PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Solicitante: Prefeitura Municipal de Cidreira (CNPJ 90.256.686/0001-79) **Objeto:** Valoração para outorga de concessão de uso de espaços públicos

1. Objeto e Localização

O presente estudo visa determinar o valor de mercado para a exploração comercial de pontos situados na orla marítima de Cidreira/RS. A abrangência geográfica compreende os seguintes bairros:

- **Centro**
- **Costa do Sol**
- **Ildo Meneguetti**
- **Nazaré**
- **Salinas**

2. Regime de Operação e Estrutura

A concessão de uso será regida pelas seguintes condições operacionais:

- **Vigência:** Prazo determinado de 5 anos, admitindo-se renovação por igual período mediante cumprimento das cláusulas contratuais.
- **Infraestrutura:** A responsabilidade pela edificação e montagem das unidades (conforme projeto técnico aprovado) recai sobre os licitantes vencedores.
- **Dinâmica de Uso:** * **Quiosques:** Unidades fixas com funcionamento contínuo durante os 12 meses do ano.
    - **Trailers:** Unidades sazonais operando exclusivamente no período de veraneio (4 meses, de dezembro a março), respeitando as licenças ambientais vigentes.

3. Metodologia de Avaliação

4. Valores de Referência (Aluguel por Período)

A precificação foi escalonada conforme a localização e o tipo de estrutura oferecida:

Localidade	Tipo e Quantidade de Unidades	Valor de Referência (+ Tributos)
Bairro Centro	5 Quiosques Fixos	**R$ 50.000,00**
Bairro Centro	10 Trailers Móveis	**R$ 30.000,00**
Nazaré	5 Trailers Móveis	**R$ 25.000,00**
Salinas	5 Trailers Móveis	**R$ 25.000,00**
Costa do Sol	3 Trailers Móveis	**R$ 20.000,00**
Ildo Meneguetti	1 Trailer Móvel	**R$ 20.000,00**

5. Condições de Pagamento

O fluxo financeiro para os concessionários será estabelecido da seguinte forma:

1. **Entrada:** Pagamento imediato de 20% do montante total no ato da assinatura do termo.
2. **Saldo:** O valor restante (80%) deverá ser quitado em 4 parcelas anuais, com vencimento limite até o quinto dia útil de fevereiro do ano subsequente.

Cidreira, 12 de março de 2026.



Documento assinado digitalmente

gov.br

DIEGO DIAS DOS SANTOS
Data: 12/03/2026 16:50:12-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

DIEGO DIAS DOS SANTOS

CRECI RS 40521

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE MERCADOLÓGICA DE CONCESÃO DE USO E EXPLORAÇÃO DE BEM PÚBLICO

A pedido da PREFEITURA MUNICIPAL DE CIDREIRA, CNPJ n° 90256.686/0001-79, com sede na Avenida João Neves, nº 194, bairro centro, na Cidade de Cidreira/RS.

***Localização**: Quiosques e trailers a beira mar, situados no município de Cidreira/RS, nos bairros: Costa do Sol, Ildo Meneguetti, Centro, Nazaré e Salinas.

* **Destinação**: Espaços e pontos comercias com fim de utilização do comércio nos períodos de veraneio e anualmente.

* **Período Contratual:** 5(cinco) anos, podendo ser prorrogado por igual período, desde que preenchendo todos requisitos contratuais durante a locação.

* **Utilização:** Os quiosques serão utilizados de forma fixa nos locais pré-determinados, e com atuação direta e ininterrupta de 12 meses, ou seja, anualmente. Já os trailers serão utilizados no período de veraneio/temporada, ou seja 4(quatro) meses, de dezembro a final de março, conforme previsão de licença ambiental expedida pela Prefeitura Municipal de Cidreira.

* **Construção e Estrutura**: Os Licitantes terão que construir os Quiosques e trailers, seguindo projeto previamente apresentados, para adequar com qualidade e estrutura, afim do exercício da atividade comercial.

***Documentação**: Concessão de uso de espaços públicos, através de processo licitatório pelo período de 5 anos, para exploração de espaço comercial, com a colocação de espaços comercias a beira mar.

