

Proc. Administrativo 17- 210/2026

De: Erik G. - SF-C

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 23/04/2026 às 17:19:01

Setores envolvidos:

GP, SA-L, SF, SF-C, SO-E, SEDEP, SEDEP-F

Concorrência Eletrônica – Quiosques da Orla (Lei nº 3.290/2025).

Anexo ao corpo do trâmite o Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência atualizados, mantendo as informações-base de forma íntegra, apenas reorganizando as mesmas em tópicos fluídos.

—
Erik Genro

Departamento de Compras

Sec. da Fazenda

Cidreira - RS

Anexos:

ESTUDO_TECNICO_PRELIMINAR QUIOSQUES_ATUALIZADO.pdf

TERMO_DE_REFERENCIA QUIOSQUES_ATUALIZADO.pdf

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cidreira

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Departamento de Compras da Secretaria Municipal da Fazenda
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 até 30 (trinta) pontos comerciais vinculados à atividade de quiosques, numerados de 01 a 30, em conformidade com a Lei Municipal nº 3.290/2025, com o mapa dos pontos e com os anexos técnicos do processo.

A delegação abrangerá o direito de uso e exploração econômica do respectivo ponto pelo prazo de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogado conforme a lei, com pagamento de outorga nos termos da legislação Municipal, cabendo ao particular, às suas expensas, a implantação, construção, adequação, instalação, operação, manutenção, conservação e regularização do ponto concedido, conforme a tipologia aplicável, os memoriais descritivos, os projetos, a identidade visual e os demais anexos técnicos, enquanto ao Município competirá a gestão e fiscalização da execução.

A modelagem adotada busca, ainda, compatibilizar a exploração comercial dos pontos com as exigências ambientais aplicáveis e com a preservação das áreas sensíveis da orla marítima, em conformidade com os documentos técnicos do processo, com as condicionantes incidentes sobre o uso da faixa de praia e com o parecer ambiental correspondente.

1.2. JUSTIFICATIVA ADMINISTRATIVA E DO INTERESSE PÚBLICO

A necessidade administrativa está 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.

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cidreira

A medida pretende 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, urbanísticas, de segurança e ambientais aplicáveis.

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 correlata.

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.

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 no Plano de Contratações Anual – PCA 2026 do Município de Cidreira, e à política pública de organização da orla marítima, constando Lei Municipal nº 3.290/2025 e nos documentos produzidos para a estruturação processual.

A iniciativa atende à demanda institucional da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Profissional, com participação da Secretaria Meio Ambiente e dos demais setores envolvidos na instrução do processo, visando à implementação de modelo padronizado, juridicamente regular e operacionalmente viável para os pontos comerciais da orla.

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cidreira

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, quando cabível, balanço patrimonial, planilha de custo, vistoria.

As exigências documentais específicas, declarações, certidões e demais condições de participação constarão de forma detalhada no Termo de Referência.

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO OBJETO

A concessão abrange até 30 (trinta) pontos comerciais localizados na orla marítima do Município de Cidreira/RS, numerados de 01 a 30, destinados à exploração econômica de atividade comercial voltada exclusivamente à comercialização de lanches e bebidas, com observância obrigatória dos memoriais descritivos, dos projetos, da identidade visual, do mapa e dos demais anexos técnicos do processo.

A solução se divide em 02 (duas) tipologias:

- a)** 05 (cinco) quiosques fixos, localizados nos pontos 09, 10, 11 e 12 no Calçadão Kaniã e no ponto 19 no Calçadão João Rios;
- b)** 25 (vinte e cinco) pontos destinados à instalação de trailers com decks, correspondentes aos pontos 01 a 08, 13 a 18 e 20 a 30, na faixa de areia.

3.3. REQUISITOS ESPECÍFICOS DOS QUIOSQUES FIXOS

Os quiosques fixos deverão ser implantados conforme o projeto padrão do Município, os memoriais técnicos correspondentes, a identidade visual e os demais anexos do processo, observadas as especificidades de cada ponto. Nos quiosques localizados no Calçadão Kaniã, deverá ser observada, ainda, a rampa de acesso à praia prevista em projeto, nos termos dos anexos técnicos.

