TERMO DE REFERÊNCIA
(Concessão Onerosa de Espaço Público)

Processo Administrativo nº 37460 /2026

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

Concessão onerosa de uso do Complexo do Balneário Municipal da Lagoa do Peixoto, compreendendo restaurante, trapiche e passeios náuticos, conforme especificações constantes no Estudo Técnico Preliminar, observadas as condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Termo de Referência e em seus anexos.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimentos de licitação, na Modalidade: CONCORRÊNCIA, sob a forma: ELETRÔNICA com a adoção do Critério de julgamento pela MELHOR TÉCNICA.

2.2. O quantitativo corresponde à demanda conforme justificativa apresentada no Estudo Técnico Preliminar, apresentado pela Secretaria de Desenvolvimento, Turismo, Cultura e Juventude.

2.3. A presente concorrência pública do tipo MELHOR TÉCNICA, tem por finalidade a escolha da melhor proposta, para CONCESSÃO ONEROSA DE USO do Complexo da Lagoa do Peixoto, compreendendo restaurante, trapiche e barco (com capacidade mínima para 20 pessoas, incluindo tripulantes) para passeios náuticos.

2.5. A concessão é o instituto empregado, preferentemente à permissão, nos casos em que a utilização do bem público objetiva o exercício de atividades de utilidade pública de maior vulto e, por isso mesmo, onerosa para a Concessionária.

2.6. O serviço é enquadrado como continuado tendo em vista que o interesse da Administração é que o local funcione regularmente, sendo a vigência plurianual mais vantajosa considerando o Estudo Técnico Preliminar.

2.7. O prazo de vigência da concessão será de 10 (dez) anos, prorrogáveis por igual período por interesse da Administração, período este fundamentado na natureza da concessão, no montante de investimentos exigidos.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:44 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p3a5be6a74ea33

2.8. A prorrogação de que trata este item é condicionada, a verificação da manutenção das condições estabelecidas no termo de concessão, sendo permitida a negociação com o Contratado, a fim de estabelecer novas melhorias ou investimentos, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

2.8.1. Relatório sobre a execução do contrato, com informações de que os serviços tenham sido prestados regularmente;

2.8.2. Justificativa e motivação de que a Administração mantém interesse na continuidade da concessão;

2.8.3. Haja manifestação expressa do contratado informando o interesse na prorrogação;

2.8.4. Seja comprovado que o contratado mantém as condições iniciais de habilitação.

2.8.5. O contratado não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

2.8.6. Nas eventuais prorrogações contratuais, os custos não renováveis já pagos ou amortizados ao longo do primeiro período de vigência da contratação deverão ser reduzidos ou eliminados como condição para a renovação.

2.8.7. O contrato não poderá ser prorrogado quando o contratado tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. A fundamentação da concessão e seus quantitativos encontram-se pormenorizadas em tópicos do Estudo Técnico Preliminar, anexo aos autos do processo licitatório.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

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

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1.1. Sustentabilidade: Devem ser atendidos os requisitos baseados no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis pertinentes ao caso.

5.1.2. Indicação de marcas ou modelos: Não se aplica.

5.1.3. Subcontratação: considerando que a concessão envolve atividades distintas, como exploração de restaurante, passeios náuticos, reformas, manutenção e serviços especializados, entende-se pertinente admitir a subcontratação parcial de atividades acessórias ou especializadas, permanecendo a concessionária integralmente responsável pela execução do objeto e pelo cumprimento das obrigações assumidas. Deve ser vedada a

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:44 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p3a5be6a74ea33

subcontratação integral do objeto ou a transferência da própria concessão, salvo nas hipóteses e condições legalmente admitidas.

