SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO DNIT - AP

Estudo Técnico Preliminar 8/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 50008.000177/2026-51

2. Descrição da necessidade

2.1. A presente demanda decorre da iminente inauguração e consequente inicio das Operações da Instalação Portuária Pública de Pequeno Porte – IP4 no Município de Santana/AP, estrutura em que envolverá fluxo regular de passageiros, servidores, trabalhadores portuários e demais usuários, intensificando a rota de logística mercadológica e turística na região. Neste contexto, evidencia-se a necessidade de disponibilização de infraestrutura mínima de apoio, ao caso, especificamente de serviços de bilheteria de passagens com atendimento via guichês de recepção, provedores de alimentação e fornecimento de bebidas em geral, indispensáveis a adequada recepção dos usuários que usufruirão das instalações.

2.2. A inexistência da prestação destes serviços destarte da operação do referente porto prejudicaria a atividade finalística da infraestrutura projetada, ensejando na desvalorização da dignidade dos usuários, que permaneceriam desassistidos de insumos básicos como alimentação e hidratação, durante os períodos de espera, embarque, desembarque e circulação nas dependências portuárias, divergindo do cumprimento da missão institucional com os princípios da eficiência e da adequada prestação do serviço público.

2.3. Logo, aludindo-se a delegação da Portaria nº 148, de 17 de dezembro de 2021, do Ministério da Infraestrutura, sido concluída a estruturação do IP4 do município de Santana/AP, há a necessidade de manter prestação de serviços destas naturezas por intermédio de execução mediante Concessionária, com a finalidade de garantir a sua operacionalidade, assim como, o conforto de seus usuários.

2.4. Portanto, a solução ora instruída perfaz-se pela realização de procedimento licitatório ordinário mediante CONCORRÊNCIA, cujo método de adjudicação seja de MAIOR RETORNO ECONÔMICO (maior oferta).

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
COORDENAÇÃO DE ENGENHARIA - COENGE - CAF - AP.	RUTH CLÉA CARMO DE SOUSA

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. O objeto consiste na outorga de Concessão Onerosa de Uso de Bem Público de 01 (um) quiosque, 02 (duas) lanchonete, 04 (quatro) lojas e 05 (cinco) guichês de atendimento, localizados na Instalação Portuária Pública de Pequeno Porte (IP4) do Município de Santana/AP, mediante CONCORRÊNCIA, com critério de julgamento pelo MAIOR RETORNO ECONÔMICO, visando à recepção e ao atendimento dos usuários, bem como à exploração comercial compatível com a destinação de cada unidade, de modo a atender às necessidades da Superintendência Regional do DNIT no Estado do Amapá.

4.2. Na presente instrução, a empresa cessionária deverá assumir compromisso formal de obtenção e manutenção de licença ou autorização sanitária junto ao órgão competente, atentar e cumprir as normas de vigilância sanitária, incluindo boas práticas de manipulação de alimentos, além de prestar atendimento às normas de segurança contra incêndio e pânico, quando exigíveis.

4.3. Para habilitação geral de regularização empresarial, a empresa participante deverá apresentar:

- Cópia do Contrato Social registrado na Junta Comercial ou Registro Civil de Pessoas Jurídicas, atualizado com a última alteração.
- Cédula de Identidade e CPF dos sócios ou diretores que assinam pela empresa.
- Inscrição no Cadastro de Contribuintes relativa ao domicílio da empresa, pertinente ao seu ramo de atividade.

4.4. Para habilitação geral fiscal e trabalhista, a empresa participante deverá apresentar:

- Inscrição no CNPJ emitido pelo site da Receita Federal;
- Certidão Conjunta da Receita Federal e PGFN de regularidade com tributos federais e à Dívida Ativa da União;
- Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) **e**mitido pela Caixa Econômica Federal;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho;
- Certidões Negativas Estaduais e Municipais do local da sede da empresa de inexistência de débitos pertinentes.

4.5. Para a habilitação das empresas interessadas em concorrer pelos itens referentes aos Guichês de Atendimento, além das documentações gerais acima exigidas, a participante deverá apresentar:

- Autorização da Agência Nacional de Transportes Aquaviários - ANTAQ, devendo comprovar que consta registrada como uma Empresa Brasileira de Navegação (EBN) ou que possui contrato de representação comercial/agenciamento com empresas autorizadas a operar as linhas que partem da área portuária envolvida.
- Autorização da Agência de Regulação de Serviços Públicos Delegados do Estado do Amapá - ARTRA, restando comprovação de regularidade junto à agência estadual no caso de linhas intermunicipais do Estado do Amapá.