***Método utilizado para valor contratual:** Para precificar os valores dos aluguéis do espaço público, foi utilizado o método de captação de renda, com base fatores como custo de vida da região, o poder de compra de moradores e veranistas, nível social e o fluxo de pessoas. Com a pesquisa qualitativa no período de 5 anos, que é por prazo da concessão, avaliamos o potencial de captação de renda de cada ponto comercial, no qual foi determinado o valor de mercado daquele estabelecimento, objetivando o seu devido valor da concessão de espaço público.

*Avalição: Perante todas as características dos pontos comerciais (espaço), para a sua Locação, seus fatores de localização, estimativa de público-alvo de consumo, o valor de aluguel deve ser distinto a cada bairro, composto da seguinte forma Bairro/quantidade de espaços existentes e estrutura disponibilizada /valor por período:

a) Costa do Sol, 3 trailers móveis: R$ 20.000,00 (vinte mil reais), mais tributos.

b) Ildo Meneguetti, 1 trailer móvel, R$ 20.000,00 (vinte mil reais), mais tributos.

c) Bairro Centro, 5 quiosques fixos e 10 trailers móveis R$ 50.000,00(cinquenta mil reais) e R$ 30.000,00(tinta mil reais), mais tributos.

d) Nazaré, 5 trailers móveis R$ 25.000,00(vinte e cinco mil reais) mais tributos.

e) Salinas, 5 trailers móveis R$ 25.000,00(vinte e cinco mil reais), mais tributos.

Av. Fausto Borba Prates 4064, Bairro Centro, Tel 51(997909095)

Digitalizado com CamScanner

***Forma de cobrança:** Será pago pelos licitantes simultaneamente a assinatura do contrato, o valor de 20% (vinte por cento) do valor total do contrato, e o saldo será dividido em 4 (quatro) parcelas durante o ano até o quinto dia de Fevereiro do ano seguinte:

Cidreira 16 de Março de 2026.

Jairto Barbosa de Oliveira
Creci 35.503

/

Av. Fausto Borba Prates 4064, Bairro Centro, Tel 51(997909095)

Digitalizado com CamScanner

Mar Egeu Imobiliária Creci 25.896-J

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE MERCADOLÓGICA DE CONCESSÃO DE USO E EXPLORAÇÃO DE BEM PÚBLICO

A pedido da PREFEITURA MUNICIPAL DE CIDREIRA, CNPJ n° 90.256.686/0001-79, com sede localizada na Avenida João Neves, 194, bairro Centro, na Cidade de Cidreira.

- Localização: Quiosques e trailers a beira mar, situados no município Cidreira/RS, nos respectivos bairros: Costa do Sol, Ildo Meneguetti, Centro, Nazaré e Salinas.

- Destinação: Constituído de espaços/pontos comerciais com fim de utilização de comércio no período de veraneio e que anualmente.

- Período contratual: 5 (cinco) anos, podendo ser renovado por igual período, se preencher todos os requisitos contratuais durante a locação.

- Utilização: Os quiosques serão utilizados de forma fixas nos locais pré determinados, e com atuação direta e ininterrupta de 12 meses, ou seja, anualmente. Já os trailers serão utilizados no período de veraneio/temporada, ou seja, 4 (quatro) meses, de dezembro a final de março, conforme previsão de licença ambiental expedida pela Prefeitura Municipal de Cidreira.

- Construção e Estrutura: Os Licitantes terão que construir os Quiosques e trailers, seguindo o projeto previamente apresentado, para adequar com qualidade e estrutura afim do exercimento da atividade comercial.

- Documentação: Concessão de uso de espaços públicos, através de processo licitatório, pelo período de 5 anos, para exploração de espaço comercial, com a colocação de espaços comerciais a beira mar.

