ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Demanda da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Profissional

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. CONTEXTUALIZAÇÃO DA NECESSIDADE

A presente necessidade decorre da regulamentação, organização e padronização da utilização de espaços públicos na orla marítima do Município de Cidreira/RS, destinados à implantação e exploração de 24 (vinte e quatro) pontos comerciais remanescentes vinculados à atividade de quiosques, correspondentes aos pontos nº 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 29 e 30, em conformidade com a Lei Municipal nº 3.290/2025, com o Mapa dos Pontos e com os anexos técnicos do processo.

Registra-se que foi realizado certame anterior, cuja sessão pública ocorreu em 15 de setembro de 2026, às 09h, contemplando originalmente 30 (trinta) pontos comerciais. Ao término do certame, foram adjudicados os itens 01, 09, 16, 18, 22 e 28, razão pela qual esses pontos não integram o presente procedimento.

Os itens 02, 03, 10, 21 e 23 receberam propostas, porém não resultaram em adjudicação, restando fracassados/não adjudicados. Os demais itens não receberam propostas, restando desertos. Dessa forma, o presente procedimento destina-se exclusivamente à nova licitação dos 24 (vinte e quatro) pontos remanescentes, mantidas as condições técnicas, obrigações, requisitos e regras.

1.2. JUSTIFICATIVA ADMINISTRATIVA E DO INTERESSE PÚBLICO

A necessidade administrativa continua vinculada à alta circulação de moradores, turistas e veranistas ao longo da faixa litorânea, especialmente no período de maior fluxo sazonal, exigindo do Município regras claras de ocupação, padronização visual e construtiva, fiscalização permanente e definição objetiva das responsabilidades dos futuros concessionários.

A medida continua visando superar o cenário de ocupações irregulares e de exploração comercial sem uniformidade técnica, buscando assegurar o ordenamento do espaço público, a melhoria do atendimento ao público, o estímulo ao desenvolvimento econômico local, o incremento da atratividade turística e a compatibilização da atividade com as exigências sanitárias e urbanísticas.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

Registra-se, ainda, que a regularização e a necessidade de licitação dos quiosques vêm sendo acompanhadas pelo Ministério Público Federal no âmbito do Inquérito Civil nº 1.29.023.000007/2019-16, demanda anterior ao ano de 2025, e que passou a receber tratamento prioritário na atual gestão, com elaboração de memoriais descritivos, projetos, identidade visual, mapeamento oficial e documentação técnica.

Nos termos da Lei Municipal nº 3.290/2025, o Município está autorizado a realizar concessão de uso de espaços públicos, mediante processo de licitação, para construção, locação ou aquisição e exploração de quiosques na beira-mar, a título oneroso, cabendo aos concessionários os custos de implantação/adequação, manutenção, licenças, alvarás e demais exigências.

Embora parte dos pontos tenha sido adjudicada no certame anteriormente realizado, a necessidade de regularização da ocupação da orla permanece em relação aos pontos que não tiveram sua concessão efetivada.

Assim, o presente procedimento representa a continuidade da medida administrativa anteriormente adotada, restringindo-se aos pontos que restaram fracassados/não adjudicados ou desertos no certame anterior.

1.3. CONCLUSÃO DA NECESSIDADE

Assim, a presente concessão mostra-se necessária para assegurar a exploração regular, fiscalizada e padronizada dos pontos comerciais da orla, com definição objetiva das obrigações dos futuros concessionários e preservação do interesse público.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A concessão pretendida está alinhada ao planejamento da Administração Municipal, ao Plano de Contratações Anual – PCA 2026 do Município de Cidreira e à política pública de organização e regularização da orla marítima, encontrando fundamento na Lei Municipal nº 3.290/2025 e nos documentos técnicos e administrativos produzidos para a estruturação do processo.

A iniciativa atende à demanda institucional da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Profissional, com participação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, da Secretaria Municipal de Obras e dos demais setores envolvidos na instrução processual.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

Assim, a iniciativa visa à implantação de modelo padronizado, juridicamente regular, ambientalmente adequado e operacionalmente viável para os pontos comerciais.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS PARA CONCESSÃO

O objeto consiste em delegação onerosa de uso de bem público, precedida de licitação na modalidade Concorrência Eletrônica, com critério de julgamento pelo maior valor ofertado a título de outorga, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Municipal nº 3.290/2025. Para fins de habilitação no processo, os interessados deverão apresentar, no mínimo, os documentos exigidos no respectivo procedimento licitatório. Deverão ser exigidos os documentos de habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira definidos no Termo de Referência e no edital, observada a dispensa de balanço patrimonial e de planilha de custos justificada neste Estudo Técnico Preliminar.

3.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO OBJETO

A concessão abrange 24 (vinte e quatro) pontos comerciais remanescentes localizados na orla marítima do Município de Cidreira/RS, correspondentes aos pontos nº 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 29 e 30.

A solução divide-se em 02 (duas) tipologias:

a) 04 (quatro) quiosques fixos, localizados nos pontos 10, 11 e 12 do Calçadão Kanitã e no ponto 19 do Calçadão João Rios;

b) 20 (vinte) pontos destinados à construção, implantação e exploração de quiosques removíveis de madeira, com deck integrado, correspondentes aos pontos 02 a 08, 13 a 15, 17, 20, 21, 23 a 27, 29 e 30, localizados na faixa de areia.

Cada unidade possuirá área coberta de 30,00 m², área útil de 16,44 m², deck de 12,24 m² e área construída de 45,57 m², conforme o Projeto Arquitetônico e o Memorial Descritivo atualizados.

Para os efeitos deste Estudo Técnico Preliminar, os pontos ainda identificados no mapa e no memorial de localização como “Trailer com Deck” correspondem à tipologia atualizada de quiosque removível de madeira com deck integrado, estabelecida no Projeto Arquitetônico e no Memorial Descritivo.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

A prancha específica de padronização da identidade visual apresentada no processo aplica-se aos quiosques fixos.

Os quiosques removíveis deverão observar o padrão construtivo, os materiais, os acabamentos e os elementos visuais previstos em seu próprio Projeto Arquitetônico e Memorial Descritivo, não se estendendo automaticamente a eles as soluções publicitárias e de identificação previstas exclusivamente para os quiosques fixos.

3.2. REQUISITOS ESPECÍFICOS DOS QUIOSQUES FIXOS

Os 04 (quatro) quiosques fixos deverão ser construídos às expensas dos respectivos concessionários, em conformidade com o Projeto Arquitetônico, o Memorial Descritivo, as especificações técnicas, a prancha de identidade visual, o mapa dos pontos, o parecer da Vigilância Sanitária e os demais documentos técnicos integrantes do processo.

Cada quiosque possuirá área construída/coberta de 45,49 m².

Os quiosques localizados no Calçadão Kanitã deverão observar, ainda, a rampa de acesso de 40,73 m² prevista no Projeto Arquitetônico.

