



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: Seleção de pessoa jurídica patrocinadora para a execução integral das obras da Nova Rua Coberta de Gramado/RS, mediante contrapartida em direitos de associação de marca (naming composto), uso institucional do espaço e placa de identificação.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. O equipamento e seu papel no sistema turístico municipal

A Rua Coberta de Gramado, localizada no trecho da Rua Madre Verônica compreendido entre as intersecções com a Rua Garibaldi e a Avenida Borges de Medeiros, no Centro do Município, é um equipamento estratégico. Classificada juridicamente como bem de uso especial do Município, nos termos da Lei Municipal nº 4.434/2025, a estrutura coberta e possui realidade consolidada como espaço gastronômico, cultural, turístico e de lazer. O equipamento atua como abrigo para circulação e permanência de visitantes e moradores, desempenhando função central no roteiro turístico de Gramado.

O equipamento cumpre função estrutural no ecossistema turístico local: serve de palco principal ou de suporte a eventos integrantes do calendário oficial do Município — Natal Luz, Festival de Cinema de Gramado, Páscoa, entre outros — e registra circulação estimada em expressiva parcela dos 7.924.853 visitantes anuais que Gramado recebeu em 2025 (Observatório do Turismo de Gramado, Boletim nº 16, 2025). Sua continuidade operacional impacta diretamente a economia dos setores de hospedagem, gastronomia e comércio, responsáveis pela maior parte da atividade econômica e dos empregos formais do Município.





1.2. Diagnóstico técnico da infraestrutura atual

Após aproximadamente 30 anos de uso intenso e o intervalo de baixo uso durante a pandemia de 2020, que não substituiu o desgaste físico acumulado, a infraestrutura atual apresenta conjunto de problemas que comprometem simultaneamente a segurança dos usuários, a qualidade da experiência e a conformidade com normas técnicas vigentes.

Estrutura e cobertura:

- Corrosão e fadiga estrutural da cobertura existente, com deformações visíveis;
- Sistema de vedação e impermeabilização com falhas recorrentes, gerando infiltrações, goteiras e pontos de deterioração acelerada dos elementos existentes;
- Acúmulo excessivo de sujeira, vegetação, tanto na estrutura de suporte, como na cobertura;
- Obsolescência técnica da cobertura atual, que não oferece desempenho compatível com a proteção e conforto necessários para a escala e a frequência dos eventos realizados.

Infraestrutura de subsolo:

- Rede coletora de drenagem pluvial subdimensionada para o perfil atual de precipitações e para o novo padrão de impermeabilização da área;
- Rede de esgotamento sanitário com deficiências de capacidade, incompatível com a demanda atual gerada pelos restaurantes locais e com as exigências sanitárias para espaços de uso público intensivo.
- Além das deficiências já identificadas, há incerteza quanto à localização, profundidade, estado de conservação e eventual sobreposição das redes subterrâneas existentes, considerando o histórico de intervenções sucessivas no local e o uso intensivo do espaço por restaurantes, eventos e infraestrutura urbana. Essa condição aumenta o risco de interferências durante escavações, remanejamentos de redes, implantação de fundações e execução de novas instalações, justificando a





SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANISMO E PARCERIAS ESTRATÉGICAS

exigência de levantamento prévio específico na fase de projetos executivos para fins de prospecção, evitando assim possíveis problemas na etapa de execução da obra;

- Foi identificada planta técnica elaborada no âmbito da rede de distribuição de gás natural que indica a passagem de tubulação pela área de intervenção da Rua Coberta e apresenta, de forma referencial, outras redes e interferências cadastradas. O documento será disponibilizado aos interessados como anexo técnico do Edital.
- Embora a planta represente informação relevante para o planejamento da intervenção, o próprio documento registra que as interferências devem ser confirmadas pela empresa executora, que os cadastros estão sujeitos a alterações e que algumas redes não possuem precisão de posicionamento ou profundidade. Consequentemente, sua disponibilização não dispensa o levantamento cadastral, o mapeamento não destrutivo, as sondagens pontuais, a consulta às concessionárias e a compatibilização dos projetos executivos com as condições efetivamente verificadas no local.

Piso e acessibilidade:

- Pavimentação com nivelamento irregular, prejudicando a mobilidade de pessoas com deficiência e de idosos;
- Conformidade parcial ou inexistente com a NBR 9050 (Acessibilidade a Edificações, Mobiliário, Espaços e Equipamentos Urbanos).

Iluminação:

- Sistema de iluminação com eficiência energética defasada, sem conformidade com a NBR 5101 (Iluminação Pública);
- Insuficiência de iluminação cenotécnica para eventos de grande porte.

Elétrica:

- Rede elétrica existente subdimensionada, incapaz de atender à demanda atual;
- Presença de múltiplos pontos com fiação exposta, quadros individuais expostos, apresentando riscos à segurança e sem padrão;





- Instalações realizadas sem critério técnico (“gambiarras”), com falta de padrão e ausência de conformidade com as normas regulamentadoras vigentes.

Infraestrutura e Redes Diversas:

- Existência de diversas redes de internet, telefonia e outros cabamentos cruzando ou apoiando-se na estrutura da cobertura atual, muitas vezes sem padrão ordenado, conforme evidenciado no **Anexo V — Relatório Fotográfico do Estado Atual**. Essa condição reforça a necessidade de notificação prévia do Município às concessionárias para o remanejamento das fiações antes da desmontagem da estrutura.

Capacidade operacional:

- Mobiliário urbano desgastado e subdimensionado para o volume crescente de visitantes e eventos;
- Ausência de soluções integradas de coleta e armazenamento de resíduos sólidos compatíveis com os padrões atuais.

O registro fotográfico detalhado do estado atual da Rua Coberta integra o **Anexo V — Registro Fotográfico do Estado Atual da Rua Coberta**. O objetivo deste anexo é apresentar as condições atuais da Rua Coberta e do seu entorno, permitindo que os interessados avaliem o cenário do equipamento.

1.3. Caracterização da necessidade pública

O conjunto das deficiências acima caracteriza necessidade pública concreta, urgente e não postergável, fundada em pelo menos cinco vetores:

a) Segurança: A manutenção da estrutura atual em condições de uso intenso, sem substituição integral, implica risco progressivo para turistas, comerciantes, prestadores de serviços e servidores que frequentam o equipamento. O prazo razoável para substituição já foi superado.





b) Conformidade normativa: A utilização continuada do equipamento sem a adequação às NBRs 9050 e 5101 expõe o Município a responsabilidade civil e administrativa por omissão no dever de garantir acessibilidade e segurança em espaços públicos de uso intensivo.

c) Competitividade turística: Gramado ocupa posição de referência nacional como destino turístico. A manutenção dessa posição depende da qualidade da infraestrutura pública, especialmente dos equipamentos que integram o roteiro turístico central. A degradação visível da Rua Coberta afeta negativamente a percepção de qualidade do destino.

d) Suporte ao calendário de eventos: Os eventos do calendário oficial — com destaque para o Natal Luz, que em 2025 recebeu 2.800.000 visitantes — dependem da capacidade operacional da Rua Coberta. A ausência de reforma integral compromete a qualidade e a segurança desses eventos no médio prazo.

e) Conformidade com a desafetação legal: A Lei Municipal nº 4.434/2025 desafetou o trecho da Rua Madre Verônica de bem de uso comum para bem de uso especial, habilitando maior autonomia na gestão do espaço. A qualificação desse novo regime jurídico requer intervenção estrutural compatível com o status de bem de uso especial.

1.4. Definição do problema

O problema a resolver, sob a perspectiva do interesse público, é o seguinte:

Como promover a revitalização integral da Rua Coberta — incluindo a desmontagem da estrutura atual e a construção da nova estrutura —, no menor prazo possível, sem comprometer o equilíbrio fiscal do Município, preservando o caráter público do equipamento e mantendo sua destinação turístico-cultural?

A resposta a essa pergunta orienta a análise de alternativas desenvolvida na seção 5.





1.5. Impacto socioeconômico da obra no comércio local

A Rua Coberta abriga diversos estabelecimentos comerciais, notadamente a sua grande maioria composta por restaurantes e espaços gastronômicos que operam sob concessão de uso de espaço público, conforme Lei N° 4.443/2025. Esses estabelecimentos empregam trabalhadores locais e constituem parte relevante da atratividade turística do equipamento.

A execução das obras da Nova Rua Coberta impactará temporariamente a atividade econômica desses estabelecimentos e do comércio lindeiro, em razão de:

- a) Restrições parciais e/ou totais de acesso à área durante a execução, especialmente nas fases de remoção de pavimento, escavações, remanejamento de redes subterrâneas e implantação de fundações;
- b) Redução temporária do fluxo de turistas e pedestres na área de intervenção;
- c) Ruído, poeira e interferências visuais típicas de canteiro de obras em área urbana central.

Mapeamento prévio de interferências subterrâneas:

A fase de projetos executivos deverá incluir levantamento cadastral e mapeamento não destrutivo das redes e interferências subterrâneas, com o objetivo de reduzir escavações imprevistas, evitar rompimento de redes, antecipar compatibilizações de projeto e diminuir riscos de paralisações, atrasos e impactos adicionais sobre concessionários, comerciantes, moradores e usuários do entorno.

