ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Concessão de uso onerosa dos pontos comerciais destinados a restaurantes junto ao Guia Corrente, no Município de Imbé, "Restaurante 1" a "Restaurante 8", Lei Municipal nº 2.607, de 10 de julho de 2026

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. Trata-se da necessidade de outorga, mediante licitação, da concessão de uso onerosa de até 08 (oito) pontos comerciais fixos localizados junto ao Guia Corrente, no Município de Imbé, destinados à exploração comercial de restaurantes, nos termos do art. 1º e do art. 3º, inciso III, da Lei Municipal nº 2.607, de 10 de julho de 2026, publicada em 10/07/2026.

1.2. Atualmente, os pontos comerciais da orla, do calçadão e do Guia Corrente são explorados por permissionários e detentores de autorizações precárias, situação que foi objeto da Ação Civil Pública nº 50187663320254047100, em cujos autos foi homologado acordo judicial. Em cumprimento a esse acordo, o art. 12 da Lei Municipal nº 2.607/2026 assegurou a permanência dos atuais ocupantes somente até 30/09/2026 ou até a conclusão do processo licitatório, o que ocorrer primeiro, e o § 1º do mesmo artigo determinou que o Poder Executivo inicie a licitação no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da publicação da Lei. Por força do aditamento ao acordo homologado, os atuais ocupantes permanecerão nos pontos até 31 de março de 2027, ocorrendo a imissão dos concessionários na posse a partir de 1º de abril de 2027.

1.3. A necessidade da presente licitação decorre, portanto, de tríplice fundamento de interesse público: (i) imposição legal direta (art. 12, § 1º, da Lei Municipal nº 2.607/2026) e compromisso assumido em juízo (acordo homologado na ACP nº 50187663320254047100), cujo descumprimento sujeita o Município às consequências processuais próprias; (ii) dever constitucional de licitar o uso privativo de bens públicos por particulares com finalidade lucrativa, assegurando isonomia e impessoalidade no acesso a espaços de elevado valor econômico e turístico (art. 37, XXI, da Constituição Federal e art. 2º da Lei nº 14.133/2021); e (iii) qualificação do serviço prestado ao morador e ao turista, com padronização visual e estrutural das instalações, segurança sanitária e geração de receita patrimonial ao erário por meio do preço público de outorga.

1.4. Registra-se, desde logo, a natureza jurídica peculiar do objeto: não se trata de contratação de despesa (aquisição de bens ou serviços pela Administração), mas de concessão de uso remunerada de bem público, geradora de receita. Nos termos do parágrafo único do art. 1º da Lei Municipal nº 2.607/2026, a concessão é regida subsidiariamente pela Lei Federal nº 8.987/1995, no que couber, e pela Lei Federal nº 14.133/2021 nos aspectos licitatórios. Essa

Para conferir a autenticidade do doc. acesse o end. https://grp.imbe.rs.gov.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270 e informe a chancela LPKZ.WKRW.TOPX.V00C

peculiaridade exige a adaptação de diversos itens do presente Estudo Técnico Preliminar, concebido primordialmente para contratações de despesa, o que será indicado expressamente nos itens pertinentes.

1.5. A categoria dos restaurantes do Guia Corrente apresenta duas particularidades que a distinguem das demais e que condicionam toda a modelagem do certame: (i) trata-se de pontos com edificações e infraestruturas permanentes de maior porte, área de atendimento ao público e infraestrutura hidrossanitária, o que eleva o valor econômico da outorga e o investimento de adequação exigido do concessionário; e (ii) os pontos situam-se junto a corpo hídrico, o que sujeita a atividade a exigências ambientais próprias, especialmente quanto a faixa marginal de preservação, lançamento de efluentes e licenciamento, conforme itens 3.7 e 14.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

2.1. Por se tratar de concessão de uso de bem público geradora de receita, e não de contratação de despesa, o objeto do presente ETP não se sujeita, a rigor, à inclusão no Plano de Contratações Anual, instrumento voltado ao planejamento das contratações que demandam recursos orçamentários (art. 12, VII, da Lei nº 14.133/2021).

2.2. O alinhamento da presente licitação com o planejamento do Município decorre diretamente da Lei Municipal nº 2.607/2026, que autorizou a concessão e fixou prazo para o início do certame (art. 12, § 1º), bem como do acordo homologado na ACP nº 50187663320254047100. A receita de outorga deverá ser considerada na previsão de receitas patrimoniais da Lei Orçamentária Anual, cabendo à Secretaria Municipal da Fazenda a respectiva estimativa.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. HABILITAÇÃO TÉCNICA (art. 2º da Lei Municipal nº 2.607/2026 c/c arts. 62 e 67 da Lei nº 14.133/2021): o licitante deverá apresentar, na fase de habilitação, Atestado de Capacidade Técnica, em seu nome (qualificação técnico-operacional), expedido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando experiência anterior na operação de restaurante ou de estabelecimento de alimentação de porte compatível, admitida a comprovação por documentos equivalentes (alvará de localização e funcionamento e alvará sanitário de estabelecimento do ramo, acompanhados de documentos fiscais da atividade), nos termos do § 2º do art. 2º da Lei Municipal.

3.1.1. O art. 3º, § 2º, da Lei Municipal autoriza que as exigências de habilitação e classificação, em especial quanto à capacitação técnica e aos requisitos sanitários, sejam definidas individualmente por categoria, respeitadas as especificidades de cada tipo de estabelecimento. Justifica-se, por isso, exigência técnica um pouco mais densa nesta categoria do

Para conferir a autenticidade do doc. acesse o end. https://grp.imbe.rs.gov.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270 e informe a chancela LPKZ.WKRW.TOPX.V00C

que nas dos quiosques da faixa de areia e dos pontos do calçadão, dada a maior complexidade operacional e sanitária de um restaurante, com serviço de refeições preparadas no local.