5.2. Garantia da contratação: Não incide garantia contratual.

5.3. Vistoria

5.3.1. A avaliação prévia do local de execução dos serviços é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim, de segunda-feira a sexta-feira, das 8 horas às 14 horas, a ser agendado pelo e-mail: desenvolvimento.turismo.osorio@gmail.com.
5.3.2. Para a vistoria, o representante legal da empresa ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.
5.3.3. Caso o licitante opte por não realizar a vistoria, deverá prestar declaração formal assinada pelo responsável técnico do licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação, em modelo a ser disponibilizado no edital.
5.3.4. A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo o contratado assumir os ônus dos serviços decorrentes.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. Prazo e condições para assinatura contrato/termo de concessão de uso/termo de concessão de uso (arts. 89 e 90 da lei federal nº 14.133/2021):

6.2. O contrato/Termo de Concessão de Uso regular-se-á pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, e a ele será aplicado, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

6.2.1. Após a homologação do processo, o Setor de Contratos convocará regularmente a licitante vencedora para assinar o termo de Contrato/Termo de Concessão de Uso dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis, prorrogável, por igual período, quando solicitado pela licitante durante o seu transcurso e desde que ocorra motivo justificado aceito pela Administração, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas no Edital.
6.2.2. Será facultado à Administração, quando o convocado não assinar o termo de contrato/Termo de Concessão de Uso ou não aceitar ou não retirar o instrumento equivalente no prazo e nas condições estabelecidas neste Edital, convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para a celebração do contrato/Termo de Concessão de Uso nas condições propostas pelo licitante vencedor.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:44 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p3a5be6a74ea33

6.2.3. Decorrido o prazo de validade da proposta indicado, sem convocação para a contratação, ficarão os licitantes liberados dos compromissos assumidos.
6.2.4. Após a assinatura do contrato/Termo de Concessão de Uso a utilização do espaço público pela empresa Concessionária deverá ter início no prazo máximo de trinta (trinta) dias.
6.2.5. As reformas das estruturas devem estar concluídas em um prazo de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do contrato.
6.3. Prazos de vigência do contrato/termo de concessão de uso /termo de concessão de uso será de 10 (dez) anos, prorrogáveis por interesse da Administração.
6.3.1. O prazo da concessão remunerada de uso pode ser prorrogado, por interesse das partes, desde que haja autorização formal da autoridade competente.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

7.1. O contrato 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.

7.2. 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.

7.3. As comunicações entre a Administração e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7.4. A Administração poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

7.5. Gestão e Fiscalização do Contrato

7.5.1. O gestor da contratação tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

7.6. Fiscalização

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:44 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p3a5be6a74ea33

7.6.1. Os fiscais do contrato, previamente designados pelo órgão requisitante, nomeados através de Portaria, para acompanhar, fiscalizar e verificar a perfeita execução do contrato em todas as suas fases, até o recebimento do objeto, nos termos do art. 8º e art. 10 do Decreto Municipal nº 88/2024, são:

Fiscal: Camila Jordão Knack – Matrícula:7505
1 Suplente: Karol Schmitz - Matrícula: 7369-1

7.6.2. A fiscalização deverá manter relatórios atualizados semestralmente quanto a limpeza, conservação, manutenção preventiva, observação das normas e regras contratualizadas, bem como adotar pesquisas de satisfação do usuário a fim de possibilitar a avaliação integral da concessão.
7.6.3. O referido relatório deverá conter despacho conclusivo e sugestões e ser encaminhado ao Prefeito para conhecimento e providências, se for o caso.

8. EXTINÇÃO DO CONTRATO/TERMO DE CONCESSÃO DE USO

8.1. Constituirão motivos para extinção do contrato/Termo de Concessão de Uso, a qual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as situações previstas nos incisos I a IX do art. 137 da Lei 14.133/2021.
8.2. A extinção do contrato/Termo de Concessão de Uso poderá ocorrer na forma dos artigos 138 e 139 da Lei 14.133/2021.

9. DAS PRERROGATIVAS (art. 104 da Lei Federal nº 14.133/2021)

9.1. O regime jurídico de contrato/Termo de Concessão de Uso instituídos pela Lei nº 14.133/2021 confere à Administração, em relação a eles, as prerrogativas de:
I. Modificá-los, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do contratado;
II. Extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados na Lei;
III. Fiscalizar sua execução;
IV. Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste, mediante processo administrativo especial, garantidos o contraditório e ampla defesa.
V. Ocupar provisoriamente bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato/Termo de Concessão de Uso nas hipóteses de:
a) risco à prestação de serviços essenciais;
b) necessidade de acautelar apuração administrativa de faltas contratuais pelo contratado, inclusive após extinção do contrato/Termo de Concessão de Uso.