Para implantação dos quiosques fixos, deverão ser observadas as seguintes responsabilidades:

a) caberá à empresa concessionária dos serviços de água e esgoto promover a extensão da rede coletora de esgoto necessária ao atendimento dos pontos, conforme viabilidade e procedimentos próprios;

b) caberá ao concessionário do ponto solicitar e custear as ligações de água e esgoto perante a concessionária competente;

c) caberá ao concessionário solicitar e custear a ligação de energia elétrica, não respondendo o Município por eventual indeferimento, impossibilidade técnica ou exigência formulada pelas empresas concessionárias;

d) caberá ao concessionário instalar as estacas, os pilares e os demais elementos estruturais;

e) caberá ao concessionário executar integralmente o quiosque, incluindo o sistema hidrossanitário, as caixas de gordura e de inspeção, as instalações internas, os acabamentos e os demais elementos previstos nos documentos técnicos;

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

f) caberá ao concessionário recuperar integralmente o pavimento e os demais elementos do calçadão eventualmente danificados durante a execução das adequações.

Nos pontos localizados no Calçadão Kanitã, deverão ser executados, quando previstos para o respectivo ponto, o corte no muro para encaixe de vigas e caibros, a instalação de estacas e pilares, o sistema hidrossanitário, a recuperação do pavimento danificado, a recuperação do muro de arrimo existente e a rampa de acesso prevista no Projeto Arquitetônico.

No ponto localizado no Calçadão João Rios, deverão ser executados a instalação de estacas e pilares, o sistema hidrossanitário, as ligações previstas no projeto e a recuperação do pavimento danificado pelas intervenções.

A estrutura física de cada quiosque deverá possuir ambientes distintos destinados ao atendimento ao público, ao preparo e manuseio de alimentos e ao depósito.

A área de atendimento deverá possuir pia com cuba simples.

A área de preparo e manuseio de alimentos deverá possuir pia com duas cubas, permitindo a adequada sequência de lavagem e enxágue dos utensílios.

Na área de preparo e manuseio de alimentos, as superfícies do piso, das paredes e do forro deverão ser lisas, impermeáveis, resistentes e laváveis, observando-se o piso vinílico em manta XL PU, o revestimento em placas de ACM com acabamento brilho branco, o forro em PVC branco e as demais especificações do Projeto Arquitetônico, do Memorial Descritivo e do parecer da Vigilância Sanitária.

A execução deverá ser dirigida e acompanhada por engenheiro ou arquiteto legalmente habilitado, mediante apresentação da correspondente ART ou RRT de execução ao Departamento de Engenharia por ocasião da Vistoria Inicial.

Todos os materiais deverão ser novos, de comprovada primeira qualidade e compatíveis com o Projeto Arquitetônico e o Memorial Descritivo.

A fiscalização poderá exigir notas fiscais, certificados de origem, ensaios, laudos ou outros documentos destinados à comprovação da qualidade dos materiais.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

Qualquer substituição de material, alteração de dimensão, modificação da estrutura ou mudança do padrão construtivo e visual dependerá de solicitação formal e de prévia e expressa autorização do Departamento de Engenharia.

Será admitido o fechamento lateral do quiosque fixo com vidro estruturado e alumínio anodizado preto fosco, desde que executado em conformidade com a Prancha 05/05 do Projeto Arquitetônico e previamente submetido à fiscalização municipal.

Deverão ser realizadas 03 (três) vistorias pelo Departamento de Engenharia:

a) Vistoria Inicial, antes do início da construção;

b) Vistoria Intermediária, para verificação da execução das fundações;

c) Vistoria Final, para verificação da conformidade integral da construção.

As solicitações de vistoria referentes aos quiosques fixos deverão ser protocoladas com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis, observados os demais prazos específicos estabelecidos para cada tipologia. Em todas as vistorias deverá estar presente o responsável técnico pela execução.

A Vistoria Intermediária deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos após a Vistoria Inicial, e a Vistoria Final no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos após a Vistoria Intermediária.

O concessionário terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos, contado do início da construção, para concluir integralmente o quiosque e solicitar a Vistoria Final.

O responsável técnico pela execução deverá estar presente nas datas agendadas para as vistorias.

Para fins de funcionamento, deverão ser apresentados os documentos comuns previstos no item 3.4, os comprovantes de aprovação nas vistorias, os documentos de responsabilidade técnica, os comprovantes das ligações de água, esgoto e energia elétrica, o contrato para coleta e destinação do óleo de cozinha usado, quando houver geração, e os demais documentos exigidos pelos órgãos competentes.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

3.3. REQUISITOS ESPECÍFICOS DOS QUIOSQUES REMOVÍVEIS DE MADEIRA

Os quiosques removíveis de madeira deverão ser construídos e implantados conforme o Projeto Arquitetônico, o Memorial Descritivo, as especificações técnicas, as pranchas e os demais anexos atualizados do processo.

Cada unidade será construída sobre estacas de madeira tratada, com fixação da estrutura por cantoneiras metálicas e demais elementos previstos no projeto, de modo a permitir sua posterior remoção.

Caberá ao concessionário, às suas expensas, executar integralmente o quiosque, o deck, as escadas, os guarda-corpos, os corrimãos, a cobertura, as instalações e os demais componentes previstos nos documentos técnicos.

Os quiosques removíveis deverão observar, ainda, as exigências relativas à execução por profissional habilitado, à apresentação de ART/RRT, à manutenção da padronização estética e ao atendimento das normas técnicas, sanitárias, de segurança e acessibilidade aplicáveis.

Cada quiosque possuirá área coberta de 30,00 m², área útil de 16,44 m², deck de 12,24 m² e área construída de 45,57 m², e também seguir o seguinte padrão de desenvolvimento arquitetônico:

a) o balanço da platibanda/testeira deverá observar a dimensão de 0,50 m, conforme o projeto atualizado;

b) deverá ser instalado reservatório destinado à coleta de águas cinzas, com capacidade mínima de 400 litros, em local tecnicamente adequado, sendo a instalação sob o quiosque apresentada apenas como solução sugerida, e não como posição obrigatória;

c) a cota mínima do piso será de 0,80 m, com previsão de 05 degraus; caso o concessionário opte por elevar a cota do piso, deverá adequar as escadas, os degraus, os guarda-corpos e os corrimãos às normas aplicáveis, especialmente às NBR 9050 e NBR 9077;

d) os quiosques deverão ser implantados a uma distância mínima de 3,00 m das dunas, conforme o mapa e o memorial de localização dos pontos.

A estrutura física do quiosque removível deverá possuir ambientes distintos destinados:

a) ao atendimento ao público;

b) ao preparo e manuseio de alimentos;

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

c) ao depósito.

A área de atendimento deverá possuir pia com cuba simples, enquanto a área de preparo e manuseio de alimentos deverá possuir pia com duas cubas, permitindo a correta sequência de lavagem e enxágue dos utensílios.

Na área destinada ao preparo e manuseio de alimentos, as superfícies do piso, das paredes e do forro deverão ser lisas, impermeáveis, resistentes e laváveis, observando-se o revestimento vinílico em manta XL PU sobre o assoalho de eucalipto tratado, o revestimento das paredes em placas de ACM com acabamento brilho branco, o forro em PVC branco e as demais especificações constantes no Projeto Arquitetônico, no Memorial Descritivo e no parecer da Vigilância Sanitária.

