



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº XXX/2026

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 09 (nove) pontos comerciais, localizados na quadra A18 lotes 37,38,39 e 40, para atendimento de moradores, veranistas e turistas que frequentam o Município de Balneário Pinhal. A disponibilização do denominado Ponto de Encontro de Magistério é fundamental para o desenvolvimento turístico e econômico do mesmo. Esta ação torna o Ponto de Encontro do Magistério mais atrativo ao público em geral, oferecendo opções de alimentação e bebidas em geral, 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 2026, 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 09 (nove) pontos comerciais localizados no Ponto de Encontro no Magistério, neste Município, para atendimento dos moradores, turistas e veranistas que frequentam o Município, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento:

Os prédios existentes, devem ser restaurados 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 espaço, não se responsabilizando o Município em caso de indeferimento dos pedidos;

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

O licitante vencedor somente poderá comercializar lanches e bebidas, sendo vedada comercialização outros itens como pranchas de surf, protetores, bem como a locação de cadeiras, mesas 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 espaço, não podendo efetuar 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 domínio abrangida pelo seu espaço devidamente limpa com o recolhimento de lixo em recipientes apropriados, com a separação do lixo orgânico e reciclável, bem como a manutenção de do sistema de esgotamento existente quando for necessário;

É terminantemente proibida a venda de bebidas alcoólicas para menores;





Fica expressamente proibida a contratação de menores de 16 anos para trabalhar no Ponto de Encontro;

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

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A quantidade de nove (09) pontos comerciais pelo período cinco (05) anos. Como segue anexado na planilha abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO PONTO COMERCIAL	UNIDADE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR MÍNIMO
01	Casa Antiga CRT Rua Lucia de Abreu, nº 1439	Unidade	001	R\$ 70.000,00
02	Ponto nº 01 Ponto de Encontro Magistério	Unidade	001	R\$ 35.000,00
03	Ponto nº 02 Ponto de Encontro Magistério	Unidade	001	R\$ 30.000,00
04	Ponto nº 03 Ponto de Encontro Magistério	Unidade	001	R\$ 25.000,00
05	Ponto nº 04 Ponto de Encontro Magistério	Unidade	001	R\$ 25.000,00
06	Ponto nº 05 Ponto de Encontro Magistério	Unidade	001	R\$ 25.000,00
07	Ponto nº 06 Ponto de Encontro Magistério	Unidade	001	R\$ 25.000,00
08	Ponto nº 07 Ponto de Encontro Magistério	Unidade	001	R\$ 30.000,00
09	Ponto nº 08 Ponto de Encontro Magistério	Unidade	001	R\$ 35.000,00





5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Este levantamento foi realizado com base nos contratos anteriores dos Pontos Comerciais acima descritos. Primeiramente, devemos levar em consideração que a localização geográfica dos pontos, pois o mesmo interfere no seu valor: quanto mais próximo à Rua Luciana de Abreu, o ponto comercial possui 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 nos contratos efetuados em 2023, 2024 e 2025, por este Município. 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 estarão disponíveis no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A concessão de uso dos pontos será feita por meio de edital de licitação, com critérios objetivos de habilitação e julgamento. O concessionário deverá respeitar o modelo arquitetônico existente 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



Semeando o futuro.

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



manifestamente inexecutável, 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.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

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

Para prevenir o descarte irregular, o licitante vendedor deverá manter o seu ponto comercial devidamente limpo com recolhimento de lixo em recipientes apropriados, com a separação do lixo orgânico e reciclável.

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 nove (09) pontos comerciais, localizados no espaço denominado Ponto de Encontro do Magistério.

Balneário Pinhal/RS, 23 de junho de 2026.

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