9.2. As cláusulas econômico-financeiras e monetárias do contrato/Termo de Concessão de Uso não poderão ser alteradas sem prévia concordância do contratado.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:44 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p3a5be6a74ea33

9.3. Na hipótese de modificação unilateral a fim de ampliar obrigações, as cláusulas econômico-financeiras do contrato/Termo de Concessão de Uso deverão ser revistas para que se mantenha o equilíbrio contratual de forma manter recomposição dos custos a ser suportado pela concessionária.

10. DO RECEBIMENTO DO OBJETO DO CONTRATO/TERMO DE CONCESSÃO DE USO

10.1. As reformas previstas no objeto do contrato/Termo de Concessão de Uso serão recebidas de forma provisória e definitiva, as quais serão realizados na forma do art. 140, inciso I da Lei nº 14.133/2021, no prazo 12 (doze) meses a contar da assinatura do instrumento.

10.2. O objeto do contrato/Termo de Concessão de Uso poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando estiver em desacordo com o contrato/Termo de Concessão de Uso, devendo a concessionária efetuar ajustes indicados em até 60(sessenta) dias, sob pena da aplicação das penalidades mediante processo administrativo especial, garantidos o contraditório e ampla defesa.

11. MATRIZ DE RISCOS DA CONCESSIONÁRIA

11.1. Constituem riscos exclusivos da CONCESSIONÁRIA, pelos quais responderá integralmente, não gerando qualquer direito a reequilíbrio econômico-financeiro ou indenização:
11.1.2. Frustração da demanda estimada para exploração comercial, turismo, lazer ou atividades náuticas na Lagoa.
11.1.3. Custos adicionais decorrentes do cumprimento de condicionantes ambientais ordinárias fixadas pelos órgãos licenciadores.
11.2.4.. Danos materiais ao patrimônio concedido decorrentes de vandalismo, furto ou roubo na orla e nas estruturas náuticas.

12. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO CONCESSIONÁRIA

12.1. A empresa Concessionária será selecionada por meio da realização de processo de licitação na modalidade CONCORRÊNCIA, na forma eletrônica.

12.2. As exigências de qualificação econômico-financeira, habilitação jurídica e de regularidade fiscal, social e trabalhista são as usuais para a generalidade dos objetos, conforme disciplinado no edital.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:44 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p3a5be6a74ea33

12.3. Critérios de Julgamento da MELHOR TÉCNICA considerando como vencedora a licitante que apresentar a proposta de investimentos mais vantajosa para a Administração Pública, observados os requisitos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência.

12.4. Para fins de julgamento, serão avaliados os seguintes critérios:

I Projeto de revitalização e modernização do restaurante (até 40 pontos):

a) qualidade técnica da solução arquitetônica e funcional – até 10 pontos;

b) melhorias estruturais e estéticas propostas – até 10 pontos;

c) soluções de acessibilidade em conformidade com a legislação vigente – até 8 pontos;

d) conforto, funcionalidade e organização dos ambientes – até 6 pontos;

e) utilização de materiais de maior durabilidade, baixo custo de manutenção e soluções sustentáveis – até 6 pontos.

II – Projeto de revitalização do trapiche (até 25 pontos):

a) reforço da segurança estrutural – até 8 pontos;

b) qualidade e durabilidade dos materiais empregados – até 7 pontos;

c) soluções de acessibilidade – até 5 pontos;

d) integração paisagística e valorização do potencial turístico do local – até 5 pontos.

III – Projeto de exploração do turismo náutico (até 25 pontos):

a) disponibilização de embarcação compatível com as especificações mínimas do edital – até 8 pontos;
b) qualidade, segurança e estado de conservação da embarcação – até 7 pontos;
c) plano operacional dos passeios náuticos, contendo frequência, capacidade, segurança e logística – até 5 pontos;

d) diversificação das atividades turísticas ofertadas – até 5 pontos.