3.1.2. Tensão que se registra expressamente: o parágrafo único do art. 6º da Lei Municipal determina tratamento diferenciado e prioridade de contratação para microempresas e empresas de pequeno porte, ao passo que o art. 2º, § 1º, exige proporcionalidade da habilitação técnica. Exigências de experiência calibradas em patamar elevado tendem a favorecer os atuais ocupantes e a restringir a competição, em detrimento da isonomia que motivou a própria ACP. Recomenda-se, por isso, que a exigência se limite à comprovação de experiência no ramo, sem imposição de tempo mínimo elevado, de metragem equivalente ou de faturamento anterior.

3.2. HABILITAÇÃO FISCAL: exigência de regularidade fiscal e trabalhista, na forma dos arts. 62 e 68 da Lei nº 14.133/2021, conforme autorizado pelo art. 2º, § 1º, da Lei Municipal, observado, quanto às ME/EPP, o art. 43 da Lei Complementar nº 123/2006 (regularização fiscal tardia).

3.3. VEDAÇÃO DE CONCESSÃO MÚLTIPLA (art. 7º da Lei Municipal nº 2.607/2026): o licitante deverá apresentar, na fase de habilitação, declaração de que não é titular de outra concessão de uso regida pela Lei Municipal nº 2.607/2026, nem possui sócio ou administrador que o seja ou que integre o quadro societário de outra concessionária, sob pena de nulidade do ato de concessão e rescisão do contrato (art. 7º, § 2º). A vedação é única para todas as categorias da Lei, alcançando quem já seja concessionário de quiosque da faixa de areia ou de ponto fixo do calçadão, observadas a sistemática de opção e a verificação cruzada dos quadros societários (CPF dos sócios e administradores) definidas no item 4.3, em articulação com os demais certames (item 13).

3.4. LICENÇAS E AUTORIZAÇÕES DE FUNCIONAMENTO: o Alvará Sanitário e o Alvará de Localização e Funcionamento do próprio ponto não podem ser exigidos na fase de habilitação, pois pressupõem a posse do estabelecimento pelo licitante, devendo o concessionário comprová-los perante o Gestor do Contrato como condição para o início da operação, observadas a legislação sanitária aplicável aos serviços de alimentação, notadamente a RDC Anvisa nº 216/2004, que exige responsável pelas atividades de manipulação de alimentos comprovadamente capacitado e manual de boas práticas, bem como as normas municipais de posturas, ambientais e sanitárias (art. 5º, III, da Lei Municipal).

3.5. PADRONIZAÇÃO VISUAL E ESTRUTURAL E APROVAÇÃO DO PROJETO (art. 10, §§ 2º e 3º, da Lei Municipal): o edital preverá expressamente a submissão dos concessionários às regras de padronização visual e estrutural das instalações, bem como ao direito de exploração publicitária instituído em favor do parceiro privado ou do Município, na hipótese de futura Parceria Público-Privada (art. 10, caput e § 1º). A aprovação do projeto de cada restaurante será realizada pelo Município dentro do mesmo modelo construtivo e visual

Para conferir a autenticidade do doc. acesse o end. https://grp.imbe.rs.gov.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270 e informe a chancela LPKZ.WKRW.TOPX.V00C

existente nos locais, devendo as edificações do Guia Corrente ser adequadas à metragem máxima de 200,00m² de área construída. A formalização do modelo como padrão de aprovação integra as providências prévias do item 12.

3.5.1. Como as edificações dos restaurantes já existem, são de maior porte e apresentam padrões heterogêneos, o padrão aprovado deverá dispor sobre o prazo e a forma de adequação das estruturas existentes, cabendo ao concessionário realizar o ajuste da edificação ao projeto aprovado, sob pena de o comando de padronização tornar-se economicamente inexequível ou de gerar controvérsia durante a execução do contrato.

3.5.2. A versão anterior deste estudo limitava a área construída a 144,00m², com referência ao licenciamento ambiental do local. A elevação do limite para 200,00m² depende de sua compatibilidade com a licença ambiental vigente ou da respectiva alteração pelo órgão ambiental competente, verificação que deve preceder a publicação do edital, sob pena de o padrão aprovado contrariar a licença e expor o Município e os concessionários a autuação ambiental, especialmente nesta categoria, situada junto a corpo hídrico (item 14).

3.6. NOMENCLATURA OFICIAL (art. 9º, III, e parágrafo único, da Lei Municipal): os restaurantes serão identificados como “Restaurante 1” a “Restaurante 8”, numerados em ordem crescente no sentido oeste-leste, permitida a inclusão de nome fantasia desde que mantida a exibição da denominação oficial numérica ao lado, em letreiros, placas, publicidade e qualquer forma de identificação visual.

3.7. CIRCULAÇÃO, ACESSIBILIDADE E ÁREA DE OCUPAÇÃO: o edital deverá delimitar com precisão a área de ocupação de cada restaurante, inclusive quanto a mesas, cadeiras, decks, toldos e demais elementos externos, preservando faixa livre de circulação de pedestres, as condições de acessibilidade da NBR 9050 e da Lei Federal nº 13.146/2015 e o acesso público ao corpo hídrico, com sanção específica para o avanço sobre a área pública além dos limites outorgados. Deverão constar, ainda, as condições de carga e descarga, considerando o porte da operação de um restaurante.

3.8. VISTORIA: o edital não preverá visita técnica nem exigirá declaração de vistoria. Os pontos situam-se em área pública de livre acesso, e as condições de cada um constarão da planta de demarcação e, quando houver edificação, do inventário anexos ao edital, cabendo ao licitante declarar que conhece o padrão visual e construtivo aprovado e as condições de exploração do ponto, assumindo os custos de adequação, construção ou instalação da estrutura.