Medidas de mitigação adotadas:

- a) **Cronograma compatível:** O planejamento executivo da obra deverá prever organização das frentes de trabalho de modo a preservar, sempre que tecnicamente viável, o acesso aos estabelecimentos comerciais durante o maior período possível da execução. A manutenção temporária da cobertura existente como proteção





SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANIISMO E PARCERIAS ESTRATÉGICAS

durante as obras de infraestrutura subterrânea, conforme previsto no Termo de Referência, contribui para minimizar o impacto;

b) **Restrição de horários:** O Edital e o Termo de Referência impõem a observância das restrições de horário do Código de Posturas de Gramado (Lei Complementar 01/2018), vedando, como regra geral, atividades de obra aos sábados, domingos e feriados e fora do horário de 7h30 às 18h. Excepcionalmente, havendo amplo interesse público devidamente justificado, poderá ser autorizada a realização de atividades específicas aos finais de semana e/ou feriados, mediante decreto específico do Poder Executivo, com indicação das atividades autorizadas, datas, horários e medidas de mitigação, especialmente para reduzir o período total de interdição, minimizar impactos aos concessionários e ao comércio lindeiro, compatibilizar a execução com o calendário turístico e reduzir o tempo de exposição da população aos impactos do canteiro, conforme parágrafo terceiro do art. 43 do Código de Posturas Municipal.

c) **Comunicação prévia obrigatória:** Conforme seção 12.4 deste ETP, o Município notificará antecipadamente moradores, concessionários e comerciantes sobre o início da obra e possíveis restrições de acesso, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;

d) **Prazo de execução limitado:** O prazo máximo de 150 (cento e cinquenta) dias de obra física limita a duração do impacto, e a organização das frentes de trabalho poderá permitir a liberação progressiva de áreas;

e) **Alinhamento intersetorial:** As Secretarias da Fazenda, Planejamento e Turismo atuarão de forma integrada para assegurar celeridade e eficiência nas tomadas de decisão necessárias à execução do projeto. Adicionalmente, a Secretaria da Fazenda deverá avaliar os contratos vigentes dos módulos dos restaurantes para definir os procedimentos a serem adotados durante o período de obra em que for indispensável o fechamento do espaço.





1.6. Impacto nas Atividades dos Concessionários e Medidas de Mitigação

Os restaurantes e estabelecimentos comerciais que operam na Rua Coberta, sob regime de concessão, permissão ou autorização de uso de espaço público, terão suas atividades temporariamente afetadas durante o período de execução das obras.

A Secretaria de Planejamento avalia que:

- a) A interrupção das atividades durante a obra é inevitável em razão da natureza da intervenção — que compreende escavações, remanejamento de redes (água, esgoto, telefonia, gás, instalações subterrâneas, implantação de novas fundações, pavimentação e montagem da nova estrutura — e não pode ser contornada sem comprometer a segurança dos usuários, o prazo de obra e a qualidade técnica da execução;
- b) O prazo de execução de 150 (cento e cinquenta) dias corridos de obra física, embora represente impacto de suspensão temporária dessa receita e das atividades comerciais, é o menor viável para obra de porte e complexidade comparáveis;
- c) O período efetivo de interrupção das atividades e de suspensão da arrecadação municipal poderá ser superior ao prazo de 150 (cento e cinquenta) dias previsto para a execução física da obra, considerando a eventual necessidade de desocupação antecipada dos módulos, retirada de equipamentos e mobiliários, interrupção das instalações existentes, isolamento da área e demais providências administrativas e operacionais necessárias à entrega segura do local para o início da intervenção;
- d) A Secretaria da Fazenda e/ou a Procuradoria-Geral do Município, em conjunto com a Secretaria de Turismo, deverão oficializar os concessionários formalmente acerca da inatividade das atividades durante o período de obra. Paralelamente, tais órgãos avaliarão, conjuntamente, medidas de proteção aos concessionários e mitigação dos impactos financeiros para o erário e para os privados.





1.6.1. Dimensionamento Econômico e Arrecadação Municipal

Atualmente, de acordo com o art. 5º da Lei Municipal nº 4443/2025, o valor por metro quadrado cobrado pela permissão de uso corresponde a 3% do valor estabelecido com base na Planta de Valores do Município de Gramado.

Considerando o valor do m² da planta de valores como **R\$12.709,42/m² (Seção 1 - 2026)**, Dessa fórmula deriva o custo unitário base de locação de **R\$381,28 por m² ao mês** (3% de R\$12.709,42).

Multiplicando a área de cada módulo pelo custo unitário do m² (R\$ 381,28/m²), obtém-se o quadro detalhado de valores cobrados individualmente dos estabelecimentos:

- **Módulos 01, 12, 13, 14, 15, 16, 19 e 20** (40,00 m²): R\$ 15.251,30 mensais por módulo;
- **Módulo 02** (33,32 m²): R\$ 12.704,34 mensais;
- **Módulo 03** (4,92 m²): R\$ 1.875,91 mensais;
- **Módulo 04** (27,08 m²): R\$ 10.325,13 mensais;
- **Módulo 05** (20,20 m²): R\$ 7.701,91 mensais;
- **Módulo 06** (17,92 m²): R\$ 6.832,58 mensais;
- **Módulo 07** (29,28 m²): R\$ 11.163,95 mensais;
- **Módulo 08** (25,70 m²): R\$ 9.798,96 mensais;
- **Módulo 09** (6,08 m²): R\$ 2.318,20 mensais;
- **Módulo 10** (16,06 m²): R\$ 6.123,40 mensais;
- **Módulo 11** (29,08 m²): R\$ 11.087,70 mensais;
- **Módulos 17 e 18** (20,00 m²): R\$ 7.625,65 mensais por módulo;
- **Módulo 21** (10,00 m²): R\$3.812,83 mensais.

1.6.2. Totalização da Arrecadação Municipal

Considerando a área total locada/concedida de **579,64 m²**, a arrecadação da municipalidade proveniente dos referidos módulos da Rua Coberta totaliza:

- **Arrecadação mensal total:** R\$ 221.006,65
- **Arrecadação anual total (12 meses):** R\$ 2.652.079,80





SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANIISMO E PARCERIAS ESTRATÉGICAS

- **Estimativa-base de não arrecadação durante os 150 dias de execução física da obra:** R\$ R\$ 1.105.033,25.

O valor acima constitui estimativa-base calculada exclusivamente sobre o prazo máximo de 150 (cento e cinquenta) dias previsto para a execução física da obra. O período efetivo de suspensão da arrecadação poderá iniciar-se anteriormente à emissão da Ordem de Início da Obra, caso seja necessária a desocupação antecipada dos módulos, a retirada de equipamentos, mobiliários e instalações, o isolamento da área ou a adoção de outras medidas preparatórias indispensáveis à implantação do canteiro e à entrega segura do local.

A duração desse período adicional dependerá do plano de transição e do cronograma executivo a serem definidos antes do início da intervenção, em articulação entre as Secretarias de Planejamento, Turismo e Fazenda e os demais órgãos envolvidos. Consequentemente, o impacto financeiro efetivo poderá superar a estimativa-base apresentada, devendo ser atualizado quando forem definidos o marco de desocupação dos módulos e a data efetiva de retomada da cobrança.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Nos termos do art. 12, VII, e do art. 18, § 1º, II, da Lei Federal nº 14.133/2021, a presente contratação deverá estar prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) do exercício correspondente, de forma compatível com o planejamento administrativo do Município.

A contratação objeto deste ETP constitui parceria estratégica de grande vulto, conforme definição do art. 3º, VI, da Lei Municipal nº 4.530/2026, envolvendo a execução integral da Nova Rua Coberta mediante patrocínio com encargo direto e contrapartidas institucionais previstas na legislação municipal.

Dessa forma, deverão ser adotadas as providências administrativas necessárias para a inclusão e o registro da presente contratação no PCA, observados os procedimentos estabelecidos pelo Município.





3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Requisitos técnicos do objeto

A solução contratada deve atender, cumulativamente, aos seguintes requisitos técnicos mínimos:

Quanto aos levantamentos prévios aos projetos executivos:

- Antes da conclusão dos projetos executivos e complementares, o patrocinador deverá realizar levantamento cadastral e mapeamento das interferências subterrâneas existentes na área de intervenção, incluindo redes de drenagem pluvial, esgotamento sanitário, abastecimento de água, distribuição de gás natural, energia elétrica, lógica, telefonia, fundações remanescentes, caixas, galerias, dutos e demais elementos enterrados.
- O levantamento deverá combinar, conforme aplicável, consulta aos cadastros disponíveis junto ao Município e concessionárias, inspeção de caixas e dispositivos existentes, mapeamento por método não destrutivo — como georradar/GPR, detector eletromagnético ou tecnologia equivalente — e, quando necessário, abertura de janelas de inspeção ou sondagens exploratórias pontuais.
- O resultado deverá ser apresentado em relatório técnico e planta de interferências, servindo de base para a compatibilização dos projetos de fundações, drenagem, esgotamento sanitário, instalações elétricas, pavimentação, lixeiras subterrâneas e demais intervenções de subsolo.