O abastecimento de água deverá ser proveniente de rede fornecedora regular, garantindo qualidade e potabilidade compatíveis com o consumo humano, cabendo ao concessionário providenciar, às suas expensas, as instalações, ligações, autorizações e regularizações necessárias.

A ligação de energia elétrica será de responsabilidade exclusiva do concessionário, não respondendo o Município por eventual indeferimento ou impossibilidade técnica.

O recolhimento, o transporte e a destinação final das águas servidas serão de responsabilidade exclusiva do concessionário, que deverá contratar empresa devidamente habilitada e manter os respectivos comprovantes à disposição da fiscalização.

Serão realizadas 02 (duas) vistorias pelo Departamento de Engenharia:

a) Vistoria Inicial, antes do início da construção;

b) Vistoria Final, para verificação da conformidade da estrutura executada.

Para os quiosques removíveis, as solicitações de vistoria deverão ser protocoladas com antecedência mínima de 03 (três) dias úteis, observados os demais prazos específicos estabelecidos para cada tipologia.

Em todas as vistorias deverá estar presente o responsável técnico pela execução.

O concessionário terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contado do início da construção, para concluir integralmente o quiosque e solicitar a Vistoria Final.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

O responsável técnico pela execução deverá estar presente nas datas agendadas para as vistorias.

3.4. DOCUMENTOS E EXIGÊNCIAS COMUNS A TODOS OS PONTOS

Constituem exigências comuns a todos os pontos, conforme a natureza da atividade e a efetiva aplicabilidade ao caso concreto:

a) Alvará sanitário;

b) Alvará de localização e funcionamento;

c) PPCI/Alvará do Corpo de Bombeiros, quando exigível;

d) ART/RRT, quando cabível, conforme a natureza da estrutura e da execução;

e) Demais licenças, alvarás, autorizações e comprovantes exigidos pelos órgãos competentes, pela legislação aplicável, pela Licença Única e pelas condicionantes incidentes sobre o respectivo ponto;

f) Comprovação, antes do início das atividades, de que o concessionário e, quando houver, seus colaboradores contratados que atuem na manipulação de alimentos possuem curso de boas práticas na manipulação de alimentos, ministrado por instituição reconhecida, nos termos da Lei Municipal nº 3.290/2025.

3.5. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO AMBIENTAL

As soluções relativas às águas servidas deverão observar a tipologia do respectivo ponto.

Nos quiosques fixos, as águas servidas deverão ser destinadas ao sistema hidrossanitário e à rede coletora de esgoto, mediante ligação regularmente autorizada pela empresa concessionária competente, vedado qualquer lançamento no solo, na rede pluvial, na faixa de areia, nas dunas ou em local não autorizado.

Nos quiosques removíveis, será obrigatória a instalação de reservatório para coleta de águas cinzas com capacidade mínima de 400 (quatrocentos) litros, em local tecnicamente adequado, sendo vedado o lançamento de efluentes diretamente na faixa de areia, no solo, nas dunas, na rede pluvial ou em local não autorizado.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

Para os quiosques removíveis, o concessionário deverá apresentar, no momento da emissão do Alvará de Localização e Funcionamento, contrato vigente ou instrumento equivalente firmado com empresa devidamente habilitada para coleta, transporte e destinação das águas servidas.

Os comprovantes de coleta, transporte e destinação deverão ser mantidos pelo concessionário e apresentados sempre que solicitados pela Administração, incluindo, quando aplicável, MTR – Manifesto de Transporte de Resíduos ou documento equivalente aceito pelo órgão competente.

A faixa do calçadão ou da faixa de areia abrangida pelo ponto deverá ser mantida limpa, com acondicionamento adequado e separação dos resíduos orgânicos e recicláveis. Quando houver geração de óleo de cozinha usado, o concessionário, independentemente da tipologia do ponto, deverá manter contrato com empresa devidamente habilitada para sua coleta e destinação, bem como apresentar os respectivos comprovantes sempre que solicitado.

A ausência de apresentação dos documentos e comprovantes exigíveis, bem como a destinação irregular de resíduos ou efluentes, sujeitará o concessionário às medidas administrativas e contratuais cabíveis, sem prejuízo da reparação dos danos causados.

3.6. IDENTIFICAÇÃO VISUAL, VISTORIAS E ANÁLISE DE CONFORMIDADE

A prancha específica de padronização da identidade visual constante no Anexo 02 aplica-se aos quiosques fixos localizados no Calçadão Kanitã e no Calçadão João Rios.

Nos quiosques fixos, deverão ser observadas as especificações relativas à aplicação de logotipos na platibanda, mediante adesivo sobre acrílico transparente ou solução em alto-relevo, bem como a utilização de parede lateral em ACM branco brilho e os demais critérios de identificação indicados na respectiva prancha.

Os quiosques removíveis deverão observar o padrão construtivo, os materiais, os acabamentos e os elementos de identificação expressamente previstos em seu Projeto Arquitetônico e Memorial Descritivo.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

A parede publicitária e as demais soluções previstas exclusivamente na identidade visual dos fixos não serão automaticamente exigidas dos removíveis, salvo posterior definição técnica formal do Município.

O revestimento em ACM brilho branco previsto para a área interna de preparo e manuseio de alimentos dos quiosques removíveis constitui acabamento técnico e sanitário, não se confundindo com parede destinada à publicidade.

No momento da assinatura do contrato, o concessionário deverá informar o nome que pretende utilizar para identificação do ponto, para análise de compatibilidade com o padrão aplicável. A análise de conformidade será realizada com base nos projetos, nos memoriais descritivos, nas pranchas técnicas, na identidade visual aplicável à tipologia, nos pareceres técnicos, na documentação apresentada e nas vistorias realizadas.

As imagens foto-realistas possuem caráter meramente ilustrativo e não substituem nem prevalecem sobre o Projeto Arquitetônico, as pranchas, as cotas, os detalhamentos, as especificações técnicas e os memoriais descritivos assinados pela responsável técnica.

3.7. PLANILHA DE CUSTOS

Não haverá exigência de planilha de custos nos moldes aplicáveis a fornecimentos ou serviços com dedicação exclusiva de mão de obra, considerando que o objeto consiste em concessão onerosa de uso de bem público, com pagamento de outorga e responsabilidades operacionais integralmente suportadas.

3.8. BALANÇO PATRIMONIAL

Considerando a natureza do objeto, consistente na concessão de uso de espaço público, entende-se que a exigência de balanço patrimonial não se mostra indispensável, no caso concreto, para aferição da aptidão do licitante.

Embora a futura concessionária deva promover a implantação da estrutura necessária ao funcionamento do espaço, a Administração avaliou que tal condição pode ser suficientemente resguardada por outros requisitos de habilitação e pelas obrigações previstas no ETP e no TR, sem necessidade de exigir demonstrações contábeis.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

Assim, em observância aos princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e da competitividade, opta-se por não exigir balanço patrimonial, por não se tratar, neste caso, de medida estritamente necessária à garantia da adequada execução do objeto.