IV – Investimentos adicionais e inovação (até 10 pontos):

a) investimentos superiores ao mínimo obrigatório previsto no edital – até 4 pontos;

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:44 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p3a5be6a74ea33

b) implantação de equipamentos ou estruturas complementares que agreguem valor ao empreendimento – até 3 pontos;
c) apresentação de ações inovadoras voltadas ao fortalecimento do turismo, da gastronomia regional, da educação ambiental e da experiência do visitante – até 3 pontos.
Parágrafo único. A Comissão de Avaliação deverá fundamentar a pontuação atribuída em cada subcritério, vedada a atribuição de notas sem justificativa técnica.

12.4.1. A análise das pontuações será procedida por uma comissão técnica formada por, no mínimo três servidores, nomeados por portaria.
12.4.2. Será considerada vencedora a proposta que obtiver a maior pontuação, desde que atenda integralmente às exigências do edital e do Termo de Referência
12.4.3. Havendo empate entre os concorrentes:
12.4.4. Será considerada vencedora a licitante que obtiver a maior pontuação final na avaliação técnica.
12.4.5. Em caso de empate na pontuação final, serão aplicados, sucessivamente, os seguintes critérios de desempate:
I – maior pontuação obtida no critério Projeto de revitalização e modernização do restaurante;

II – persistindo o empate, maior pontuação no critério Projeto de revitalização do trapiche;

III – persistindo o empate, maior pontuação no critério Projeto de exploração do turismo náutico;

IV – persistindo o empate, maior pontuação no critério Investimentos adicionais e inovação;

V – permanecendo o empate, maior valor de investimentos a serem realizados no empreendimento, desde que compatíveis com o edital;

VI – persistindo o empate, será realizado sorteio público, em ato previamente designado e com a participação das licitantes interessadas.

12.5. A pontuação será atribuída às soluções e melhorias propostas pelas licitantes, conforme critérios e subcritérios objetivos previstos no edital, especialmente quanto à qualidade, funcionalidade, segurança, acessibilidade, durabilidade, sustentabilidade, exploração turística e inovação. A avaliação dos critérios ficara a cargo da comissão técnica que deverá justificar a pontuação atribuída.

13. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA EMPRESA CONCESSIONÁRIA

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:44 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p3a5be6a74ea33

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, do Trapiche e da embarcação, poda das árvores, recolhimento 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 públicos;
b) Responsabilizar-se, às suas custas, com a reforma e manutenção do prédio do Restaurante, da Estrutura do Trapiche e disponibilização da embarcação, com registro na Marinha, habilitação do comandante, plano de manutenção e vistoria atualizados;
b.1) Entende-se por reforma e manutenção, a reestruturação das duas estruturas (compreendendo o restaurante, trapiche e seu entorno) 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 a Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Turismo, Cultura e Juventude 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 a 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);
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 como o recebeu, condição esta que se verificará através do laudo de vistoria, que será emitido juntamente com o Contrato de Concessão;
e) A instalação de energia elétrica, telefone e internet, caso a CONCESSIONÁRIA julgue necessário, bem como o pagamento das faturas, fica a cargo da CONCESSIONÁRIA no que se referir ao consumo nas instalações destinadas a exploração do restaurante, devendo ser adotado sistema de medição individualizada;
f) O abastecimento de água será realizado por poço artesiano existente no local, observadas as condições de utilização e manutenção estabelecidas.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:44 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p3a5be6a74ea33

g) Permanecerão sob responsabilidade do Município as despesas de energia elétrica referentes exclusivamente às áreas públicas de uso comum, não abrangidas pela exploração da concessionária;

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

i) 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;

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

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

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

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

l) Não usar o imóvel para finalidade diferente da que consta no objeto deste Edital;

m) Responsabilizar-se pelas licenças necessárias, bem como observar as normas ambientais e da FEPAM, bom como normas da Marinha e os seguros necessários;

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

o) 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;

p) Manter o restaurante e o trapiche abertos de terça a domingo, devendo ser disponibilizado inicialmente, no mínimo dois passeios náuticos por semana, preferencialmente aos finais de semana e, durante a semana por agendamento prévio de grupos.