Quanto à desmontagem e demolição:

- Desmontagem da cobertura existente e remoção dos elementos estruturais, fundações, instalações incorporadas e demais componentes, em momento compatível com o planejamento executivo da obra;
- Remoção do pavimento existente, escavações, remoção ou remanejamento das redes existentes (drenagem, esgoto, elétrica, lógica, telefonia, gás etc) em conjunto com as concessionárias responsáveis;





SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANIISMO E PARCERIAS ESTRATÉGICAS

- Destinação adequada dos resíduos conforme Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) e legislação ambiental vigente;
- Deposição da estrutura existente da Rua Coberta em local indicado pela fiscalização de obra.

Quanto à obra da Nova Rua Coberta:

- Substituição integral da cobertura com estrutura em madeira laminada colada (MLC) e sistema de membrana tensionada de alto desempenho;
- Repavimentação integral com garantia de acessibilidade plena (NBR 9050) além de atendimento aos critérios de desempenho e tráfego de pedestres existentes;
- Novo sistema de drenagem pluvial dimensionado para o perfil atual de precipitações;
- Novo sistema de esgotamento sanitário com capacidade compatível com o uso intensivo;
- Nova infraestrutura elétrica e de iluminação em conformidade com a NBR 5101;
- Mobiliário urbano novo e dimensionado para o volume de visitantes;
- Sinalética e comunicação visual integradas ao projeto arquitetônico;
- Módulos para restaurantes;
- Sistema de coleta de resíduos sólidos com lixeiras subterrâneas.

Quanto aos projetos:

- Elaboração de projetos executivos e complementares a partir do Projeto Arquitetônico Básico fornecido pelo Município (demolição, fundações, estrutura de concreto, estrutura de MLC, cobertura, drenagem, esgoto, iluminação, sinalética, mobiliário, módulos de restaurantes e lixeiras), com ART/RRT correspondentes.

3.2. Justificativa das escolhas técnicas e construtivas

A solução construtiva prevista no Projeto Arquitetônico Básico — estrutura em madeira laminada colada (MLC) e sistema de membrana tensionada — foi adotada por apresentar o melhor equilíbrio entre desempenho estrutural, adequação às normativas





SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANIISMO E PARCERIAS ESTRATÉGICAS

urbanísticas locais, conforto acústico, racionalidade executiva e compatibilidade com o uso turístico-cultural da Rua Coberta, conforme justificativa a seguir:

a) **Madeira laminada colada (MLC):** Madeira laminada colada (MLC): A MLC permite a execução de elementos estruturais de alta precisão com pré-fabricação, garantindo maior velocidade e organização no canteiro de obras. Sob a ótica urbanística, a escolha é a única que atende de forma orgânica às exigências da Lei Complementar nº 10/2025 (Cartilha de Estilo Arquitetônico Predominante de Gramado). A maleabilidade e o acabamento da MLC viabilizam a conformação de telhados inclinados e a execução de "Terças Aparentes", elementos essenciais para a pontuação e aprovação do projeto arquitetônico nos termos do art. 2º, I e III, da referida Lei Complementar.

b) **Sistema de membrana tensionada:** O uso de membrana reduz drasticamente o peso próprio da cobertura, diminuindo a sobrecarga nas fundações e conferindo leveza visual ao conjunto. Acusticamente, a membrana tensionada apresenta menor índice de reverberação em comparação a superfícies rígidas (como vidro ou policarbonato), auxiliando no controle da propagação de ruídos durante os grandes eventos oficiais, em alinhamento às exigências de sossego público do Código de Posturas (Lei Complementar nº 01/2018). Esteticamente, a membrana deverá ser executada em tom compatível com a "Paleta de Cores Preferenciais" exigida pelo art. 2º, VIII, da LC nº 10/2025 (Cores Neutras/Off-White), garantindo integração à paisagem do Centro.

c) **Alternativas construtivas avaliadas e descartadas:** Embora outros sistemas pudessem apresentar vantagens isoladas de custo inicial ou prazo de montagem, tais alternativas falham em atender simultaneamente às exigências de identidade arquitetônica municipal, conforto ambiental e racionalidade construtiva:

Alternativa construtiva	Vantagem pontual	Razão da não adoção
Estrutura metálica padronizada	Menor custo de insumo; montagem	Caráter visual excessivamente industrial, dificultando o alcance da pontuação mínima exigida pela LC nº 10/2025 (Cartilha de Estilo Arquitetônico). Exige





SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANIISMO E PARCERIAS ESTRATÉGICAS

	potencialmente mais rápida	manutenção anticorrosiva frequente devido à alta umidade da Serra Gaúcha.
Cobertura em policarbonato	Custo inferior; translucidez	Aparência plástica incompatível com o padrão do Centro Histórico; altíssima refletividade acústica (piora a reverberação de eventos); degradação estética acelerada por radiação UV.
Cobertura em vidro	Transparência e modernidade	Peso próprio elevado, exigindo fundações e estruturas de suporte mais robustas e onerosas. Risco de segurança por quebra em área de multidão. Alto custo e complexidade de limpeza frequente, além de péssimo comportamento acústico para eventos.
Estrutura integralmente em concreto	Durabilidade elevada; baixa manutenção	Peso visual excessivo, inviabilizando a leveza pretendida. Prazo de execução longo, prolongando o impacto negativo sobre o comércio lindeiro. Baixa aderência estética aos parâmetros de telhado inclinado e terças aparentes da LC nº 10/2025.

A eventual rapidez de montagem de um sistema estrutural metálico, por exemplo, não deve ser analisada isoladamente, dado que o prazo global da obra é condicionado por todo o escopo de infraestrutura (demolições, drenagem, pavimentação, esgoto). Portanto, a combinação MLC + Membrana se destaca não apenas pela engenharia, mas por ser a solução que melhor harmoniza a viabilidade executiva com as exigências do Código de Posturas e as diretrizes da Cartilha de Estilo Arquitetônico do Município.

3.3. Justificativa da referência técnica de membrana tensionada

O Projeto Arquitetônico Básico indica, como referência técnica para o sistema de membrana tensionada, o padrão de qualidade e desempenho equivalente ao da marca Serge Ferrari, fabricante de referência internacional no segmento de membranas técnicas para arquitetura tensionada.

A indicação da marca no Projeto Básico tem caráter exclusivamente referencial — estabelece o padrão mínimo de qualidade, desempenho, durabilidade, resistência mecânica, comportamento ao fogo, índices de absorção acústica e propriedades de autolimpeza (típicas do revestimento em PVDF ou superior) que o material a ser empregado





deverá atender —, não configurando preferência, exigência ou direcionamento a fabricante específico.

Serão aceitos materiais de qualquer fabricante, nacional ou importado, desde que a composição polimérica e o desempenho atendam cumulativamente às especificações técnicas mínimas definidas no Projeto Básico e nos projetos executivos aprovados, incluindo, entre outros requisitos: resistência à tração, comportamento ao fogo conforme classificação aplicável, proteção UV, desempenho acústico compatível com as posturas municipais, garantia de fabricante, sistema de fixação e tensionamento compatível com a solução estrutural adotada.

A comprovação de equivalência será realizada pelo patrocinador mediante apresentação da documentação técnica exigida no Termo de Referência (item 5.2.1), sujeita à aprovação da Fiscalização Municipal.

3.4. Requisitos jurídicos e financeiros

- Execução integralmente custeada pelo contratado, sem qualquer desembolso financeiro do Município;
- Preservação integral da titularidade, gestão operacional e destinação pública do equipamento pelo Município;
- Contrapartidas exclusivamente institucionais e temporariamente delimitadas, sem transferência de direitos patrimoniais sobre o bem público;
- Submissão do contratado aos requisitos de habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, qualificação econômico-financeira e qualificação técnica compatíveis com o porte e a complexidade da obra;
- Exigência de garantia de execução suficiente para assegurar a conclusão da obra mesmo em caso de inadimplemento.

3.5. Requisitos de prazo

- **Prazo para elaboração e aprovação dos projetos executivos e complementares:** 60 (sessenta) dias corridos, contados da emissão da Ordem de Início do Contrato.





- **Prazo máximo de execução integral da obra física:** 150 (cento e cinquenta) dias corridos, contados da emissão da Ordem de Início da Obra pelo Município, compreendendo todas as etapas — desmontagens, demolições, remanejamentos de infraestrutura, obras civis, instalações, urbanização e demais serviços necessários à entrega completa do equipamento.

A Ordem de Início da Obra somente será emitida após a aprovação dos projetos executivos, a apresentação da documentação técnica da empresa executora, a comprovação das licenças, autorizações, ART/RRTs, contratação dos seguros aplicáveis à execução da obra e demais documentos necessários ao início físico da obra.

3.6. Requisitos de gestão da contrapartida

- A contrapartida institucional (direitos de naming, uso do espaço e placa de identificação) deve ter valor econômico equivalente ao investimento exigido, demonstrado por método objetivo de avaliação;
- O prazo da contrapartida deve ser proporcional ao investimento, observado o limite máximo de 20 anos previsto no art. 6º, § 3º, da Lei Municipal nº 4530, de 19 de maio de 2026;
- A contrapartida não deve comprometer a destinação pública do equipamento nem prejudicar a realização dos eventos do calendário oficial;
- Ao término dos 20 (vinte) anos de vigência do contrato de naming, o patrocinador será responsável pela retirada integral de todas as identificações, placas, totens e elementos visuais de associação de marca no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos contados do encerramento da vigência, às suas expensas. A área deverá ser restituída em condições equivalentes às anteriores à instalação da sinalização.