3.9. GARANTIA, MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Não se aplica garantia contratual em favor do Município nos moldes usuais de aquisição de bens.

Em contrapartida, caberá ao concessionário manter o ponto em adequadas condições de implantação, funcionamento, conservação e segurança durante toda a vigência da concessão, observando os memoriais, projetos, identidade visual e demais anexos técnicos.

3.10. PERÍODO DE FUNCIONAMENTO DOS PONTOS

Os quiosques fixos poderão ter funcionamento anual, condicionado à obtenção e manutenção das licenças, alvarás e autorizações exigíveis, bem como ao atendimento das regras definidas pela Administração Municipal e das condicionantes constantes na Licença Única e nos demais documentos.

A instalação, permanência e operação dos quiosques removíveis de madeira com deck integrado ficarão condicionadas ao atendimento das regras definidas pela Administração Municipal, à obtenção e manutenção das licenças, alvarás e autorizações exigíveis e às condicionantes constantes na Licença Única e nos demais documentos aplicáveis, especialmente em razão de sua localização na faixa de areia.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

As estimativas das quantidades foram definidas a partir da individualização dos pontos comerciais da orla, conforme mapeamento, memoriais, projetos e definição administrativa do modelo de ocupação.

Os quantitativos detalhados correspondem a:

a) 04 (quatro) quiosques fixos;

b) 20 (vinte) pontos destinados à implantação de quiosques removíveis de madeira com deck integrado.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

A quantidade total de 24 (vinte e quatro) pontos corresponde aos pontos remanescentes do certame anteriormente realizado, excluídos os itens 01, 09, 16, 18, 22 e 28, já adjudicados.

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS PARA ATENDIMENTO DA NECESSIDADE

Considerando o resultado do certame anteriormente realizado e a permanência da necessidade de regularização e exploração dos pontos comerciais que não tiveram sua concessão efetivada, foram analisadas as alternativas administrativas possíveis para atendimento da demanda remanescente.

O procedimento anterior contemplou originalmente 30 (trinta) pontos comerciais, tendo sido adjudicados os itens 01, 09, 16, 18, 22 e 28. Permaneceram, portanto, 24 (vinte e quatro) pontos remanescentes, abrangendo itens que restaram fracassados/não adjudicados e itens que não receberam propostas.

5.1. ALTERNATIVA 1 – REALIZAÇÃO DE NOVA LICITAÇÃO PARA OS PONTOS REMANESCENTES

Consiste na instauração de novo procedimento licitatório para concessão onerosa de uso dos 24 (vinte e quatro) pontos remanescentes, mantendo-se a modelagem estabelecida pela Administração, com seleção dos interessados mediante maior valor ofertado a título de outorga e atribuição ao concessionário das responsabilidades pela implantação ou adequação, instalação, operação, manutenção, conservação e regularização do respectivo ponto.

VANTAGENS:

a) atende diretamente à previsão da Lei Municipal nº 3.290/2025 quanto à realização de licitação para concessão dos espaços;

b) assegura ampla publicidade e possibilidade de participação de novos interessados;

c) permite nova oportunidade de competição para os pontos que restaram desertos ou fracassados;

d) preserva a padronização técnica, visual e operacional definida pelo Município;

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

e) mantém tratamento uniforme entre os pontos já adjudicados e os pontos remanescentes;

f) possibilita a continuidade do processo de regularização da ocupação comercial da orla.

DESVANTAGENS:

a) exige a instauração e instrução de novo procedimento administrativo;

b) demanda nova publicação, prazos e realização de sessão pública;

c) permanece a possibilidade de determinados pontos novamente não receberem propostas ou não resultarem em adjudicação.

5.2. ALTERNATIVA 2 – CONTRATAÇÃO DIRETA, MEDIANTE DISPENSA DE LICITAÇÃO, SE LEGALMENTE CABÍVEL

Consiste na análise, em tese, da possibilidade de aplicação da hipótese prevista no art. 75, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021, relativa à contratação que mantenha todas as condições definidas em edital de licitação realizada há menos de 01 (um) ano, quando naquela licitação não tenham surgido licitantes interessados ou não tenham sido apresentadas propostas válidas, ou quando as propostas apresentadas tenham consignado preços manifestamente superiores aos praticados no mercado ou incompatíveis com os fixados pelos órgãos oficiais competentes.

VANTAGENS:

a) poderá representar maior celeridade administrativa, caso estejam preenchidos todos os requisitos legais;

b) aproveita, quando permitido pela legislação, condições já estabelecidas no procedimento anteriormente realizado;

c) pode possibilitar a regularização de pontos que não obtiveram êxito na licitação anterior.

DESVANTAGENS:

a) sua utilização não é automática pelo simples fato de o item ter restado deserto ou fracassado;

b) exige verificação individual da causa do insucesso de cada item;

c) depende do atendimento integral dos requisitos da legislação aplicável;

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

d) no caso concreto, exige avaliação jurídica quanto à compatibilidade da contratação direta com a Lei Municipal nº 3.290/2025 e demais obrigações aplicáveis à concessão dos quiosques.

5.3. ALTERNATIVA 3 – NÃO REALIZAÇÃO DE NOVO PROCEDIMENTO PARA OS PONTOS REMANESCENTES

Consiste em não promover, neste momento, nova licitação ou outra forma juridicamente admitida de concessão dos pontos remanescentes, mantendo-os sem concessionário.

VANTAGENS:

a) evita, momentaneamente, os custos administrativos relacionados à realização de novo procedimento;

b) dispensa nova instrução e realização imediata de certame.

DESVANTAGENS:

a) não atende integralmente à necessidade administrativa identificada;

b) mantém sem destinação regular os pontos que não tiveram sua concessão efetivada;

c) prejudica a continuidade do processo de regularização e padronização da orla;

d) impede a obtenção da receita decorrente da outorga desses pontos;

e) pode favorecer a ocorrência de ocupações irregulares;

f) não soluciona a demanda administrativa que permanece existente.

5.4. ALTERNATIVA 4 – REVISÃO DAS CONDIÇÕES E POSTERIOR REALIZAÇÃO DE NOVA LICITAÇÃO

Consiste em reavaliar previamente as condições estabelecidas para os pontos que não obtiveram êxito no certame anterior, inclusive quanto aos valores mínimos de outorga, características dos locais, obrigações impostas aos concessionários e demais fatores que possam ter influenciado a ausência de interessados ou o insucesso das propostas, para posterior realização de nova licitação.

VANTAGENS:

a) permite identificar eventuais fatores que possam ter reduzido a atratividade de determinados pontos;

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

b) possibilita o aperfeiçoamento do procedimento antes de nova publicação;

c) poderá ampliar a competitividade e o número de interessados.

DESVANTAGENS:

a) exige nova análise técnica, administrativa e, quando necessário, econômica;

b) poderá demandar atualização dos documentos preparatórios, anexos e valores;

c) poderá retardar a efetiva concessão dos pontos;

d) alterações relevantes nas condições do objeto exigiriam adequação do ETP, Termo de Referência, edital e demais documentos correspondentes.