- Método utilizado para obtenção de valoração contratual: Para precificar os valores dos aluguéis do espaço público, foi utilizado o método de captação de renda, com base fatores como o custo de vida da região, o poder de compra dos moradores, o nível social e o fluxo de pessoas. Com a pesquisa qualitativa no período de 5 anos, que é o prazo da concessão, avaliamos o potencial de captação de renda daquele ponto comercial, no qual foi determinado o valor de mercado daquele estabelecimento objetivando o seu devido valor da concessão de espaço público.

- Avaliação: Perante todas as características dos pontos comerciais (espaço), para a sua Locação, seus fatores de localização, estimativa de público-alvo de consumo, o valor de aluguel deve ser distinto a cada bairro, composto da seguinte forma Bairro / quantidade de espaços existentes e estrutura disponibilizada / valor por período:

a) Costa do Sol, 3 trailers móveis: R$ 20.000,00 (vinte mil reais), mais tributos.

b) Ildo Meneguetti, 1 trailer móvel, R$ 20.000,00 (vinte mil reais), mais tributos.

MM
Clicksign 027dfcdc-f394-438c-9324-38298ad6afaa

c) Bairro Centro, 5 quiosques fixos e 10 trailers móveis: R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) e R$ 30.000,00 (trinta mil reais) respectivamente, mais tributos.

d) Nazaré, 5 trailers móveis: R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), mais tributos.

e) Salinas, 5 trailers móveis R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), mais tributos.

- Forma de cobrança: Será pago pelos licitantes simultaneamente a assinatura do contrato, o valor de 20% (vinte porcento) do valor total contratado, e o saldo será adimplido em 4 (quatro) parcelas durante o ano até o quinto dia de Fevereiro do ano seguinte.

Cidreira, 12 de março de 2026.

Maurício Gonçalves Menegazzi

(CRECI 35.815 – CNAI 10.624)

Clicksign 027dfcdc-f394-438c-9324-38298ad6afaa

Termo Avaliação de utilização de espacos públicos PMC Pronto.pdf

Documento número #027dfcdc-f394-438c-9324-38298ad6afaa

Hash do documento original (SHA256): b79437af4f766ad8dee26134c40334bce1a05d7e178d472c2859d65db034abca

Assinaturas

Maurício Gonçalves Menegazzi

CPF: 024.760.710-05

Assinou em 12 mar 2026 às 16:02:41



Maurício Gonçalves Menegazzi

Log

12 mar 2026, 16:01:27	Operador com email mauriciomenegazzi@hotmail.com na Conta 813e5ba7-b25c-4a44-ba87-01954d107037 criou este documento número 027dfcdc-f394-438c-9324-38298ad6afaa. Data limite para assinatura do documento: 11 de abril de 2026 (16:01). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
12 mar 2026, 16:02:11	Operador com email mauriciomenegazzi@hotmail.com na Conta 813e5ba7-b25c-4a44-ba87-01954d107037 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 11 de abril de 2026 (17:49).
12 mar 2026, 16:02:11	Operador com email mauriciomenegazzi@hotmail.com na Conta 813e5ba7-b25c-4a44-ba87-01954d107037 adicionou à Lista de Assinatura: mauriciomenegazzi@hotmail.com para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Maurício Gonçalves Menegazzi e CPF 024.760.710-05.
12 mar 2026, 16:02:11	Operador com email mauriciomenegazzi@hotmail.com na Conta 813e5ba7-b25c-4a44-ba87-01954d107037 adicionou o signatário mauriciomenegazzi@hotmail.com para rubricar a página 1.
12 mar 2026, 16:02:41	Maurício Gonçalves Menegazzi assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail mauriciomenegazzi@hotmail.com. CPF informado: 024.760.710-05. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6c0580(...), vide anexo blob. Rubricou a página 1. IP: 177.174.203.165. Componente de assinatura versão 1.1403.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
12 mar 2026, 16:02:42	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 027dfcdc-f394-438c-9324-38298ad6afaa.

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://www.clicksign.com/validador e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 027dfcdc-f394-438c-9324-38298ad6afaa, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Maurício Gonçalves Menegazzi

Assinou o documento em 12 mar 2026 às 16:02:41

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6c0580(...)



Maurício Gonçalves Menegazzi
blob