3.9. INFORMAÇÕES ESPECÍFICAS DA PROPOSTA DE PREÇO: a proposta consistirá no valor total ofertado pela outorga, cujo pagamento observará cronograma único para todos os licitantes, com entrada de 20% (vinte por cento) do valor da proposta, 30% (trinta por

Para conferir a autenticidade do doc. acesse o end. https://grp.imbe.rs.gov.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270 e informe a chancela LPKZ.WKRW.TOPX.V00C

cento) até 31 de março de 2027 e o saldo de 50% (cinquenta por cento) até 31 de março de 2028, na forma do item 6.3, facultada ao concessionário a antecipação das parcelas.

3.10. DISPOSIÇÕES DE OCUPAÇÃO E FUNCIONAMENTO: o edital e o contrato deverão prever expressamente as seguintes disposições, aplicáveis a todos os concessionários desta categoria:

3.10.1. Não será admitida estrutura fixa fora do estabelecimento, como mesas, cadeiras e congêneres, que atrapalhe ou impeça a livre movimentação de pessoas no alinhamento do passeio público ou da via pública.

3.10.2. É vedada a exigência de consumação mínima.

3.10.3. A outorga não compreende a locação de mesas, cadeiras e guarda-sóis, nem qualquer outro tipo de serviço que não seja relacionado à alimentação.

3.10.4. É terminantemente proibido qualquer tipo de abordagem ou anúncio nas áreas externas.

3.10.5. É de responsabilidade do concessionário realizar a limpeza da área externa num raio de 25,00m (vinte e cinco metros) a partir do restaurante.

3.10.6. É obrigatória ao concessionário a disponibilização de lixeira para uso do público.

3.10.7. É vedado avançar a edificação sobre o calçadão, sobre a área de trânsito e de estacionamento do Guia Corrente e sobre os acessos à faixa de praia.

3.10.8. O descumprimento das disposições deste item sujeitará o concessionário às sanções previstas no edital e no contrato, sem prejuízo da rescisão nas hipóteses do art. 11 da Lei Municipal nº 2.607/2026.

4. LEVANTAMENTO DA DEMANDA

4.1. A demanda não decorre de perfil de consumo, mas de definição legal expressa: o art. 3º, inciso III, da Lei Municipal nº 2.607/2026 reserva para concessão até 08 (oito) pontos fixos para restaurantes junto ao Guia Corrente, e o art. 9º, inciso III, determina sua identificação como “Restaurante 1” a “Restaurante 8”, em numeração crescente no sentido oeste-leste.

4.2. O certame será organizado na categoria própria dos restaurantes do Guia Corrente (art. 3º, § 1º, da Lei Municipal), dividido em 08 (oito) itens autônomos, correspondendo cada item a um ponto comercial, conforme quadro a seguir, cuja localização georreferenciada e cuja descrição da edificação existente constarão de anexo do edital (planta de demarcação e inventário a serem elaborados, item 12):

Para conferir a autenticidade do doc. acesse o end. https://grp.imbe.rs.gov.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270 e informe a chancela LPKZ.WKRW.TOPX.V00C

Código do Produto	Descrição	Unidade de fornecimento	Quant.	Valor Estimado
42367	Concessão de uso onerosa de ponto comercial na Guia Corrente da orla marítima, denominado Restaurante 01, para exploração de restaurante, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 500.000,00
42368	Concessão de uso onerosa de ponto comercial na Guia Corrente da orla marítima, denominado Restaurante 02, para exploração de restaurante, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 500.000,00
42369	Concessão de uso onerosa de ponto comercial na Guia Corrente da orla marítima, denominado Restaurante 03, para exploração de restaurante, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 500.000,00
42370	Concessão de uso onerosa de ponto comercial na Guia Corrente da orla marítima, denominado Restaurante 04, para exploração de restaurante, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 500.000,00
42371	Concessão de uso onerosa de ponto comercial na Guia Corrente da orla marítima, denominado Restaurante 05, para exploração de restaurante, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 500.000,00
42372	Concessão de uso onerosa de ponto comercial na Guia Corrente da orla marítima, denominado Restaurante 06, para exploração de restaurante, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 500.000,00
42373	Concessão de uso onerosa de ponto comercial na Guia Corrente da orla marítima, denominado Restaurante 07, para exploração de restaurante, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 500.000,00
42374	Concessão de uso onerosa de ponto comercial na Guia Corrente da orla marítima, denominado Restaurante 08, para exploração de restaurante, pelo prazo de 10 (dez) anos.	UNIDADE	1	R$ 500.000,00
Valor Total Estimado				**R$ 4.000.000,00**

4.2.1. Comparativo das localizações georreferenciadas: confrontados o levantamento de setembro de 2026 (Processo nº 2026-26112) e o novo levantamento de outubro de 2026 (Processo nº 2026-31483), ambos elaborados pelo Departamento de Habitação e Regularização Fundiária, apuram-se as seguintes posições, em coordenadas UTM:

Restaurante	Localização atual (levantamento set/2026)	Nova localização (levantamento out/2026)	Deslocamento	Situação
01	QR-01 E 584649,22 N 6683559,31	QR 01 E 584631,68 N 6683551,56	19,2 m	Ajuste de posição até nov/2029
02	QR-02 E 584651,35	QR 02 E 584656,20	5,1 m	Permanece (ajuste de levantamento)

Para conferir a autenticidade do doc. acesse o end. https://grp.imbe.rs.gov.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270 e informe a chancela LPKZ.WKRW.TOPX.V00C

	N 6683579,66	N 6683578,21		
03	QR-03 E 584666,39 N 6683580,73	QR 03 E 584686,70 N 6683581,21	20,3 m	Ajuste de posição até nov/2029
04	QR-04 E 584718,76 N 6683586,59	QR 04 E 584717,67 N 6683584,09	2,7 m	Permanece (ajuste de levantamento)
05	QR-05 E 584768,55 N 6683592,31	QR 05 E 584768,23 N 6683589,60	2,7 m	Permanece (ajuste de levantamento)
06 (antigo ponto 08)	QR-08 E 584926,80 N 6683609,22	QR 06 E 584799,37 N 6683593,23	128,4 m	Ajuste de posição até nov/2029
07 (antigo ponto 06)	QR-06 E 584834,63 N 6683600,17	QR 07 E 584831,38 N 6683596,87	4,6 m	Permanece (renumerado)
08 (antigo ponto 07)	QR-07 E 584878,74 N 6683604,30	QR 08 E 584878,45 N 6683601,80	2,5 m	Permanece (renumerado)