5.5. CONCLUSÃO DA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS

Considerando que a necessidade administrativa permanece em relação aos 24 (vinte e quatro) pontos que não tiveram sua concessão efetivada, bem como que o procedimento anterior resultou na adjudicação de parte dos pontos originalmente licitados, entende-se adequada a realização de nova licitação para os pontos remanescentes, preservando-se as condições técnicas e a modelagem estabelecida pela Administração, ressalvadas eventuais adequações necessárias identificadas durante a nova fase preparatória.

A alternativa de não realização de novo procedimento não soluciona a necessidade administrativa existente.

A contratação direta, embora possa possuir hipótese legal específica a ser examinada em determinadas situações de licitação deserta ou fracassada, depende do preenchimento dos requisitos legais e de análise jurídica específica, especialmente diante da previsão da Lei Municipal nº 3.290/2025.

6. ESTIMATIVA DOS VALORES MÍNIMOS DE OUTORGA

O valor estimado da concessão foi definido a partir de avaliações mercadológicas e referências obtidas para os pontos comerciais da orla, considerando sua localização, tipologia, potencial de exploração econômica e as características específicas de cada trecho.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

Especificamente, o valor mínimo foi estabelecido a partir de levantamento de referências de mercado, combinando:

a) Histórico/parametrização Municipal, quando existente, para exploração de pontos semelhantes;

b) Consultas junto a corretoras e imobiliárias locais, para obtenção de base comparativa de precificação por ponto e por bairro;

c) Características objetivas do ponto definidas nos memoriais descritivos e projetos anexos, incluindo tipologia, dimensões, condicionantes, responsabilidades do concessionário e padronização obrigatória.

Para subsidiar e justificar os valores mínimos, foram anexados aos autos 03 (três) pareceres técnicos de avaliação mercadológica, com valoração escalonada por bairro e por tipologia do ponto, convergindo nos mesmos valores de referência.

6.1. TABELA DE REFERÊNCIA POR BAIRRO E TIPOLOGIA (VALORES MÍNIMOS DE OUTORGA)

LOCAL / TIPO	PONTOS	MÉDIA POR PONTO	TOTAL
Centro – Quiosque Fixo	04	R$ 50.000,00	R$ 200.000,00
Centro – Quiosque Removível de Madeira com Deck	08	R$ 30.000,00	R$ 240.000,00
Nazaré – Quiosque Removível de Madeira com Deck	04	R$ 25.000,00	R$ 100.000,00
Salinas – Quiosque Removível de Madeira com Deck	05	R$ 25.000,00	R$ 125.000,00
Costa do Sol – Quiosque Removível de Madeira com Deck	02	R$ 20.000,00	R$ 40.000,00
Hildo Meneguetti – Quiosque Removível de Madeira com Deck	01	R$ 20.000,00	R$ 20.000,00
TOTAL GERAL	24	–	R$ 725.000,00

6.2. A vinculação de cada ponto ao respectivo bairro deverá seguir o Mapa dos Pontos.

6.2.1. Uma vez definido o bairro do ponto, aplica-se o valor mínimo correspondente ao bairro e à tipologia, conforme o quadro acima.

6.3. REAJUSTE DOS VALORES DA OUTORGA

Os valores da outorga serão reajustados a cada 12 (doze) meses, mediante aplicação da variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, correspondente aos 12 (doze) meses imediatamente anteriores ao reajuste.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

Na hipótese de extinção ou impossibilidade de utilização do IPCA, será adotado o índice oficial que vier a substituí-lo.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na concessão onerosa de uso de 24 (vinte e quatro) pontos comerciais remanescentes localizados na orla marítima do Município de Cidreira/RS, correspondentes aos pontos nº 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 29 e 30, destinados à exploração econômica regulada da atividade de quiosques, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, com a Lei Municipal nº 3.290/2025, com o Mapa dos Pontos, com os Memoriais Descritivos, com os Projetos Arquitetônicos, com as pranchas técnicas, com a identidade visual aplicável e com os demais anexos que integram o processo.

A modelagem adotada preserva a titularidade pública dos espaços e transfere ao concessionário, às suas expensas, a responsabilidade pela implantação, construção, adequação, instalação, operação, manutenção, conservação e regularização do respectivo ponto, conforme a tipologia aplicável, cabendo ao Município a gestão, o acompanhamento e a fiscalização da concessão.

A seleção dos concessionários ocorrerá mediante Concorrência Eletrônica, com critério de julgamento pelo maior valor ofertado a título de outorga por ponto, observadas as condições legais, técnicas, administrativas e operacionais estabelecidas no instrumento convocatório e em seus anexos, inclusive a limitação de adjudicação de apenas 01 (um) ponto por licitante/concessionário.

A solução está estruturada a partir da definição prévia dos pontos e das respectivas áreas de implantação, conforme o mapeamento oficial e os documentos técnicos do processo.

A solução subdivide-se em 02 (duas) tipologias:

a) 04 (quatro) quiosques fixos, localizados nos pontos 10, 11 e 12, no Calçadão Kanitã, e no ponto 19, no Calçadão João Rios;

b) 20 (vinte) quiosques removíveis de madeira, com deck integrado, localizados nos pontos 02 a 08, 13,14,15,17 e 20,21,23,24,25,26,27,29 e 30, na faixa de areia.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

Nos quiosques fixos, a solução contempla a implantação e a construção da estrutura correspondente ao ponto concedido, conforme o projeto padrão do Município, os memoriais técnicos e os demais anexos aplicáveis, incluindo o sistema hidrossanitário, as ligações necessárias, a recuperação do pavimento eventualmente danificado, as adequações construtivas, a identidade visual e as especificidades dos pontos situados no Calçadão Kanitã e no Calçadão João Rios.

Nos pontos situados no Calçadão Kanitã deverão ser observadas as adequações relativas à rede coletora de esgoto e à rampa de acesso à praia prevista no projeto. No ponto situado no Calçadão João Rios deverão ser atendidas as exigências específicas constantes no respectivo Memorial Descritivo e nos demais documentos técnicos.

Nos quiosques removíveis de madeira, a solução contempla a construção integral da estrutura pelo concessionário, sobre estacas de madeira tratada, com fixação por cantoneiras metálicas e demais elementos construtivos definidos no projeto, permitindo a posterior remoção da estrutura.

Cada quiosque removível possuirá área coberta de 30,00 m², área útil de 16,44 m², deck de 12,24 m² e área construída de 45,57 m², totalizando 911,40 m² de área construída para as 20 (vinte) unidades, conforme o Projeto Arquitetônico, o Memorial Descritivo e a RRT retificada constantes no processo.

A implantação dos quiosques removíveis deverá respeitar distância mínima de 3,00 m (três metros) das dunas, considerando-se as coordenadas geográficas e as áreas de construção indicadas no mapa e no Memorial Descritivo dos pontos.

A estrutura removível deverá observar integralmente as especificações referentes à fundação, vigas, pilares, paredes, pisos, cobertura, deck, escadas, guarda-corpos, corrimãos, esquadrias, revestimentos, instalações e demais componentes definidos no Projeto Arquitetônico e no Memorial Descritivo.

A cota mínima do piso dos quiosques removíveis será de 0,80 m (oitenta centímetros), com previsão de 05 (cinco) degraus.

Caso o concessionário opte por elevar a cota do piso em razão das condições do local, deverão ser promovidas as adequações necessárias nas escadas, nos degraus, nos guarda-corpos e nos corrimãos, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, especialmente a NBR 9050 e a NBR 9077.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

O balanço da platibanda ou testeira deverá observar a dimensão de 0,50 m (cinquenta centímetros), conforme o Projeto Arquitetônico atualizado.

Será obrigatória a instalação de reservatório destinado à coleta de águas cinzas, com capacidade mínima de 400 (quatrocentos) litros, em local tecnicamente adequado.

A instalação sob o quiosque constitui solução sugerida, podendo o reservatório ser instalado em outro local, desde que preservadas sua capacidade, funcionalidade, segurança, acessibilidade para coleta e conformidade com os documentos técnicos. Os quiosques deverão possuir ambientes distintos para atendimento ao público e para preparo e manipulação de alimentos, além do depósito previsto no projeto.

A área de atendimento deverá possuir pia com cuba simples, enquanto a área de preparo e manipulação de alimentos deverá possuir pia com duas cubas.

Na área de preparo e manipulação de alimentos, as superfícies do piso, das paredes e do forro deverão ser lisas, impermeáveis, resistentes e laváveis, de modo a permitir a adequada higienização, observando-se o piso vinílico em manta, o revestimento em placas de ACM de brilho branco, o forro em PVC e as demais especificações constantes no Projeto Arquitetônico, no Memorial Descritivo e no parecer da Vigilância Sanitária.

O abastecimento de água deverá ocorrer por rede fornecedora regular, garantindo-se qualidade e potabilidade compatíveis com o consumo humano, cabendo ao concessionário providenciar as ligações, autorizações, instalações e regularizações necessárias perante os órgãos competentes e as concessionárias responsáveis.

A execução das estruturas deverá ocorrer sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado, mediante apresentação da correspondente ART ou RRT de execução, cabendo ao concessionário observar integralmente as normas técnicas, sanitárias, ambientais, de segurança, acessibilidade e prevenção contra incêndios aplicáveis.

Os procedimentos de vistoria e os prazos de execução deverão observar a tipologia do ponto.

Para os quiosques fixos, serão realizadas Vistoria Inicial, Vistoria Intermediária e Vistoria Final.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

A Vistoria Inicial deverá anteceder o início da construção; a Vistoria Intermediária será destinada à verificação das fundações e deverá ser realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos após a Vistoria Inicial; e a Vistoria Final deverá ser realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos após a Vistoria Intermediária.

O prazo máximo para conclusão dos quiosques fixos e solicitação da Vistoria Final será de 60 (sessenta) dias corridos, contado do início da construção.

Para os quiosques removíveis, serão realizadas Vistoria Inicial e Vistoria Final.

A Vistoria Final deverá ser solicitada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos após a Vistoria Inicial.

O prazo máximo para conclusão dos quiosques removíveis e solicitação da Vistoria Final será de 30 (trinta) dias corridos, contado do início da construção.

As solicitações de vistoria referentes aos quiosques fixos deverão ser protocoladas com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.

Para os quiosques removíveis, as solicitações de vistoria deverão ser protocoladas com antecedência mínima de 03 (três) dias úteis, observados os demais prazos específicos estabelecidos para cada tipologia.

Os serviços executados em desconformidade com os documentos técnicos ou com qualidade inadequada poderão ser rejeitados pela fiscalização, devendo ser corrigidos, refeitos, substituídos ou removidos às expensas do concessionário, sem prejuízo das medidas administrativas e contratuais cabíveis.

Todos os materiais empregados deverão ser novos, de primeira qualidade e compatíveis com as especificações do Memorial Descritivo e do Projeto Arquitetônico, podendo a fiscalização solicitar notas fiscais, certificados de origem, documentos de qualidade ou outros elementos comprobatórios.

Qualquer substituição de material, alteração construtiva, modificação de dimensões ou mudança no padrão técnico e visual dependerá de prévia e expressa autorização do Município, mediante análise do Departamento de Engenharia e dos demais setores competentes.

A operação dos pontos deverá ocorrer de forma regular, padronizada e fiscalizada, destinada exclusivamente à comercialização de lanches e bebidas, observadas as determinações do Poder Executivo Municipal quanto aos horários de funcionamento, preços praticados, horários de abastecimento, limpeza,

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

higiene, uniformes, organização do atendimento, quantidade de mesas e cadeiras ao entorno do quiosque e demais condições operacionais definidas pela Administração.

Cada concessionário deverá providenciar, às suas expensas, a obtenção e a manutenção das licenças, dos alvarás, das autorizações e dos documentos necessários ao funcionamento do respectivo ponto, inclusive alvará sanitário, alvará de localização e funcionamento, PPCI ou documento equivalente do Corpo de Bombeiros, ART/RRT, regularização das ligações e demais documentos exigidos pelos órgãos competentes. A solução também compreende o controle ambiental da atividade, cabendo ao concessionário manter limpa a área abrangida pelo ponto, providenciar recipientes apropriados, realizar a separação dos resíduos orgânicos e recicláveis e assegurar a coleta, o transporte e a destinação ambientalmente adequados dos resíduos e efluentes gerados.

O recolhimento, o transporte e a destinação final das águas servidas serão de responsabilidade exclusiva do concessionário, sendo vedado seu lançamento diretamente na faixa de areia, no solo, nas dunas, na rede pluvial ou em local não autorizado.

O concessionário deverá manter contrato vigente, ou instrumento equivalente, com empresa devidamente habilitada para coleta, transporte e destinação das águas servidas e, quando houver geração, para coleta e destinação do óleo de cozinha usado, apresentando os respectivos comprovantes sempre que solicitado pela Administração.

As imagens fotorrealistas eventualmente anexadas ao processo possuem caráter meramente ilustrativo e não substituem nem prevalecem sobre o Projeto Arquitetônico, as pranchas, as cotas, os detalhamentos, as especificações técnicas e o Memorial Descritivo.

A fiscalização da solução será exercida de forma contínua pela Administração Municipal, abrangendo a verificação da conformidade da implantação, da construção, do funcionamento e da operação dos pontos com os projetos, os memoriais descritivos, a identidade visual, as exigências sanitárias, ambientais, urbanísticas, de acessibilidade e de segurança, as condicionantes da Licença Única e as demais responsabilidades assumidas pelo concessionário.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

A solução, em sua integralidade, busca assegurar o uso regular, organizado, seguro e sustentável dos espaços públicos da orla, promovendo a padronização dos pontos comerciais, a proteção ambiental, a melhoria do atendimento aos moradores, turistas e veranistas, o desenvolvimento econômico local e a preservação do interesse público.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONCESSÃO

Nos termos do art. 47 da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações deverão observar o princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. No presente caso, a modelagem da concessão deve observar a individualização dos pontos, permitindo a disputa por item/ponto, uma vez que cada unidade possui identificação própria, localização específica, tipologia definida e potencial de exploração individualizável, sem prejuízo da coerência do conjunto da solução.