p.1) O horário acima estabelecido poderá sofrer alterações, desde que solicitado e autorizado pelo Município Cedente;

p.2) Durante as promoções de eventos feitas pela CONCEDENTE, e outros eventos oficiais, a CONCESSIONÁRIA deverá permanecer atendendo até o término do evento;

q) 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 DPEM e seguro de responsabilidade civil operacional, para os casos de sinistros e emergências;

r) Prestar os serviços nas áreas exclusivas da concessão;

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

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

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:44 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p3a5be6a74ea33

t.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;

t.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;

t.3) Fica autorizada a venda, no Restaurante de souvenires, apenas de produtos confeccionados em Osório, ou que contenham a marca de Osório;

t.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;

u) Manter boa receptividade para com o público que visita o Balneário Municipal da Lagoa do Peixoto;

v) 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;

w) 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;

x) Os serviços deverão ser prestados ininterruptamente pela permissionária durante todo o período da CONCESSÃO;

y) 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.

z) 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.

14. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO MUNICÍPIO

14.1. Caberá ao Município fiscalizar o preço a ser pago pelos usuários pela utilização das estruturas e serviços, observando que esses preços sejam compatíveis com a realidade local.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:44 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p3a5be6a74ea33

14.2. Responsabilizar-se pelas despesas com o fornecimento de água e energia elétrica dos espaços públicos.
14.3. Não pagar nenhum tipo de remuneração ou contraprestação salarial a empresa Concessionária.
14.4. Caberá ao Município fiscalizar infraestrutura básica do espaço público do Balneário.
14.5. Dispor sobre a utilização do Balneário, de forma gratuita, diretamente para seu uso ou o de terceiro por ele indicado, em tantas oportunidades quantas se fizer necessário, nos horários que definir, para a realização de atividades culturais, educativas, recreativas, esportivas, sociais e afins, de interesse local ou da Administração, comunicando a empresa Concessionária com uma antecedência mínima de 24 horas.
14.6. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela empresa Concessionária com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Termo de Contrato/Termo de Concessão de Uso, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da empresa Concessionária, de seus empregados, prepostos ou subordinados.
14.7. A fiscalização exercida pelo Município não exclui nem reduz a responsabilidade da empresa Concessionária, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade.
14.8. Aplicar as sanções na forma dos arts. 104 e 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021

15. ESTIMATIVA DO VALOR

15.1. O valor estimado de mercado leva em consideração os últimos contratos celebrados pelo Município de Osório/RS para concessão de uso de espaços públicos similares, avaliação realizada por engenheiro do Município (em Anexo I), servindo como parâmetro de razoabilidade e observância a Lei nº 14.133/2021, que impõe a necessidade de estimativa prévia do valor do investimento mínimo para execução do projeto para reforma das estruturas, o custo aproximado de R$ 393.872,88 de investimentos, conforme laudo anexo. Seguem também em anexo (Anexo II), tabela com o orçamento detalhado e previsão de onde seriam necessários os gastos com investimentos, incluindo material e mão de obra.

16. DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

16.1. A contrapartida financeira prevista neste item constitui uma média dos investimentos obrigatórios destinados à reforma, revitalização, manutenção e modernização das estruturas, cujo valor mínimo estimado no presente Termo de Referência é de aproximadamente R$ 393.872,88 que anualmente significaria R$26.258,192.
16.2. O inadimplemento da contrapartida financeira sujeitará a CONCESSIONÁRIA às medidas administrativas e sanções previstas no edital, no contrato e na legislação aplicável, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

17. DA CONTRAPARTIDA SOCIAL

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:44 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p3a5be6a74ea33