3.7. Adequação à LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados)

Não haverá necessidade de tratamento de dados pessoais de munícipes ou turistas pelo patrocinador para a execução das obras ou fruição dos naming rights, não se aplicando requisitos complexos de segurança da informação, restando a conformidade à LGPD





limitada aos dados dos representantes legais e responsáveis técnicos nos trâmites administrativos.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES E MEMÓRIAS DE CÁLCULO

4.1. Componentes do objeto e valor de referência

O objeto desta contratação compreende o conjunto integrado e indissociável de intervenções necessárias à implantação da Nova Rua Coberta, conforme Projeto Arquitetônico Básico (Anexo I do Edital).

O valor de referência da obra corresponde ao orçamento global do Projeto Básico:

Componente	Valor
Orçamento global — Nova Rua Coberta (incluindo desmontagens, demolições, remanejamentos de infraestrutura, obras civis, instalações, urbanização e demais serviços)	R\$ 11.950.766,58

O valor de R\$11.950.766,58 (onze milhões, novecentos e cinquenta mil, setecentos e sessenta e seis reais e cinquenta e oito centavos) é integralmente custeado pelo patrocinador, sem qualquer desembolso financeiro do Município.

4.2. Memória de cálculo

O orçamento de R\$ 11.950.766,58 foi elaborado com base no Projeto Arquitetônico Básico, utilizando:

- Orçamentos recebidos de empresa especializada para os itens de estrutura de madeira laminada colada e sistema de membrana tensionada;
- Composições de custos unitários da Planilha Eletrônica de Orçamentos (PLEO) da empresa Franarin Software & Orçamentos para os demais itens;





SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANIISMO E PARCERIAS ESTRATÉGICAS

- c) Composições de custos unitários referenciadas no SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil), com data-base de abril/2026, para os itens de infraestrutura civil, elétrica e hidrossanitária;
- d) BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) compatível com o porte e a tipologia da obra, nos parâmetros aceitos pelo TCE-RS.

A memória de cálculo detalhada por item, com quantitativos, composições de custos e fontes de referência, integra o Projeto Arquitetônico Básico (Anexo I do Edital) e é parte integrante deste ETP por referência.

4.3. Valores derivados para fins contratuais e de habilitação

Com base no valor de referência de R\$ 11.950.766,58, derivam-se os seguintes parâmetros:

Parâmetro	Percentual	Valor
Garantia de execução (seguro-garantia com cláusula de retomada)	10%	R\$ 1.195.076,66
Garantia de proposta	1%	R\$ 119.507,67
Capital social integralizado ou patrimônio líquido (mínimo)	10%	R\$ 1.195.076,66

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS

5.1. Premissa metodológica

A análise de alternativas parte da questão formulada na seção 1.4 e examina cinco modelos possíveis de contratação para a revitalização integral da Rua Coberta. Para cada alternativa, avalia-se: (i) viabilidade jurídica, (ii) impacto fiscal, (iii) prazo de implementação, (iv) alocação de risco, e (v) aderência às restrições do contexto municipal. A análise é comparativa e conduz à identificação da alternativa mais adequada ao interesse público.





5.2. Alternativa 1 — Execução com recursos próprios (LOA)

Descrição: O Município incluiria o investimento de R\$11.950.766,58 na Lei Orçamentária Anual (LOA), realizaria licitação de obra pública ordinária nos termos da Lei 14.133/2021 e executaria a obra com recursos do Tesouro Municipal.

Análise:

Dimensão	Avaliação
Viabilidade jurídica	Plena
Impacto fiscal	R\$ 11.950.766,58 de desembolso direto, absorvido em um ou dois exercícios; impacto relevante sobre o teto de investimentos da LOA
Prazo	Ciclo típico: elaboração de edital (2–3 meses) + licitação (2–3 meses) + execução (9+ meses) = 13 a 15 meses, sem contar possíveis impugnações e recursos
Alocação de risco	Riscos de execução (atrasos, sobrepreço, vícios de obra) permanecem com o Município em grau elevado, dado o modelo típico de empreitada
Custo de oportunidade	R\$ 11.950.766,58 indisponíveis para outras prioridades de investimento (viário, saúde, educação)

Conclusão sobre a alternativa: A execução com recursos próprios é juridicamente viável, mas implica desembolso fiscal que o Município não tem capacidade de absorver no período sem comprometer outras prioridades de investimento. Adicionalmente, não resolve o problema da alocação de risco de execução, que permanece integralmente com o Município. Esta alternativa é descartada por insuficiência de recursos orçamentários disponíveis e pelo custo de oportunidade gerado.





5.3. Alternativa 2 — Financiamento externo com licitação ordinária (BNDES, FINISA, FDR)

Descrição: O Município acessaria linha de financiamento com agência federal ou estadual (BNDES, FINISA, FDR-RS ou equivalente) para financiar a obra, licitando-a em seguida nos termos da Lei 14.133/2021.

Análise:

Dimensão	Avaliação
Viabilidade jurídica	Plena, condicionada à observância dos limites da Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF)
Impacto fiscal	Geração de dívida de R\$ 11.950.766,58 com serviço de juros e amortizações por 10–15 anos; impacto sobre os indicadores fiscais da LRF
Prazo	Ao prazo da alternativa 1, soma-se o ciclo de aprovação do financiamento (6–18 meses, conforme agência), tornando a alternativa a mais lenta entre as avaliadas
Alocação de risco	Semelhante à alternativa 1, com o acréscimo do risco de inadimplência em relação ao agente financeiro
Restrições específicas	A capacidade de endividamento do Município, a depender do enquadramento nos limites prudenciais da LRF, pode inviabilizar ou dificultar a obtenção do crédito

Conclusão sobre a alternativa: O financiamento externo acrescenta complexidade processual e cria passivo de longo prazo, sem eliminar os riscos de execução da alternativa 1. O prazo total é o mais longo entre todas as alternativas, incompatível com a urgência da revitalização. Esta alternativa é descartada.

5.4. Alternativa 3 — Parceria Público-Privada (Lei nº 11.079/2004)

Descrição: O Município estruturaria uma PPP, nas modalidades patrocinada ou administrativa, para viabilizar a revitalização da Rua Coberta com aporte de capital privado.





Análise:

Dimensão	Avaliação
Viabilidade jurídica	Condicional ao valor mínimo de R\$ 10.000.000,00 exigido pelo art. 2º, § 4º, I, da Lei nº 11.079/2004 — o objeto estaria no limiar desse valor, com risco de enquadramento discutível
Impacto fiscal	PPP administrativa implica contraprestação pecuniária do Município ao parceiro; PPP patrocinada combinaria tarifa com aporte público; ambas criam compromisso fiscal de longo prazo
Prazo	Ciclo de estruturação e licitação de PPP: tipicamente 18 a 36 meses; exige Modelagem Econômico-Financeira, consulta pública, aprovação legislativa do compromisso fiscal
Complexidade	Exige estrutura de governança (Comitê Gestor, Fundo Garantidor) incompatível com o porte e a natureza do objeto
Alocação de risco	A PPP transfere riscos para o parceiro, mas gera contraprestação financeira municipal de longo prazo, criando passivo que inexiste no modelo de patrocínio
Natureza do objeto	A Rua Coberta não é serviço público concedível com fluxo de receita própria suficiente para remunerar o parceiro sem contraprestação pública — o que inviabiliza a PPP patrocinada pura

Conclusão sobre a alternativa: A PPP é instrumento desenhado para objetos que geram fluxo de receita própria ou que justificam contraprestação pecuniária de longo prazo pelo poder público. Nenhuma das duas condições está presente na Rua Coberta: o equipamento não tem cobrança de acesso, e o Município não tem interesse em assumir contraprestação pecuniária de 20+ anos para um bem de acesso gratuito. O prazo de estruturação é incompatível com a urgência. Esta alternativa é descartada.

5.5. Alternativa 4 — Concessão de uso remunerada do espaço

Descrição: O Município concederia o espaço ao particular, mediante processo licitatório, autorizando a exploração comercial do equipamento como contrapartida ao investimento na revitalização/reconstrução.





Análise:

Dimensão	Avaliação
Viabilidade jurídica	Viável para bens de uso especial desafetados, como é o caso após a Lei 4.434/2025
Impacto fiscal	Sem desembolso direto, a depender da modelagem
Alocação de risco	Transfere risco de execução ao concessionário
Conflito com a destinação pública	A exploração comercial do espaço pelo concessionário conflita diretamente com a função de equipamento turístico de acesso gratuito; implica cobrança de acesso ou cessão de áreas para fins comerciais incompatíveis com o uso atual
Conflito com o calendário de eventos	O concessionário teria interesse em maximizar receita comercial, criando conflito permanente com os eventos do calendário oficial, que ocupam o espaço gratuitamente por períodos prolongados
Impacto sobre o patrimônio turístico	A transformação da Rua Coberta em espaço comercialmente explorado pelo setor privado comprometeria o caráter público do equipamento e sua função no roteiro turístico

Conclusão sobre a alternativa: A concessão de uso remunerada transfere ao particular o controle sobre a utilização do espaço, criando conflito irresolúvel com a função pública do equipamento e com o calendário de eventos. Esta alternativa é descartada por incompatibilidade com a destinação pública do bem.

5.6. Alternativa 5 — Parceria via MROSC (Lei nº 13.019/2014)

O Município firmaria termo de fomento, colaboração ou acordo de cooperação com organização da sociedade civil (OSC) para viabilizar a revitalização/reconstrução.