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cidreira

Caberá ao concessionário, às suas expensas, a implantação e construção da estrutura correspondente ao ponto concedido, incluindo a execução do sistema hidrossanitário, a recuperação do pavimento eventualmente danificado, as adequações construtivas, a padronização estética e o cumprimento das exigências técnicas incidentes sobre o local, sempre em conformidade com o memorial descritivo, os projetos e os demais anexos técnicos do processo.

Nos quiosques do Calçadão Kanitã deverão ser observadas as adequações relativas à rede coletora de esgoto, bem como a rampa de acesso prevista em projeto. No ponto localizado no Calçadão João Rios, deverão ser observadas as exigências específicas constantes no respectivo memorial descritivo.

Os quiosques fixos 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.

O descumprimento do padrão estabelecido, sem autorização prévia e expressa do Município, sujeitará o concessionário à adoção das medidas administrativas e contratuais cabíveis, inclusive perda da concessão, nos termos do ETP e TR da legislação aplicável.

Para fins de funcionamento, deverão ser apresentados, além dos documentos comuns previstos no item 3.5, os documentos, autorizações, licenças e comprovantes relacionados à regularização da estrutura implantada e ao atendimento das exigências técnicas e operacionais incidentes sobre o respectivo ponto, especialmente aqueles vinculados:

- a)** À execução da obra e à conformidade da estrutura implantada com o projeto padrão, o memorial descritivo e os demais anexos técnicos;
- b)** Ao sistema hidrossanitário e às soluções técnicas previstas para o ponto, quando aplicáveis;
- c)** Às ligações de água e energia elétrica e às respectivas autorizações, liberações ou instrumentos exigidos pelos órgãos competentes e concessionárias;
- d)** à apresentação de ART/RRT e dos demais documentos de responsabilidade técnica exigíveis;

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cidreira

e) À regularização do ponto perante os órgãos competentes e ao atendimento das exigências específicas incidentes sobre o local;

f) Ao cumprimento das exigências técnicas, sanitárias, de segurança, acessibilidade e padronização estética previstas no memorial descritivo correspondente e nos demais anexos do processo.

g) Contrato vigente, ou instrumento equivalente, firmado com empresa devidamente habilitada para coleta e destinação de óleo de cozinha usado, quando houver geração desses resíduos.

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.

3.4. REQUISITOS ESPECÍFICOS DOS TRAILERS COM DECKS

Os trailers com decks deverão ser implantados conforme o projeto padrão do Município, os memoriais técnicos correspondentes, a identidade visual e os demais anexos do processo, observando-se a estrutura padronizada do deck, a rampa para reboque, a rampa para PcD e as demais especificações técnicas aplicáveis.

Caberá ao concessionário, às suas expensas, a implantação e construção do deck correspondente ao ponto concedido, bem como a instalação e operação do respectivo trailer, em conformidade com o memorial descritivo, os projetos e os demais anexos técnicos do processo, sendo vedada qualquer alteração no padrão estabelecido sem prévia e expressa autorização do Município.

Os trailers com decks deverão observar, ainda, as exigências relativas à execução por profissional habilitado, à apresentação de ART/RRT, à manutenção da padronização estética, ao atendimento das normas de acessibilidade e ao cumprimento das exigências técnicas, sanitárias, ambientais e de segurança, inclusive quanto à correta instalação do trailer sobre a base padronizada.

Caberá, ainda, ao concessionário, às suas expensas, a responsabilidade pelas providências relativas às ligações e regularizações exigíveis ao ponto, bem como pela coleta e destinação final da água servida, quando aplicável, e pela contratação obrigatória de empresa devidamente habilitada para coleta e destinação do óleo de cozinha usado, quando houver geração desse resíduo.