4.2.2. Os deslocamentos de até 5,1m (Restaurantes nº 02, 04, 05 e 08) correspondem a ajuste de precisão entre os levantamentos, sem alteração efetiva de localização, permanecendo os Restaurantes nº 02, 04 e 05 no local. O Restaurante nº 07 corresponde ao antigo ponto 06, cuja ocupação dista 4,6m da posição QR 07 do novo levantamento, e o Restaurante nº 08 corresponde ao antigo ponto 07. Os Restaurantes nº 01 (19,2m), nº 03 (20,3m) e nº 06, este correspondente ao antigo ponto 08, situado no extremo leste do levantamento anterior e reposicionado na posição QR 06 do novo levantamento (deslocamento de 128,4m), têm ajuste de posição, sem caracterizar transferência, e deverão ser alterados ou construídos na posição definida no prazo de até 03 (três) anos, encerrando-se em novembro de 2029 (item 7.6).

4.2.3. A correspondência adotada entre a numeração atual e a do levantamento anterior (Restaurante nº 06, antigo ponto 08; Restaurante nº 07, antigo ponto 06; e Restaurante nº 08, antigo ponto 07) deverá constar com destaque no edital e na planta de demarcação, a fim de evitar erro na indicação do ponto pretendido pelos licitantes e questionamentos dos atuais ocupantes. Permanece pendente de confirmação técnica, antes da publicação do edital, a questão das coordenadas: o memorando de outubro de 2026 apresenta as coordenadas em graus decimais com longitude de aproximadamente -54,12, incompatível com as coordenadas UTM do mesmo documento e com a localização do Município, em torno de -50,12, razão pela qual se adotam as coordenadas UTM, recomendando-se a retificação do memorando.

4.3. O licitante poderá apresentar proposta para um ou mais itens, mas será adjudicatário de apenas 1 (um) ponto, considerando-se o mesmo licitante, para esse fim, a pessoa física ou jurídica, seus sócios e administradores e as empresas com sócios em comum (art. 7º, § 1º, da Lei Municipal nº 2.607/2026). Encerrada a disputa de todos os itens, o licitante que figurar em primeiro lugar em mais de um item será convocado a indicar, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, o ponto pelo qual opta, sendo desconsideradas suas propostas nos demais itens, nos quais

Para conferir a autenticidade do doc. acesse o end. https://grp.imbe.rs.gov.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270 e informe a chancela LPKZ.WKRW.TOPX.V00C

será convocado o licitante seguinte na ordem de classificação, pelo valor da sua própria proposta, desde que igual ou superior ao valor mínimo. Não havendo opção no prazo, prevalecerá o item de menor numeração. A mesma regra aplica-se ao licitante já declarado vencedor nas licitações das demais categorias da Lei Municipal nº 2.607/2026 ainda não homologadas, procedendo-se à verificação cruzada dos quadros societários antes da adjudicação de cada item.

4.4. Não se aplica ao objeto a sistemática de amostras, tampouco a duplicação de quantitativos prevista para atas de registro de preços.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Foram consideradas as seguintes alternativas para a destinação dos pontos comerciais do Guia Corrente:

5.1.1. Manutenção do modelo de permissões e autorizações precárias, sem licitação: alternativa juridicamente inviável, por afrontar o dever de licitar (art. 37, XXI, da CF), por ter sido justamente a situação questionada na ACP nº 50187663320254047100 e por contrariar frontalmente os arts. 1º e 12 da Lei Municipal nº 2.607/2026.

5.1.2. Exploração direta dos restaurantes pelo próprio Município: alternativa antieconômica e estranha às funções administrativas típicas, tanto mais nesta categoria, cuja operação exige estrutura de cozinha, quadro de pessoal especializado, gestão de estoque perecível e responsabilidade sanitária permanente, incompatíveis com a atividade administrativa.

5.1.3. Concessão de uso onerosa mediante licitação, ponto a ponto: alternativa determinada pela Lei Municipal nº 2.607/2026, que transfere ao particular o risco e o custeio da exploração, gera receita de outorga, assegura isonomia no acesso ao bem público e permite ao Município impor padronização, obrigações de conservação e fiscalização permanente (art. 5º da Lei Municipal). No caso dos restaurantes, a alternativa apresenta vantagem adicional, pois as edificações existentes revertem ao patrimônio municipal (art. 3º, § 3º), permitindo que a outorga recaia sobre pontos já edificados, com maior potencial de arrecadação.

5.1.4. Parceria Público-Privada, concessão patrocinada ou consórcio público (art. 10 da Lei Municipal): modelagem autorizada em lei para qualificar, urbanizar, mobiliar e manter os espaços públicos do Guia Corrente, inclusive com exploração publicitária. Não substitui, porém, a outorga individual dos pontos comerciais, podendo com ela coexistir de forma complementar. A eventual estruturação de PPP demandaria estudos de modelagem próprios e prazos incompatíveis com o cronograma imposto pelo art. 12 da Lei Municipal e pelo acordo judicial.

5.2. Entre as alternativas, adota-se a do item 5.1.3, concessão de uso onerosa, mediante concorrência pública, dividida em itens correspondentes aos pontos, considerando ainda que:

Para conferir a autenticidade do doc. acesse o end. https://grp.imbe.rs.gov.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270 e informe a chancela LPKZ.WKRW.TOPX.V00C

5.2.1. O objeto possui paralelo em concessões e permissões de restaurantes e pontos de alimentação em áreas públicas de orla, margens de corpos hídricos e parques realizadas por diversos municípios, tratando-se de modelo conhecido do mercado, com disponibilidade de interessados no setor de alimentação da região.

