



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº XXX/2025

Município de Balneário Pinhal

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo tem como necessidade a realização de processo licitatório para a permissão de uso a título oneroso de 19 (dezenove) pontos comerciais (quiosques) localizados na faixa de praia, para atendimento de moradores, veranistas e turistas que frequentam o Município de Balneário Pinhal. A disponibilização destes pontos comerciais na faixa de areia do município é fundamental para o desenvolvimento turístico e econômico do mesmo. Esta ação torna a orla marítima mais atrativa ao público em geral, oferecendo opções de alimentação na faixa de areia, ao mesmo tempo em que movimenta a economia local. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo pauta suas ações voltadas aos setores de Desenvolvimento Econômico e Turismo respeitando as diretrizes estabelecidas pelo Plano Nacional de Turismo (BRASIL, 2018), pelo Programa de Regionalização do Turismo - PRT (BRASIL, 2013), pelo Plano de Desenvolvimento do Turismo no Rio Grande do Sul 2012-2015 (RIO GRANDE DO SUL, 2012) e pelo Plano de Desenvolvimento Turístico do Litoral Norte 2015-2025. A Lei do Turismo (Lei nº 11.771/2008) definiu como objetivo da Política Nacional de Turismo a descentralização, incentivando os estados, municípios e o Distrito Federal a planejar as atividades turísticas em seus territórios, de forma segura e sustentável. Deste modo, esta proposta segue este planejamento, contribuindo para o turismo e o desenvolvimento econômico municipal.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida está prevista para o ano 2025, estando assim alinhada com o planejamento da Administração.



Semeando o futuro.

Av. Itália, 3100 - Balneário Pinhal/RS

| (51) 2165-3498

| www.balneariopinhal.rs.gov.br



3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO/AQUISIÇÃO

Concessão de uso a título oneroso de 12 (doze) pontos comerciais (quiosques) localizados na faixa de praia do Município, para atendimento dos moradores, turistas e veranistas que frequentam o Município, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento:

O quiosque deverá ser móvel e construído a expensas do concessionário obedecendo ao Projeto padrão estabelecido pelo Departamento de Engenharia do Município, sendo vedada qualquer modificação ao projeto, sob pena de perda da Concessão;

Será de responsabilidade do licitante vencedor as providências em relação à ligação de água e luz no respectivo quiosque, não se responsabilizando o Município em caso de indeferimento dos pedidos;

A ART/RRT da execução do quiosque, bem como da ligação de luz e água é de responsabilidade do concessionário do ponto;

Ocorrendo alteração ambiental natural no decurso do tempo, ocupação de duna frontal ou arroio de águas o ponto do quiosque poderá ser realocado em suas coordenadas com remanejamento do ponto;

O licitante vencedor somente poderá comercializar lanches e bebidas, sendo vedada comercialização outros itens como pranchas de surf, protetores, bem como a locação de barracas e afins;

O concessionário deverá obedecer rigorosamente às determinações do Poder Executivo Municipal no que diz respeito ao horário de funcionamento, preços praticados, horários de abastecimento, limpeza, higiene, uniformes, quantidade de mesas e cadeiras ao entorno do quiosque, não podendo efetuar benfeitorias, melhorias ou alterações sem expressa autorização da Secretaria competente, assim como deverá respeitar outras determinações da Municipalidade;

Ao licitante cuja proposta seja vencedora é vedada à locação, transferência ou a venda do ponto comercial, sob pena de perda da concessão e aplicação de multa no valor de 50% (cinquenta por cento) da proposta ofertada e declaração de inidoneidade e proibição de licitar e contratar com a administração por 05 (cinco) anos;

O licitante vencedor deverá manter a faixa de praia abrangida pelo seu quiosque devidamente limpa com o recolhimento de lixo em recipientes apropriados, com a





separação do lixo orgânico e reciclável, bem como a manutenção de 02 (dois) recipientes adequados para o armazenamento de água servida;

O recolhimento e destinação final da água servida serão **EXCLUSIVAMENTE** de responsabilidade e a expensas do concessionário;

O concessionário deverá fazer contrato de coleta da água servida com empresa devidamente habilitada;

O concessionário deverá juntar o contrato de prestação do serviço e mensalmente o comprovante de recolhimento da água servida;

É vedado aos concessionários dos serviços de barracas, cadeiras e guarda-sóis participarem do certame licitatório;

É terminantemente proibida a venda de bebidas alcoólicas para menores;

Fica expressamente proibida a contratação de menores de 16 anos para trabalhar nos quiosques;

Fica vedada a exploração de publicidade e propaganda de bebidas alcoólicas, cigarros e semelhantes.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A quantidade de doze (12) pontos comerciais (quiosques) pelo período cinco. Como segue anexado na planilha abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO PONTO COMERCIAL	UNIDADE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR MÍNIMO
01	Quiosque nº 19 Travessa São Luiz 30°14'16.49" S – 50°13'33.96" O	Unidade	001	R\$ 7.500,00
02	Quiosque nº 18 Travessa São Sebastião 30°14'30.26" S – 50°13'39.03" O	Unidade	001	R\$ 15.000,00
03	Quiosque nº 16 Rua Santo Antonio 30°14'04.32" S – 50°13'52.17" O	Unidade	001	R\$ 22.500,00
04	Quiosque nº 14 Rua Erich José Carlson 30°15'28.04" S – 50°14'2.32" O	Unidade	001	R\$22.500,00





