



Proc. Administrativo 41- 210/2026

De: Erik G. - SF-C

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 10/08/2026 às 10:45:13

Setores envolvidos:

GP, SA-L, SF, SF-C, PG, PG-PL, SO-E, SEDEP, SEDEP-F, SS-AS, PC

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

Por meio deste despacho, anexo, novamente, Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência após correções.

—
Erik Genro

Departamento de Compras

Cidreira - RS

Anexos:

ETP_QUIOSQUES_final.pdf

TR_QUIOSQUES_final.pdf

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.

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.

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, 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.

Assim, visando 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 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 arquitetônicos, das pranchas técnicas, do mapa de localização, dos pareceres da Vigilância Sanitária, da identidade visual, quando aplicável à respectiva tipologia, e dos demais anexos.

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

a) 05 (cinco) quiosques fixos, localizados nos pontos 09, 10, 11 e 12, no Calçadão Kanitã, e no ponto 19, no Calçadão João Rios. Cada quiosque possuirá área construída/coberta de 45,49 m², devendo os quiosques do Calçadão Kanitã observar, ainda, a execução da rampa de acesso de 40,73 m² prevista no respectivo Projeto Arquitetônico;

b) 25 (vinte e cinco) pontos destinados à construção, implantação e exploração de quiosques removíveis de madeira, com deck integrado, correspondentes aos pontos 01 a 08, 13 a 18 e 20 a 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 de junho de 2026 e no Memorial Descritivo atualizado de julho de 2026.

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 05 (cinco) 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 Kaniã 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;

**Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Cidreira
Departamento de Compras da Secretaria Municipal da Fazenda**



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;

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

Nos pontos localizados no Calçamento 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 Calçamento 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.

**Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de CIDREIRA
Departamento de Compras da Secretaria Municipal da Fazenda**



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.

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 deverão ser protocoladas com antecedência mínima de 03 (três) dias úteis.

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.

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;

**Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Cidreira
Departamento de Compras da Secretaria Municipal da Fazenda**



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;
- 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.

As solicitações deverão ser protocoladas com antecedência mínima de 03 (três) dias úteis, devendo a Vistoria Final ser solicitada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos após a Vistoria Inicial.

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.

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.

**Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Cidreira
Departamento de Compras da Secretaria Municipal da Fazenda**



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.

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.

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 pelo concessionário.

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.

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) 05 (cinco) quiosques fixos;
- b) 25 (vinte e cinco) pontos destinados à implantação de quiosques removíveis de madeira com deck integrado.

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.

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.

Garantindo 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.

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.

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 – Quiosque Removível de Madeira com Deck	10	R\$ 30.000,00	R\$ 300.000,00
Nazaré – Quiosque Removível de Madeira com Deck	05	R\$ 25.000,00	R\$ 125.000,00
Salinas – Quiosque Removível de Madeira com Deck	06	R\$ 25.000,00	R\$ 150.000,00
Costa do Sol – Quiosque Removível de Madeira com Deck	03	R\$ 20.000,00	R\$ 60.000,00
Hildo Meneguetti – Quiosque Removível de Madeira 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.

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.

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 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 Arquitetônicos, com as pranchas técnicas, com a identidade visual 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.

Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Cidreira
Departamento de Compras da Secretaria Municipal da Fazenda



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, com padronização arquitetônica, construtiva, funcional e visual, destinada a assegurar o ordenamento do espaço público, a identidade estética do conjunto, a segurança das estruturas e a vedação de alterações sem prévia e expressa autorização do Município.

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

a) 05 (cinco) quiosques fixos, localizados nos pontos 09, 10, 11 e 12, no Calçadão Kanitã, e no ponto 19, no Calçadão João Rios;

b) 25 (vinte e cinco) quiosques removíveis de madeira, com deck integrado, localizados nos pontos 01 a 08, 13 a 18 e 20 a 30, na faixa de areia.

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 1.139,25 m² de área construída para as 25 (vinte e cinco) unidades, conforme o Projeto Arquitetônico, o Memorial Descritivo e a RRT retificada constantes no processo.

Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Cidreira
Departamento de Compras da Secretaria Municipal da Fazenda



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.

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.

**Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Cidreira
Departamento de Compras da Secretaria Municipal da Fazenda**



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.

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. Todas as solicitações de vistoria deverão ser protocoladas com antecedência mínima de 03 (três) dias úteis, devendo estar presente no local o responsável técnico pela execução.

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.

**Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Cidreira
Departamento de Compras da Secretaria Municipal da Fazenda**



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, abastecimento, limpeza, higiene, uniformes e organização do entorno.

Além da quantidade de mesas e cadeiras 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.

Em caso de divergência, prevalecerão os documentos técnicos assinados pela responsável técnica.

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.

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;
- 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:

**Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Cidreira
Departamento de Compras da Secretaria Municipal da Fazenda**



- 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.

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

i) RRT retificadora nº SI16431685R01CT001. 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.

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.

Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Cidreira
Departamento de Compras da Secretaria Municipal da Fazenda



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;
- 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 respectivos 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, calça 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.

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

ATRASSO 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.

ALOCACÃO: 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.

ALOCACÃO: 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.

ALOCACÃO: 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.

ALOCÇÃO: 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.

ALOCÇÃO: 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.

ALOCÇÃO: 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.

LUCIANA ROCHA RIBEIRO

ARQUITETA RESPONSÁVEL
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

TAMYRIS SESSIM FERREIRA
FRAGA

SECRETÁRIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO E PROFISSIONAL

ERIK GENRO

DEPARTAMENTO DE COMPRAS
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA