ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Área Requisitante	Responsável pela elaboração
Secretario de Desenvolvimento	Camila Knack

Concessão onerosa de uso de espaço público à particular para exploração comercial do restaurante, trapiche e passeio náutico do Balneário Municipal da Lagoa do Peixoto

1. Descrição da Necessidade

1.1. A presente demanda tem por objeto a concessão onerosa de uso de bem público, consistente na exploração comercial do restaurante, do trapiche e de passeio náutico localizados no Balneário Municipal Lagoa do Peixoto, estrada OS-010, Município de Osório/RS.

1.2. A necessidade da contratação decorre da importância do referido espaço público como ponto estratégico de lazer, esporte, turismo e convivência social, sendo essencial garantir sua adequada utilização, conservação e oferta de serviços à população, visitantes e turismo. Atualmente, a Administração Pública Municipal não dispõe de estrutura operacional, recursos humanos e expertise suficientes para realizar, de forma direta e eficiente, a gestão e exploração comercial e infraestrutura náutica do local.

1.3. Dessa forma, a concessão onerosa apresenta-se como a solução mais adequada, permitindo a delegação da exploração a particular com capacidade técnica e econômico-financeira para assegurar a prestação de serviços de qualidade, manutenção contínua da infraestrutura existente e realização de eventuais melhorias nos espaços.

1.4. A contratação também se justifica pelo interesse público em fomentar o desenvolvimento econômico local, fortalecer o potencial turístico do Balneário Municipal Lagoa do Peixoto, estimular a geração de emprego e renda, além de promover a valorização do patrimônio público.

1.5. Adicionalmente, a concessão onerosa possibilita ao Município a qualificação das estruturas decorrente da utilização do bem público, ao mesmo tempo em que transfere ao concessionário a responsabilidade pela operação, conservação e gestão dos espaços, observadas as normas legais, ambientais, sanitárias e urbanísticas vigentes.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/pa67fc079a3aeb

1.6. Por fim, a solução proposta encontra respaldo nos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, previstos na legislação vigente, configurando-se como a alternativa mais vantajosa para a Administração.

2. Plano de Contratação Anual

2.2. Esta contratação está prevista, dentro das ações planejadas para o ano, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Turismo, Cultura e Juventude, no intuito de qualificar este importante equipamento turístico.

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

3.1. A Concessionária poderá explorar os serviços do Restaurante e toda sua estrutura; do trapiche para realização de passeios náuticos; e a exploração de serviços de turismo náutico, desde que seja previamente autorizado pela secretaria Desenvolvimento, Turismo, Cultura e Juventude e obedeça às normas técnicas vigentes.

3.2. A Concessionária obriga-se a:
a) Responsabilizar-se pela limpeza e higienização de todo o restaurante e do trapiche;
a.1) Como limpeza e higienização entende-se o corte e varrição de grama, capina da área no entorno do restaurante e do trapiche, juntada de lixo de toda a área citada pertencente ao poder público, a limpeza e higienização do prédio; e afins;
a.2) Todo o material e equipamento necessário a execução da limpeza e higienização será por conta da Concessionária, inclusive fornecimento de papel higiênico aos banheiros;
b) Responsabilizar-se, às suas custas, com a reforma e manutenção do prédio do restaurante e da estrutura do trapiche, bem como a manutenção do passeio náutico e embarcação;
b.1) Entende-se por reforma e manutenção, a reestruturação das duas estruturas e também os pequenos consertos/reparos que se fizerem necessários, tais como, retirada de vegetação, substituição de peças danificadas, substituição de vidros, trincos, torneiras, caixa de descarga, correção de vazamentos, substituição de lâmpadas, e outros pequenos reparos do gênero, quando necessário, dentro da área de concessão;
c) Avisar o Município quando houver qualquer dano ao patrimônio público, ou qualquer defeito que afetem o perfeito funcionamento das dependências;
d) Equipar o espaço cedido, com toda a estrutura necessária, visando o bem estar, conforto e segurança dos usuários, neste caso, para o serviço de restaurante, tais como, por exemplo, fogão à gás, geladeira, freezer, estufa, balcão, mesas, cadeiras, estrutura de cobertura e outros que julgar necessário, responsabilizando-se ainda pela segurança dos mesmos (sendo que o Município não se responsabiliza por qualquer furto ou roubo);

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/pa67fc079a3aeb

d.1) Todas as construções ou benfeitorias executadas pela Concessionária em bens móveis ou imóveis pertencentes ao patrimônio público a ele se incorporarão, sem direito às futuras indenizações, devendo quando da realização de tais intervenções, obter a aprovação prévia dos órgãos municipais competentes;

d.2) Conservar o bem como se fosse seu, com diligência e zelo, para que possa restituí-lo a municipalidade, condição esta que se verificará através do laudo de vistoria, que será emitido juntamente com o Contrato de Concessão;

e) A instalação de telefone e internet, caso a Concessionária julgue necessário, bem como o pagamento das faturas, fica a cargo da Concessionária;

f) A instalação e manutenção de equipamentos de segurança, inclusive extintores ou outros exigidos para o funcionamento, quando necessário, ficará a cargo da Concessionária;

g) Obedecer a rígidos critérios de higiene sanitária, atendendo à legislação vigente, e submeter-se à fiscalização, inspeções e vistorias periódicas do Município de Osório, principalmente quanto às normas de segurança e saúde pública;

g.1) Fica vedada a venda de bebidas alcoólicas para menores de 18 anos;

g.2) Fica proibida a prática, nas dependências cedidas, de qualquer modalidade de jogos de azar;

h) Manter-se regular perante os órgãos públicos de fiscalização, providenciando às suas custas, os devidos alvarás;

i) Sujeitar-se às normas e regulamentos emanados pelo Poder Executivo Municipal e à fiscalização dos serviços executados;

j) Não usar o imóvel para finalidade diferente da que consta no objeto deste documento;

k) Não paralisar suas atividades, mesmo que parcialmente, exceto por motivos alheios à sua vontade, devidamente justificados;

l) A Concessionária, na prestação dos serviços concedidos ou na venda de produtos atinentes ao ramo, deverá praticar os preços de mercado para a espécie, sob pena de regulamentação pelo Concedente ou imposições das penalidades contratuais;

n) Durante as promoções de eventos feitas pela Concedente, e outros eventos oficiais, a Concessionária deverá permanecer atendendo até o término do evento;

o) Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes, direta ou indiretamente, da execução dos serviços que se propõe a prestar, e apresentação de apólice de seguro para os casos de sinistros e emergências;

p) Prestar os serviços nas áreas exclusivas da concessão;

q) Solicitar autorização prévia dos órgãos competentes da municipalidade, para utilização de som mecânico e/ ou música ao vivo na área externa do imóvel;

r) Respeitar especificamente o ramo de atividade liberado para exploração;

r.1) A Concessionária deverá prezar pela qualidade e variedade de produtos alimentícios oferecidos ao público, priorizando produtos fabricados com ingredientes da região e frutos do mar;

r.2) A Concessionária deverá ofertar um cardápio voltado para a região compreendida pelo Litoral Norte do Rio Grande do Sul, regional e voltado para pescados;

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/pa67fc079a3aeb

r.3) Fica autorizada a venda, no restaurante de souvenires, apenas de produtos confeccionados em Osório, ou que contenham a marca de Osório;
r.4) A Concessionária deverá manter cardápio com informações visíveis e de fácil acesso ao público, com os preços dos produtos e serviços oferecidos, sendo permitido comercializar pratos, lanches, bolos e tortas, doces e salgados, pipocas, sorvetes, picolés, cafés, sucos, chás, refrigerantes, e outros itens mediante autorização pela Concedente;
s) Manter boa receptividade para com o público que visita o Balneário Municipal da Lagoa do Peixoto;
t) Se houver impossibilidade de a Concessionária abrir o restaurante em dias de eventos realizados pela Concedente, cabe a Concessionária avisar com antecedência de sete (7) dias a Administração Municipal justificando a sua impossibilidade, sendo permitido a Concedente a contratação de outra empresa para fornecer comidas e bebidas no determinado evento;
u) A Concessionária deverá realizar ações eficazes e contínuas de controle integrado de pragas, com o objetivo de impedir a atração, abrigo, acesso e ou proliferação dos mesmos;
v) Os serviços deverão ser prestados ininterruptamente pela permissionária durante todo o período da Concessão;
w) A Concessionária não poderá explorar o espaço público da Lagoa do Peixoto para cobrança de entrada nas dependências da Lagoa do Peixoto, para cobrança para uso de banheiros e para cobrança de espaço para realização de piqueniques;
x) Dispor, caso seja de interesse, de instalações para o desenvolvimento de atividades ao ar livre ligadas ao turismo náutico como passeios de barco, caiaques, jet ski, stand up paddle etc.;
x.1) A Concessionária, na execução das atividades ligadas ao turismo náutico, deverá seguir as normas de segurança vigentes, podendo cobrar pela execução destas atividades;
x.2) A Concessionária não poderá proibir, nem cobrar nenhum valor financeiro, às atividades desportivas e náuticas realizadas informalmente por munícipes ou turistas, desde que estes utilizem seus próprios equipamentos e arquem com as responsabilidades de segurança, preenchendo previamente um termo de autorização, fornecido pela Secretaria Municipal Desenvolvimento, Turismo, Cultura e Juventude e disponibilizado no Balneário Municipal da Lagoa do Peixoto.

4. Providências Prévias à Contratação

4.1. Como providência prévia à formalização da concessão onerosa, o Município realizará a retirada das churrasqueiras atualmente existentes no local objeto da concessão, de modo a adequar a área às condições previstas para a futura utilização pelo concessionário.

5. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

5.1. Após análise da demanda e das soluções disponíveis, verificou-se que não há necessidade de contratações correlatas, interdependentes ou paralelas para a plena execução do objeto pretendido. A contratação proposta é suficiente para atender

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/pa67fc079a3aeb

integralmente à necessidade identificada pela Administração, não havendo previsão de sobreposição de objetos ou de duplicidade de despesas.

6. Descrição da Solução

6.1. Para a presente contratação definiu-se pela modalidade AMPLA CONCORRÊNCIA, visando a concessão onerosa de uso de espaço público à particular para exploração comercial do restaurante, trapiche e passeios náuticos do BALNEÁRIO MUNICIPAL DA LAGOA DO PEIXTO, o que se realizará por Edital e em consonância com a Lei Federal nº 14.133/2021.

Localização:

Balneário Municipal Lagoa do Peixoto, na OS-010, próximo ao número 2.600, Município de Osório/RS.

7. Estimativas das quantidades

7.1. Para a definição do objeto a ser ofertado pela entidade Concessionária, utilizou-se como parâmetro o Laudo de avaliação conforme ANEXO I. A Concessão Onerosa dos espaços físicos será concedida por 10 (dez) anos a iniciar-se na assinatura do termo de concessão de uso, podendo ser prorrogado por igual período, mediante acordo bilateral, com a devida comprovação dos investimentos realizados nas estruturas.

Item	Especificação	Qtd.	Valor Unitário	Total
1	Complexo da Lagoa do Peixoto, compreendendo restaurante, trapiche e barco (capacidade de no mínimo 20 passageiros e um tripulante) para passeios náuticos.	1	R$ 393.972,88	R$ 393.972,88

8. Justificativa para o Não Parcelamento da Solução

8.1. Não se recomenda o parcelamento da solução, tendo em vista que o objeto da concessão compreende atividades interdependentes e complementares entre si, envolvendo a exploração comercial do restaurante, do trapiche e das atividades de turismo náutico no Balneário Municipal Lagoa do Peixoto.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/pa67fc079a3aeb

8.2. A gestão integrada dos espaços favorece a eficiência operacional, a padronização dos serviços prestados, a adequada manutenção das estruturas e o equilíbrio econômico-financeiro da concessão. O parcelamento poderia resultar em conflitos de gestão, dificuldades de fiscalização, sobreposição de responsabilidades e eventual prejuízo à experiência dos usuários e visitantes.

8.3. Dessa forma, conclui-se que a contratação em lote único constitui a alternativa mais adequada e vantajosa para a Administração Pública, garantindo maior eficiência na execução do objeto e melhor atendimento ao interesse público.

8.4. Essa justificativa está alinhada com a Lei nº 14.133/2021, que exige motivação expressa quando a Administração opta por não parcelar o objeto.

9. Levantamento de Mercado

9.1. Foi realizada avaliação pela Secretaria Municipal de Obras e Trânsito para fins de apurar o valor das melhorias a serem realizadas, praticado no mercado, conforme ANEXO I.

9.2. Por tratar-se de concessão de espaço público, que gerará receita, não há necessidade de pesquisa de preços.

10. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 393.872,88

10.1. A contratação pretendida não acarretará em despesa para a Prefeitura, pois trata-se de cessão de uso do espaço para prestação de serviço e não compromete os recursos orçamentários da Administração contratante, pois não implicará em despesas ou investimentos a serem custeados pelo Município de Osório.

10.2. O Laudo de Avaliação de Mercado presente em anexo, apresenta o valor de referência para Concessão de Uso Oneroso deste espaço público.