Cada ponto a ser licitado é independente em sua natureza, localização, características construtivas e utilização, não havendo interdependência técnica que justifique a concessão conjunta de todos os módulos em lote único.

O parcelamento por item/ponto amplia a competitividade, favorece a participação de maior número de interessados e permite que a Administração obtenha a melhor proposta para cada ponto individualmente considerado, preservando, contudo, a regra prevista na Lei Municipal nº 3.290/2025 de que cada licitante poderá ser adjudicado/concessionário de apenas 01 (um) ponto por CNPJ, ainda que participe da disputa em mais de um item.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com a presente concessão:

a) Assegurar o ordenamento da exploração comercial dos pontos da orla marítima;

b) Padronizar a ocupação e a identidade visual dos pontos;

c) Promover melhoria do atendimento ao público, especialmente na alta temporada;

d) Fomentar o desenvolvimento econômico local e a atratividade turística;

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

e) Garantir exploração regular, fiscalizada e compatível com as exigências sanitárias, de segurança e ambientais;

f) Gerar receita ao Município por meio da outorga onerosa;

g) Reduzir ocupações irregulares, improvisadas ou em desacordo com o interesse público.

Busca-se, ainda, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a concessão mais vantajosa para o Município, observando-se a isonomia entre os licitantes, a justa competição, a legalidade, a economicidade e a prevenção de ocupações irregulares ou de exploração em desacordo com os padrões estabelecidos.

Sob o aspecto urbanístico, estético, sanitário e ambiental, pretende-se garantir a ocupação organizada da orla, com estruturas padronizadas, exigências claras de funcionamento, controle dos resíduos e efluentes, mitigação dos impactos ambientais e maior capacidade de fiscalização do Poder Público.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para o regular prosseguimento da concessão, deverão ser concluídas as providências administrativas e técnicas necessárias, especialmente:

a) Consolidação dos memoriais, projetos, identidade visual, mapa e documentos correlatos;

b) Definição e validação da tabela de valores mínimos por item/ponto;

c) Elaboração do edital, da minuta contratual e dos anexos;

d) Definição de gestor e fiscais;

e) Publicação e processamento do certame;

f) Emissão do instrumento contratual e adoção das medidas necessárias ao acompanhamento da execução.

Também deverão ser mantidos nos autos os documentos correlatos que subsidiam o processo, inclusive a Lei Municipal nº 3.290/2025, o parecer ambiental, os elementos vinculados à regularização institucional do tema e os anexos técnicos produzidos pelos setores competentes.

Nos termos de portaria/termo próprio, atuarão na gestão e fiscalização contratual os servidores a serem formalmente designados pela Administração.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

Os gestores e fiscais nomeados deverão acompanhar a implantação dos pontos, verificar a manutenção das condições de habilitação e funcionamento, controlar o cumprimento das exigências contratuais e legais, registrar as ocorrências relevantes e adotar as providências administrativas cabíveis em caso de irregularidade.

Deverão ser adotadas, nos autos, no edital, no contrato e em seus anexos, exclusivamente as versões técnicas atualizadas encaminhadas pelo Departamento de Engenharia, compreendendo:

a) Projeto Arquitetônico dos Quiosques Fixos;

b) Projeto Arquitetônico dos Quiosques Removíveis;

c) Padronização da Identidade Visual dos Quiosques Fixos;

d) Parecer da Vigilância Sanitária referente aos Quiosques Fixos;

e) Parecer da Vigilância Sanitária referente aos Quiosques Removíveis;

f) Mapa e Memorial Descritivo atualizado da localização dos pontos;

g) Memorial Descritivo, Especificações Técnicas e Planilha de Materiais dos Quiosques Fixos, versão de setembro de 2026;

h) Memorial Descritivo, Especificações Técnicas e Planilha de Materiais dos Quiosques Removíveis, versão de setembro de 2026;

i) RRT atualizado, as versões técnicas anteriores que tenham sido substituídas deverão ser expressamente desconsideradas.

Após a homologação do procedimento licitatório e a adjudicação do respectivo ponto, o licitante vencedor será convocado para assinatura do Contrato de Concessão Onerosa de Uso de Bem Público, devendo formalizá-lo no prazo de 10 (dez) dias corridos, contado do recebimento da convocação, admitida prorrogação uma única vez, por igual período, mediante justificativa aceita pela Administração.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realização, pelo Município, de contratações correlatas ou interdependentes para a perfeita execução do objeto, uma vez que a implantação, construção, adequação, operação, manutenção e regularização dos pontos serão de responsabilidade dos próprios concessionários.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

Sem prejuízo disso, o funcionamento de cada ponto dependerá, para o concessionário, da obtenção das licenças, alvarás, contratos e autorizações exigíveis junto aos órgãos competentes e concessionárias de serviços públicos, conforme a tipologia do ponto e a legislação aplicável.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A implantação, construção e operação dos quiosques poderão ocasionar impactos ambientais relacionados à ocupação da orla marítima e da faixa de areia, à proximidade com áreas de dunas, ao consumo de água e energia, à geração de resíduos provenientes da construção, à produção de resíduos sólidos durante o funcionamento, à geração de águas servidas e ao descarte de óleo de cozinha usado.

Também deverão ser considerados os riscos de contaminação do solo e da faixa de areia decorrentes do lançamento ou da destinação inadequada de efluentes, resíduos sólidos, restos de materiais de construção e óleo de cozinha, bem como os possíveis impactos causados pela implantação das estruturas em desacordo com os pontos definidos nos documentos técnicos.

Como medidas de prevenção, controle, tratamento e mitigação dos possíveis impactos ambientais, deverão ser observadas as seguintes condições:

a) implantação dos quiosques exclusivamente nos pontos, áreas e coordenadas definidos no mapa e no Memorial Descritivo de localização;

b) manutenção da distância mínima de 3,00 m (três metros) entre os quiosques removíveis localizados na faixa de areia e as dunas;

c) execução das estruturas em conformidade com os projetos, os memoriais descritivos, as especificações técnicas, a Licença Única, as condicionantes ambientais e os demais documentos integrantes do processo;

d) preservação da vegetação, das dunas, da faixa de areia, das áreas de circulação e do patrimônio público existentes no entorno do respectivo ponto;

e) utilização racional de água e energia durante a construção e a operação dos quiosques;

f) instalação obrigatória, nos quiosques removíveis, de reservatório destinado à coleta de águas cinzas, com capacidade mínima de 400 (quatrocentos) litros, em local tecnicamente adequado, de modo a permitir seu armazenamento temporário e posterior recolhimento;