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cidreira

Para fins de funcionamento, deverão ser apresentados, além dos documentos comuns previstos no item 3.5, os documentos, autorizações, licenças e comprovantes relacionados à regularização técnica, operacional e ambiental da tipologia, especialmente:

a) Comprovantes de regularização das ligações, instalações e/ou autorizações exigíveis ao respectivo ponto, conforme o projeto aplicável e as exigências dos órgãos competentes e concessionárias, quando cabível;

b) ART/RRT e demais documentos de responsabilidade técnica relativos à execução do deck e à instalação da estrutura;

c) Contrato vigente, ou instrumento equivalente, firmado com empresa especializada e devidamente habilitada para coleta, transporte e destinação da água servida, quando houver geração de efluentes na operação do ponto;

d) Contrato vigente, ou instrumento equivalente, firmado com empresa devidamente habilitada para coleta e destinação de óleo de cozinha usado, quando houver geração desse resíduo;

e) Documentos e comprovantes relativos à regularização técnica, ambiental e operacional exigíveis em razão da localização do ponto na faixa de areia e das condicionantes constantes na Licença Única e nos demais documentos aplicáveis;

f) Documentos comprobatórios do atendimento às exigências de padronização estética, acessibilidade, segurança, higiene, limpeza e operação previstas nos memoriais descritivos, projetos, identidade visual e demais anexos técnicos do processo.

A instalação, permanência e operação dos trailers com decks 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.

3.5. 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;

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cidreira

- 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.

3.6. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO AMBIENTAL

Para fins de controle e fiscalização ambiental, o concessionário deverá apresentar, no momento da emissão do Alvará de Localização, contrato vigente para coleta e destinação da água servida.

Os comprovantes de coleta, transporte e destinação da água servida, quando houver geração de efluentes no ponto, incluindo, quando aplicável, MTR – Manifesto de Transporte de Resíduos, ou documento equivalente aceito pelo órgão ambiental competente ou pela empresa devidamente licenciada, demonstrando a destinação do resíduo para local apropriado ao tratamento, nos termos das regras do Município e das condicionantes aplicáveis ao ponto.

Quando houver geração de óleo de cozinha usado, o concessionário deverá manter e apresentar, sempre que solicitado pela Administração, os comprovantes de coleta e destinação emitidos pela empresa contratada.

A ausência de apresentação dos comprovantes referidos neste item, bem como a constatação de irregularidades na coleta, transporte ou destinação dos resíduos e efluentes gerados, sujeitará o concessionário à adoção das medidas administrativas e contratuais cabíveis, sem prejuízo das demais responsabilidades legais incidentes.

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cidreira

3.7. IDENTIFICAÇÃO VISUAL, VISTORIAS E ANÁLISE DE CONFORMIDADE

A identificação visual dos pontos deverá respeitar integralmente o padrão estabelecido nas pranchas anexas ao processo, incluindo materiais, dimensões, posicionamento e critérios de aplicação.

Para os quiosques fixos, admite-se a solução em ACM quando prevista na prancha específica, observadas as regras do padrão Municipal.

No momento da assinatura do contrato, o concessionário deverá informar o nome que pretende utilizar para identificação do ponto, para fins de compatibilização com o padrão visual e registro administrativo.

A análise de conformidade será realizada com base nos memoriais descritivos, nos projetos, na identidade visual, na documentação apresentada, nas vistorias realizadas e nas demais exigências constantes do processo

3.8. 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 pelo concessionário.

3.9. 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.

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.

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cidreira

3.10. 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.

3.11. 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 aplicáveis.

A instalação, permanência e operação dos trailers com decks 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) 05 (cinco) quiosques fixos;
- b) 25 (vinte e cinco) pontos destinados à implantação de trailers com decks.

A quantidade total de 30 (trinta) pontos corresponde à solução definida pelo Município para ordenamento e padronização da orla, observadas as características de cada trecho e a tipologia prevista para cada local.

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cidreira

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Conforme análise da necessidade administrativa, verificam-se no mercado diferentes alternativas para atendimento da demanda relacionada à exploração comercial padronizada dos pontos na orla marítima do Município.

5.1. ALTERNATIVA 1

CONCESSÃO ONEROSA DE USO COM IMPLANTAÇÃO/EXECUÇÃO PELO PARTICULAR

Consiste na realização de procedimento licitatório para concessão onerosa de uso dos pontos, atribuindo ao particular a responsabilidade pela implantação, construção, adequação, instalação, operação, manutenção e conservação do respectivo ponto, nos termos dos projetos e memoriais.

