



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 04 (quatro) 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 e antiga Casa CRT no Magistério é fundamental para o desenvolvimento turístico e econômico do mesmo. Esta ação torna o centro comercial do Magistério mais atrativo ao público em geral, oferecendo opções de alimentação e bebidas em geral, no Ponto de Encontro, e no prédio denominado como antiga Casa da CRT com exploração comercial de artigos em geral, ao mesmo tempo em que movimenta a economia local. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo pautas 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



Semeando o futuro.

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



A contratação pretendida está prevista para o ano 2026, estando assim alinhada com o planejamento da Administração.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO/AQUISIÇÃO

Concessão de uso a título oneroso de 04 (quatro) pontos comerciais localizados no Ponto de Encontro, bem como na antiga Casa da CRT 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 da denominada Antiga Casa da CRT, poderá explorar comercialmente artigos em geral;

O licitante vencedor do Ponto de Encontro 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 02 Ponto de Encontro Magistério	Unidade	001	R\$ 30.000,00
03	Ponto nº 03 Ponto de Encontro Magistério	Unidade	001	R\$ 25.000,00
04	Ponto nº 06 Ponto de Encontro Magistério	Unidade	001	R\$ 25.000,00

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.



Semeando o futuro.

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



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 2026. 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 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



Semeando o futuro.

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



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, 05 de agosto de 2026.

Rodrigo Figueiró Leal
Diretor de Secretara
Matrícula nº 7404



Semeando o futuro.

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



TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº XXX/2026

Município de Balneário Pinhal

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO:

O presente Termo de Referência tem por objeto a realização de processo licitatório para a permissão de uso a título oneroso de quatro (04) pontos comerciais, localizados sobre os lotes 37 ao 40 da quadra A18, denominado como Antiga Casa da CRT e Ponto de Encontro, para atendimento de moradores, veranistas e turistas que frequentam o Município de Balneário Pinhal.

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 02 Ponto de Encontro Magistério	Unidade	001	R\$ 30.000,00
03	Ponto nº 03 Ponto de Encontro Magistério	Unidade	001	R\$ 25.000,00
04	Ponto nº 06 Ponto de Encontro Magistério	Unidade	001	R\$ 25.000,00

2. FUNDAMENTAÇÃO/JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

A demanda do órgão tem como base a necessidade de organização da atividade comercial na Antiga Casa da CRT e Ponto de Encontro, no Magistério, oferecendo infraestrutura adequada e serviço de qualidade aos frequentadores na Praia do Magistério, além de fomentar a economia local com a geração de renda temporária.



Semeando o futuro.

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



3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução escolhida contempla a concessão de uso, via licitação, de quatro (04) pontos comerciais, localizados sobre os lotes 37 ao 40 da quadra A18, denominado como a Antiga Casa da CRT e Ponto de Encontro, 4com estrutura padronizada fornecida pelo Município, respeitando as diretrizes de sustentabilidade, acessibilidade e legislação urbanística.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO/AQUISIÇÃO:

Os serviços têm natureza comum tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Fica vedada a subcontratação.

5. EXECUÇÃO DO OBJETO:

O prazo da concessão de uso será de cinco (05) anos, podendo ser prorrogada por uma (01) única vez, por igual período ou período inferior a critério da administração municipal; O período de funcionamento será de 15 de novembro a 15 de maio, não possui horário pré-fixado, sendo obrigatório o funcionamento dos pontos comerciais no período de 15 de dezembro a 15 de março, das 16:00 às 22:00, e opcional o período restante.

A permanência dos pontos comerciais na baixa temporada fica autorizada pelos órgãos competentes e pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo, cuja responsabilidade de obtenção das licenças é do concessionário.

O concessionário que, no decorrer do período licitado, não possuir notificação por infração ao contrato de concessão, expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo, adquirirá o direito de pleitear a renovação do contrato.

O concessionário que adquirir o direito a pleitear a renovação deverá fazê-lo até 03 (três) meses antes do término do contrato vigente.

O Ponto Comercial deverá ser sua manutenção 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 ponto comercial, não se responsabilizando o Município em caso de indeferimento dos pedidos;

A ART/RRT da execução da manutenção, por profissional habilitado é de responsabilidade do concessionário do ponto;

O licitante vencedor da denominada Antiga Casa da CRT, poderá explorar comercialmente artigos em geral;

O licitante vencedor do Ponto de Encontro 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 seu ponto, 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 frente e uso de abrangida pelo seu ponto devidamente limpa com o recolhimento de lixo em recipientes apropriados, com a separação do lixo orgânico e reciclável;

É terminantemente proibida a venda de bebidas alcoólicas para menores;

Fica expressamente proibida a contratação de menores de 16 anos para trabalhar Ponto de Encontro;

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





6. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DE CONTRATO:

O concessionário deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, § 5º).

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, § 1º).

O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, § 2º).

O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração no local da obra ou do serviço para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118).

O concessionário será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

O concessionário será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade à fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

Somente o concessionário será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).





A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, § 1º).

- **Gestora Gisele Borba Teixeira**, Diretora de Departamento, matrícula 2027.3
- **Fiscal Lauro Motta Correa da Cruz**, Assessor de Gestão, matrícula 6985.0

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

O pagamento deverá ser efetuado mediante guia de arrecadação emitida pela Secretaria Municipal de Finanças, indicando o número do Ponto Comercial e o nome do proponente. O pagamento do valor segue conforme Art. 8º da Lei Municipal nº 2.115, de 21 de outubro de 2025.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO FORNECEDOR:

O concessionário será selecionado por meio da realização de procedimento de CONCORRÊNCIA, sob a forma ELETRÔNICA, MAIOR LANCE.

Exigências de habilitação

Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

HABILITAÇÃO PESSOA JURÍDICA

Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU, inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta





Comercial da respectivas e de, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Prova de inscrição no cadastro de contribuintes [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União(DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014 , do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

Prova de regularidade com a Fazenda Estadual/Distrital do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

Prova de regularidade como Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII - A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943 (CNDT);

Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.





Certidão Negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor - Lei nº 14.133, de 2021, art. 69, caput, inciso II);

Declaração Unificada;

Certidão negativa correccional da empresa e dos sócios (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM), mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://certidoes.cgu.gov.br/>);

Certidão emitida pelo Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça (www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php);

HABILITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional:

a) Serão considerados documentos de identidade: carteiras expedidas pelos Comandos Militares, pela Secretaria de Segurança Pública, pelos Institutos de Identificação e pelos Corpos de Bombeiros; Carteiras expedidas pelos órgãos fiscalizadores de exercício profissional (Ordens, Conselhos, etc.); Passaporte; Certificado de Reservista; Carteiras Funcionais expedidas por órgãos públicos, que por Lei Federal, valham como identidade; Carteira de Trabalho; Carteira Nacional de Habilitação (somente com foto);

b) Não serão aceitos como documentos de identidade: certidão de nascimento, CPF, título eleitoral, carteira nacional de habilitação (modelo sem foto), carteira de estudante, carteiras funcionais sem valor de identidade, nem documentos ilegíveis, não identificáveis e/ou danificados.

c) Caso a identificação do CPF conste nos documentos informados no item “a”, será dispensada a apresentação da cópia do Cartão de CPF.;

Comprovante de residência (conta de água, luz, telefone/internet ou contrato de aluguel);

Certidão negativa civil e criminal (estadual e federal) e

Certidão negativa de ônus municipal.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:



Semeando o futuro.

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



Para fins de cálculo dos valores praticados, foram utilizadas como base nos contratados nos anos de 2023, 2024 e 2025, deste Município. Acerca dos lances mínimos, os valores estabelecidos condizem com a nossa municipalidade, como preconizada pela Lei nº 14.113/2021 para o exercício de 2026. Os valores de referência estão disponíveis no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

10. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Na licitação com sistema CONCORRÊNCIA, sob a forma ELETRÔNICA, MAIOR LANCE não é necessário indicar a dotação orçamentária, que somente será exigida para a formalização do contrato ou outro instrumento hábil.

Balneário Pinhal/RS, 05 de agosto de 2026.

Rodrigo Figueiró Leal
Diretor de Secretara
Matrícula nº 7404



Semeando o futuro.

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



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 4204-24BA-F8B7-B360

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



RODRIGO FIGUEIRÓ LEAL (CPF 000.XXX.XXX-06) em 05/08/2026 16:51:48 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://balneariopinhhal.1doc.com.br/verificacao/4204-24BA-F8B7-B360>