5.2.2. Registra-se, contudo, que o universo de competidores nesta categoria tende a ser menor que o das demais, dado o porte do investimento de adequação e do valor da outorga, o que recomenda especial cuidado na calibragem das exigências de habilitação (item 3.1.2) e na fixação do valor mínimo da outorga (item 6), sob pena de itens desertos.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA OUTORGA (“Estimativa do Preço da Contratação”)

6.1. Tratando-se de concessão geradora de receita, inverte-se a lógica deste item: em lugar de estimativa de despesa, cabe a estimativa do valor de outorga de cada ponto, que servirá de lance ou proposta mínima no certame. Nos termos do art. 13 da Lei Municipal nº 2.607/2026, o valor mínimo do preço público, as condições de pagamento e os prazos serão fixados por decreto regulamentar e no edital.

6.2. A estimativa preliminar deverá ser elaborada mediante avaliação técnica dos pontos, considerando localização junto ao Guia Corrente, sazonalidade do fluxo turístico, área de exploração, área construída e estado de conservação da edificação existente, e potencial de faturamento, podendo valer-se de comparativo com valores de outorga praticados em concessões similares por outros municípios, tendo sido fixado pelo Decreto Municipal nº 4.571/2026 valor mínimo único de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) por ponto para esta categoria.

6.2.2. O valor mínimo deve ser fixado em patamar que preserve o interesse do erário sem inviabilizar a competição, considerando que o concessionário arcará também com o custo de adequação da estrutura ao padrão aprovado (item 3.5.1).

6.2.3. Os valores constantes para valor mínimo da outorga são definidos através do Decreto Municipal nº 4.571 de 18 de setembro 2026;

6.3. O pagamento da outorga observará o seguinte cronograma, comum às três categorias da Lei Municipal nº 2.607/2026: (i) entrada de 20% (vinte por cento) do valor da proposta, em até 05 (cinco) dias contados da homologação do certame, como condição para a assinatura do contrato; (ii) 30% (trinta por cento) até 31 de março de 2027; e (iii) saldo de 50% (cinquenta por cento) até 31 de março de 2028. As parcelas dos incisos (ii) e (iii) serão atualizadas pelo índice oficial de atualização da dívida ativa do Município, desde a data da proposta, aplicando-se o índice apenas quando positivo, facultada ao concessionário a antecipação. A imissão na posse ocorrerá somente a partir de 1º de abril de 2027, em razão da permanência dos atuais ocupantes até 31 de março de 2027, prevista no aditamento ao acordo

Para conferir a autenticidade do doc. acesse o end. https://grp.imbe.rs.gov.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270 e informe a chancela LPKZ.WKRW.TOPX.V00C

homologado na Ação Civil Pública nº 50187663320254047100, e fica condicionada ao pagamento da entrada e da parcela do inciso (ii), não sendo antecipada em razão de eventual antecipação do pagamento. Não há despesa direta decorrente do certame; os custos administrativos de fiscalização serão absorvidos pela estrutura existente do Município.

6.3.1. O não pagamento de qualquer das parcelas subsequentes à entrada importará o perdimento, em favor do Município, dos valores já pagos a título de outorga, sem direito a restituição, compensação ou indenização de qualquer natureza, além da rescisão do contrato e da retomada do ponto pelo Município. O atraso no pagamento da segunda ou da terceira parcela sujeita o concessionário aos acréscimos legais previstos na legislação tributária municipal.

6.3.2. Registram-se dois pontos que o edital e o contrato deverão enfrentar de forma expressa. Primeiro, decorridos 30 (trinta) dias do vencimento sem pagamento, o concessionário será notificado para purgar a mora, e a rescisão e o perdimento serão declarados quando o inadimplemento ultrapassar 90 (noventa) dias sem purgação da mora, prazo fixado pelo art. 11, IV, da Lei Municipal nº 2.607/2026, em processo que assegure o contraditório e a ampla defesa. Segundo, o perdimento tem natureza de cláusula penal e pode ser objeto de pedido de redução equitativa com fundamento no art. 413 do Código Civil, sobretudo quando o inadimplemento recair sobre a última parcela, hipótese em que o valor já pago alcança 50% (cinquenta por cento) da outorga. Recomenda-se, por isso, que a cláusula conste de forma destacada no edital e no contrato, motivada na natureza de preço público da outorga, na indisponibilidade do ponto durante a vigência do contrato e no custo de realização de nova licitação.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. OBJETO:

7.1.1. Concessão de uso onerosa de até 08 (oito) pontos comerciais fixos localizados junto ao Guia Corrente, no Município de Imbé, identificados como “Restaurante 1” a “Restaurante 8”, para exploração comercial de restaurantes, compreendendo o uso das edificações e infraestruturas existentes no local e a adequação destas, às expensas do concessionário, ao padrão visual e construtivo aprovado pelo Poder Executivo, com área construída máxima de 200,00m² e, quanto aos Restaurantes nº 01, 03 e 06 (antigo ponto 08), o ajuste de posição previsto no item 7.6, nos termos da Lei Municipal nº 2.607/2026.

7.2. PRAZO DA CONCESSÃO:

7.2.1. O prazo máximo legal é de até 10 (dez) anos, vedada a prorrogação (art. 4º da Lei Municipal). Propõe-se a adoção do prazo de 10 (dez) anos para a categoria dos restaurantes do Guia Corrente, prazo cuja adoção é aqui ainda mais justificada que nas demais categorias, dado o

Para conferir a autenticidade do doc. acesse o end. https://grp.imbe.rs.gov.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270 e informe a chancela LPKZ.WKRW.TOPX.V00C

porte do investimento de adequação das estruturas e das instalações hidrossanitárias, cabendo ao edital a fixação definitiva.

