade de outros espaços da Unidade.

13.5. Concluir a análise de riscos, abrangendo avaliação inconsistente, baixa atratividade, oferta patrimonial incompatível com a operação, inadimplemento, interrupção de atendimento, falhas sanitárias, cobrança duplicada de utilidades, danos ao patrimônio e término da vigência. Indicar prevenção, tratamento e responsáveis.

13.6. Compatibilizar DFD, ETP, TR, edital e contrato, após o saneamento, e submeter a modelagem da seleção e as minutas ao controle jurídico. Obter as autorizações patrimoniais e administrativas pertinentes antes da publicação. Se o saneamento alterar significativamente os valores ou premissas, atualizar a conclusão de viabilidade e os demais documentos.

13.7. Designar e orientar os responsáveis pela gestão e fiscalização, preparar o termo de entrega e a vistoria inicial, organizar a arrecadação e definir o procedimento de devolução. Preencher os dados do processo, setor requisitante, equipe e aprovações nos documentos antes de sua assinatura.

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Os impactos previsíveis decorrem do consumo de água e energia, da geração de embalagens e resíduos orgânicos, do descarte de óleo de cozinha e produtos de limpeza e, conforme o modo de preparo, de fumaça, odores e riscos associados ao gás.

14.2. O TR deverá prever segregação, acondicionamento e retirada adequada dos resíduos, destinação regular do óleo usado, prevenção de descarte de gordura nas redes, limpeza das instalações e redução do desperdício de alimentos. O cessionário deverá observar as regras ambientais e de resíduos aplicáveis e as orientações locais da Unidade.

14.3. Deverão ser priorizados equipamentos eficientes, manutenção preventiva, correção de vazamentos e uso racional de água e energia. Os requisitos ambientais deverão ser proporcionais à operação e não impor certificações sem justificativa técnica.

14.4. As condições de ventilação, armazenamento de gás e prevenção de incêndio deverão ser verificadas antes do funcionamento, quando aplicáveis. A necessidade de licenças específicas dependerá das atividades efetivamente autorizadas e das exigências dos órgãos competentes.

# 15. Declaração de Viabilidade

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

## 15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1. A solução de cessão onerosa de uso da cantina mostra-se tecnicamente adequada à necessidade identificada. Declara-se sua viabilidade condicionada ao saneamento formal da avaliação, à confirmação da sustentabilidade econômica e ao cumprimento das providências essenciais indicadas neste estudo.

15.2. A conclusão não consolida R$ 1.918,71 como piso definitivo nem autoriza a publicação do certame com a divergência do laudo pendente. O prosseguimento para a seleção dependerá da confirmação técnica dos valores, da definição separada das utilidades, da fundamentação jurídica da modelagem e das aprovações competentes.

# 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.

**MARCOS VINICIUS REIS PINHEIRO**

Membro da comissão de contratação

*Assinou eletronicamente em 08/10/2026 às 08:36:16.*

gov.br
Documento assinado digitalmente
GUILHERME LEMOS DA SILVA BASTOS
Data: 08/10/2026 09:27:34-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

**GUILHERME LEMOS DA SILVA BASTOS**

Membro da comissão de contratação