17.1. Considerando que a exploração econômica recairá sobre bem público de relevante interesse turístico, ambiental, recreativo e social, a CONCESSIONÁRIA deverá promover contrapartida social destinada prioritariamente à comunidade local e à Rede Municipal de Ensino de Osório.
17.2. Durante os dias úteis da semana, a CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar passeios náuticos destinados aos alunos da Rede Municipal de Ensino, mediante valor solidário, inferior ao preço regularmente praticado para o público em geral.
17.3. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar, no mínimo, 01 (um) passeio náutico semanal em dia útil, destinado à Rede Municipal de Ensino, mediante agendamento prévio da Secretaria Municipal competente.
17.4. O valor solidário deverá ser apresentado pela licitante em sua proposta e integrará as obrigações da futura CONCESSIONÁRIA, ficando sujeito à aprovação da Administração Municipal.
17.5. A organização dos grupos, indicação das escolas e agendamento dos passeios destinados à Rede Municipal de Ensino serão realizados em conjunto com a Secretaria Municipal de Educação ou outro órgão municipal competente.
17.6. Sempre que possível, os passeios poderão ser utilizados como atividade de turismo pedagógico e educação ambiental, contemplando informações sobre a Lagoa do Peixoto, patrimônio natural, história, turismo e preservação ambiental do Município.
17.7. Os passeios deverão respeitar integralmente a capacidade máxima da embarcação, as normas da Autoridade Marítima, as condições de segurança e as demais exigências legais aplicáveis.
17.8. A CONCESSIONÁRIA deverá manter registro dos passeios realizados no âmbito da contrapartida social, contendo, no mínimo:
a) data do passeio;
b) escola atendida;
c) número de alunos e acompanhantes;
d) valor solidário cobrado;
e) identificação do responsável pelo agendamento.
17.9. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao Município relatório semestral demonstrando o cumprimento da contrapartida social.
17.10. A contrapartida social não poderá ser utilizada para compensar a contrapartida financeira, os investimentos obrigatórios ou quaisquer outras obrigações previstas no contrato.

18. DO PLANO DE EXECUÇÃO E CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO

18.1. A licitante deverá apresentar, juntamente com sua proposta técnica, Plano de Execução e Cronograma Físico de Implantação, contemplando as etapas necessárias à revitalização, estruturação e plena operação do Complexo do Balneário Municipal da Lagoa do Peixoto.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:44 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p3a5be6a74ea33

18.2. O Plano de Execução deverá estabelecer metas objetivas, mensuráveis e progressivas para a implantação do restaurante, recuperação do trapiche, disponibilização da embarcação e início da operação dos passeios náuticos.

18.3. O primeiro ano da concessão será considerado período de implantação e estruturação do empreendimento, devendo a CONCESSIONÁRIA demonstrar evolução física e operacional durante todo o período.

18.4. Primeira etapa – até 90 dias

Até 90 (noventa) dias da assinatura do contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá:

a) apresentar cronograma detalhado das obras e investimentos;

b) apresentar os projetos e planejamento das intervenções necessárias;

c) apresentar ao Município a documentação relativa à embarcação destinada aos passeios náuticos;

d) iniciar as ações de limpeza, conservação e preparação das estruturas;

e) apresentar plano de funcionamento provisório do complexo durante o período de implantação.

18.5. Segunda etapa – até 06 meses

Até 06 (seis) meses da assinatura do contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá:

a) ter executado, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das intervenções previstas para o restaurante;

b) ter iniciado e avançado nas intervenções de recuperação e segurança do trapiche;

c) disponibilizar ou comprovar a aquisição/contratação da embarcação destinada aos passeios náuticos;

d) apresentar relatório físico-financeiro das intervenções realizadas;

e) demonstrar a evolução das condições necessárias à operação do complexo.

18.6. Terceira etapa – até 12 meses

Até 12 (doze) meses da assinatura do contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá:

a) concluir a reforma e adequação do restaurante, deixando-o em condições adequadas de funcionamento, atendimento, higiene, acessibilidade, conforto e segurança;

b) concluir as intervenções necessárias no trapiche;

c) disponibilizar embarcação regularizada e apta à realização dos passeios náuticos;

d) assegurar que a embarcação esteja devidamente registrada, vistoriada e operada por profissional habilitado, conforme as normas aplicáveis;

e) colocar o restaurante em operação regular;

f) disponibilizar os passeios náuticos previstos no Termo de Referência;

g) cumprir as demais intervenções essenciais previstas em sua proposta técnica.