Análise:

Dimensão	Avaliação
Viabilidade jurídica	Restrita: o MROSC exige que o parceiro seja OSC sem fins lucrativos; empresas privadas com fins lucrativos estão excluídas





SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANIISMO E PARCERIAS ESTRATÉGICAS

Aderência ao contexto	O setor privado com fins lucrativos — especialmente o segmento financeiro, o principal interessado identificado no mercado — não pode ser parceiro via MROSC
Capacidade financeira das OSCs	As organizações da sociedade civil com atuação em Gramado não têm capacidade de investimento da ordem de R\$ 11.950.766,58 em obra pública
Contrapartida de naming	O MROSC não contempla cessão de direito de nomeação como contrapartida; o instrumento é estruturado para transferências de recursos e colaboração, não para troca de obra por naming

Conclusão sobre a alternativa: O MROSC é instrumento incompatível com o perfil do parceiro necessário (empresa privada com fins lucrativos, capacidade financeira compatível) e com a natureza da contrapartida ofertada (naming rights). Esta alternativa é descartada.

5.7. Alternativa 6 — Patrocínio com encargo direto e contrapartida em naming rights (alternativa escolhida)

O Município realiza Concorrência para selecionar empresa privada patrocinadora que executará integralmente a obra às suas expensas, recebendo como contrapartida direitos de naming composto por 20 anos, uso institucional do espaço por 5 dias/ano e placa de identificação. Não há desembolso financeiro do Município a qualquer título.

Base legal: Lei Municipal nº 4.530, de 19 de maio de 2026 (Lei de Naming Rights), com aplicação subsidiária da Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto N° 1.239/2023. O procedimento de seleção é a concorrência com critério de maior aporte financeiro adicional e modo de disputa aberta, mediante apresentação de proposta e etapa de lances sucessivos e crescentes, nos termos do art. 8º, § 1º, IV, da Lei Municipal nº 4.530/2026.

Análise:

Dimensão	Avaliação
Viabilidade jurídica	Plena, com base legal específica na Lei Municipal nº 4.530/2026





SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANIISMO E PARCERIAS ESTRATÉGICAS

Impacto fiscal	Nulo — sem desembolso de capital, sem dívida, sem contraprestação pecuniária futura
Prazo	Ciclo estimado de 10 a 14 meses (estruturação + concorrência + contratação + execução), compatível com a urgência
Alocação de risco	Riscos de execução (atrasos, variação de custos, vícios de obra) transferidos integralmente ao patrocinador
Contrapartida	A cessão de naming rights por 20 anos tem valor econômico demonstrável pelo método de mídia equivalente, com proporcionalidade verificada em relação ao investimento exigido (seção 6 e Memorial de Avaliação Econômica, Anexo II do Edital)
Preservação da destinação pública	Plena: o equipamento permanece sob titularidade, gestão operacional e destinação pública do Município; o patrocinador recebe apenas direitos institucionais não-patrimoniais
Competitividade	A disputa aberta com lances permite revelar a real disposição de pagamento do mercado, podendo gerar aporte financeiro adicional ao Município
Interesse de mercado	Levantamento informal de mercado identificou interesse de empresa do setor financeiro com forte presença em Gramado e região, compatível com o perfil de patrocinador buscado

Análise comparativa consolidada:

Nº	Alternativa	Impacto fiscal	Prazo	Risco ao Município	Preservação pública	Viabilidade
1	Recursos próprios	R\$ 11,95M	Médio	Alto	Plena	Viável, mas inviável fiscalmente
2	Financiamento externo	R\$ 11,95M+ juros	Longo	Alto	Plena	Viável, mas mais lenta e onerosa
3	PPP	0 – R\$ 11,95M	Muito longo	Médio	Comprometida	Inadequada ao objeto
4	Concessão de uso	Nulo	Médio	Baixo	Comprometida	Inadequada ao objeto





SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANISMO E PARCERIAS ESTRATÉGICAS

5	MROSC	Variável	Médio	Médio	Plena	Inviável (OSC, R\$ 12M)
6	Patrocínio/naming	Nulo	Curto	Baixo	Plena	Adequada

Conclusão sobre a alternativa escolhida: O modelo de patrocínio com encargo direto e contrapartida em naming rights é a única alternativa que atende simultaneamente aos requisitos de impacto fiscal nulo, prazo compatível com a urgência, transferência dos riscos de execução ao patrocinador e plena preservação da destinação pública do equipamento. É, portanto, a alternativa mais vantajosa para o interesse público, nos termos do art. 3º, III, da Lei Municipal nº 4530/2026.

5.8. Análise da modalidade de seleção: Concorrência

A seleção do patrocinador será processada por meio de **Concorrência, em formato eletrônico e com modo de disputa aberto**, observadas as disposições específicas da Lei Municipal nº 4.530/2026 e, subsidiariamente e no que forem compatíveis com a natureza da parceria, as normas procedimentais da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 1.239/2023.

A Lei Municipal nº 4.530/2026 constitui a base legal específica da parceria, do contrato de patrocínio, da cessão dos direitos de nomeação e do critério de seleção. A legislação federal será aplicada subsidiariamente quanto ao planejamento, à publicidade, à habilitação, ao processamento da disputa, aos recursos, às garantias e aos demais procedimentos compatíveis com o objeto.

Embora o art. 8º da Lei Municipal nº 4.530/2026 estabeleça preferência pela realização de Chamamento Público, essa preferência não possui caráter absoluto. No caso concreto, a adoção da Concorrência mostra-se mais adequada em razão da conjugação das seguintes características:





SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANIISMO E PARCERIAS ESTRATÉGICAS

- a) a seleção resultará na contratação de um único patrocinador, considerando que o direito de associação de marca à Nova Rua Coberta possui caráter exclusivo e não pode ser atribuído simultaneamente a diferentes interessados;
- b) o procedimento foi estruturado com etapa competitiva de lances sucessivos e crescentes, destinada a permitir que o mercado revele o maior benefício econômico adicional oferecido ao Município;
- c) conforme registrado no Ofício nº 390/2026 da Área de Licitações e Contratos, a plataforma eletrônica disponível do Município não oferece sala virtual de lances para procedimentos cadastrados como Chamamento Público ou Credenciamento, sendo essa funcionalidade disponibilizada para a modalidade Concorrência;
- d) o investimento mínimo obrigatório, estimado em R\$ 11.950.766,58, caracteriza parceria de grande vulto para fins da Lei Municipal nº 4.530/2026 e recomenda procedimento dotado de ampla publicidade, habilitação formal, julgamento objetivo, fase recursal e integral rastreabilidade dos atos;
- e) o Projeto Arquitetônico Básico, o escopo mínimo da obra, as obrigações técnicas e as contrapartidas institucionais foram previamente definidos pela Administração, permitindo que a competição seja concentrada em variável econômica objetiva, sem julgamento subjetivo de soluções arquitetônicas concorrentes;
- f) a utilização da Concorrência viabiliza a realização da disputa em ambiente eletrônico, com publicidade, auditabilidade, registro automático dos lances e tratamento isonômico dos participantes.

O critério de julgamento será o de **maior aporte financeiro adicional**, com fundamento no art. 8º, § 1º, IV, da Lei Municipal nº 4.530/2026. Para os fins deste procedimento, considera-se aporte financeiro adicional o maior valor, expresso em moeda corrente nacional, oferecido pelo participante em favor do Município, **além da obrigação fixa e inafastável de custear e executar integralmente a Nova Rua Coberta.**





SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANIISMO E PARCERIAS ESTRATÉGICAS

A execução integral da obra constitui encargo mínimo obrigatório de todos os participantes, abrangendo os projetos executivos e complementares, materiais, mão de obra, equipamentos, licenças, encargos, seguros, garantias e demais despesas necessárias à completa implantação do empreendimento. O aporte adicional não poderá substituir, reduzir, compensar ou alterar qualquer dessas obrigações.

Da mesma forma, eventual aporte adicional não resultará na ampliação do prazo de associação de marca, do número de dias de uso institucional do espaço, da dimensão da placa de identificação ou de qualquer outra contrapartida prevista no Edital e nos instrumentos contratuais.

O aporte financeiro adicional não resultará na ampliação do prazo de associação de marca, do número de dias de uso institucional do espaço, da dimensão da placa de identificação ou de qualquer outra contrapartida prevista no Edital e nos instrumentos contratuais.

A disputa será realizada pelo modo aberto, mediante apresentação de proposta inicial e etapa subsequente de lances públicos, sucessivos e crescentes. A proposta inicial deverá contemplar aporte financeiro adicional de, no mínimo, R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), e os lances apresentados durante a etapa competitiva deverão observar incremento mínimo de 1% (R\$500,00). do aporte inicial mínimo. Será classificado em primeiro lugar o participante que oferecer o maior aporte financeiro adicional válido e atender às demais condições de habilitação e contratação.