4.6. A empresa participante deve constar regular e não conter nenhum impedimento para licitar no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF.

4.7. A participante deve declarar que não emprega menores de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem menores de 16 (dezesseis) anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz.

4.8. Resta proibida a alteração da destinação do espaço ou ampliação da área ocupada sem autorização expressa da Administração.

4.9. Veda-se à subcessão, sublocação ou transferência da autorização, total ou parcial das responsabilidades assumidas na contratação.

4.10. A Concessionária terá responsabilidade integral pela limpeza, conservação e manutenção da área utilizada.

4.11. A Concessionária deverá prover reparação de eventuais danos causados às instalações da IP4, vedada a realização de obras civis estruturais ou benfeitorias fixas.

4.12. A detentora homologada deverá assumir responsabilidade exclusiva por encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais decorrentes da atividade, além de deter inteira responsabilidade por danos causados a terceiros, usuários ou ao patrimônio público.

4.13. A Concessionária terá obrigação de atender prontamente às determinações administrativas relacionadas à operação do espaço, e proceder com a desocupação da área a critério da Administração mediante critérios de motivação ou conclusão da vigência contratual sem previsão de prorrogação.

4.14. A detenrora deverá ter ciência de ter obrigação de desocupação imediata da área ao término do prazo, caso não prorrogado, ou em caso de revogação, com restituição do espaço nas mesmas condições em que fora recebido, ressalvado o desgaste natural constatado.

4.15. A conces declara estar ciente de que a atividade será exercida em área de preservação e operação portuária, comprometendo-se a adotar práticas sustentáveis, sendo terminantemente proibido o lançamento de qualquer resíduo sólido ou líquido no corpo hídrico adjacente, sob pena de rescisão imediata e sanções ambientais previstas na Lei nº 9.605/98.

4.16. O objeto será resguardado às obrigações mediante contrato a ser celebrado, adotado, mediante o trâmite licitatório ordinário optado, de natureza jurídica administrativa, bilateral e de força executiva, cujo preâmbulo e objeto contemplará a natureza de Concessão de Uso.

4.17. A vigência inicial da contratação será de 60 (sessenta) meses, contados da data de sua lavratura, tendo eficácia legal no primeiro dia após a publicação do seu extrato no Diário Oficial da União, podendo ser prorrogado por interesse das partes até o limite de 120 (cento e vinte) meses, com base no Art. 107 da Lei nº 14.133/21.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Diante das alternativas preliminarmente pontuadas e ponderadas, considerando tratar-se de serviço comum, a contratação de empresa mediante instrução de Licitação, na modalidade CONCORRÊNCIA, em forma de disputa ABERTA tendo como critério de julgamento o MAIOR RETORNO ECONÔMICO (maior oferta), fora a solução mais adequada e mais vantajosa para a Administração, no escopo em questão, para contratar uma empresa privada que será responsável pela atividade comercial ou de atendimento aos passageiros da IP4, nos termos do Art. 29 da Lei nº 14.133/2021.

5.2. Os valores mínimos estimados a serem ofertados foram definidos mediante elaboração de Laudo de Avaliação apensado em anexo deste ETP, consistindo-se na utilização de Método do Processo de Custo de Reprodução com adoção de CUB (Custo Unitário Básico de Construção Civil) para definição do valor do imóvel, logrando conclusão com o Método da Remuneração do Capital para definição dos valores de aluguéis, conforme NBR 14653-2:2004 da ABNT.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. O objeto da presente licitação consiste na outorga de concessão de uso onerosa de área pública destinada à exploração comercial de serviços de quisoque, lanchonete, lojista e bilheteria em guichês de atendimento, contemplando a estruturação das Instalações Portuárias Públicas de Pequeno Porte - IP4, do município de Santana no Estado do Amapá, por meio de licitação na modalidade CONCORRÊNCIA, com o critério de julgamento de MAIOR RETORNO ECONÔMICO (maior oferta), para atender às necessidades Superintendência Regional do DNIT no Estado do Amapá.

6.2. O concessionário assumirá a responsabilidade pela instalação de todo o mobiliário, equipamentos de refrigeração e cocção, além de pequenas adequações estéticas que lhe forem necessárias.