7.3. REAJUSTAMENTO:

7.3.1. As parcelas da outorga com vencimento em 31 de março de 2027 e em 31 de março de 2028 serão atualizadas pelo índice oficial de atualização da dívida ativa do Município, com base na data da proposta, em atenção ao art. 5º, VI, da Lei Municipal nº 2.607/2026.

7.3.2. A aplicação do índice de reajustamento deverá ocorrer apenas quando o mesmo for positivo.

7.4. REGIME DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS: nesta categoria a Lei é expressa. O art. 3º, § 3º, determina que as edificações e infraestruturas existentes ou que venham a existir nos pontos descritos no inciso III do art. 3º revertem ao patrimônio do Município ao final do prazo da concessão, sem qualquer direito a ressarcimento, retenção ou indenização. O edital e o contrato deverão reproduzir a regra de forma inequívoca e prever que o concessionário recebe e restitui o ponto mediante termo de vistoria, respondendo pela conservação da edificação durante toda a concessão (art. 5º, II e IV).

7.5. OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO (art. 5º da Lei Municipal): exploração do ponto exclusivamente para a finalidade de restaurante prevista no edital e no contrato; manutenção do local em perfeitas condições de limpeza, conservação e segurança; cumprimento das normas de posturas municipais, ambientais e sanitárias; realização, às suas expensas, da manutenção ordinária e extraordinária do ponto, incluindo reparos estruturais, manutenção das instalações hidrossanitárias e substituição de equipamentos; sujeição à fiscalização permanente pelo Município e pelos órgãos competentes; recolhimento da taxa de outorga fixada no contrato, nos prazos do item 6.3; e observância das disposições de ocupação e funcionamento do item 3.10.

7.6. AJUSTE DE POSIÇÃO DOS RESTAURANTES Nº 01, 03 E 06 (ANTIGO PONTO 08): os Restaurantes nº 01, 03 e 06 (antigo ponto 08) serão alterados ou construídos, às expensas do concessionário, da localização atual para a posição definida no levantamento georreferenciado de outubro de 2026, no prazo de até 03 (três) anos, encerrando-se em novembro de 2029, conforme quadro do item 4.2.1. Até a conclusão do ajuste, que não caracteriza transferência, a exploração poderá prosseguir na localização atual, nas condições do edital e do contrato. A não construção ou a não adequação do restaurante na posição definida, no prazo estabelecido, acarretará a perda da concessão, sem direito à indenização ou à restituição dos valores já pagos, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Para conferir a autenticidade do doc. acesse o end. https://grp.imbe.rs.gov.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270 e informe a chancela LPKZ.WKRW.TOPX.V00C

7.6.1. A edificação na posição definida observará o mesmo modelo existente nos locais e a metragem máxima de 200,00m², revertendo ao patrimônio do Município ao final da concessão (art. 3º, § 3º). Concluído o ajuste de posição, a área da localização atual será restituída ao Município mediante termo de vistoria, cabendo ao Município definir a destinação da edificação remanescente e ao concessionário, se assim determinado, sua remoção às suas expensas, sem direito a indenização, ressarcimento ou retenção.

7.6.2. Registra-se que a obrigação de ajuste de posição impõe aos concessionários dos Restaurantes nº 01, 03 e 06 investimento adicional sem correspondência nos demais itens, cujo valor mínimo de outorga é idêntico (R$ 500.000,00, Decreto Municipal nº 4.571/2026). O edital deverá dar destaque a essa condição no quadro de itens e na minuta do contrato, para que os licitantes a considerem na formulação dos lances, preservando a isonomia e prevenindo alegação de desequilíbrio durante a execução.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

8.1. O objeto será parcelado em 08 (oito) itens, correspondentes aos pontos individualmente considerados. O parcelamento é imposição lógica da vedação do art. 7º da Lei Municipal (uma concessão por pessoa) e é tecnicamente viável e economicamente vantajoso, por ampliar a competição, viabilizar o acesso de microempresas e empresas de pequeno porte (parágrafo único do art. 6º da Lei Municipal) e pulverizar o risco de inadimplemento e de itens desertos.

9. ROTINA/ETAPAS (MODELO) DE EXECUÇÃO DO OBJETO

9.1. **ETAPAS**: (i) homologação e adjudicação por item; (ii) pagamento da entrada de 20% (vinte por cento) da outorga, em até 05 (cinco) dias contados da homologação; (iii) assinatura do contrato de concessão de uso, precedida da comprovação do pagamento da entrada e da regularidade exigida; (iv) pagamento da parcela de 30% (trinta por cento) da outorga, até 31 de março de 2027, facultada a antecipação; (v) imissão na posse do ponto mediante termo de vistoria e inventário da edificação e das instalações existentes, assinado pelo concessionário e por Fiscal de Contrato, somente a partir de 1º de abril de 2027 e condicionada aos pagamentos dos incisos (ii) e (iv); (vi) adequação da estrutura ao padrão visual e construtivo aprovado pelo Poder Executivo (art. 10, § 2º), quando houver necessidade de redução da área construída, no prazo fixado no edital; (vii) obtenção dos alvarás de localização e funcionamento e sanitário e, quando exigível, da licença ambiental (item 3.7); e (viii) início da operação, condicionado ao cumprimento das etapas anteriores.

9.2. **LOCAL E FUNCIONAMENTO:** a exploração dar-se-á exclusivamente no ponto outorgado e dentro dos limites de área nele demarcados, observados os horários e condições das normas de posturas municipais e as regras sanitárias aplicáveis aos serviços de

Para conferir a autenticidade do doc. acesse o end. https://grp.imbe.rs.gov.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270 e informe a chancela LPKZ.WKRW.TOPX.V00C

alimentação, preservados a faixa livre de circulação de pedestres e o acesso público ao corpo hídrico (item 3.8), com exibição permanente da denominação oficial numérica (item 3.6).