5.8. Levantamento de mercado

5.8.1. Referências de mercado em naming rights

O mercado brasileiro de naming rights de equipamentos públicos e privados fornece referências de escala e valor que sustentam a viabilidade econômica do modelo:

Equipamento	Patrocinador	Valor anual (estimado/divulgado)
-------------	--------------	-------------------------------------





SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANIISMO E PARCERIAS ESTRATÉGICAS

Allianz Parque (SP)	Allianz	R\$ 12–15 mi/ano
MorumBIS (SP)	Sicredi (atual)	Não divulgado
Mercado Livre Arena Pacaembu (SP)	Mercado Livre	R\$ 18 mi/ano
Arena MRV (BH)	MRV Engenharia	R\$ 7–10 mi/ano

A Rua Coberta de Gramado, com seu perfil de 7,9 milhões de visitantes/ano e localização no centro do principal destino turístico da Serra Gaúcha, oferece exposição publicitária de alta qualidade — público de renda elevada, recorrente e engajado — por investimento unitário por visitante/ano significativamente inferior aos benchmarks acima. Essa assimetria favorável ao patrocinador constitui fator de atratividade da concorrência.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. Valor de referência

O valor de referência total da contratação é R\$ 11.950.766,58 (onze milhões, novecentos e cinquenta mil, setecentos e sessenta e seis reais e cinquenta e oito centavos), correspondente ao investimento total que o patrocinador deverá aportar na execução das obras, conforme decomposição:

6.2. Metodologia de estimativa

O orçamento foi elaborado conforme descrito na seção 4.2, com base no SINAPI, cotações de mercado para insumos específicos e BDI compatível com o porte da obra.

6.3. Parâmetros para avaliação da contrapartida

O valor econômico das contrapartidas ofertadas (naming por 20 anos\ uso institucional de 5 dias/ano) é estimado pelo método de fluxo de caixa descontado a Valor Presente Líquido (VPL), detalhado no Memorial de Avaliação Econômica (Anexo II do Edital), com taxa real de desconto de 4% a.a. e crescimento turístico real de 3% a.a. (CAGR 2019–2025). Em síntese:





SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANIISMO E PARCERIAS ESTRATÉGICAS

Cenário	Média equivalente em 20 anos	Razão média/investimento
Conservador	R\$ 6.255.942,62	0,52
Base	R\$ 12.164.331,18	1,02
Otimista	R\$ 20.853.138,96	1,74

O cenário base indica proporcionalidade e atratividade no cenário base: o VPL combinado das contrapartidas monetizadas (média equivalente uso institucional) atinge **R\$ 13.096.527,03**, superando o investimento exigido de R\$ 11.950.766,58 em **9,6%** (razão VPL/Investimento combinada de **1,10**). No cenário conservador, o VPL combinado (média uso institucional) atinge **R\$ 6,15 milhões** (razão 0,51), sendo complementado por elementos de valor não monetizados — placa de identificação, earned media e componente reputacional —, detalhados na seção 8 do Memorial.

6.4. Composição do desembolso mínimo total do licitante

Para fins de transparência, o desembolso mínimo total estimado para o licitante interessado compõe-se de:

Componente	Valor
Execução integral da obra (valor de referência)	R\$ 11.950.766,58
Aporte financeiro adicional mínimo	R\$ 50.000,00
Desembolso mínimo total estimado	R\$ 12.000.766,58

O valor de referência da contratação para fins de cálculo das garantias (itens 11.1 e 11.2 do TR), qualificação econômico-financeira (item 9.5 do TR) e demais exigências de habilitação permanece sendo R\$ 11.950.766,58, correspondente ao custo da obra.





7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. Visão geral da solução

A solução compreende três dimensões temporais sequenciais e indissociáveis:

Execução da obra (Contrato 1, prazo global compreendendo 60 dias para projetos após OIC (ordem de início do contrato) e 150 dias de obra após OIO (ordem de início da obra)):

Execução integral da Nova Rua Coberta conforme Projeto Arquitetônico Básico (Anexo I), incluindo projetos, desmontagens, demolições, remanejamento de redes, nova cobertura em MLC e membrana tensionada, nova pavimentação com acessibilidade plena, novo sistema de drenagem e esgoto, nova iluminação, mobiliário urbano, sinalética, módulos de restaurantes e lixeiras subterrâneas. A desmontagem da cobertura existente poderá ser realizada em momento posterior ao início das obras de infraestrutura subterrânea, permanecendo como proteção temporária das frentes de trabalho.

Período de vigência do Contrato 2 — Naming Rights (20 anos contados da assinatura): O patrocinador exerce os direitos de naming composto, uso institucional do espaço e placa de identificação, com eficácia plena condicionada ao Recebimento Definitivo da obra. Durante a execução da obra, o patrocinador poderá associar sua marca à obra em tapumes, sinalização de canteiro e comunicação institucional. O equipamento é mantido pelo Município, que permanece como titular e gestor operacional do bem.

Término do contrato (ao final dos 20 anos): Os direitos de naming extinguem-se automaticamente. O patrocinador é responsável pela retirada integral de todas as identificações, placas, totens e elementos visuais no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, às suas expensas.





7.2. Estrutura contratual da solução

A solução gera dois instrumentos contratuais autônomos:

Contrato 1 — Execução da Obra:

- Objeto: Execução integral da obra da Nova Rua Coberta (desmontagens, demolições, remanejamentos, obras civis, instalações e urbanização);
- Vigência: da assinatura até o Recebimento Definitivo, acrescida de 90 dias de cobertura adicional da garantia de execução;
- Gestor: Secretaria de Planejamento.

Contrato 2 — Cessão de Direitos de Naming:

- Objeto: Naming composto por 20 anos + uso institucional de 5 dias/ano + placa de identificação;
- Vigência: 20 anos contados da assinatura;
- Eficácia plena: condicionada ao Recebimento Definitivo do Contrato 1;
- Vínculo de extinção: rescisão do Contrato 1 por inadimplemento extingue automaticamente o Contrato 2;
- Gestor: Secretaria de Turismo (após transição no Recebimento Definitivo).

7.4. Contrapartidas e obrigações no Contrato 2

- Durante os 20 anos de vigência do Contrato 2:

Direitos do patrocinador:

- Naming composto "Rua Coberta [Marca]" como denominação oficial do equipamento;
- Uso institucional do espaço por 5 dias/ano, sem exploração comercial direta;
- Instalação e manutenção de placa de identificação em local de destaque.

Obrigações do patrocinador (ao longo dos 20 anos):

- Manutenção integral da sinalização de naming em perfeito estado de conservação;





SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANIISMO E PARCERIAS ESTRATÉGICAS

- Comunicação prévia de mudanças societárias e de identidade visual, sujeitas à anuência do Município;
- Observância das vedações setoriais durante toda a vigência;
- Respeito aos direitos dos atuais concessionários de espaço público na Rua Coberta e aos regramentos para colocação de placas, sinalização e elementos visuais;
- Permanência integral da sinalização de naming durante a realização de eventos integrantes do calendário oficial do Município, incluindo Natal Luz, Festival de Cinema, Páscoa e demais eventos públicos, sem necessidade de retirada, realocação ou ocultação, cabendo ao Município e aos organizadores dos eventos a adequação do layout ornamental de forma compatível com a sinalização existente, conforme item 6.1.4 do Termo de Referência;
- Retirada integral de todas as identificações, placas, totens e elementos visuais ao término dos 20 anos, no prazo de 15 dias, às suas expensas.

Responsabilidades do Município:

- Manutenção da infraestrutura física do equipamento;
- Gestão operacional e destinação pública do espaço;
- Fiscalização do Contrato 2 pela Secretaria de Turismo;
- Notificação antecipada a moradores e comerciantes sobre o início da obra e possíveis restrições (seção 12.4).

8. JUSTIFICATIVA PARA A ESTRUTURA CONTRATUAL ADOTADA

8.1. Razão para dois instrumentos separados

A adoção de dois contratos autônomos — um para a execução da obra e outro para os direitos de naming — decorre de três razões estruturais:

a) Natureza jurídica distinta dos objetos: O Contrato 1 tem natureza de contrato de patrocínio com encargo direto para execução de obra. O Contrato 2 tem natureza de contrato de cessão temporária de direito de nomeação. São institutos juridicamente





SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANISMO E PARCERIAS ESTRATÉGICAS

distintos, com regimes de fiscalização, gestor responsável e prazos de vigência inteiramente diferentes. Sua fusão em um único instrumento criaria conflito de regimes e dificuldade de gestão.

b) Ciclos de fiscalização distintos: O Contrato 1 é gerido pela Secretaria de Planejamento, com Fiscal Técnico habilitado no CREA/CAU, durante o prazo de execução da obra. O Contrato 2 é gerido pela Secretaria de Turismo, que tem a competência institucional para a gestão de naming, eventos e relação com a marca, durante os 20 anos de vigência. A separação permite a transição limpa entre os ciclos de gestão no marco do Recebimento Definitivo.

c) Prazos de vigência incompatíveis em um único instrumento: O Contrato 1 foca na execução da obra, enquanto o Contrato 2 refere-se aos 20 anos de parceria. Juntar ambos em um único documento resultaria em um contrato de longo prazo com fases muito distintas, gerando complexidade administrativa e riscos jurídicos desnecessários.