6.3. A concessionária assumirá os custos de manutenção preventiva e corretiva das instalações internas das lojas e guichês objeto da concessão, incluindo sistemas elétricos e hidráulicos internos, durante toda a vigência do ajuste.

6.4. A empresa detentora que contemple a exploração comercial de bens alimentícios deverá adotar práticas de manejo de resíduos, com instalação obrigatória de caixa de gordura e destinação licenciada de óleo de cozinha, conforme normas da ANVISA.

6.5. A concessionária que deter dos guichês de atendimento para atividade comercial deverá obrigatoriamente prover sistema de emissão de bilhetes eletrônicos e atendimento por senha, em conformidade às normas fiscais, bem como a padronização visual, dispondo de placas com horários, destinos e preços, evitando poluição visual no terminal.

6.6. As concessionárias deverão fornecer uniformes a todos seus funcionários e colaboradores com identificação do estabelecimento, além de instruí-los sobre a uniformização durante o expediente.

6.7. As concessionárias seguirão obrigatoriedade de funcionamento em janelas de horário vinculadas ao Cronograma de Embarque/Desembarque das embarcações e da Operação do Terminal, garantindo a continuidade do serviço e a atividade finalística.

6.8. O objeto gerará retorno financeiro à Concedente apenas de pagamento de outorga mensal homologada sob a maior oferta vencedora, cujo valor mínimo fora definido pelo Método de Remuneração do Capital aplicado sobre o Valor de Reprodução do bem (CUB - AP).

6.9. Os custos estimados relativos ao consumo de energia elétrica e água das áreas objeto da concessão onerosa de uso foram considerados na composição econômica do Valor Mínimo Mensal de Outorga, conforme parâmetros adotados no Laudo/Parecer de Avaliação que instrui os autos.

> 6.9.1. A não individualização da cobrança de energia elétrica e água decorre de inviabilidade técnica e econômica para instalação de medidores autônomos por unidade, não configurando isenção, subsídio ou renúncia de receita, uma vez que tais custos já se encontram embutidos e precificados no valor mínimo da outorga mensal.

6.10. Nada obstante, diante os elencados em item anterior, fica a concessionária obrigada a utilizar eletrodomésticos cuja eficiência energética seja classificada com Selo PROCEL A+, restando vetado à instalação de equipamentos de alta potência não previstos no plano de operação.

6.11. Ressalta-se que a participação de Consórcio é vedada, devido ao caráter de baixa complexidade técnica e compatível com a capacidade individual de Micro e Pequenas Empresas.

6.12. NÃO ADMITE-SE SUBCONTRATAÇÃO para o presente escopo contratual, considerando não poder abranger a parcela principal do objeto, sendo a essência desta contratação adstrita somente a execução por parte da Concessionária.

6.13. A vigência inicial do contrato será de 60 (sessenta) meses, a contar da data da lavratura do instrumento.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. A presente contratação compreenderá em seu escopo 12 (doze) imóveis a serem concedidos, consistindo-se em 04 (quatro) Lojas de 12,66m^2; 14,76 m^2, 15,23m2 e 13,06m^2 respectivamente delimitadas, 05 (cinco) Guichês que totalizam 18,81m^2, 01 (um) Quiosque de 20,21 m² e por fim 2 (duas) Lanchonete de 14,43 m² e 13,98 m²sendo elencadas por item conforme consta no Projeto Básico da Obra, tabeladas da seguinte forma:

ITEM	CÓDIGO CATSER	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
1	619671	Loja 01	12,66m^2	01
2	619671	Loja 02	14,76m^2	01
3	619671	Loja 03	15,23m^2	01
4	619671	Loja 04	13,06m^2	01

5	619671	Guichê 01	18,81m^2	01
6	619671	Guichê 02		01
7	619671	Guichê 03		01
8	619671	Guichê 04		01
9	619671	Guichê 05		01
10	619671	Quiosque	20,21 m²	01
11	619671	Lanchonete 01	14,43 m²	01
12	619671	Lanchonete 02	13,98 m²	01

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 247.209,60

8.1. A presente contratação estima-se no valor total de **R$ 4.120,16 (quatro mil e cento e vinte reais e dezesseis centavos) consistindo-se de todos os alugueis apurados individualmente por imóvel**, perfazendo-se em um montante total de **R$ 49.441,92 (quarenta e nove mil e quatrocentos e quarenta e um reais e noventa e dois centavos) contemplando um período de 12 (doze) meses**, consistindo o montante total de R$ 247.209,60 (duzentos e quarenta e sete mil e duzentos e nove reais e sessenta centavos) programados para período total de 60 (sessenta) meses definidos a partir do Parecer de Avaliação apensado como Anexo I deste Estudo Técnico Preliminar.