9.3. VEDAÇÃO DE CESSÃO, SUBLOCAÇÃO OU TRANSFERÊNCIA: é vedada a cessão, sublocação ou transferência do ponto a terceiros, sob pena de rescisão (art. 11, III, da Lei Municipal), não se admitindo subcontratação ou terceirização da exploração. Ressalva-se unicamente a transferência da outorga por falecimento do titular ou enfermidade física ou mental incapacitante, na ordem, condições e prazos dos §§ 1º a 5º do art. 11 da Lei Municipal (cônjuge ou companheiro que atenda ao art. 1.830 do Código Civil; ascendentes e descendentes), mediante requerimento em 60 (sessenta) dias, não constituindo o direito herança para nenhum efeito (art. 11, § 4º).

9.4. HIPÓTESES DE RESCISÃO (art. 11 da Lei Municipal, além das previstas na legislação federal): utilização do ponto para fim diverso; descumprimento das obrigações de manutenção e conservação; cessão, sublocação ou transferência a terceiros; inadimplemento de qualquer das parcelas da outorga por mais de 90 (noventa) dias, com o perdimento dos valores já pagos (itens 6.3.1 e 6.3.2); inobservância das regras de padronização visual e de nomenclatura; e infração sanitária grave, devidamente comprovada. Registra-se que a hipótese de infração sanitária grave assume relevo prático acentuado nesta categoria, em razão do preparo de refeições no local, devendo o edital remeter à legislação sanitária vigente os parâmetros de gravidade, a fim de assegurar objetividade à causa de rescisão.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Espera-se com a licitação: (i) o cumprimento tempestivo do acordo homologado na ACP nº 50187663320254047100 e do art. 12 da Lei Municipal nº 2.607/2026; (ii) a regularização jurídica da ocupação das áreas públicas junto ao Guia Corrente, substituindo autorizações precárias por concessões licitadas, com acesso isonômico ao bem público; (iii) a geração de receita patrimonial ao Município por meio do preço público de outorga, calculada sobre pontos já edificados; (iv) a qualificação do Guia Corrente como equipamento turístico e gastronômico, com padronização visual e estrutural, preservação da circulação, da acessibilidade e do acesso público ao corpo hídrico, elevação do padrão sanitário e adequação ambiental da atividade; e (v) a fiscalização permanente e efetiva dos ocupantes, com regras claras de rescisão.

11. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO (MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO)

11.1. Em atendimento ao caput e § 2º do Art. 4º do Decreto Municipal nº 3.810, de 11 de dezembro de 2020, segue a indicação do Gestor de Contrato (Titular e Suplente) e dos Fiscais

Para conferir a autenticidade do doc. acesse o end. https://grp.imbe.rs.gov.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270 e informe a chancela LPKZ.WKRW.TOPX.V00C

de Contrato, para providências de emissão de Portaria de designação, para atuação junto às concessões:

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico			
Designação	**Nome**	**Matrícula**	**Cargo**
Gestor de Contrato Titular	Karoliny Lopes	18.434	Assessor III
Gestor de Contrato Suplente	Cintia da Silva Pinto	17.952	Assessor IV
Fiscal de Contrato	Moacir Renck Perez	13.623	Fiscal de Obras
Fiscal de Contrato	Cristian Brentano Castilhos	593	Gestor da Administração Tributária / Fiscal de Tributos
Fiscal de Contrato	Henrique Bernardes de Aguiar	17.999	Assessor de Governança

11.2. A fiscalização, permanente por imposição do art. 5º, V, da Lei Municipal, compreenderá no mínimo: (i) lavratura do termo de vistoria e inventário na imissão na posse e na devolução do ponto; (ii) verificação do cumprimento do prazo e do padrão de adequação da estrutura; (iii) conferência da apresentação dos alvarás e, quando exigível, da licença ambiental, antes do início da operação; (iv) controle do adimplemento da outorga, com notificação do concessionário para purgar a mora após 30 (trinta) dias de atraso, considerando que o inadimplemento superior a 90 (noventa) dias sem purgação da mora acarreta a rescisão e o perdimento dos valores já pagos (art. 11, IV, da Lei Municipal e item 6.3.2), com atenção especial aos vencimentos de 31 de março de 2027 e de 31 de março de 2028; (v) vistorias periódicas de limpeza, conservação, segurança, padronização visual, destinação de efluentes e resíduos e respeito aos limites de área outorgados, com registro fotográfico; (vi) verificação da exploração pessoal do ponto e da ausência de cessão a terceiros; e (vii) encaminhamento ao Gestor de relatórios de ocorrências para eventual instauração de processo de rescisão ou sancionamento, com comunicação à vigilância sanitária e ao órgão ambiental quando for o caso.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

12.1. São providências prévias à publicação do edital e à celebração dos contratos, a cargo dos próprios órgãos municipais:

12.1.1. Edição do decreto regulamentar previsto no art. 13 da Lei Municipal, fixando o valor mínimo do preço público de outorga, as condições de pagamento e os prazos das concessões, com a motivação referida no item 6.2.2;

12.1.2. Formalização, pelo Poder Executivo, do modelo construtivo e visual existente nos locais como padrão de aprovação dos projetos (art. 10, § 2º), com indicação da metragem

Para conferir a autenticidade do doc. acesse o end. https://grp.imbe.rs.gov.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270 e informe a chancela LPKZ.WKRW.TOPX.V00C

máxima de 200,00m² e do prazo e da forma de adequação das edificações existentes, que integrará o edital;

12.1.3. Confirmação, pelo Departamento de Habitação e Regularização Fundiária, dos pontos indicados no item 4.2.3 e verificação, junto ao órgão ambiental, da compatibilidade do limite de 200,00m² e das novas posições dos Restaurantes nº 01, 03 e 06 com o licenciamento ambiental do local (item 3.5.2).