VANTAGENS:

- a) Preserva a titularidade pública dos espaços;
- b) Transfere ao particular os custos de implantação, operação e manutenção;
- c) Permite seleção competitiva por maior outorga;
- d) Assegura padronização técnica, visual e operacional;
- e) Reduz o risco de ocupações irregulares e amplia a capacidade de fiscalização do Município.

DESVANTAGENS:

- a) exige fiscalização contínua do atendimento ao padrão definido pelo Município;
- b) demanda estrutura administrativa para acompanhamento da concessão;
- c) Depende de adequada redação da Lei Municipal, do ETP, do TR, do edital e da minuta contratual, a fim de garantir segurança jurídica e operacional.

5.2. ALTERNATIVA 2

MANUTENÇÃO DE LICENÇAS PRECÁRIAS OU OCUPAÇÕES NÃO PADRONIZADAS

Consiste na manutenção do modelo anterior de ocupação da orla, sem a estruturação de concessão onerosa padronizada e sem uniformização integral dos pontos.

VANTAGENS:

a) menor exigência imediata de reestruturação do processo administrativo.

DESVANTAGENS:

- a) Insegurança jurídica;
- b) Dificuldade de fiscalização;
- c) Ausência de padronização técnica e visual;
- d) Incompatibilidade com a política pública atual de regularização da orla;
- e) Maior risco de questionamentos institucionais e de manutenção de ocupações irregulares.

5.3. CONCLUSÃO

Dentre as alternativas analisadas, a Administração entende que a solução mais adequada é a concessão onerosa de uso dos pontos, mediante licitação, com atribuição ao concessionário da responsabilidade pela implantação, adequação, operação, manutenção, conservação e regularização do respectivo ponto, por se tratar da solução mais aderente à Lei Municipal nº 3.290/2025, mais vantajosa para o interesse público e mais compatível com a necessidade de ordenamento e padronização da orla.

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.

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cidreira

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	05	R\$ 50.000,00	R\$ 250.000,00
Centro – Trailer com Deck	10	R\$ 30.000,00	R\$ 300.000,00
Nazaré – Trailer com Deck	05	R\$ 25.000,00	R\$ 125.000,00
Salinas – Trailer com Deck	06	R\$ 25.000,00	R\$ 150.000,00
Costa do Sol – Trailer com Deck	03	R\$ 20.000,00	R\$ 60.000,00
Ildo Meneguetti – Trailer com Deck	01	R\$ 20.000,00	R\$ 20.000,00
TOTAL GERAL	30		R\$ 905.000,00

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.

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cidreira

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na concessão onerosa de uso de até 30 (trinta) pontos comerciais localizados na orla marítima do Município de Cidreira/RS, 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/Pranchas, com a Identidade Visual e com os demais anexos técnicos do processo.

A modelagem adotada preserva a titularidade pública dos espaços, transferindo 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.

A solução está estruturada a partir da definição prévia dos pontos e das áreas de implantação, conforme o mapeamento oficial e os anexos técnicos do processo, com previsão de padronização técnica, arquitetônica, funcional e visual, de modo a assegurar organização do espaço público, identidade estética uniforme, ordenamento da orla e vedação de alterações sem prévia e expressa autorização do Município.

A seleção dos concessionários ocorrerá por meio de Concorrência Eletrônica, mediante pagamento de outorga onerosa, observadas as condições legais, técnicas e operacionais definidas no instrumento convocatório e em seus anexos, inclusive quanto à limitação de adjudicação por licitante, às exigências de funcionamento e às obrigações incidentes sobre cada ponto.

A solução se subdivide em 02 (duas) tipologias complementares de pontos, ambas submetidas ao regime de padronização, licenciamento, fiscalização e operação definidos pelo Município:

- a) quiosques fixos, implantados nos calçadões previstos no projeto; e
- b) trailers com decks, implantados na faixa de areia, sobre base padronizada destinada à instalação e operação do respectivo trailer, conforme os memoriais e projetos técnicos.

Nos quiosques fixos, a solução contempla a implantação e construção da estrutura correspondente ao ponto concedido, de acordo com o projeto padrão do Município e com os memoriais técnicos.