8.2. Concluso, os valores unitários mínimos delimitados a cada item compreendido na contratação correrão dispostos da seguinte forma tabelada:

ITEM	CÓD. CATSER	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QTD.	VALOR UNIT. ESTIMADO (MENSAL)	VALOR TOTAL (60 MESES)
1	619671	Loja 01	UN	1	R$ 419,46	R$ 25.167,60
2	619671	Loja 02	UN	1	R$ 489,04	R$ 29.342,40
3	619671	Loja 03	UN	1	R$ 504,61	R$ 30.276,60
4	619671	Loja 04	UN	1	R$ 432,71	R$ 25.962,60
5	619671	Guichê 01	UN	1	R$ 124,65	R$ 7.479,00
6	619671	Guichê 02	UN	1	R$ 124,65	R$ 7.479,00
7	619671	Guichê 03	UN	1	R$ 124,65	R$ 7.479,00
8	619671	Guichê 04	UN	1	R$ 124,65	R$ 7.479,00
9	619671	Guichê 05	UN	1	R$ 124,65	R$ 7.479,00
10	619671	Quiosque	UN	1	R$ 709,78	R$ 42.586,80
11	619671	Lanchonete 01	UN	1	R$ 478,11	R$28.686,60
12	619671	Lanchonete 02	UN	1	R$ 463,20	R$27.792,00

8.3. Os preços unitários que consistem os valores totais do Parecer de Avaliação foram elaborados consistindo-se na utilização de Método do Processo de Custo de Reprodução com adoção de CUB (Custo Unitário Básico de Construção Civil) para definição do valor do imóvel, logrando conclusão com o Método da Remuneração do Capital para definição dos valores de aluguéis, conforme NBR 14653-2:2004 da ABNT.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. A presente solução fora instruída de forma parcelada, com a individualização das áreas destinadas à exploração comercial, tendo em vista as características físicas, funcionais e operacionais distintas de cada espaço, bem como a necessidade de ampliar a competitividade e a participação de interessados no procedimento seletivo.

9.2. O parcelamento do objeto possibilita a participação de microempresas, empresas de pequeno porte e empreendedores individuais, os quais, em regra, não dispõem de capacidade econômico-financeira ou operacional para assumir simultaneamente a exploração de múltiplas áreas, sobretudo em ambiente portuário recém-inaugurado, contribuindo para a ampliação da concorrência e para a observância do princípio da isonomia.

9.3. A separação dos itens permite à Administração obter propostas mais vantajosas, uma vez que os interessados podem direcionar suas ofertas ao espaço que melhor se adeque ao seu modelo de negócio, reduzindo riscos operacionais e refletindo, de forma mais precisa, o valor de mercado de cada área, o que favorece a maximização da receita pública.

9.4. O parcelamento não compromete a economicidade nem a eficiência da solução adotada, uma vez que os itens são independentes entre si, não havendo prejuízo à gestão, à fiscalização ou à execução da Concessão Onerosa de Uso, ao passo que a segmentação do objeto facilita o acompanhamento das obrigações assumidas.

9.5. Diante do exposto, conclui-se que o parcelamento da solução atende aos princípios da competitividade, da eficiência, da economicidade e do interesse público, revelando-se medida adequada e proporcional para a seleção dos particulares e para a ocupação ordenada das áreas comerciais da IP4 de Santana/AP.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. A presente instrução não demanda contratações correlatas ou interdependentes por parte da Administração, uma vez que o objeto consiste exclusivamente na concessão de uso de espaços físicos, cabendo ao autorizado a integral responsabilidade pela implantação, operação e manutenção da atividade comercial.

10.2. Todas as despesas necessárias à instalação e ao funcionamento dos estabelecimentos, tais como aquisição de equipamentos, mobiliário, insumos, contratação de mão de obra, obtenção de licenças sanitárias e atendimento às exigências legais e regulatórias, serão de inteira responsabilidade do autorizado, não gerando ônus adicional ao DNIT.