8.2. Razão para não parcelar o objeto entre múltiplos patrocinadores

A estrutura de um único patrocinador responsável pelo investimento e pela execução integral da obra é preferível e tecnicamente necessária em relação à eventual divisão do objeto (seja em lotes de execução ou entre múltiplos patrocinadores parciais), pelas seguintes razões:

a) Indivisibilidade técnica da obra: Sob a ótica da engenharia e da logística de implantação, a obra (demolição, fundações, estrutura em Madeira Laminada Colada e cobertura em membrana tensionada) constitui um conjunto integrado e indissociável. A execução fracionada por diferentes empresas (lotes) geraria perda de economia de escala, sobreposição de canteiros em espaço urbano de altíssimo fluxo e severa diluição da responsabilidade técnica em caso de acionamento da garantia estrutural.





b) **O naming composto não é divisível:** A contrapartida principal — o naming "Rua Coberta [Marca]" — é singular e indivisível por natureza. Múltiplas marcas associadas ao nome oficial do equipamento criariam poluição visual e incompatibilidade de identidade.

c) **Responsabilidade de execução unificada:** Um único patrocinador responde integralmente pela execução de todo o escopo. A divisão criaria risco elevado de disputa de responsabilidades (conflito de interface) entre patrocinadores ou executores distintos em caso de defeitos, atrasos ou sinistros.

d) **Proporcionalidade da contrapartida:** O valor econômico da contrapartida (20 anos de naming) foi calculado em relação ao investimento total de R\$11.950.766,58. A divisão do objeto inviabilizaria a demonstração de proporcionalidade com um único parâmetro de referência.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Resultado direto: revitalização integral sem desembolso municipal

O resultado primário da contratação é a execução integral da revitalização da Rua Coberta — desmontagem da estrutura atual e construção da nova estrutura —, com custo zero para o Tesouro Municipal. O Município entrega ao patrocinador um conjunto de contrapartidas institucionais (naming por 20 anos, uso do espaço e placa), cujo valor econômico equivale ou supera o investimento exigido no cenário base (razão VPL/Investimento combinada de **1,10**), conforme demonstrado no Memorial de Avaliação Econômica (Anexo II do Edital). Adicionalmente, o modelo de disputa aberta com lances poderá gerar aporte financeiro adicional ao Município.

9.2. Resultado fiscal: preservação da capacidade de investimento

A não utilização de R\$11.950.766,58 de recursos orçamentários próprios preserva a capacidade de investimento do Município em outras prioridades — viário, saúde, educação,





habitação — que, de outra forma, seriam postergadas ou canceladas. O custo de oportunidade de zero é o principal indicador de economicidade desta contratação.

9.3. Resultado operacional: restauração plena da capacidade do equipamento

Ao final da obra, a Rua Coberta terá:

- Capacidade estrutural nova, com horizonte de vida útil para os elementos principais (MLC, membrana, fundações);
- Plena conformidade com a NBR 9050 (acessibilidade) e NBR 5101 (iluminação);
- Infraestrutura de drenagem e esgoto adequada ao perfil atual de uso aos diversos restaurantes existentes;
- Capacidade operacional para suportar o calendário oficial de eventos pelo prazo da contrapartida (20 anos) sem necessidade de nova intervenção estrutural.

9.4. Resultado reputacional e turístico

A associação de uma marca relevante do mercado financeiro ou de outro setor ao nome do equipamento turístico mais central de Gramado reforça o posicionamento de Gramado como destino turístico de referência nacional e sinaliza ao mercado a capacidade do Município de estruturar parcerias público-privadas inovadoras em equipamentos de infraestrutura turística.

9.5. Resultado de inovação administrativa

Este procedimento inaugura no Município o modelo de patrocínio com contrapartida em naming rights, criando referência para futuras parcerias com a iniciativa privada em outros equipamentos públicos. A Lei Municipal nº 4.530/2026 estabelece o marco legal; este procedimento é o caso piloto de sua aplicação.





10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

10.1. Justificativa da indicação dos servidores de fiscalização

Os servidores designados para gestão e fiscalização dos contratos, conforme indicados no Termo de Referência (item 12.2), foram selecionados com base nos seguintes critérios:

- a) **Capacitação técnica:** A seleção dos agentes responsáveis pela fiscalização e gestão contratual observou a compatibilidade entre a formação profissional e as exigências técnicas do processo. O Fiscal Técnico do Ciclo Obra é engenheiro civil com habilitação ativa no CREA, assegurando a necessária competência para o acompanhamento técnico dos serviços de engenharia; quanto aos vínculos funcionais, o fiscal técnico é servidor efetivo do Município, enquanto o gestor do contrato detém cargo em comissão, garantindo o suporte administrativo adequado à execução do objeto.
- b) **Proximidade operacional:** Os agentes pertencem às secretarias diretamente responsáveis pela condução de cada fase do contrato (Planejamento para a obra, Turismo para o naming), assegurando conhecimento institucional e continuidade;
- c) **Estrutura administrativa:** A Secretaria de Planejamento opera com estrutura administrativa enxuta, na qual os servidores disponíveis com capacitação técnica compatível incluem servidores comissionados que exercem funções de coordenação e assessoria técnica de projetos. A indicação observa o art. 7º da Lei nº 14.133/2021, que exige capacitação compatível com a complexidade do objeto, e o Decreto Municipal nº 1.239/2023.

A designação formal dos agentes será formalizada após a assinatura do contrato e antes da emissão da Ordem de Início do Contrato, conforme procedimento previsto no Termo de Referência.





10.2. Atos Administrativos Preparatórios

Visando garantir a desobstrução do espaço e a plena viabilidade do início e execução das obras pelo patrocinador, identificou-se a necessidade das seguintes providências prévias pela Administração Municipal:

- a) **Desmobilização dos Módulos dos Restaurantes:** A Administração (Secretaria Responsável pelo contrato) deverá coordenar e realizar a retirada dos módulos de restaurantes atualmente instalados na Rua Coberta, liberando fisicamente o espaço para a instalação do canteiro de obras.
- b) **Notificação às Concessionárias:** O Município deverá notificar formalmente as concessionárias e permissionárias de serviços públicos (energia, telefonia, gás, água e esgoto, internet) para que procedam com o remanejamento ou remoção de suas redes e instalações da estrutura atual, conforme cronograma da obra.
- c) **Destinação da Estrutura Atual:** Deverá ser formalmente comunicado ao patrocinador, via Fiscalização Municipal durante a Reunião Inicial de Obra, o local oficial (ex. Depósito Municipal) para onde o patrocinador deverá transportar e descarregar a estrutura existente desmontada, preservando o patrimônio público.

11. BASE LEGAL E INSTRUMENTOS TÉCNICOS CORRELATOS

11.1. Legislação e documentos técnicos que fundamentam o objeto

Instrumento	Relevância
Lei Municipal nº 4.434/2025	Desafetação do trecho — base para a autonomia contratual do Município sobre o espaço
Lei Municipal nº 4530/2026	Lei de Naming Rights — base legal autorizativa principal do procedimento
Lei Municipal nº 2.667/2008	Regula a publicidade no Município
Lei Complementar 10/20225	Regulamenta o artigo 184 do Plano Diretor, regulamentando as características arquitetônicas predominantes no Município





SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANIISMO E PARCERIAS ESTRATÉGICAS

Projeto Arquitetônico Básico	Base técnica obrigatória para o Chamamento; deve estar formalizado antes da publicação do Edital
------------------------------	--

12. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

12.1. Impactos da execução da obra

Impacto potencial	Classificação	Medida mitigadora
Geração de resíduos de construção civil (RCC) — concreto, aço, madeira, membrana, instalações	Relevante	Elaboração e cumprimento de PGRCC conforme Resolução CONAMA nº 307/2002 e legislação municipal; destinação a pontos de entrega voluntária ou aterros licenciados
Emissão de particulado (poeira) durante a demolição	Moderado	Umidificação sistemática da área de demolição ou outro método equivalente; monitoramento pela Fiscalização
Ruído acima dos limites normativos (NBR 10.151)	Moderado	Restrição de horários de trabalho conforme Código de Posturas (LC nº 01/2018); cronograma comunicado aos estabelecimentos lindeiros
Impacto no tráfego e na circulação de pedestres no Centro	Moderado	Plano de controle de tráfego e sinalização de desvio aprovado pelo órgão de trânsito municipal
Impacto sobre estabelecimentos comerciais lindeiros	Relevante	Comunicação prévia aos comerciantes; cronograma com janelas de trabalho compatíveis com o funcionamento do comércio local; notificação formal conforme seção 12.4
Interferência no sistema de drenagem urbana durante as obras	Moderado	Execução das obras de drenagem em etapas, mantendo funcionalidade mínima; plano de contingência para chuvas intensas
Impacto visual temporário (tapumes)	Baixo	Tapumes com comunicação institucional do projeto, incluindo sinalização de naming; aprovação prévia pela Fiscalização de Posturas e Planejamento





Impacto sobre o calendário de eventos durante a obra	Relevante	Definição de cronograma que evite sobreposição com eventos de maior impacto para o Município; comunicação prévia à Secretaria de Turismo
Impacto sobre fauna e flora urbanas	Baixo	O equipamento é área urbana pavimentada, sem vegetação de porte ou fauna significativa

12.2. Licenciamento ambiental e urbanístico

Questões relacionadas ao licenciamento ambiental, movimentação de solo, destinação de resíduos e demais autorizações correlatas devem ser avaliadas e providenciadas pelo vencedor do certame durante a etapa de projetos, sendo condicionante indispensável para a aprovação dos projetos executivos e complementares. O objeto da contratação — construção de equipamento público urbano em área consolidada — está sujeito às aprovações urbanísticas do Município (alvará de demolição, alvará de construção), sendo de responsabilidade do patrocinador a obtenção das licenças antes do início da obra. Após a homologação e antes da emissão da Ordem de Início do Contrato, é obrigatória a realização de reunião técnica entre a empresa vencedora e a Secretaria demandante, visando o alinhamento quanto à documentação técnica indispensável para o licenciamento ambiental e urbanístico da obra.