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

g) proibição do lançamento de águas servidas diretamente na faixa de areia, no solo, nas dunas, na rede pluvial ou em qualquer local não autorizado;

h) contratação, às expensas do concessionário, de empresa especializada e devidamente habilitada para coleta, transporte e destinação final das águas servidas, quando houver geração de efluentes no ponto;

i) manutenção e apresentação, sempre que solicitado pela Administração, dos contratos, comprovantes de coleta, transporte e destinação das águas servidas, incluindo os documentos ambientais exigíveis;

j) contratação de empresa devidamente habilitada para coleta e destinação do óleo de cozinha usado, quando houver geração desse resíduo, com manutenção dos respetivos comprovantes;

k) acondicionamento dos resíduos sólidos em recipientes apropriados, com separação dos resíduos orgânicos e recicláveis e destinação ambientalmente adequada;

l) manutenção permanente da limpeza da área abrangida pelo quiosque e de seu entorno, vedado o acúmulo ou abandono de resíduos na faixa de areia;

m) acondicionamento dos restos de materiais, caliça e demais resíduos da construção em caçambas ou recipientes adequados, com sua retirada periódica e destinação para local autorizado;

n) utilização de materiais adequados às condições ambientais da orla, especialmente quanto à resistência à umidade, à ação dos ventos, às chuvas, à maresia e à corrosão, conforme as especificações do Memorial Descritivo;

o) obtenção e manutenção das licenças, alvarás, autorizações, contratos e demais documentos ambientais e sanitários exigíveis para a implantação e o funcionamento do ponto;

p) atendimento às determinações dos órgãos ambientais, sanitários, urbanísticos e de fiscalização do Município, inclusive quanto à correção de irregularidades verificadas durante a implantação ou a operação dos quiosques;

q) fiscalização contínua pela Administração Municipal, com registro das ocorrências e adoção das medidas administrativas e contratuais cabíveis em caso de descumprimento das obrigações ambientais.

A ausência de apresentação dos comprovantes exigíveis, ou o descumprimento das condicionantes ambientais sujeitarão o concessionário às medidas administrativas e contratuais cabíveis, além de reparar possíveis danos.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

Registra-se que foi juntado aos autos o Parecer Técnico Ambiental nº 025/2025, que concluiu que os impactos negativos identificados são passíveis de mitigação.

Dessa forma, a concessão mostra-se ambientalmente viável, desde que sejam integralmente cumpridas as medidas de prevenção, controle e mitigação estabelecidas neste Estudo Técnico Preliminar, nos projetos, nos memoriais descritivos, na Licença Única e nos demais documentos aplicáveis.

13. MATRIZ DE RISCO

13.1. DISPOSIÇÃO GERAL

Para fins de adequada gestão da contratação, adota-se a presente matriz de risco, com a definição objetiva dos principais eventos que podem impactar a implantação, o funcionamento e a regularidade da concessão, seus efeitos, a alocação predominante da responsabilidade e a resposta administrativa esperada.

13.2. RISCO 1

ATRASO NA IMPLANTAÇÃO/CONSTRUÇÃO/INSTALAÇÃO DO PONTO

EVENTO: Atraso injustificado na implantação, construção, adequação ou instalação do ponto pelo concessionário.

IMPACTO: Postergação do início da operação, frustração do interesse público e comprometimento da organização da orla.

ALOCAÇÃO: Concessionário.

RESPOSTA: Notificação formal, fixação de prazo para regularização e aplicação das medidas contratuais e sancionatórias cabíveis.

13.3. RISCO 2

AUSÊNCIA OU IRREGULARIDADE DE LICENÇAS, ALVARÁS E AUTORIZAÇÕES

EVENTO: Não apresentação ou perda de validade de licenças, alvarás, PPCI, autorizações ambientais ou demais documentos exigíveis.

IMPACTO: Impedimento de funcionamento, risco sanitário, ambiental ou de segurança e responsabilização administrativa.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

ALOCAÇÃO: Concessionário.

RESPOSTA: Vedação da liberação do funcionamento ou suspensão das atividades até regularização, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

13.4. RISCO 3

DESCUMPRIMENTO DO PADRÃO TÉCNICO, CONSTRUTIVO OU VISUAL

EVENTO: Execução ou manutenção do ponto em desacordo com os memoriais, projetos, identidade visual ou regras da Administração.

IMPACTO: Despadronização da orla, prejuízo estético-funcional, risco de insegurança e comprometimento da política pública.

ALOCAÇÃO: Concessionário.

RESPOSTA: Notificação para correção, impedimento de funcionamento ou adoção de sanções, conforme a gravidade.

13.5. RISCO 4

DESTINAÇÃO INADEQUADA DE RESÍDUOS, ÁGUA SERVIDA OU ÓLEO DE COZINHA

EVENTO: Segregação inadequada de resíduos, descarte irregular de água servida ou de óleo de cozinha.

IMPACTO: Dano ambiental, risco sanitário, autuações e prejuízo ao espaço público.

ALOCAÇÃO: Concessionário.

RESPOSTA: Fiscalização, exigência de regularização imediata, apresentação de comprovantes de destinação e aplicação das penalidades cabíveis.

13.6. RISCO 5

NÃO PAGAMENTO DA OUTORGA

EVENTO: Inadimplemento da outorga pelo concessionário.

IMPACTO: Prejuízo financeiro à Administração e comprometimento da regularidade da concessão.

ALOCAÇÃO: Concessionário.

RESPOSTA: Cobrança administrativa, aplicação das sanções contratuais e adoção das medidas legais cabíveis.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

13.7. RISCO 6

ALTERAÇÃO AMBIENTAL NATURAL QUE COMPROMETA O PONTO

EVENTO: Avanço ou recuo da faixa de areia, formação de arroios, movimentação de dunas ou outra alteração natural que impeça a manutenção do ponto no local originalmente previsto.

IMPACTO: Necessidade de remanejamento, adaptação ou suspensão da operação do ponto.

ALOCAÇÃO: Compartilhada, com atuação decisória da Administração.

RESPOSTA: Análise técnica, definição de remanejamento ou adequação, preservando-se, quando possível, a tipologia e as condições do ponto.

13.8. CONCLUSÃO DA MATRIZ DE RISCO

A matriz de risco demonstra que os principais eventos adversos podem ser administrados mediante definição clara de responsabilidades, fiscalização contínua, exigências documentais adequadas e observância rigorosa dos anexos técnicos e das condicionantes legais incidentes sobre o objeto.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base nas informações constantes neste Estudo Técnico Preliminar, conclui se que a concessão é viável, necessária e adequada ao interesse público, desde que observadas as diretrizes da Lei Municipal nº 3.290/2025, os memoriais descritivos, os projetos, a identidade visual, o parecer ambiental e as demais exigências técnicas e legais aplicáveis ao processo.

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7

Cidreira, na data da assinatura digital.

RESPONSÁVEL PELA PASTA **SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E PROFISSIONAL**	ERIK GENRO **DEPARTAMENTO DE COMPRAS**
	LUCIANA ROCHA RIBEIRO **ARQUITETA RESPONSÁVEL**

Assinado por 2 pessoas: CARLOS BENO LEITE DA C. ANDERSON e LUCIANA ROCHA RIBEIRO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/417F-58C8-1E5F-E0D7 e informe o código 417F-58C8-1E5F-E0D7