



ANEXO II

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP) - LICITAÇÃO

I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A contratação visa à concessão de uso de áreas pertencentes à Portos RS – Unidade Porto Alegre, localizadas na Vila DEPRC, destinadas à implantação de terminais de movimentação, armazenagem e/ou comercialização de produtos e insumos da construção civil, à instalação de empresas de navegação interior, além de outras atividades correlatas ao uso da hidrovia.

Atualmente, parte dessas áreas encontra-se sob utilização mediante contratos emergenciais em prazo final, o que reforça a necessidade de nova licitação para garantir a continuidade do uso regular, assegurando segurança jurídica, regularidade ocupacional e desenvolvimento de atividades estratégicas vinculadas ao transporte hidroviário.

II - PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação está alinhada ao planejamento da Portos RS, atendendo às diretrizes de regularização do uso de áreas e fomento ao desenvolvimento econômico regional.

III – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Cumprimento das exigências legais, ambientais, trabalhistas e de segurança.

Garantia de sustentabilidade socioambiental, conforme Decreto Estadual nº 51.771/2014.

Não será permitida subcontratação.

Declaração de Sustentabilidade Ambiental obrigatória.

Observância às normas de segurança do trabalho, prevenção de acidentes e Plano de Prevenção Contra Incêndio (PPCI).

IV – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

O objeto da concessão corresponde a 7 Áreas, totalizando 63.463,87 m², conforme





tabela abaixo:

Lote da Licitação	Área	Lotes (terrenos)	m ²	Área total
Lote 1	Área 1	Lote 1	15.748,20 m ²	15.748,20 m ²
Lote 2	Área 2	Lote 2	4.607,10 m ²	4.607,10 m ²
Lote 3	Área 3*	Lote 3a	7.122,90 m ²	13.178,40 m ²
		Lote 3b	6.055,50 m ²	
Lote 4	Área 4*	Lote 4a	7.155,88 m ²	10.575,09 m ²
		Lote 4b	3.419,21 m ²	
Lote 5	Área 5	Lote 5	5.589,37 m ²	5.589,37 m ²
Lote 6	Área 6	Lote 6	9.030,23 m ²	9.030,23 m ²
Lote 7	Área 7	Lote 7	4.735,48 m ²	4.735,48 m ²

* Observa-se que as áreas 3 e 4 contêm, cada uma, 2 (dois) lotes. Trata-se de lotes contíguos em que um deles não possui frente para o rio, de modo que se fossem licitados separadamente restaria prejudicado o atendimento do objeto e da atividade prevista para cada área.

V – SOLUÇÕES DE MERCADO

O chamamento público nº 001/2025 demonstrou interesse de empresas na ocupação das áreas, evidenciando viabilidade de mercado para utilização das mesmas, conforme estudos em anexo. As soluções identificadas concentram-se em atividades de:

Construção civil;

Apoio à navegação interior;

Movimentação, armazenagem e comercialização de insumos.

VI – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Os valores mínimos mensais da concessão foram definidos a partir da média de duas





avaliações e de contrato similar em Porto Alegre, com base no valor do metro quadrado de cada área.

Área 1: R\$ 26.981,92

Área 2: R\$ 10.458,12

Área 3: R\$ 22.447,21

Área 4: R\$ 19.317,16

Área 5: R\$ 12.538,82

Área 6: R\$ 17.940,06

Área 7: R\$ 10.402,27

VII – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

O objeto é composto por 7 Áreas, conforme imagem abaixo:



ura 1 - Mapa geral das áreas.





VIII – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO Não há providências prévias ao contrato, visto que a providência de identificação de interessados foi realizada através do Edital de Chamamento Público nº 01/2025.
IX – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES Não se aplica.
X – IMPACTOS AMBIENTAIS Necessidade de licenciamento ambiental prévio às operações; Implementação de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos e efluentes líquidos; Adoção de medidas de mitigação de poluentes e resíduos; Exigência de cercamento e manutenção das áreas em conformidade com normas ambientais e de segurança.
XI – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO A contratação mostra-se viável sob os aspectos: Técnico: áreas definidas e aptas para cessão. Operacional: potencial de atração de empresas interessadas em atividades vinculadas à hidrovia. Econômico-financeiro: valores mínimos definidos por avaliação técnica e interesse de mercado já demonstrado no chamamento público. Legal: compatível com a Lei nº 13.303/2016 e regulamentos internos da Portos RS. Assim, conclui-se pela plena viabilidade da contratação, garantindo a regularidade da ocupação das áreas e o desenvolvimento das atividades estratégicas para o setor





25930100020513

hidroviário e logístico do Estado.

Rio Grande, 01 de outubro de 2025

Flavia Galarraga

Coordenadora de Arrendamentos

Paulo Fernando Curi Estima

Gerente de Planejamento e Desenvolvimento





25930100020513

Nome do documento: ESTUDO TECNICO PRELIMINAR - ETP 2025.docx

Documento assinado por

Flavia Carinha Galarraga
Paulo Fernando Curi Estima

Órgão/Grupo/Matrícula

PORTOSRS / CARREND / 6249
PORTOSRS / GPD / 4548574

Data

01/10/2025 16:05:36
01/10/2025 16:09:46