12.3. Medidas de proteção ao comércio local durante a obra

Conforme detalhado na seção 1.5 deste ETP, a execução das obras impactará temporariamente a atividade econômica dos estabelecimentos comerciais situados na Rua Coberta e no entorno imediato. As medidas de mitigação incluem cronograma compatível, restrição de horários, comunicação prévia e alinhamento com as Secretarias de Turismo e da Fazenda para proteção dos concessionários.

12.4. Notificação prévia a moradores, concessionários e comerciantes

O Município se obriga a notificar antecipadamente moradores e comerciantes sobre:

- a) O início programado das obras, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;





- b) As possíveis restrições de acesso, circulação e estacionamento na área de intervenção e no entorno imediato;
- c) O cronograma previsto de execução, com indicação das fases de maior impacto e das medidas de mitigação adotadas;
- d) Os canais de comunicação disponíveis para esclarecimento de dúvidas e registro de ocorrências.

Esta obrigação deverá ser prevista contratualmente na minuta do Contrato 1.

13. QUESTÕES FORMAIS E ADMINISTRATIVAS

13.1. Adequação da contratação ao interesse público

O Projeto Arquitetônico Básico adotado como referência obrigatória da concorrência foi disponibilizado ao Município sem ônus financeiro direto. A documentação comprobatória da origem, autoria e cessão de direitos — incluindo termo de doação, autorização de uso, reprodução, adaptação e execução do projeto — deverá ser juntada ao processo administrativo antes da publicação do Edital.

13.2. Referência normativa para gestão contratual

A estrutura de gerenciamento e fiscalização dos contratos observa o disposto no art. 117 da Lei nº 14.133/2021, regulamentado no âmbito do Município de Gramado pelo Decreto Municipal nº 1.239/2023, que disciplina a atuação do agente de contratação, da comissão de contratação, do gestor e dos fiscais de contratos na administração pública municipal direta e indireta.

13.3. Contraditório e ampla defesa — Processo de Responsabilização

O procedimento de aplicação de penalidades ao patrocinador observará o rito do Processo de Responsabilização previsto na Lei Federal nº 14.133/2021, com as adaptações previstas no Decreto Municipal nº 1.239/2023, assegurando-se ao patrocinador:





- a) Notificação formal com descrição objetiva da infração imputada;
- b) Prazo para apresentação de defesa prévia;
- c) Decisão fundamentada pela autoridade competente;
- d) Direito de recurso administrativo nos prazos legais.

O detalhamento dos prazos, competências e rito processual constará das minutas contratuais (Anexos III e IV do Edital).

14. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Não se aplica. O modelo jurídico adotado é o patrocínio com encargo direto, no qual o patrocinador assume integralmente os custos da obra (R\$11.950.766,58). Por não haver desembolso financeiro a qualquer título por parte do Tesouro Municipal, dispensa-se a indicação de dotação orçamentária.

O modelo jurídico adotado é o patrocínio com encargo direto, no qual o patrocinador assume integralmente os custos da obra (R\$11.950.766,58). Não há desembolso financeiro a qualquer título por parte do Tesouro Municipal, dispensando-se a indicação de dotação orçamentária de despesa. Quanto à receita decorrente do aporte financeiro adicional, os recursos serão depositados na conta/fundo específico da Secretaria do Turismo.

15. POSICIONAMENTO

15.1. Adequação da contratação ao interesse público

Este Estudo Técnico Preliminar demonstra que a seleção de patrocinador privado para a execução integral das obras da Nova Rua Coberta de Gramado, mediante contrapartida em direitos de naming composto por 20 anos, uso institucional do espaço e placa de identificação, por meio de Concorrência com critério de maior aporte financeiro adicional e modo de disputa aberta, é a alternativa que melhor atende ao conjunto de requisitos do interesse público, pelos seguintes fundamentos:





SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANIISMO E PARCERIAS ESTRATÉGICAS

a) **Necessidade pública real e urgente:** A infraestrutura atual da Rua Coberta apresenta desgaste acumulado de +30 anos de uso intenso, conforme Anexo V - Relatório Fotográfico evidencia, com problemas estruturais, de acessibilidade e de conformidade normativa que demandam substituição integral, não apenas manutenção. A postergação da intervenção agrava os riscos de segurança e compromete a capacidade operacional do equipamento para suportar os eventos do calendário oficial.

b) **Impacto fiscal nulo:** Dentre as alternativas avaliadas, o modelo de patrocínio com encargo direto é o único que não gera desembolso de recursos municipais, não cria dívida e não compromete a capacidade de investimento do Município em outras prioridades. A contrapartida — naming rights — é recurso não financeiro que o Município pode ceder sem impacto orçamentário. Adicionalmente, a disputa aberta com lances poderá gerar aporte financeiro adicional ao Município.

c) **Proporcionalidade demonstrada:** O Memorial de Avaliação Econômica (Anexo II do Edital) demonstra, no cenário base, que o Valor Presente Líquido (VPL) combinado das contrapartidas monetizadas ao longo de 20 anos atinge **R\$ 13.096.527,03** (composto por R\$ 12.164.331,18 de mídia equivalente e R\$ 932.195,85 de uso institucional), superando o investimento exigido de R\$ 11.950.766,58 em **9,6%** (razão VPL/Investimento combinada de **1,10**). A proporcionalidade está demonstrada de forma objetiva e verificável, atendendo ao art. 3º, III, e art. 7º, parágrafo único, da Lei Municipal nº 4530/2026.

d) **Transferência dos riscos de execução:** Riscos geotécnicos, climáticos, de variação de preços de insumos e de cumprimento de prazo são integralmente assumidos pelo patrocinador, reduzindo a exposição fiscal e administrativa do Município ao longo da execução.

e) **Preservação da destinação pública:** O equipamento permanece sob titularidade, gestão operacional e destinação pública do Município durante toda a vigência do contrato. As contrapartidas são exclusivamente institucionais e temporariamente





delimitadas, sem transferência de direitos patrimoniais ou de exploração comercial do bem público.

f) **Base legal adequada:** O procedimento de seleção — Concorrência com critério de maior retorno econômico e modo de disputa aberta — é suportado pela Lei Federal nº 14.133/2021, resguardadas as particularidades da Lei Municipal nº 4530/2026, e preserva todas as garantias de competitividade, julgamento objetivo e publicidade exigidas pelo ordenamento jurídico.

g) **Prazo compatível com a urgência:** O ciclo estimado de 10 a 14 meses (estruturação\concorrência\contratação\execução) é o mais curto entre as alternativas avaliadas, compatível com a urgência identificada no diagnóstico técnico.

h) **Impacto socioeconômico avaliado e mitigado:** O impacto temporário da obra sobre o comércio local e os concessionários de espaço público foi avaliado (seções 1.5 e 1.6), com medidas de mitigação previstas e alinhamento intersetorial em curso com as Secretarias de Turismo e da Fazenda.

15.2. Aprovação

Este Estudo Técnico Preliminar foi elaborado pela Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Parcerias Estratégicas do Município de Gramado, nos termos do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, e encontra-se apto a fundamentar a abertura do procedimento de Concorrência para seleção do patrocinador da Nova Rua Coberta, condicionado ao cumprimento das providências listadas na seção 14.2.

Gramado, 11 de agosto de 2026.





**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
URBANIISMO E PARCERIAS
ESTRATÉGICAS**

MARCELINO LUIS MASOTTI JUNIOR

Engenheiro Civil
Assessor Técnico de Projetos
Matrícula 16.148-1

Ciente: **RAFAEL BAZZAN BARROS**

Arquiteto
Secretário Municipal de Planejamento, Urbanismo e Parcerias Estratégicas
Matrícula 14.948-1

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 11/08/2026 10:32 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <https://c.ipm.com.br/pabb/1f76274f51>





SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANISMO E PARCERIAS ESTRATÉGICAS

Documentos de referência integrantes deste ETP:

Documento	Tipo	Observação
Projeto Arquitetônico Básico (Anexo I do Edital)	Técnico	Inclui orçamento global, quantitativos e cronograma físico-financeiro
Memorial de Avaliação Econômica (Anexo II do Edital)	Técnico-econômico	Demonstra proporcionalidade das contrapartidas
Anexo V - Registro Fotográfico Estado Atual Rua Coberta	Técnico-econômico	Documento evidenciando os problemas e estado atual da Rua Coberta
Lei Municipal nº 4.434/2025	Legal	Desafetação do trecho
Lei Municipal nº 4.530/2026 (Naming Rights)	Legal	Base legal autorizativa principal
Lei Municipal nº 4443/2025	Legal	Concessão de uso de bem móvel (módulos Rua Coberta)
Boletim nº 16 e Anuário do Turismo de Gramado 2025	Dado público	Fonte dos parâmetros de visitação
Termo de Referência	Técnico-administrativo	Documento interno que operacionaliza as conclusões deste ETP

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 11/08/2026 10:32:03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <https://c.ipm.com.br/pabb/1f76274f51>