11. Justificativa para Parcelamento ou não da Solução

11.1. Pela natureza da prestação de serviço de concessão dos espaços, não há possibilidade de parcelamento da solução.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/pa67fc079a3aeb

12. Resultados Esperados

12.1. Com a formalização da concessão onerosa de uso do espaço público destinado à exploração comercial do restaurante, do trapiche e passeios náuticos no Balneário Municipal Lagoa do Peixoto, no Município de Osório/RS, espera-se alcançar os seguintes resultados:

a) Eficiência na gestão do espaço público
Delegação da operação a particular qualificado, assegurando gestão profissional, contínua e eficiente, com melhoria na organização, funcionamento e atendimento ao público.

b) Melhoria da infraestrutura e manutenção permanente
Conservação adequada das estruturas existentes, incluindo restaurante e trapiche, bem como realização de investimentos para qualificação do espaço, garantindo segurança, acessibilidade e conforto aos usuários.

c) Qualificação dos serviços prestados
Oferta de serviços gastronômicos e de apoio ao turismo com padrão de qualidade, regularidade e conformidade com as normas sanitárias e regulatórias vigentes.

d) Fomento ao turismo e valorização do balneário
Fortalecimento do Balneário Municipal Lagoa do Peixoto como atrativo turístico regional, ampliando o fluxo de visitantes e promovendo a imagem do Município de Osório.

e) Geração de emprego e renda
Criação de oportunidades de trabalho diretas e indiretas, contribuindo para o desenvolvimento econômico local e dinamização da atividade comercial.

h) Redução de custos operacionais da Administração
Diminuição da necessidade de alocação de recursos públicos diretos para gestão, manutenção e operação do espaço.

i) Segurança jurídica e contratual
Estabelecimento de relação contratual clara, com definição de obrigações, metas e indicadores de desempenho, permitindo fiscalização eficaz por parte da Administração Pública.

13. Possíveis Impactos Ambientais

13.1. A entidade Concessionária deverá realizar procedimentos de acordo com as Boas Práticas Ambientais, incluindo medidas de redução do desperdício de água e de energia

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/pa67fc079a3aeb

elétrica, bem como gerenciamento ambientalmente adequado dos resíduos sólidos, orgânicos, secos e químicos gerados durante a prestação dos serviços. É importante que sejam tomadas medidas para evitar descartes ambientalmente incorretos. A fiscalização do cumprimento destas medidas será realizada pelo órgão responsável pela Concessão Onerosa e qualquer descumprimento poderá resultar em penalidades previstas no Termo de Referência.

14. Declaração de Viabilidade

14.1. Esta equipe de desenvolvimento declara viável esta contratação.

14.2. Tendo em vista a observância aos princípios da eficiência e da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública é justificável a realização de processo licitatório para o objeto proposto em função das receitas públicas advindas do contrato de concessão de espaço público.

14.3. Considerando que a solução pretendida já está aprovada por lei, declaramos que a concessão do espaço público possui plena viabilidade técnica e operacional.

14.4. Outrossim, quanto à viabilidade orçamentária, salienta-se que tal contratação não irá resultar em nenhum encargo, pois esta será realizada sem desembolso para o município, inclusive perante terceiros, por eventuais danos que a presente permissão possa causar.

15. Conclusão do Estudo

15.1. Diante das análises realizadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a concessão onerosa de uso do restaurante, do trapiche e das atividades de turismo náutico localizados no Balneário Municipal Lagoa do Peixoto mostra-se técnica, operacional, econômica e juridicamente viável.

15.2. A solução proposta atende ao interesse público ao possibilitar a qualificação dos serviços ofertados à população e aos visitantes, promover a adequada manutenção e conservação das estruturas públicas existentes, incentivar o desenvolvimento turístico e econômico local, além de gerar receita ao Município sem a necessidade de investimentos diretos para operação e manutenção dos espaços concedidos.

15.3. Verificou-se, ainda, que a Administração Municipal não dispõe de estrutura operacional suficiente para explorar diretamente as atividades pretendidas com o mesmo nível de eficiência, sendo a concessão a alternativa mais adequada para garantir a utilização sustentável e contínua do equipamento público.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/pa67fc079a3aeb

15.4. Observados os requisitos legais, técnicos, ambientais e administrativos aplicáveis, bem como a compatibilidade da contratação com o planejamento municipal, conclui-se pela viabilidade da realização do processo licitatório, na modalidade Concorrência, para seleção da proposta mais vantajosa à Administração Pública e à coletividade.

Por todo o exposto, recomenda-se o prosseguimento da contratação, nos termos definidos neste Estudo Técnico Preliminar

Osório, 04 de novembro de 2026

Assinado digitalmente por:
CAMILA JORDÃO KNACK
817.250.860-34
04/11/2026 18:43:21

Assinatura digital avançada.

Camila Jordão Knack
Matrícula 7505 – 1

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:43 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/pa67fc079a3aeb