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

13.1. São correlatas a esta demanda as licitações das demais categorias previstas no art. 3º da Lei Municipal nº 2.607/2026, quais sejam, até 20 (vinte) pontos fixos do calçadão da Beira-Mar (“Ponto 1” a “Ponto 20”, conforme Lei Municipal nº 2.633/2026) e até 60 (sessenta) quiosques da faixa de areia da orla marítima (“Quiosque 1” a “Quiosque 60”), que deverão observar exigências definidas individualmente por categoria (art. 3º, § 2º), recomendando-se a coordenação dos certames para aplicação uniforme da vedação de concessão múltipla do art. 7º entre todas as categorias, bem como a eventual modelagem de PPP do art. 10, se vier a ser estruturada.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS

14.1. A operação de restaurantes junto a corpo hídrico envolve impactos potenciais de maior magnitude que as demais categorias: lançamento de efluentes sanitários e de cozinha, com risco de contaminação da água; descarte inadequado de óleo de cozinha usado e de gorduras; geração de resíduos sólidos em volume compatível com o preparo de refeições; interferência sobre a faixa marginal e sobre a vegetação de preservação permanente; e emissão de ruído em área de convívio.

14.2. Como medidas mitigadoras, o edital e o contrato deverão prever, no mínimo: (i) comprovação de ligação regular à rede coletora de esgoto ou, na sua ausência, sistema individual de tratamento devidamente licenciado e mantido pelo concessionário, vedado em qualquer hipótese o lançamento de efluentes no Guia Corrente, na rede pluvial ou no solo; (ii) instalação e manutenção obrigatórias de caixa de gordura, com comprovação periódica de limpeza e destinação; (iii) plano de gerenciamento de resíduos sólidos a cargo do concessionário, com destinação específica do óleo de cozinha usado a empresa habilitada, mediante comprovação documental; (iv) vedação de intervenção na vegetação e na faixa marginal de preservação permanente sem autorização do órgão ambiental competente; (v) responsabilidade do concessionário pela limpeza da área externa num raio de 25,00m (vinte e cinco metros) a partir do ponto (art. 5º, II, da Lei Municipal); e (vi) observância dos limites municipais de emissão de ruído e das normas de posturas quanto à utilização de som.

Para conferir a autenticidade do doc. acesse o end. https://grp.imbe.rs.gov.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270 e informe a chancela LPKZ.WKRW.TOPX.V00C

15. CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

15.1. A licitação será processada na modalidade concorrência, com critério de julgamento de maior oferta, correspondente à maior oferta pelo preço público de outorga do ponto, igual ou superior ao valor mínimo fixado no decreto regulamentar e no edital (art. 13 da Lei Municipal), a **maior oferta de pagamento pela outorga (maior preço/lance)**, devendo ser observado o disposto no artigo 57 da Lei de Licitações, com relação aos intervalos de propostas intermediárias e definitivas, deverá haver o acréscimo mínimo de R$ 10.000,00 (dez mil reais) e máximo de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), com vistas a evitar eventual direcionamento de vencedor e perturbação do procedimento licitatório por parte dos licitantes, conforme Decreto Municipal nº 4.571 de 18 de setembro 2026;

15.2. TRATAMENTO DIFERENCIADO A ME/EPP, tensão a ser enfrentada no edital: o parágrafo único do art. 6º da Lei Municipal determina a observância obrigatória dos arts. 47 e 48 da Lei Complementar nº 123/2006, com prioridade de contratação para microempresas e empresas de pequeno porte. Ocorre que esses dispositivos foram concebidos para contratações de despesa (aquisições e serviços). Recomenda-se materializar o comando legal por meios compatíveis com a espécie: empate ficto e preferência em favor de ME/EPP (arts. 44 e 45 da LC 123/2006), considerando-se empatadas as propostas de ME/EPP iguais ou até 10% (dez por cento) inferiores à maior oferta (art. 44, § 1º), regularização fiscal tardia (art. 43), exigências de habilitação calibradas ao porte (item 3.1.1).

16. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

16.1. O objeto não gera despesa orçamentária direta para o Município, mas receita patrimonial decorrente do preço público de outorga, a ser classificada e prevista na Lei Orçamentária Anual pela Secretaria Municipal da Fazenda. Eventuais custos de demarcação dos pontos, inventário das edificações, avaliação, manifestações ambientais e fiscalização serão suportados pelas dotações ordinárias de custeio das secretarias envolvidas, não se exigindo indicação de dotação específica para o certame.

17. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

17.1. Conforme se verifica no presente Estudo Técnico Preliminar, a outorga das concessões de uso dos restaurantes junto ao Guia Corrente mostra-se tecnicamente possível, economicamente vantajosa ao erário e juridicamente necessária, por decorrer de imposição da Lei Municipal nº 2.607/2026 e de acordo judicial homologado, condicionada a publicação do edital ao cumprimento das providências prévias do item 12, em especial a edição do decreto regulamentar, a formalização do modelo construtivo existente com o limite de 200,00m², a confirmação das coordenadas do item 4.2.3, a demarcação dos pontos, e, sobretudo, a situação ambiental das

Para conferir a autenticidade do doc. acesse o end. https://grp.imbe.rs.gov.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270 e informe a chancela LPKZ.WKRW.TOPX.V00C

áreas, que nesta categoria condiciona a própria delimitação das condições de exploração. Diante do exposto, declara-se viável a contratação (outorga) pretendida.

Imbé, na data da assinatura eletrônica

Elaborado por:

Karoliny Lopes	Cíntia da Silva Pinto
Assessora III, Matrícula 18.434	Assessora IV, Matrícula nº 17.952

Documento assinado eletronicamente por **CINTIA DA SILVA PINTO, Assessor IV,** em 18/11/2026, 10:03:26
Documento assinado eletronicamente por **KAROLINY LOPES, Assessor III,** em 18/11/2026, 10:02:47
Para conferir a autenticidade do doc. acesse o end. https://grp.imbe.rs.gov.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270 e informe a chancela LPKZ.WKRW.TOPX.V00C