18.7. Sempre que tecnicamente possível e sem comprometer a segurança dos usuários ou a execução das obras, a CONCESSIONÁRIA deverá manter operação provisória dos serviços durante o período de implantação, especialmente quanto ao atendimento ao público e às atividades náuticas.

18.8. Ao final do primeiro ano de concessão, o Complexo do Balneário Municipal da Lagoa do Peixoto deverá estar em condições de operação plena, compreendendo, no mínimo:

a) restaurante estruturado e em funcionamento;

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:44 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p3a5be6a74ea33

b) trapiche em condições adequadas e seguras de utilização;
c) embarcação disponível, regularizada e apta para os passeios náuticos;
d) sistema de atendimento aos usuários implantado;
e) cumprimento da contrapartida social prevista neste instrumento;
f) cumprimento das obrigações de limpeza, conservação e manutenção.

19. DO PLANO DE MANUTENÇÃO E MELHORIAS CONTÍNUAS

19.1. Após a conclusão da etapa inicial de implantação, a CONCESSIONÁRIA deverá manter plano permanente de manutenção preventiva e corretiva do restaurante, trapiche, embarcação e demais estruturas integrantes da concessão.
19.2. A CONCESSIONÁRIA deverá promover a conservação e melhoria contínua do complexo durante todo o período de concessão, de forma a assegurar a qualidade dos serviços prestados à população.
19.3. Poderão ser apresentados investimentos adicionais destinados à melhoria da infraestrutura, acessibilidade, sustentabilidade, turismo, gastronomia regional, educação ambiental e experiência dos visitantes.

20. DA PONTUAÇÃO DO PLANO DE EXECUÇÃO

20.1. O Plano de Execução e Cronograma de Implantação apresentado pela licitante será objeto de avaliação técnica, com atribuição de até 10 (dez) pontos, além dos demais critérios previstos neste Termo de Referência.
20.2. A pontuação observará os seguintes subcritérios:
I – Qualidade e exequibilidade do cronograma – até 3 pontos:
a) clareza das etapas;
b) coerência dos prazos;
c) compatibilidade entre cronograma, investimentos e capacidade operacional.
II – Antecipação da entrega do restaurante – até 2 pontos:
a) cronograma que demonstre conclusão antecipada do restaurante, desde que tecnicamente exequível.
III – Antecipação da disponibilização da embarcação – até 2 pontos:
a) disponibilização antecipada de embarcação regularizada e apta à operação;
b) apresentação de plano operacional dos passeios.
IV – Antecipação da conclusão do trapiche – até 2 pontos:
a) cronograma que demonstre conclusão antecipada das intervenções;
b) adoção de soluções que priorizem segurança e acessibilidade.
V – Plano de operação e manutenção inicial – até 1 ponto:
a) medidas destinadas a garantir a continuidade dos serviços;
b) limpeza, conservação, manutenção e atendimento ao público durante a implantação.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:44 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p3a5be6a74ea33

20.3. A antecipação das etapas somente será considerada para fins de pontuação quando acompanhada de cronograma tecnicamente fundamentado e compatível com os investimentos propostos.
20.4. A pontuação deverá ser devidamente fundamentada pela Comissão de Avaliação, vedada a atribuição de notas sem justificativa técnica.
20.5. As condições, prazos, investimentos e obrigações constantes da proposta vencedora passarão a integrar o contrato de concessão e terão caráter vinculante para a CONCESSIONÁRIA.

21. DO TERMO DE CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO

21.1. Será lavrado o termo de contrato de Concessão de Uso entre o Município de Osório e a licitante vencedora de acordo com a minuta que fará parte integrante do edital.

21.2. O conteúdo do presente Termo de Referência, dos anexos e especificações que o acompanham, bem como o da proposta da licitante vencedora, fará parte integrante do contrato, independente de transcrição.

Osório, 04 de novembro de 2026

Assinado digitalmente por:
CAMILA JORDÃO KNACK
817.250.860-34
04/11/2026 18:44:14

Assinatura digital avançada.

Camila Jordão Knack Matrícula 7505-1

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/11/2026 18:44 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p3a5be6a74ea33