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cidreira

Somando ao fato, inclusive quanto à execução do sistema hidrossanitário, recuperação de pavimento eventualmente danificado, adequações construtivas, identidade visual, observância das exigências técnicas do local e atendimento das especificidades incidentes sobre os pontos do Calçadão Kanitã e do Calçadão João Rios.

Nos trailers com decks, a solução contempla a implantação e construção do deck padronizado correspondente ao ponto concedido, bem como a instalação e operação do respectivo trailer, observando-se as dimensões, rampas, acessibilidade, padrão estético, exigências técnicas, condicionantes ambientais e demais especificações constantes nos memoriais, projetos e anexos técnicos do processo.

A operação dos pontos deverá ocorrer de forma regular, padronizada e fiscalizada, com especial relevância para o atendimento da alta temporada, sem prejuízo da vigência contratual e das regras aplicáveis à concessão, observadas as determinações do Poder Executivo Municipal quanto a horários de funcionamento, abastecimento, limpeza, higiene, organização do entorno, uniformes, quantidade de mesas e cadeiras e demais condições operacionais definidas pela Administração Pública.

A solução também compreende a exigência de que cada concessionário promova, às suas expensas, a obtenção e manutenção das licenças, alvarás, autorizações e documentos exigíveis ao funcionamento do respectivo ponto, inclusive, quando aplicável, alvará sanitário, alvará de localização e funcionamento, PPCI/Alvará do Corpo de Bombeiros, ART/RRT, regularização de ligações e demais documentos exigidos pelos órgãos competentes, sem prejuízo das condicionantes específicas incidentes sobre cada tipologia e cada local.

No aspecto ambiental e operacional, a solução prevê o acompanhamento do cumprimento das obrigações relativas à limpeza, manejo, segregação, coleta e destinação adequada dos resíduos e efluentes gerados pela atividade, inclusive quanto à contratação de empresa habilitada para coleta de água servida, quando aplicável, e de óleo de cozinha, bem como à apresentação dos documentos comprobatórios exigidos para fins de controle e fiscalização ambiental.

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cidreira

A fiscalização da solução será exercida de forma contínua pela Administração Municipal, abrangendo a verificação da conformidade da implantação e da operação dos pontos com o projeto padrão, os memoriais descritivos, a identidade visual, as exigências sanitárias, ambientais e de segurança, as condicionantes da Licença Única e as demais responsabilidades assumidas pelo concessionário, de modo a assegurar o uso ordenado do bem público, a observância do interesse público e a manutenção da padronização da orla.

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;

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cidreira

- c) Promover melhoria do atendimento ao público, especialmente na alta temporada;
- d) Fomentar o desenvolvimento econômico local e a atratividade turística;
- 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.

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cidreira

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

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.

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.

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 presente concessão pode ocasionar impactos ambientais relacionados à utilização de recursos naturais, consumo de energia e água, geração de resíduos sólidos e geração de efluentes líquidos, especialmente em razão da implantação e operação dos pontos na orla marítima.

Como medidas de tratamento e mitigação, deverão ser observadas:

- a) A implantação dos pontos em conformidade com os projetos e memoriais;
- b) A observância das condicionantes ambientais incidentes sobre a faixa de praia e sobre os pontos;
- c) O uso racional de água e energia;
- d) A coleta e destinação adequada dos resíduos sólidos;
- e) A contratação de empresa habilitada para coleta de água servida, quando aplicável;

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cidreira

f) A contratação de empresa habilitada para coleta de óleo de cozinha, quando houver geração do resíduo;

g) A apresentação dos comprovantes ambientais exigíveis pela Administração.

PARECER AMBIENTAL

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

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.

Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cidreira

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

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.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de CIDREIRA

ALOCAÇÃO: Concessionário.

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

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.

Cidreira, Rio Grande do Sul, na data da assinatura digital

TAMYRIS SESSIM FERREIRA FRAGA

SECRETÁRIA DE
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
E PROFISSIONAL

ERIK GENRO

DEPARTAMENTO DE COMPRAS

LUCIANA RIBEIRO

ARQUITETA RESPONSÁVEL