10.3. A execução do objeto não pressupõe a contratação de obras, serviços ou fornecimentos complementares por parte da Administração, tampouco depende de ajustes prévios ou simultâneos com terceiros, uma vez que as áreas disponibilizadas encontram-se aptas à ocupação conforme as condições estabelecidas no instrumento convocatório.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. O objeto está alinhado ao Planejamento estratégico da unidade para a operacionalização das IP4s e consta no Plano de Contratações Anual (PCA) para o exercício de 2026.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A presente contratação promoverá, além do conforto em serventia dos serviços contemplados, a transformação dos espaços públicos ora ociosos em fonte de receita mensal, ainda que modesta, e redução de custos processuais, podendo ser reinvestidos em suas medidas na manutenção da própria instalação portuária.

12.2. A Administração deixa de custear a limpeza, conservação e pequenos reparos das áreas internas dos quiosques, lanchonetes, lojas e guichês, transferindo essa responsabilidade ao concessionário, ensejando na desoneração do erário.

12.3. Ademais, o objeto resguarda a regularização da ocupação do solo portuário, visto que com contrato celebrado, a Administração tem poder de fiscalização sobre quem ocupa o espaço, exigindo alvarás, CNDs e cumprimento de normas da ANVISA e demais regulamentações aplicáveis.

12.4. Concluso , cabe ressaltar que o presente procedimento resultará na contingência da venda irregular de passagens e alimentos, concentrando o serviço em locais padronizados e fiscalizáveis.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. A Administração deve designar formalmente um gestor e um fiscal para o contrato, sendo o gestor responsável pela coordenação das atividades, enquanto o fiscal acompanha a execução do objeto. A fiscalização deve ser técnica, administrativa e setorial, conforme Art. 67 da Lei nº 14.133/2021, sendo crucial que esses servidores tenham conhecimento sobre o objeto da contratação e sobre a legislação aplicável.

13.2. Verificar e validar a documentação de habilitação do licitante vencedor, incluindo a regularidade fiscal, trabalhista e social, bem como a qualificação técnica a ser exigida no Edital da Licitação.

13.3. O contrato deve ser formalmente aprovado pela autoridade competente, sendo o Superintendente Regional do DNIT/AP, submetida à análise jurídica, para garantir que todas as cláusulas e condições estejam em conformidade com a Lei nº 14.133/21 e com o respectivo Edital da Licitação.

13.5. O contrato deve ser assinado pelas partes e, em seguida, publicado no Diário Oficial para dar publicidade e eficácia ao ato.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. As concessionárias deverão atentar a geração de Resíduos Sólidos, sendo obrigadas a seguir Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos simplificado e respeitar a proibição do descarte de lixo fora dos coletores do porto.

14.2. Resta exigida a instalação e manutenção periódica de Caixa de Gordura exclusivamente para as lanchonetes, sendo permanentemente proibido o lançamento de efluentes sem o devido tratamento preliminar.

14.3. As concessionárias atenderão obrigatoriedade de armazenamento do óleo usado em recipientes estanques e comprovação de entrega a empresas de reciclagem licenciadas ou associações de catadores, mediante apresentação de comprovante de destinação final na fiscalização mensal.

14.4. Concluso, resta obrigatoriedade de elaboração de cronograma semestral de Dedetização e Desratização por empresa especializada, com apresentação do certificado à Fiscalização da Administração.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

A solução proposta apresenta viabilidade técnica, uma vez que os espaços físicos encontram-se prontos e aptos à ocupação; viabilidade jurídica, por estar amparada no regime de Concessão Onerosa de Uso a título precário, nos termos da legislação aplicável; e viabilidade econômica, considerando o baixo custo administrativo do procedimento adotado, aliado à obtenção de receita e à necessidade de viabilizar, de forma imediata e eficiente, o início das operações da Instalação Portuária Pública de Pequeno Porte – IP4 Santana/AP.

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.

AUGUSTINHO PINHEIRO DE LIMA JUNIOR

Equipe de apoio

Assinou eletronicamente em 28/07/2026 às 14:15:43.

JAEDSON DE SOUZA RAMOS

Equipe de apoio

Assinou eletronicamente em 31/07/2026 às 15:30:57.

MANOEL RAIMUNDO GUEDES DE ALMEIDA

Equipe de apoio

Assinou eletronicamente em 28/07/2026 às 10:56:55.

MARCELLO VIEIRA LINHARES

Autoridade competente

Assinou eletronicamente em 10/08/2026 às 16:06:34.