05	Quiosque nº 13 Travessa Quarenta e Três (23) 30°15'36.79" S – 50°14'5.48" O	Unidade	001	R\$15.000,00
06	Quiosque nº 11 Avenida das Flores 30°16'4.76" S – 50°14'16.49" O	Unidade	001	R\$7.500,00
07	Quiosque nº 09 Rua Tipio – Pinhal Sul 30°16'51.16" S – 50°14'36.79" O	Unidade	001	R\$7.500,00
08	Quiosque nº 08 Rua Caí - Magistério 30°17'08.22" S – 50°14'42.16" O	Unidade	001	R\$15.000,00
09	Quiosque nº 06 Rua São Leopoldo - Magistério 30°17'24.17" S – 50°14'49.80" O	Unidade	001	R\$22.500,00
10	Quiosque nº 05 Rua Cachoeira do Sul - Magistério 30°17'29.78" S – 50°14'51.62" O	Unidade	001	R\$22.500,00
11	Quiosque nº 03 Av. Sen. Salgado Filho - Magistério 30°17'43.00" S – 50°14'57.00" O	Unidade	001	R\$22.500,00
12	Quiosque nº 02 Rua Passo Fundo - Magistério 30°17'53.77" S – 50°15'00.84" O	Unidade	001	R\$15.000,00

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Este levantamento foi realizado com base nos lances vencedores das licitações dos quiosques da faixa de areia dos Municípios de Torres, Terra da Areia e Capão da Canoa. Primeiramente, devemos levar em consideração que a localização geográfica dos quiosques na faixa de areia interfere no seu valor: quanto mais próximos ao Centro Comercial da Sede (Centro), e do calçadão da Av. Beira-Mar (Magistério), os pontos comerciais possuem maior valor de mercado. Portanto, devemos realizar o cálculo do valor dos pontos comerciais considerando as suas localizações.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para fins de cálculo dos valores praticados, foram utilizadas como base as propostas das licitações de 2023, 2024 e 2025, dos Municípios de Terra de Areia, Torres e Capão da



Semeando o futuro.

Av. Itália, 3100 - Balneário Pinhal/RS

(51) 2165-3498

www.balneariopinhal.rs.gov.br



Canoas. Acerca dos lances mínimos, os valores estabelecidos condizem com a nossa municipalidade, como preconizada pela Lei nº14.113/2021 para o exercício de 2025. Os valores de referência estão disponíveis no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A concessão de uso dos quiosques será feita por meio de edital de licitação, com critérios objetivos de habilitação e julgamento. O concessionário deverá respeitar o modelo arquitetônico aprovado e manter o local em perfeitas condições de uso. O valor mínimo de outorga mensal será fixado com base em estudo de viabilidade econômica.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O princípio do parcelamento não deverá ser aplicado à presente contratação, tendo em vista que eventual divisão do objeto geraria perda de economia de escala e causaria inviabilidade técnica, agregando ainda excessivo trabalho de fiscalização contratual frente à falta de padronização e uniformização.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Almeja-se, igualmente, assegurar tratamento isonômico entre os possíveis prestadores de serviço, bem como a justa competição, evitando contratação com preço manifestamente inexequível, além do cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Não existem providências prévias específicas a confecção do contrato de concessão de uso de ponto comercial tipo quiosque.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES



Semeando o futuro.

Av. Itália, 3100 - Balneário Pinhal/RS | (51) 2165-3498 | www.balneariopinhal.rs.gov.br



Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Os principais impactos ambientais advindos do funcionamento destes pontos comerciais na faixa de praia dizem respeito ao descarte de lixo irregular e ao descarte de água servida, que pode ser poluente se for descartada irregularmente na orla marítima.

Para prevenir esses tipos de descarte irregular, o licitante vendedor deverá manter a faixa de praia prevista pelo seu quiosque devidamente limpa com recolhimento de lixo em recipientes apropriados, com a separação do lixo orgânico e reciclável, bem como a manutenção de 02 (dois) recipientes adequados para o armazenamento de água servida. Conforme já exposto, o recolhimento e destinação final da água servida serão **EXCLUSIVAMENTE** de responsabilidade e a expensas do concessionário.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Podemos concluir que a contratação é viável a partir da modalidade licitatória de CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA. Deste modo, será oportunizada a ampla competição, tanto de pessoas físicas como jurídicas, para obtenção da concessão de uso a título oneroso destes dezenove pontos comerciais de tipo quiosque localizados na faixa de praia.

Balneário Pinhal/RS, 13 de novembro de 2025.

Rodrigo Figueiró Leal

Diretor de Secretaria

Matrícula nº 7404



Semeando o futuro.

Av. Itália, 3100 - Balneário Pinhal/RS | (51) 2165-3498 | www.balneariopinhal.rs.gov.br